

GESCHÄFTSBERICHT 2020

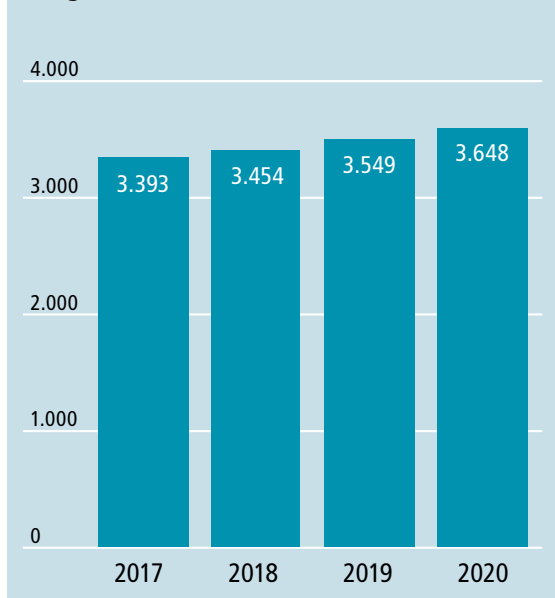


lehrerbau

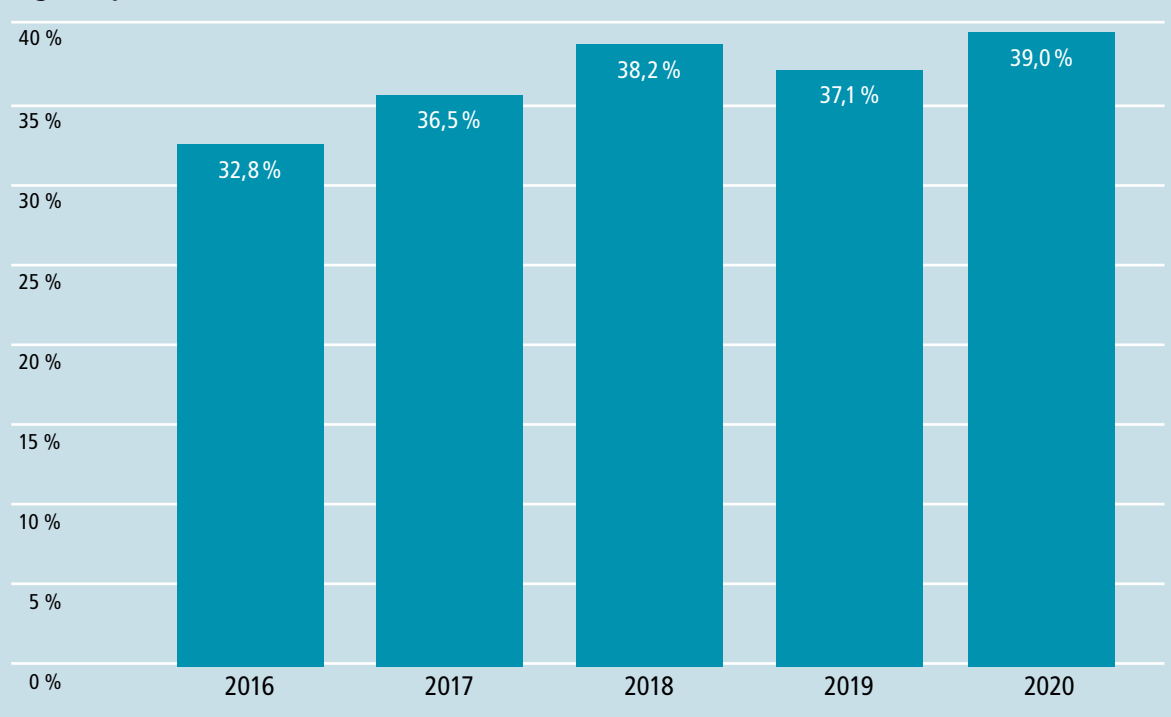
Die Lehrerbau auf einen Blick

	2018	2019	2020
	(alle Angaben in T€)		
Bilanzsumme	105.901	112.927	118.584
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	38,2 %	37,1 %	39,0 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.112	14.533	15.374
Bilanzgewinn	215	218	227
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	7.266	7.582	7.857
Rücklagen	32.642	33.764	37.598
Bewirtschaftete Wohnungen	1.998	2.057	2.092
Mitglieder (verbleibende)	3.454	3.549	3.648

Mitglieder der Lehrerbau



Eigenkapitalanteil



Bericht des Vorstandes

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Deutschland musste 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehnte Jahr anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im 1. Halbjahr 2020 um 6,6 % ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei - 5,0 %.

Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 % zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv - zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Auf der Nachfrageseite gingen die privaten Konsumausgaben 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6 % zurück. Hingegen stiegen die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 3,4 %. Dahinter verbergen sind u.a. auch Ausgaben für Corona-Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen.

Im Zuge der bis Anfang 2020 guten wirtschaftlichen Lage konnte der Staat deutliche Überschüsse verbuchen (+ 52,5 Mrd. Euro in 2019). Hingegen sind nach bisher vorliegenden Zahlen die Ausgaben 2020 coronabedingt gegenüber dem Vorjahr um 9,5 % gestiegen (auf 1.707 Milliarden Euro). Gleichzeitig sanken die Einnahmen um 3,8 % (auf 1.549 Milliarden Euro). Daraus ergibt sich ein Defizit von 158 Mrd. Euro.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 % (davor 3 %). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 %

(Vorjahr + 1 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd. Euro (nach 327,2 im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd. Euro bzw. + 4 %). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd. Euro (+ 4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. Euro entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 457,01 Mrd. gerechnet, 2022 mit 480,34 Mrd. Euro (+ 2,9 bzw. 5,1 %). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen (1,1 bzw. 2,6 %). Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 1,6 bzw. 2,9 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. In der realen Rechnung für 2021 bzw. 2022 wird mit etwa 2 % bzw. 2,5 % gerechnet. 2020 lag der Zuwachs bei 1,7 %. Ohne die temporäre Mehrwertsteuersenkung hätte der Zuwachs darüber gelegen. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 %. Hier sind weiter auch Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck. Ausdruck dessen ist auch die letzte Tarifeinigung im Baugewerbe (2,6 bzw. 2,7 % west/ost plus Einmalzahlungen).

Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus. 2021

wird u.a. ein neuer Bundestag gewählt - die Wohnungspolitik wird hier voraussichtlich breiten Raum einnehmen.

Sinkende Erwerbstätigkeit in Deutschland

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl coronabedingt um rund 477.000 (bzw. 1,1 %).

2020 waren jahresdurchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote stieg pandemiebedingt auf 5,9 % (davor 5,0 %).

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbarem Datenstand für 2020 mit 83,2 Mio. auf dem Vorjahresstand geblieben. Demgegenüber stieg die Einwohnerzahl zwischen 2018 zu 2019 noch um 200.000 (der geringste Zuwachs seit 2012). Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010).

Die Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Allerdings liegen für 2020 coronabedingt bisher nur unvollständige Daten vor. Danach wanderten von März bis Oktober 775.000 Menschen nach Deutschland ein (gegenüber Vorjahr - 28 %). Die Fortzüge lagen im selben Zeitraum mit 635.000 26 % unterhalb des Vorjahreswertes.

Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Auch in den kommenden Jahren soll das durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum anhalten (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % (auf 41,5 Mio.) - während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegen. Die durchschnittliche Haushaltgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Deutschland

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 % wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 % für 2021 auf rund 3 % gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. So etwa mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier den weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (0,5 %) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 bzw. 1,6 % gerechnet, was dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 entspricht.

Die Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland vom 15. April 2021

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute Deutschlands gehen davon aus, dass erst ab Mitte des zweiten Quartals Lockerungsschritte in der Pandemie erfolgen, die es den im Shutdown befindlichen Branchen erlauben, ihre Aktivitäten nach und nach wieder aufzunehmen. Bis zum Ende des dritten Quartals sollten dann alle Beschränkungen aufgehoben worden sein, weil bis dahin insbesondere mit einem weitreichenden Impffortschritt zu rechnen ist. Insgesamt dürfte das Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr um 3,7% und im kommenden Jahr um 3,9% zulegen. Die öffentlichen Haushalte dürften durch die anhaltenden Belastungen im Zuge der Corona-Pandemie im Jahr 2021 ein Defizit aufweisen, das mit 159 Mrd. Euro sogar noch etwas höher ausfällt als im Jahr 2020. Im kommenden Jahr dürfte es dann deutlich auf 59 Mrd. Euro zurückgehen.

Die Situation in Hamburg

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Wirtschaftliche Situation allgemein / BIP

Auch in der Hamburger Wirtschaft sind die Auswirkungen der Corona-Krise deutlich spürbar. Nach ersten vorläufigen Berechnungen für das Jahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP; Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) in Hamburg gegenüber 2019 nominal (in jeweiligen Preisen) um 4,4 Prozent gesunken. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Minderung der Wirtschaftsleistung um 5,8 Prozent, so das Statistikamt Nord. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg unter der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt sank das Bruttoinlandsprodukt nominal um 3,4 Prozent und real um 4,9 Prozent.

Zahl der Erwerbstätigen

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise ist die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 erstmals nach 16 Jahren zurückgegangen. Im Vergleich zum Jahr 2019 sank sie um 5.700 auf 1.286.600 Personen. Mit diesem Rückgang um 0,4 Prozent lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung von minus 1,1 Prozent, so das Statistikamt Nord.

Anstieg der Bevölkerungszahl verlangsamt sich.

Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist auch im Jahr 2019 weiter angestiegen. Mit insgesamt 1.847.253 Personen ist sie im Vergleich zum Ende 2018 um 6.074 Personen gewachsen. Wie in den vergangenen Jahren waren es auch 2019 vor allem die Wanderungsgewinne, die zum Bevölkerungswachstum beigetragen haben. Mit insgesamt plus 5.003 Personen fällt der Saldo im Vergleich zu den Vorjahren jedoch geringer aus.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. Der Anteil der HamburgerInnen, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,8 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,7 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 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 lebten 2019 auf einem Quadratkilometer 2.515 Menschen – 143 Menschen mehr als im Jahr 1995. Trotz des aktuell verlangsamten Trends bleibt die Prognose unverändert, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben.

Struktur der Hamburger Haushalte

Ende 2019 lebten in 18 Prozent der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren - vor rund 30 Jahren waren es noch 25 Prozent. Zwischen den Stadtteilen bestehen dabei starke Unterschiede. Rund ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg zwischen 2009 und Ende des Jahres 2019 von 51,6 Prozent auf 54,3 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 38,8 m² in Anspruch. Das sind 2,0 Prozent weniger als im Vorjahr (39,6 m²).

Grundstücksmarkt

Die Zahl der 2019 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 Prozent zurück auf rund 12.100. Der Geldumsatz stieg nur leicht auf rund 12,3 Milliarden Euro. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2019 insgesamt rund 1,6 Millionen Quadratmeter Land und rund 1,3 Milliarden Euro umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus:

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 57 Prozent
- bebauten Grundstücken mit 34 Prozent,
- unbebauten Bauflächen mit 8 Prozent und
- sonstigen Flächen mit 1 Prozent der Verkäufe.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2019 rund 11 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 27,8-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 7 Prozent. Im Mittel wurde rund 1.700 Euro pro m² zu errichtender Wohnfläche gezahlt.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Anfang 2020 gab es in Hamburg 966.164 Wohnungen in 254.661 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,2 Quadratmeter. Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei mehr als 80 Prozent um Mietwohnungen. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 Prozent. Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Anfang des Jahres 2020 mit 77 491 Wohnungen 8,0 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 20.002 Wohnungen und damit 25,8 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

Entwicklung der Bauwirtschaft

In allen Bereichen des Bauhauptgewerbes gab es in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 Steigerungsraten von mehr als 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Wirtschaftsbau (plus 68,6 Prozent), Straßenbau (plus 60,9 Prozent) und Wohnungsbau (plus 57,9 Prozent) konnten sich die Hamburger Baubetriebe gleichermaßen über steigende Auftragseingänge freuen. Die größeren Betriebe des Hamburger Bauhauptgewerbes haben in diesem Zeitraum Aufträge im Wert von knapp 1,57 Mrd. Euro angenommen. Der Wert der Auftragseingänge stieg damit gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 61,5 Prozent. Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen mit 1,45 Mrd.

Mietenentwicklung

Die Mieten betrugen 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. Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 Prozent und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. 2017 war noch eine Steigerung

von 5,2 Prozent gegenüber 2015 zu verzeichnen. Auch in der absoluten Entwicklung halbierte sich das Anstiegsniveau: 2017 betrug der Anstieg 0,42 Euro/m² und 2019 nur noch 0,22 Euro/m². Die nächste Erhebung wird für den Mietenspiegel 2021 durchgeführt.

Die Lehrerbau im Jahr 2020

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.

Wir in der Coronakrise

Das Jahr 2020 war für unsere Genossenschaft wie für alle Hamburger entscheidend von der Coronakrise geprägt. Sie bestimmte in vielem unser Handeln und unsere Entscheidungen.

An dieser Stelle gilt ein ganz besonderer Dank an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die diese Herausforderung im Jahr 2020 großartig gemeistert haben, mit ganzer Kraft für den Erfolg des Unternehmens eingestanden sind und unsere Mitglieder im Rahmen der Gegebenheiten weiterhin hervorragend betreut haben.

Investitionen der Lehrerbau

2020 haben wir uns auf den Abschluss der Neubauten Marienblick in Kirchsteinbek und Winterlindenweg im Pergolenviertel konzentriert. Ebenso rückte die aufwendige Dachsanierung in der Tierparkallee und die Vorbereitung des Erwerbs von zu errichtenden Wohnungen in Ohlsdorf – Alsterkanal in den Fokus unseres Arbeitens.

Die laufenden Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Bildung von Rückstellungen) ohne die außerordentliche Großinstandsetzung der Dächer in Stellingen betrugen T€ 2.369,6 und waren damit um 15 % höher als im Vorjahr (T€ 2.061,3).

Für die Dachsanierung in Stellingen mussten wir T€ 484,7 investieren.

Aufgrund der Gewährung eines Tilgungszuschusses der Kreditanstalt für Wiederaufbau reduziert sich die Aktivierung für das Bauvorhaben Koppelstraße um T€ 298,0. Aktiviert wurden für das Bauvorhaben Marienblick T€ 3.516,8 und für das Bauvorhaben Pergolenviertel T€ 6.274,9, für Kosten des Ausbaus eines Dachgeschosses zu Wohnraum T€ 36,5, für eine Erweiterung der Außenbeleuchtung T€ 3,8, für Außenanlagen (Müllanlage) T€ 9,1, für die Errichtung einer E-Ladestation T€ 9,5 und für die Montage von Absturzsicherungen wurden T€ 28,3 aktiviert.

Als Bauvorbereitungskosten wurden für das Bauvorhaben Rimbartweg in Hamburg-Lokstedt T€ 36,3. Für einen geplanten Dachgeschossausbau T€ 3,5 und für eine Feuerwehrezufahrt T€ 3,6 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 71,4.

Anzahlungen wurden für den Erwerb des Bauvorhabens Alsterkant T€ 3.606,9 (Erwerbskosten) geleistet. Diese Kosten wurden aktiviert.

Nutzungsgebühren

Im Jahr 2020 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 7,05 €/m² Wfl. (Vorjahr: 6,93 €/m² Wfl.).

Mitgliederversammlung 2020 und Aufsichtsrat

Die Mitgliederversammlung 2020 konnte aufgrund der Corona Pandemie nicht stattfinden. Der Jahresabschluss 2019 wurde vom Aufsichtsrat festgestellt. Die gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats bleiben bis zu einer Neuwahl im Amt.

Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2019

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2019 lautet wie folgt:

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen: Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht im Wesentlichen den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht für 2019 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. Für 2020 ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Bericht des Vorstandes

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Zur Unternehmensplanung und zum Mitgliederwesen haben wir Hinweise gegeben.

Hamburg, den 14. April 2020

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

Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Eysert
Wirtschaftsprüfer



1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg-Lokstedt verfügt zum Bilanzstichtag über 2.092 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 697 Stellplätze – davon 425 in Garagen und 17 Motorradstellplätze. Die Wohnungsanzahl erhöhte sich durch den Bezug unserer Neubauvorhaben in Kirchsteinbek und im Pergolenviertel um 35 Wohnungen, zusätzlich wurde eine Wohnung durch den Ausbau eines Dachgeschosses vergrößert. 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. Die 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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie

bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Coronakrise bestimmte in vielem unser Handeln und unsere Entscheidungen. Sie stellt unsere Mitglieder und Mitarbeiter vor ungeahnte Herausforderungen – so wurde der Vermietungsprozess oft ohne persönliche Kontakte durchgeführt, alle Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle und der Vorstand waren und sind zeitweise im Home Office, eine cloudbasierte Telefonanlage wurde für diese Anforderungen erworben und die Hardware komplett auf Notebooks für den variablen Einsatz in der Geschäftsstelle und im Home Office umgestellt. Viele Strukturen des Arbeitens mussten aufgrund der sich wandelnden Infektionslage ständig angepasst werden. Auch die Kommunikation mit dem Aufsichtsrat erfolgte fast ausschließlich digital. Mund-Nasen-Bedeckungen, Desinfektionsmittel und Schnelltests wurden angeschafft und an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verteilt.

Seit April 2020 war die Geschäftsstelle größtenteils für alle Besucher geschlossen – schwierig für eine Genossenschaft, für die der persönliche Kontakt mit den Mitgliedern an erster Stelle steht.

Nicht zuletzt mussten wir erstmalig auf eine Mitgliederversammlung verzichten. Die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte durch den Aufsichtsrat, so konnte die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben sichergestellt werden. Auf unsere wirtschaftlichen Aktivitäten nahm die Krise keinen nennenswerten Einfluss, Instandhaltungsmaßnahmen konnten durchgeführt werden, der Neubau in Ohlsdorf begann pünktig. Lediglich die Sielsanierung konnte auch aufgrund der Krise nicht rechtzeitig durchgeführt werden.

Die Fluktuation bewegte sich auf dem Niveau der Vorjahre; nennenswerte Veränderungen bei Anzahl und Begründung der Kündigungen und eine Verschiebung der Wohnungsnachfrage konnten wir nicht feststellen.

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.

Trotz des aktuell verlangsamten Trends bleibt die Prognose unverändert, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Die mittlere Prognose geht von einem Anstieg der Bevölkerungszahl auf 1,988 Mio. aus.

Die demographische und gesellschaftliche Entwicklung wird weiterhin zu einer tendenziellen Zunahme der Anzahl der Haushalte führen.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	11.090	11.260	10.739
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	2.000	2.865	4.640
Zinsaufwendungen Objektfinanzierung	1.660	1.635	1.661
Jahresüberschuss	3.248	4.062	1.339

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben; die Instandhaltungskosten lagen hingegen aufgrund einer nicht geplanten Großmaßnahme und weiterhin überdurchschnittlicher Kostensteigerung in diesem Bereich über der geplanten Summe. Es wurden gegenüber dem Vorjahr verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt, die leicht über der Planung lagen, so wurden insbesondere die Neubauten eher bezogen als geplant. Die Zinsaufwendungen lagen im Rahmen der Erwartungen. Das Jahresergebnis fiel deutlich besser aus als erwartet, da die Coronapandemie nicht zu Rückgängen der Mieteinnahmen führte.

Im Jahr 2020 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 7,05 €/m² Wfl. (Vorjahr: 6,93 €/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 122 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 5,83 % gegenüber dem Vorjahr mit 6,35 % leicht gesunken und unverändert auf sehr geringem Niveau; die überwiegende Anzahl der Vertragsbeendigungen erfolgte aus Altersgründen.

2020 haben wir uns auf den Abschluss der Neubauten Kirchsteinbek (Marienblick) und Winterlindenberg (Pergolenviertel) und Vorbereitung und den Baubeginn der Bauarbeiten im Grünen Grunde (Alsterkant) konzentriert. 2020 konnten 35 fertiggestellte Wohnungen in Kirchsteinbek und im Pergolenviertel vermietet und an unsere Mitglieder übergeben werden.

Aktiviert wurden für das Bauvorhaben Koppelstraße VE 36 nachträgliche Grundstückskosten und Bauleistungen T€ 272,0, durch Gegenrechnung des Tilgungszuschusses der KfW ergibt sich jedoch eine Reduzierung des Buchwerts in Höhe von T€ 298,0, für das Bauvorhaben Pergolenviertel (VE 38) T€ 6.274,9 (nach Gegenrechnung der Baukostenzuschüsse der IFB in Höhe von T€ 307,8) und für das Bauvorhaben Kirchsteinbek (VE 39) T€ 3.516,8 (nach Gegenrechnung der Baukostenzuschüsse der IFB und des Tilgungszuschusses der KfW in Höhe von insgesamt T€ 188,9).

Für Kosten des Ausbaus eines Dachgeschosses zu Wohnraum wurden T€ 36,5, für Absturzsicherungen T€ 28,3, für Erweiterungen von Außenanlagen € 9,0, für eine Erweiterung der Außenbeleuchtung T€ 3,8 und für die Errichtung einer E-Ladestation T€ 9,5 aktiviert.

Insgesamt wurden so Investitionen in Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von T€ 9.580,8 aktiviert. Als Bauvorbereitungskosten wurden für das Bauvorhaben Weiterbau Rimbartweg in Hamburg-Lokstedt T€ 5,4 und für einen Dachgeschossausbau T€ 3,5 aktiviert, als geleistete Anzahlungen für das Bauvorhaben Alsterkant (VE 40) in Hamburg-Ohlstedt wurden T€ 3.606,9 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 71,4.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen T€ 2.865,1 nach T€ 4.639,7 im Vorjahr.

Eine Großmaßnahme stellte die Dachsanierung in Hamburg-Stellingen (VE 23) dar, dafür entstanden Aufwendungen i.H.v. T€ 484,7.

Die laufende Instandhaltung war unverändert von starken Kostensteigerungen bei den Handwerkerleistungen geprägt.

Erheblich verstärkt wurden die Maßnahmen für die umfassendere Einzelsanierung von Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung. Insgesamt wurden dafür T€ 580,1 aufgewendet. Schwerpunkte waren dabei die Wohnlagen Oktaviostraße (VE 21) und Tierparkallee (VE 23). Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungen erfolgten im Rahmen von Mieterwechseln.

Des Weiteren haben wir im Jahr 2020 außerplanmäßige Instandhaltungsmaßnahmen durchführen müssen: U.a. für Fassadenarbeiten (T€ 98,9) und Aufzugsanlagen (T€ 74,3).

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Rückstellungen) betrugen durchschnittlich rd. 22,37 €/m² (Vorjahr 36,87 €/m²) – eine Reduzierung um 39,2 %; dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Vorjahr die Großinstandsetzung Borchertling beinhaltet war. Bereinigt um die Großinstandsetzung betrugen die Instandhaltungsaufwendungen im Vorjahr 16,34 €/m².

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 15.374,0 nach T€ 14.533,1 im Vorjahr. Geringfügige Mietanpassungen bei Bestandsverträgen und Neuvermietungen waren die wichtigsten Gründe.

Sie enthalten im Wesentlichen Mieten T€ 11.193,0 (VJ: T€ 10.663,2), Umlagen T€ 3.405,2 (VJ: T€ 3.321,4) und Zuschüsse T€ 694,5 (VJ: T€ 467,2).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten mit T€ 512,8 gegenüber dem Vorjahr (T€ 554,2) leicht abgesenkt werden.

Der Personalaufwand lag vor allem wegen Erhöhungen aus dem Ergebnis der Tarifverhandlungen mit T€ 1.490,1 über dem des Vorjahres (T€ 1.482,2). Die geringe Differenz erklärt sich aus einer hohen Zuführung zu den Rückstellungen für die Altersversorgung im Jahr 2019.

Die Zinsbelastung für die Darlehen konnte mit T€ 1.634,7 gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.661,2) trotz steigender Darlehenssumme weiter gesenkt werden. Auswirkungen hatten hier einige Umfinanzierungen, die sinkenden Zinsanteile an den Annuitäten und erfolgte Darlehensrückführungen.

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

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.062,0 gegenüber T€ 1.339,2 im Vorjahr erwirtschaftet.

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.229,7	1.674,4	2.555,3
Bautätigkeit	-155,4	-233,3	77,9
Sonstiges Ergebnis	-13,4	-102,7	89,3
Neutrales Ergebnis	1,1	0,8	0,3
Jahresüberschuss	4.062,0	1.339,2	2.722,8

(Darstellung der Vorjahresergebnisse angepasst)

Der Jahresüberschuss ergibt sich weit überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis verbesserte sich vor allem durch die Reduzierung der Instandhaltungskosten. Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ver-

besserte sich vor allem auf Grund des Wegfalls von Bereitstellungszinsen. Die Verbesserung des Sonstigen Ergebnisses ist vor allem durch den Wegfall des Verwaltungskostenbeitrags der IFB Hamburg für Fördermittel geprägt.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	105.890,8	89,30 %	100.921,9	89,37 %	4.969,1
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	16,7	0,01 %	14,6	0,01 %	2,1
sonstiges Umlaufvermögen	12.676,0	10,69 %	11.990,7	10,62 %	685,1
Gesamtvermögen	118.583,5	100,00 %	112.927,2	100,00 %	5.656,3
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	46.214,9	38,97 %	41.909,3	37,11 %	4.305,6
Pensionsrückstellungen	816,3	0,69 %	905,2	0,81 %	-88,9
Fremdkapital					
langfristig	66.509,2	56,09 %	65.820,0	58,29 %	689,2
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	5.043,1	4,25 %	4.292,7	3,79 %	750,4
Gesamtkapital	118.583,5	100,00 %	112.927,2	100,00 %	5.656,3

Das Anlagevermögen beträgt 89,30 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 4.305,6 zu. Davon entfallen T€ 4.062,0 auf den Jahresüberschuss, T€ 6,9 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Jahr 2018 i.H.v. T€ 217,0 und T€ 236,7 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 5,01 % gestiegener Bilanzsumme 38,97 % (Vorjahr 37,11 %).

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. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert.

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Genossenschaft durch die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,47 % nach 2,64 % im Vorjahr.

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

	2020
I. laufende Geschäftstätigkeit	T€
Jahresüberschuss	4.061,96
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.989,65
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-88,84
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	5.962,77
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	162,77
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-195,57
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	345,66
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.634,69
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.910,23
II. Investitionsbereich	
Investitionen in das Anlagevermögen	-7.308,83
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.308,83
III. Finanzierungsbereich	
Darlehensvalutierungen	4.872,19
Planmäßige Tilgung	-3.063,79
Zufluss Baukostenzuschüsse	115,27
Gezahlte Zinsen (Darlehen)	-1.634,69
Darlehensrückzahlungen	-549,56
Veränderung der GG u. Kap.rücklage	243,68
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-16,90
V. Finanzmittelfonds	
Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	584,59
Finanzmittelbestand Ende 2019	7.333,46
Finanzmittelbestand Ende 2020	7.918,05

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 Instandhaltungskosten und Investitionen auch aus eigener Liquidität hat sich die Liquidität zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht, auch da Darlehensauszahlungen sich auf Ausgaben früherer Perioden bezogen haben.

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€ 10.237,1 – 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 Leistungsindikatoren

	2020	2019
Eigenkapitalquote	38,97 %	37,11 %
Eigenkapitalrentabilität	8,79 %	3,20 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,05 €/m ² Wfl./mtl.	6,93 €/m ² Wfl./mtl.
Fluktuationsquote	5,83 %	6,35 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	22,37 €/m ² Wfl./jährl.	36,87 €/m ² Wfl./jährl.



3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen. Unverändert ist davon auszugehen, dass sich aufgrund des hohen Liquiditätsbestands keinen bestandsgefährdenden Risiken aus der Coronakrise für die Genossenschaft ergeben – bisher kam es nicht zu Auswirkungen auf die Mietzahlungsbereitschaft und -fähigkeit unserer Mitglieder.

Wir befassen uns permanent mit den wesentlichen Erfolgsfaktoren der Genossenschaft, also insbesondere der Zinsentwicklung, den Kosten der Bauleistungen, der Wohnungsnachfrage und den am Markt erzielbaren und für unsere Genossenschaft als angemessen geltenden Mieten.

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau ebenso wahrnehmen wie durch Modernisierungen unserer Häuser und Wohnungen.

Unsere jahrelangen Bemühungen mit Erbbaurechten belastete Grundstücke von der FHH zu erwerben, ließen sich auch 2020 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.

Risiken sehen wir in den politischen Anstrengungen, den Mietwohnungsmarkt immer stärker zu reglementieren und Mietanpassungsmöglichkeiten im Bereich der Modernisierungen und laufender Mietanpassungen weiter zu beschränken.

Die Finanzierung der aktuellen Neubaumaßnahme ist ebenso wie die der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gesichert. Der Kapitalmarkt wird laufend beobachtet, stark steigende Zinsen würden erhebliche negative Einflüsse auf unseren wirtschaftlichen Erfolg haben – dieses Risiko ist jedoch aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation nur sehr gering.

Ebenso bestehen Risiken in den immer stärkeren Steigerungen der Preise im Bereich der Handwerksleistungen im Neubau und in der Instandhaltung/Modernisierung. Diese übersteigen seit Jahren die allgemeine Preissteigerung sowie die rechtlich möglichen und unternehmerisch gewollten Mietanpassungen in unserer Genossenschaft.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft ist geordnet und solide. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

4. PROGNOSEBERICHT

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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. Das unverändert günstige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien.

Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln ist stets gewährleistet.

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.

Neben der Planung der Nachverdichtung in Hamburg-Lokstedt stehen die Sanierung der Siele und der Aufzüge im Mittelpunkt der Planungen der kommenden Jahre, dafür sind erhebliche Aufwendungen vorgesehen.

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 2021 mit Mieterträgen von T€ 11.515, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 1.480 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 5.850.

Die Plankosten für die Instandhaltung beinhalten T€ 3.700 Kosten für die Sielsanierung und die Aufzugserneuerung. Ob diese plangemäß durchgeführt werden können, ist aufgrund der sehr begrenzten Baukapazitäten und der pandemischen Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht sicher.

Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.128. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 05.Mai 2021

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

Bilanz

zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		258,34	1.284,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.102.585,21		94.467.198,93
2. Maschinen	6.732,28		11.044,49
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.049,84		98.240,20
4. Anlagen im Bau	0,00		3.648.066,42
5. Bauvorbereitungskosten	43.334,47		34.432,97
6. Geleistete Anzahlungen	3.606.877,15		2.661.618,83
		105.890.578,95	
Anlagevermögen insgesamt	105.890.837,29	100.921.886,37	
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	16.698,53		14.584,80
2. Unfertige Leistungen	3.602.868,75		3.408.435,20
		3.619.567,28	3.423.020,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	67.652,31		31.992,01
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.087.432,41		1.216.877,92
		1.155.084,72	1.248.869,93
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.918.047,19		7.333.458,62
Bilanzsumme	118.583.536,48	112.927.234,92	

Bilanz

zum 31. Dezember 2020

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.660,00		90.740,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.857.460,00		7.581.470,00
(Rückständig fällige Einzahlung: 2.210,00 EUR)			
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	46.800,00		70.980,00
		7.979.920,00	7.743.190,00
II. Kapitalrücklage		191.729,92	184.779,92
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.801.537,33		4.391.278,33
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 410.259,00 EUR			(135.255,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
3. Andere Ergebnisrücklagen	28.366.516,26	37.598.073,71	24.942.242,85
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.424.273,41 EUR			(986.120,41)
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		217.776,00	
2. Jahresüberschuss	4.061.960,91		1.339.151,41
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.834.532,41		-1.121.375,41
		227.428,50	217.776,00
Eigenkapital insgesamt	46.214.928,13		41.909.287,22
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	816.338,00		905.173,00
2. Sonstige Rückstellungen	309.420,04		143.743,61
		1.125.758,04	1.048.916,61
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.551.956,43		48.616.672,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.012.747,38		17.259.198,01
3. Erhaltene Anzahlungen	3.709.411,38		3.515.052,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.963,60		9.508,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	902.518,42		529.792,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.587,83		33.059,56
		71.206.185,04	69.963.284,04
davon aus Steuern: 781,44 EUR			(2.424,78)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		36.665,27	5.747,05
Bilanzsumme	118.583.536,48		112.927.234,92

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	15.373.995,29		14.533.130,19
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	194.433,55		84.163,16
3. Sonstige betriebliche Erträge	310.381,56		247.818,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.777.088,50		7.436.016,35
5. Rohergebnis	10.101.721,90		7.429.095,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.186.963,98		1.104.853,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	303.179,05		377.343,09
davon für Altersversorgung:	60.181,36 EUR	1.490.143,03	1.482.197,06
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.989.646,01		1.860.280,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	512.776,91		554.209,82
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.127,60		5.470,70
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.638.028,92		1.803.434,33
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen:	3.337,00 EUR		(61.123,00)
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.493.254,63		1.734.443,85
12. Sonstige Steuern	431.293,72		395.292,44
13. Jahresüberschuss	4.061.960,91		1.339.151,41
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	3.834.532,41		1.121.375,41
15. Bilanzgewinn	227.428,50		217.776,00

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 31.12.2020 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 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

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

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

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

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen und 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.

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

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

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

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 2020

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				
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umb.	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	54.817,75	275,71	0,00		55.093,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	142.343.891,19	322.595,52	-1.066.650,00	10.324.878,86	151.924.715,57
Grundstücke ohne Bauten	-				-
Maschinen	90.147,47	-	-		90.147,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.573,45	71.403,44	-14.789,68		428.187,21
Anlagen im Bau	3.648.066,42	2.971.063,21		-6.619.129,63	0,00
Bauvorbereitungskosten	34.432,97	8.901,50			43.334,47
Geleistete Anzahlungen	2.661.618,83	4.651.007,55		-3.705.749,23	3.606.877,15
Sachanlagen gesamt	149.149.730,33	8.024.971,22	-1.081.439,68	-	156.093.261,87
Anlagevermögen insgesamt	149.204.548,08	8.025.246,93	-1.081.439,68	-	156.148.355,33

Anhang

zum Jahresabschluss 2020

	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibung des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwerte	
	EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.533,22	1.301,90	0,00	54.835,12	258,34	1.284,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.876.692,26	1.945.438,10		49.822.130,36	102.102.585,21	94.467.198,93
Grundstücke ohne Bauten						
Maschinen	79.102,98	4.312,21	-	83.415,19	6.732,28	11.044,49
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	273.333,25	38.593,80	-14.789,68	297.137,37	131.049,84	98.240,20
Anlagen im Bau					0,00	3.648.066,42
Bauvorbereitungskosten					43.334,47	34.432,97
Geleistete Anzahlungen					3.606.877,15	2.661.618,83
Sachanlagen gesamt	48.229.128,49	1.988.344,11	-14.789,68	50.202.682,92	105.890.578,95	100.920.601,84
Anlagevermögen insgesamt	48.282.661,71	1.989.646,01	-14.789,68	50.257.518,04	105.890.837,29	100.921.886,37

Der Zugang bei den Sachanlagen von **T€ 8.025,0** ist wesentlich bestimmt von den **Zugängen in die Anlagen im Bau** in Höhe von **T€ 2.971,1** für das Neubauvorhaben Winterlindenweg in Hamburg Winterhude und **für geleistete Anzahlungen** für zwei Bauträgerkaufverträge in Höhe von **T€ 4.651,0**.

Der Neubau Winterlindenweg in Hamburg Winterhude wurde mit 20 Mietwohnungen, Tiefgaragenstellplätzen und den Außenanlagen im Geschäftsjahr fertiggestellt und mit einem Investitionsvolumen von T€ 6.274,9 in den Grundstücken mit Wohnbauten erfasst. Davon entfallen auf das Grundstück T€ 975,7, auf das Mehrfamilienwohnhaus T€ 4.444,6, auf die Tiefgaragenstellplätze T€ 666,3 und auf die Herstellung der Außenanlagen T€ 188,2. Die Finanzierung des Mietwohnungsbaus ist nach dem Wohnungsbauprogramm 2019 der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) gefördert. Neben zinsverbilligten Darlehen und Mietzuschüssen wurden Baukostenzuschüsse in Höhe von T€ 307,8 bewilligt, die von den Herstellungskosten abgesetzt sind.

Im Geschäftsjahr fertiggestellt wurde das Mehrfamilienwohnhaus Marienblick in Hamburg Kirchsteinbek mit fünfzehn Wohnungen und Pkw-Stellplätzen, das vom Bauträger erworben wurde. Die Anschaffungskosten von T€ 3.516,9 wurden mit Kosten für das Grundstück in Höhe von T€ 999,6 und Gebäudекosten in Höhe von T€ 2.517,3 in die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht. Bewilligte Baukostenzuschüsse der IFB und ein Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von T€ 188,9 sind von den Anschaffungskosten abgesetzt.

Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten sind für das im Vorjahr fertiggestellte Objekt in der Hagenbeckstraße in Höhe von T€ 272,0 angefallen. Diese bestehen aus der vertraglich vereinbarten Kaufpreisnachzahlung von T€ 225,5 an die Stadt Hamburg, nachträgliche Gebäudekosten von

T€ 5,1 und dem Herrichten der Außenanlagen von T€ 41,4. Der Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von T€ 570,0 wurde im Geschäftsjahr beschieden und von den Herstellungskosten abgesetzt.

Die geleisteten Anzahlungen sind Anschaffungskosten in Höhe von T€ 3.606,9 für das Bauvorhaben Im Grünen Grunde in Hamburg Ohlsdorf, das von einem Bauträger erworben wird.

Nachträgliche Herstellungskosten von T€ 87,2 sind in Höhe von T€ 36,5 für einen Wohnungsumbau in Hamburg Eppendorf, T€ 28,3 für die Nachrüstung von Absturzsicherungen an zwei Flachdächern, T€ 3,8 für die Erweiterung der Außenanlage, T€ 9,1 für zusätzliche Müllstandorte und T€ 9,5 sind für eine Kfz-Elektroladestation angefallen.

Zugänge von T€ 8,9 bei den **Bauvorbereitungskosten** entstanden für das Neubauvorhaben Rimbertweg in Höhe von T€ 5,4 und T€ 3,5 für die Bauvorbereitung des Dachgeschossausbaus im Warnckesweg.

Bei den **Zugängen** in der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** von **T€ 71,4** betragen die Zugänge für Geringwertige Wirtschaftsgüter T€ 9,0 für diverse Anschaffungen, für eine Betriebsausstattung T€ 1,7, für die Geschäftsausstattung die Anschaffung von sieben Notebooks T€ 18,8 und T€ 41,9 für den Kauf von drei Pkw Transportern für den Hausmeisterservice.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen von T€ 3.602,9 beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2020. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.709,4 gegenüber.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Angaben in Euro	31.12.2020	unter 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	67.652,31 (31.992,01)	67.652,31 (31.992,01)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.087.432,41 (1.216.877,92)	731.368,71 (772.560,18)	356.063,70 (444.317,74)
Gesamt	1.155.084,72 (1.248.869,93)	799.021,02 (804.552,19)	356.063,70 (444.317,74)

(Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

Anhang

zum Jahresabschluss 2020

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) für Baukosten- und Tilgungszuschüsse von T€ 830,9 mit einem Zugang von T€ 382,8 zum Bilanzstichtag. Baukostenzuschüsse sind im Folgejahr mit T€ 399,9 zur Auszahlung fällig und T€ 356,0 werden in Teilbeträgen bis

zum Jahr 2029 ausgezahlt. Ein Tilgungszuschuss von T€ 75,0 für das KfW Darlehen Neubau Marienblick ist zum Stichtag beschieden und wurde von den Anschaffungskosten abgesetzt. Die Verrechnung mit dem Darlehen erfolgt im Folgejahr.

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

Kapitalrücklage			
	Bestand 31.12.2019	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
	184.779,92	6.950,00	191.729,92

Ergebnisrücklagen			
Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2019	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	4.391.278,33	410.259,00	4.801.537,33
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	24.942.242,85	3.424.273,41	28.366.516,26
Gewinnrücklagen	33.763.541,30	3.834.532,41	37.598.073,71
Rücklagen gesamt	33.948.321,22	3.841.482,41	37.789.803,63

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 zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,38 % (Stand November 2020) zum 31.12.2020 zugrunde gelegt (VJ: Stand November 2019: 2,75 %).

Der Marktzins verringerte sich im Vergleich zu den Berechnungen zum Vorjahresstichtag um 0,37 Prozentpunkte. Die Auflösung der Verpflichtungen in Höhe von T€ 18,3 wurde als Zinsertrag erfasst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen T€ 816,3 (VJ 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€ 45,5. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der **Ausschüttungssperre**. Eine Beschränkung für die Ausschüttungshöhe der Dividende im Jahr 2021 besteht nicht, da diese durch den Jahresüberschuss 2020 und durch die frei verfügbaren Rücklagen gedeckt ist.

Die Position sonstige Rückstellungen beinhaltet T€ 10,8 für unterlassene Instandhaltung in den ersten drei Monaten des Folgejahres, die für diverse Verwaltungseinheiten gebildet wurde.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 309,4 haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 165,7 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Bildung von Rückstellungen im Zusammenhang mit Dichtheitsprüfungen von Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von T€ 163,1.

Anhang

zum Jahresabschluss 2020

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt nachfolgend der Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2020 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	53.551.956,43 (48.616.672,18)	2.857.514,48 (2.250.056,03)	10.915.242,47 (14.771.218,55)	39.779.199,48 (31.595.397,60)	53.551.956,43 (48.616.672,18)	GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.012.747,38 (17.259.198,01)	1.232.517,90 (1.157.762,29)	2.524.497,43 (5.169.940,16)	9.255.732,05 (10.931.495,56)	13.012.747,38 (17.259.198,01)	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.709.411,38 (3.515.052,61)	3.709.411,38 (3.515.052,61)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.963,60 (9.508,79)	4.963,60 (9.508,79)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	902.518,42 (529.792,89)	902.518,42 (529.792,89)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.587,83 (33.059,56)	24.587,83 (33.059,56)				
Gesamtbetrag	71.206.185,04 (69.963.284,04)	8.731.513,61 (7.495.232,17)	13.439.739,90 (19.941.158,71)	49.034.931,53 (42.526.893,16)	66.564.703,81 (65.875.870,19)	

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

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausschließlich vorausgezahlte Mieten und Umlagen von T€ 36,7 für den Monat Januar 2021.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen (incl. Erlösschmälerung) von T€ 11.192,9 (VJ: T€ 10.663,2) und den Sondernutzungen von T€ 81,4 (VJ: T€ 81,3) abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 3.405,2 (VJ: T€ 3.321,4) und Aufwendungszuschüsse von T€ 694,5 (VJ: T€ 467,2).

Gegenüber dem Vorjahr sind die Sollmieten um T€ 521,0 gestiegen. Die Erhöhung ist wesentlich bestimmt von der erstmaligen Vermietung im Jahr 2020 fertiggestellter Neubauten im Winterlindenweg und Marienblick und der Volljahresauswirkung der im September 2019 bezugsfertigen Wohnungen in der Hagenbeckstraße.

Für diese von der IFB Hamburg geförderten Mietwohnungen wurden im Geschäftsjahr T€ 227,6 Mietzuschüsse gezahlt. Für zwei Wohnanlagen in Hamburg Altona wurde der Antrag auf eine Bindungsverlängerung der öffentlichen Förderung bewilligt und Mietzuschüsse in Höhe von T€ 93,7 gezahlt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von T€ 310,4 (VJ: T€ 247,8) enthalten Erstattungen der Versicherung von T€ 202,9 und sonstige Erträge von T€ 107,5.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten für die Instandhaltung von insgesamt T€ 2.865,1 (VJ: T€ 4.639,7). Davon sind Kosten für die laufende Instandhaltung in Höhe von T€ 2.691,2 angefallen und es wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung von T€ 10,8 und Rückstellungen für die Dichtheitsprüfung für Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von T€ 163,1 gebildet.

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** fielen Kosten der Banken für ein Verwahrergeld der Bankguthaben in Höhe von T€ 25,0 (VJ: T€ 11,4).

D. Sonstige Angaben

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	6,00 (6,00)	4,00 (3,00)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	9,50 (10,00)	18,75 (20,00)
	15,50 (16,00)	22,75 (23,00)

(Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt)

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

	Geschäfts- guthaben (Euro)	Mitglieder- bewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2020	7.581.470,00	3.549
Zugang 2020	398.970,00	164
Abgang 2020	122.980,00	65
Stand 31.12.2020	7.857.460,00	3.648

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 276,0 erhöht. Eine Nachschusspflicht durch die Mitglieder ist nach § 19 der Satzung der Genossenschaft ausgeschlossen.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Vorstand und Aufsichtsrat

Volker Emich
Martin Siebert

Mitglieder des Aufsichtsrats:	gewählt
Hans-Jürgen Krückemeier Vorsitzender seit 10.08.2005	2017-2020
Rüdiger Stierner Stellvertr. Vorsitzender	2019-2022
Maico Smyczek	2018-2021
Reinhard Schimnick	2018-2021
Annette Noch	2017-2020
Azita Antoniadis	2019-2022

5. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 7.238,0 die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Aus dem abgeschlossenen Bauträgerkaufvertrag Im Grünen Grunde in Hamburg Ohlsdorf bestehen finanzielle Verpflichtungen von T€ 7.238,0.

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.

Die Finanz- und Ertragslage entwickelte sich positiv. Mietausfälle und Abschreibungen auf Mietforderungen infolge der Pandemie sind nicht zu verzeichnen. Der Anstieg der Mietforderungen gegenüber dem Vorjahr von T€ 35,7 auf T€ 67,7 steht nicht im Zusammenhang mit der Pandemie.

Die laufende Instandhaltung in den Bestandsbauten war gewährleistet. Die Bautätigkeit musste nicht unterbrochen werden. Die Maßnahmen wurden vertragsgerecht erfüllt. Risiken für Vermögensverluste bestehen nicht und sind nicht zu erwarten.

Die Mitgliederversammlung konnte im Jahr 2020 wegen der Pandemie nicht durchgeführt. So wurde kein Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 gefasst. Dieser ist als Gewinnvortrag mit T€ 217,8 im Eigenkapital der Bilanz ausgewiesen.

Der Jahresabschlusses 2019 wurde am 25. Mai 2020 durch den Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, Artikel 2 § 3 Absatz 3 vom 27. März 2020 festgestellt.

Die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben im Jahr 2020 erfolgte in Übereinstimmung mit Artikel 2 § 3 Absatz 4 dieses Gesetzes.

Die gewählten Mitglieder des Aufsichtsrates verbleiben nach Artikel 2 § 3 Absatz 5 dieses Gesetzes bis zu einer Neuwahl im Amt.

Zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie wird außerdem auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen.

Gemäß Beschluss vom 05. Mai 2021 von Aufsichtsrat und Vorstand wurden aus dem Jahresüberschuss von € 4.061.960,91 € 410.259,00 in die gesetzliche Rücklage und € 3.424.273,41 in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt werden.

6. Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den anderen Ergebnissrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von € 227.428,50 und den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von € 217.776,00 vollständig für die Zahlung der Dividende gemäß Satzung zu verwenden.

Hamburg, den 05. Mai 2021

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung im Juni 2021

Die Tätigkeit des Aufsichtsrats war während des größten Teils des Geschäftsjahrs 2020 durch die Covid19-Pandemie geprägt. Ab April 2020 erfolgte der Informationsaustausch in Form von Telefon- und Videositzungen oder durch Mailaustausch.

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahrs 2020 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.

Aufgrund der Pandemie war es nicht möglich im Juni 2020 eine Mitgliederversammlung durchzuführen. Auch der Plan einer Versammlung im November 2020 musste verworfen werden. Wenn es die Pandemielage zulässt, werden die Mitgliederversammlungen von 2020 und 2021 zusammen an einem Termin im Juni 2021 stattfinden.

Das Ende der Amtszeit der durch die Mitgliederversammlung im Jahr 2017 gewählten Aufsichtsratsmitglieder Hans-Jürgen Krückemeier und Annette Noch endete eigentlich mit dem Schluss der ordentlichen Mitgliederversammlung im Jahr 2020. Im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie wird klargestellt, dass Aufsichtsratsmitglieder, deren Bestellungen im Jahr 2020 ablaufen, auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Bestellung ihres Nachfolgers im Amt bleiben (Art. 2 § 3 Abs. 5 Satz Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht).

Da es keine Ergänzungswahlen zum Aufsichtsrat gab, behielt der Aufsichtsrat die Ämterverteilung bei. Aufsichtsratsvorsitzender ist weiterhin Herr Hans-Jürgen Krückemeier, stellvertretender Vorsitzender Herr Rüdiger Stiemer, Schriftführer Herr Maico Smyczek und stellvertretender Schriftführer Herr Reinhard Schimnick. Vorsitzende der Ausschüsse blieben Herr Reinhard Schimnick

(Prüfungsausschuss) und Herr Rüdiger Stiemer (Wohnanlagenausschuss).

Im Jahr 2020 mussten leider alle Fortbildungsveranstaltungen u. a. vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen ausfallen.

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

• Vier Aufsichtsratssitzungen (gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand)

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2020:

- In allen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über den aktuellen Geschäftsverlauf berichten.
- Erörterung des Berichts über die gesetzliche Prüfung mit dem Verbandsprüfer Herrn Giese am 24. September 2020
- Arbeit unter Covid19-Bedingungen
- Konzept Pflege und Betreuung der Anlagen
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses 2019
- Bauvorhaben/Planungsvorhaben (u. a. Marienblick, Pergolenviertel, Rimbeweg, Im Grünen Grunde)
- 10-Jahresplan
- Wirtschaftliche Situation der Genossenschaft
- Verschiebung der Mitgliederversammlung

• Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Oldenburg/Old. vom 28. Februar – 1. März 2020

- zukünftige Ausrichtung der HLB hinsichtlich Neubau und Bestandswahrung Mobilität, alternde Gesellschaft, Wohnraumknappheit, nur noch Erbbaurecht von der Stadt
- „Hausmeister App“ für Kontrolltätigkeiten
- Konzept des Wohnanlagenausschusses (Erhöhung der Zahl der Anlagenbegehungen, Beibehaltung der Wohnungsbegehungen)
- 10-Jahres-Plan

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung 2020

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 24. September 2020 die Ergebnisse seiner Prüfung:

- Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.
- Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht im Wesentlichen den gesetzlichen Erfordernissen.
- Der Lagebericht für 2019 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 für 2020 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020, 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 2019 zur Kenntnis genommen wurde,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 zu entlasten.

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

Hamburg, 3. Mai 2021

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier
Vorsitzender

Zum Gedenken

UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Hannelore Perczynski	Ralf Einspanier
Ursula Schmidt	Monika Sperling
Susanne Gröschel	Ludwig Zwickert
Dirk Boller	Hanna Bartsch
Albrecht Adler	Elena Eigenseer
Peter Tanneberger	Ilse Kersten
Jens Rickert	Lieselotte Hagel
Margrit Hansen	Albrecht Werner
Joachim Karisch	Jens Grope
Käte Quast	Hilde Jacobs
Zdzislaw Schilke	Gerda Rikeit
Erika Fricke	Ursula Riesner
Reinhard Volle	Bahattin Günesdogdu
Meta Fachner	Melanie Hink
Gisela Triebull	Gerhard Brauer
Hannes Gripp	Lydia Gisler
Thomas Fleige	

Unsere Wohnungen



Unsere Wohnungen

ALLERMÖHE

		Baujahr	Anzahl der Wohnungen
VE 28	Fanny-Lewald-Ring 157–181	1992	104

ALTONA

VE 26	Walther-Kunze-Straße 2–8		
	Eggerstedtstraße 53	1983	42
VE 27	Bergiusstraße 7		
	Nöltingstraße 10, 12	1989	32
VE 30	Goldbachstraße 11, 13		
	Walther-Kunze-Straße 34–42	1998	64

BARMBEK

VE 32	Lämmersieth 12	2012	13
-------	----------------	------	----

EILBEK

VE 17	Blumenau 97 a–99 e		
	Eilenau 69 a + b	1954	64

EIMSBÜTTEL

VE 18	Ottersbekallee 29 + 31	1955	27
-------	------------------------	------	----

EPPENDORF

VE 01	Husumer Straße 31–35		
	Sudeckstraße 1–5		
	Breitenfelder Str. 76–78	1928	83
VE 13	Breitenfelder Straße 74		
	Eisenlohrsweg 8	1954	28

FINKENWERDER

VE 19	Fallreep 28–42	1978	14
-------	----------------	------	----

GROSS-BORSTEL

VE 12	Ortleppweg 1–4		
	Warnckesweg 20 a + b	1957	70

HAMM

VE 03	Perthesweg 2–8		
	Siebekingsallee 107–111	1949	109
VE 05	Chateaufstraße 11–13		
	Am Hünenstein 11	1950	45
VE 09	Chateaufstraße 7–9	1951	29
VE 08	Hammer Hof 16–20	1951	90
VE 10	Horner Weg 33–41	1952	92

HEIMFELD

VE 07	Heimfelder Straße 34–38		
	Homannstraße 1	1950	35
VE 14	Homannstraße 3–7 b	1953	44
VE 02	Homannstraße 17 + 19		
	Milchgrund 12 + 14	1983	73
VE 04	Homannstraße 13 + 15		
	Milchgrund 8 + 10	1983	73

KIRCHDORF-SÜD

VE 24	Karl-Arnold-Ring 40, 42, 44	1976	48
-------	-----------------------------	------	----

KIRCHSTEINBEK

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

LOKSTEDT

VE 06	Lokstedter Steindamm 78–84 a	1950	44
VE 11	Lokstedter Steindamm 74–76		
	Veilchenweg 1–13	1952	89
VE 15	Veilchenweg 15–21		
	Grandweg 101–103	1953	54
VE 20	Rimbartweg 19	1964	45
VE 22	Von-Eicken-Str. 17 + 19	1977	48
VE 31	Veilchenweg 1 a	1995	10
VE 34	Lohkoppelweg 42 a–42 c	2012	29

MARIENTHAL

VE 21	Oktaviostraße 110 a–116 c	1963	122
VE 29	Osterkamp 59 a–d		
	Oktaviostraße 118–118 c		
	Oktaviostraße 120–120 b	1999	88

STEILSHOOP

VE 25	Erich-Ziegel-Ring 26–34	1975	32
VE 33	Borcherting 41 + 43	1973	30

STELLINGEN

VE 23	Tierparkallee 36–40	1970	42
VE 36	Hagenbeckstraße 149 a–c	2019	59

TONNDORF

VE 35	Wöschenhof 10–14 a	2016	90
-------	--------------------	------	----

UHLENHORST

VE 16	Richardstraße 38–50	1956	86
		2004	10

WINTERHUDE

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

Foto: Lehrerbau

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

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

E-Mail: info@lehrerbau.de
Internet: www.lehrerbau.de
Telefon: 040 - 56 00 78 0

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND