



# lehrerbau

Geschäftsbericht 2015

## ***Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG***

### ***Bericht des Vorstandes***

#### **Deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter im Aufschwung**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um 0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre in Höhe von 1,3 Prozent lag.

#### **Verbraucherpreise steigen auf niedrigem Niveau**

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 Prozent. Damit ist die Jahresteuerrate seit 2011 rückläufig. Zuletzt hatte es 2009 eine Teuerung von 0,3 Prozent gegeben.

#### **Positive Arbeitsmarktentwicklung bei moderatem Wirtschaftswachstum**

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos ge-

meldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millionen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

## **Prognosen**

Der verhaltende Aufschwung wird sich fortsetzen. Zu Jahresbeginn 2016 dürfte die Konjunktur wieder anziehen, vor allem, weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Das IWH Halle sieht das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent. Das ifo-Institut sieht die Fortsetzung eines verhaltenden Aufschwungs und sieht das Wirtschaftswachstum bei 1,9 Prozent. Der Sachverständigenrat kommt in seinem Jahresgutachten auf eine Prognose von 1,6 Prozent. Im Jahreswirtschaftsbericht 2016 geht die Bundesregierung von einem Wachstum von 1,7 Prozent aus.

Der Konjunkturaufschwung in Deutschland verliert nach Einschätzung der Wirtschaftsweisen wegen der Abkühlung in China und anderen Exportmärkten etwas an Tempo. Der Sachverständigenrat korrigierte im März seine Prognose für 2017 leicht nach unten. Die fünf Top-Ökonomen rechnen nun mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,5 Prozent, zuletzt waren sie von 1,6 Prozent ausgegangen.

Vor allem die Konsumausgaben der Verbraucher und auch die Ausgaben des Staates für die Unterbringung und Integration Hunderttausender Flüchtlinge sowie die gute Lage am Arbeitsmarkt treiben die Konjunktur demnach an. Der Export dürfte als Wachstumsmotor hingegen ausfallen. Im kommenden Jahr soll die Wirtschaft dann etwas stärker um 1,6 Prozent zulegen.

In diesem Jahr dürfte die Zahl der Jobsucher nur leicht auf etwas über 2,8 Millionen steigen. 2017 könnte sie sich der 3-Millionen-Marke annähern.

In diesem Jahr rechnen die Experten wegen des Ölpreisverfalls mit einer durchschnittlichen Teuerungsrate von nur 0,3 Prozent. 2017 sollte die Inflation auf 1,4 Prozent anziehen.

### **Wohnungsbaubedarfe steigen**

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des GdW brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im mittleren Wohnungssegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich von 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

Die Situation in Hamburg

## **HAMBURG WÄCHST WEITER – BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE**

Zum 30. Juni 2015 hat Hamburg 1.770.162 Einwohner (Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011). Das ist ein Zuwachs von 21.247 Einwohnern gegenüber dem Vorjahresstichtag, damit ist ein wesentlich stärkeres Bevölkerungswachstum als in den Vorjahren zu verzeichnen.

Mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren ist Hamburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine junge Stadt.

Die Hansestadt steht vor einem großen Bevölkerungswachstum. Das geht aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung hervor. Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs auf mindestens 1,837 Millionen im Jahr 2035 steigen. Hierbei ist eine hohe Zuwanderung noch nicht berücksichtigt. Die Autoren einer Studie der Allianz zur Bevölkerungsentwicklung bis 2045 erwarten weiter steigende Einwohnerzahlen: „Nach der Prognose werden 2045 in Hamburg 1,992 Millionen Menschen leben“. Das wäre ein Bevölkerungswachstum von rund 14 Prozent. Grund für den Zuzug ist die wirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität der Hansestadt.

In Hamburg gibt es nach den Ergebnissen des Mikrozensus rund 965.000 Haushalte mit jeweils durchschnittlich 1,8 Personen. Etwa jeder zweite (51,2 Prozent) war ein Singlehaushalt und jeder fünfte (19,5 Prozent) hatte drei oder mehr Haushaltsmitglieder. Die Anzahl der Familien in der Hansestadt belief sich auf rund 227.000, von denen wiederum etwa 70.000 Alleinerziehende mit Kindern (30,6 Prozent) waren.

Weiterhin hatten rund 28 Prozent der Hamburgerinnen und Hamburger einen Migrationshintergrund. Bezogen auf die Anzahl der Haushalte zählte mit 251.000 rund jeder vierte Haushalt in Hamburg zu den Haushalten mit Migrationshintergrund. Die Größe der Migrationshaushalte lag durchschnittlich bei 2,2 Personen und die der Haushalte ohne Migrationshintergrund bei rund 1,7 Personen.

## **Wirtschaftswachstum und Arbeitslosigkeit – ein gemischtes Bild**

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt (der Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen; BIP) 2015 gegenüber 2014 preisbereinigt um 1,9 Prozent gestiegen. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg zwar knapp über dem Bundesergebnis von 1,7 Prozent, aber ist dennoch die wachstumsschwächste Stadtstaat (Berlin 3,0 Prozent; Bremen 2,7 Prozent). Auch im 5-

Jahresvergleich bestätigt sich dieser Trend (Hamburg 6,0 Prozent; Berlin 9,1 Prozent, Bremen 8,1 Prozent). Hierbei ist der Basiseffekt zu beachten – in absoluten Zahlen hat Hamburg auch 2015 nach wie vor mit Abstand das höchste Pro-Kopf-BIP aller deutschen Länder (Hamburg: € 61.729, Bremen € 47.603, Berlin € 35.627).

Die von der Agentur für Arbeit Hamburg ermittelte Arbeitslosenquote ist im Jahr 2015 um 0,2 Prozentpunkte gesunken und liegt mit einem Wert von 7,4 Prozent um 1,0 Prozentpunkt über dem jahresdurchschnittlichen Wert für Deutschland von 6,4 Prozent. Im Jahresdurchschnitt waren 73.291 Personen arbeitslos gemeldet, das sind 372 weniger als im Vorjahresdurchschnitt.

### **Mieten entwickeln sich moderat – Preise für Eigentumswohnungen steigen**

In Hamburg liegt die Neuvertragsmiete bei einer 75 m<sup>2</sup> großen Standardwohnung bei 9,90 Euro/m<sup>2</sup> im 3. Quartal 2015 bei einer Spanne von 5,40 € bis 20,10 €. Die Neuvertragsmieten sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitpunkt um 1,7% gestiegen. Im Vergleich zu vielen anderen Städten wie Berlin, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Köln ist dies jedoch ein sehr moderater Anstieg. Auch im Top-Ranking der Städte mit dem höchsten Mietniveau 2015 liegt Hamburg nur auf Platz 11.

Die Eigentumswohnungspreise stiegen fast ungebremst weiter, seit Mitte 2014 um insgesamt 5,3 Prozent. Seit Jahresbeginn 2015 ist dieser Trend auch für Einfamilienhäuser sichtbar, die Eigenheimpreise liegen gegenwärtig um 3,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die Mietentwicklung ist für Neuverträge bei der Erst- und Wiedervermietung ähnlich verlaufen, heute sind sie bei Anmietung einer Wohnung um 2,9 Prozent höher als noch vor einem Jahr. Die Bestandsmietenentwicklung verlief dagegen mit plus 0,9 Prozent ausgesprochen moderat.

Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung in Hamburg ist im letzten Jahr um 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und beträgt im Durchschnitt 3.360 Euro/m<sup>2</sup>. In Hamburg liegen die Preise für Eigentumswohnungen heute um 43 Prozent über dem Niveau vor fünf Jahren.

(Quelle: F+B Wohnindex)

## ***Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG:***

### ***Bericht des Vorstands***

#### **Die LEHRERBAU im Jahr 2015**

##### **Wir**

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

##### **Investitionen bei der Lehrerbau**

Im Jahr 2015 haben wir uns auf die erheblichen Investitionen in unsere Neubauvorhaben konzentriert und die laufende Instandhaltung gegenüber den Vorjahren in unveränderter Intensität fortgeführt.

Aktiviert wurden der Erwerb des Baugrundstücks und der Nebenkosten des Erwerbs in Hamburg-Stellingen (Koppelstraße/Hagenbeckstraße) in Höhe von insgesamt T€ 1.717,2, Kosten für den Grundstücksanteil der Parkpalette Wöschenhof in Höhe von T€ 72,4, Anschaffungsnebenkosten für das Baugrundstück Wöschenhof in Höhe von T€ 6,2 und Kosten für die Miteigentumsanteile der Parkpalette Wöschenhof in Höhe von T€ 198,8.

Für Anlagen im Bau (Wöschenhof) wurden T€ 6.932,2 und für Bauvorbereitungskosten für andere Bauvorhaben T€ 43,8 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Immaterielle Vermögengegenstände, Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 50,7.

Wir haben 10,67 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche für unsere Gebäudeinstandhaltung investiert. Wie in den Vorjahren wurden die

- Badsanierungen Seniorenwohnanlage Milchgrund 64,9 T€
- Wohnungssanierungen Oktaviostraße T€ 67,4

- Wohnungssanierungen Borcherting T€ 32,5
- Wohnungssanierungen Groß-Borstel T€ 42,3

mit hohen Summen fortgesetzt – Diese Sanierungen erfolgen im Rahmen von Mieterwechseln.

Des Weiteren haben wir 2015 Aufwendungen für außerplanmäßige Instandhaltungen für die Sanierung von Aufzugsanlagen (VE 24: T€ 23,3), denkmalgerechte Instandsetzung der Kita Eppendorf (19,6 T€), Erneuerung von Treppenhäusern (VE 25: T€ 16,8) und einer Modernisierung von Heizungstechnik (VE 18: T€ 13,6) verbucht.

Insgesamt haben wir mit T€ 1.248,6 (Vorjahr T€ 1.351,8) erneut eine hohe Instandhaltungsleistung für unsere Mitglieder erbracht.

### **Nutzungsgebühren**

Im Jahr 2015 erfolgten in den bestehenden Mietverhältnissen ohne Mietpreisbindung keine Anpassungen an die Vergleichsmiete. Im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus kam es in einigen Objekten zu Veränderungen der Nutzungsgebühren.

Im Jahr 2015 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 6,53 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: 6,29 €/m<sup>2</sup> Wfl.)

### **Mitgliederversammlung 2015**

Die Mitgliederversammlung fand am 17. Juni 2015 im Seniorenzentrum St. Markus in Hamburg-Eimsbüttel statt. Die anwesenden 54 Mitglieder (inklusive Vollmachten) nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend annähernd einstimmig die Beschlüsse gemäß der Tagesordnung.

Bei den jährlichen turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Azita Antoniadis, Frau Annette Noch, Herr Reinhard Schimnick und Herr Maico Smyczek gewählt.

### **Aufsichtsrat**

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 17. Juni 2015 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stiemer, zum Schriftführer wurde Herr Maico Smyczek und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Reinhard Schimnick gewählt.

## **Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2014**

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2014 lautet wie folgt:

„Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

### ***Grundsätzliche Feststellungen***

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Erwerb und die Errichtung von Gebäuden. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 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.



Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 29.07.2015

***Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.***

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Diegelmann

Wirtschaftsprüferin“

## Lagebericht 2015

### **1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf**

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg-Lokstedt verfügt über 1.908 eigene Wohnungen, einen als Werkstatt genutzten Laden, zwei Kindertagesstätten (mit insgesamt drei Mieteinheiten), eine DRK-Seniorenbetreuungsstätte, eine Arztpraxis, eine selbstgenutzte Gewerbeeinheit, sechs Netzstationen und 606 Stellplätze – davon 345 in Garagen und 17 Motorradstellplätze.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die genossenschaftlich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Hamburger Geschäftsgebiet ist unverändert günstig; in letzter Zeit verzeichnen wir sogar eine weitere Steigerung der Nachfrage. Im Jahr 2015 erreichten uns ca. 2.500 Wohnungsbewerbungen. Das Interesse an unseren 90 Neubauwohnungen im 1. Förderweg in Hamburg-Tonndorf (Wöschenhof) im ersten Halbjahr 2016 übertraf unsere Erwartungen deutlich. Aufgrund dieser Situation nehmen wir seit Anfang 2016 Wohnungsbewerbungen nur noch sehr eingeschränkt entgegen. Unsere unverändert niedrigen Mieten sowohl im Bestand als auch in der Neuvermietung tragen sicherlich zu der hervorragenden Vermietungssituation bei.

Im Interesse unserer Mitglieder haben wir in den Jahren 2011 bis 2013 völlig auf Mietanpassungen verzichtet und zum Ende des Jahres 2014 eine geringfügige Anpassung der Nutzungsentgelte durchgeführt. 2015 erfolgten bei den freifinanzierten Wohnungen keine Mietanpassungen im Bestand.

Im gleichen Zeitraum beobachten wir erhebliche Steigerungen der Verwaltungs-, Bau- und anderer Fremdkosten, sowohl auf Grund der hohen Tarifabschlüsse als auch erheblich steigender Grundstücks- und Baustoffpreise.

Die Wohnungsmieten betragen im Jahr 2015 durchschnittlich 6,53 €/m<sup>2</sup> nach 6,29 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Der Anstieg beruhte im Wesentlichen auf den Auswirkungen der Anpassung im Jahr 2014 und auf Neuvermietungsmieten.

Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 135 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 7,08 % gegenüber dem Vorjahr mit 7,39 % weiter gesunken und extrem gering. Insbesondere bei größeren Wohnungen kommt es kaum noch zu Kündigungen.

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

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse	9.378,0	9.464,9	9.112,2
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene In- standhaltung	1.350,0	1.265,1	1.369,8
Zinsaufwendungen Objektfinanzierung	1.960,0	2.003,7	2.127,6
Jahresüberschuss	2.930,0	3.347,6	2.996,4

Es wurden leicht verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt. Die Instandhaltungskosten lagen unter den Planungen, in denen ein Betrag i.H.v. T€ 500 als fakultativ angesehen wurde. Diese Maßnahme wurde weiterhin als nicht notwendig erachtet. Die eingesparte Liquidität kam der Neubaumaßnahme Wöschenhof zu Gute. Es traten keine unerwarteten Vorkommnisse größeren Umfangs ein, es wurde unverändert eine hohe Kostendisziplin eingehalten und die Genossenschaft hat von den sehr hohen Instandhaltungsleistungen in den vergangenen Jahren profitiert. Die Zinsaufwendungen entsprachen weitgehend der Planung. Insbesondere die geringeren Instandhaltungsaufwendungen und die Auswirkungen der Anpassung der Nutzungsentgelte aus dem Vorjahr führten zu einem gegenüber der Planung verbesserten Jahresergebnis.

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Rückstellungen) betragen durchschnittlich rd. 10,71 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 11,59 €/m<sup>2</sup>). Aktiviert wurden der Erwerb des Baugrundstücks und der Nebenkosten des Erwerbs in Hamburg-Stellingen (Koppelstraße/Hagenbeckstraße) in Höhe von insgesamt T€ 1.717,2, Kosten für den

Grundstücksanteil der Parkpalette Wöschenhof in Höhe von T€ 72,4, Anschaffungsnebenkosten für das Baugrundstück Wöschenhof in Höhe von T€ 6,2 und Kosten für die Miteigentumsanteile der Parkpalette Wöschenhof in Höhe von T€ 198,8.

Für Anlagen im Bau (Wöschenhof) wurden T€ 6.932,2 und für Bauvorbereitungskosten für andere Bauvorhaben T€ 43,8 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 50,7.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Lehrerbau positiv, da wir den Wohnungsbestand vorsichtig aber kontinuierlich im geplanten Kostenrahmen erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt, geringfügige Anpassungen der Nutzungsentgelte durchgeführt und die Ertragslage bei im Wesentlichen unverändertem Personalbestand deutlich gestärkt haben. Die Neubautätigkeit wird die nächsten Jahre entscheidend bestimmen.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung zum Vorjahr T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	85.198,1	91,77%	78.283,4	92,98%	6.914,7
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	14,6	0,02%	14,6	0,02%	-
sonstiges Umlaufvermögen	7.623,0	8,21%	5.899,9	7,00%	1.723,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>92.835,7</b>	<b>100,00%</b>	<b>84.197,9</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.637,8</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	28.921,5	31,15%	25.630,9	30,44%	3.290,6
Pensionsrückstellungen	983,0	1,06%	927,9	1,10%	55,1
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	519,0	0,56%	586,4	0,70%	- 67,4
Fremdkapital langfristig	57.852,0	62,32%	53.058,5	63,02%	4.793,5

kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	4.560,2	4,91%	3.994,1	4,74%	566,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>92.835,7</b>	<b>100,00%</b>	<b>84.197,8</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.637,9</b>

Das Anlagevermögen beträgt 91,77 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 3.290,6 zu. Davon entfallen T€ 3.347,6 auf den Jahresüberschuss, T€ 5,8 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Vorjahr i.H.v. T€ 187,4 und T€ 124,5 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 10,26 % gestiegener Bilanzsumme 31,15 % (Vorjahr 30,44 %).

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

## 2.2 Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu zehn Jahren. Im Jahr 2015 wurden Darlehen zur Finanzierung des Neubauvorhabens Wöschenhof in Höhe von T€ 6.966,2 neu aufgenommen und Darlehen in Höhe von T€ 11.292,1 umgeschuldet.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,61 % nach 3,93 % im Vorjahr.

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

	2015 T€
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>	
Jahresüberschuss	3.347,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.702,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen (Saldo)	-12,4
<b>Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)*</sup></b>	<b><u>5.037,2</u></b>
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-10,9
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-60,3
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	28,6
Zinsaufwendungen	2.014,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>7.009,1</u></b>
<b>II. Investitionsbereich</b>	
Investitionen in das Anlagevermögen	-8.068,3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-8.068,3</u></b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>	
Darlehensvalutierungen	7.024,6
Zufluss Baukostenzuschüsse	145,5
Planmäßige Tilgung	-2.193,2
Gezahlte Zinsen	-2.014,5
Darlehensrückzahlungen	-37,8
Veränderung der GG u. Kapitalrücklage	130,3
Dividende für das Vorjahr	-187,4
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>2.867,5</u></b>
<b>V. Finanzmittelfonds</b>	
Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	1.808,3
Finanzmittelbestand am 31.12. 2014/2013	<u>2.110,9</u>
Finanzmittelbestand am 31.12. 2015/2014	<b><u>3.919,2</u></b>

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

Die Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach DRS 21 angefertigt.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Zusammen mit den Valutierungen der vereinbarten Darlehen konnten wie bereits im Vorjahr erhebliche Investitionen vor allem in das Neubauvorhaben Wöschenhof realisiert werden.

Die liquiden Mittel wurden nicht unerheblich erhöht. Die Förderdarlehen für das Bauvorhaben Wöschenhof der KfW und der IFB-Hamburg wurden in Teilen im Jahr 2015 valuiert. Diese decken auch bereits im Vorjahr geleisteten Auszahlungen aus eigener Liquidität über den Finanzierungsplan hinaus.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über unverbindliche und widerrufbare Zusagen von Kreditlinien über T€ 15.338,8 von der Hamburger Sparkasse und einen Terminkreditrahmen über T€ 4.000,0 von der DKB. Zum Bilanzstichtag belief sich die sich daraus ergebene Kreditlinie auf T€ 12.479,4.

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

### 2.3. Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.347,6 gegenüber T€ 2.966,4 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss ergibt sich annähernd ausschließlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Nur geringen Einfluss auf das Ergebnis hat das neutrale Ergebnis. Das Ergebnis in diesem Bereich unterscheidet sich unwesentlich vom Vorjahr und ergibt sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen. Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb ist durch die Verbuchung des Verwaltungskostenbeitrages von T€ 97,5 und Bereitstellungszinsen von T€ 55,3 für das IFB-Darlehen im Verhältnis Vorjahreswert gemindert, tritt aber deutlich hinter das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung zurück.

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Veränderung</b>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Hausbewirtschaftung	3.403,8	2.894,3	509,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-133,4	3,3	-136,7
Neutrales Ergebnis	<u>77,2</u>	<u>68,8</u>	<u>8,4</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.347,6</b>	<b>2.966,4</b>	<b>381,2</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 12.844,5 nach T€ 12.704,5 im Vorjahr nur leicht. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten T€ 9.389,3 (VJ: T€ 9.055,1), Umlagen T€ 3.092,3 (VJ: T€ 3.278,1) und Zuschüsse T€ 268,1 (VJ: T€ 286,8). Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 1.265,1 nach T€ 1.369,8 im Vorjahr und waren somit im Wesentlichen unverändert; trotz der im Vordergrund stehenden Neubautätigkeit kam es zu keinen Einschränkungen bei der Instandhaltung.

Die Erneuerung von Wohnungen in Marienthal und Bädern in der Seniorenwohnanlage Harburg wurden bei Mieterwechsel fortgesetzt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen werden weiter planmäßig abgebaut.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb liegt deutlich unter dem des Vorjahres, da insbesondere die Bereitstellungszinsen für das IFB-Darlehen hier verbucht wurden.

Die Sachkosten der Verwaltung fielen mit T€ 374,1 gegenüber dem Vorjahr (T€ 330,7) höher aus; dies beruhte vor allem auf höheren Kosten für die IT und Kosten der Grundschuldbestellungen für das Neubaufvorhaben. Dem standen erhebliche Reduzierungen im Bereich der Kosten für Vertretung von Personal und der Grundrissdigitalisierung entgegen.

Eine wesentliche Steigerung war bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu beobachten. Die Erhöhung auf T€ 103,1 gegenüber dem Vorjahr (T€ 3,8) ergab sich fast ausschließlich durch den Kostenbeitrag für die IFB in Höhe von T€ 97,6 und der Erhöhung der Bauwesenversicherung um T€ 5,4 aus dem Bauvorhaben Wöschenhof.

Hingegen konnte der Personalaufwand trotz erheblicher Erhöhungen der Tarifgehälter sogar von T€ 1.384,6 auf T€ 1.375,2 leicht reduziert werden.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen waren mit T€ 15,2 gegenüber dem Vorjahr (T€ 15,9) annähernd unverändert und weiterhin in Relation zu den Umsätzen auf sehr geringem Niveau. Unverändert bestätigt sich unsere erfolgreiche Arbeit bei der Auswahl der Mieter und im Forderungsmanagement. Ebenso konnte die Einzelwertberichtigung für eine streitbefangene leerstehende Wohnung und eine rechtshängige Mietforderung i.H.v. T€ 3,0 reduziert werden (Vorjahr T€ 9,0).



Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus haben sich die Zinserträge (T€ 22,2) gegenüber dem Vorjahr (T€ 44,0) fast halbiert.

Die Ertragslage der Lehrerbau ist trotz der sehr vorsichtigen Mietenpolitik zur Förderung unserer Mitglieder weiterhin gut. Wir rechnen damit, auch künftig Jahresüberschüsse zu erzielen, die die Zahlung einer 3 %igen Dividende gewährleisten. Wir gehen davon aus, dass auch die weitere Bildung von Rücklagen möglich sein wird. Bei größeren Investitionen kann es aber zu Fehlbeträgen kommen.

### **3. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

### **4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation – die außerordentlich hohe Nachfrage nach unseren Neubauwohnungen in einer mittleren Lage wie Tonndorf verstärkt uns noch in dieser Auffassung - mit leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau wahrnehmen. Im Jahr 2015 haben wir im Rahmen einer Konzeptausschreibung der Freien und Hansestadt Hamburg ein Grundstück in Hamburg-Stellingen erworben.

Auf dem Grundstück Koppelstraße Ecke Hagenbeckstraße werden wir ca. 50 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichten. 2016 bemühen wir uns um eine Baugenehmigung, die es uns ermöglicht, die eingegangenen Verpflichtungen aus der Konzeptausschreibung und dem Kaufvertrag mit der Hansestadt zu erfüllen. Die zuständige Bauprüfbehörde zeigt sich hier bislang nur sehr eingeschränkt kooperativ.

Im Berichtsjahr erhielten wir gemeinsam mit den Wohnungsbaugenossenschaften Kaifu-Nordland und AD SG den Zuschlag für den Erwerb eines Grundstücks in Hamburg-Nord,

Pergolenviertel. Wir werden dort ca. 23 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichten. Ein Erwerb des Grundstücks nach Anhandgabe in diesem Jahr wird bei gegebener wirtschaftlicher Tragfähigkeit nicht mehr im Berichtsjahr erfolgen.

Das Bauvorhaben Wöschenhof hat im Jahr 2015 ebenso wie 2016 das Baugeschehen bestimmt – der Bauablauf verlief reibungslos, insbesondere wurden alle Termine gehalten und die kalkulierten Kosten nicht überschritten. Eine Übergabe der 90 Wohnungen wird termingerecht zum 01. August 2016 an die Mieter erfolgen. Zum Berichtszeitpunkt sind annähernd alle Wohnungen vermietet.

Weiterhin prüfen wir zum Berichtszeitpunkt Verdichtungsmöglichkeiten auf einem eigenen Grundstück in Hamburg-Lokstedt. Die Anzahl der dort zu errichtenden Wohnungen und ein möglicher Zeitplan sind noch nicht hinreichend konkret benennbar.

Das unverändert günstige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Unsere Prognosen im vergangenen Geschäftsbericht trafen mit geringen Abweichungen zum Vorteil der Genossenschaft ein.

Bei auch zukünftig vor allem im Rahmen von Nutzerwechseln leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin niedrigem Zinsniveau, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2016 mit leicht höheren Mieterträgen von T€ 9.735, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 1.932 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.400.

Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.271. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Die Prognose enthält nur geringe, nicht erfolgswirksame Ausgaben für Neubaumaßnahmen und keine Grundstückserwerbe. Zum Berichtszeitpunkt lassen sich über Art, Umfang und Zeitpunkt dieser Maßnahmen keine hinreichend konkreten Aussagen treffen.

### **Gewinnverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von € 1.674.608,59 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende \*): € 194.470,20

Einstellung in andere Ergebnismrücklagen: € 1.480.138,39

\*) 3,00 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2015 von € 6.482.340,00 dies entspricht € 194.470,20.

Hamburg, 04. Mai 2016

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich      Martin Siebert