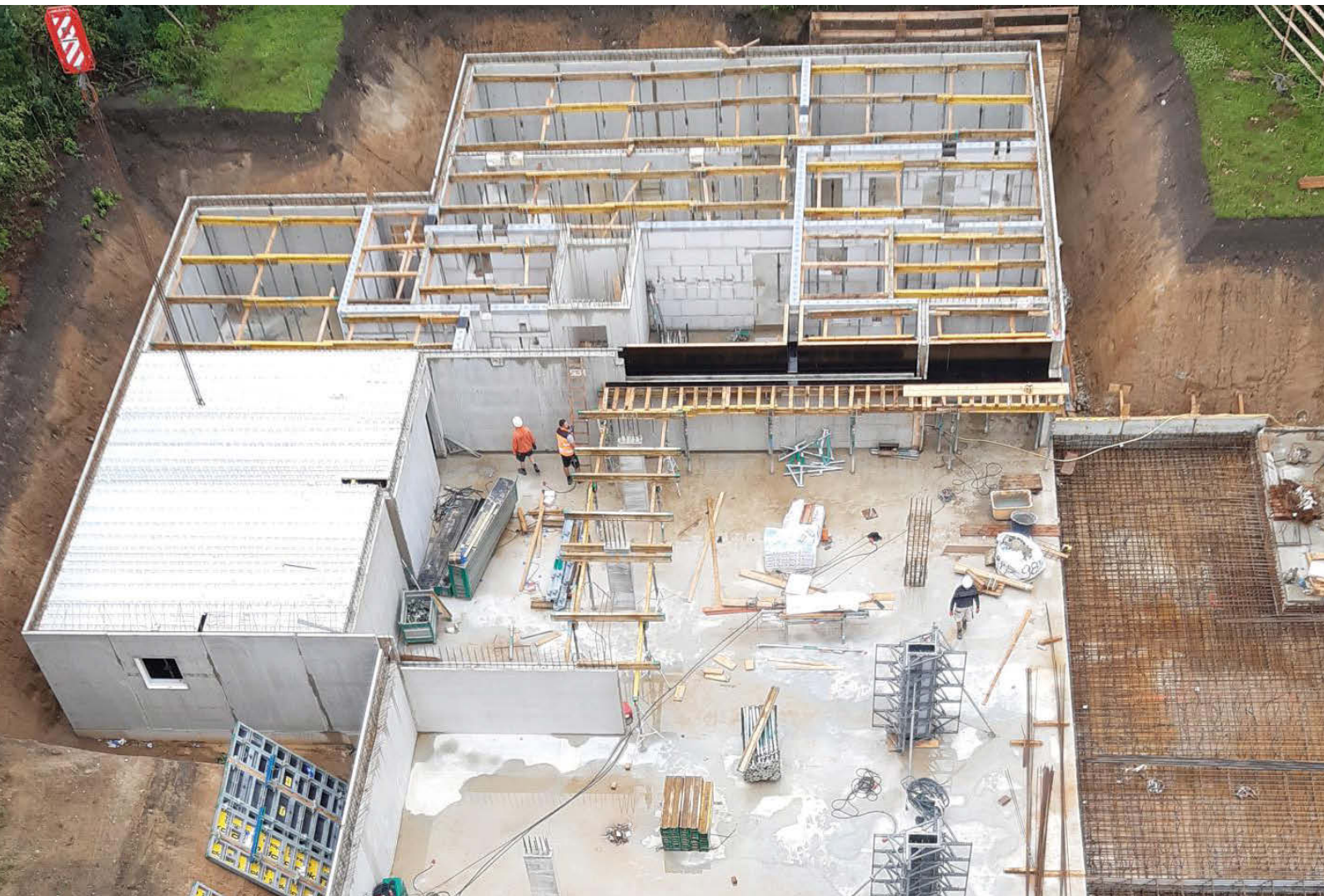


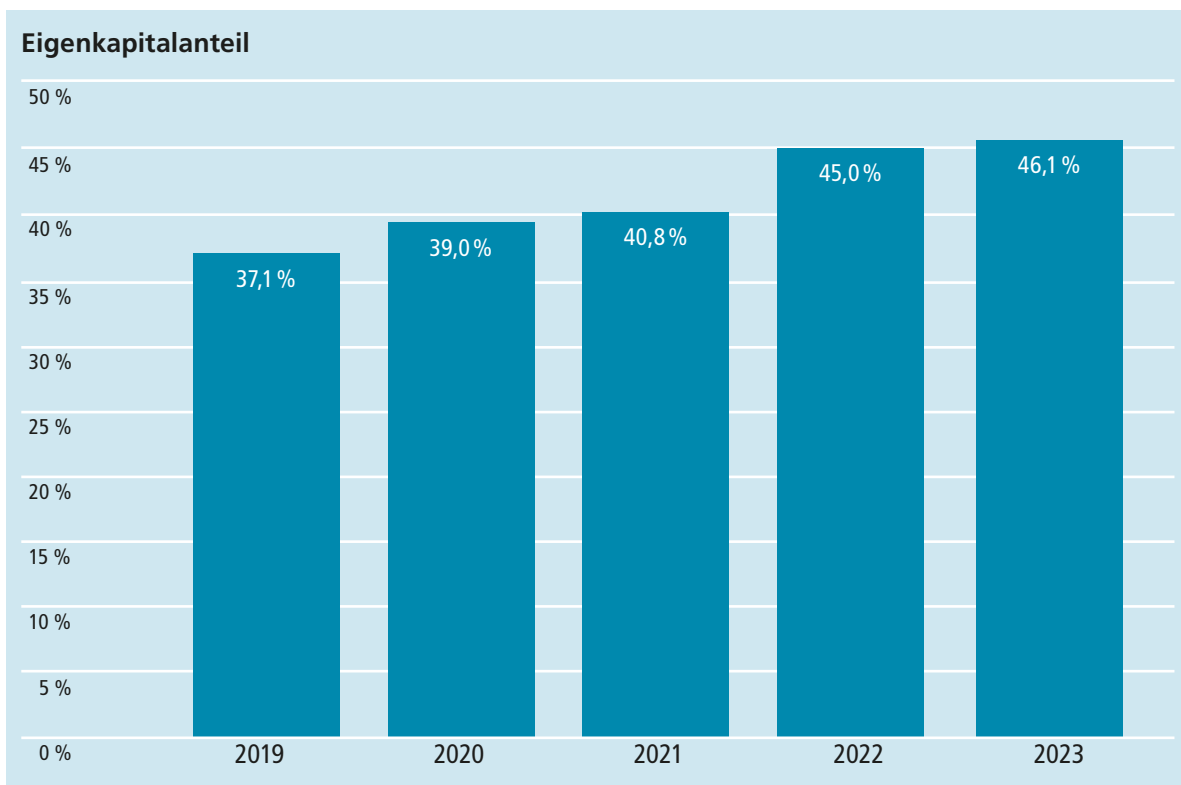
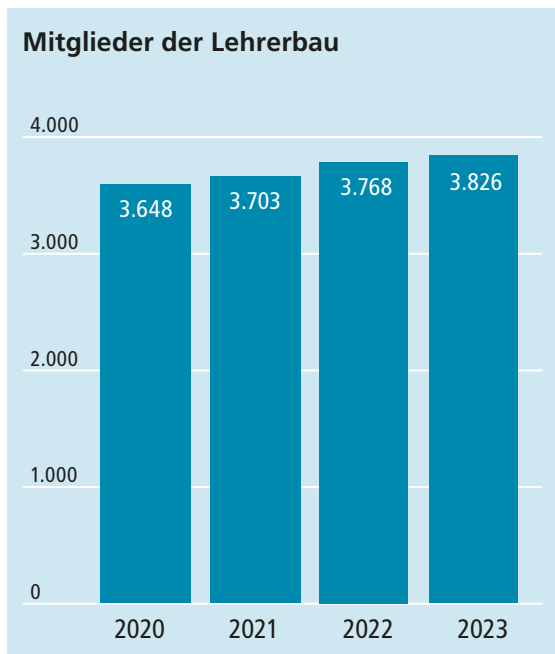
# GESCHÄFTSBERICHT 2023



lehrerbau

## Die Lehrerbau auf einen Blick

	2021	2022	2023
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	121.194	120.387	127.253
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	40,8 %	45,0 %	46,1%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.901	16.610	17.320
Bilanzgewinn	236	238	242
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	7.934	8.070	8.276
Rücklagen	40.954	45.481	49.738
Bewirtschaftete Wohnungen	2.092	2.092	2.127
Mitglieder (verbleibende)	3.703	3.768	3.826



# Bericht des Vorstands

## Die Lehrerbau im Jahr 2023

### 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.

### Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten - Deutschland schlittert in Rezession und Inflation

Auch 2023 war durch das Fortdauern des Überfalls Russlands auf die Ukraine geprägt.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

### Energiekrise, Industrieflaute, Budgetklemme

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung haben ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. Prognosen zur Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts

Quelle	Prognose vom	Prognose für 2024	Prognose für 2025
Bundesregierung	Februar 2024	+0,2%	
EU-Kommission	Februar 2024	+0,3%	+1,2%
Internationaler Währungsfonds	Januar 2024	+0,5%	+1,6%
OECD	Februar 2024	+0,3%	+1,1%
Bundesbank	Dezember 2023	+0,4%	+1,2%
Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung	November 2023	+0,7%	
Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute	September 2023	+1,3%	+1,5%
ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München	März 2024	+0,2%	+1,5%
Institut für Weltwirtschaft IfW Kiel	Dezember 2023	+0,9%	+1,2%
Institut der deutschen Wirtschaft Köln	Dezember 2023	-0,5%	
Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut	März 2024	+0,2%	+1,0%
Institut für Wirtschaftsforschung Halle IWH	Dezember 2023	+0,5%	+1,2%
Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung IMK	Dezember 2023	-0,3%	
RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung	Dezember 2023	+0,8%	+1,4%

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (2022 6,9 %, 2021 3,1 %).

Die Preise für Dienstleistungen entwickelten sich im Schnitt um 4,4 % nach oben. Die immobilienwirtschaftlich relevanten Nettokaltmieten stiegen nur um 2,0 % und wirkten somit inflationsdämmend.

## **Mitgliederversammlung 2023 und Aufsichtsrat**

Am 27. Juni 2023 fand die Mitgliederversammlung statt. Die Mitglieder nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend alle Beschlüsse gemäß der Tagesordnung. Mit Ausnahme der Beschlussfassung zur Satzungsänderung erfolgten alle Beschlüsse ohne Gegenstimmen. Die Satzungsänderung wurde mit 94,3% Zustimmung verabschiedet.

Annette Noch und Hans-Jürgen Krückemeier wurden einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

## **Aufsichtsrat**

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 27. Juni 2023 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stiemer, zur Schriftführerin wurde Frau Annette Noch und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Maico Smyczek gewählt.

## **Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2022**

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2022 lautet wie folgt:

### **Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

## **Grundsätzliche Feststellungen**

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet.

Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben. Allerdings wird noch die am 27.06.2023 geänderte

Beschlusslage vom 26.04.2023 zur Rücklagendotierung benannt. Zutreffend beträgt beschlussgemäß die Zuführung zur Gesetzlichen Rücklage € 481.210,00 und zu den Anderen Ergebnisrücklagen € 4.045.548,02. Zudem haben wir zu einzelnen Angaben, insbesondere den sonstigen finanziellen Verpflichtungen, Hinweise gegeben

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Zu einzelnen Angaben haben wir Hinweise gegeben.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2023 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 insgesamt ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 01.08.2023

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

Prüfungsdienst

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

Eysert  
Wirtschaftsprüfer

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg-Lokstedt verfügt zum Bilanzstichtag über 2.127 eigene Wohnungen, einen als Werkstatt genutzten Laden, zwei Kindertagesstätten (mit insgesamt drei Mieteinheiten), eine Seniorenbetreuungsstätte, eine vermietete Gewerbeeinheit für die Ausbildung junger Erwachsener, eine selbstgenutzte Gewerbeeinheit, sechs Netzstationen und 714 Stellplätze – davon 443 in Garagen und 17 Motorradstellplätze.

Durch den Erstbezug der VE 40 (Im grünen Grunde) stieg die Anzahl der Wohnungen um 35 und die der Tiefgaragenstellplätze um 18.

Unsere Wohnungen sind alle in Hamburg.

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

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

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten

bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2023 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (01. April 2023) durchschnittlich 9,83 Euro/m<sup>2</sup> (Vorerhebung 9,29 Euro/m<sup>2</sup>). Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2021 im Schnitt um insgesamt 0,54 Euro/m<sup>2</sup> (Vorerhebung 0,63 Euro/m<sup>2</sup>) bzw. 5,8 Prozent (Vorerhebung 7,3 Prozent) gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 0,27 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 2,8 Prozent.

Laut immoportal.com liegen die Angebotsmieten im Jahr 2024 für Wohnungen in Hamburg zwischen durchschnittlich 11,78 und 19,47 Euro/m<sup>2</sup>.

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf 2,024 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen. Das entspricht einem Plus von rund 83.500 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber 2022. Den Berechnungen zufolge wird im Jahr 2030 erstmals die Grenze von zwei Mio. Personen übertroffen.

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen (Differenz aus Zu- und Fortzügen). Diese werden bis zum Jahr 2040 auf insgesamt rund 85.100 Personen geschätzt. Damit wird der für diesen Zeitraum erwartete negative natürliche Bevölkerungssaldo (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) mehr als kompensiert: Bis 2040 wird den Annahmen zufolge, die Zahl der Sterbefälle die der Geburten um rund 1.600 Personen übertreffen.

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

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

## 2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2023 T€	Ist 2022 T€	Ist 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	12.294	11.916	12.350
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	6.396	3.098	3.703
Zinsaufwendungen Objektfinanzierung	1.011	1.214	1.007
Jahresüberschuss	1.780	4.765	4.499

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben; die Instandhaltungskosten lagen unter den Planungen, da die Sanierung der Balkone in den VE 2 und 4, die Erneuerung der Haustüren in den VE 8 und 10 und die Ausstattung der Aufzüge mit EnEV-Kits nicht durchgeführt werden konnten. Ebenso wurde der geplante hydraulische Abgleich aus Mangel an Kapazitäten der Fachunternehmen nicht wie geplant umgesetzt. Es wurden gegenüber dem Vorjahr verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt, die den geplanten Werten sehr weitgehend entsprechen. Diese entsprachen ebenso den Erwartungen wie die Höhe des Zinsaufwandes.

Das Jahresergebnis fiel daher deutlich besser aus als erwartet.

Im Jahr 2023 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 7,55 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: 7,37 €/m<sup>2</sup> Wfl.) – preisbereinigt ein nicht unerheblicher Mietrückgang - die Mietsteigerungen lagen erheblich unter der Inflationsrate. Der leichte Anstieg der Nutzungsentgelte war im Wesentlichen

durch Erhöhungen im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen und durch Neuvermietungen begründet.

Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind unverändert nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 120 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 5,64 % gegenüber dem Vorjahr mit 5,31 % annähernd unverändert auf sehr geringem Niveau; die überwiegende Anzahl der Vertragsbeendigungen erfolgte aus Altersgründen. 2023 stand die Nachverdichtung im Rimbartweg (VE 37) neben der Fortsetzung der Erneuerung der Aufzüge und der Sielsanierung im Mittelpunkt unserer Aktivitäten, begleitet von der weiteren Digitalisierung der Prozesse in unserer Genossenschaft – für unsere Organisation eine große Herausforderung.

Aktiviert wurden 2023 im Anlagevermögen T€ 8.123,2, vermindert um Abschreibungen und Zuschüsse.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 17.320,3 nach T€ 16.609,9 im Vorjahr. Geringfügige Mietanpassungen, Neuvermietungen, die erstmalige Vermietung der VE 40

und die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen waren die wichtigsten Gründe.

Sie enthalten im Wesentlichen Mieten T€ 12.300,5 (VJ: T€ 11.864,5), Umlagen T€ 4.133,1 (VJ: T€ 3.946,0) und Zuschüsse T€ 771,4 (VJ: T€ 713,0).

Für die Instandhaltung wurden (inklusive Rückstellungen) 2023 T€ 3.702,6 aufgewendet - das sind 28,24 €/m<sup>2</sup> Wfl., eine weitere erhebliche Steigerung (+ 19,5 %) nach dem die Instandhaltungskosten 2022 T€ 3.097,9 betragen (23,91 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Eine große Position war 2023 erneut die Aufzugs-erneuerung - im Borcherring VE 33 mit T€ 295,7 und vor allem in den VE 2+4, Milchgrund/Homannstraße, unserer ehemaligen Servicewohnanlage, mit rund T€ 822,7 - alle Aufzugsanlagen wurden komplett erneuert. Weiterhin gaben wir für die gesetzlich vorgeschriebene Sielerneuerung T€ 202,7 aus. Wohnungen und einzelne Bäder wurden für T€ 201,3 modernisiert. Andere Instandhaltungsarbeiten entsprachen weitgehend den Vorjahreswerten.

Der Personalaufwand lag vor allem wegen Erhöhungen der Gehälter, der Einführung einer betrieblichen Krankenversicherung und einer Erhöhung der Pensionsrückstellungen mit T€ 1.774,5 um 7,8 % über dem des Vorjahres (T€ 1.645,8).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T€ 715,3, gegenüber dem Vorjahr (T€ 541,7) gab es erhebliche Steigerungen, begründet u.a. durch die Erhöhung der Abschreibungen auf

Mietforderungen und erheblicher Steigerungen der EDV-Kosten im Rahmen der Digitalisierung.

Der Zinsaufwand für die objektbezogenen Darlehen konnte mit T€ 1.006,6 gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.214,5) weiter deutlich gesenkt werden. Auswirkungen hatten Umfinanzierungen, die sinkenden Zinsanteile an den Annuitäten und erfolgte Darlehensrückführungen.

Die Finanz- und Ertragslage sind positiv.

Der Bestand der Mietforderungen ist gegenüber dem Vorjahr von T€ 122,6 auf T€ 234,06 gestiegen. Dieser ungewöhnlich hohe Wert erklärt sich vor allem mit dem Zeitpunkt der Betriebs- und Heizkostenabrechnung im Dezember 2023, so war ein Teil der Nachforderungen zum Bilanzstichtag noch offen.

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

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



## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.499,4 gegenüber T€ 4.764,5 im Vorjahr erwirtschaftet.

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.478,6	4.908,2	-429,6
Bautätigkeit	-189,6	-192,2	2,6
Sonstiges Ergebnis	101,7	-46,5	148,2
Neutrales Ergebnis	108,7	95,0	13,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.499,4</b>	<b>4.764,5</b>	<b>-265,1</b>

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

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit bleibt weitgehend unverändert; die Verbesserung des neutralen Ergebnisses ergibt sich aus den Guthabenzinsen für liquide Mittel.

Das sonstige Ergebnis ist erneut vor allem durch die Auflösung von Rückstellungen bestimmt und weicht nur gering vom Vorjahr ab.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen zum Vorjahr T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	112.492,4	88,41%	107.709,5	89,47%	4.782,9
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	31,3	0,02%	31,3	0,03%	0,0
sonstiges Umlaufvermögen	14.729,2	11,57%	12.646,0	10,50%	2.083,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>127.252,9</b>	<b>100,00%</b>	<b>120.386,8</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.866,1</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	58.644,6	46,09%	54.144,3	44,98%	4.500,3
Pensionsrückstellungen	763,8	0,60%	746,9	0,62%	16,9
Fremdkapital					
langfristig	61.183,4	48,08%	57.842,9	48,04%	3.340,5
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	6.661,1	5,23%	7.652,7	6,36%	-991,6
<b>Gesamtkapital</b>	<b>127.252,9</b>	<b>100,00%</b>	<b>120.386,8</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.866,1</b>

Das Anlagevermögen beträgt 88,41 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 4.500,3 zu. Davon entfallen T€ 4.499,4 auf den Jahresüberschuss, T€ 6,5 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Jahr 2022 i.H.v. T€ 237,7 sowie T€ 232,1 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 5,7% gesteigerter Bilanzsumme 46,09% (Vorjahr 44,98%).

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

## Finanzlage

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet, den umfangreichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Dabei wird berücksichtigt, dass neben den umfangreichen Investitionen eine angemessene Dividende ausgeschüttet werden kann. Sämtliche Verbindlichkeiten bestehen in Euro, sodass keine Währungsrisiken gegeben sind. Swaps, Caps oder andere Derivate werden nicht in Anspruch genommen. Zur Fremdfinanzierung werden in der Regel langfristige Annuitätendarlehen eingesetzt. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert.

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Genossenschaft durch die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,69 % nach 1,96 % im Vorjahr.

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

### Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	T€
+ / - Jahresüberschuss	4.499,4
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.183,4
+ / - Zunahme langfristiger Rückstellungen	16,9
+ Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	6,8
<b>= Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup></b>	<b>6.706,5</b>
- / + Abnahme sonstiger Aktiva	-558,8
+ / - Abnahme sonstiger Passiva	-474,0
+ / - Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-599,5
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.074,3</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.105,7
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	502,7
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.603,0</b>
+ Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.)	238,6
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	8.014,5
- planmäßige Tilgungen	-3.592,0
- außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-370,0
- Auszahlungen für Dividenden	-237,8
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.053,3</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>1.524,5</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.918,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	9.442,9

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte zur Deckung der planmäßigen Tilgung und Verzinsung der Darlehen sowie der Dividendenzahlung aus. Unter Berücksichtigung der weiteren Ein- und Auszahlungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergibt sich insgesamt ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 1.524,5, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf T€ 9.442,9 erhöhte.

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

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2023	2022
Eigenkapitalquote	46,09 %	44,98 %
Eigenkapitalrentabilität	7,67 %	8,80 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,55 €/m <sup>2</sup> Wfl./mtl.	7,37 €/m <sup>2</sup> Wfl./mtl.
Fluktuationsquote	5,64 %	5,31 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (inkl. Rückstellungen)	28,24 €/m <sup>2</sup> Wfl./jährl.	23,91 €/m <sup>2</sup> Wfl./jährl.

## 3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Lehrerbau verfolgt mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtete und risikovermeidende Geschäftspolitik. Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Wir befassen uns permanent mit den wesentlichen Erfolgsfaktoren der Genossenschaft, also insbesondere der Zinsentwicklung, den Kosten der Bauleistungen, der Wohnungsnachfrage und den am Markt erzielbaren, rechtlich zulässigen und für unsere Genossenschaft als angemessen geltenden Mieten. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems.

#### Leerstandsrisiko

Gegenwärtig wird aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung in Hamburg kein erhöhtes Risiko der Leerstandsentwicklung für die Lehrerbau gesehen. Aufgrund guter Nachfrageprognosen für den eigenen Wohnungsbestand ergeben sich nachhaltige Chancen für die Unternehmensentwicklung. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand werden unsere Wohnungen an die Nachfragesituation angepasst und so diesem Risiko begegnet. Die fast durchgängig gute stadträumliche Lage unserer Wohnungen reduziert das Risiko des Leerstands selbst bei einer unerwarteten Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt weiter.

#### Klimaschutzgesetzgebung

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde eine Bestandsaufnahme

der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen erstellt.

Im Weiteren wurde mit einer sukzessiven Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, begonnen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Um unabhängiger von Gaslieferungen und -preisen zu werden und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren, wurden 2022 die VE 31 und 2023 die VE 3 und die VE 17 von Gasheizung auf Fernwärmeversorgung umgestellt.

#### Fachkräfte

Dem Risiko des steigenden Fachkräftemangels stellt sich die Genossenschaft. In diesem Kontext wird auch weiterhin die Attraktivität der Arbeitgebermarke durch moderne Arbeitsbedingungen und eine gezielte Aus- und Weiterbildung gestärkt. Ebenfalls tragen gute, mit den Lebensumständen der Mitarbeiter vereinbarte Arbeitsbedingungen zur Attraktivität der Genossenschaft bei. Zusätzlich erfolgte 2023 die Einführung einer betrieblichen Krankenversicherung als Ergänzung zur gesetzlichen Krankenversicherung.

#### Energiekosten

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

Die Vorauszahlungen wurden bereits im Laufe des Jahres 2022 nicht unerheblich angepasst; weitere Anpassungen erfolgten nach der Abrechnung 2023, die Kosten für Fernwärme und Pelletheizung sind erheblich gestiegen; die überwiegende Zahl der Wohnungen der Genossenschaft sind durch die langfristigen Vereinbarungen zu den Gaspreisen (VNW-Vertrag) noch nicht von gestiegenen Preisen

betroffen – die Entwicklung ab 2025 bleibt abzuwarten; die Lehrerbau wird sich erneut am Gas-einkauf durch den VNW beteiligen.

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

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

## **Zinsänderungsrisiko**

Zur Dämpfung der hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Für die Genossenschaft ist aufgrund bereits erfolgter Umfinanzierungen, Prolongationen und Darlehensrückzahlungen, ebenso wie durch den hohen Anteil geförderter öffentlicher Baudarlehen (über 60% zum 31. Dezember 2023) am Gesamtfinanzierungsumfang dieses Risiko begrenzt. Eine permanente Beobachtung des Finanzmarkts und der Prolongationszeitpunkte erfolgt – Darlehensneuvereinbarungen sind erst zum 31. März 2025 (geplant ist zum jetzigen Zeitpunkt die Rückzahlung des Darlehens aus eigener Liquidität – die Restvaluta beläuft sich zu diesem Zeitpunkt auf T€ 1.545,7) und dann zum 31. Oktober 2029 erforderlich.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und

Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen.

## **Steigende Baukosten**

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

## **Risiken politischer Entwicklung**

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

## **IT - Risiken**

Weitere mögliche erhebliche Risiken für den Geschäftsbetrieb entstehen auch aus der weltweit ansteigenden Cyberbedrohung und dem unbefugten Eindringen in IT-Systeme sowie durch Schadprogramme. Durch immer häufiger auftretende Cyberattacken ergeben sich auch für Unternehmen ernstzunehmende Bedrohungen. Durch die Cyberkriminalität und das unbefugte Eindringen in IT-Systeme kann es nicht nur zu einer Betriebsunterbrechung aufgrund der Lahmlegung des gesamten Firmennetzes und zu Lösegeldforderungen, sondern auch zu Folgeschäden wie Schadensersatzforderungen und Bußgeldern bei Verstößen gegen die Datenschutzgrundverordnung kommen. Wesentliche Systeme der Lehrerbau laufen in professionellen Rechenzentren (Aareon-Wodis, WowiControl, myWowi und BTS), deren

Sicherheit ist daher vergleichsweise höher einzuschätzen, als wenn wesentliche Systeme im eigenen Hause wären.

Um das Risiko weiter abzumildern, hat die Lehrerbau bereits seit einigen Jahren eine CyberVersicherung abgeschlossen.

## 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Metropolregion Hamburg bietet durch ihre wirtschaftliche Entwicklung gute Rahmenbedingungen für ein gesundes wirtschaftliches Wachstum und gute Entwicklungschancen für die Lehrerbau. Durch eine einerseits gute Infrastruktur und Angebote in Hamburg sowie andererseits durch die steigende Entwicklungstendenz der Wohnungsnachfrage gemäß dem Institut der Deutschen Wirtschaft und das Bevölkerungswachstum durch Migration ergeben sich langfristige Chancen für eine nachhaltige Wohnungsnachfrage. Dies führt auch zu guten Chancen in attraktiven Lagen weitere Neubauvorhaben zu entwickeln, die klimagerechte Bestandsentwicklung voranzutreiben und in unserem Bestand eine Vollvermietung fortzuführen.

Analog zu den Vorjahren wird auch zukünftig für die Genossenschaft die mit Abstand bedeutendste Ertragskomponente das Hausbewirtschaftungsergebnis sein. Ausgehend von dem bestehenden Vermietermarkt werden weiterhin faire Durchschnittsmieten, Vollausswirkungen aus Mieterhöhungen und Neuvermietungen sowie durchgeführte moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren bei einem bestehenden niedrigen Leerstand zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung führen.

Nach langjährigen Verhandlungen hat das Land Hamburg vorbehaltlich der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung der Lehrerbau den Erwerb von drei mit Erbbaurechten zugunsten der Lehrerbau belasteten Grundstücken angeboten. Damit könnte die Genossenschaft zumindest diese Grundstücke langfristig der Bodenspekulation entziehen. Eine Realisierung des Erwerbs ist zu einem großen Teil aus eigener Liquidität vorgesehen. Eine Abwicklung des Vorgangs wurde bis zum Ende des ersten Halbjahres 2024 angekündigt. Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden

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

Die Finanz- und Ertragslage wird positiv bleiben.

Die laufende Instandhaltung in den Bestandsbauten war gewährleistet. Risiken für Vermögensverluste bestehen nicht und sind nicht zu erwarten.

Die Genossenschaft ist durch ihre konservative Risikopolitik und den unterschiedlichen Maßnahmen zur Risikobeherrschung so aufgestellt, dass sich nach aktuellem Kenntnisstand für die Zukunft keine bedeutenden Beeinträchtigungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage abzeichnen oder gar bestandsgefährdende Risiken erkennbar wären. Zudem überwiegen für die Genossenschaft zusammengefasst betrachtet, nicht zuletzt aufgrund der stabilen Entwicklung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung, die Chancen für die weitere Unternehmensentwicklung.

## 4. PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 04/2024) folgende Entwicklung:

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

Bei auch zukünftig vor allem im Rahmen von Nutzerwechseln leicht steigenden Nutzungsgebühren, sowie planmäßiger, aber intensiver Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2024 mit Mieterträgen von T€ 12.770, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 950 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 4.140.

Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 4.267. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Die Plankosten für Instandhaltungen beinhalten die laufende Instandhaltung, die Kosten für die Erneuerung einer Aufzugsanlage, Kosten für die weitere Sanierung von Grundleitungen, sowie Kosten für die Sanierung von Balkon- und Laubengängen in zwei Wohnanlagen. In einer Wohnanlage ist die komplette Dacherneuerung in Planung, welche sich aber voraussichtlich, auf Grund der Größe der Wohnanlage, über mehrere Jahre erstrecken wird. Unsere Planungen sind davon bestimmt, definierte Leistungen in vorbestimmten Zeiträumen durchzuführen. Die letzten Jahre haben uns eines Besseren belehrt. Sei es der Krieg in der Ukraine, Lieferengpässe, Fachkräftemangel, hohe Baukosten, es gab und gibt Unwägbarkeiten, auf die wir keinen Einfluss haben. Insofern ist zu erwarten, dass es innerhalb unserer Planung noch zu Verschiebungen kommen kann.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat uns über den LIG (Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen) mitgeteilt, dass sie uns drei von vier noch mit Erbbaurechten belastete Grundstücken zum Kauf anbieten wird. Zum Berichtszeitpunkt ist der Vorgang nicht abgeschlossen. Er wird aber einen erheblichen Einfluss auf die weiteren Planungen zu Finanzierung und Liquidität haben. In der VE 3 Perthesweg/Siebekingsallee und in der VE 17 Eilenau/Blumenau haben wir 2023 Gasheizungen gegen neue Fernwärmeanschlüsse und Übergabestationen getauscht. Für beide Anlagen war dies mit anteiligen Kosten für die Lehrerbau in Höhe von T€ 242 verbunden. Noch wird die Fernwärme mit lediglich 20 % regenerativen Energieanteil erzeugt. Bis 2030 und 2035 soll dieser sukzessive erhöht werden, um 2040 ganz weg zu fallen. Wichtig ist dies für die CO<sub>2</sub>-Besteuerung, die bei Gasheizungen ungleich höher ausfallen wird. Wir wollen auch andere Wohnanlagen an das Fernwärmenetz anschließen. Dabei sind wir allerdings von der Wärmenetzplanung der Stadt Hamburg abhängig. Diese wird vermutlich spätestens 2026 veröffentlicht. Wohnanlagen, die außerhalb der Bereiche liegen, in denen von der Stadt Hamburg Fernwärme angeboten wird, werden von uns je nach Möglichkeit ab 2026 mit Wärmepumpen, möglichst in Verbindung mit Photovoltaikanlagen

und Stromspeichern, ausgerüstet. Diese sollen mit „grünem“ Strom betrieben werden. Auch diese Maßnahmen dienen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Kosten. Dieses wird zu nachhaltigen Reduzierungen der Heizkosten für unsere Mieter führen.

2023 war geplant, gemäß § 3 Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV), einen hydraulischen Abgleich in allen unserer Wohnanlagen, die mit Gasheizungen betrieben werden, auszuführen. Wir haben hierzu einige Unternehmen angefragt, konnten aber keine Aufträge finalisieren, da es den angefragten Firmen an Kapazitäten mangelte. Die von uns für diese geplante Maßnahme angesetzten Mittel in Höhe von T€ 1.360,2 werden wir in die laufende Instandhaltung zurückführen. Die aktuelle Fassung des Gebäudeenergiegesetzes sieht nur noch für Neubauten und Heizungsanlagen, die durch neue ersetzt werden, einen hydraulischen Abgleich vor.

Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Fernüberwachung der Heizungsanlagen, Umstellung von Wohnanlagen auf Fernwärme, Dämmung von Leitungen im Keller, Betrieb und Optimierung mit der Software mevivoeco) in Höhe von T€ 340 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von T€ 500 vorgesehen. Die Planung und Umsetzung einer energetischen Sanierung einer Wohnanlage ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht abschließend entschieden.

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus.

Hamburg, 07. Mai 2024

**Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG**

## Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang



# Bilanz

## zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		24.962,37	137,86
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.069.911,07		98.141.326,68
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
3. Maschinen	5.291,81		6.942,15
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.893,52		96.029,02
5. Anlagen im Bau	6.281.918,77		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		326.378,19
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		9.138.699,02
		112.465.015,17	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
5. Wertpapiere des Anlagevermögen	2.376,20		0,00
		2.376,20	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>112.492.353,74</b>	<b>107.709.512,92</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	31.283,33		31.283,33
2. Unfertige Leistungen	4.407.232,50		4.147.459,90
		4.438.515,83	4.178.743,23
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	234.055,91		122.577,24
2. Sonstige Vermögensgegenstände	469.866,76		457.534,67
		703.922,67	580.111,91
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.442.932,29	7.918.395,86
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Aktive Rechnungsabgrenzung		175.171,72	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>127.252.896,25</b>	<b>120.386.763,92</b>	

# Bilanz

## zum 31. Dezember 2023

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	122.980,00	71.500,00
2.	der verbleibenden Mitglieder (Rückständig fällige Einzahlung: 0,00 Euro)	8.275.540,00	8.070.148,73
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	55.900,00	80.600,00
		8.454.420,00	8.222.248,73
<b>II. Kapitalrücklage</b>		210.029,92	203.579,92
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1.	Gesetzliche Rücklage	6.099.929,33	5.645.492,33
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 454.437,00 EUR		(481.210)
2.	Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12	4.430.020,12
3.	Andere Ergebnisrücklagen	39.208.137,77	49.738.087,22
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.802.865,03 EUR		35.405.272,74
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1.	Gewinnvortrag		0,00
2.	Jahresüberschuss	4.499.375,03	4.764.455,22
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.257.302,03	-4.526.758,02
		242.073,00	237.697,20
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>58.644.610,14</b>	<b>54.144.311,04</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	763.780,00	746.891,00
2.	Sonstige Rückstellungen	437.491,00	1.036.985,00
		<b>1.201.271,00</b>	<b>1.783.876,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.425.625,76	51.174.357,86
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.953.485,42	6.782.224,48
3.	Erhaltene Anzahlungen	5.362.668,28	4.264.760,09
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.954,98	3.409,26
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506.134,54	2.078.180,35
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	14.610,59	21.157,40
		<b>67.276.479,57</b>	<b>64.324.089,44</b>
	davon aus Steuern: 1.752,7 EUR		(855,95)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		130.535,54	134.487,44
<b>Bilanzsumme</b>		<b>127.252.896,25</b>	<b>120.386.763,92</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		17.320.347,35	16.609.943,06
<b>2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		259.772,60	209.010,00
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		415.770,50	371.652,78
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.519.649,64	6.490.776,38
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>10.476.240,81</b>	<b>10.699.829,46</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.321.914,79		1.289.542,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	452.581,02		356.245,76
davon für Altersversorgung:		1.774.495,81	1.645.788,53
	154.239,02 EUR		80.955,85
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		2.183.446,50	2.070.405,90
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		715.290,13	541.701,58
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		153.455,06	1.011,15
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.017.012,22	1.238.399,26
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen:	10.383,00 EUR		23.933,00
<b>11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>4.939.451,21</b>	<b>5.204.545,34</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		703,34	0,00
<b>13. Sonstige Steuern</b>		439.372,84	440.090,12
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>4.499.375,03</b>	<b>4.764.455,22</b>
<b>15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		4.257.302,03	4.526.758,02
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>242.073,00</b>	<b>237.697,20</b>
<b>17. Gewinnvortrag</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</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 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) in der aktuellen Fassung beachtet.

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

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

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

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

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

Wohngebäude auf Erbbaugrundstücken werden nach der Restlaufzeit der Verträge beschrieben.

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 16 Jahre.

Für Einbauküchen beträgt die Nutzungsdauer zehn Jahre.

Die Außenanlagen werden innerhalb von 15 Jahren beschrieben.

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

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

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgt die Abschreibung innerhalb von drei bis 16 Jahren.

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

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

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

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

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

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2023

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

#### I. Bilanz

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umb.	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	55.093,46	30.345,74	0,00	-	85.439,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.003.703,83	341.826,19	-1.152.536,00	10.874.704,40	162.067.698,42
Grundstücke ohne Bauten	-	-	-	-	-
Maschinen	94.020,52	578,99	-	-	94.599,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	424.758,67	58.949,30	-50.838,55	-	432.869,42
Anlagen im Bau	0,00	5.817.194,21	-	464.724,56	6.281.918,77
Bauvorbereitungskosten	326.378,19	138.346,37	-	-464.724,56	0,00
Geleistete Anzahlungen	9.138.699,02	1.736.005,38	-	-10.874.704,40	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	161.987.560,23	8.092.900,44	- 1.203.374,55	-	168.877.086,12
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>162.042.653,69</b>	<b>8.123.246,18</b>	<b>- 1.203.374,55</b>	<b>-</b>	<b>168.962.525,32</b>

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2023

	Kumulierte	Abschreibung	Änderung der	Kumulierte	Buchwerte	
	Abschreibungen	des	Abschreibungen im	Abschreibungen	31.12.2023	31.12.2022
	01.01.2023	Geschäftsjahres	Zusammenhang	31.12.2023		
	EUR	EUR	mit Abgängen	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	54.955,60	5.521,23	0,00	60.476,83	24.962,37	137,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.862.377,15	2.135.410,20	-	55.997.787,35	106.069.911,07	98.141.326,68
Grundstücke ohne Bauten	-	-	-	-	-	-
Maschinen	87.078,37	2.229,33	-	89.307,70	5.291,81	6.942,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	328.729,65	40.285,74	-44.039,49	324.975,90	107.893,52	96.029,02
Anlagen im Bau	-	-	-	-	6.281.918,77	0,00
Bauvorbereitungskosten	-	-	-	-	0,00	326.378,19
Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	0,00	9.138.699,02
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>54.278.185,17</b>	<b>2.177.925,27</b>	<b>-44.039,49</b>	<b>56.412.070,95</b>	<b>112.465.015,17</b>	<b>107.709.375,06</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>54.333.140,77</b>	<b>2.183.446,50</b>	<b>-44.039,49</b>	<b>56.472.547,78</b>	<b>112.489.977,54</b>	<b>107.709.512,92</b>

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2023

Der **Zugang bei den Sachanlagen** von T€ 8.092,9 ist wesentlich bestimmt von den **Anlagen im Bau** in Höhe von T€ 5.817,2. Diese betreffen Abschlagszahlungen für die Errichtung für den Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser im Rimbartweg in Hamburg-Lokstedt.

Der Neubau im Grünen Grunde in Hamburg Ohlsdorf wurde mit 35 Mietwohnungen, Tiefgaragenstellplätzen und den Außenanlagen im Geschäftsjahr fertiggestellt und mit einem Investitionsvolumen von T€ 9.741,9 in den Grundstücken mit Wohnbauten erfasst. Davon entfallen auf das Grundstück T€ 3.269,3, auf das Mehrfamilienwohnhaus T€ 5.564,9 auf die Tiefgaragenstellplätze T€ 613,4 und auf die Herstellung der Außenanlagen T€ 294,3. Die Finanzierung des Mietwohnungsbaus ist nach dem Wohnungsbauprogramm 2019 der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) gefördert. Neben zinsverbilligten Darlehen und Mietzuschüssen wurden Baukostenzuschüsse in Höhe von T€ 502,7 bewilligt, die von den Anschaffungskosten abgesetzt wurden.

Die **Zugänge** von T€ 341,8 bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** entfallen im Wesentlichen auf die Modernisierung der Aufzüge (T€ 63,6), für Fahrradgaragen (T€ 113,5) und für Fernwärmehausanschlüsse (T€ 106,3).

Bei den **Zugängen** in der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** von T€ 58,9 betreffen T€ 13,4 Geringwertige Wirtschaftsgüter, T€ 26,0 Betriebs und Geschäftsausstattung und T€ 19,5 Geschäftswagen.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen i. H. v. T€ 4.407,2 (VJ: T€ 4.147,5) beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2023. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 5.362,7 (VJ: T€ 4.264,8) gegenüber.

Der Anteil der Lehrerbau für die CO<sub>2</sub>-Abgabe wurden für das Jahr 2023 i. H. v. T€ 77,09 errechnet.

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

<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>unter 1 Jahr</b>	<b>&gt; 1 Jahr</b>
Forderungen aus Vermietung	234.055,91 (122.577,24)	234.055,91 (122.577,24)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	469.866,76 (457.534,67)	261.525,58 (202.895,45)	208.341,18 (254.639,22)
<b>Gesamt</b>	<b>703.922,67</b> (580.111,91)	<b>495.581,49</b> (325.472,69)	<b>208.341,18</b> (254.639,22)

(Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2023

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) für Baukostenzuschüsse i. H. v. T€ 254,6. Davon sind im Folgejahr T€ 46,3 zur Auszahlung fällig und T€ 208,3 werden in Teilbeträgen bis zum Jahr 2029 ausgezahlt.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

<b>Kapitalrücklage</b>			
	Bestand 31.12.2022	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
	203.579,92	6.450,00	210.029,92
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2022	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	5.645.492,33	454.437,00	6.099.929,33
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	35.405.272,74	3.802.865,03	39.208.137,77
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>45.480.785,19</b>	<b>4.257.302,03</b>	<b>49.738.087,22</b>
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>45.684.365,11</b>	<b>4.263.752,03</b>	<b>49.948.117,14</b>

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,9 %-igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 % (Stand November 2023) zum 31.12.2023 zugrunde gelegt (VJ: Stand Oktober 2022: 1,78 %).

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen T€ 763,8 (VJ T€ 746,9). Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 5,6. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der **Ausschüttungssperre**. Eine

Beschränkung für die Ausschüttungshöhe der Dividende für das Jahr 2023 besteht nicht, da diese durch den Jahresüberschuss 2023 und durch die frei verfügbaren Rücklagen gedeckt ist.

Die **sonstigen Rückstellungen** i. H. v. T€ 437,5 (VJ: T€ 1.037,0) beinhalten u. a. Verpflichtungen im Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnung (T€ 119,2) des Folgejahres, die für diverse Verwaltungseinheiten gebildet wurden und für die notwendige Sanierung der Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von T€ 197,6.



# Anhang

## zum Jahresabschluss 2023

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt nachfolgend der Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			
	31.12.2022	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*)	
		Euro	Euro	Euro	Euro	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.425.625,76 (51.174.357,86)	3.558.407,5 (3.264.565,64)	14.576.786,44 (13.523.174,57)	37.290.431,82 (34.386.617,65)	55.425.625,76 (51.174.357,86)	GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.953.485,42 (6.782.224,48)	951.698,19 (855.101,48)	1.744.940,32 (2.386.782,29)	3.256.846,91 (3.540.340,71)	5.953.485,42 (6.782.224,48)	GPR GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	5.362.668,28 (4.264.760,09)	5.362.668,28 (4.264.760,09)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.954,98 (3.409,26)	13.954,98 (3.409,26)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506.134,54 (2.078.180,35)	506.134,54 (2.078.180,35)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	14.610,59 (21.157,40)	14.610,59 (21.157,40)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>67.276.479,57</b> (64.324.089,44)	<b>10.407.474,08</b> (10.487.174,22)	<b>16.321.726,76</b> (15.909.956,86)	<b>40.547.278,73</b> (37.926.958,36)	<b>61.379.111,18</b> (57.956.582,34)	

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

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 134,5) um T€ 4,0 gemindert. Dieser enthält vorausgezahlte Mieten und Umlagen von T€ 33,9 für den Monat Januar 2024 und vorausgezahlte Mieten für vermietete Garagenstellplätze an die Hansa Baugenossenschaft eG von T€ 96,6. Die Vorauszahlung der Mieten für die Garagenstellplätze wird entsprechend der Vertragslaufzeit mit der Hansa Baugenossenschaft eG von 50 Jahren mit einem Betrag von T€ 2,1 jährlich erlöswirksam.

## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen (incl. Erlösschmälerung und Erlöse RAP) von T€ 12.302,6 (VJ: T€ 11.874,0) und den Sondernutzungen von T€ 113,3 (VJ: T€ 77,0) abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 4.133,1 (VJ: T€ 3.946,0) und Aufwendungszuschüsse von T€ 771,4 (VJ: T€ 713,0).

Gegenüber dem Vorjahr sind die Sollmieten um T€ 434,0 gestiegen. Die Erhöhung ist im Wesentlichen das Ergebnis aus der erstmaligen Vermietung der in den Jahren 2023 fertiggestellten Neubau mit 35 Wohnungen. Für diese von der IFB Hamburg geförderten Mietwohnungen wurden im Geschäftsjahr T€ 66,6 Mietzuschüsse gezahlt. Ebenso erfolgten Anpassungen bei geförderten Wohnungen durch Reduzierung der öffentlichen Mittel.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von T€ 415,8 (VJ: T€ 371,7) enthalten Erstattungen der Versicherung von T€ 150,1, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 115,5 und sonstige Erträge von T€ 150,2, davon aus weiterbelasteten Instandhaltungskosten an den Mieter von T€ 99,2.

In den **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** von T€ 7.519,6 (VJ: T€ 6.490,8) betragen die Heiz- und Betriebskosten T€ 3.668,3 (VJ: T€ 3.272,9) und die Kosten für die Instandhaltung von T€ 3.686,4 (VJ: T€ 3.075,1). Die Instandhaltung enthält Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen von T€ 16,2 (VJ: T€ 22,8).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von T€ 715,3 (VJ: T€ 541,7) enthalten EDV Kosten von T€ 185,4 (VJ: T€ 117,9), sowie Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von T€ 76,9 (VJ: T€ 27,1), davon T€ 46,1 auf uneinbringliche Forderungen gegenüber verstorbenen Mitgliedern.

## D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	5,00 (6,00)	4,00 (4,50)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	12,75 (11,00)	20,00 (19,25)
	17,75 (17,00)	24,00 (23,75)

(Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt)

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

	Geschäftsguthaben (Euro)	Mitgliederbewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2023	8.070.148,73	3.769
Zugang 2023	387.391,27	140
Abgang 2023	182.000,00	83
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>8.275.540,00</b>	<b>3.826</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 205,4 (VJ: T€ 136,0) erhöht. Eine Nachschusspflicht durch die Mitglieder ist nach § 19 der Satzung der Genossenschaft ausgeschlossen.

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

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

#### 4. Mitglieder des Vorstands:

Volker Emich  
Martin Siebert

#### 5. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Hans-Jürgen Krückemeier  
Vorsitzender

Rüdiger Stierner  
Stellvertr. Vorsitzender

Azita Antoniadis  
Annette Noch  
Reinhard Schimnick  
Maico Smyczek

#### 6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem abgeschlossenen Bauträgerkaufvertrag Rimbartweg in Hamburg Lokstedt bestehen finanzielle Verpflichtungen von T€ 5.671,9, und für Leasings Verträge T€ 61,9.

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

#### 7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

#### 8. Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß Beschluss vom 7. Mai 2024 von Aufsichtsrat und Vorstand wurden aus dem Jahresüberschuss von € 4.499.375,03 € 454.437,00 in die gesetzliche Rücklage und € 3.802.865,03 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von € 242.073,00 vollständig für die Zahlung der Dividende gemäß Satzung zu verwenden.

Hamburg, den 07. Mai 2024

#### Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

# Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung am 20. Juni 2024

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2023 seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat ließ sich durch den Vorstand – auch ergänzend zu den Aufsichtsratssitzungen - durch Quartalsberichte regelmäßig, zeitnah und vollständig über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung, die Personalplanung sowie über besondere Maßnahmen des Risikomanagements informieren.

Die Mitgliederversammlung fand am 27. Juni 2023 im Seniorenzentrum St. Markus, Gärtnerstr. 63, 20253 Hamburg statt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2023 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Annette Noch und Hans-Jürgen Krückemeier. Frau Noch und Herr Krückemeier stellten sich erneut zur Wahl. Die Mitgliederversammlung wählte beide einstimmig für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat.

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

Im Jahr 2023 fanden wieder der Genossenschaftstag und die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) statt. Themen waren dieses Mal u. a.:

- Klimaneutraler Neubau
- E-Mobilität
- Virtuelle Versammlungen
- Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

- **Sechs Aufsichtsratssitzungen** (davon fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand) und eine **Klausurtagung** vom 24.03.2023 bis 26.03.2023 in Groß Zecher.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2023:

- In allen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über den aktuellen Geschäftsverlauf berichten.
- Erörterung des Berichts über die gesetzliche Prüfung mit dem Verbandsprüfer Herrn Giese am 31.08.2023
- Fortschreibung 10-Jahresplan
- Bauvorhaben Rimbartweg
- Prüfung des Jahresabschlusses 2022
- Planung und Vorbereitung der Mitgliederversammlungen 2023
- Glasfaserausbau
- Satzungsreform
- Spendenprojekt

Im Rahmen des von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Spendenprojekts wurden im Jahr 2023 die Anschaffung von Trikots (mit HLB-Logo) und Hosen der weibl. E-Jugend Handballmannschaft des Walddorfer SV und der Mädchen-Fußballmannschaft des SC Condor unterstützt. Ferner wurde der Seniorenchor „älter und besser – Die Hammer Ladies“ gefördert.

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 sowie der Lagebericht der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft sind von dem als Abschlussprüfer bestellten Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen-e.-V. mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Mitgliederversammlung hat am 27. Juni 2023 bestätigt, dass der Prüfungsbericht zur Kenntnis genommen wurde.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023, der Lagebericht und der Gewinnverteilungsvorschlag wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

# Bericht des Aufsichtsrats

---

zur Mitgliederversammlung am 20. Juni 2024

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

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten.

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

Hamburg, 7. Mai 2024

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier  
Vorsitzender

# Zum Gedenken

## UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Wiebke Kiehne	Michaela Strangfeld-Winter
Regina Hansson	Volodymyr Cherkashyn
Hans Peter Vagt	Ute Friedemann
Wilfried Zuther	Elfriede Steffens
Fred Almagreby	Hans Werner Poblocki
Eva Baumgart	Hans Emich
Ingrid Zorn	Volker Böger
Jutta Herbst	Edith Albers
Matthias Zeich	Fritz Bartels
Hans-Georg Rektor	Bohdan Niedzielski
Roland Siegfried Fey	Bekir Ayelan
Heinrich Saam	Oleksandra Zeiser
Robert Voß	Friedrich Koplin
Ingo Fröbel	Evelin Gaede
Uta Delpy	Franz Kramer
Dr. Gisela Schenkowitz-Levin	Helga Tonagel
Ingeborg Krysiak	Dr. Karl Papenberg
Ursel Steiner	Dirk Meske
Marieluise Ehlers	Peter Brandt
Peter Wiek	

# Unsere Wohnungen

---



# Unsere Wohnungen

## ALLERMÖHE

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

## ALTONA

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

## BARMBEK

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

## EILBEK

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

## EIMSBÜTTEL

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

## EPPENDORF

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

## FINKENWERDER

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

## GROSS-BORSTEL

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

## HAMM

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

## HEIMFELD

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

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

## KIRCHDORF-SÜD

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

## KIRCHSTEINBEK

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

## LOKSTEDT

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

## MARIENTHAL

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

## OHLSDORF

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

## STEILSHOOP

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

## STELLINGEN

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

## TONNDORF

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

## UHLENHORST

VE 16	Richardstraße 38–50	1956	86
		2004	10

## WINTERHUDE

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

Foto: Lehrerbau

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



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

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

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

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

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



HAMBURG