

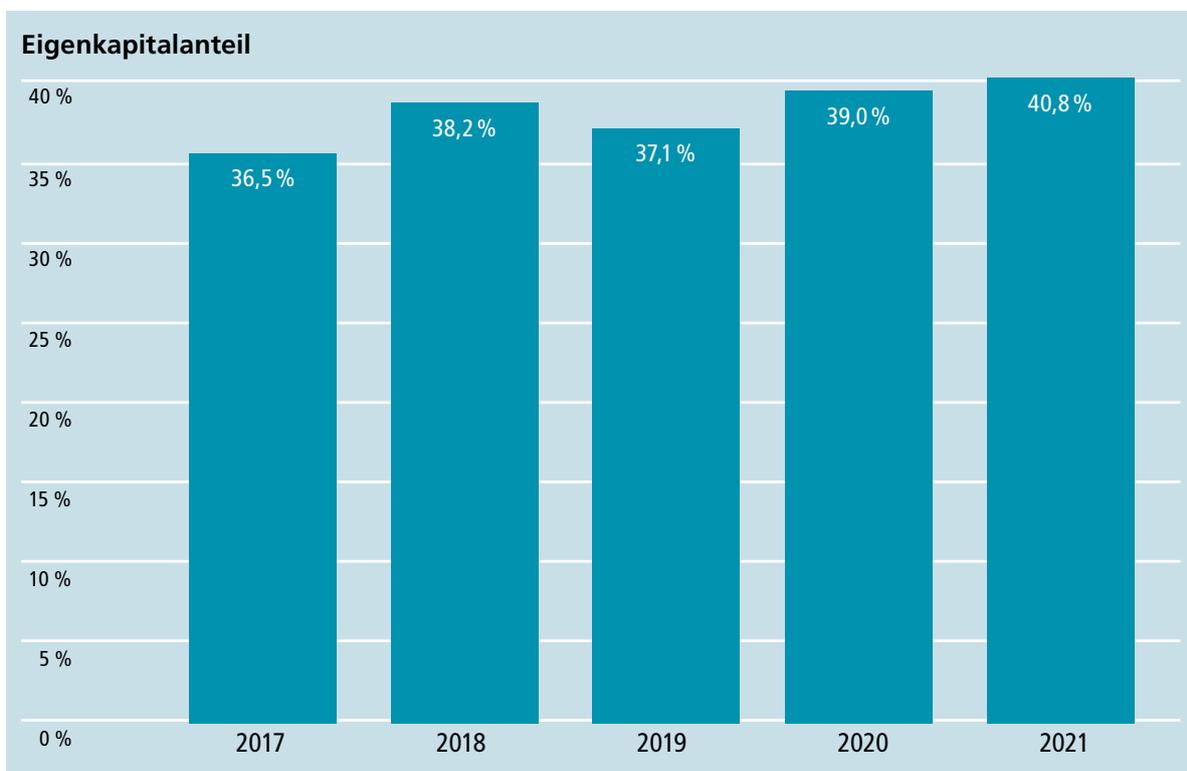
GESCHÄFTSBERICHT 2021



lehrerbau

Die Lehrerbau auf einen Blick

	2019	2020	2021
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	112.927	118.584	121.194
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	37,1 %	39,0 %	40,8 %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.533	15.374	15.901
Bilanzgewinn	218	227	236
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	7.582	7.857	7.934
Rücklagen	33.764	37.598	40.954
Bewirtschaftete Wohnungen	2.057	2.092	2.092
Mitglieder (verbleibende)	3.549	3.648	3.703



Die wirtschaftliche Lage

Deutschland | Europa | Global 2021

Russischer Angriffskrieg und Energiepreise verschlechtern wirtschaftliche Aussichten dramatisch

Zwei deutsche Wirtschaftsinstitute kassieren nach dem Einmarsch Russlands in die Ukraine ihre Wirtschaftsprognosen, der Ukraine-Schock sitzt tief und fällt auf eine noch nicht erholte Wirtschaft aus der Corona-Pandemie. Das Institut für Weltwirtschaft IfW senkt seine Erwartung von 4,0 % auf 2,1 % Wirtschaftswachstum; auch das in Essen ansässige RWI Institut von 3,9 % auf 2,5 %. Beide erwarten jedoch 2023 eine Erholung der wirtschaftlichen Lage, sofern die bestehenden Krisen überwunden werden.

Der Auftragsbestand der deutschen Industrie sinkt im Januar 2022 erstmals seit knapp zwei Jahren im Vergleich zum Dezember 2021. Er ist dennoch deutlich höher als ein Jahr zuvor. Der Bestand an Bestellungen ist um 1,3 % zurückgegangen. Lieferengpässe haben die Autoindustrie in den letzten Monaten stark unter Druck gesetzt. Nun trifft es mit dem Ukrainekrieg laut statistischem Bundesamt immer mehr Branchen, die unter mangelnden Rohstoffen und Vorprodukten leiden.

In den USA steigt die Inflation auf 7,9 % im Jahresvergleich. Das ist die höchste Rate seit 1982. Stärkster Preistreiber war dabei wiederum die Energie. Die Preise für Öl und Gas sind seit der russischen Invasion in der Ukraine an den Weltmärkten drastisch gestiegen. Die Wirtschaftsweisen rechnen wegen des Ukrainekriegs mit fast zwei Drittel weniger Wachstum. Ihre Inflationsprognose heben sie auf 6,1 % an.

Das Vorkrisenniveau aus dem 4. Quartal 2019 wird voraussichtlich erst im 3. Quartal 2022 wieder erreicht. Die aktuelle geopolitische Situation bringt eine sehr große Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung mit sich.

Vor Russlands Angriff sprachen sowohl die zunehmende Industrieproduktion als auch der robuste Arbeitsmarkt für eine konjunkturelle Erholung. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nun drastisch verschlechtert. „Durch den Krieg werden die

wegen der Corona-Pandemie bereits angespannten Lieferketten zusätzlich beeinträchtigt. Gleichzeitig belasten die nochmals kräftig gestiegenen Preise für Erdgas und Erdöl die Unternehmen und den privaten Konsum,“ erklärt Achim Truger, Mitglied des Sachverständigenrates. Im Sommerhalbjahr 2022 dürfte jedoch der Konsum kontaktintensiver Dienstleistungen zunehmen und positiv zur Entwicklung des BIP beitragen. Die Corona-Pandemie stellt aber weiterhin ein Risiko für das Wachstum dar.

Die stark gestiegenen Preise für Energieträger und die verzögerte Weitergabe der gestiegenen Energiekosten der Unternehmen an die Endkunden wird die Verbraucherpreise in diesem Jahr weiter steigen lassen. Daher rechnet der Sachverständigenrat mit einer Inflationsrate von 6,1 % im Jahr 2022. Im kommenden Jahr dürfte die Inflationsrate dann auf 3,4 % zurückgehen. „Die hohe Inflation und die steigenden Inflationserwartungen werden voraussichtlich die Tarifverhandlungen beeinflussen. Die Dynamik für Lohnforderungen dürfte ab dem zweiten Halbjahr 2022 zunehmen. Damit steigt das Risiko einer Lohn-Preis-Spirale,“ sagt Veronika Grimm, Mitglied des Sachverständigenrates. Für das Jahr 2022 erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum der von den Unternehmen tatsächlich gezahlten Löhne (Effektivlöhne) von 2,5 %. Im kommenden Jahr dürften die Löhne um 4,4 % steigen.

Im Euro-Raum belasten der Angriffskrieg gegen die Ukraine sowie die Engpässe insbesondere bei Vorprodukten und Arbeitskräften die wirtschaftliche Entwicklung. Positive Impulse ergeben sich aus dem stabilen Arbeitsmarkt, dem privaten Konsum sowie dem Staatskonsum, der nicht zuletzt durch die Umsetzung der nationalen Aufbau- und Resilienzpläne in den Mitgliedstaaten expandiert. Daher rechnet der Sachverständigenrat im Euro-Raum mit einem Wachstum des BIP von 2,9 % im Jahr 2022 und 2023.

Die vorliegende Prognose ist mit sehr großer Unsicherheit behaftet. Die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine lassen sich aktuell nur schwer abschätzen: Insbesondere eine weitere Verschärfung des Konfliktes sowie eine Ausweitung der Sanktionen können die deutsche und europäische Wirtschaft deutlich stärker belasten. „Deutschland ist stark von russischen Energielieferungen abhängig. Ein Stopp dieser Lieferungen birgt das Risiko, dass die deutsche Volkswirtschaft

in eine tiefere Rezession abrutscht und die Inflation noch stärker zunimmt“, erläutert Monika Schnitzer, Mitglied des Sachverständigenrates.

„Deutschland sollte umgehend alle Hebel in Bewegung setzen, um sich gegen einen möglichen Stopp russischer Energielieferungen zu wappnen und gleichzeitig die Abhängigkeit von diesen Importen rasch zu beenden,“ fordert Volker Wieland, Mitglied des Sachverständigenrates. So kann die Energiesicherheit in Deutschland auf Dauer erhöht werden – auch wenn dadurch die Energiepreise für einige Zeit erhöht bleiben würden. Eine höhere Energiesicherheit stärkt die Position Deutschlands und der EU gegenüber Russland. Gleichzeitig kann über eine größere Unabhängigkeit die Resilienz der deutschen Volkswirtschaft gesteigert werden.

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der andauernden Pandemie

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) corona-bedingt um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus trotz andauernder Pandemie bei 2,8 %.

Gleichwohl war das BIP im Gesamtjahr 2021 im Vergleich zu 2019 noch um ca. 2% niedriger. Gegenüber dem 4. Quartal 2019 lag das BIP 2021 um 1,5 % niedriger (preis-/saison-/kalenderbereinigt).

Im EU-Vergleich holt die deutsche Wirtschaft langsamer auf. Allerdings war der vorangegangene Einbruch hier auch deutlich geringer.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2021 deutlich um 3,1% gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 0,5%).

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und

Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Leichter Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland

Kurzarbeit weiter auf hohem Niveau Arbeitslosenquote sinkt Zuwanderung steigt wieder

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mill. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an (44,8 Mill. Vorjahr). 2020 gab es einen coronabedingten Rückgang der Erwerbstätigkeit um rund 477.000. Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). 2021 waren jahresdurchschnittliche 2,61 Mill. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,7 bzw. 2,27 Mill.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 % (davor

5,9 %). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1% erwartet. Der Ausblick auf 2022 ist angesichts der anhaltenden Pandemie und diverser bestehender politischer/wirtschaftlicher Risiken offen.

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 83,2 Mill. Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mill. in 2011 - Zensus), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg bis 2019.

Ursache der Stagnation im Jahr 2021 war die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 785.000 Geborenen etwa 1,02 Mill. Verstorbene gegenüber. Die Zahl Verstorbener lag 22 % über dem Mittel der Jahre 2017 bis 2020. Der per Saldo entstehende Bevölkerungsrückgang konnte wiederum allein dank gestiegener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Für 2021 wird der Wanderungssaldo nach bisher vorliegenden Zahlen auf rund + 295.000 Personen geschätzt (davor + 249.000). Den Großteil der Wanderungsgewinne steuerten Rumänien, Syrien und Afghanistan bei. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Im Vorjahr war die Nettozuwanderung auch coronabedingt noch gesunken.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2020) auf 13,7 % (zuvor 12,4 %). 21,9 Millionen Menschen und somit 26,7 % der Bevölkerung in Deutschland haben einen Migrationshintergrund. Eine Person hat nach der hier verwendeten Definition einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde.

Hamburg

Wirtschaftliche Situation allgemein / BIP

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 nominal (in jeweiligen Preisen) um 2,5 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Minderung

der Wirtschaftsleistung um 0,4 %. Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich unter der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 4,4 % und real um 2,9 %.

Zahl der Erwerbstätigen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2021 zum zweiten Mal in Folge leicht zurückgegangen.

Im Vergleich zum Jahr 2020 sank sie um 1.400 auf 1.290.000 Personen. Mit diesem Rückgang um 0,1 % lag Hamburg leicht unter der bundesweiten Entwicklung, wo die Anzahl der Erwerbstätigen nahezu unverändert blieb.

Anstieg der Bevölkerungszahlen verlangsamt sich

Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist auch im Jahr 2020 weiter angestiegen. Mit insgesamt 1.852.478 Personen ist sie im Vergleich zum Ende 2019 um 5.225 Personen gewachsen. Damit hat sich der Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre fortgesetzt, allerdings fällt er im Vergleich zum Vorjahr (plus 6.074 Personen) niedriger aus.

Wie in den vergangenen Jahren waren es auch 2020 vor allem die Wanderungsgewinne, die zum Bevölkerungswachstum beigetragen haben. Mit insgesamt plus 4.057 Personen fällt der Saldo im Vergleich zu den Vorjahren jedoch geringer aus.

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 Mill. 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 Mill. 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.

Struktur der Hamburger Haushalte

In 18 % aller Hamburger Haushalte lebten Ende 2020 Kinder unter 18 Jahren. Dabei bestanden zwischen den Stadtteilen starke Unterschiede. Rund 24,4 % aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg Ende des Jahres 2020 von 54,3 % geringfügig auf 54,4 % gestiegen.

Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 39,1 m² in Anspruch. Das sind 0,8 % mehr als im Vorjahr (38,8 m²).

Grundstücksmarkt

Die Zahl der im Jahr 2020 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um 4 % zurück auf 11.700 Verkäufe. Der Geldumsatz ging ebenfalls leicht um 1 % zurück auf 12,1 Milliarden Euro.

Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2020 insgesamt 2,7 Millionen Quadratmeter Land und 1,3 Milliarden Euro umgesetzt.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2020 mit 3.800 Euro pro m² Wohnfläche 8 % über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 29,6-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 16 %. Im Mittel wurde 1.750 Euro pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt. Die Preise von Einfamilienhausbauplätzen stiegen 2020 um 14 %. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2020 durchschnittlich rund 503.000 Euro und war im Mittel 778 Quadratmeter groß.

2020 wurden in Hamburg 1 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und 25 % weniger Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ging um 2 % zurück. Die Preise für frei stehende Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 14 % an. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 2020 13 % über dem Niveau des Vorjahres.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2020 gab es in Hamburg 976.709 Wohnungen in 256.273 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug wie im vergangenen Jahr 76,2 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.

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

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 Euro/m² bzw. 7,3 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 %.

Im 1. Quartal 2021 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 11,54 Euro/m² und Monat.

Die Lehrerbau im Jahr 2021

Wir

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

Wir in der Coronakrise

Das Jahr 2021 war für unsere Genossenschaft wie für alle Hamburger und wie bereits das Vorjahr von der Coronakrise geprägt. Sie bestimmte in vielem unser Handeln und unsere Entscheidungen.

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

Investitionen und Aufgaben der Lehrerbau

2021 haben wir uns auf die Abwicklung des Bauvorhabens in Ohlsdorf – Alsterkant konzentriert.

In den Fokus unseres Arbeitens rückten ebenso die Erneuerung von Aufzügen und die Sanierung der Siele.

Ein gewaltiger Schritt war für uns die Markterkundung, Auswahl und letztlich die Einführung einer IT-gestützten Vermietungssoftware, die wir vor allem zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Datenschutzes und der diskriminierungsfreien Vermietung eingeführt haben.

Nutzungsgebühren

Im Jahr 2020 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 7,14 €/m² Wfl. (Vorjahr: 7,05 €/m² Wfl.).

Mitgliederversammlungen 2020 und 2021 – Aufsichtsrat

Die Mitgliederversammlung 2020 konnte aufgrund der Corona Pandemie nicht termingerecht im Juni 2020 stattfinden – auch die Mitgliederversammlung 2021 musste auf Grund der pandemischen Lage verschoben werden. Der Jahresabschluss 2020 wurde vom Aufsichtsrat festgestellt. Die gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats blieben bis zu einer Neuwahl im Amt.

Am 7. September 2021 fand die Mitgliederversammlung 2020 statt. Die Mitglieder nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend einstimmig alle Beschlüsse gemäß der Tagesordnung.

Ebenfalls am 7. September 2021 fand in getrennter Sitzung die Mitgliederversammlung 2021 statt. Die Mitglieder nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend fast durchgängig einstimmig alle Beschlüsse gemäß der Tagesordnung.

Nachholend für das Jahr 2020 wurden Annette Noch und Hans-Jürgen Krückemeier einstimmig erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Reinhard Schimnick und Maico Smyczek wurden einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Aufsichtsrat

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 7. September 2021 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stierner gewählt, Schriftführer blieb Herr Maico Smyczek und stellvertretender Schriftführer Herr Reinhard Schimnick.

Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2020

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2020 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 des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung 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 Wohnungsverorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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; zur Darstellung des unverteilten Bilanzgewinns des Vorjahres haben wir Hinweise gegeben. Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben. Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 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 2021 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 03.09.2021

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern
– Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Eysert
Wirtschaftsprüfer

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg-Lokstedt verfügt zum Bilanzstichtag über 2.092 eigene Wohnungen, einen als Werkstatt genutzten Laden, zwei Kindertagesstätten (mit insgesamt drei Mieteinheiten), eine DRK-Seniorenbetreuungsstätte, eine vermietete Gewerbeeinheit für die Ausbildung junger Erwachsener, eine selbstgenutzte Gewerbeeinheit, sechs Netzstationen und 696 Stellplätze – davon 425 in Garagen und 17 Motorradstellplätze. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze reduzierte sich um einen, dort wurde eine Stellplatzanlage für Fahrräder errichtet.

Unsere Wohnungen liegen alle in Hamburg.

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

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch Mitglieder, die genossenschaftlich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften unabhängig von ethnischer Herkunft, Religionszugehörigkeit und sexueller Orientierung pflegen. Neben der Wohnungsversorgung steht die Zufriedenheit unserer Mitglieder mit der Wohnung und der Nachbarschaft im Mittelpunkt unserer Anstrengungen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. 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 Mill. 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 Mill. 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.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	11.515	11.554	11.260
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	5.850	3.596	2.865
Zinsaufwendungen Objektfinanzierung	1.480	1.433	1.635
Jahresüberschuss	1.128	3.592	4.062

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 erheblich unter den Planungen, da die Sanierung der Siele und die Erneuerung der Aufzüge nicht in geplantem Umfang durchgeführt werden konnten. Aufgrund der Coronapandemie und der sich dramatisch entwickelnden Auftragslage der Bauunternehmen mussten die geplanten Maßnahmen in die Jahre 2022 und 2023 verschoben werden.

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

Das Jahresergebnis fiel aufgrund der verschobenen Maßnahmen zur Sanierung der Siele und der Erneuerung der Aufzüge deutlich besser aus als erwartet. Im Jahr 2021 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 7,14 €/m² Wfl. (Vorjahr: 7,05 €/m² 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 116 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 5,54 % gegenüber dem Vorjahr mit 5,83 % erneut leicht gesunken

und unverändert auf sehr geringem Niveau; die überwiegende Anzahl der Vertragsbeendigungen erfolgte aus Altersgründen.

2021 haben wir uns 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€ 10,6, durch Gegenrechnung des Tilgungszuschusses der KfW (T€ 100,0) und einer Reduzierung des Grundstückskaufpreises (T€ 83,4) ergibt sich jedoch eine Reduzierung des Buchwerts in Höhe von T€ 172,8. Für einen Energiekostennachweis (VE 36) wurden T€ 0,6 aktiviert. Für Außenanlagen in anderen Wohnanlagen wurden T€ 17,2 aktiviert, hierbei handelt es sich vor allem um Fahrradstellplätze, sowie die Errichtung eines neuen Müllstandplatzes.

Für Anlagen im Bau wurden T€ 26,5 aktiviert, hierbei handelt es sich um den Neubau einer Feuerwehrezufahrt in Steilshoop (VE 33).

Als Bauvorbereitungskosten wurden für das Bauvorhaben Weiterbau Rimbartweg in Hamburg-Lokstedt T€ 175,7, als geleistete Anzahlungen für das Bauvorhaben Alsterkant (VE 40) in Hamburg-Ohlsdorf wurden T€ 2.978,6 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Betriebs- und Geschäftsausstattung und Maschinen in Höhe von insgesamt T€ 55,2.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 3.595,8 nach T€ 2.865,1 im Vorjahr; durchschnittlich rd. 27,75 €/m² (Vorjahr 22,37 €/m²) – eine Steigerung um 24 %.

Erhebliche Anteile an dieser Steigerung haben die Erneuerung von Aufzugsanlagen (T€ 452,3) und die Instandsetzung der Siele (T€ 1.123,7 inkl. Rückstellungen). Erneut wurden in erheblichem Umfang Badsanierungen und große Wohnungsinstandsetzungen durchgeführt, hierfür wurden T€ 335,4 aufgewendet.

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 15.901,3 nach T€ 15.374,0 im Vorjahr. Geringfügige Mietanpassungen bei Bestandsverträgen und Neuvermietungen waren die wichtigsten Gründe.

Sie enthalten im Wesentlichen Mieten T€ 11.506,8 (VJ: T€ 11.193,0), Umlagen T€ 3.588,8 (VJ: T€ 3.405,2) und Zuschüsse T€ 721,0 (VJ: T€ 694,5).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T€ 549,8, gegenüber dem Vorjahr (T€ 512,8) gab es eine deutliche Steigerung.

Der Personalaufwand lag vor allem wegen Erhöhungen aus dem Ergebnis der Tarifverhandlungen und einer Zuführung zu den Pensionsrückstellungen mit T€ 1.597,8 über dem des Vorjahres (T€ 1.490,1).

Die Zinsbelastung für die Darlehen konnte mit T€ 1.432,4 gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.634,7) weiter gesenkt werden. Auswirkungen hatten hier einige Umfinanzierungen, die sinkenden Zinsanteile an den Annuitäten und erfolgte Darlehensrückführungen.

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

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.591,5 gegenüber T€ 4.062,0 im Vorjahr erwirtschaftet.

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.745,2	4.229,7	- 484,5
Bautätigkeit	-157,5	-155,4	-2,1
Sonstiges Ergebnis	-46,8	-13,4	-33,4
Neutrales Ergebnis	50,6	1,1	49,5
Jahresüberschuss	3.591,5	4.062,0	-470,5

Der Jahresüberschuss ergibt sich weit überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis verschlechterte sich vor allem durch die Erhöhung der Instandhaltungskosten.

Die Verbesserung des Sonstigen Ergebnisses ist vor allem durch eine erheblich geringere Aufzinsung für Pensionsrückstellungen und für Fördermittel der IFB Hamburg geprägt.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit blieb weitgehend unverändert.

Die Verbesserung des neutralen Ergebnisses ergibt sich vor allem aus der Auflösung von Rückstellungen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	106.895,0	88,21	105.890,8	89,30	1.004,2
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	16,7	0,01	16,7	0,01	0,0
sonstiges Umlaufvermögen	14.282,2	11,78	12.676,0	10,69	1.606,2
Gesamtvermögen	121.193,9	100,00	118.583,5	100,00	2.610,4
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	49.499,2	40,84	46.214,9	38,97	3.284,3
Pensionsrückstellungen	837,8	0,69	816,3	0,69	21,5
Fremdkapital					
langfristig	62.664,2	51,71	66.509,2	56,09	-3.845,0
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	8.192,7	6,76	5.043,1	4,25	3.149,6
Gesamtkapital	121.193,9	100,00	118.583,5	100,00	2.610,4

Das Anlagevermögen beträgt 88,21 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 3.284,2 zu. Davon entfallen T€ 3.591,5 auf den Jahresüberschuss, T€ 5,9 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für die Jahre 2019 und 2020 i.H.v. T€ 227,4 (Dividende 2020) und T€ 217,8 (Dividende 2019) sowie T€ 132,1 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,2% gestiegener Bilanzsumme 40,84% (Vorjahr 38,97%).

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

Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente – mit Ausnahme von Forward-Darlehen - werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert.

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Genossenschaft durch die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,22 % nach 2,47 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung

	2021
I. laufende Geschäftstätigkeit	T€
Jahresüberschuss	3.591,53
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	2.076,16
Zunahme langfristiger Rückstellungen	21,44
Erträge aus Anlageverkäufen	-0,34
Sonstige zahlungswirksame Erträge	-2,06
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	5.686,37
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	915,38
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-225,78
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	399,67
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.432,41
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.208,41
II. Investitionsbereich	
Investitionen in das Anlagevermögen	-1.289,81
Erträge aus Anlageverkäufen	0,34
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.289,47
III. Finanzierungsbereich	
Darlehensvalutierungen	291,82
Planmäßige Tilgung	-3.361,38
Zufluss Baukostenzuschüsse	399,87
Gezahlte Zinsen (Darlehen)	-1.432,41
Darlehensrückzahlungen	-600,35
Veränderung der GG u. Kap.rücklage	137,93
Dividenden für die Vorjahre	-445,20
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.009,72
V. Finanzmittelfonds	
Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	1.909,22
Finanzmittelbestand Ende 2020	7.918,04
Finanzmittelbestand Ende 2021	9.827,26

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Trotz erheblicher Instandhaltungskosten hat sich die Liquidität zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.

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€ 12.788,1 – die Differenz entspricht den valuierten Darlehen der Hamburger Sparkasse.

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

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020
Eigenkapitalquote	40,84 %	38,97 %
Eigenkapitalrentabilität	7,26 %	8,79 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,14 €/m ² Wfl./mtl.	7,05 €/m ² Wfl./mtl.
Fluktuationsquote	5,54 %	5,83 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	27,75 €/m ² Wfl./jährl.	22,37 €/m ² 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 überprüft und aktualisiert.

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 angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko begegnet.

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 Mieteneinzahlungen 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.

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 CO₂-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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass

der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

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

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

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. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Bei auch zukünftig vor allem im Rahmen von Nutzerwechseln leicht steigenden Nutzungsgebühren und den Auswirkungen einer Anpassung der Nutzungsgebühren im ersten Halbjahr 2022, sowie planmäßiger, aber intensivierter Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Mieterträgen von T€ 11.836, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 1.200 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 4.194.

Die Plankosten für die Instandhaltung beinhalten Kosten für die Sielsanierung und die Aufzugserneuerung. Ob diese plangemäß durchgeführt werden können, ist aufgrund der sehr begrenzten Baukapazitäten und der Lieferengpässe zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht sicher. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.436. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung, Heizungsoptimierung von T€ 100 zur Reduzierung der CO₂-Emissionen geplant.

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

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Hamburg, 17. Mai 2022

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

Bilanz

zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		193,00	258,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.929.917,01		102.102.585,21
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
3. Maschinen	6.184,79		6.732,28
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.796,91		131.049,84
5. Anlagen im Bau	26.500,97		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	211.988,33		43.334,47
7. Geleistete Anzahlungen	6.585.459,02		3.606.877,15
		106.894.847,03	
Anlagevermögen insgesamt	106.895.040,03	105.890.837,29	
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	16.698,53		16.698,53
2. Unfertige Leistungen	3.953.034,70		3.602.868,75
		3.969.733,23	3.619.567,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	63.645,13		67.652,31
2. Sonstige Vermögensgegenstände	438.265,10		1.087.432,41
		501.910,23	1.155.084,72
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.827.259,33	7.918.047,19
Bilanzsumme	121.193.942,82	118.583.536,48	

Bilanz

zum 31. Dezember 2021

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	92.300,00	75.660,00
2.	der verbleibenden Mitglieder (Rückständig fällige Einzahlung: 2.210,00 EUR)	7.934.160,00	7.857.460,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	85.540,00	46.800,00
		8.112.000,00	7.979.920,00
II. Kapitalrücklage			
		197.579,92	191.729,92
III. Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	5.164.282,33	4.801.537,33
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 362.745,00 EUR		(410.259,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12	4.430.020,12
3.	Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.993.208,46 EUR	31.359.724,72	40.954.027,17
			28.366.516,26
			(986.120,41)
IV. Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag		217.776,00
2.	Jahresüberschuss	3.591.529,06	4.061.960,91
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.355.953,46	-3.834.532,41
			235.575,60
			227.428,50
	Eigenkapital insgesamt	49.499.182,69	46.214.928,13
B. Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	837.775,00	816.338,00
2.	Sonstige Rückstellungen	1.221.884,00	309.420,04
		2.059.659,00	1.125.758,04
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.378.640,80	53.551.956,43
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.380.461,30	13.012.747,38
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.813.490,27	3.709.411,38
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.498,17	4.963,60
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.882.662,15	902.518,42
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	38.145,77	24.587,83
		69.497.898,46	71.206.185,04
	davon aus Steuern: 1.069,66 EUR		(2.424,78)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		137.202,67	36.665,27
	Bilanzsumme	121.193.942,82	118.583.536,48

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		15.901.263,60	15.373.995,29
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		350.165,95	194.433,55
3. Sonstige betriebliche Erträge		290.290,46	310.381,56
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.812.503,09	5.777.088,50
5. Rohergebnis		9.729.216,92	10.101.721,90
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.219.072,22		1.186.963,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	378.703,89	1.597.776,11	303.179,05
davon für Altersversorgung:	114.246,82 EUR		(60.181,36)
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.076.161,96	1.989.646,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		549.766,56	512.776,91
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.185,60	22.127,60
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.477.667,27	1.638.028,92
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen: 45.259,00 EUR			(3.337)
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.030.030,62	4.493.254,63
12. Sonstige Steuern		438.501,56	431.293,72
13. Jahresüberschuss		3.591.529,06	4.061.960,91
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.355.953,46	3.834.532,41
15. Bilanzgewinn		235.575,60	227.428,50

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 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

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

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

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

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen und Zuschüssen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Bei Wohngebäuden beträgt die der planmäßigen **Abschreibung** zugrunde gelegte Nutzungsdauer 80 Jahre.

Wohngebäude auf Erbbaugrundstücken werden nach der Restlaufzeit der Verträge abgeschrieben.

Für zwei Verwaltungseinheiten wird weiterhin eine Nutzungsdauer von 85 Jahren angesetzt, da hier in früheren Jahren eine Vollmodernisierung durchgeführt wurde. Für Einzelgaragen beträgt die angesetzte Nutzungsdauer 33 Jahre, bei den Tiefgaragen 50 Jahre.

Für Fahrradgaragen und einen Geräteschuppen beträgt die Nutzungsdauer sechzehn Jahre.

Für Einbauküchen beträgt die Nutzungsdauer zehn Jahre.

Die Außenanlagen werden innerhalb von 15 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

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

Beim **Umlaufvermögen** wurde das strenge Niederwertprinzip beachtet. Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich der Abschläge für Leerstand bewertet.

Die Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Forderungen wird im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen. Bestehende langfristige Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt. Vom Wahlrecht der Aktivierung **aktiver latenter Steuern** wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Pensionsverpflichtungen wurden auf Basis eines Versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anhang

zum Jahresabschluss 2021

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umb.	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	55.093,46	0,00	0,00		55.093,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.924.715,57	28.350,80	-183.376,31		151.769.690,06
Grundstücke ohne Bauten	-				-
Maschinen	90.147,47	2.922,05	-		93.069,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.187,21	52.283,46	-49.181,26		431.289,41
Anlagen im Bau	0,00			26.500,97	26.500,97
Bauvorbereitungskosten	43.334,47	201.602,83	-6.448,00	-26.500,97	211.988,33
Geleistete Anzahlungen	3.606.877,15	2.978.581,87			6.585.459,02
Sachanlagen gesamt	156.093.261,87	3.263.741,01	-239.005,57	-	159.117.997,31
Anlagevermögen insgesamt	156.148.355,33	3.263.741,01	-239.005,57	-	159.173.090,77

Anhang

zum Jahresabschluss 2021

	Kumulierte	Abschreibung	Änderung der	Kumulierte	Buchwerte	
	Abschreibungen	des	Abschreibungen im	Abschreibungen	31.12.2021	31.12.2020
	01.01.2021	Geschäftsjahres	Zusammenhang	31.12.2021		
	EUR	EUR	mit Abgängen	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	54.835,12	65,34	0,00	54.900,46	193,00	258,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.822.130,36	2.017.642,69		51.839.773,05	99.929.917,01	102.102.585,21
Grundstücke ohne Bauten						
Maschinen	83.415,19	3.469,54	-	86.884,73	6.184,79	6.732,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.137,37	48.536,39	-49.181,26	296.492,50	134.796,91	131.049,84
Anlagen im Bau					26.500,97	0,00
Bauvorbereitungskosten		6.448,00			211.988,33	43.334,47
Geleistete Anzahlungen					6.585.459,02	3.606.877,15
Sachanlagen gesamt	50.202.682,92	2.076.096,62	-49.181,26	52.223.150,28	106.894.847,03	105.890.578,95
Anlagevermögen insgesamt	50.257.518,04	2.076.161,96	-49.181,26	52.278.050,74	106.895.040,03	105.890.837,29

Anhang

zum Jahresabschluss 2021

Der **Zugang bei den Sachanlagen** von T€ 3.263,7 ist wesentlich bestimmt von den **geleisteten Anzahlungen** in Höhe von T€ 2.978,3. Diese betreffen Kaufpreiszahlungen für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Im Grünen Grund in Hamburg-Ohlsdorf.

Nachträgliche Herstellungskosten sind für das im Vorjahr fertiggestellte Objekt im Winterlindenweg in Höhe von T€ 10,6, davon T€ 8,5 für Gebäudedekosten und T€ 2,1 für Außenanlagen, angefallen.

Zugänge von T€ 201,6 bei den **Bauvorbereitungskosten** entstanden für das Neubauvorhaben Rimbartweg in Höhe von T€ 175,7, T€ 25,9 für die Bauvorbereitung des Dachgeschossausbaus im Warnckesweg und den Bau einer Feuerwehrezufahrt im Borcherting. Mit dem Bau der Feuerwehrezufahrt im Borcherting wurde im Geschäftsjahr begonnen. Die bis dahin angefallenen Kosten von T€ 26,5 wurden dem Posten Anlagen im Bau zugeordnet. Der Ausbau des Dachgeschosses im Warnckesweg wird aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht umgesetzt. Die Kosten der Bauvorbereitung von T€ 6,4 wurden abgeschrieben.

Der **Abgang bei den Grundstücken mit Wohnbauten** von T€ 183,4 enthält eine vertraglich vereinbarte Rückzahlung des Kaufpreises von T€ 83,4 und

einen Tilgungszuschuss der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) von T€ 100,0 für das im Vorjahr fertiggestellte Objekt im Winterlindenweg.

Bei den **Zugängen** in der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** von **T€ 52,3** betragen die Zugänge für Geringwertige Wirtschaftsgüter T€ 8,1, für Betriebsausstattungen T€ 6,7, für den Ersatz des internen Servers T€ 17,6 und die Anschaffung eines Notebooks T€ 2,0. Ein Pkw-Transporter für die Hausmeister T€ 17,9 wurde ersetzt.

Für eine Wirtschaftseinheit wurde eine Waschmaschine für den Gemeinschaftsgebrauch für T€ 2,9 neu angeschafft.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen von T€ 3.953,0 (VJ: T€ 3.602,9) beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2021. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.813,5 (VJ: T€ 3.709,4) gegenüber.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Angaben in Euro	31.12.2021	unter 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	63.645,13 (67.652,31)	63.645,13 (67.652,31)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	438.265,10 (1.087.432,41)	134.490,58 (731.368,71)	300.937,26 (356.063,70)
Gesamt	501.910,23 (1.155.084,72)	198.135,71 (799.021,02)	300.937,26 (356.063,70)

(Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

Anhang

zum Jahresabschluss 2021

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) für Baukostenzuschüsse von T€ 358,3. Davon sind im Folgejahr T€ 57,3 zur Auszahlung fällig und T€ 300,9 werden in Teilbeträgen bis zum Jahr 2029 ausgezahlt.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Kapitalrücklage			
	Bestand 31.12.2020	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
	191.729,92	5.850,00	197.579,92
Ergebnisrücklagen			
Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2020	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	4.801.537,33	362.745,00	5.164.282,33
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	28.366.516,26	2.993.208,46	31.359.724,72
Gewinnrücklagen	37.598.073,71	3.355.953,46	40.954.027,17
Rücklagen gesamt	37.789.803,63	3.361.803,46	41.151.607,09

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 1,94 % (Stand November 2021) zum 31.12.2021 zugrunde gelegt (VJ: Stand November 2020: 2,38 %).

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen T€ 837,8 (VJ T€ 816,3). 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€ 37,0**. 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 2021 und durch die frei verfügbaren Rücklagen gedeckt ist.

Die **sonstigen Rückstellungen** von T€ 1.221,9 (VJ: T€ 309,4) beinhalten im Wesentlichen die Kosten für notwendige Sanierungen der Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von T€ 1.079,3.

Anhang

zum Jahresabschluss 2021

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt nachfolgend der Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2021 Euro	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*)	
		Euro	Euro	Euro	Euro	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.378.640,80 (53.551.956,43)	3.243.785,80 (2.857.514,48)	13.253.659,87 (10.915.242,47)	37.881.195,13 (39.779.199,48)	54.378.640,80 (53.551.956,43)	GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.380.461,30 (13.012.747,38)	1.497.635,72 (1.232.517,90)	3.035.135,42 (2.524.497,43)	3.847.690,16 (9.255.732,05)	8.380.461,30 (13.012.747,38)	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.813.490,27 (3.709.411,38)	3.813.490,27 (3.709.411,38)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.498,17 (4.963,60)	4.498,17 (4.963,60)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.882.662,15 (902.518,42)	2.882.662,15 (902.518,42)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	38.145,77 (24.587,83)	38.145,77 (24.587,83)				
Gesamtbetrag	69.497.898,46 (71.206.185,04)	11.480.217,88 (8.731.513,61)	16.288.795,29 (13.439.739,90)	41.728.885,29 (49.034.931,53)	62.759.102,10 (66.564.703,81)	

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

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 36,7) um T€ 100,5 erhöht. Dieser enthält vorausgezahlte Mieten und Umlagen von T€ 36,5 für den Monat Januar 2022 und vorausgezahlte Mieten für vermietete Garagenstellplätze von der Hansa Baugenossenschaft eG von T€ 100,7. 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€ 11.508,9 (VJ: T€ 11.193,0) und den Sondernutzungen von T€ 82,5 (VJ: T€ 81,4) abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 3.588,8 (VJ: T€ 3.405,2) und Aufwendungszuschüsse von T€ 721,0 (VJ: T€ 694,5).

Gegenüber dem Vorjahr sind die Sollmieten um T€ 275,6 gestiegen. Die Erhöhung ist wesentlich bestimmt von der erstmaligen Vermietung der Neubauten im Jahr 2020, die sich im Jahr 2021 mit einer Erhöhung von T€ 159,3 auswirkt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von T€ 290,3 (VJ: T€ 310,4) enthalten Erstattungen der Versicherung von T€ 166,5 und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 50,3.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** in Höhe von T€ 6.812,5 (VJ: T€ 5.777,1) enthalten Heiz- und Betriebskosten T€ 3.102,1 (VJ: T€ 2.802,5) und die Kosten für die Instandhaltung in Höhe von T€ 3.595,8 (VJ: T€ 2.865,1). Die Instandhaltung enthält Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen von T€ 11,7 (VJ: T€ 10,8) und die Bildung von Rückstellungen für die Sanierung der Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von T€ 1.075,2 (VJ: T€ 163,1 für die Dichtheitsprüfungen der Entwässerungsanlagen).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Verwarentgelte der Bankguthaben in Höhe von T€ 33,3 (VJ: T€ 25,0) enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

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

(Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt)

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

	Geschäfts- guthaben (Euro)	Mitglieder- bewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2021	7.857.460,00	3.648
Zugang 2021	259.480,00	138
Abgang 2021	182.780,00	83
Stand 31.12.2021	7.934.160,00	3.703

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 76,7 (VJ: T€ 276,0) erhöht. Eine Nachschusspflicht durch die Mitglieder ist nach § 19 der Satzung der Genossenschaft ausgeschlossen.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstands:

Volker Emich
Martin Siebert

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Hans-Jürgen Krückemeier - Vorsitzender
Rüdiger Stiemer - Stellvertr. Vorsitzender
Maico Smyczek
Reinhard Schimnick
Annette Noch
Azita Antoniadis

5. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene **finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 4.260,1** die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus dem abgeschlossenen Bauträgerkaufvertrag Im Grünen Grund in Hamburg Ohlsdorf bestehen finanzielle Verpflichtungen von T€ 4.260,1.

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

Die Finanz- und Ertragslage entwickelte sich positiv. Mietausfälle und Abschreibungen auf Mietforderungen infolge der Pandemie sind nicht zu verzeichnen. Der Bestand der Mietforderungen ist gegenüber dem Vorjahr von T€ 67,7 auf T€ 63,6 gesunken.

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

Die Mitgliederversammlung im Jahr 2020 konnte wegen der Pandemie nicht durchgeführt werden. Am 07. September 2021 wurde die Versammlung nachgeholt und es wurden zwei Mitgliederversammlungen durchgeführt. Beschlossen wurde unter anderem die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 T€ 217,8 und des Bilanzgewinns 2020 T€ 227,4, die im Geschäftsjahr als Dividenden an die Mitglieder ausgezahlt wurden.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch

zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Gemäß Beschluss vom 17. Mai 2022 von Aufsichtsrat und Vorstand wurden im Wege der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss von € 3.591.529,06 € 362.745,00 in die gesetzliche Rücklage und € 2.993.208,46 in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt werden.

6. Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den anderen Ergebnissrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von € 235.575,60 vollständig für die Zahlung der Dividende gemäß Satzung zu verwenden.

Hamburg, den 17. Mai 2022

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung 2021

Während des größten Teils des Geschäftsjahrs 2021 war die Tätigkeit des Aufsichtsrats abermals durch die Covid19-Pandemie geprägt. Der Informationsaustausch erfolgte in Form von Telefon- und Videositzungen oder durch Mailaustausch.

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahrs 2021 seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat ließ sich durch den Vorstand – auch ergänzend zu den Aufsichtsratssitzungen – durch Quartalsberichte regelmäßig, zeitnah und vollständig über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung, die Personalplanung sowie über besondere Maßnahmen des Risikomanagements informieren.

Aufgrund der Pandemie war es auch im Jahr 2021 nicht möglich im Juni eine Mitgliederversammlung durchzuführen. Letztendlich gelang die Durchführung der Versammlungen 2020 und 2021 im September 2021. Die Suche nach einem geeigneten Versammlungsraum gestaltete sich zunächst schwierig, da die in der Vergangenheit genutzten Versammlungsräume nicht zur Verfügung standen. Schließlich wurde uns der Gemeindesaal der kath. Kirchengemeinde St. Paulus in Billstedt zur Verfügung gestellt. So konnten am 7. September 2021 nacheinander die Mitgliederversammlungen 2020 und 2021 unter Beachtung des notwendigen Hygienekonzepts durchgeführt werden.

Die Amtszeit der durch die Mitgliederversammlung im Jahr 2017 gewählten Aufsichtsratsmitglieder Hans-Jürgen Krückemeier und Annette Noch endete eigentlich mit dem Schluss der ordentlichen Mitgliederversammlung im Jahr 2020. Da in 2020 keine Mitgliederversammlung stattfinden konnte, blieben sie bis zur Versammlung im September 2021 im Amt. In der Mitgliederversammlung für das Jahr 2020 am 7. September 2021 wurden beide für weitere zwei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In der im Anschluss stattfindenden Mitgliederversammlung für das Jahr 2021 wurden die Herren Reinhard Schimnick und Maico Smyczek für weitere drei Jahre als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde die bisherige Ämterverteilung bestätigt. Aufsichtsratsvorsitzender ist weiterhin Herr Hans-Jürgen Krückemeier, stellvertretender Vorsitzender Herr Rüdiger Stierner, Schriftführer Herr Maico Smyczek und stellvertretender Schriftführer Herr Reinhard Schimnick. Vorsitzende der Ausschüsse blieben Herr Reinhard Schimnick (Prüfungsausschuss) und Herr Rüdiger Stierner (Wohnanlagenausschuss).

Auch im Jahr 2021 mussten leider alle Fortbildungsveranstaltungen u. a. vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen ausfallen.

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

Sechs Aufsichtsratssitzungen (gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand)

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2021:

- 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 2. September 2021
- Arbeit unter Covid19-Bedingungen
- 10-Jahresplan
- Neubauvorhaben und Im Grünen Grunde
- Nachverdichtung Rimbartweg
- Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses 2020
- Planung und Vorbereitung der Mitgliederversammlungen 2020 und 2021
- Aufzugsmodernisierung
- Rohrsanierung
- Glasfaserausbau
- Wirtschaftliche Situation der Genossenschaft

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 7. September 2021 bestätigt, dass der Prüfungsbericht zur Kenntnis genommen wurde.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021, der Lagebericht und der

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung 2021

Gewinnverteilungsvorschlag wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

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

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten.

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

Hamburg, 17. Mai 2022

Der Aufsichtsrat

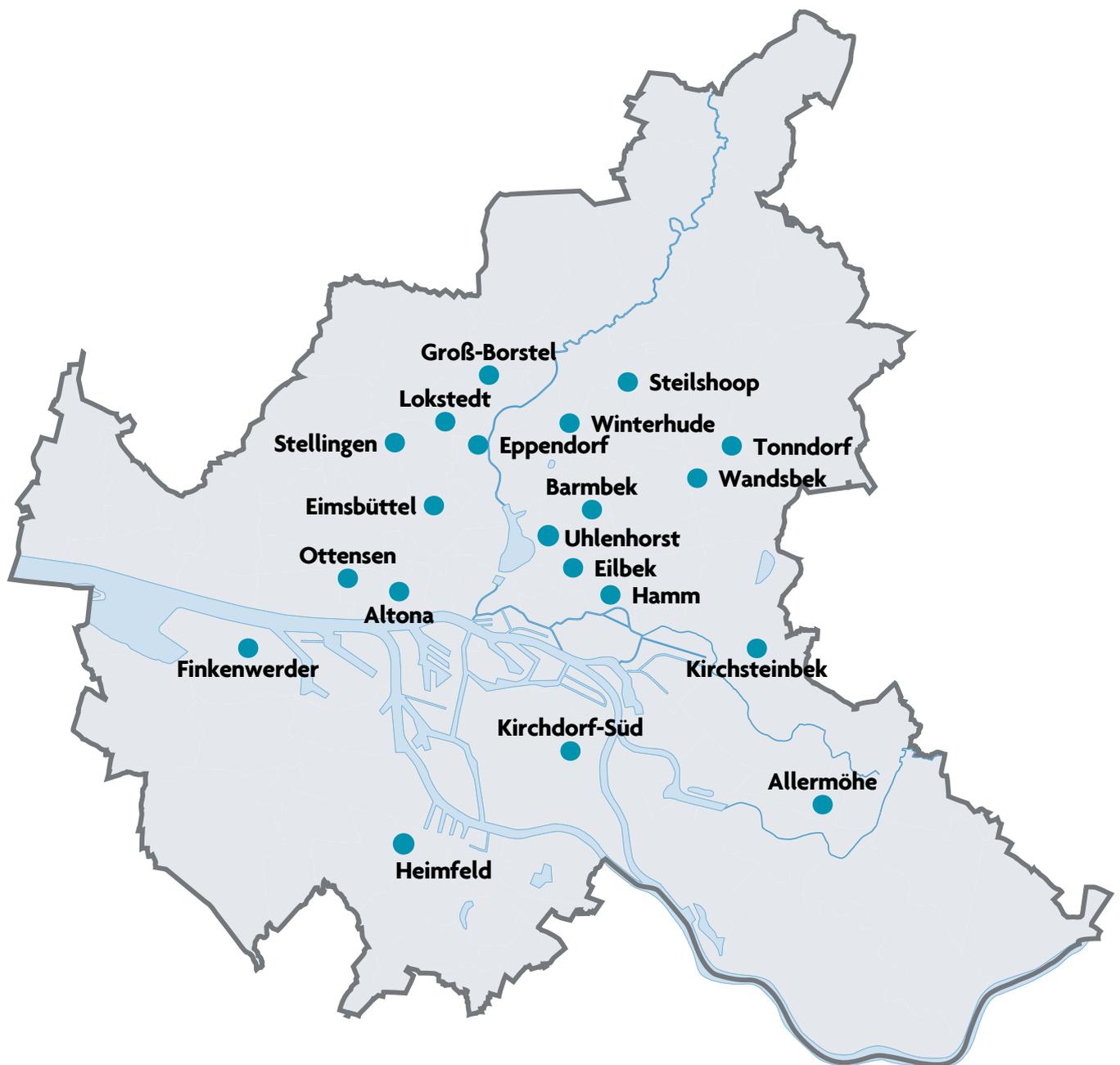
H.-J. Krückemeier
Vorsitzender

Zum Gedenken

UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Maria de Oliveira-Nothmann	Johann Czeplin
Michael Grabowski	Dagmar Rainals
Keith Hamann	Werner Scholz
Klaus Fredrichs	Horst Poggensee
Angelika Hau	Friedl Muuß
Gerd Perlbach	Peter Burzlaff
Karl Tonagel	Wolfgang Tiburtius
Peter Koeppen	Irma Wittig
Armin Stampfer	Heidrun Cron
Marta Morozova	Martina Woide
Philipp Rier	Paula Taskesen
Hildegard Pfeiffer	Jane Payne
Renate Lutz	Werner Woltemath
Julita Jönsson	Funda Bostanci
Sabine Hellbach	Ursula Kosmalla
Engelbert Schmidt	Helga Biller
Hilde Bethe	Sigrid Steinmeyer
Renate Günter	Eva Laßen
Sengül Özcelik	Volker Hoffmann
Asif Azhar	Hans Reinhold Hertel
Hannchen Rebers	Johannes Jagnow

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	Chateaufstraße 11–13		
	Am Hüenstein 11	1950	45
VE 09	Chateaufstraße 7–9	1951	29
VE 08	Hammer Hof 16–20	1951	90
VE 10	Horner Weg 33–41	1952	92

HEIMFELD

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

KIRCHDORF-SÜD

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

KIRCHSTEINBEK

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

LOKSTEDT

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

MARIENTHAL

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

STEILSHOOP

VE 25	Erich-Ziegel-Ring 26–34	1975	32
VE 33	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

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

E-Mail: info@lehrerbau.de

Internet: www.lehrerbau.de

Telefon: 040 - 56 00 78 0

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND