

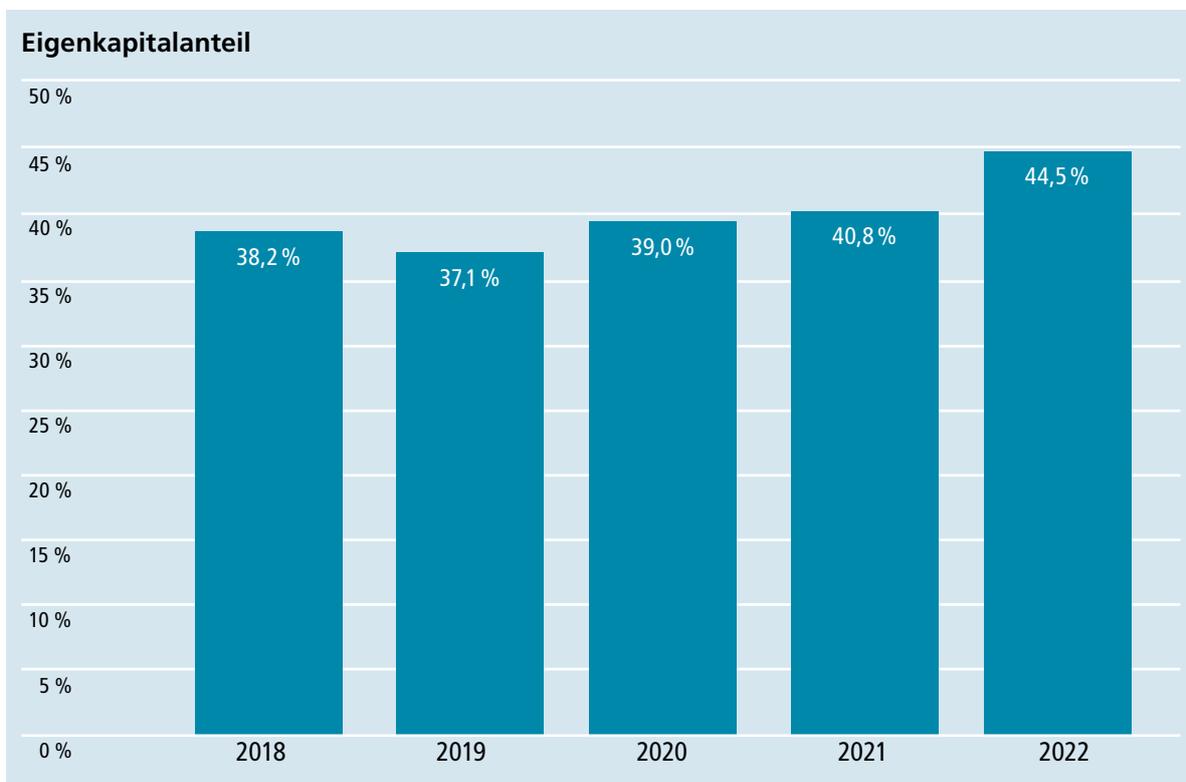
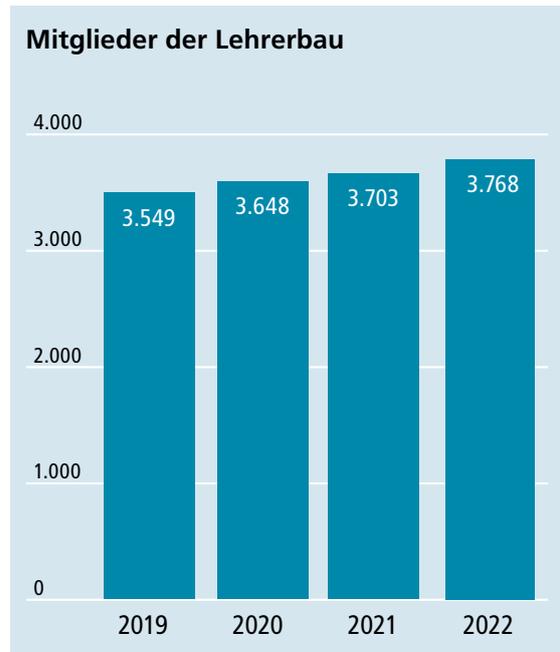
# GESCHÄFTSBERICHT 2022



lehrerbau

## Die Lehrerbau auf einen Blick

	2010	2021	2022
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	118.584	121.194	120.387
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	39,0 %	40,8 %	44,5%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.374	15.901	16.610
Bilanzgewinn	227	236	238
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	7.857	7.934	8.070
Rücklagen	37.598	40.954	44.924
Bewirtschaftete Wohnungen	2.092	2.092	2.092
Mitglieder (verbleibende)	3.648	3.703	3.768



# Bericht des Vorstands

## Die wirtschaftliche Lage

Deutschland | Europa | Global 2022

### Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis 2020 war das BIP dann durchgehend positiv. Zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Profitierte die Wirtschaft in 2022 von Nachholeffekten bis in das dritte Quartal, stagniert sie im 4. Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2 % zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als lange befürchtet, „nur“ mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Plus von 0,2 % 2024 werden +1,8 % erwartet.

Zur in 2022 insgesamt positiven Entwicklung haben auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-restriktionen beigetragen. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 ist das BIP 2022 preisbereinigt leicht gewachsen.

Trotz des leichten Rückgangs im 4. Quartal wirkte vor allem der private Konsum unterstützend (+4,6 %), der fast wieder an das Vor-Corona-Niveau anschließen konnte. Die privaten Haushalte gaben deutlich mehr für Beherbergungs-/Gastronomieleistungen und Freizeit sowie Unterhaltung und

Kultur aus (+45,4 bzw. 13,2 %). Milde Witterung und eine wachsende Sensibilität infolge steigender Energiepreise führten dagegen zu preisbereinigt sinkenden Ausgaben für Wohnraum, Wasser, Gas und andere Brennstoffe (-0,7%). Auch für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wurde preisbereinigt weniger ausgegeben.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (-2%). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022. Die Investitionen für den Nichtwohnungsbau sanken preisbereinigt um 1,1 %.

Die Ausrüstungsinvestitionen, vor allem für Maschinen, Geräte, Fahrzeuge legten preisbereinigt um 2,5 % zu. Insbesondere die PKW-Zulassungszahlen beeinflussten das Ergebnis positiv. Zusammen mit dem privaten Konsum waren das 2022 die Hauptwachstumstreiber. Trotz steigender Preise legte auch der Export preisbereinigt zu (+3,2 %). Deutlich stärker wuchsen allerdings die Importe (6,7 %), womit der Außenbeitrag zum BIP letztlich negativ war.

Die Staatsausgaben legten 2022 um 3,9 % zu. Die Einnahmen wuchsen um 6,1 %. Ursächlich waren deutlich höhere Steuereinnahmen, eine Folge des robusten Arbeitsmarktes mit sinkender Kurzarbeit im Verein mit steigenden Preisen und den weitgehend entfallenen Corona-Restriktionen. Mehr staatliches Geld floss in die Unterbringung und Verpflegung Schutzsuchender sowie drei staatliche Energiekostenentlastungsprogramme. Preisbereinigt stiegen die staatlichen Konsumausgaben um 1,1 %. Die Staatquote (Relation der Staatsausgaben zum BIP) war nach dem Höchststand 2021 weiter rückläufig (49,7 % zu 51,3 %).

Die staatlichen Haushalte schließen 2022 das dritte Jahr in Folge mit einem Finanzierungsdefizit ab (-101,06 Mrd. Euro). Im Vergleich zu 2021 sind das knapp 33 Mrd. Euro weniger. Für den Staat errechnet sich damit eine Defizitquote von 2,6 % (davor 4,3 % bzw. 3,7 %), womit der EU-Referenzwert von 3 % wieder eingehalten wird. Dieser ist vor dem

Hintergrund der globalen Herausforderungen bis Ende 2023 jedoch ausgesetzt.

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in 2022 spiegelt sich ebenso in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 % (davor 3,4 %). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Unternehmens- und Vermögenseinkommen sanken leicht (-0,6 % – davor 15,4 %). Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg 2022 nominal deutlich (7,2 % – davor 1,8 %). Der hohen Inflation geschuldet resultieren im Durchschnitt gleichwohl Reallohn und Kaufkraftverluste. Die privaten Konsumausgaben legten in den jeweiligen Preisen mit +11,9 % deutlicher als das verfügbare Einkommen. Entsprechend stark sank die Sparquote (-4 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigenden Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 % – davor +10,4 %). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 % bzw. +64,8 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 %. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 %. Ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln hätte die Teuerungsrate bei 4,0 % gelegen.

Vor allem wegen geringerer Energiepreise schwächte sich die Teuerung im Dezember 2022 ab (+8,6 % – November +10 %). Die hier eingerechneten staatlichen Energiepreisentlastungen sorgten dafür, dass der Preisanstieg im Dezember „nur“ bei 24,4 % lag. Der November schloss noch mit einem Plus von 38,7 %. Hatte Erdgas sich im November noch um 112,2 % verteuert, so lag der Anstieg im Dezember bei 26,1 %. Anders der Strompreis: Dieser lag im Dezember 27,2 % höher als im Vorjahresmonat. Auch bei den Nahrungsmittelpreisen gab es keine Entspannung, diese erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 20,7 %.

## **Grundstücks und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag**

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 % (zuvor 10,7 %). Zum Vergleich: Auf Finanz und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 %, das Baugewerbe 6 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 % (davor 2,8 %). Nominal erzielte die Grundstücks und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 im Vorjahr). 2022 waren 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

Die über die Zeit 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. Die geringe Anfälligkeit bestätigte sich auch im Corona-Jahr 2020. Alle anderen Wirtschaftsbereiche, mit Ausnahme des Baugewerbes, schlossen deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe -9,7 %).

## **Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau ins Stocken**

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. +13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+12,8 %). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 bzw. 190,4). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils -2,2 %). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 % und der Wirtschaftsbau um 15 % zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (1% bzw. 2,3%). 2024 wird auch hier wieder mit einem realen Plus gerechnet (2,7 %). Auch der Öffentliche Bau verzeichnet in der realen Bauvolumenrechnung in 2022 und

2023 jeweils Rückgänge (- 1,0 bzw. - 2,5 %). 2024 wird auch hier ein Plus von 2,4 % erwartet.

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt 2022 mit einem Minus von 2,1 % ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 562,11 Mrd. gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+ 4,2 bzw. 5,1 %). Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (1,9 %). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76 %) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen. Im Rahmen der konjunkturellen Erholung könnte das Bauvolumen in 2024 dann auch real wieder ausgeweitet werden (+ 2,4 %).

## **Baukosten steigen weiter dynamisch**

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %). Allein zwischen August und November 2022 lag der Preisanstieg bei 2,5%. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten zu verzeichnen (+ 20,3 %). Auch die Preise für Zimmer und Holzbauarbeiten legten weiter zu (+ 5,1 %), Maurerarbeiten (+ 13,6 %), Betonarbeiten (+17,6 %) und Erdarbeiten (+15,7 %).

Ausbauarbeiten verteuerten sich um 17,8 % (davor 13,5 %), der Trockenbau um 16,5 %, Metallarbeiten um 19,1 % (davor 17,3 %), Estricharbeiten um 18 % (davor 15,6 %). Tischlerarbeiten kosteten 19,5 % (davor 14,6 %) mehr und für Gas/Wasser

und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 19,5 % (davor 14,5 %) mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 18,4 % (davor 16,4 %), Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 19 % (davor 13,5 %), Dämm und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 30,6 % (davor 16,7 %), Wärmedämmverbundsysteme um 16,5 % (davor 12,6 %) und Verglasungsarbeiten um 23,5 % (davor 14,1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 16,8 % (davor 14,2 %) zu. Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist auch das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählen auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

## **Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau**

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass auch die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation durch die Zinswende gegangen ist. Weitere Zinsschritte sind

angekündigt, die Zeit des billigen Baugeldes damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur noch wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 % des geplanten Wohnraums betroffen. Eine schwierige Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs.

Die Arbeitsmarktaussichten haben sich weiter positiv entwickelt. Gleichwohl sind Einkommen und Kaufkraft der Haushalte infolge der hohen Inflation unter Druck gekommen. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage – und in großen Städten und Verdichtungsräumen eher noch für einen Anstieg. Gleichwohl deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf eine schwierige Zeit für den Wohnungsbau hin. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

## **2022 mit einem Rückgang bei den Baugenehmigungen**

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037 – ein Minus von 5,7 %). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810).

2022 entfielen auf neu zu errichtende Wohngebäude 276.474 Einheiten (5,8 % zum Vorjahreszeitraum). Am stärksten sank die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (15,9 % bzw. 10,1 %). Leicht zulegen

konnte dagegen noch der Mehrfamilienhausbau (+2.094 bzw. 1,2 % auf 171.911 Einheiten).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland ein Gedenk der fortbestehenden strukturellen Probleme nach wie vor weit entfernt. Vor diesem Hintergrund hat die amtierende Bundesregierung gerade ihr Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau) kassiert. Das Bundesbauministerium rechnet nun in 2022 und 2023 nicht mehr mit dieser Zahl. Es müsse aber darum gehen, ab 2024 an das Ziel von 400.000 Fertigstellungen heranzukommen. Das Pestel-Institut hat auch mit Verweis auf die derzeit sehr starke Zuwanderung in einer jüngst für ein Verbändebündnis erstellten Studie für das Jahresende 2022 ein Wohnungsbaudefizit in einer Größenordnung von 700.000 Wohnungen ermittelt.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2021) um rund 280.000 auf 43,1 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,1 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2011 ist der Wohnungsbestand um 6 % beziehungsweise 2,5 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter gestiegen – auf 92,1 m<sup>2</sup>. Durchschnittliche kommen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner (davor 1,94). Gleichwohl leben 10,5 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15,5 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten (4,9 %). Im EU-Schnitt lag die Überbelegungsquote 2021 laut Eurostat bei 17,1 %. Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (41 bzw. 41,3 %). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,3 bzw. 2,9 %).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/

bezahlbaren Grundstücken. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. Bremsend wirkt auch der trotz der im Baugewerbe aktuelle sinkenden (von 80 auf rund 76%) Kapazitätsauslastung anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung. Das ohnehin sehr hohe Niveau der Wohnungsbaugestehungskosten erhält zusätzlich, trotz der wieder besseren Materialverfügbarkeit, aber getrieben durch hohe Energiepreise und Standards weiteren Auftrieb.

## **Fertigstellungen sinkend und weiter deutlich unter Bedarf**

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 280.000 Wohnungen (zuvor 310.000 bis 320.000) für das Gesamtjahr 2022 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2023 wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet.

Tatsächlich realisiert wurden laut Destatis in 2021 293.393 Wohnungen (davor 306.376). Eine Zahl deutlich jenseits der 300.000 hatte es zuletzt 2001 gegeben (326.187). Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) weiter verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 1999 (437.084 bei 500.690 Genehmigungen im Vorjahr). In 2021 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 21.468 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor 25.565).

## **Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998**

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2021) warteten 882.142 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 816.583). Das ist der 13. Anstieg in Folge. Angesichts sinkender Genehmigungszahlen und der nun selektiveren Abarbeitung laufender Projekte ist mit einem Verharren des Bauüberhangs auf hohem Niveau zu rechnen. Der aktuelle

Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2022 rechnet die Branche mit ca. 915.000 Beschäftigten.

## **Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland auf einen neuen Höchststand**

### **Kurzarbeit stark sinkend Arbeitslosenquote sinkt Zuwanderung steigt deutlich**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 übertroffen (45,3 Mio.). 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben. Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbedingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand. Ukrainer die bereits zu Kriegsbeginn in Deutschland lebten, hatten zu 81 % einen Berufsabschluss bzw. Abitur. 47 % konnten einen Hochschulabschluss vorweisen.

Der Beschäftigungsaufbau fand fast hauptsächlich im Dienstleistungsbereich statt. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen Information und Kommunikation (+4,9 %). Auch andere Bereiche legten zu: Öffentliche Dienstleistung (+1,6 %). Die Beschäftigung im Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnte nach Rückgängen wieder zulegen (+1,8 %). Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) stieg die Erwerbstätigkeit leicht (+0,4 %). Trotz Fachkräftemangels wuchs die Beschäftigung im Baugewerbe leicht (+0,5%), was der bis über die Jahresmitte noch andauernden Baukonjunktur zuzurechnen ist. Die Zahl der geringfügig Beschäftigten stieg wieder leicht, blieb aber deutlich unter dem Niveau von 2019. Von Beschäftigungsverlusten

betroffen waren 2022 erneut Selbstständige. Ihre Zahl ging mit dem nun seit 11 Jahren anhaltenden Trend weiter zurück.

Zudem ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit weiter deutlich rückläufig (ca. 1.123 Mio. Anfang und 186.000 Ende 2022). Durchschnittlich waren in 2022 433.000 Beschäftigte in Kurzarbeit (davor 1.852 Mio.). Die meisten Kurzarbeiter waren im Verarbeitenden Gewerbe beschäftigt (138.000). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2022 in einem weiterhin schwierigen Umfeld gut behauptet. Für 2023 rechnet das Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) mit rund 45,8 Mio. Erwerbstätigen.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung mit einer wachsenden Zahl weiblicher und älterer Erwerbspersonen konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen. Gleichwohl ist klar, dass aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung und der anhaltenden demografischen Entwicklung das Arbeitskräftepotenzial erheblich sinkt. Mit weitreichenden Konsequenzen auch für den Wohlstandserhalt. Zuletzt hat die KfW unter der Überschrift „Zeitenwende durch Fachkräftemangel: Die Ära gesicherten Wachstums ist vorbei“ darauf hingewiesen. Um den Rückgang des inländischen Erwerbspersonenangebots zu kompensieren, müsse der Wanderungssaldo in der Altersgruppe der Erwerbstätigen bis zur Mitte des Jahrzehnts auf 1,3 Mio. jährlich steigen. Unter Berücksichtigung einer teilweise mangelnden Arbeitsmarktqualifikation gar auf 1,8 Mio. Zudem müsse die Arbeitsproduktivität erhöht werden. Laut Destatis bildeten 2021 gut 3 Mio. Menschen die sogenannte stille Reserve für den Arbeitsmarkt (Personen, die arbeiten wollen, aus unterschiedlichen Gründen dem Arbeitsmarkt aber nicht zur Verfügung stehen – u.a. Kinderbetreuung).

2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61, 2,7 bzw. 2,27). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 % (davor 5,7 bzw. 5,9 %). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote noch bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 % davor 9,9 %) und Bayern die

niedrigste (3,1 % davor 2,9). Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern weisen für 2022 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 6,8, 5,2 bzw. 7,3 % aus. Der Ausblick auf 2023 ist positiv. Es wird mit ca. 2,15 Mio. Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet. Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war weiter rückläufig. 2022 bezogen 3.716 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.792).

## Wieder mehr Asylsuchende

### 80 % der aktuell Schutzsuchenden kommen aus der Ukraine

Die Zahl Asylsuchender ist wieder gestiegen. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich in andere Europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Corona-Pandemie ist entfallen. Die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

Nach bisherigen Berechnungen wurden 2022 244.132 Asylanträge gestellt (Vorjahre 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 217.774 Erstanträge (Vorjahre 148.233 bzw. 102.581). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind mit weitem Abstand Syrien, gefolgt von Afghanistan, Türkei, Irak (zusammen 67 % aller Antragsteller). Dazu kommen bis Ende 2022 1.045.185 Geflüchtete aus der Ukraine. Für sie gilt ein in der EU vereinbarter unmittelbarer Aufenthaltsstatus. Sie müssen kein Asylverfahren durchlaufen.

## Bevölkerung erreicht nach Stagnation neuen Höchststand

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Gespeist wurde der Zuzug insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Aber auch die Zuwanderung anderer Nationalitäten nahm zu.

Zuletzt stagnierte die Einwohnerentwicklung aufgrund von geringerer Nettozuwanderung und Coroneinflüssen. Im Ergebnis wurden zwischen 2019 und 2021 jeweils rund 83,2 Einwohner gezählt. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011 / Zensus), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ; auch 2022. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 745.000 (zuvor 795.492) Geburten etwa 1,06 Mio. (zuvor 1,02) Verstorbene gegenüber. Nach Berechnungen kann nur ca. ein Fünftel des Anstiegs 2022 mit der steigenden Zahl älterer Menschen erklärt werden. Nach außergewöhnlich hohen Fallzahlen zum Ende 2021 hatte sich Anfang 2022 das Sterbegeschehen normalisiert. Die Sterbezahlen im März, April und Mai lagen mit +8,7 bzw. 8 % aber deutlicher über dem Vergleichswert. COVID19 wird als eine Ursache vermutet. Im Weiteren haben die von Hitzerekorden geprägten Sommermonate offenbar ihren Tribut gefordert. Von Juni bis August lagen die Fallzahlen deutlich über dem Mittelwert der Vorjahre (+9 bis +13 %). Auch der September und Oktober lagen erheblich über dem längerfristigen Schnitt (+11 bzw. 20 %). Zum Jahresende schlug sich dann die Influenzawelle in der Sterbestatistik nieder (+19 %). Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang konnte auch 2022 dank gestiegener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Im mittelfristigen Vergleich lebten Mitte 2022 2,88 Mio. Menschen mehr in Deutschland als Ende 2014. Haupttreiber der dahinterstehenden Zuwanderung war die Fluchtmigration im Zusammenhang mit Krieg und Gewalt in Syrien, Afghanistan oder dem Irak (2015/2016) und aktuell in der Ukraine. Zudem sind auch aus EU-Staaten wie Rumänien, Bulgarien und Polen stetig Zuzüge zu verzeichnen. Im Ergebnis stieg zwischen Ende 2014 und Mitte 2022 die Zahl der Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit kontinuierlich (+4,34 Mio.). Die Zahl jener mit deutscher Staatsangehörigkeit war rückläufig (1,46 Mio.).

Bezogen auf Menschen im Erwerbsalter gab es im 1. Halbjahr 2022 eine Nettozuwanderung von 715.000 (davor 113.000). Seit 2019 war die Nettozuwanderung hier rückläufig – vor allem aus den Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Von dort

kamen 2014 noch 251.000 Menschen. Die Integrationschancen Zugewanderter auf dem Arbeitsmarkt sind von diversen Faktoren abhängig. Neben der Altersstruktur spielt insbesondere der Bildungshintergrund eine wichtige Rolle. Laut Mikrozensus 2021 zeigt sich unabhängig von der Nationalität, ein Zusammenhang der Erwerbstätigenquote mit der Höhe des Bildungsabschlusses.

2021 lebten in Deutschland ca. 22,3 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (27,2 % der Gesamtbevölkerung – davor 26,7 %). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

## Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist erneut das Ergebnis der nunmehr schon 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Die als Babyboomer bekannten Jahrgänge 1955 bis 1970 bewegen sich schrittweise auf das Ende ihrer Erwerbsbiografien zu. Was u.a. auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage, den Arbeitsmarkt und die sozialen Sicherungssysteme haben wird. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell zu Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein. Unverändert hängt also alles weitere von der Entwicklung der Zuwanderung und dem Erfolg der Integration ab. Im Jahr 2070 sollen (je nach Entwicklung von Zuwanderung, Lebenserwartung und Geburtenrate) in Deutschland zwischen 74,57 und 91 Mio. Menschen leben.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9 % (auf knapp 41 Mio.) während die Einwohnerzahl um 1,2 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen. Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2021 lebte in 41,7 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und

Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

## **Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld**

Die Europäische Wirtschaft hat 2022 wenig unter den Pandemiefolgen gelitten (u.a. Null-Covid-Politik). Belastend wirkten sich aber die Folgen des Krieges in der Ukraine aus (hohe Energiepreise und Sanktionen). Dennoch stieg die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 3,3 % (in der Euro-Zone um 3,2 %). Die Spanne lag zwischen +6,6 % (Portugal) und -0,1 % (Estland). Die Arbeitslosenquote in der EU war weiter rückläufig. Stand November 2022 lag sie im Durchschnitt bei 6 % (davor 6,5 %). Zwischen den EU-Ländern gab es große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,7 % (Tschechien) und 12,4 % (Spanien). Für 2023 und 2024 wird mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden +0,3 bzw. 1,6 % erwartet. In der Euro-Zone sollen es +0,3 bzw. 1,5 % werden. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation in 2022 hat deutlich zugelegt (+8,4 %). Auch 2023 wird mit einer hohen Inflation gerechnet (+6,2 %). 2024 wird mit einer Beruhigung der Lage gerechnet (+2 %).

## **Globales Umfeld**

Ebenfalls von globalen Unsicherheiten geprägt war die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt. Die zuletzt befürchtete Rezession scheint insgesamt aber vorerst aber vom Tisch. 2022 ist die Weltwirtschaft um 3,4 % gewachsen (2023 werden 2,9 % erwartet – IWF). Die Inflation bleibt auf der Tagesordnung. 6,6 % stehen für 2023 in Aussicht. Im Jahr darauf 4,3 %. China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte über das Gesamtjahr ein Wachstum von knapp 3 % ausweisen (die Erwartung lag bei 4 bis 5%). Damit liegt das Wachstum in China erstmals seit 40 Jahren unter dem globalen Schnitt. Nach der Abkehr von der Null-Covid-Politik wird dort wieder mit einem stärkeren Wachstum gerechnet (+5 % in 2023).

## **Die Lage in Hamburg**

### **Wirtschaftliche Situation allgemein / BIP**

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 nominal (in jeweiligen Preisen) um 10,8 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 3,5 %. Das Hamburger Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 8,2 % und real um 2,8 %.

Während in Deutschland insgesamt das Verarbeitende Gewerbe im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr stagnierte, ist in Hamburg preisbereinigt ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Auch das Baugewerbe in Hamburg entwickelte sich mit einem leichten Anstieg besser als im Bund.

Eine stärkere Erholung der Wirtschaftsleistung zeigte der Dienstleistungsbereich insgesamt. Hier entspricht der reale Anstieg der Bundesentwicklung. Zahl der Erwerbstätigen

Nach dem Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 und der Stagnation im Jahr 2021 ist nun im Jahr 2022 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Im Vergleich zum Jahr 2021 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2022 um 27 200 auf einen neuen Höchststand von 1.319.000 Personen. Mit diesem Anstieg um 2,1 % lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 1,3 %.

Mit einem Anteil von 88 % aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Jahresfrist um 2,4 %. Im Produzierenden Gewerbe zeigt sich mit einem Zuwachs von 0,4 % ein deutlich schwächerer Anstieg. Ursächlich war hier ein leichter Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe von minus 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr.

## **Empfänger von Rentenleistungen und Grundsicherung im Alter**

Im Jahr 2021 haben rund 318.000 Personen in der Altersgruppe von 65 Jahren und älter mit Wohnsitz in Hamburg Rentenleistungen erhalten. Die Summe der gesetzlichen, privaten und betrieblichen Rentenleistungen betrug dabei über fünf Mrd. Euro. Die durchschnittliche jährliche Rente lag bei knapp 16.700 Euro pro Kopf und damit zwei % unter dem Bundesdurchschnitt von etwa 17.000 Euro. Im Vergleich zum Jahr 2020 stieg die durchschnittliche Rentenleistung in der Hansestadt um 196 Euro bzw. 1,2 %.

Die durchschnittlichen Renten von Frauen waren um 14 % niedriger als die von Männern. Während Männer Rentenleistungen in Höhe von etwa 18.100 Euro pro Kopf bezogen, lag der Wert bei Frauen bei knapp über 15.600 Euro.

Die meisten Rentnerinnen und Rentner bezogen ihre Rente aus der gesetzlichen Rentenversicherung bzw. ihre Rente wurde nach dem Kohortenprinzip besteuert. Nur ein knappes Drittel der Leistungsempfängerinnen und -empfänger erhielt ausschließlich oder zusätzlich Rentenleistungen aus der privaten Rentenversicherung oder der betrieblichen Altersvorsorge. Diese Rentenleistungen betragen dabei lediglich sieben Prozent der Gesamtsumme der Rentenleistungen.

Am Jahresende 2021 haben in Hamburg gut 29.000 Frauen und Männer Grundsicherungsleistungen im Alter zur Sicherstellung der laufenden Lebensführung erhalten. Das waren neun Prozent der Bevölkerung ab 66 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Unterstützten um drei Prozent.

54 % der Unterstützten waren Frauen. Sechs Prozent lebten in Einrichtungen und 76 % erhielten die Hilfe ergänzend zur Altersrente. 44 % der Hilfeempfängerinnen und -empfänger waren aus dem Bezug von Arbeitslosengeld II („Hartz IV“) in die Grundsicherung übergeleitet worden und neun Prozent hatten zuvor Sozialhilfe in Form laufender Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten.

## **Gender Pay Gap**

Im Jahr 2021 betrug der Bruttostundenverdienst von Frauen in Hamburg durchschnittlich 21,44 Euro. Männer verdienten dagegen 27,12 Euro. Der Verdienstunterschied – der Gender Pay Gap – betrug somit 5,68 Euro pro Stunde bzw. 21 %.

Gegenüber dem Vorjahr blieb der Verdienstunterschied zwischen Frauen und Männern in der Hansestadt unverändert. Deutschlandweit lag der Gender Pay Gap im Jahr 2021 bei durchschnittlich 18 %.

## **Nur geringfügiger Anstieg der Bevölkerungszahlen**

### **Entwicklung der Bevölkerungszahlen insgesamt**

1.853.935 Menschen lebten Ende 2021 in Hamburg. Das sind 1.457 bzw. 0,1 % mehr als ein Jahr zuvor. Damit wurde der höchste Stand seit 1965 erreicht. Damals gab es 1.854.361 Hanseatinnen und Hanseaten.

In Hamburg lebten Ende 2021 auf einem Quadratkilometer 2.525 Menschen – 263 Menschen mehr als im Jahr 1995.

Die Zunahme der Bevölkerung resultiert daraus, dass mehr Menschen geboren wurden als starben. 21.018 kleine Hamburgerinnen und Hamburger kamen 2021 zur Welt, während 18.845 Bürgerinnen und Bürger im selben Jahr verstarben (Saldo: plus 2.173 Personen).

Der Saldo aus Zu- und Fortzügen ist dagegen negativ: Während 87.108 Menschen die Hansestadt zur neuen Heimat machten, zogen 87.178 Menschen aus Hamburg fort (Saldo: minus 70 Personen).

Die Zahl der Deutschen sank zwischen Ende 2020 und 2021 um 6.621 auf 1.534.008 Menschen. Dagegen stieg die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer um 8.078 auf 319.927 Bürgerinnen und Bürger. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug damit 17,3 %.

Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 38,1 %, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,4 %. 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.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42,3 Jahren etwas geringer als das auf Bundesebene mit 44,7 Jahren.

## **Entwicklung in den Stadtteilen**

In den vergangenen fünf Jahren ist Hamburg nach einer Auswertung des Melderegisters um rund 61.000 Menschen gewachsen. Die Entwicklung verlief dabei in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich: Während in drei Vierteln aller Stadtteile die Bevölkerungszahl zwischen 2017 und 2022 (Stichtag jeweils 30. Juni) stieg, schrumpfte sie in einem Viertel aller Stadtteile.

Besonders hohe Zugewinne gab es in diesem Zeitraum in Neugraben-Fischbek (plus 4.095 Personen), in Altona-Nord (plus 3.744 Personen), in Eidstedt (plus 3.471 Personen) und in der HafenCity (plus 3.225 Personen). Bevölkerungsverluste gab es dagegen u. a. in Wilhelmsburg (minus 1.658 Personen), Bahrenfeld (minus 848 Personen) und St. Pauli (minus 610 Personen).

Die bevölkerungsreichsten Stadtteile sind seit fünf Jahren Rahlstedt (93.906 Personen), Billstedt (71.727 Personen), Winterhude (57.672 Personen) und Eimsbüttel (57.538 Personen). Die Stadtteile mit den wenigsten Einwohnerinnen und Einwohnern waren wie bereits 2017 Reitbrook (539 Personen), Spadenland (545 Personen) und Tatenberg (579 Personen).

## **Wanderungsbilanz mit dem Umland**

### **Die Hansestadt verliert jährlich Einwohnerinnen und Einwohner an die angrenzenden Kreise**

Im Jahr 2020 waren es rund 9.000, in den zwei Jahren davor jeweils rund 7.500 Menschen: In jedem Jahr ziehen per Saldo mehr Hamburgerinnen und Hamburger in einen der angrenzenden Kreise als aus dem Umland nach Hamburg. Rechnerisch verliert Hamburg damit jährlich Einwohnerinnen und Einwohner an seine Umlandkreise. Diesen Trend des sog. Wanderungsverlustes in das Umland gibt es schon lange. Besonders hohe Verluste gab es im Jahr 2000 mit rund 7.700 Menschen

und 2014 mit rund 7.900 Menschen. Etwas schwächer fielen die Verluste dagegen in den Jahren 2006 und 2008 aus (4.500 bzw. 5.100 Personen). Hohe Wanderungsverluste gibt es regelmäßig gegenüber den Kreisen Harburg, Stormarn und Pinneberg – im Jahr 2020 waren dies jeweils über 1.700 Menschen. Gegenüber dem Kreis Stade fiel der Verlust dagegen etwas geringer aus (rund 500 Personen).

Der negative Wanderungssaldo zwischen Hamburg und den Umlandkreisen stellt eine Besonderheit dar, denn mit dem restlichen Bundesgebiet sowie mit dem Ausland war dieser Saldo in den vergangenen Jahren regelmäßig positiv. Zusammen mit einem – in den vergangenen Jahren – positiven Saldo aus Geburten und Sterbefällen bleibt die Hansestadt insgesamt eine wachsende Stadt.

## **Prognose zur Bevölkerungsentwicklung**

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Die Bevölkerungszahl wird nach einer Prognose bis zum Jahr 2035 auf 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen, was einem Plus von rund 146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Den Berechnungen zur Folge wird im Jahr 2031 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen. Dies ergab eine kleinräumige Bevölkerungsprognose, die das Statistikamt Nord erstellt hat.

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht vor allem auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen, die bis zum Jahr 2035 auf insgesamt rund 105.000 Personen geschätzt werden. Zudem wurde ein anhaltend positiver natürlicher Bevölkerungssaldo zu Grunde gelegt. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2035 wird dabei angenommen, dass die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle insgesamt um rund 40.000 Personen übertreffen wird.

Auf der Ebene der Stadtteile ist eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Neben den Zu- und Fortzügen sowie den Geburten und Sterbefällen werden in den kleinräumigen Berechnungen auch die Neubaupotenziale im Stadtgebiet berücksichtigt. So ergibt die Prognose, dass Billstedt und Wilhelmsburg bis 2035

mit insgesamt jeweils plus 12.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen. Wilhelmsburg würde dadurch zum drittgrößten Stadtteil mit rund 65.000 Personen. Bevölkerungsreichster Stadtteil bliebe Rahlstedt, in dem durch ein berechnetes Bevölkerungswachstum von insgesamt knapp sechs Prozent rund 97.000 Einwohnerinnen und Einwohner für das Jahr 2035 prognostiziert werden. In zentralen und dicht besiedelten Stadtteilen werden hingegen keine größeren Veränderungen erwartet. So wird für den Stadtteil Sternschanze ein Sinken der Einwohnerzahl von minus 0,6 % und für Hoheluft-Ost ein Plus von 0,1 % prognostiziert.

## **Einbürgerung, Menschen mit Migrationshintergrund**

In Hamburg wurden im Jahr 2021 5.250 Menschen eingebürgert. Das sind 16,5 % mehr als im Jahr 2020. 37,4 % aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund. Das geht aus einer Auswertung des Melderegisters hervor, die das Statistikamt Nord jährlich durchführt. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil um 0,7 Prozentpunkte.

Besonders hohe Anteile gab es demnach in Billbrook (85,4 %), Veddel (75,5 %) und Neulermöhe (65,5 %). In den Stadtteilen Spadenland (9,3 %), Reitbrook (10,3 %) und Neuengamme (11,4 %) lebten dagegen anteilig besonders wenig Menschen mit Migrationshintergrund. Die drei häufigsten Bezugsländer waren Türkei, Polen und Afghanistan.

Verglichen dazu hatten im Jahr 2021 22,3 Millionen Menschen und somit 27,2 % der Bevölkerung in Deutschland einen Migrationshintergrund. Mehr als die Hälfte der 11,8 Millionen Deutschen mit Migrationshintergrund besitzt die deutsche Staatsangehörigkeit seit der Geburt (54 %).

## **Asyl und Schutzsuchende 2022 sowie Prognose 2023**

Bereits im Sommer 2021 sind die Zugangszahlen der Asyl- und Schutzsuchenden in Hamburg auf ein Niveau angestiegen, das zuletzt im ersten Halbjahr 2016 erreicht worden war. Aufgrund der damit verbundenen Unterbringungsbedarfe wurde bereits zum Jahreswechsel 2021/2022 unter anderem die

bestehende Reserveplanung der Stadt Hamburg aktiviert, um die Kapazitäten der öffentlich-rechtlichen Unterbringung auch längerfristig aufzustocken und die entstehenden Platzbedarfe zu decken.

Durch den unvorhersehbaren Angriff Russlands am 24. Februar 2022 auf die Ukraine hat sich die ohnehin angespannte Situation nochmals verschärft. Seitdem sind rund 7,91 Mio. Menschen aus der Ukraine in Europa registriert worden (Stand: 03.01.2023), allein mehr als eine Million in Deutschland. Mit den andauernden Kriegshandlungen und einem nicht zu erwartenden schnellen Ende des Krieges steigt neben den regulären Zugängen die Zahl der Schutzbedürftigen aus der Ukraine auch in Hamburg weiterhin an.

Seit dem 24. Februar 2022 sind mit Stand vom 06. Januar 2023 bereits 42.495 Personen aus der Ukraine, die im Zuge der Kriegshandlungen nach Hamburg geflüchtet sind, in Hamburg registriert worden. Davon sind 4.678 Personen in andere Länder verteilt worden. Etwa die Hälfte der in Hamburg verbliebenen Schutzsuchenden hat seit Beginn des russischen Angriffskrieges einen Unterbringungsbedarf in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung angemeldet.

Auch die Zahl der Zugänge Asyl und Schutzsuchender aus anderen Ländern ist kontinuierlich angestiegen und hat inzwischen ein Niveau erreicht, das deutlich über dem für das Jahr 2022 zugrunde gelegten Prognosewert liegt.

Aktuell befinden sich rund 45.000 Menschen im Gesamtsystem der öffentlich-rechtlichen Unterbringung (gegenüber rund 30.000 Menschen Ende 2021). Der Zugang der Menschen aus der Ukraine und die stark gestiegenen Zugänge sonstiger Asyl- und Schutzsuchender hat im Jahr 2022 dazu geführt, dass bereits im September insgesamt mehr Zugänge in Hamburg zu verzeichnen waren als im gesamten Jahr 2015. Mit Abschluss des Jahres 2022 wurden im Hamburg im Vergleich zum Jahr 2015 auch die Zahlen der Registrierungen (+ 10.862), des Verbleibs (+ 23.086) und des Unterbringungsbedarfes (+ 2.793) deutlich übertroffen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen haben die Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration sowie die Behörde für Inneres und Sport für das Jahr 2023 Zugangsprognosen für die

Asyl und Schutzsuchenden aus allen Drittstaaten und zusätzlich eine Prognose für die Zugänge Schutzsuchender aus der Ukraine aufgestellt.

Selbst im Best Case-Szenario beider Zugangsprognosen bedarf es für 2023 eines Platzaufbaus von rund 5.300 Plätzen, im Worst Case-Szenario sogar von rund 16.900 Plätzen. Während das Best Case Szenario ein Kriegsende in der Ukraine Mitte 2023 unterstellt, geht das Worst Case-Szenario davon aus, dass im Jahr 2023 nochmals die gleiche Anzahl von Schutzsuchenden aus der Ukraine nach Hamburg kommen wird wie im Jahr 2022. In der Abwägung dieser Szenarien stellt die Stadt Hamburg sich darauf ein, mindestens 10.000 weitere Unterbringungsplätze im Jahr 2023 zu entwickeln. Dies stellt die Stadt weiterhin vor große Herausforderungen.

## Struktur der Hamburger Haushalte

In 18,1 % der 1 042 4467 Hamburger Haushalte lebten Ende 2021 Kinder unter 18 Jahren. Dabei bestanden zwischen den Stadtteilen starke Unterschiede.

Rund 25,1 % aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg mit 54,4 % im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 39,4 m<sup>2</sup> in Anspruch. Das sind erneut 0,8 % mehr als im Vorjahr (39,1 m<sup>2</sup>).

## Grundstücksmarkt

Die Zahl der im Jahr 2021 erfolgten Transaktionen am Hamburger Grundstücksmarkt – Grundstücke, Wohnungen und Häuser – ging gegenüber dem Vorjahr erneut um 5 % zurück auf 11.100. Dabei stieg allerdings der Geldumsatz deutlich um 11 % auf 13,5 Milliarden Euro.

Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2021 insgesamt 1,5 Millionen Quadratmeter Land und 1,1 Milliarden Euro umgesetzt.

Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 59 %,
- bebauten Grundstücken mit 32 %,
- unbebauten Bauflächen mit 8 % und

- sonstigen unbebauten Flächen mit 1 % der Verkäufe.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2021 mit 4.300 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 12 % über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 32,5 fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 16 %. Im Mittel wurde 2 200 Euro pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt.

Die Preise von Einfamilienhausbauplätzen stiegen 2021 um 18 %. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2021 durchschnittlich rund 705.000 Euro und war im Mittel 862 Quadratmeter groß.

2021 wurden in Hamburg 14 % weniger Ein und Zweifamilienhäuser und 26 % mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg um 1 % an. Die Preise für Ein und Zweifamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 17 % an. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostete im Mittel 1.223.000 Euro, ein Mittelreihenhaus 583.000 Euro. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 15 % über dem Niveau des Vorjahres.

## Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen in 257.565 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg im Vergleich zum vergangenen Jahr minimal auf 76,3 Quadratmeter.

Insgesamt werden rund 75 % der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 % von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1 %, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2021 mit 77.869 Wohnungen 7,9 % in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.546 Wohnungen und damit 25,1 % der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. 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 bis einschließlich 2022 insgesamt Baugenehmigungen für 126.818 Wohnungen erteilt. Im Zeitraum bis einschließlich 2021 wurden über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis und Belegungsbindungen fertiggestellt.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, der Angriffskrieg auf die Ukraine, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen v.a. in innenstadtnahen Vierteln.

## Entwicklung der Bauwirtschaft

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe Hamburgs haben in den ersten drei Quartalen 2022 einen Wert von 1,8 Mrd. Euro erreicht. Das sind gut 35 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Preisbereinigt errechnet sich ein Anstieg um 15,5 %. Besonders im sonstigen öffentlichen Tiefbau (u. a. Tiefbauten für die Verbesserung der Schieneninfrastruktur oder Brückenbaumaßnahmen) stiegen die Auftragseingänge. Ihr Wert erhöhte sich gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 126,4 % auf 281 Mio. Euro. Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen 2022 mit 1,6 Mrd. Euro um 14,5 % über dem der ersten neun Monate des Vorjahres. Ohne Berücksichtigung der Preissteigerungen gingen die im Baugewerbe erzielten Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um zwei % zurück. Den größten Umsatzanstieg gab es mit einem Plus von preisbereinigt 6,0 % im Tiefbau (ohne Straßenbau), gefolgt vom Wohnungsbau (plus 3,6 %). Dagegen waren im Hochbau insgesamt die Umsätze mit einem Minus von 5,6 % preisbereinigt niedriger als in den ersten neun Monaten 2021.

## Arbeitskosten in Hamburg

Im Jahr 2020 fielen bei Betrieben in Hamburg für

jede geleistete Stunde der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer durchschnittlich 42,85 Euro Arbeitskosten an.

Zu den Arbeitskosten zählen neben den Bruttoverdiensten der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sämtliche Lohnnebenkosten. Das sind vor allem die Pflichtbeiträge der Arbeitgeber zu den einzelnen Sozialversicherungen, ihre Aufwendungen im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung, die Kosten der Lohnfortzahlung und die Kosten für die berufliche Aus- und Weiterbildung. Am wenigsten kostete eine Arbeitsstunde bei Wach- und Sicherheitsdiensten sowie Detekteien (20,42 Euro), in der Gastronomie (21,69 Euro) sowie in Beherbergungsbetrieben (22,09 Euro). Mehr als dreimal so hohe Arbeitskosten fielen dagegen in den Bereichen „Kokerei und Mineralölverarbeitung“ (79,79 Euro), „Sonstiger Fahrzeugbau“ (68,14 Euro) sowie „Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen“ (67,69 Euro) an. Der Anteil der Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung war in den Bereichen „Kokerei und Mineralölverarbeitung“ und „Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen“ mit 17,3 bzw. 19,0 % besonders hoch.

Verglichen mit der Zusammensetzung der Arbeitskosten im Jahr 2016 (Berichtsjahr der letzten Erhebung) werden die geringeren Aufwendungen für Aus- und Weiterbildung deutlich. Für eine Vollzeiteinheit investierten die Arbeitgeber durchschnittlich 239 Euro, 19,3 % weniger als vier Jahre zuvor. Dies kann unter Umständen auf coronabedingt eingeschränkte Weiterbildungsmöglichkeiten im Jahr 2020 zurückzuführen sein.

Gegenüber 2016 stiegen die durchschnittlichen Arbeitskosten in Hamburg um 14,8 % und in Deutschland um 12,3 %. Insgesamt lagen die Arbeitskosten in der Hansestadt 15,3 % über dem Bundesdurchschnitt (37,17 Euro) und zwölf % über dem Niveau in den alten Bundesländern (einschließlich Berlin). Neben Hamburg (42,85 Euro) wies Hessen unter den Bundesländern mit 40,29 Euro die höchsten Arbeitskosten je Stunde auf. In den ostdeutschen Flächenländern waren die Arbeitskosten am niedrigsten. Eine geleistete Arbeitsstunde kostete zwischen 29,27 Euro in Mecklenburg-Vorpommern und 31,07 Euro in Brandenburg. In den von öffentlichen Arbeitgebern dominierten Wirtschaftsbereichen sind die regionalen Unterschiede hinsichtlich der

Höhe der Arbeitskosten geringer als in den privatwirtschaftlich geprägten Wirtschaftszweigen.

Hauptursache für die unterschiedliche Höhe der Arbeitskosten in den Ländern sind Unterschiede bei den Verdiensten. Mit dem höheren durchschnittlichen Verdienstniveau in der Hansestadt steigen auch die überwiegend verdienstabhängigen Personalnebenkosten. Die Niveauunterschiede sind Ausdruck der unterschiedlichen Qualifikations- sowie Branchen und Betriebsstrukturen, zum Beispiel die größere Zahl von Großbetrieben und Unternehmenszentralen in Hamburg. Diese weisen im Schnitt höhere Arbeitskosten als Klein und Mittelbetriebe auf. Allerdings können diese Niveauunterschiede nicht im Sinne einer größeren oder geringeren Standortattraktivität für Investoren gewertet werden.

## Baugenehmigungen

2022 hat Hamburg den Bau von 10.377 neuen Wohnungen genehmigt. Gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen hat der Senat damit erneut die Zielmarke von 10 000 Baugenehmigungen pro Jahr erreicht. Die Gesamtzahl der seit 2011 erteilten Baugenehmigungen liegt nunmehr bei 126.818. Die im Jahr 2022 genehmigten Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Hamburger Bezirke:

<u>Bezirk / Gebiet</u>	<u>Genehmigte Wohneinheiten</u>
Hamburg-Mitte	2.337
Vorbehaltsgebiete	1.264
Altona	935
Eimsbüttel	1.052
Hamburg-Nord	1.476
Wandsbek	1.921
Bergedorf	543
Harburg	849
<b>Gesamt</b>	<b>10.377</b>

Seit 2011 hat sich die Zahl der jährlich genehmigten Wohneinheiten wie folgt entwickelt:

<u>Zeitraum</u>	<u>Genehmigte Wohneinheiten</u>
2011	6.811
2012	8.731
2013	10.328
2014	10.957
2015	9.560
2016	12.471
2017	13.411
2018	11.243
2019	12.715
2020	10.007
2021	10.207
2022	10.377
<b>Gesamt</b>	<b>126.818</b>

## Baufertigstellungen und Abgänge

Im Jahr 2021 sind in Hamburg 7.836 neue Wohnungen fertig gestellt worden. Das sind 3.433 Wohnungen bzw. 30,5 % weniger als im Jahr 2020. Unter den neu gebauten Wohnungen befanden sich 1.346 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 2.623 Wohnungen).

Mit den neu gebauten Wohnungen entstanden 591.919 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche, 268.401 m<sup>2</sup> weniger (- 31,2 %) als im Vorjahr. Die durchschnittliche Größe der neu geschaffenen Wohnungen sank leicht auf 75,5 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 76,3 m<sup>2</sup>). 7.336 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 500 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen.

Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (6.280 Wohnungen bzw. 85,6 %) im sog. Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen). Weitere 1.031 Wohnungen (14,1 %) befanden sich in Ein und Zweifamilienhäusern. Darüber hinaus wurden drei Wohnungen (0,04 %) in Wohnheimen und 22 Wohnungen (0,3 %) in Nichtwohngebäuden (zum Beispiel Büro und Betriebsgebäude) fertig gestellt. Die Zahl der Baugenehmigungen lag bei 9.852. Gegenüber dem Vorjahr wurden damit 2,8 % weniger neue Wohnungen genehmigt.

Insgesamt sind im Jahr 2020 in den Hamburger Bezirken 714 Wohnungen abgegangen.

## Mietenentwicklung

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 Euro/m<sup>2</sup>. Die Nettokaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 7,3 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 %.

Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel.

Im 3. Quartal 2022 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 12,09 Euro/m<sup>2</sup> und Monat. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2022 bei 7,85 Euro/m<sup>2</sup> (Median).

## Wohngeldbezug

Ende Dezember 2021 erhielten in Hamburg 12.045 Haushalte einen Mietzuschuss im Rahmen des Wohngeldes. Diese Haushalte zahlten durchschnittlich 589 Euro Miete, die Unterstützung betrug 224 Euro. Damit deckte das Wohngeld 38 % der Mietausgaben.

Besonders profitierten große Haushalte mit sechs und mehr Personen von dem Zuschuss. Durch den Zuschuss konnten sie 51 % ihrer Mietkosten begleichen. Ein-Personen-Haushalte konnten rund 35 % der Miete durch den Zuschuss abdecken.

Mithilfe der Wohngeldzahlungen gaben die betroffenen Haushalte im Durchschnitt 30 % ihres gesamten Haushaltseinkommens für die Miete aus. Ohne die Unterstützung hätten dieser Anteil bei fast der Hälfte (49 %) ihres Einkommens gelegen. Das Wohngeld senkte also den Mietanteil am Haushaltseinkommen um 19 Prozentpunkte.

## Bündnis für das Wohnen

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg setzt seine erfolgreiche Arbeit fort und hält dabei am Ziel von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen fest.

Zentrales Ziel des Bündnisses ist es, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die seit Ihrer Einführung im Jahr 2016 immer erreichte Zielmarke von jährlich 10.000 neu genehmigten Wohnungen hat deshalb auch künftig Bestand.

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt Hamburg seit 2011 deutschlandweit neue Maßstäbe im Wohnungsneubau: Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Die Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither deutlich erhöht werden.

Die Bemühungen des Senats zahlen sich aus: In den Jahren 2011 bis einschließlich 2022 wurden Genehmigungen für 126.818 Wohnungen von den Bezirken erteilt. Fertiggestellt wurden davon bis Dezember 2021 rund 85.000 Wohnungen. Außerdem wurden Förderzusagen für mehr als 30.000 geförderte Neubaumietwohnungen mit Mietpreis und Belegungsbindungen ausgesprochen. Seither wurden bis einschließlich 2021 über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis und Belegungsbindungen fertiggestellt.

## Wohnungsbauförderung

Insgesamt hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) im Jahr 2022 Förderungen für den Neubau von 1.884 Wohnungen mit Mietpreis und Belegungsbindung bewilligt. Zusammen mit Modernisierungen, Bindungsankäufen und -verlängerungen wurden so Förderungen für 3.742 Wohnungen für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen auf den Weg gebracht. Die Bewilligungen im Neubau sind im Jahr 2022 um 1.000 Wohnungen niedriger ausgefallen als im Jahr davor, die bewilligten Modernisierungen jedoch um 900 Wohnungen höher. Vor allem wurden Neubawohnungen im 1. Förderweg bewilligt: 1.560 Wohnungen. Die weiteren 324 Mietwohnungen wurden im 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen gefördert.

Hinzu kamen im vergangenen Jahr 3.313 geförderte Modernisierungen im Bestand, davon

konnten erfreuliche 1.216 Wohnungen mit Bindung gefördert werden. Für den Erhalt des Sozialwohnungsbestandes werden Mietpreis und Belegungsbindungen auch im Wohnungsbestand realisiert: durch den Ankauf von Belegungsbindungen und insbesondere durch Bindungsverlängerungen. Mit dem städtischen Programm „Bindungsverlängerungen“ konnten im letzten Jahr 578 Bindungen im 1. Förderweg für weitere 10 Jahre erhalten werden, die ansonsten ausgelaufen wären. Insgesamt wurden 3.742 Wohnungen mit Bindungswirkung und einem Förderbarwert von 305 Millionen Euro bewilligt.

Fertiggestellt wurden im Jahr 2022 insgesamt 2.430 geförderte Neubauwohnungen. Davon werden 1.563 im 1. Förderweg und 332 im 2. Förderweg gefördert. Zusätzlich wurden 1.492 Wohnungen mit geförderten Modernisierungen fertiggestellt, davon 1.084 mit Bindungswirkung. Die Fertigstellungszahlen fallen etwas höher aus als die Neubewilligung, aber auch hier sind Verzögerungen aufgrund der schwierigen äußeren Umstände festzustellen.

Um trotz der immer noch starken unterjährigen Baukostenanstiege den Neubau dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen auch für die kommenden Jahre zu sichern, erhöht Hamburg die Förderung jetzt noch einmal deutlich. Zusätzlich werden die Förderdarlehen zugunsten einer Gesamtfinanzierung der Bauvorhaben ausgeweitet – mit festem niedrigen Förderzins über die gesamte Bindungszeit.

Mit den neuen Eckpunkten der Wohnraumförderprogramme kann die IFB Hamburg insgesamt Förderbarwerte von 740 Mio. Euro für das Jahr 2023 und 779 Mio. Euro für 2024 vergeben. Im Vergleich zum Jahr 2022 ist der Förderbarwert, also der Gegenwartswert der Förderungen, die die IFB Hamburg ausreichen kann, in dem jeweiligen Jahr deutlich angestiegen.

Damit ermöglicht der Hamburger Senat auch zukünftig den Bau von mindestens 3.000 geförderten Neubauwohnungen und rund 10.000 geförderte Modernisierungen sowie mindestens 1.200 Bindungen im Bestand.

## **Investitionsniveau der VNW-Mitgliedsunternehmen in Hamburg**

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau.

Im Jahr 2021 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,44 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

Für 2022 wird allerdings ein Rückgang der Investitionen um 4,2 % auf rund 1,38 Milliarden Euro prognostiziert.

Für den Neubau von Wohnungen wurden rund 733 Millionen Euro ausgegeben – die Hälfte aller Investitionen der VNW-Unternehmen. 2022 sollen es 53 % sein. Die zwischenzeitlich massiv erschwerten Rahmenbedingungen im Bereich Baukosten, Zinsen, Grundstücksmarkt, Lieferketten, Fachkräftemangel und Energiekosten können aber dazu führen, dass die tatsächlichen Zahlen stark von der Prognose abweichen.

## **Stromerzeugung und Wasserverbrauch**

### **Stromerzeugung**

Im Jahr 2021 sind in Hamburg 2,8 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt worden. Das entspricht einem Rückgang von 43,8 % gegenüber dem Vorjahr. Ursache hierfür ist die deutlich geringere Stromerzeugung aus Kohlen aufgrund der Stilllegung des Kraftwerks Moorburg. Trotzdem stammte mit 2,1 Mio. MWh und einem Anteil von 75,2 % der weitaus überwiegende Anteil des erzeugten Stroms aus fossilen Energieträgern.

Rund 0,6 Mio. MWh Strom wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind sechs % weniger als im Vorjahr und entspricht 21,1 % der gesamten Stromerzeugung. Gut ein Drittel davon stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von einem Viertel. Biogas liegt – nach Deponie, Klärgas und Klärschlamm – mit einem Anteil von rund 14 % an vierter Stelle. Die aus Biogas gewonnene Strommenge lag bei rund 82.000 MWh. Die Stromauspeisung aus Batteriespeichern belief sich auf rund 170 MWh.

## **Wasserverbrauch**

In Hamburg ist der Wasserverbrauch seit Jahren rückläufig. Seit 1990 ist der Pro-Kopf-Verbrauch in Hamburg stark gesunken, und zwar von 179 Litern pro Tag auf jetzt etwa 140 Liter. 2021 war der Wert so gering wie zuletzt vor fünf Jahren.

Private Haushalte und Kleingewerbe ließen nach Angaben des städtischen Versorgers Hamburg Wasser 99,4 Millionen Kubikmeter Wasser durch die Hähne laufen. 2020 waren es noch 103,5 Millionen Kubikmeter gewesen, etwas mehr als 2019 und 2018.

Trotz Hitze und anhaltender Trockenheit hat es im gesamten Sommer 2022 keinen Tag gegeben, an dem die von HAMBURG WASSER abgegebene Trinkwassermenge den Wert von 400.000 Kubikmeter überschritten hat.

Ab Januar 2023 kostet der Kubikmeter Wasser einschließlich Umsatzsteuer 1,98 Euro. Dazu kommen je Kubikmeter (1.000 Liter) Abwasser: 2,19 Euro netto/brutto Schmutzwassergebühr. Ein Kubikmeter Trinkwasser kostet in Hamburg inklusive Schmutzwasserentsorgung also 4,17 Euro.

## **CO<sub>2</sub>-Emissionen nach der Verursacherbilanz über alle Sektoren**

Gegenüber dem Jahr 2019 sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Jahr 2020 um 10,4 % von 15.088 Tsd. Tonnen auf 13.515 Tsd. Tonnen zurückgegangen.

Damit verzeichnet Hamburg im Vergleich zur bundesweiten Entwicklung einen etwas stärkeren Rückgang; hier reduzierten sich die Treibhausgasemissionen im selben Zeitraum um 8,9 %. Der relativ starke Rückgang in Hamburg geht auch zu einem derzeit noch nicht näher zu spezifizierenden Anteil auf Effekte der Corona Pandemie zurück und kann daher nur schwer bewertet werden.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus dem Flugverkehr sind um fast 60 % zurückgegangen. Auch beim Straßenverkehr gab es durch einen geringeren Kraftstoffverbrauch einen deutlichen Rückgang. Ein weiterer Faktor ist die starke Verbesserung des bundesdeutschen Strommixes und ein damit verbundener Rückgang des Stromfaktors von 391 auf 348 g CO<sub>2</sub>/kWh.

Seit dem Basisjahr 1990 konnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen insgesamt um 34,7 % reduziert werden.

## **Nachhaltige Entwicklung in Hamburg bei Geschlechtergerechtigkeit und Ladeinfrastruktur für Elektroautos**

Zu den 17 Nachhaltigkeitszielen gehört auch das Erreichen von Geschlechtergerechtigkeit (SDG 5). Ein Indikator für die Geschlechtergerechtigkeit ist der Väteranteil bei der Inanspruchnahme von Elterngeld. In Hamburg hat für 45,9 % der im Jahr 2019 geborenen Kinder mindestens ein männlicher Leistungsbezieher Elterngeld erhalten. In den Bundesländern variiert dieser Wert zwischen 54,8 % (Sachsen) und 32,2 % (Saarland).

Zum Ziel, eine belastbare und nachhaltige Infrastruktur (SDG 9) aufzubauen, gehört der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektroautos. In Hamburg lag der Anteil der Elektro-Pkw an allen Pkw am 1. Januar 2022 bei 1,61 %. Dabei kamen auf 1.000 Elektro-Pkw 119,6 Ladepunkte. Die meisten Ladepunkte je 1.000 Elektro-Pkw befinden sich mit 145,1 Ladepunkten in Sachsen (Anteil Elektro-Pkw: 0,71 %), die wenigsten mit 73,7 Ladepunkten in Hessen (Anteil Elektro-Pkw: 1,46 %).

## Die Lehrerbau im Jahr 2022

### 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.

### Coronakrise/Angriffskrieg/Zinswende/Inflation

2022 war durch ein Fortdauern der Coronakrise geprägt, die aber schnell durch den Überfall Russlands auf die Ukraine in den Hintergrund gedrängt wurde.

Die (auch) dadurch ausgelöste Energiekrise und die daraus folgende Inflation mit den heftigen Zinserhöhungen hat unser Geschäft erheblich beeinträchtigt, ständige Gesetzesänderungen und eine dynamische wirtschaftliche Situation erforderten höchste Aufmerksamkeit und ein ständig neues Abwägen des unternehmerischen Handelns.

Auch in diesem Jahr haben unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter diese Herausforderung großartig gemeistert und unsere Mitglieder weiterhin sehr gut betreut.

### Mitgliederversammlung 2022 und Aufsichtsrat

Am 30. Juni 2022 fand die Mitgliederversammlung 2022 statt. Die Mitglieder nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend einstimmig alle Beschlüsse gemäß der Tagesordnung.

Azita Antoniadis und Rüdiger Stierner wurden einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 30. Juni 2022 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stierner gewählt,

zur Schriftführerin wurde Frau Annette Noch, zum stellvertretenden Schriftführer Herr Maico Smyczek gewählt.

## Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2021 lautet wie folgt:

### Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen: Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und es Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

### Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet.

Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben. Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2022 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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

Hamburg, den 08.07.2022

**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 2.092 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 696 Stellplätze – davon 425 in Garagen und 17 Motorradstellplätze.

Unsere Wohnungen sind alle in Hamburg.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen ist unverändert hoch. Die günstigen Mieten, sowohl im Bestand als auch in der Neuvermietung, tragen zu der hervorragenden Vermietungssituation in allen unseren Wohnanlagen bei.

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

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Die Bevölkerungszahl wird nach einer Prognose bis zum Jahr 2035 auf 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen, was einem Plus von rund 146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Den Berechnungen zur Folge wird im Jahr 2031 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen. Dies ergab eine kleinräumige Bevölkerungsprognose, die das Statistikamt Nord erstellt hat.

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht vor allem auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen, die bis zum Jahr 2035 auf insgesamt rund 105.000 Personen geschätzt werden. Zudem wurde ein anhaltend positiver natürlicher Bevölkerungssaldo zu Grunde gelegt. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2035 wird dabei angenommen, dass die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle insgesamt um rund 40.000 Personen übertreffen wird.

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

Ebenso wird die erhebliche Reduzierung der Neubautätigkeit in den kommenden Jahren aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einer weiterhin stabilen Wohnungsnachfrage beitragen.

## 2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	11.836	11.916	11.554
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	5.204	3.685	3.596
Zinsaufwendungen Objektfinanzierung	1.210	1.214	1.433
Jahresüberschuss	3.436	4.208	3.592

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 unter den Planungen, da die Sanierung der Siele und die Erneuerung der Aufzüge nicht in geplantem Umfang durchgeführt werden konnten.

Es wurden gegenüber dem Vorjahr verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt, die den geplanten Werten sehr weitgehend entsprechen. Die Zinsaufwendungen entsprachen den Erwartungen.

Das Jahresergebnis fiel daher deutlich besser aus als erwartet.

Im Jahr 2022 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 7,37 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: 7,14 €/m<sup>2</sup> Wfl.). Der leichte Anstieg der Nutzungsentgelte war im Wesentlichen durch Erhöhungen im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen und durch Neuvermietungen begründet.

Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind unverändert nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 111 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 5,31 % gegenüber dem Vorjahr mit 5,54 % erneut leicht gesunken und unverändert auf sehr geringem Niveau; die überwiegende Anzahl der Vertragsbeendigungen erfolgte aus Altersgründen.

2022 haben wir uns neben der Vorbereitung auf die Nachverdichtung im Rimbeweg (VE 37), auf die Errichtung der Neubauten Im Grünen Grunde (Alsterkant) und die Durchführung der Erneuerung der Aufzüge und der Sanierung der Siele konzentriert.

Aktiviert wurden für das Bauvorhaben Pergolenviertel VE 38 nachträgliche Bauleistungen für Gebäude und Außenanlagen i.H.v. T€ 15,5. Für Außenanlagen (Feuerwehrezufahrt und Fahrradstellplätze) im Borcherring VE 33 wurden T€ 173,3 aktiviert. In Eppendorf VE 1 erfolgte eine Aktivierung für Balkonregenninnen i.H.v. T€ 2,5. Für einen Grundstückstausch im Rimbeweg VE 20/37 wurden Grunderwerbsteuern i.H.v. T€ 24,0 aktiviert.

Für Außenanlagen in anderen Wohnanlagen wurden T€ 11,9 aktiviert, hierbei handelt es sich um Fahrradstellplätze und ein Fahrradhaus. Eine Ladesäule wurde i.H.v. T€ 6,7 aktiviert.

Als Bauvorbereitungskosten wurden für das Bauvorhaben Weiterbau Rimbeweg in Hamburg-Lokstedt T€ 114,4, als geleistete Anzahlungen für das Bauvorhaben Alsterkant (VE 40) in Hamburg-Ohlsdorf T€ 2.553,2 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen in Höhe von insgesamt T€ 9,7.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen T€ 3.707,9 nach T€ 3.595,8 im Vorjahr; durchschnittlich rd. 28,61 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 27,75 €/m<sup>2</sup>) – eine Steigerung um 3,12 %.

Erhebliche Anteile an dieser Steigerung haben die Erneuerung von Aufzugsanlagen (T€ 474,0) und die Instandsetzung der Siele (T€ 1.433,4 inkl. Rückstellungen). Erneut wurden in erheblichem Umfang Badsanierungen und große Wohnungsinstandsetzungen durchgeführt, hierfür wurden T€ 155,3 aufgewendet.

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 16.609,9 nach T€ 15.901,3 im Vorjahr. Geringfügige Mietanpassungen bei Bestandsverträgen und Neuvermietungen und die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen waren die wichtigsten Gründe.

Sie enthalten im Wesentlichen Mieten T€ 11.871,9 (VJ: T€ 11.506,8), Umlagen T€ 3.946,0 (VJ: T€ 3.588,8) und Zuschüsse T€ 713,0 (VJ: T€ 721,0).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen T€ 541,7, gegenüber dem Vorjahr (T€ 549,8) gab es trotz der allgemeinen Preissteigerungen eine deutliche Reduzierung.

Der Personalaufwand lag vor allem wegen Erhöhungen aus dem Ergebnis der Tarifverhandlungen mit T€ 1.645,8 um 3,0 % über dem des Vorjahres (T€ 1.597,8).

Die Zinsbelastung für die Darlehen konnte mit T€ 1.214,5 gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.432,4) weiter deutlich 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 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.208,1 gegenüber T€ 3.591,5 im Vorjahr erwirtschaftet.

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.298,2	3.745,2	553,0
Bautätigkeit	-192,3	-157,5	-34,8
Sonstiges Ergebnis	-46,4	-46,8	0,4
Neutrales Ergebnis	148,6	50,6	98,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.208,1</b>	<b>3.591,5</b>	<b>616,6</b>

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

Die Ergebnisse aus der Bautätigkeit und des sonstigen Ergebnisses bleiben weitgehend unverändert.

Die Verbesserung des neutralen Ergebnisses ergibt sich vor allem aus einer Erhöhung der Auflösung von Rückstellungen i.H.v. T€ 98,8.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen zum Vorjahr T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	107.709,5	89,47	106.895,0	88,21	814,5
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	31,3	0,03	16,7	0,01	14,6
sonstiges Umlaufvermögen	12.646,0	10,50	14.282,2	11,78	-1.636,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>120.386,8</b>	<b>100,00</b>	<b>121.193,9</b>	<b>100,00</b>	<b>-807,1</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	53.587,9	44,51	49.499,2	40,84	4.088,7
Pensionsrückstellungen	746,9	0,62	837,8	0,69	-90,9
Fremdkapital					
langfristig	57.842,9	48,05	62.664,2	51,71	-4.821,3
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	8.209,1	6,82	8.192,7	6,76	16,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>120.386,8</b>	<b>100,00</b>	<b>121.193,9</b>	<b>100,00</b>	<b>-807,1</b>

Das Anlagevermögen beträgt 89,47 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 4.088,7 zu. Davon entfallen T€ 4.208,1 auf den Jahresüberschuss, T€ 6,0 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Jahr 2021 i.H.v. T€ 235,6 sowie T€ 110,2 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,7% reduzierter Bilanzsumme 44,51% (Vorjahr 40,84%).

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 1,96 % nach 2,22 % im Vorjahr.

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

	2022
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>	<b>T€</b>
Jahresüberschuss	4.208,07
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	2.070,41
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-90,88
<b>Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup></b>	<b>6.187,60</b>
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	371,50
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-287,21
Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	-355,16
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.214,47
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.131,17</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>	
Investitionen in das Anlagevermögen	-2.884,88
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.884,88</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>	
Darlehensvalutierungen	4.176,87
Planmäßige Tilgung	-3.631,76
Gezahlte Zinsen (Darlehen)	-1.214,47
Darlehensrückzahlungen	-5.366,48
Veränderung der GG u. Kap.rücklage	116,25
Dividenden Vorjahr	-235,58
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-6.155,15</b>
<b>V. Finanzmittelfonds</b>	
Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	-1.908,86
Finanzmittelbestand Ende 2021	9.827,26
<b>Finanzmittelbestand Ende 2022</b>	<b>7.918,40</b>

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die Reduzierung der Liquidität trotz sonst positiver Cashflows begründet sich vor allem mit der vollständigen Rückzahlung eines Darlehens.

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€ 13.106,2 – die Differenz entspricht den valutierten 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

	2022	2021
Eigenkapitalquote	44,51 %	40,84 %
Eigenkapitalrentabilität	7,85 %	7,26 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,37 €/m <sup>2</sup> Wfl./mtl.	7,14 €/m <sup>2</sup> Wfl./mtl.
Fluktuationsquote	5,31 %	5,54 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	28,61 €/m <sup>2</sup> Wfl./jährl.	27,75 €/m <sup>2</sup> Wfl./jährl.

## 3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Wir befassen uns permanent mit den wesentlichen Erfolgsfaktoren der Genossenschaft, also insbesondere der Zinsentwicklung, den Kosten der Bauleistungen, der Wohnungsnachfrage und den am Markt erzielbaren und für unsere Genossenschaft als angemessen geltenden Mieten. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement – als auch Compliance Management System – wird regelmäßig geprüft.

#### Leerstandsrisiko

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand werden unsere Wohnungen an die Nachfragesituation angepasst und so diesem Risiko begegnet.

#### Klimaschutzgesetzgebung

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Um unabhängiger von Gaslieferungen und -preisen zu werden und den CO<sub>2</sub> Emissionen zu reduzieren, wurde 2022 die VE 31 von Gasheizung auf Fernwärmeversorgung umgestellt; 2023 wird dies auch in der Sievekingsallee (VE 3) und in der Eilenau/Blumenau (VE 17) erfolgen.

#### Deutlich gestiegene Energiekosten

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i. d. R. zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Die Vorauszahlungen wurden bereits im Laufe des Jahres 2022 nicht unerheblich angepasst; die Kosten für Fernwärme und Pelletheizung sind erheblich gestiegen; die überwiegende Zahl der Wohnungen der Genossenschaft sind durch die langfristigen Vereinbarungen zu den Gaspreisen (VNW-Vertrag) noch nicht von gestiegenen Preisen betroffen.

Bisher gab es keine erheblichen Auswirkungen auf die Liquidität der Genossenschaft.

Zudem könnte die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter (insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren – dieses ist bisher nur in Ausnahmefällen zu beobachten. Die erhebliche Erhöhung des Wohngelds ist in dieser Situation für viele Haushalte mit Sicherheit sehr hilfreich.

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

#### Zinsänderungsrisiko

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht.

Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Für die Genossenschaft ist aufgrund bereits erfolgter Umfinanzierungen, Prolongationen und Darlehensrückzahlungen, ebenso wie durch den hohen Anteil geförderter öffentlicher Baudarlehen am Gesamtfinanzierungsumfang dieses Risiko begrenzt. Eine permanente Beobachtung des Finanzmarkts und der Prolongationszeitpunkte erfolgt – Darlehensneuvereinbarungen größeren Umfangs sind erst zum 31. März 2025 und dann zum 30. Juni 2028 erforderlich.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

#### **Steigende Baukosten**

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Eine permanente Prüfung der Wirtschaftlichkeit von allen Vorhaben erfolgt – so dass das Risiko sehr eng begrenzt ist.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

#### **Risiken politischer Entwicklung**

Risiken sehen wir in den politischen Anstrengungen, den Mietwohnungsmarkt immer stärker zu reglementieren und Mietanpassungsmöglichkeiten im Bereich der Modernisierungen und laufender Mietanpassungen noch weiter zu beschränken – gerade bei den hohen Anforderungen an die CO<sub>2</sub>-Reduzierung, den hohen Baukosten und den steigenden Zinsen ergeben sich sehr schwierige Spannungsfelder.

### **3.2 Chancen der künftigen Entwicklung**

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen. Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

## **4. PROGNOSEBERICHT**

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 04/2023) folgende Entwicklung:

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den

Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt.

Bei auch zukünftig vor allem im Rahmen von Nutzerwechseln leicht steigenden Nutzungsgelbühren, sowie planmäßiger, aber intensiver Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2023 mit Mieterträgen von T€ 12.294, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 1.001 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 6.396.

Die Plankosten für die Instandhaltung beinhalten Kosten für die Sielsanierung, die Erneuerung von Balkonen in zwei Wohnanlagen, den hydraulischen Abgleich in den gasbeheizten Wohnanlagen und die Aufzugserneuerung. Ob diese Maßnahmen im geplanten Umfang plangemäß durchgeführt werden können, ist aufgrund der sehr begrenzten Baukapazitäten und der Lieferengpässe zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht sicher – die Erfahrung der letzten Jahre zeigte, dass es dabei immer zu Verschiebungen kommt. Unklar ist zum Berichtszeitpunkt, ob die Freie und Hansestadt tatsächlich die mit Erbbaurechten belasteten Grundstücke der Genossenschaft zum Kauf anbieten wird und welche Kaufpreise gefordert werden.

Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.780. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

2022 wurden Maßnahmen zur CO<sub>2</sub> Reduzierung durchgeführt. So werden unsere Heizungsanlagen permanent digital gemonitort und über eine Fernwartung justiert. Hierfür wurden 2022 T€ 51,1 aufgewendet. Diese Maßnahme sorgt für optimale Einstellung der Heizungsanlagen und wird 2023 und den folgenden Jahren weitergeführt.

Im Veilchenweg VE 31 wurde die Gasheizung auf Fernwärme umgestellt. Dies war mit einem Aufwand in Höhe von T€ 38,0 verbunden. Fernwärme hat schon jetzt einen regenerativen Energieanteil von 20 %, der sich in den nächsten Jahren erhöhen wird. Die Fernwärmeumstellung erfolgt im Wesentlichen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung.

2023 werden wir auch Sievekingsallee/Perthesweg VE 3 und Eilenau/Blumenau VE 17 von Gasheizung

auf Fernwärme umstellen. Dies ist mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von T€ 296,3 verbunden. Sofern sich in Zukunft die Möglichkeit bietet, werden wir noch weitere Wohnanlagen auf Fernwärme umstellen. Dies hängt von der weiteren Entwicklung des Fernwärmenetzes in Hamburg ab. Alternativ beobachten wir den Markt und die Entwicklung von Wärmepumpen, auch in Verbindung mit Photovoltaikanlagen sehr genau.

In den Wohnanlagen, in denen wir noch Gasheizungen einsetzen, planen wir einen Hydraulischen Abgleich durchzuführen. Hierfür haben wir Mittel in Höhe von T€ 1.360,2 geplant.

Weitere gering investive Maßnahmen, wie z.B. die Dämmung von Heiz- und Warmwasserleitungen sowie deren Ventile führen wir fortlaufend durch um unsere Heizungsanlagen weiter zu optimieren und um weniger CO<sub>2</sub> zu emittieren.

Zudem haben wir mit mevisoeco ein Computerprogramm beschafft, das uns helfen wird, unseren Bestand energetisch abzubilden. Mit diesem werden wir eine CO<sub>2</sub>-Eröffnungsbilanz erstellen und einen Klimafahrplan entwickeln. Für das Programm und dazugehöriges Consulting planen wir in 2023 und den Folgejahren rund 50.000 € ein. Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hamburg, 27. April 2023

**Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG**

## Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

# Bilanz

## zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		137,86	193,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.141.326,68		99.929.917,01
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
3. Maschinen	6.942,15		6.184,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.029,02		134.796,91
5. Anlagen im Bau	0,00		26.500,97
6. Bauvorbereitungskosten	326.378,19		211.988,33
7. Geleistete Anzahlungen	9.138.699,02		6.585.459,02
		107.709.375,06	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>107.709.512,92</b>	<b>106.895.040,03</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	31.283,33		16.698,53
2. Unfertige Leistungen	4.147.459,90		3.953.034,70
		4.178.743,23	3.969.733,23
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	122.577,24		63.645,13
2. Sonstige Vermögensgegenstände	457.534,67		438.265,10
		580.111,91	501.910,23
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.918.395,86	9.827.259,33
<b>Bilanzsumme</b>		<b>120.386.763,92</b>	<b>121.193.942,82</b>

# Bilanz

## zum 31. Dezember 2022

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.500,00	92.300,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	8.070.148,73	7.934.160,00
	(Rückständig fällige Einzahlung: 2.210,00 EUR)		
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	80.600,00	85.540,00
		8.222.248,73	8.112.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
		203.579,92	197.579,92
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1.	Gesetzliche Rücklage	5.589.297,33	5.164.282,33
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 425.015,00 EUR		(362.745,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12	4.430.020,12
3.	Andere Ergebnisrücklagen	34.905.077,74	44.924.395,19
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.545.353,02 EUR		(2.993.208,46)
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1.	Gewinnvortrag		0,00
2.	Jahresüberschuss	4.208.065,22	3.591.529,06
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.970.368,02	-3.355.953,46
		237.697,20	235.575,60
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>53.587.921,04</b>	<b>49.499.182,69</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	746.891,00	837.775,00
2.	Sonstige Rückstellungen	1.593.375,00	1.221.884,00
		<b>2.340.266,00</b>	<b>2.059.659,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.174.357,86	54.378.640,80
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.782.224,48	8.380.461,30
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.264.760,09	3.813.490,27
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.409,26	4.498,17
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.078.180,35	2.882.662,15
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	21.157,40	38.145,77
		<b>64.324.089,44</b>	<b>69.497.898,46</b>
	davon aus Steuern: 855,95 EUR		(1.069,89)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		134.487,44	137.202,67
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>120.386.763,92</b>	<b>121.193.942,82</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
<b>aus der Hausbewirtschaftung</b>		16.609.943,06	15.901.263,60
<b>2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		209.010,00	350.165,95
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		425.262,78	290.290,46
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.100.776,38	6.812.503,09
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>10.143.439,46</b>	<b>9.729.216,92</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.289.542,77		1.219.072,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	356.245,76	1.645.788,53	378.703,89
davon für Altersversorgung:			1.597.776,11
	80.955,85 EUR		114.246,82
<b>7. Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.070.405,90	2.076.161,96
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		541.701,58	549.766,56
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		1.011,15	2.185,60
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.238.399,26	1.477.667,27
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 23.933,00 EUR			(45.259,00)
<b>11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>4.648.155,34</b>	<b>4.030.030,62</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>		440.090,12	438.501,56
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>4.208.065,22</b>	<b>3.591.529,06</b>
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		3.970.368,02	3.355.953,46
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>237.697,20</b>	<b>235.575,60</b>

### 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 31.12.2022 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 (Formblatt VO) in der aktuellen Fassung 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 Niederwertprinzip beachtet. Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich der Abschläge für Leerstand bewertet. Eine Zuschreibung der zum Verkauf bestimmte Grundstücke ist nach § 253 Abs. 5 HGB erfolgt.

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

Die Pensionsverpflichtungen wurden auf Basis eines Versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt und mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2022

### 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				31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umb.	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	55.093,46	0,00	0,00	-	55.093,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.769.690,06	65.864,34	-	168.149,43	152.003.703,83
Grundstücke ohne Bauten	-	-	-	-	-
Maschinen	93.069,52	3.375,97	-2.424,97	-	94.020,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	431.289,41	6.360,16	-12.890,90	-	424.758,67
Anlagen im Bau	26.500,97	141.648,46	-	-168.149,43	0,00
Bauvorbereitungskosten	211.988,33	114.389,86	-	-	326.378,19
Geleistete Anzahlungen	6.585.459,02	2.553.240,00	-	-	9.138.699,02
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>159.117.997,31</b>	<b>2.884.878,79</b>	<b>-15.315,87</b>	<b>-</b>	<b>161.987.560,23</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>159.173.090,77</b>	<b>2.884.878,79</b>	<b>-15.315,87</b>	<b>-</b>	<b>162.042.653,69</b>

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2022

	Kumulierte	Abschreibung	Änderung der	Kumulierte	Buchwerte	
	Abschreibungen	des	Abschreibungen im	Abschreibungen	31.12.2022	31.12.2021
	01.01.2022	Geschäftsjahres	Zusammenhang	31.12.2022		
	EUR	EUR	mit Abgängen	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	54.900,46	55,14	0,00	54.955,60	137,86	193,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.839.773,05	2.022.604,10	-	53.862.377,15	98.141.326,68	99.929.917,01
Grundstücke ohne Bauten	-	-	-	-	-	-
Maschinen	86.884,73	2.618,61	-2.424,97	87.078,37	6.942,15	6.184,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	296.492,50	45.128,05	-12.890,90	328.729,65	96.029,02	134.796,91
Anlagen im Bau	-	-	-	-	0,00	26.500,97
Bauvorbereitungskosten	-	-	-	-	326.378,19	211.988,33
Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	9.138.699,02	6.585.459,02
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>52.223.150,28</b>	<b>2.070.350,76</b>	<b>-15.315,87</b>	<b>54.278.185,17</b>	<b>107.709.375,06</b>	<b>106.894.847,03</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>52.278.050,74</b>	<b>2.070.405,90</b>	<b>-15.315,87</b>	<b>54.333.140,77</b>	<b>107.709.512,92</b>	<b>106.895.040,03</b>

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2022

Der **Zugang bei den Sachanlagen** von T€ 2.884,9 ist wesentlich bestimmt von den **geleisteten Anzahlungen** in Höhe von T€ 2.553,2. Diese betreffen Kaufpreiszahlungen für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Im Grünen Grund in Hamburg Ohlsdorf.

**Nachträgliche Herstellungskosten** sind für das im Jahr 2020 fertiggestellte Objekt im Winterlindenweg in Höhe von T€ 15,5, davon T€ 11,3 für Grundstück und T€ 4,2 für Außenanlagen und Gebäude angefallen.

**Zugänge** von T€ 114,4 bei den **Bauvorbereitungskosten** entstanden für das Neubauvorhaben Rimbeweg. Mit dem Bau der Feuerwehrezufahrt im Borchertweg wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen. Die bis dahin angefallenen Kosten von T€ 168,1 wurden in den Außenanlagen aktiviert.

Für den Grundstückstausch im Rimbeweg VE 20 wurden T€ 24,0 (Grunderwerbsteuer) aktiviert.

Die **Zugänge** in der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** von **T€ 6,4** betreffen Geringwertige Wirtschaftsgüter.

Für eine Wirtschaftseinheit wurde eine Waschmaschine für den Gemeinschaftsgebrauch von T€ 3,3 neu angeschafft.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen von T€ 4.147,5 (VJ: T€ 3.953,0) beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2022. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 4.264,8 (VJ: T€ 3.813,5) gegenüber.

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken erfolgte eine Zuschreibung i.H.v. T€ 14,6.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2022	unter 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	122.577,24 (63.645,13)	122.577,24 (63.645,13)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	457.534,67 (438.265,10)	202.895,45 (134.490,58)	254.639,22 (300.937,26)
<b>Gesamt</b>	<b>580.111,91</b> (501.910,23)	<b>325.472,69</b> (198.135,71)	<b>254.639,22</b> (300.937,26)

(Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2022

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) für Baukostenzuschüsse von T€ 300,9. Davon sind im Folgejahr T€ 46,3 zur Auszahlung fällig und T€ 254,6 werden in Teilbeträgen bis zum Jahr 2029 ausgezahlt.

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

<b>Kapitalrücklage</b>			
	Bestand 31.12.2021	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro
	197.579,92	6.000,00	203.579,92
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Art der Rücklagen</b>	Bestand 31.12.2021	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	5.164.282,33	425.015,00	5.589.297,33
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12	-	4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	31.359.724,72	3.545.353,02	34.905.077,74
<b>Gewinnrücklagen</b>	40.954.027,17	3.970.368,02	44.924.395,19
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>41.151.607,09</b>	<b>3.976.368,02</b>	<b>45.127.975,11</b>

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 1,78 % (Stand Oktober 2022) zum 31.12.2022 zugrunde gelegt (VJ: Stand November 2021: 1,94 %).

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen T€ 746,9 (VJ T€ 837,8). 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€ 20,0**. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der **Ausschüttungssperre**. Eine Beschränkung

für die Ausschüttungshöhe der Dividende im Jahr 2022 besteht nicht, da diese durch den Jahresüberschuss 2022 und durch die frei verfügbaren Rücklagen gedeckt ist.

Die **sonstigen Rückstellungen** von T€ 1.593,4 (VJ: T€ 1.221,9) beinhalten T€ 22,8 für unterlassene Instandhaltung in den ersten drei Monaten des Folgejahres, die für diverse Verwaltungseinheiten gebildet wurde.

Der Anstieg in der Position **sonstige Rückstellungen** gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Bildung von Rückstellungen für notwendige Sanierungen der Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von T€ 1.075,4 zurückzuführen.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2022

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt nachfolgend der Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	31.12.2022	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*)	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.174.357,86 (54.378.640,80)	3.264.565,64 (3.243.785,80)	13.523.174,57 (13.253.659,87)	34.386.617,65 (37.881.195,13)	51.174.357,86 (54.378.640,80)	GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.782.224,48 (8.380.461,30)	855.101,48 (1.497.635,72)	2.386.782,29 (3.035.135,42)	3.540.340,71 (3.847.690,16)	6.782.224,48 (8.380.461,30)	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.264.760,09 (3.813.490,27)	4.264.760,09 (3.813.490,27)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.409,26 (4.498,17)	3.409,26 (4.498,17)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.078.180,35 (2.882.662,15)	2.078.180,35 (2.882.662,15)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	21.157,40 (38.145,77)	21.157,40 (38.145,77)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>64.324.089,44</b> (69.497.898,46)	<b>10.487.174,22</b> (11.480.217,88)	<b>15.909.956,86</b> (16.288.795,29)	<b>37.926.958,36</b> (41.728.885,29)	<b>57.956.582,34</b> (62.759.102,10)	

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

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 137,2) um T€ 2,7 gemindert. Dieser enthält vorausgezahlte Mieten und Umlagen von T€ 35,8 für den Monat Januar 2023 und vorausgezahlte Mieten für vermietete Garagenstellplätze an die Hansa Baugenossenschaft eG von T€ 98,6. Die Vorauszahlung der Mieten für die Garagenstellplätze wird entsprechend der Vertragslaufzeit mit der Hansa Baugenossenschaft eG von 50 Jahren mit einem Betrag von T€ 2,1 jährlich erlöswirksam.

## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen (incl. Erlösschmälerung und Erlöse RAP) von T€ 11.874,0 (VJ: T€ 11.508,9) und den Sondernutzungen von T€ 77,0 (VJ: T€ 82,5) abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 3.946,0 (VJ: T€ 3.588,8) und Aufwendungszuschüsse von T€ 713,0 (VJ: T€ 721,0).

Gegenüber dem Vorjahr sind die Sollmieten um T€ 357,7 gestiegen. Die Erhöhung ist wesentlich bestimmt durch Anpassungen im Rahmen von Neuvermietungen und durch die Mietanpassung im Jahr 2022 mit einer Erhöhung von T€ 248,4 und von der Jahresvollauswirkung, die sich im Jahr 2022 mit einer Erhöhung von T€ 54,7 auswirkt. Ebenso erfolgten Anpassungen bei geförderten Wohnungen durch Reduzierung der öffentlichen Mittel.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von T€ 425,3 (VJ: T€ 290,3) enthalten Erstattungen der Versicherung von T€ 158,7, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 148,6, davon aus der Auflösung von Rückstellungen für die Dichtheitsprüfung Siel T€ 94,5, sowie aus der Auflösung der Pensionsrückstellung T€ 49,8 und sonstige Erträge von T€ 118.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** von T€ 7.100,8 (VJ: T€ 6.812,5) betragen die Heiz- und Betriebskosten T€ 3.272,9 (VJ: T€ 3.102,1) und die Kosten für die Instandhaltung von T€ 3.707,9 (VJ: T€ 3.595,8). Die Instandhaltung enthält Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen von T€ 22,8 (VJ: T€ 11,7) und die Bildung von Rückstellungen für die Sanierung der Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von T€ 1.075,4, (VJ: T€ 1.075,2 für die Sanierung der Entwässerungsanlagen).

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Kosten der Banken für Verwahrentgelte der Bankguthaben in Höhe von T€ 24,3 (VJ: T€ 33,3).

## D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	6,00 (6,00)	4,50 (4,00)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	11,00 (10,75)	19,25 (18,75)
	17,00 (16,75)	23,75 (22,75)

(Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt)

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

	Geschäftsguthaben (Euro)	Mitgliederbewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2022	7.934.160,00	3.703
Zugang 2022	299.008,73	143
Abgang 2022	163.020,00	78
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>8.070.148,73</b>	<b>3.769</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 136,0 (VJ: T€ 76,7) erhöht. Eine Nachschusspflicht durch die Mitglieder ist nach § 19 der Satzung der Genossenschaft ausgeschlossen.

### 3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

#### 4. Mitglieder des Vorstands:

Volker Emich  
Martin Siebert

#### Mitglieder des Aufsichtsrats:

Hans-Jürgen Krückemeier  
Vorsitzender

Rüdiger Stierner  
Stellvertr. Vorsitzender

Azita Antoniadis  
Annette Noch  
Reinhard Schimnick  
Maico Smyczek

#### 5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem abgeschlossenen Bauträgerkaufvertrag Im Grünen Grunde in Hamburg Ohlsdorf bestehen finanzielle Verpflichtungen von T€ 502,0.

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.

Gemäß Beschluss vom 26. April 2023 von Aufsichtsrat und Vorstand wurden aus dem Jahresüberschuss von € 4.208.065,22 € 425.015,00 in die gesetzliche Rücklage und € 3.545.353,02 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von € 237.697,20 vollständig für die Zahlung der Dividende gemäß Satzung zu verwenden.

Hamburg, den 27. April 2022

#### Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

# Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung am 27. Juni 2023

Während des größten Teils des Geschäftsjahrs 2022 war die Tätigkeit des Aufsichtsrats erstmals wieder nur gering durch die Covid19-Pandemie geprägt. Der Informationsaustausch erfolgte durch Präsenzsitzungen und in Form von Mailaustausch.

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahrs 2022 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.

Im Juni 2022 war es endlich wieder möglich, eine Mitgliederversammlung durchzuführen. Sie fand am 30. Juni 2022 in den altbewährten Räumen der Jugendherberge an der Rennbahnstraße in Hamburg-Horn statt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2022 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 weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat.

In seiner konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Mitgliederversammlung wählte der Aufsichtsrat Herrn Hans-Jürgen Krückemeier wieder zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Rüdiger Stierner zum stellvertretenden Vorsitzenden, Frau Annette Noch zur Schriftführerin und Herrn Maico Smyczek zum stellvertretenden Schriftführer. Zu Vorsitzenden der Ausschüsse wurden Herr Reinhard Schimnick (Prüfungsausschuss) und Herr Rüdiger Stierner (Wohnanlagenausschuss) gewählt.

Im Jahr 2022 fand wieder die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) in der Musik- und Kongresshalle in Lübeck statt. Themen der Tagung waren dieses Mal u. a.:

- Klimaschutz, steigende Kosten, Fachkräftemangel
- Deutschlands Energiewende – realistisch oder utopisch?
- Aktuelles Mietrecht
- E-Mobilität in den Großstädten

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

Sieben Aufsichtsratssitzungen (davon fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand)

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2022:

- 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 6. September 2022
- Fortschreibung 10-Jahresplan
- Bauvorhaben Im Grünen Grunde
- Bauvorhaben Rimbartweg
- Prüfung des Jahresabschlusses 2021
- Planung und Vorbereitung der Mitgliederversammlungen 2022
- Glasfaserausbau
- 100 Jahre HLB
- LED-Leuchtmittelersatz
- Erbbaurechte
- Satzungsreform

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 sowie der Lagebericht der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft sind von dem als Abschlussprüfer bestellten Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen-e.-V. mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Mitgliederversammlung hat am 30. Juni 2022 bestätigt, dass der Prüfungsbericht zur Kenntnis genommen wurde.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022, der Lagebericht und der Gewinnverteilungsvorschlag wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

# Bericht des Aufsichtsrats

---

zur Mitgliederversammlung am 27. Juni 2023

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

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten.

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

Hamburg, 26. April 2022

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier  
Vorsitzender

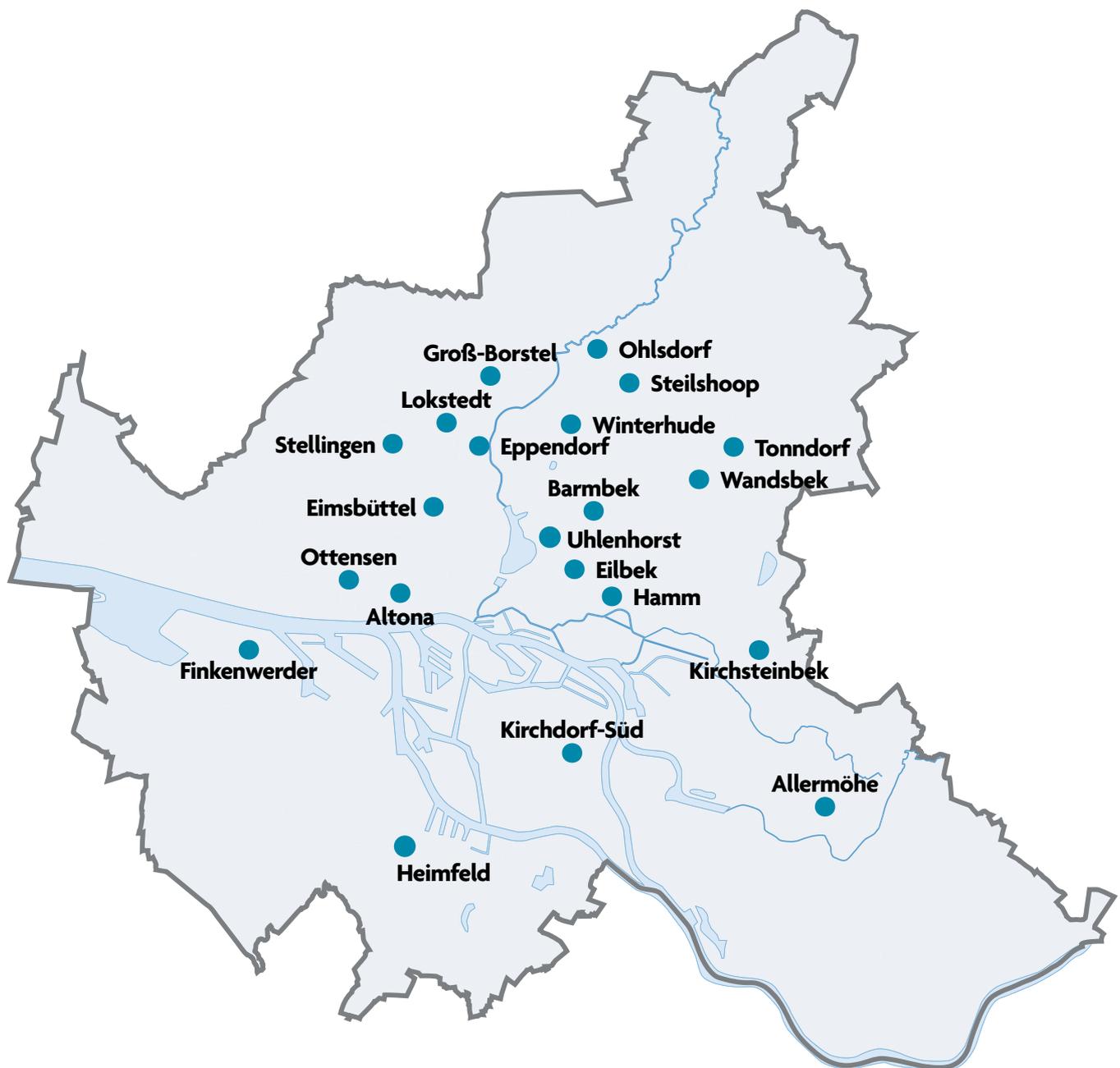
# Zum Gedenken

## UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Reinhard Wendt	Franziska Wycisk
Beatrix Hartmann	Nazmi Saltabas
Hans-Friedrich Liebherz	Sorusch Rawassani
Dirk Baumeister	Heike Volkmer
Michael Lienau	Marlene Netzeband
Hella Nack	Irmelint Thiele
Antje Dullin	Michael Franke
Elke Vagt	Jörgen Großhauser
Dr. Helmut Münzberg	Dieter Lübker
Razzia Sultana Rani	Ilka Heidingsfelder
Ingeborg Kufersky	Lajos Miszler
Alice Grothe	Erika Szenter
Wilfried Junge	Regina Hansson
Eberhard Elsner	Johannes Jagnow
Ali Cengiz Talinli	

# 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 Sievekingsallee 107–111	1949	109
VE 05	Chateauneufstraße 11–13 Am Hüenstein 11	1950	45
VE 09	Chateauneufstraße 7–9	1951	29
VE 08	Hammer Hof 16–20	1951	90
VE 10	Horner Weg 33–41	1952	92

## HEIMFELD

VE 07	Heimfelder Straße 34–38 Homannstraße 1	1950	35
VE 14	Homannstraße 3–7 b	1953	44

		Baujahr	Anzahl der Wohnungen
VE 02	Homannstraße 17 + 19 Milchgrund 12 + 14	1983	73
VE 04	Homannstraße 13 + 15 Milchgrund 8 + 10	1983	73

## KIRCHDORF-SÜD

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

## KIRCHSTEINBEK

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

## LOKSTEDT

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

## MARIENTHAL

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

## OHLSDORF

VE 40	Im Grünen Grunde 1 c–e	2023	35
-------	------------------------	------	----

## STEILSHOOP

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

## STELLINGEN

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

## TONNDORF

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

## UHLENHORST

VE 16	Richardstraße 38–50	1956	86
		2004	10

## WINTERHUDE

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

Foto: Lehrerbau

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

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

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

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

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

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND