

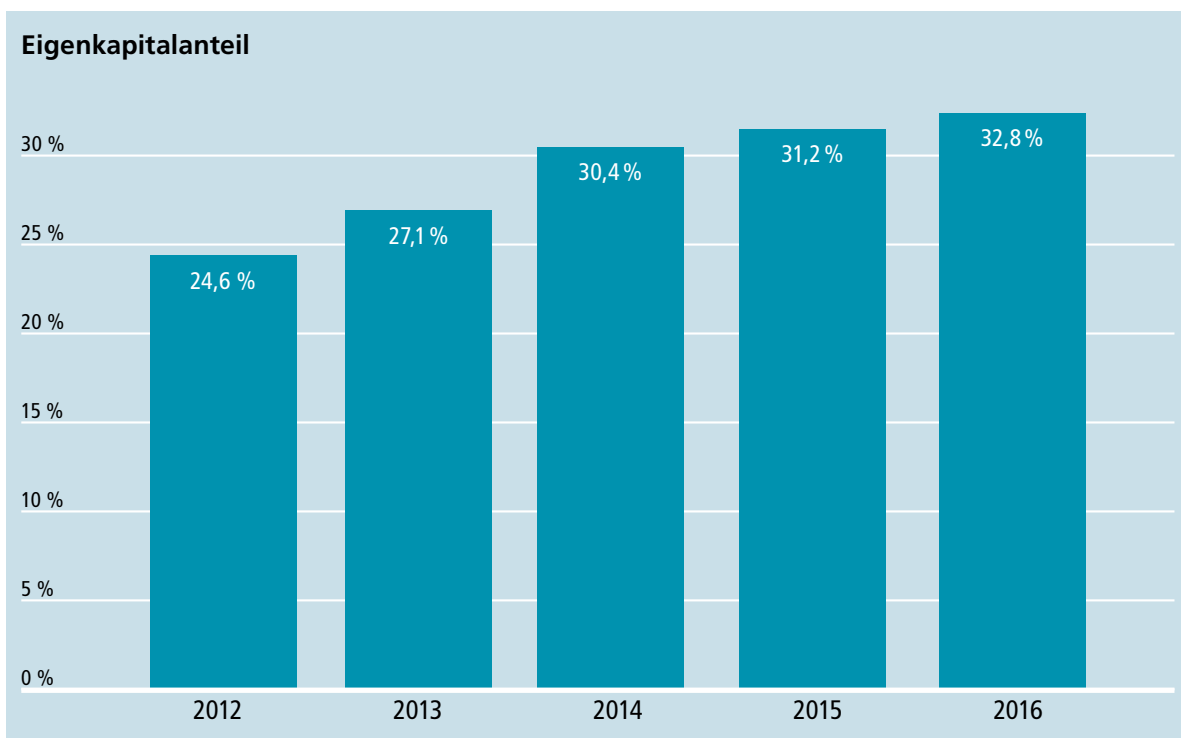
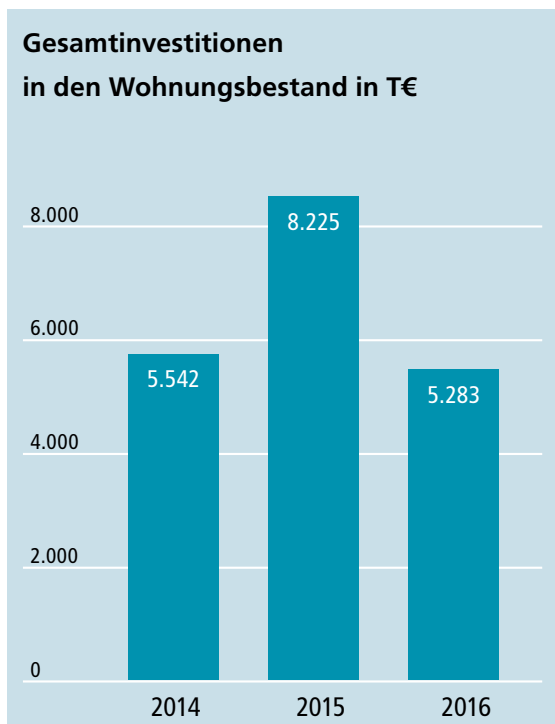
# GESCHÄFTSBERICHT 2016



lehrerbau

## Die Lehrerbau auf einen Blick

	2014	2015	2016
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	84.198	92.836	100.321
Eigenkapitalanteil	30,4%	31,2%	32,8%
Ausgaben für Investitionen in Neubau	405	6.976	3.996
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	1.352	1.249	1.260
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.705	12.863	13.227
Bilanzgewinn	187	1.675	197
Geschäftsguthaben	6.488	6.578	7.040
Rücklagen	18.811	20.490	25.320
Bewirtschaftete Wohnungen	1.908	1.908	1.998
Mitglieder	3.136	3.192	3.351



## Die wirtschaftliche Lage Deutschlands 2016/2017

### Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6 %).

### Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wächst um 0,8 %

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8 %). Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 % (Vorjahr 0,9 %).

### Globales Umfeld

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Wichtige Schwellenländer (China) sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl hat dort der Zuwachs an Wirtschaftsleistung an Dynamik verloren (2007 = 14,2 % | 2016 = 6,59 %). Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich Ende 2016. Stark verändert hat sich allerdings die politische Landschaft. Großbritannien betreibt seinen Austritt aus der EU, andere fordern deren Umbau und auch die Entwicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Unsicherheit ist die Folge, Konsequenzen für die Entwicklung der Weltwirtschaft sind nicht auszuschließen.

### Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand Arbeitslosenquote sinkt - Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = +0,9 % | 2014 = +0,8 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 % (Vorjahr = 6,4 % | 2009 = 8,1 %). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland zu einem Hauptziel der EU - Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung 2016 (Ausländer/Deutsche inkl. Asyl) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

### Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flüchtlinge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000. Die Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind u.a. Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung lediglich in andere europäische Staaten verlagert. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt

dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

## **Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung**

Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Millionen erhöht (+ 1,2 % im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Millionen Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (-188.000).

## **Konsum wichtigster Wachstumsmotor**

Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen mit 4,2 % noch stärker. Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resultierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+2,5 %).

## **Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau**

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3 %). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

## **2016 mehr Baugenehmigungen**

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+ 19,7 % gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden genehmigt (+35 %). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+ 18 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser gab es wieder mehr Genehmigungen (+ 1,7 % | 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u.a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbstgenutzt werden. Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. 2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

## **Fertigstellungen unter Bedarf**

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt eine wachsende Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

## **Mehr Asylanträge als im Vorjahr**

In Deutschland wurden bis zum 31. Dezember 2016 insgesamt 745.545 Asylanträge gestellt. Ein Jahr vorher waren es noch 476.649. Die meisten Asylanträge wurden 2016 (36,9 %) von Personen aus Syrien gestellt, gefolgt von 17,6 % aus Afghanistan und 13,3 % aus dem Irak. (Quelle: BAMF, Schlüsselzahlen Asyl 2016). In Hamburg wurden im Jahr 2016 insgesamt 17.512 Asylanträge gestellt, ein Jahr vorher waren es 12.437.

Die meisten Menschen kamen aus Afghanistan (25,8 %), Syrien (19,9 %) und dem Irak (17,2 %).

## Prognose

Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben.

Deutschland profitiert derzeit von der 2005 einsetzenden und bis Ende dieses Jahrzehnts anhaltenden demografischen Pause, also eines konstant bleibenden Erwerbspersonenpotenzials. Die geburtenstarken Jahrgänge der Jahre 1955 bis 1969 stehen zum größten Teil noch im Erwerbsleben. Zudem erfreut sich das Land, auch als Folge der „Agenda 2010“, eines robusten Arbeitsmarkts und zieht seit der globalen Rezession 2009 nicht nur Kapital sondern auch junge, qualifizierte Menschen aus den Krisenstaaten Europas an. Die Niedrigzinspolitik der EZB führte schließlich über massive Zinsersparnisse zu hohen Haushaltsüberschüssen.

So konnte und kann der Staat es sich leisten, viele Arbeitsplätze etwa in der Betreuung von Flüchtlingen und Kindern zu schaffen. Im Jahr 2017 wird es in Deutschland im Durchschnitt knapp 2,6 Millionen registrierte Arbeitslose geben. In 2018 werden es noch einmal geringfügig weniger sein. Die Anzahl der Erwerbstätigen wird dieses Jahr auf durchschnittlich gut 44 Millionen steigen und kommendes Jahr auf diesem Niveau verharren. Die Arbeitslosenquote wird in beiden Jahren im Jahresdurchschnitt bei 5,8 % liegen.

Das Handelsblatt Research Institute (HRI) geht in seiner neuen Konjunkturprognose ebenfalls davon aus, dass die gesamtwirtschaftliche Leistung der deutschen Wirtschaft bis zum Ende des nächsten Jahres pro Quartal durchschnittlich etwa 0,4 % zulegen wird. Wegen der unterschiedlichen Anzahl der Arbeitstage ergibt sich daraus für 2017 ein reales Wirtschaftswachstum von 1,4 % und für 2018 von 1,7 %. Damit liegen die Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts über dem Produktionspotenzial, den rechnerischen langfristigen Produktionsmöglichkeiten der Volkswirtschaft.

Das HRI rechnet für Deutschland mit Inflationsraten von 1,8 % im laufenden Jahr und mit 2 % im kommenden Jahr.

## Die Situation in Hamburg

### Bevölkerung Hamburgs wächst kontinuierlich (Stand 31. Dezember 2015)

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig gibt es seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. 2015 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber dem Vorjahr um 24.617 Personen gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 17.066 Personen auf 262.252 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 7.551 auf 1.525.156. Am 31. Dezember 2015 lebten 1.787.408 Personen, darunter 873.062 Männer und 914.346 Frauen in der Hansestadt. 16,1 % verfügten über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund. Ende 2015 beträgt der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Haushalten 17,6 %. Zwischen den Stadtteilen bestehen starke Unterschiede. Die Quote ist in Neu-Allermöhe mit 34,6 % am höchsten und in innerstädtischen Gebieten am niedrigsten. Dabei zählen ¼ der Haushalte mit Kindern zu den alleinerziehenden Haushalten. Die Einpersonenhaushalte stellen in Hamburg immer noch die Mehrheit mit 54,4 %. Die meisten Einpersonenhaushalte auf Bezirksebene weist Hamburg-Nord mit 63,1 % auf. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote 70 %. Der durchschnittliche Haushalt umfasst 1,8 Personen. (Quelle: Statistikamt Nord, Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen, Spezial Nr. 2/2016) 13,7 % der Bevölkerung sind zwischen 65 und 79 Jahre alt und 5,1 % älter als 80 Jahre. Verglichen mit Deutschland ist die Bevölkerung in Hamburg jünger. In Deutschland sind 18 % jünger als 20 Jahre, 15,4 % zwischen 65 und 79 Jahren und 5,8 % 80 Jahre und älter. (Quelle: Destatis)

Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt 1,9 Millionen Einwohner aus. Das entspricht einer Zunahme von rund 70.000 Haushalten.

## **Wirtschaftswachstum und Arbeitslosigkeit – geringe Dynamik**

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt (der Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen; BIP) 2016 gegenüber 2015 preisbereinigt lediglich um 1,3 % gestiegen. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg deutlich unter dem Bundesergebnis von 1,9 %, und ist wie bereits im Vorjahr der wachstumsschwächste Stadtstaat (Berlin 2,7 %; Bremen 2,2 %).

Die von der Agentur für Arbeit Hamburg ermittelte Arbeitslosenquote ist im Jahr 2016 um 0,3 Prozentpunkte gesunken und liegt mit einem Wert von 7,4 % um 1,3 Prozentpunkte über dem jahresdurchschnittlichen Wert für Deutschland von 6,1 %.

## **Weniger Schutzsuchende in Hamburg**

Insgesamt wurden in 2016 16.167 schutzsuchende Menschen in Hamburg erfasst (im Vorjahr waren es 40.868). Von den 9.448 (im Vorjahr 22.315) Hamburg Zugewiesenen waren 7.625 Personen (im Vorjahr 21.018) auf eine öffentliche Unterkunft angewiesen. Die FHH ist entsprechend dem sogenannten Königsteiner Schlüssel verpflichtet, 2,5 % der Asylbegehrenden aufzunehmen und unterzubringen. Angesichts des großen Mangels an Unterkünften für Flüchtlinge plant die Stadt mit den Möglichkeiten des veränderten Baurechts (§ 246 BauGB) Unterkünfte in festen Gebäuden, die den qualitativen Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Die Wohngebäude zwischen 45 und 800 Wohneinheiten werden bei Flüchtlingsunterkünften mit mehr Personen belegt als im sozialen Wohnungsbau üblich. Bis Ende 2015 standen für Flüchtlinge und Wohnungslose rund 39.000 Plätze in Erstaufnahmen und in Folgeunterbringungen zur Verfügung. (Quelle: Monitoringbericht ZKF, 15.02.17).

## **Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg wächst**

Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2016 weiter angestiegen und zeigt seit 12 Jahren eine positive Entwicklung. Gegenüber 2015 ist die Zahl der Erwerbstätigen um 1,5 % gewachsen. Die bundesweite Entwicklung lag dagegen nur bei einem Prozent. Die meisten Erwerbstätigen arbeiten in der Dienstleistungsbranche (87 %). (Quelle: Statisti-

kaamt Nord, Statistik informiert Nr. 11/2017) [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de) unter dem Stichwort „Hamburger Stadtteilprofile 2016“ zur Verfügung.

## **Wohnungsbauprogramm wird durch „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ umgesetzt**

Das Wohnungsbauprogramm wird durch das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ seit 2011 erfolgreich umgesetzt. In Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden. 2016 wurde ein neues Bündnis für das Wohnen in Hamburg geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Ab 2017 sollen davon 3.000 Wohnungen, statt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ergänzend wurde ein „Vertrag für Hamburg-Wohnungsneubau“ zwischen Senat und Bezirken geschlossen, in dem die bezirklichen Zielzahlen im Wohnungsneubau sowie weitere Regelungsmechanismen vereinbart wurden. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

## **Baugenehmigungen und Wohnungsfertigstellungen auf sehr hohem Niveau (Stand 31. Dezember 2015)**

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen sowie der -genehmigungen hat deutschlandweit seit 2010 zugenommen, nachdem sie vorher rückläufig war. Deutschlandweit wurden 2015 knapp 250.000 neue Wohnungen errichtet, 55 % mehr als noch im Jahr 2009. Im selben Zeitraum wurden 310.000 Baugenehmigungen erteilt, 76 % mehr als 2009. In Hamburg haben sich in diesem Zeitraum die Baufertigstellungen nahezu verdoppelt (Quelle: Frühjahrsgutachten ZIA 2017, Seite 263 ff.). Insgesamt gab es in Hamburg zum 31. Dezember 2015 931.236 Wohnungen (2014 waren es 923.840). 2015 wurden insgesamt 9.560 (Vorjahr 10.957) Wohnungen genehmigt, fertig gestellt wurden 8.521 (Vorjahr 6.974) Wohnungen. (Detaillierte Angaben nach Bezirken sind im Wohnungsbaubericht Hamburg 2014/15 dargestellt). Bis zum 31. Dezember 2016 wurden in Hamburg 12.471 Wohnungen genehmigt. Damit wurde das

im Bündnis für das Wohnen und im Vertrag für Hamburg vereinbarte Ziel von jährlich 10.000 zu genehmigenden Wohnungen deutlich übertrafen. Die meisten Wohnungen wurden im Bezirk Wandsbek mit 3.015 Wohneinheiten genehmigt, gefolgt von Hamburg-Nord mit 1.937 Wohneinheiten. Seit 2011 wurde der Neubau von 58.858 Wohnungen genehmigt. (Quelle: Pressestelle des Senats 19.1.2017, darin Aufteilung nach Bezirken). Die Zahl der bewilligten Sozialwohnungen ist seit 2011 stark angestiegen, bis 2015 auf 11.639. 2016 wurden 2.433 Mietwohnungen im geförderten Neubau fertig gestellt, 11 % mehr als 2015. Bewilligt wurden 2.290 öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen und zusätzlich 1.017 Einheiten in Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen, die nach ihrer Nutzung als Flüchtlingsunterkunft dem Hamburger Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. (Quelle Pressestelle Senat 7.2.2017).

## **Mieten und Preise für Eigentumswohnungen weiter im Höhenflug**

In einer sehr umfassenden Studie hat das Center for Real Estate Studies (CRES) 2016 (Erhebung 4/2016) die Miethöhe in Hamburg auf einer sehr breiten Datenbasis untersucht.

Die Durchschnittsmiete liegt demnach bei recht moderaten 8,15 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl., auf dem privaten Wohnungsmarkt bei 9,22 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.

Deutlich darüber liegen die Neuvertragsmieten, die allerdings sehr von der Lage und auch dem Vermieter abhängig sind. Im freifinanzierten Bereich bei privaten Vermietern wurden durchschnittliche Neuvertragsmieten in Höhe von 10,39 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. bis 11,51 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. beobachtet.

Die Eigentumswohnungspreise für Wohnungen aus dem Bestand stiegen weiter; von Januar 2016 bis Januar 2017 um durchschnittlich 8,4 %; die Eigenheimpreise lagen im Januar um 7,9 % über dem Vorjahresniveau. (Q: LBS-Nord)

## Die LEHRERBAU im Jahr 2016

### **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**

2016 haben wir uns – wie bereits im Vorjahr – auf die erheblichen Investitionen in unsere Neubauvorhaben konzentriert und die laufende Instandhaltung gegenüber den Vorjahren in unveränderter Intensität fortgeführt.

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Bildung von Rückstellungen) betrugen T€ 1.276,9 und waren damit höher als im Vorjahr (T€ 1.265,1).

Aktiviert wurden das fertiggestellte Bauvorhaben Wöschenhof in Hamburg-Tonndorf mit Baukosten i.H.v. T€ 3.330,2 aus dem Berichtsjahr.

In erheblichem Umfang wurden Bauvorbereitungskosten aktiviert. Da drei Bauvorhaben vorbereitet werden, handelt es sich im Wesentlichen um Planungskosten – insgesamt wurden T€ 237,2 aktiviert.

Weiteren Aktivierungen erfolgten für Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 34,9, dem standen Abgänge i.H.v. T€ 21,3 gegenüber.

Wie in den Vorjahren wurden die

- Badsanierungen Seniorenwohnanlage Milchgrund (T€ 30,4) und die
- Wohnungssanierungen Oktaviostraße (T€ 26,2)

fortgesetzt – diese Sanierungen erfolgen im Rahmen von Mieterwechseln.

Des Weiteren haben wir 2016 Aufwendungen für außerplanmäßige Instandhaltungen für die Erneuerung der Elektroversorgung von Gemeinschaftsräumen (VE 21: T€ 41,4), Umbau einer Wohnung (VE 34: T€ 20,4) und die Erneuerung von Treppenhäusern (VE 12: T€ 11,0) durchgeführt.

## Nutzungsgebühren

Im Jahr 2016 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 2016 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 6,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: 6,53 €/m<sup>2</sup> Wfl.) Der Anstieg beruhte im Wesentlichen auf Neuvermietungsmiten und Anpassungen der Kostenmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau; einen den Durchschnitt senkenden Effekt hatte die erstmalige Vermietung der Wohnungen in Hamburg-Tonndorf zu einer Einstiegsmiet im Ersten Förderweg von lediglich 6,10 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.

## Mitgliederversammlung 2016

Die Mitgliederversammlung fand am 29. Juni 2016 in der DJH Horner Rennbahn in Hamburg-Horn statt. Die anwesenden 50 Mitglieder (inklusive Vollmachten) nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend einstimmig alle Beschlüsse gemäß der Tagesordnung.

Bei den jährlichen turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Azita Antoniadis und Herr Rüdiger Stiemer gewählt.

Frau Manthey-Neher schied aus dem Aufsichtsrat aus; sie war seit 1989 Mitglied des Aufsichtsrats, ehemals stellvertretende Vorsitzende und langjährige Vorsitzende des Revisionsausschusses. Sie wurde von den Mitgliedern sehr herzlich verabschiedet.

## Aufsichtsrat

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 29. Juni 2016 wurde Herr

Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stiemer gewählt, Schriftführer blieb Herr Maico Smyczek und stellvertretender Schriftführer Herr Reinhard Schimnick.

## Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2015

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2015 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 ist 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 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.



# Bericht des Vorstandes

---

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die 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 27.07.2016

**Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.**

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern -  
Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Diegelmann

Wirtschaftsprüferin

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg-Lokstedt verfügt über 1.998 eigene Wohnungen, einen als Werkstatt genutzten Laden, zwei Kindertagesstätten (mit insgesamt drei Mieteinheiten), eine DRK-Seniorenbetreuungsstätte, eine Arztpraxis, eine selbstgenutzte Gewerbeinheit, sechs Netzstationen und 669 Stellplätze – davon 409 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 sehr hoch. Trotz erkennbaren Schwerpunkten der Nachfrage nach innerstädtischen Lagen, sind alle Wohnungen gefragt und unproblematisch vermietbar.

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, unabhängig von ethnischer Herkunft, Religionszugehörigkeit und sexueller Orientierung, pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Hamburger Geschäftsgebiet ist unverändert sehr günstig. Im Jahr 2016 haben wir die Bewerbungsmöglichkeiten für Wohnungssuchende begrenzt, so dass sich die Situation im Unternehmen leicht entspannte.

Unsere weiterhin am unteren Rand des Mietgeschehens in der Hansestadt liegenden Mieten, sowohl im Bestand als auch in der Neuvermietung, tragen zu der hervorragenden Vermietungssituation in allen unseren Wohnanlagen bei.

Im Interesse unserer Mitglieder haben wir bei den freifinanzierten Wohnungen 2016 keine Mietanpassungen im Bestand vorgenommen – nur in sehr geringem Umfang kam es in einer Wohnanlage zu Anpassungen aufgrund bestehender Staffelmietverträge. Die letzte sehr geringfügige Mietanpassung erfolgte zum Ende des Jahres 2014.

Im Zeitraum seit 2014 beobachten wir im Gegensatz dazu weiterhin erhebliche Steigerungen der Verwaltungs-, Bau- und anderer Fremdkosten, sowohl auf Grund der hohen Tarifabschlüsse als vor allem einer von der Zinssituation befeuerten dramatischen Baukostensteigerung.

Die Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2016 durchschnittlich 6,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. nach 6,53 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. im Vorjahr (Steigerung um 0,97 %). Der Anstieg beruhte im Wesentlichen auf Neuvermietungen und Anpassungen der Kostenmiete in öffentlich geförderten Wohnungsbau; einen den Durchschnitt senkenden Effekt hatte die erstmalige Vermietung der Wohnungen in Hamburg-Tonndorf zu einer Einstiegsrente im Ersten Förderweg von lediglich 6,10 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.

Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind unverändert nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 165 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 8,48 % gegenüber dem Vorjahr mit 7,08 % leicht gestiegen, aber weiterhin sehr niedrig. Insbesondere bei größeren Wohnungen kommt es kaum zu Kündigungen; sehr viele Vertragsbeendigungen erfolgen aus Altersgründen.

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

	Plan 2016 T€	Ist 2016 T€	Ist 2015 T€
Umsatzerlöse	9.735,0	9.783,0	9.464,9
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	1.400,0	1.276,9	1.265,1
Zinsaufwendungen			
Objektfinanzierung	1.932,0	2.012,9	2.003,7
Jahresüberschuss	3.271,0	3.703,0	3.347,6

Es wurden leicht verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt. Die Instandhaltungskosten lagen unter den Planungen. Die eingesparte Liquidität kam der Neubaumaßnahme Wöschenhof und den Vorbereitungen weiterer Bauvorhaben 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 führten so zu einem gegenüber der Planung verbesserten Jahresergebnis.

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Rückstellungen) betragen durchschnittlich rd. 10,52 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 10,67 €/m<sup>2</sup>).

Aktiviert wurden für das fertiggestellte Bauvorhaben Wöschenhof in Hamburg-Tonndorf Baukosten i.H.v. T€ 3.330,2 aus dem Berichtsjahr.

In erheblichem Umfang wurden Bauvorbereitungskosten aktiviert, da drei Bauvorhaben vorbereitet werden. Da handelt es sich im Wesentlichen um Planungskosten. Es wurden so für das Bauvorhaben Koppelstraße in Hamburg-Stellingen T€ 224,0, für das Bauvorhaben Nachverdichtung Rimbeweg in Hamburg-Lokstedt T€ 5,3 und für das Bauvorhaben Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude T€ 7,9 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Immaterielle Vermögegenstände, Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 62,2, dem standen Abgänge i.H.v. T€ 21,3 gegenüber.

Wir beurteilen die Entwicklung der Lehrerbau positiv, da wir nach dem erheblichen Zuwachs um 90 Wohnungen durch das Bauvorhaben Wöschenhof den Wohnungsbestand vorsichtig aber kontinuierlich im geplanten Kostenrahmen erweitern wollen, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei im Wesentlichen unverändertem Personalbestand weiter gestärkt haben. Die Neubautätigkeit wird die nächsten Jahre entscheidend bestimmen. Hierbei wäre eine Beschleunigung der Tätigkeit der Landesverwaltung und der Bezirksverwaltungen sehr wünschenswert.

## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	87.073,0	86,79	85.198,1	91,77	1.874,9
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	14,6	0,01	14,6	0,02	0,0
sonstiges Umlaufvermögen	13.233,3	13,20	7.623,0	8,21	5.610,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>100.320,9</b>	<b>100,00</b>	<b>92.835,7</b>	<b>100,00</b>	<b>7.485,2</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	32.915,1	32,81	28.921,5	31,15	3.993,6
Pensionsrückstellungen	950,8	0,95	983,0	1,06	-32,2
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	492,8	0,49	519,0	0,56	-26,2
Fremdkapital					
langfristig	61.718,1	61,52	57.852,0	62,32	3.866,1
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	4.244,1	4,23	4.560,2	4,91	-316,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>100.320,9</b>	<b>100,00</b>	<b>92.835,7</b>	<b>100,00</b>	<b>7.485,2</b>

Das Anlagevermögen beträgt 86,79 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 3.993,6 zu. Davon entfallen T€ 3.703,0 auf den Jahresüberschuss, T€ 10,6 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Vorjahr i.H.v. T€ 194,5 und T€ 474,5 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Der außerordentlich hohe Zuwachs der Geschäftsanteile begründet sich mit der erstmaligen Vermietung der Wohnungen in Hamburg-Tonndorf.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 8,06 % gestiegener Bilanzsumme 32,81 % (Vorjahr 31,15 %).

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 überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren.

# Lagebericht 2016

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens ist nicht ausgeschöpft.

Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten. Um in den Folgejahren keine Finanzierungsrisiken einzugehen, betreiben wir Zinssicherung.

Im Jahr 2016 wurde ein Darlehen zur Finanzierung des Neubauvorhabens Wöschenhof in Höhe von T€ 6.240,0 und ein kleinerer Betrag im Rahmen einer größeren Umfinanzierung i.H.v. T€ 9,6 neu aufgenommen.

Im Rahmen einer größeren Umschuldung auch zur Optimierung der Beleihungssituation wurden T€ 1.735,0 umgeschuldet.

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

	2016	
	T€	
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	3.703,1	
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.754,5	
Abnahme langfristiger Rückstellungen (Saldo)	-58,4	
<b>Cashflow nach DVFA/SG 1)*</b>	<b>5.399,2</b>	
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	7,7	
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-230,2	
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	-93,5	
Zinsaufwendungen	2.111,8	
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.195,0</b>	
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Investitionen in das Anlagevermögen	-4.249,2	
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.249,2</b>	
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Darlehensvalutierungen	6.249,6	
<b>Zufluss Baukostenzuschüsse</b>	<b>121,3</b>	
Planmäßige Tilgung	-2.246,9	
Gezahlte Zinsen	-2.111,8	
Darlehensrückzahlungen	-175,6	
Veränderung der GG u. Kapitalrücklage	485,1	
Dividende für das Vorjahr	-194,4	
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.127,3</b>	
<b>Zahlungswirksame Veränderungen insgesamt</b>	<b>5.073,1</b>	
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	5.073,1	
Finanzmittelbestand am 31.12.2015	3.919,2	
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2016</b>	<b>8.992,3</b>	

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Einen erheblichen Beitrag zur Liquiditätssituation lieferte die Valutierung von Darlehen für das Bauvorhaben Wöschenhof. 2015 wurden erhebliche Kosten für das Bauvorhaben aus eigener Liquidität über den Finanzierungsplan hinaus vorfinanziert.

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€ 12.861,0.

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

## 2.3 Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.703,0 gegenüber T€ 3.347,6 im Vorjahr erwirtschaftet.

## Erfolgsrechnung

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.773,5	3.403,8	369,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-100,6	-133,4	32,8
Neutrales Ergebnis	30,1	77,2	-47,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.703,0</b>	<b>3.347,6</b>	<b>355,4</b>

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 erneut im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen – die jedoch erheblich geringer ausfielen als im Vorjahr.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb ist durch hohe Bereitstellungszinsen (T€ 98,9) geprägt, fiel jedoch trotzdem gegenüber dem Vorjahr besser aus. Das Vorjahresergebnis war von einem hohen Verwaltungskostenbeitrag der IFB bestimmt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 13.227,3 nach T€ 12.844,5 im Vorjahr vor allem wegen der erstmaligen Vermietung der Wohnungen in der Wohnanlage Wöschenhof.

Sie enthalten im Wesentlichen Mieten T€ 9.706,9 (VJ: T€ 9.408,2), Umlagen T€ 3.127,5 (VJ: T€ 3.104,1) und Zuschüsse T€ 310,8 (VJ: T€ 268,1). Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 1.276,9 nach T€ 1.265,1 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 wurden weiter planmäßig abgebaut.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen mit T€ 398,8 gegenüber dem Vorjahr (T€ 545,2) deutlich geringer aus. Insbesondere ist dieses durch den Wegfall des Kostenbeitrages für die IFB (Bauvorhaben Wöschenhof) i.H.v. T€ 97,6 begründet – die weiteren Veränderungen waren nicht wesentlich.

Hingegen stieg der Personalaufwand vor allem aufgrund erheblicher Erhöhungen der Tarifgehälter von T€ 1.375,2 auf T€ 1.425,6.

Trotz gestiegener Verbindlichkeiten konnte die Zinsbelastung mit T€ 2.146,3 gegenüber dem Vorjahr (T€ 2.161,7) leicht gesenkt werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,37 % nach 3,46 % im Vorjahr.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen waren mit T€ 22,1 gegenüber dem Vorjahr (T€ 18,3) leicht höher und weiterhin in Relation zu den Umsätzen auf sehr geringem Niveau. Hier macht sich deutlich bemerkbar, dass viele Forderungen gegen verstorbene Mitglieder nicht realisiert werden können und die sich daraus ergebenden Kosten nicht vollständig durch die Geschäftsguthaben gedeckt sind.

Aufgrund des weiter gesunkenen Zinsniveaus blieben die Zinserträge (T€ 23,7) gegenüber dem Vorjahr (T€ 22,3) trotz gestiegener Liquidität fast unverändert.

Die Ertragslage der Lehrerbau ist trotz der sehr vorsichtigen Mietpolitik 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 wird eine sinkende Liquidität erwartet.

## 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 bei der Vermietung im Sommer 2016 verstärkt uns noch in dieser Auffassung – mit leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau wahrnehmen.

Auf dem Grundstück Koppelstraße Ecke Hagenbeckstraße – das wir 2015 im Rahmen einer Konzeptausschreibung der Freien und Hansestadt Hamburg erworben haben – wollen wir unverändert ca. 57 Wohnungen im Rahmen des Ersten Förderwegs im sozialen Wohnungsbaus errichten. Seit 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 verweigert sich in dem seit einem über zwölf Monate andauernden Baugenehmigungsverfahren einer zielführenden Kooperation.

2016 erhielten wir gemeinsam mit den Wohnungsbaugenossenschaften Kaifu-Nordland und ADSG den Zuschlag für den Erwerb eines Grundstücks in Hamburg-Nord, Pergolenviertel. Wir werden dort ca. 20 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichten. Eine Anhandgabe des Grundstücks ist inzwischen erfolgt. Der Erwerb des Grundstücks wird bei gegebener wirtschaftlicher Tragfähigkeit wahrscheinlich 2017 erfolgen. Aufgrund der sehr weitreichenden Festlegungen und außerordentlich komplizierter Abstimmungsverfahren ist mit einem Baubeginn frühestens 2018 zu rechnen.

Der von uns gemeinsam mit der Baugenossenschaft der Buchdrucker eG geplante Weiterbau der Wohnanlage Rimbartweg in Hamburg-Lokstedt ist ebenso nicht gesichert. Es wurde auf Bestreben des Bezirks Eimsbüttel eine hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt; ein sich daraus ergebendes Bebauungsplanverfahren wird 2017 beginnen. Der Abschluss dieses Verfahrens und damit ein Baubeginn sind zum Berichtszeitpunkt nicht hinreichend zu konkretisieren.

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

Die Deutsche Bundesbank hat uns 2017 die Notenbankfähigkeit attestiert.

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.

Die Finanzierung der aktuellen Neubaumaßnahmen ist ebenso wie die der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gesichert. Das

Wohnraumangebot der zusätzlich entstehenden Wohnungen wird auf die nach wie vor rege Nachfrage in der Metropolregion Hamburg treffen. Ein Vermietungsrisiko sehen wir deshalb nicht.

Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln ist stets gewährleistet. Außerdem lässt die mittelfristige Wirtschaftsplanung weitere Investitionen zu.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2016 um 7,01 % gegenüber dem Vorjahr erhöht (von rund T€ 6.578,3 auf T€ 7.039,5).

Um die Dividendenlast für die Genossenschaft zu begrenzen und mögliche „Klumpenrisiken“ bei Kündigungen von Geschäftsanteilen nach Anstieg der Anlagezinsen am Kapitalmarkt zu vermeiden, werden freiwillige Anteile der Mitglieder über die notwendigen Pflichtanteile hinaus nicht mehr angenommen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft ist geordnet und solide.

Die ortsübliche Vergleichsmiete als Orientierungsgrundlage für die Bemessung der Nutzungsgebühren findet nach wie vor breite Akzeptanz bei unseren Mitgliedern.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung macht deutlich, dass auch in den Folgejahren ein positives Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft zu erwarten ist. Die Nutzungsgebühren werden nach allen bisherigen Erfahrungen und bei Beobachtung des regionalen Marktes auch zukünftig leicht ansteigen.

Wir rechnen zum Berichtszeitpunkt nicht mit dramatischen Zinssteigerungen am Kapitalmarkt.

Bei auch zukünftig vor allem im Rahmen von Nutzerwechseln leicht steigenden Nutzungsgebühren und der Vollauswirkung der Bewirtschaftung des Neubaus Hamburg-Tonndorf, bei weiterhin niedrigem Zinsniveau, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2017 mit leicht höheren Mieterträgen von T€ 10.108, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 2.025 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.400.



Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 4.049. 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.

Die Zahlung der Dividende auf die Geschäftsguthaben ist sichergestellt. Die Zukunftsaussichten für unsere Genossenschaft sehen wir uneingeschränkt positiv.

Hamburg, 09. Mai 2017

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

## Der Vorstand

Volker Emich    Martin Siebert

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016



Lehrerbau

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

# Bilanz

## zum 31. Dezember 2016

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		8.848,29	11.275,90
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.911.921,01		78.077.149,74
2. Grundstücke ohne Bauten	1.717.213,29		
3. Maschinen	16.567,00		12.542,96
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.363,29		121.169,17
5. Anlagen im Bau			6.932.176,89
6. Bauvorbereitungskosten	280.973,41		43.750,27
7. Geleistete Anzahlungen	27.321,84		
		87.064.359,84	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>87.073.208,13</b>	<b>85.198.064,93</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	14.584,80		14.584,80
2. Unfertige Leistungen	3.216.905,17		3.134.072,58
		3.231.489,97	3.148.657,38
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	68.150,90		52.334,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände	955.737,88		517.406,24
		1.023.888,78	569.740,29
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.992.340,29	3.919.242,49
<b>Bilanzsumme</b>		<b>100.320.927,17</b>	<b>92.835.705,09</b>

# Bilanz

## zum 31. Dezember 2016

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	102.440,00	83.980,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	7.039.500,00	6.578.260,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	89.700,00	94.900,00
		7.231.640,00	6.757.140,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		165.679,92	155.129,92
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1.	Gesetzliche Rücklage	3.481.296,33	3.110.992,09
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 370.304,24		(335.000,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12	4.430.020,12
3.	Andere Ergebnisrücklagen	17.409.301,20	12.793.585,27
	davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.480.138,39		
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.135.577,54		(1.338.000,00)
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1.	Jahresüberschuss	3.703.042,38	3.347.608,59
2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.505.881,78	-1.673.000,00
		197.160,60	1.674.608,59
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>32.915.098,17</b>	<b>28.921.475,99</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	950.795,00	982.952,00
2.	Rückstellung für Bauinstandhaltung	492.790,35	518.985,27
3.	Sonstige Rückstellungen	118.191,00	110.494,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.717.529,05	41.350.887,14
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.156.189,69	16.617.491,50
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.297.754,38	3.356.877,47
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.435,79	5.842,30
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	619.258,57	921.973,93
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	9.531,32	5.826,05
	davon aus Steuern: 3.367,37	65.803.698,80	(756,77)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>40.353,85</b>	<b>42.899,44</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>100.320.927,17</b>	<b>92.835.705,09</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
<b>aus der Hausbewirtschaftung</b>		13.227.296,03	12.863.439,34
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		82.832,59	12.303,11
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		279.050,56	299.557,32
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.833.592,12	3.755.221,24
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>9.755.587,06</b>	<b>9.420.078,53</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.146.526,02		1.086.683,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	279.069,16	1.425.595,18	288.516,60
davon für Altersversorgung:	44.035,40 Euro		(67.462,75)
<b>7. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.754.514,09	1.702.033,26
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		398.800,21	545.228,23
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		39.155,52	62.469,70
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	34.480,00 Euro	2.146.306,37	2.161.689,36 (91.776,00)
<b>11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>4.069.526,73</b>	<b>3.698.397,26</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>		366.484,35	350.788,67
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>3.703.042,38</b>	<b>3.347.608,59</b>
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen</b>		3.505.881,78	1.673.000,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>197.160,60</b>	<b>1.674.608,59</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2016

Dividendenberechnung				
<b>Bilanzsumme</b>		<b>100.320.927,17</b>	<b>Euro</b>	
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.703.042,38</b>	<b>Euro</b>	
<b>Verwendung:</b>				
Gesetzliche Rücklage	Satzung § 39 (1)	<b>370.304,24</b>	<b>Euro</b>	Verpflichtung aus der Satzung
Andere Ergebnisrücklagen	Satzung § 28 k)	<b>3.135.577,54</b>	<b>Euro</b>	Beschluss Vorstand und Aufsichtsrat § 28 k) Satzung
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>197.160,60</b>	<b>Euro</b>	
Dividende	Satzung § 40	<b>197.160,60</b>	<b>Euro</b>	Dividendenausüttung 3,0% Beschluss Vorstand und Aufsichtsrat § 28 k) Satzung
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.703.042,38</b>	<b>Euro</b>	

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft führt die Firma Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG, hat ihren Sitz in 22529 Hamburg, Lokstedter Steindamm 74 a und ist unter der GnR 481 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) in der Fassung des Bilanzrichtlinie – Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

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

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Hierfür wird eine

drei- bzw. fünfjährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

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

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

Wohngebäude auf Erbbaugrundstücken werden nach die Restlaufzeit der Verträge mit 75 und 49 Jahre 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.

Die Außenanlagen werden innerhalb von 15 Jahren abgeschrieben.

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

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

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2016

Für bewegliche **geringwertige Wirtschaftsgüter** im Wert von € 150,01 bis € 1.000,00 wurde ab dem Jahr 2008 ein Sammelposten gebildet. Die Abschreibung erfolgt innerhalb von fünf Jahren.

Beim **Umlaufvermögen** wurde das Niederwertprinzip beachtet. Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bewertet

Vom Wahlrecht der Aktivierung **aktiver latenter Steuern** wurde kein Gebrauch gemacht.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2016
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umb.	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	62.884,19	595,00			63.479,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.863.386,64			8.545.175,86	127.408.562,50
Grundstücke ohne Bauten				1.717.213,29	1.717.213,29
Maschinen	90.700,39	7.457,95	-4.803,13		93.355,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	381.038,49	26.847,10	-16.468,33		391.417,26
Anlagen im Bau	6.932.176,89	3.330.212,26		-10.262.389,15	0,00
Bauvorbereitungskosten	43.750,27	237.223,14			280.973,41
Geleistete Anzahlungen		27.321,84			27.321,84
<b>Sachanlagen gesamt</b>	126.311.052,68	3.629.062,29	-21.271,46	-	129.918.843,51
<b>Anlagevermögen</b>	126.373.936,87	3.629.657,29	-21.271,46	-	129.982.322,70

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2016

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibung des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwerte	
				31.12.2016	31.12.2015
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
51.608,29	3.022,61		54.630,90	8.848,29	11.275,90
40.786.236,90	1.710.404,59		42.496.641,49	84.911.921,01	78.077.149,74
				1.717.213,29	
78.157,43	3.433,91	-4.803,13	76.788,21	16.567,00	12.542,96
259.869,32	37.652,98	-16.468,33	281.053,97	110.363,29	121.169,17
				0,00	6.932.176,89
				280.973,41	43.750,27
				27.321,84	
41.124.263,65	1.751.491,48	-21.271,46	42.854.483,67	87.064.359,84	85.186.789,03
41.175.871,94	1.754.514,09	-21.271,46	42.909.114,57	87.073.208,13	85.198.064,93



### I. Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

1. Mit der Bezugsfertigkeit im August 2016 wurden die Herstellungskosten von T€ 10.690,5 für den Neubau von 90 Sozialwohnungen in Hamburg-Tonndorf (Wöschenhof) von den Anlagen im Bau auf Grundstücke mit Wohnbauten umbucht. Der Neubau wird im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im 1. Förderweg über ein bewilligtes Baudarlehen und einem einmaligen Baukostenzuschuss der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg), einem KfW-Darlehen und aus Eigenmitteln finanziert. Ergänzend werden laufende Mietzuschüsse von der IFB gezahlt. Nach Abzug des Baukostenzuschusses von T€ 428,1, der für sechs Aufzüge und zwölf barrierefreie Wohnungen bewilligt wurde, ergeben sich für der Neubau Herstellungskosten von T€ 10.262,4.

Die Anschaffungskosten für ein unbebautes Grundstück in Hamburg-Stellingen (Koppelstraße) von T€ 1.717,2 wurden im Jahr der Anschaffung (2015) unter den Grundstücken

mit Wohnbauten erfasst. Die Umbuchung auf Grundstücke ohne Wohnbauten erfolgte im Geschäftsjahr.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten von T€ 237,2 betreffen Planungsleistungen und bauvorbereitende Untersuchungen für die geplanten Neubauvorhaben Hamburg-Stellingen (Koppelstraße) (T€ 224,0), Hamburg-Winterhude (Pergolenviertel) (T€ 7,9) und Hamburg-Lokstedt (Nachverdichtung Rimbartweg) (T€ 5,3).

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen von T€ 3.216,9 beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2016. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.297,8 gegenüber.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2016 Euro	unter 1 Jahr Euro	> 1 Jahr Euro
Forderungen aus Vermietung	68.150,90 (52.334,05)	59.085,03 (49.100,25)	9.065,87 (3.233,8)
Sonstige Vermögensgegenstände	955.737,88 (517.406,24)	788.520,48 (244.373,84)	167.217,40 (273.032,40)
<b>Gesamt</b>	<b>1.023.888,78</b> (569.740,29)	<b>847.605,51</b> (293.474,09)	<b>176.283,27</b> (276.266,20)

(Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für Baukostenzuschüsse von T€ 709,4. Davon sind im Folgejahr T€ 542,2 zur Auszahlung fällig und T€ 167,2 werden in Teilbeträgen bis zum Jahr 2022 ausgezahlt. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen nicht.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2016

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Bestand 31.12.2015	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand 31.12.2016
Euro	Euro	Euro	Euro
155.129,92	10.550,00		165.679,92

### Kapitalrücklage

Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2015	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand 31.12.2016
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	3.110.992,09		370.304,24		3.481.296,33
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12				4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	12.793.585,27	1.480.138,39	3.135.577,54		17.409.301,20
	20.334.597,48	1.480.138,39	3.505.881,78		25.320.617,65
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>20.489.727,40</b>	<b>1.480.138,39</b>	<b>3.516.431,78</b>		<b>25.486.297,57</b>

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2 %igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2005G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 4 % (Stichtag Januar 2016) bzw. 4,03 % (Stichtag Dezember 2016 / 10- Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (3,28 %) bzw. 10-Jahresbetrachtung (4,03 %) ergibt einen Betrag in Höhe von € 62.404. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der **Ausschüttungssperre**. Eine Beschränkung für die Ausschüttungshöhe der Dividende im Jahr 2017 besteht nicht, da diese durch den Jahresüberschuss 2016 und zusätzlich über frei verfügbare Rücklagen gedeckt ist.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger

kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr mit einem Teilbetrag von T€ 26,2 verbraucht.

Unter den Pflichtrückstellungen für unterlassene Instandhaltung wurden T€ 17,0 für diverse Verwaltungseinheiten gebildet.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2016

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt nachfolgend der Verbindlichkeitspiegel.

Vorjahreswerte sind in Klammern angegeben

	insgesamt 31.12.2016  Euro	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Siche- rung*)
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	43.017.529,05 (41.350.887,14)	2.316.644,35 (3.087.044,11)	7.999.876,42 (8.165.829,60)	32.701.008,28 (30.098.013,43)	43.017.529,05 (41.350.887,14)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	18.856.189,69 (16.617.491,50)	496.977,03 (1.500.135,12)	2.325.526,42 (1.948.377,52)	16.033.686,24 (13.168.978,86)	18.856.189,69 (16.617.491,50)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	3.297.754,38 (3.356.877,47)	3.297.754,38 (3.356.877,47)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.435,79 (5.842,30)	3.435,79 (5.842,30)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	619.258,57 (921.973,93)	619.258,57 (921.973,93)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.531,32 (5.826,05)	9.531,32 (5.826,05)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>65.803.698,80</b> <b>(62.258.898,39)</b>	<b>6.743.601,44</b> <b>(8.877.698,98)</b>	<b>10.325.402,84</b> <b>(10.114.207,12)</b>	<b>48.734.694,52</b> <b>(43.266.992,29)</b>	<b>61.873.718,74</b> <b>(57.968.378,64)</b>	

\*) Grundpfandrechte (GPR)

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausschließlich voraus gezahlte Mieten und Umlagen von T€ 40,4 für den Monat Januar 2017.

### II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen von T€ 9.706,9 (VJ: T€ 9.408,2) und denen aus Sondernutzungen von T€ 82,1 (VJ: T€ 83,2) abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 3.127,5 (VJ: T€ 3.104,1) und Aufwendungszuschüsse von T€ 310,8 (VJ: T€ 268,8).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten für die Instandhaltung von insgesamt T€ 1.276,9 (VJ: T€ 1.265,1).

### D. Sonstige Angaben

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

(Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt)

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	8,00 (6,25)	2,25 (3,50)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	10,00 (9,50)	24,50 (25,75)
	18,00 (15,75)	26,75 (29,25)

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

	Geschäftsguthaben (Euro)	Mitgliederbewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2016	6.578.260,00	3.192
Zugang 2016	734.240,00	250
Abgang 2016	273.000,00	91
Stand 31.12.2016	7.039.500,00	3.351

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 461,2 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.  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

#### 4. Mitglieder des Vorstands:

Volker Emich  
  
Martin Siebert

#### 5. Mitglieder des Aufsichtsrats: gewählt

Hans-Jürgen Krückemeier Vorsitzender seit 10.08.2005	2014-2017
Rüdiger Stiemer Stellvertr. Vorsitzender	2016-2019
Maico Smyczek	2015-2018
Reinhard Schimnick	2015-2018
Annette Noch	2015-2017
Azita Antoniadis	2016-2019

#### 6. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle Verpflichtungen**, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus den abgeschlossenen Architektenverträgen zu den Neubauvorhaben in Hamburg Koppelstraße und Pergolenviertel ergeben sich nach dem Bilanzstichtag Zahlungsverpflichtungen in Höhe von Millionen € 1,3. Für die entgeltliche Anhandgabe des Grundstückes Pergolenviertel besteht eine finanzielle Verpflichtung von Millionen € 0,9. Diese finanziellen Verpflichtungen sind vollständig durch Eigenmittel gedeckt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, bestanden nicht.

# Anhang

---

## zum Jahresabschluss 2016

7. Gemäß Beschluss vom 09. Mai 2017 von Aufsichtsrat und Vorstand werden vom Jahresüberschuss € 370.304,24 in die gesetzliche Rücklage und € 3.135.577,54 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.
  
8. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von € 197.160,60 vollständig für die Zahlung der Dividende gemäß Satzung zu verwenden.

Hamburg, den 09. Mai 2017

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

# Bericht des Aufsichtsrats

## zur Mitgliederversammlung am 14. Juni 2017

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2016 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 Aufsichtsratsitzungen - durch Quartalsberichte regelmäßig, zeitnah und vollständig über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung, die Personalplanung sowie über besondere Maßnahmen des Risikomanagements informieren.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2016 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Ursula Manthey-Neher und Rüdiger Stiemer. Frau Manthey-Neher kandidierte auf eigenen Wunsch nicht erneut. Frau Antoniadis und Herr Stiemer stellen sich zur Wahl. Die Mitgliederversammlung wählte beide für drei Jahre in den Aufsichtsrat.

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

Im Jahr 2017 scheidet wegen turnusmäßigen Ablaufs der Amtszeit Frau Annette Noch und Herr Hans-Jürgen Krückemeier aus dem Aufsichtsrat aus. Beide sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung am 14. Juni 2017 erneut zur Wahl.

Im Jahr 2016 wurden verschiedene Fortbildungsveranstaltungen u. a. vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen angeboten, an denen Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. Behandelte Themen waren u. a.:

- **Norddeutscher Genossenschaftstag, 21./22. April 2016**  
Thema: Zuwanderung und Integration
  - Wohnraumversorgung von Flüchtlingen (Gemeinschaftsunterkünfte, Probewohnen)
  - Genossenschaften: Soziale Verantwortung und Wirtschaftlichkeit
  - Bezahlbarer und verantwortbarer Wohnungsbau
- **Arbeitstagung Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, 05./06./07. September 2016**
  - Mehr bezahlbarer Wohnraum
  - Revolutionen des Digitalen
  - Mieterstromkonzept von Hamburg Energie
  - Ultrafiltration in Trinkwassersystemen
  - Verkehrssicherungspflichten
  - Aktuelles Mietrecht

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

- **6 Aufsichtsratssitzungen**  
davon **5 gemeinsame Sitzungen** mit dem Vorstand.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2016:

- In allen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über den aktuellen Geschäftsverlauf berichten.
- Erörterung des Berichts über die gesetzliche Prüfung mit dem Verbandsprüfer Herrn Meyer am 19. September 2016
- Fertigstellung Neubau Tonndorf
- Prüfung des Jahresabschlusses 2015
- Bauvorhaben/Planungsvorhaben (u. a. Pergolenviertel)
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung
- **Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Neuharlingersiel, 1./2./3. April 2016**
  - Schwerpunktthema „Wohnanlagen“: Erbbaurechte, Nebenkosten
  - Betriebsvergleich
  - Ausgaben für den Aufsichtsrat
  - Hausmeister: Fluktuation, Krankenstand

Die durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelte Tätigkeit des Aufsichtsrats wurde durch die Arbeit seiner Ausschüsse vorbereitet und ergänzt:

# Bericht des Aufsichtsrats

## zur Mitgliederversammlung am 14. Juni 2017

- **4 Sitzungen des Prüfungsausschusses**

In seinen Sitzungen befasste sich der Prüfungsausschuss mit folgenden Themen und berichtete darüber dem Aufsichtsrat:

- Quartalszahlen 2015
- Jahresabschluss 2015
- Rechnungswesen der HLB
- Vorbereitung Klausurtagung
- Grundbücher der HLB-Liegenschaften

- Der **Wohnanlagenausschuss** führte nach dem vom Aufsichtsrat festgelegten Konzept **Begehungen** in verschiedenen Verwaltungseinheiten durch:

Begehungen von **5 Anlagen**:

- 18. April 2016 VE 24, Karl-Arnold-Ring
- 13. Juni 2016 VE 18, Ottersbekallee
- 29. September 2016 VE 12, Gr. Borstel
- 29. September 2016 VE 01, 13 Eppendorf

- **1 Wohnungsbegehung** (96 Wohnungen):

- 11. Juli 2016, VE 16 Richardstraße (96 Wohnungen)

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 sowie der Lagebericht der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft sind von dem als Abschlussprüfer bestellten Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen-e.V. mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Abschlussprüfer erläuterte dem Aufsichtsrat in der Prüfungsschlussbesprechung am 19. September 2016 die Ergebnisse seiner Prüfung:

- Die Überprüfung des Geschäftsführungsinstrumentariums hat zu keinen Beanstandungen geführt.
- Nach den Feststellungen ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung nach § 38 GenG, der Satzung und der Geschäftsordnung nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet.

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

- Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 und der Lagebericht 2015 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

- Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

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

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015, der Lagebericht und der Gewinnverteilungsvorschlag wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

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

- zu bestätigen, dass der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2015 zur Kenntnis genommen wurde,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Jahr 2016 zu entlasten.

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

Hamburg, 9. Mai 2017

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier, Vorsitzender

## UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Erika Reincke	Gerhard Hilgers
Thomas Dirks	Ilse Berlowitz
Dr. Wolfgang Münzberg	Olga Weber
Armin Peters	Norbert Schaumann
Hermann Frühling	Paul Richter
Ruth Uhlmann	Wolfgang Jörns
Johannes Keller	Hannelore Märten
Gisela Schrock	Rolf Heesch
Peter Lemke	Andreas Hänsel
Waltraut Zagler	Larissa Breckel
Boris Altshuler	Holger Poppitz
Lieselotte Krätschmer	Jose Sanchez-Dolfini
Pinelopi Petraki	Thomas Vetter
Mustafa Aslan	Rosemarie Bugge
Bernhard Tietjen	Liese-Lotte Nothmann
Dirk Rasbieler	Anna Leisner
Monika Jacobsen	Paula Suck
Stephan Caspar	



# Unser Wohnungsbestand

## ALLERMÖHE

		Baujahr	Anzahl der Wohnungen
VE 028	Fanny-Lewald-Ring 157–181	1992	104

## ALTONA

VE 026	Walther-Kunze-Straße 2–8		
	Eggerstedtstraße 53	1983	42
VE 027	Bergiusstraße 7		
	Nöltingstraße 10, 12	1989	32
VE 030	Goldbachstraße 11, 13		
	Walther-Kunze-Straße 34–42	1998	64

## BARMBEK

VE 032	Lämmersieth 12	2012	13
--------	----------------	------	----

## EILBEK

VE 017	Blumenau 97 a–99 e		
	Eilenau 69 a + b	1954	64

## EIMSBÜTTEL

VE 018	Ottersbekallee 29 + 31	1955	27
--------	------------------------	------	----

## EPPENDORF

VE 001	Husumer Straße 31–35		
	Sudeckstraße 1–5		
	Breitenfelder Str. 76–78	1928	83
VE 013	Breitenfelder Straße 74		
	Eisenlohrweg 8	1954	28

## FINKENWERDER

VE 019	Fallreep 28–42	1978	14
--------	----------------	------	----

## GROSS-BORSTEL

VE 012	Ortleppweg 1–4		
	Warnckesweg 20 a + b	1957	70

## HAMM

VE 003	Perthesweg 2–8		
	Sievekingsallee 107–111	1949	109
VE 005	Chateauneufstraße 11–13		
	Am Hünenstein 11	1950	45
VE 009	Chateauneufstraße 7–9	1951	29
VE 008	Hammer Hof 16–20	1951	90
VE 010	Horner Weg 33–41	1952	92

## HEIMFELD

VE 007	Heimfelder Straße 34–38		
	Homannstraße 1	1950	35
VE 014	Homannstraße 3–7 b	1953	44
VE 002	Homannstraße 17 + 19		
	Milchgrund 12 + 14	1983	73
VE 004	Homannstraße 13 + 15		
	Milchgrund 8 + 10	1983	73

## KIRCHDORF-SÜD

VE 024	Karl-Arnold-Ring 40, 42, 44	1976	48
--------	-----------------------------	------	----

## LOKSTEDT

VE 006	Lokstedter Steindamm 78–84 a	1950	44
VE 011	Lokstedter Steindamm 74–76		
	Veilchenweg 1–13	1952	89
VE 015	Veilchenweg 15–21		
	Grandweg 101–103	1953	54
VE 020	Rimbartweg 19	1964	45
VE 022	Von-Eicken-Str. 17 + 19	1977	48
VE 031	Veilchenweg 1 a	1995	10
VE 034	Lohkoppelweg 42a–42c	2012	29

## MARIENTHAL

VE 021	Oktaviostraße 110 a–116 c	1963	122
VE 029	Osterkamp 59 a–d		
	Oktaviostraße 118–118c		
	Oktaviostraße 120–120 b	1999	88

## STEILSHOOP

VE 025	Erich-Ziegel-Ring 26–34	1975	32
VE 033	Borchertring 41 + 43	1973	30

## STELLINGEN

VE 023	Tierparkallee 36–40	1970	42
--------	---------------------	------	----

## TONNDORF

VE 035	Wöschenhof 10–10a, 12–12a, 14–14a	2016	90
--------	-----------------------------------	------	----

## UHLNHORST

VE 016	Richardstraße 38–50	1956	86
		2004	10

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

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

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

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

**Telefax:** 040 - 56 00 78 29

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



HAMBURG