GESCHÄFTS-BERICHT 2021

LÜBECKER BAUVEREIN

Geschäftsentwicklung

im Jahresvergleich 2019 bis 2021

	2021	2020	2019
Bilanzsumme (Mio. €)	337,9	330,0	326,0
Umsatzerlöse (Mio. €)	39,3	38,1	37,6
Anlagevermögen (Mio. €)	321,0	315,2	311,9
Eigenkapital (Mio. €)	72,1	67,9	64,0
Eigenkapitalquote (%)	21,3	20,6	19,6
Jahresüberschuss (Mio. €)	4,5	4,3	3,2
Cashflow (Mio. €)	13,5	12,5	12,0
Eigenkapitalrentabilität (%)	8,2	7,8	6,4
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,8	2,8	2,7
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	18	19	20
Instandhaltung (Mio. €)	8,4	8,6	8,1
Bauinvestitionen (Mio. €)	13,8	8,2	6,8
Mitglieder	10.007	9.823	9.739
Wohnungsbestand	5.651	5.584	5.580
davon: gefördert	2.450	2.541	2.686
davon: frei finanziert	3.201	3.043	2.894
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	6,62	6,41	6,33
Spareinlagen und Sparbriefe (Mio. €)	70,8	65,6	65,5
Mitarbeiter	62	62	58

129. Geschäftsjahr / Lübecker Bauverein eingetragene Genossenschaft
gegründet am 31. März 1892 / gerichtlich eingetragen am 3. Juni 1892
Genossenschaftsregister-Nr. 205 / Amtsgericht Lübeck

Inhalt

Vorwort des Vorstandes 04
Bericht des Aufsichtsrates 06
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 08

12
Geschäftsjahr 2021
Wohnservice 13
Investitionen 16
Spareinrichtung 21
Mitglieder 22
Soziales Engagement 24
Nachhaltigkeit 30

33
Lagebericht 2021

43
Jahresabschluss 2021
Bilanz 44
Gewinn- und Verlustrechnung 46
Anhang 47

Organe 54

Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,

wir erleben eine Zeitenwende! Wer hätte vorhersagen können, dass sich die Rahmenbedingungen für unser Handeln so dramatisch verändern können.
In unserem letzten Geschäftsbericht haben wir noch die Corona-Pandemie als größte Herausforderung angesehen.

Ein Jahr später erleben wir einen Krieg in Europa – mit noch nicht abschätzbaren Folgen für uns alle. Wie lange der Krieg in der Ukraine andauern und wie weit er unser Leben hierzulande beeinflussen wird, ist offen.

Die Corona-Pandemie hat unsere Genossenschaft bisher wirtschaftlich gut überstanden. Ob die Pandemie tatsächlich überwunden ist, können wir aber noch immer nicht abschätzen.

Und dann ist da noch der Klimawandel. Das Thema ist 2021 für uns alle deutlich sichtbarer als bisher in den Fokus geraten. Weltweite Klimaextreme rücken näher an uns heran – und wurden im Sommer letzten Jahres mit der Flutkatastrophe im Ahrtal quasi unmittelbar vor unserer Haustür erlebbar.

Auch die veränderten politischen Rahmenbedingungen nach der Bundestagswahl rückten die Themen rund um den Klimawandel deutlich in den Vordergrund.

Pandemie, Krieg, Wetterextreme – diese drei nahezu zeitgleichen Katastrophen sind der Grund für ein Umdenken in vielen Bereichen unseres Lebens. Selbstverständlich wird sich das auch auf das Handeln in unserer Genossenschaft auswirken.

Preissteigerungen bei den Bauleistungen, Liefer- und Kapazitätsengpässe im Handwerk, rasant steigende Energiepreise und verschärfte Vorschriften bei der energetischen Gebäudesanierung beeinflussen die Prioritäten für unsere Planungen in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung.

Der Lübecker Bauverein wird sich aus den beschriebenen Gründen umfassend mit der Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie beschäftigen. Einen ersten Einblick erhalten Sie in diesem Geschäftsbericht, durch den uns dieses Thema auch als Leitmotiv begleitet. Wir zeigen Motive aus unterschiedlichen Bereichen, die schon heute das Thema Energie sowie ökologische und soziale Aspekte beleuchten. Auch in den zukünftigen Geschäftsberichten werden wir regelmäßig über den Stand unserer Nachhaltigkeitsziele berichten.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnten wir auch 2021 wieder ein gutes Jahresergebnis erzielen. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir für Neubau und Investitionen in unsere bestehenden Wohnungen rund 22,2 Millionen Euro investiert.

Unsere Aktivitäten rund um die Nachbarschaftsarbeit waren auch im letzten Jahr stark durch die Corona-Auflagen beeinflusst. Doch gerade in diesen Zeiten sind die Arbeit unseres Teams Nachbarschaft sowie sämtliche Aktivitäten unserer ehrenamtlich Tätigen wichtiger denn je. Das Gesellschaftsthema Einsamkeit hat sich durch Corona verstärkt. Wir sind überzeugt, dass die Arbeit in unseren Nachbarschaftstreffs einen ganz wichtigen Beitrag gegen diesen Trend leistet.

Unsere Mitglieder fühlen sich bei uns geborgen. Denn wir bieten allen Generationen ein sicheres und bezahlbares Wohnen. Diese Werte gewinnen in ungewissen Zeiten umso mehr an Bedeutung.

Unser herzlicher Dank gilt unseren Mitgliedern, unseren Vertreterinnen und Vertretern, unserem Aufsichtsrat, unseren Geschäftspartnerinnen und -partnern in Wirtschaft, Gesellschaft und Verwaltung und nicht zuletzt unseren Mitarbeitenden für ihr vielfältiges Engagement und ihre vertrauensvolle Unterstützung.

Christine Koretzky
Vorständin

Stefan Probst
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, informiert.

Die ausführlichen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Planung von Neubauvorhaben, die Maßnahmen zur Erhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes sowie die Entwicklung der Spareinrichtung wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse einvernehmlich gefasst.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

In seinen fünf ordentlichen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt worden sind. In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden Schwerpunktthemen aus Finanzausschuss, Bauausschuss und Sozialausschuss erörtert. Auch außerhalb der Sitzungen haben sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates und der Vorstand über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen regelmäßig ausgetauscht.

Für das Geschäftsjahr 2021 konnte unsere Genossenschaft ein sehr gutes Jahresergebnis erzielen, sodass auch für das Berichtsjahr eine 4-prozentige Dividendenausschüttung und eine Aufstockung unserer gesetzlichen und freien Rücklagen möglich ist.

Ausgehend von einer Anregung aus dem Kreise der Vertreterversammlung haben der Aufsichtsrat und Vorstand im Oktober 2021 auf einer gemeinsamen Klausurtagung die Themen „Nachhaltigkeit“ und „Bezahlbarer Wohnungsbau“ eingehend erörtert. Die Bearbeitung des Nachhaltigkeitsdreiklangs aus sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Fragestellungen wird zentraler Schwerpunkt der Arbeit unserer Genossenschaft.

Um dem Klimaschutz gerecht zu werden und der gesetzlich geforderten CO_2-Reduzierung nachzukommen, wird verstärkt ein Schwerpunkt in der energetischen Sanierung und klimaneutralen Versorgung unseres Bestandes liegen. Unser Engagement im sozialen Bereich wird fortgesetzt und weiterentwickelt. Mit den Investitionen in die Instandhaltung, in die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes und mit der Neubautätigkeit engagiert sich unsere Genossenschaft weiterhin bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen.

Des Weiteren werden für unsere Neubaumaßnahmen Wohnkonzepte vorgesehen, die ein nachbarschaftliches Miteinander fördern und ein Verbleiben in den Wohnungen im Alter ermöglichen.

Auch das Jahr 2021 stand im Zeichen von Corona. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Lübecker Bauverein bislang gut durch die Pandemie gekommen ist. Schwerwiegende unsere Genossenschaft betreffende Auswirkungen sind bisher nicht eingetreten. Die Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen liefen wie geplant.

Personalien

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 13. September 2021 endete turnusmäßig die Amtszeit von Dirk Stojan, Anja Farries und Steffen Börms. In offener Wahl wählten die Vertreterinnen und Vertreter alle drei Mitglieder erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Dirk Stojan erneut zum Vorsitzenden und Birgit Reichel zu seiner Stellvertreterin sowie Rainer Steffens zum Schriftführer gewählt.

Geschäftsstelle mit Photovoltaikanlage, Otto-Passarge-Straße in St. Gertrud

Jahresabschluss 2021

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2022 gemäß § 53 GenG den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2021 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und in gemeinsamer Sitzung umfassend beraten.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat.

Der Aufsichtsrat ist damit seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben und Pflichten in vollem Umfang nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher, den Jahresabschluss für das Jahr 2021 in der vorliegenden Fassung festzustellen, dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Lübecker Bauvereins sowie allen Vertreterinnen und Vertretern herzlich für die erfolgreiche, vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit.

Lübeck, 3. Mai 2022

Dirk Stojan
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Stabile Wohnungsmärkte auch in 2021

Wie in den Vorjahren, so war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein auch 2021 aus Sicht der Branche in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung sowie einer regional hohen Nachfrage, konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten und ihn im Durchschnitt um 1,7 Prozent senken. Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 7,1 Prozent.

Durch Zuwanderung, eine hohe Anzahl Studierender, tendenziell immer kleinere Haushalte und weitere demografisch bedingte Verschiebungen in der Nachfrage existieren in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Engpässe im Angebot. Das gilt besonders dort, wo der Neubau nachfragegerechter Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse dem hohen Bedarf hinterherhinkt – zum Beispiel durch fehlende oder teure Grundstücke sowie durch die anforderungsbedingt sehr hohen Baukosten, die durch fehlende Kapazitäten auf der bauausführenden Seite und vermehrt auch durch Materialengpässe zusätzlich nach oben getrieben werden.

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 6,30 Euro und damit in der Regel unverändert unterhalb des Marktpreises. Doch auch hier führen wachsende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum zu steigenden Durchschnittsmieten, deren Erhöhung notwendig ist, um eine Kostendeckung zu gewährleisten.

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Durchschnitt von 8,28 Euro für die Nettokaltmiete ermittelt. Im Jahr 2020 waren es 7,98 Euro. Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand. Bei den VNW-Mitgliedsunternehmen lagen die Angebotsmieten bei 6,52 Euro – das heißt, im Neubau bei durchschnittlich 11 Euro, im Bestand bei 6,48 Euro. Auch 2022 wird aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen ein weiterer Anstieg erwartet. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort.

Die Mietbelastungsquote, die sich aus der Bruttokaltmiete und dem Haushaltsnettoeinkommen ergibt, lag in Schleswig-Holstein zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 Prozent. Mit Blick auf die Bruttokaltmiete muss dabei berücksichtigt werden, dass davon rund 20 Prozent auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen – zum Beispiel auf die Kosten für Wasser, Abwasser und Straßenreinigung.

Hinzu kommt, dass der Trend zu immer kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. So lag die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Ein-Personen-Haushalts zuletzt bei 33 Prozent, während ein Vier-Personen-Haushalt auf 23,9 Prozent kommt. Zum Vergleich: In Deutschland sind es 31,1 bzw. 22,6 Prozent. Und: Auch durch die Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik müssen viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern. Zuletzt erhielten knapp 5 Prozent aller Beschäftigten lediglich den Mindestlohn.

Die Zunahme älterer Haushalte, das noch immer hohe Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiterhin hohen Zahlen Studierender wirken sich auf die Wohnungsnachfrage aus. Auch die besonders in Städten zahlreich vertretenen SGB-II-Haushalte fragen vor allem kleine und günstige Wohnungen mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur nach, wodurch sich die Konkurrenz in diesem Marktsegment verschärft. Hier kann allein nachfragegerechter Neubau für Entlastung sorgen.

Zuwanderung

2015 wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt. Dieser Druck hat seitdem nachgelassen. 2015 kamen 35.000 Asylsuchende nach Schleswig-Holstein, 2016 waren es 9.960 und 2020 insgesamt 3.804. Im letzten Jahr wurden 4.209 und damit wieder mehr Neuankömmlinge gezählt. Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Dies sind mit deutlichem Abstand Afghanistan, der Irak, Syrien sowie auch die Türkei und der Iran. Aktuell bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen der seit Februar 2022 andauernde Krieg in der Ukraine für die Wohnungswirtschaft haben wird. Neben Versorgungsengpässen ist bereits heute ein starker Preisanstieg bei Öl und Gas zu verzeichnen.

Weiterhin anspruchsvolles Investitionsumfeld

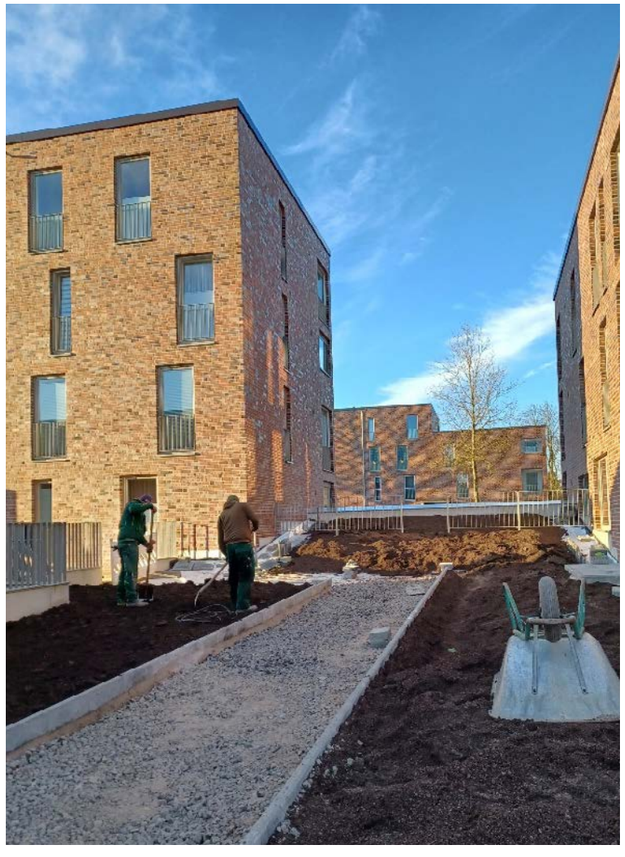
Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter und dazu sehr deutlich gestiegen. Kostentreiber waren hierbei vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und die dadurch steigenden Kosten für Planung und Materialien sowie die Aufwände in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für die zusätzlichen kommunalen Auflagen. Erschwerend kamen zuletzt auch noch verschiedene Lieferkettenprobleme als Nebenwirkung der Corona-Pandemie hinzu. Außerdem werden weitere Markteffekte spürbar: So steigen die Preise aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite deutlich. Das drückt sich unter anderem in dem im Oktober 2021 neu geschlossenen Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe aus.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind stark gestiegen: Im November 2021 lagen sie 14,4 Prozent über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Ein Treiber war hierbei auch das Baumaterial, das sich durch Lieferkettenprobleme deutlich verteuerte.

Preisentwicklungen von Nov. 2020 bis Nov. 2021

- Rohbauarbeiten an Wohngebäuden +15,7 %
- Zimmer- und Holzbauarbeiten +38,9 %
- Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten +17,1 %
- Klempnerarbeiten +16,8 %
- Betonarbeiten +16,5 %
- Ausbauarbeiten +13,5 %
- Metallarbeiten +17,3 %
- Estricharbeiten +15,6 %
- Tischlerarbeiten +14,6 %
- Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden +14,5 %
- Raumlufttechnische Anlagen +16,4 %
- Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen +13,5 %
- Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen +16,7 %
- Wärmedämm-Verbundsysteme +12,6 %
- Hinterlüftete Fassaden +17,7 %
- Verglasungsarbeiten +14,1 %
- Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) +14,2 %

Neubauprojekt „Wohnquartier für Jung und Alt", Ratzeburger Allee in St. Jürgen



Im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen kontinuierlich und auf hohem Niveau.

Oben links: Modernisierungsmaßnahme, Korvettenstraße in Buntekuh
Links: Neubauprojekt „Wohnen auf dem Baggersand" in Travemünde
Unten rechts: Modernisiertes Gebäude, Stitenstraße in St. Lorenz

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

Seit Jahren steigen auch die Bodenpreise deutlich. Die öffentliche Hand vergibt vor diesem Hintergrund immer mehr eigene Flächen primär über Erbbaurechte. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben den hohen Kosten lasten auf dem Investitionsklima auch immer mehr neue politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts. Der Ausblick ist in Anbetracht einer neuen Bundesregierung und einiger neuer Landesregierungen spannend.

Kurz gesagt: Die Summe der Anforderungen, die damit verbundenen Kosten, der Mangel an Bauland und das Fehlen von Planungssicherheit behindern die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die breite Masse.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen kontinuierlich und auf hohem Niveau. Dennoch lassen sich vor dem Hintergrund der wohnungsbaubezogenen Kostenentwicklung damit zumindest tendenziell immer weniger konkrete Projekte umsetzen. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2021 rund 457 Millionen Euro in die Modernisierung, die Instandsetzung, den Neubau und diverse Wohnumfeld-Maßnahmen investiert. Die entsprechenden Aufträge werden überwiegend an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht die Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist durch die in der Sache richtige Bindungsverkürzung durch das SHWoFG gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter marktgerechter Förderkonditionen zwischen 2011 und 2021 rund 10.000 neue Bindungen begründet werden. Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2047 auf 8.000 Einheiten sinken. Aktuell gibt es landesweit 46.585 Wohnungen mit Zweckbindung.

Um sich den Marktrealitäten anzupassen, wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Im 1. Förderweg wurde er nun noch einmal auf einheitlich 600 Euro/m² erhöht. Vorausgegangen waren auch Verbesserungen für den 2. Förderweg.

Grundsätzlich gilt: Förderkonditionen werden zeitnah an die veränderten Rahmenbedingungen für Investitionen angepasst. Außerdem wird das Förderprogrammangebot fortwährend und zielorientiert weiterentwickelt. Primär ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Marktsegment investiert.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 2019/2022 umfasst mittlerweile ein Gesamtvolumen von 880 Millionen Euro. Damit können 6.400 Mietwohnungen gefördert werden. Das entspricht dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes in Höhe von 1.600 Mietwohnungen pro Jahr. Außerdem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen unterstützt werden. 2021 wurden gut 127 Millionen Euro für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden damit 743 Einheiten neu gefördert.

Quelle: Rundschreiben Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

GESCHÄFTS-
JAHR 2021

Unser Wohnservice für mehr Lebensqualität

Unsere Genossenschaft zählt zu den führenden Wohnungsanbietern am Lübecker Markt. Mit aktiver Neubautätigkeit und umfassenden Modernisierungen sorgen wir dafür, dass unsere heutigen und zukünftigen Mitglieder einen qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum erhalten.

Seit vielen Jahren verzeichnet die Hansestadt Lübeck eine sehr hohe Wohnungsnachfrage. Die Auswirkungen des demografischen Wandels und die Veränderungen bei den Haushaltsstrukturen haben zu einer gesteigerten Nachfrage vor allem nach Wohnraum kleinerer Größen geführt. Außerdem ist die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum zugreifen, gestiegen. Diesen Trend haben wir bei der Planung unserer aktuellen Neubauprojekte noch stärker berücksichtigt, um hier zukünftig noch zielgerichteter auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt reagieren zu können.

2021 haben wir erneut ein sehr gutes Vermietungsergebnis erzielt. Dies ist sicher auf die hohe Nachfrage zurückzuführen, aber auch auf den guten Zustand unserer Wohnungen. Wir investieren kontinuierlich in unseren Wohnungsbestand, vor allem bei Mieterwechseln. Unsere kunden- und serviceorientierte Betreuung im täglichen Geschäft ist dabei ein Garant für zufriedene Mitglieder.

Terminwünsche können bei uns individuell mit dem Vermietungsteam vereinbart werden – auch außerhalb unserer Öffnungszeiten. Schnelle Antwortzeiten auf Kundenanliegen und eine geringe Fehlerquote sind für unser Tagesgeschäft selbstverständlich.

Unser Vermietungsteam führt aktuell eine Interessentenliste mit über 4.200 Kundendaten. Auf eine frei gewordene Wohnung bewerben sich mitunter 20 Interessenten. Dies trifft auch auf Bewerbungen für unsere in Planung bzw. in Bau befindlichen Neubauprojekte zu.

Am 31. Dezember 2021 bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt 5.651 Wohn- und 63 Gewerbeeinheiten. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten liegt bei rund 43 Prozent. Mit dieser hohen Quote ermöglichen wir vielen einkommensschwächeren Menschen ein adäquates, langfristiges Wohnen bei unserer Genossenschaft. Durch eine gezielte Belegung leisten wir einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Quartiere. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr beträgt 6,62 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter.

Die Fluktuation bei unserer Genossenschaft ist seit vielen Jahren gering. Nur 379 Mieter – im Vorjahr waren es 403 – kündigten ihre Wohnung im Jahr 2021. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,71 Prozent. Im Jahr zuvor lag sie bei 7,22 Prozent. Von den genannten 379 Mietern zogen innerhalb unserer Genossenschaft 49 Mieter um. Die Leerstandsquote ist mit jahresdurchschnittlich 0,44 Prozent – im Gegensatz zum Vorjahreswert von 0,40 Prozent – minimal gestiegen. Mit diesen Kennzahlen lagen wir auch im letzten Jahr wieder deutlich unter dem Landesdurchschnitt in Schleswig-Holstein.

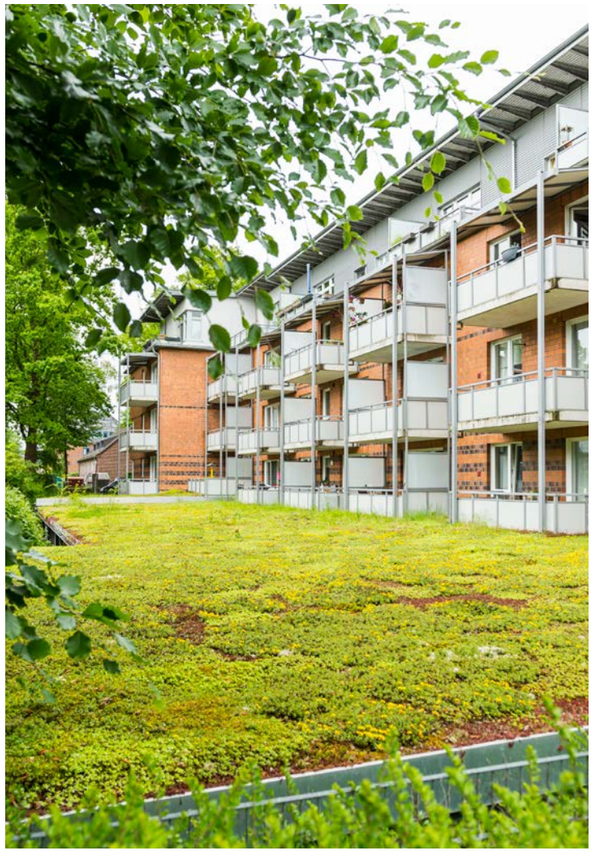
Ø Kaltmiete (€/m²)

6,62

Leerstandsquote (%)

0,44

Oben links: Begrünte Carportanlage, Geniner Straße in St. Jürgen
Oben rechts: Begrünte Carportanlage, Wallbrechtstraße in St. Gertrud
Unten: Fahrradhäuser, Friedrichstraße in St. Jürgen; hier: Vertreterin Gudrun Mau



Eigene Wohneinheiten

5.651

Wohneinheiten für Dritte

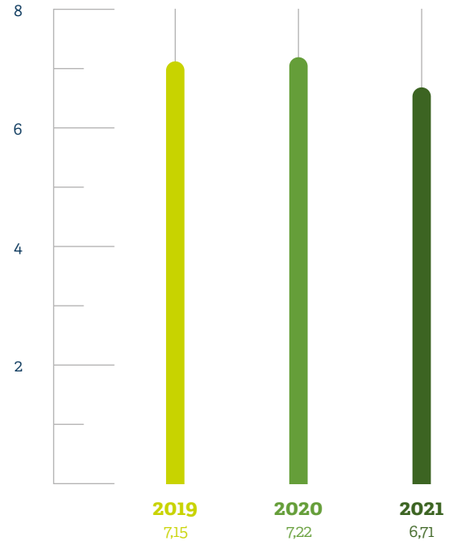
405

Das gute Zusammenspiel in der Miet-Hausverwaltung

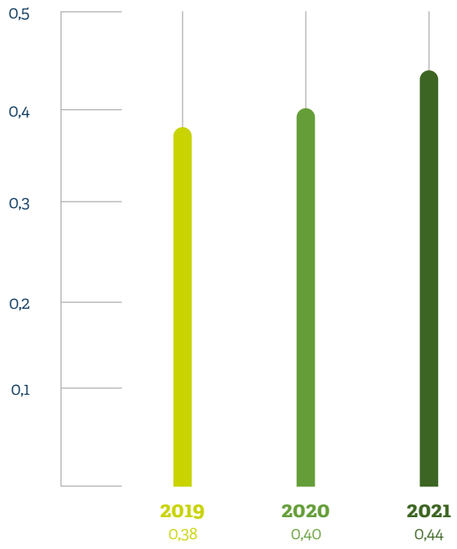
Seit vielen Jahren betreuen wir im Rahmen der Miet-Hausverwaltung Immobilien im Eigentümerauftrag. Dabei übernimmt unsere Genossenschaft sämtliche wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen in kaufmännischer und technischer Hinsicht nach den individuellen Vorgaben des Eigentümers. Im Geschäftsjahr 2021 bewirtschaftete unsere Genossenschaft Immobilien für 9 Eigentümer. Dabei handelte es sich um 405 Mietwohnungen, 21 Gewerbeeinheiten sowie 52 Garagen und Stellplätze.

Die Wohnungsverwaltung für Dritte werden wir auch zukünftig für Eigentümer anbieten. Die Verwaltungsleistungen für vorwiegend gemeinnützige Institutionen und traditionsreiche Wohnstifte passen hervorragend zu unserem genossenschaftlichen sozialverantwortlichen Geschäftszweck.

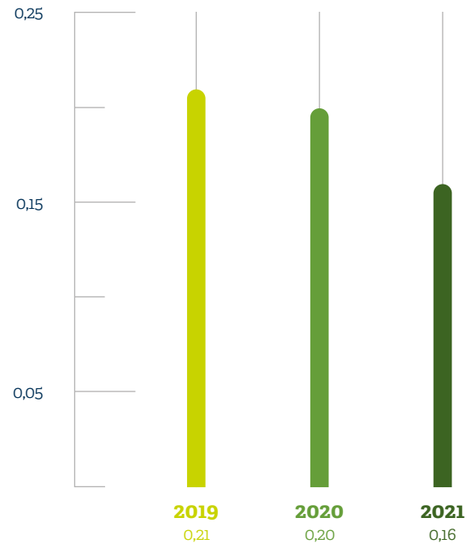
Jährliche Fluktuationsrate 2019–2021 (in %)



Jahresdurchschnittliche Wohnungsleerstände 2019–2021 (in %)



Rückständige Nutzungsgebühren 2019–2021 (in %)



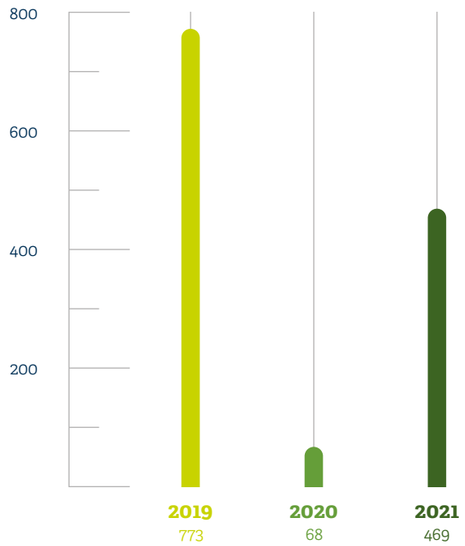
Unsere Investitionen für eine starke Region

Wir schaffen und erhalten zukunftsfähigen Wohnraum für die Menschen in der Hansestadt Lübeck. Unser Investitionsvolumen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung belief sich 2021 auf insgesamt 22,2 Millionen Euro – seit vielen Jahren der höchste Betrag. All diese Investitionen kommen vollumfänglich unseren Mietern zugute.

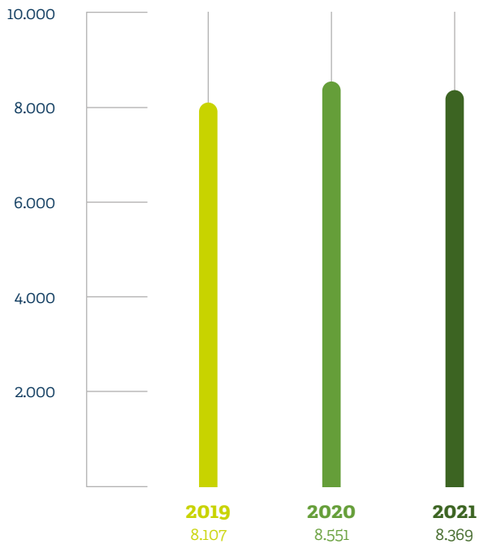
Bei der Auftragserteilung achten wir darauf, dass, wenn möglich, stets regional ansässige Fachbetriebe zum Zuge kommen. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Wirtschaft vor Ort.

Die allgemeinen Kostensteigerungen im Bereich der Handwerkerleistungen sind nach wie vor ein Preistreiber in der Wohnungswirtschaft – sei es im Neubau oder in der Modernisierung. Dank der guten wirtschaftlichen Position unserer Genossenschaft sind wir dennoch in der Lage, unsere Ziele zur langfristigen Werterhaltung des Wohnungsbestandes und im Neubau zu erreichen.

Investitionsvolumina Modernisierung
2019–2021 (in T€)



Investitionsvolumina Instandhaltung
2019–2021 (in T€)



Bewahren und modernisieren – zwei unserer wichtigsten Disziplinen

Viele Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind notwendig, um unseren Wohnungsbestand zu erhalten und den Mitgliedern einen angemessenen Wohnkomfort zu bieten.

2021 haben wir unsere geplanten Instandhaltungsmaßnahmen fortgeführt. Rund 8,4 Millionen Euro investierten wir in unseren Wohnungsbestand. Der durchschnittliche Instandhaltungsaufwand beträgt damit 22,44 Euro pro m² Wohnfläche. Zum Vergleich: 2020 waren es 23,04 Euro pro m².

Insgesamt setzten wir 45 Einzelmaßnahmen in der Großinstandhaltung um. Der Fokus lag dabei auf der Fassadensanierung vieler unserer Wohnblöcke. Im Quartier Dänemarkstraße in Travemünde erhielten drei Gebäude einen Neuanstrich. Weitere Anstriche erfolgten im Ost- und Westpreußenring in Kücknitz. In der Langeneßallee führten wir das Reinigen und Anstreichen der Fassaden fort. Außerdem wurden die Klinkerfassaden im Friedrich-Ebert-Hof in St. Jürgen saniert.

Auch die Balkonbeschichtungen im Friedrich-Ebert-Hof und in der Friedrichstraße wurden erneuert und die Balkonbrüstungen normgerecht erhöht. In mehreren Wohnanlagen erhielten die Treppenhäuser einen Neuanstrich.

Im März 2021 begann in der Korvettenstraße 79–89 eine umfassende Modernisierungsmaßnahme, die sich über zwei Bauabschnitte erstreckt und 2022 fertiggestellt sein wird. Die Wohnanlage wird dann den Niedrigenergiehaus-Standard erfüllen. Dadurch werden die Mitglieder neben der erhöhten Wohnqualität künftig auch Einsparungen bei den Nebenkosten spüren.

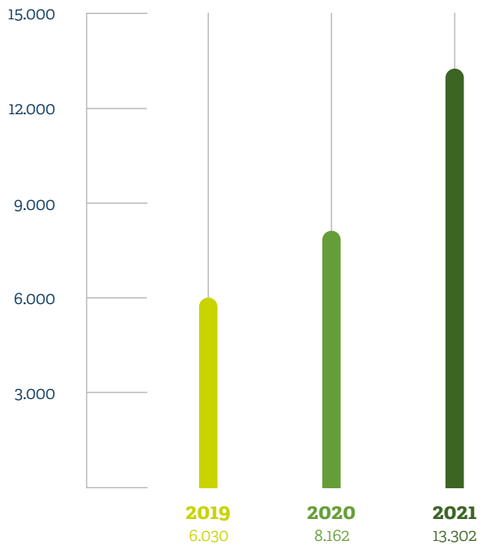
Neben den geplanten Instandhaltungsmaßnahmen beschäftigte sich unser Team mit vielen weiteren Themen, die parallel zum Tagesgeschäft umgesetzt wurden. So verzeichneten wir im letzten Jahr 232 Leitungswasserschäden, die Kosten in Höhe von 375.628 Euro verursachten. Im Vorjahr waren es 235 Schäden mit Kosten in Höhe von 408.625 Euro.

Seit mehreren Jahren wird die Großinstandhaltung von gesetzlichen Auflagen und Bestimmungen zur Dichtigkeitsprüfung der Schmutzwasser-Sielleitungen geprägt (bis Ende 2025). Bereits seit 2009 prüfen wir in unseren Wohnanlagen sukzessive die Sielleitungen und sanieren sie im Bedarfsfall. Für ihre Prüfung brachten wir bisher rund 138.000 Euro auf und investierten etwa 912.000 Euro in ihre Sanierung.

Ein weiterer Fokus liegt auf verschiedenen Maßnahmen zur Wohnraumanpassung für unsere älteren Mitglieder. 2021 investierten wir dafür insgesamt 49.845 Euro für neun Wohneinheiten.

Für die Erhaltung unseres Wohnungsbestandes und zum Wohle unserer Mitglieder setzen wir in diesem Jahr unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fort. Hierfür planen wir rund 9,2 Millionen Euro ein.

Investitionsvolumina Neubau
2019–2021 (in T€)



Seit vielen Jahren spielt das Thema Nachhaltigkeit auch in der Wohnungswirtschaft eine große Rolle.

Oben: Solarthermie, Langeneßallee in St. Lorenz
Links: Wärmeerzeugung durch Abwasser, „Wohnquartier für Jung und Alt", Ratzeburger Allee in St. Jürgen

Aktiv im Neubau

Mit dem Neubau von Wohnungen schafft unsere Genossenschaft langfristig wichtigen bezahlbaren Wohnraum und gibt vielen Menschen ein neues Zuhause in einer guten Wohnqualität.

Unser Neubauprojekt „Wohnquartier für Jung und Alt"

Unser Großprojekt „Wohnquartier für Jung und Alt" ermöglicht das Wohnen für alle Generationen: Singles, Studierende, Familien und ältere Menschen leben hier zukünftig in einem Quartier Tür an Tür zusammen. Damit hat der Lübecker Bauverein erstmals die Idee einer genossenschaftlichen Lösung verwirklicht, die von der Unterstützung und Betreuung bis zur Pflege der Mitglieder im hohen Alter reicht.

Seit April 2019 realisiert unsere Genossenschaft den vierten bis sechsten Bauabschnitt in der Ratzeburger Allee. In diesem Projekt entstehen 109 überwiegend barrierefreie Genossenschaftswohnungen, von denen 34 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden. Der Wohnungsmix setzt sich aus 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 42 m² bis 66 m² sowie aus 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 70 m² und 110 m² zusammen. Im Frühjahr 2022 erfolgten die Übergaben an alle Mitglieder. Die geplante Investitionssumme für diese Bebauung beträgt rund 31,5 Millionen Euro.

Das Wohnen in diesem Quartier wird durch ein umfangreiches soziales Angebot der DRK-Schwesternschaft Lübeck e. V. sowie das Quartierskonzept unserer Genossenschaft bereichert. Zum sozialen Angebot zählen eine Alten- und Tagespflege sowie eine Tagesmutter-Einrichtung. Das Besondere ist, dass die angebotenen Betreuungsleistungen bei Mietbeginn keine vertragliche Bindung erfordern.

Das Wohnquartier ist so angelegt, dass sich Jung und Alt wohlfühlen und hier möglichst viele Anlaufstellen finden. So können junge Familien ihre Kinder auf kurzem Weg direkt im Quartier bei der Tagesmutter betreuen lassen. Für die älteren oder pflegebedürftigen Menschen gibt es einen ambulanten Pflegedienst mit einem umfangreichen Beratungs- und Betreuungskonzept sowie eine Senioren-Tagespflege mit vielfältigen Angeboten. In beiden Einrichtungen wird das Team der Schwesternschaft auch für die persönliche Beratung und Begleitung in allen Fragen zur Gesundheit sowie zur Sozial- und Pflegeversicherung tätig sein.

Unser Team Nachbarschaft wird ebenfalls an diesem Standort aktiv. Angeleitet vom Team entwickeln ehrenamtlich Tätige Aktivitäten für eine lebendige und verlässliche Gemeinschaft im Nachbarschaftstreff „Zweites Wohnzimmer". Er ist als zentraler Mittelpunkt für die Mitglieder im Quartier gedacht. Komplettiert wird das umfassende soziale Angebot des neuen Quartiers durch ein Servicebüro.

Halböffentliche Gemeinschaftsflächen mit Bänken, eine Boule-Anlage, dem Nachbarschaftstreff zugeordnete Freibereiche für Feste und Begegnungen, ein gestalteter Garten der Tagespflege und ein Spielplatz laden auf vielfältige Weise zum Verweilen ein. Die Versiegelung wurde trotz Tiefgarage auf ein Minimum beschränkt. Flachdächer wurden als Gründächer oder Grünflächen ausgebildet. Alle Wohnungen werden mit Wärme aus der Abwasserkanalisation beheizt.

Das Gesamtprojekt erstreckt sich in sechs Bauabschnitten über eine Dauer von mehr als acht Jahren. Im Ergebnis entstehen hier insgesamt 214 Wohneinheiten, von denen 77 öffentlich gefördert werden. Das entspricht einem Anteil von 36 Prozent. Für Studierende wurden elf Wohngemeinschaften mit je vier Zimmern geschaffen. Die gesamte Investitionssumme wird sich auf etwa 54,5 Millionen Euro belaufen.

Solarthermie Wohnanlage „60 plus", Rabenhorst in St. Gertrud

Unser Neubauprojekt „Wohnen auf dem Baggersand"

Im Juli 2017 haben die vier Wohnungsunternehmen Lübecker Bauverein eG, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG und Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG das Grundstück Auf dem Baggersand in Lübeck-Travemünde von der Hansestadt Lübeck erworben.

Die ersten Planungen für die Neubebauung wurden in einem kooperativen Workshop-Verfahren aller Beteiligten abgeschlossen. Dabei wurde die Basis für ein gemeinsames Gestaltungs- und Freiraumkonzept geschaffen. Das Ziel: eine durchgängig hohe Qualität der Planung auf der städtebaulichen sowie der gebäude- und freiraumplanerischen Ebene sicherzustellen. Unter dem Motto „Vielfalt in der Einheit, Einheit in der Vielfalt" und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans wurden die Entwürfe der vier beauftragten Architektenteams aufeinander abgestimmt.

Insgesamt plant die Bauherren-Gemeinschaft auf dem rund 20.000 m² großen Areal den Bau von 254 Mietwohnungen, von denen 47 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden. Geplant sind Wohnungen für Familien, Singles, Paare und Ältere sowie eine Tiefgarage mit 257 Stellplätzen.

Das Projekt läuft planmäßig. Unsere Genossenschaft errichtet auf zwei Baufeldern 86 Wohnungen – 25 davon öffentlich gefördert – und einen Gemeinschaftsraum. Die geplanten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben Größen von 34 m² bis 107 m² und werden mit Loggien sowie teils auch mit Dachterrassen ausgestattet. Im Frühjahr dieses Jahres war Baubeginn für diese Häuser.

Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für Anfang 2024 geplant. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 91 Millionen Euro.

Unser Neubauprojekt Ahrensböker Straße in Stockelsdorf

Ruhiges Wohnen in zweiter Reihe mit einer guten Anbindung zur Hansestadt Lübeck – das bietet unsere Neubaumaßnahme in der Ahrensböker Straße in Stockelsdorf. Auf dem etwa 1.700 m² großen Grundstück errichten wir zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 frei finanzierten Wohneinheiten.

Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen haben Größen zwischen 60 m² und 80 m² und verfügen über Einbauküchen, Duschbäder, hochwertige Bodenbeläge sowie Balkone oder Terrassen. Vier Wohnungen entstehen barrierefrei mit Bewegungs- und Türbreiten entsprechend der DIN 18040-2. Attraktiv angelegte Außenanlagen, Außenstellplätze und ein Fahrradhaus runden die neue Wohnanlage ab.

Insgesamt investiert unsere Genossenschaft gut 3,6 Millionen Euro in den Neubau, der voraussichtlich im November 2022 fertiggestellt wird.

Unsere Spareinrichtung für eine sichere Finanzierung

Seit 2011 betreibt unsere Genossenschaft eine Spareinrichtung. Mittlerweile ist sie ein fester Bestandteil des Lübecker Bauvereins. Neben dem Aspekt der Mitgliederförderung leistet sie einen wichtigen Beitrag für die Unternehmensfinanzierung. Rund 2.500 Sparer zählen in diesem Bereich zu unseren Kunden. Besonders in den letzten Jahren – geprägt von historisch niedrigen Zinsen – haben uns unsere Kunden die Treue gehalten. Unsere Sparzinsen sind im Vergleich zu anderen Sparprodukten nach wie vor attraktiv – was der dauerhaft hohe Zulauf und die steigenden Spareinlagen sehr gut belegen.

Die Spareinlagen in der Genossenschaft nutzen wir ausschließlich für die Finanzierung unseres Wohnungsbestandes – sei es für bestehende Gebäude oder zur Neubaufinanzierung. Aus diesem Grund haben wir entschieden, dass unser Sparvolumen im Verhältnis zur Bilanzsumme nicht wesentlich weiterwachsen soll. Dafür haben wir im Berichtsjahr bei einzelnen Sparprodukten Volumenbegrenzungen vorgenommen und die Neukundengewinnung eingeschränkt. Sobald sich die Rahmenbedingungen wieder ändern, werden wir diese Maßnahmen wieder zurücknehmen.

Sparer

2.462

Sparkonten

4.503

2021 stieg unser Sparvolumen trotz eingeschränkter Möglichkeiten um rund 5 Millionen Euro. Zum Ende des Berichtsjahres belief es sich auf 70,8 Millionen Euro. Bei 2.462 sparenden Mitgliedern verzeichneten wir insgesamt 4.503 Sparverträge.

Für das genossenschaftliche Sparen beim Lübecker Bauverein konnten wir 44 neue Mitglieder gewinnen, die zu diesem Zweck Genossenschaftsmitglied wurden.

Unsere digitale Kundenplattform „Mein LBV" nutzten zum Jahresende 33 Prozent der sparenden Mitglieder – Tendenz steigend. Sie bietet unseren Sparkunden einen hohen Mehrwert, denn sie erhalten schnell und zuverlässig einen Überblick über die eigenen Umsätze und Sparprodukte und kommen auf direktem Weg mit uns in Kontakt.

Besonders in diesen von Unsicherheit geprägten Zeiten erweist sich unsere Spareinrichtung als geeignetes Instrument der Unternehmensfinanzierung. Unsere Genossenschaft ist heute deutlich unabhängiger vom Kapitalmarkt als noch vor Gründung der Spareinrichtung. Wie sich in Zukunft das Zinsniveau allgemein und die Bauzinsen im Speziellen entwickeln, bleibt abzuwarten. Doch besonders, wenn das Zinsniveau wieder steigt, werden unsere Sparmittel ein attraktives Mittel der Unternehmensfinanzierung bleiben.

Spareinlagen (Mio. €)

70,8

Unsere Mitglieder: Vernetzt voller Vertrauen

Mitbestimmung: Jede Stimme zählt

Zum Ende des Geschäftsjahres zählten 10.007 Mitglieder zu unserer Genossenschaft. Im Jahr davor waren es 9.823. Die Mitbestimmung unserer Mitglieder ist ein wesentliches Merkmal unseres genossenschaftlichen Grundgedankens der Selbstverwaltung. Jedes Genossenschaftsmitglied hat gleichberechtigt ein Stimmrecht und kann somit einen Vertreter oder eine Vertreterin wählen oder sich selbst als Kandidat für das Vertreteramt aufstellen lassen.

Die Vertreter repräsentieren die Mitglieder im jeweiligen Wahlbezirk der Genossenschaft. Sie setzen sich gemeinsam mit Aufsichtsrat und Vorstand für die Belange aller Mitglieder ein. Im Mittelpunkt unserer Zusammenarbeit stehen die Vertreterversammlung, die Vertretertreffen in den jeweiligen Wahlbezirken und das Jahresabschlusstreffen.

Unsere Vertreterversammlung setzt sich aktuell aus 62 gewählten Mitgliedern in 13 Wahlbezirken zusammen. Auf der 34. Ordentlichen Vertreterversammlung am 13. September 2021 wurden alle erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse unserer Genossenschaft gefasst. Dass sie in Zeiten von Corona stattfinden konnte, hat uns sehr gefreut. Dagegen mussten wir unsere regionalen Vertretertreffen, die bereits für 2020 geplante Besichtigungsrundfahrt durch unseren Wohnungsbestand sowie das Jahresabschlusstreffen leider pandemiebedingt absagen.

Besondere Ehrungen: Treue ist ausgezeichnet

Zu unserer genossenschaftlichen Tradition zählt die besondere Ehrung all jener Mitglieder, die uns bereits über 50 oder sogar 60 Jahre die Treue halten. Am 31. August 2021 beglückwünschten Aufsichtsrat und Vorstand die diesjährigen Jubilare in einer Feierstunde im Restaurant „Bootshaus Lübeck“. Sie erhielten unseren hochgeschätzten Bauvereins-Messingleuchter.

Ein weiterer wichtiger Baustein in der Förderung unserer Mitglieder sind die persönlichen Besuche bei unseren Mitgliedern zu besonderen Anlässen.

Unser Mitgliedermagazin: Informationen auf allen Ebenen

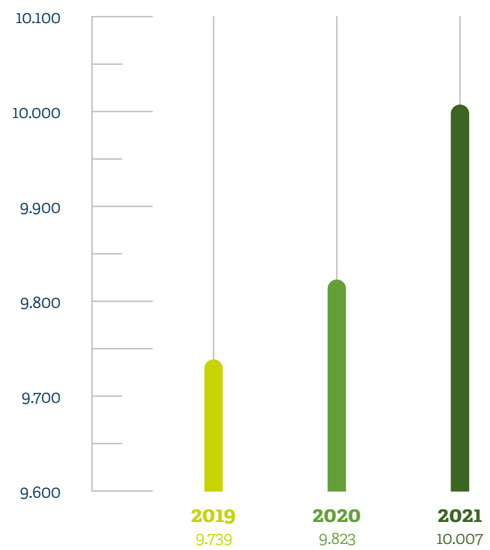
Unser Mitgliedermagazin „WIR!“ begleitet uns bereits seit 14 Jahren. Es ist ein fester Bestandteil unserer Unternehmenskommunikation und hat sich in Zeiten der Pandemie einmal mehr als zentrales Medium bewährt. In drei Ausgaben informierten wir unsere Mitglieder, Kunden und Geschäftspartner über aktuelle Themen rund um unsere Genossenschaft.

Kundenportal und App: Zwei Schlüssel für die Zukunft

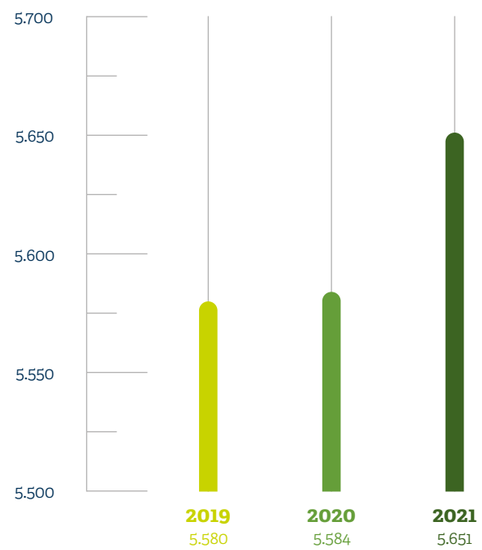
Nach knapp zwei Jahren Corona-Pandemie sind wir digital gut aufgestellt. Ende 2019 führten wir unser Kundenportal „Mein LBV“ ein. Es hat sich gut etabliert, und immer mehr unserer Mitglieder registrieren sich für dessen Nutzung. Gerade in Krisenzeiten hat sich dieses Medium bewährt: Schnell und einfach können unsere Mitglieder mit uns Kontakt aufnehmen.

Im Frühjahr 2021 erweiterten wir unsere Kunden-App um den Sparbereich. All unsere sparenden Mitglieder können seitdem auch mobil ihre Sparverträge mit allen relevanten Daten einsehen. Bis Ende des Jahres haben sich 22 Prozent unserer Mieter und 38 Prozent unserer Sparer angemeldet.

Entwicklung der Mitglieder 2019–2021



Entwicklung der Wohneinheiten 2019–2021



Mitglieder

10.007

Wohneinheiten

5.651

Unser soziales Engagement: Wir bauen auf Zusammenhalt

Unsere Genossenschaft engagiert sich in vielen gesellschaftlichen und sozialen Bereichen zum Wohle der Mitglieder. Gemeinschaft und Nachbarschaft zu fördern und zu stärken sowie die Mitglieder zu beteiligen, sind die wichtigsten Aufgaben unseres Teams Nachbarschaft. Gemeinsam bieten wir unseren Mitgliedern Nachbarschaftstreffs, Veranstaltungen, Wohnraumanpassungen, Beratungsmöglichkeiten bei persönlichen Notlagen sowie vieles mehr über unsere Kooperationspartner.

Bestandsentwicklung: Auf morgen eingerichtet

Bei der Modernisierung unserer Wohnungen gewinnt eine seniorengerechte Ausstattung immer mehr an Bedeutung. Viele unserer Mitglieder wünschen sich eine Wohnraumanpassung, um möglichst lange und gut in den eigenen vier Wänden leben zu können.

Unsere Wohnberatungsstelle „Wohnen im Alter“

Seit 2014 steht unseren Mitgliedern und ihren Angehörigen die Tür zu unserer Wohnberatungsstelle offen. In einer Ausstellung können sie sich umfassend über das Thema „Wohnen im Alter“ informieren und sich dazu kompetent von vier zertifizierten Mitarbeitern beraten lassen. Dieses Angebot ist kostenfrei und nicht mit einem Verkaufsinteresse von Produkten und Dienstleistungen verbunden.

Die Wohnberatungsstelle ist eine Kooperation der Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, der LÜBECKER BAUVEREIN eG und der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG. Weitere Partner sind der Fachbereich Wirtschaft und Soziales der Hansestadt Lübeck – Bereich Soziale Sicherung, der Mieterverein Lübeck e. V. sowie der Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e. V.

Unser Wohnservice: Gemeinsamkeiten fördern

Unsere Genossenschaft bietet allen Mitgliedern die Möglichkeit, fünf Gästewohnungen in vier Stadtteilen Lübecks anzumieten. Sie befinden sich in guter Lage, sind gemütlich eingerichtet, komfortabel ausgestattet – und deshalb sehr beliebt.

Seit vielen Jahren bauen wir kontinuierlich unser vielfältiges Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen für unsere älteren Mitglieder aus. Unser Kooperationspartner – das Deutsche Rote Kreuz – bietet schon länger einen Hausnotruf mit einem erweitertem Servicepaket an, das unsere Mitglieder exklusiv nutzen können. Dieses Paket subventioniert unsere Genossenschaft mit einem monatlichen Betrag von 10 Euro je Mitglied. Aktuell nutzen 92 Mitglieder im Alter von 55 bis 98 Jahren dieses Angebot.

Seit 2014 gibt es das wöchentliche Mittagessen im „Hansa-Hof“ in Lübeck-St. Jürgen. Wir fördern dieses Angebot finanziell. Es belebt die Gemeinschaft im Quartier und hat sich freitags als fester Termin im Kalender vieler Bewohner verankert. Außer in der pandemiebedingten Schließungsphase der Gaststätten galt die Einladung zum Mittagessen auch 2021.

Einen weiteren sozialen Baustein im Quartier St. Jürgen bildet das Unterstützungs- und Betreuungsangebot des ambulanten Pflegedienstes „Rotkreuzschwestern ambulant“. Seit Januar 2016 kooperiert unsere Genossenschaft in diesem Segment mit der DRK-Schwesternschaft Lübeck e. V. Auch im letzten Jahr nutzten zahlreiche Mitglieder diese Anlaufstelle für Beratungsgespräche über mögliche Unterstützungs- und Pflegeleistungen.

Oben, unten: Wohnberatungsstelle „Wohnen im Alter“, Kolberger Platz in St. Lorenz
Mitte: Thai Chi-Kurs in der Wohnanlage „60plus“, Rabenhorst in St. Gertrud

E-Auto des Teams Nachbarschaft vor dem Nachbarschaftstreff Kücknitz

Unser Sozial- und Beschwerdemanagement

Mit unserem professionellen Sozial- und Beschwerdemanagement erreichen wir eine hohe Wohn- und Mitgliederzufriedenheit. Damit ermöglichen wir eine ausgewogene Sozialstruktur und Konfliktbewältigung in den einzelnen Quartieren.

Quartiersentwicklung: Auf gute Nachbarschaft

Die Erhaltung und Schaffung einer lebendigen Nachbarschaft ist für uns von besonderem Wert. Uns liegt es am Herzen, dass sich unsere Mitglieder in ihrer Wohnumgebung wohlfühlen. Deshalb wollen wir die Lebensqualität in den Wohnquartieren weiter verbessern und die Entfaltung von Nachbarschaften unterstützen.

Die Nachbarschaftstreffs: Unser Herzstück für ein gutes Miteinander

In unseren Nachbarschaftstreffs fördern wir das Gemeinschaftsgefühl der Bewohner im Quartier. Die Treffs stehen all unseren Mitgliedern offen. Doch auch Nichtmitglieder und andere Interessierte können unsere Angebote nutzen.

Im Frühjahr 2020 wurde unser dritter Nachbarschaftstreff in der Langeneßallee 19 fertiggestellt. Seitdem ist er in zentraler Lage für unsere Mitglieder barrierearm erreichbar. Mit dem Erwerb der Wohnanlage fanden die Angebote des Teams Nachbarschaft immer mehr Anklang und wurden ausgesprochen gut besucht. In der Vergangenheit mangelte es an Räumlichkeiten für Aktivitäten bei schlechterem Wetter. Mit dem neuen Treff und unserer Unterstützung können nun verschiedenste Angebote gestaltet werden. Dank der idealen Grünflächen drumherum konnten im Sommer für die vielen Kinder zahlreiche Spielangebote im Freien stattfinden, die sehr gut angenommen wurden. Ebenfalls beliebt sind die Spielenachmittage und Sprachcafés, die mittlerweile von Stammgästen besucht werden.

Mitgliederförderung funktioniert jedoch nicht ohne Beteiligung. Nur durch die Unterstützung unserer mittlerweile über 80 Ehrenamtlichen kann unser buntes Kursprogramm mit Leben erfüllt werden. Für unsere fleißigen Helfer fanden zwei Weihnachtsfeiern in den Gärten der Nachbarschaftstreffs St. Jürgen und Kücknitz-Herrenwyk statt, auf denen auch viele Erfahrungen ausgetauscht und Aktivitäten für das neue Jahr geplant wurden.

Dank der guten Erfahrungen aus dem Vorjahr konnten wir trotz der pandemiebedingten Einschränkungen verschiedene Veranstaltungen in den Wohnquartieren durchführen. Größere Events im Innenbereich waren zwar nicht möglich, dafür fanden in unseren Treffs kleinere Gruppenangebote mit Abstand und Maske statt. Außerdem wurden auch in den Quartieren Aktivitäten wie „Weißes Dinner“ und „Jazz im Hof“ gemeinsam gestaltet und durchgeführt – zum Beispiel im Quartier „Nachbarschaft plus“ in der Luisenstraße sowie in der Fregatten- und Korvettenstraße in Buntekuh.

Unser Sozialkonzept im „Wohnquartier für Jung und Alt“

Erstmalig hat der Lübecker Bauverein für seine Mitglieder die Idee einer genossenschaftlichen Lösung von der Unterstützung und Betreuung bis zur Pflege im hohen Alter realisiert. Das Besondere: Bei Mietbeginn muss keine vertragliche Bindung über Betreuungsleistungen eingegangen werden.

Hierbei ist die Genossenschaft eine Kooperation mit einem sozialen Dienstleister der ambulanten Pflege und Altentagespflege – der DRK-Schwesternschaft Lübeck e. V. – eingegangen. Jung und Alt sollen sich in ihrem Quartier wohlfühlen und hier möglichst viele Anlaufstellen finden. So können junge Familien zum Beispiel ihre Kinder ohne lange Wege im Quartier bei der Tagesmutter betreuen lassen. Für die älteren bzw. pflegebedürftigen Menschen gibt es einen ambulanten Pflegedienst mit umfangreichem Beratungs- und Betreuungskonzept sowie eine Seniorentagespflege mit vielfältigen Angeboten.

Durch die Unterstützung unserer gut 80 Ehrenamtlichen wird unser buntes Kursprogramm mit Leben erfüllt.

Multiplikatorenschulung im „Zweiten Wohnzimmer“, Ratzeburger Allee in St. Jürgen

In der Vergangenheit bewährte es sich, den Bezug von Neubauten eng zu begleiten: Mitglieder lernen sich von Anfang an kennen, und das Team Nachbarschaft kann sich mit ihnen austauschen, um zu erfahren, welche Interessen und Ideen sie für ihr Wohnquartier haben und umsetzen wollen. Die Pandemie schränkte das Sozialmanagement allerdings auch im „Wohnquartier für Jung und Alt“ ein.

Mitgliederausflug nach Hamburg, Infocenter Hafencity im Kesselhaus

Statt eines Kennenlerntreffens mit allen neuen Mitgliedern, fanden einzelne Begrüßungen statt. Nach der Übergabe der Wohnungen konnten die beteiligten Mitglieder ihre direkten Nachbarn beim Begrüßungskaffee persönlich kennenlernen. Dank des guten Wetters nutzten wir dafür die Hofterrasse.

Seit Mai 2021 erscheint ein Monatsplan mit Angeboten im „Zweiten Wohnzimmer“, zu denen ehrenamtliche Angebote, Sportkurse sowie zwei regelmäßige Mittagessen pro Woche zählen. Dieser etwa 110 m² große Gemeinschaftsraum bildet das Herzstück des Wohnprojektes. Er ist Begegnungsraum, Treffpunkt und ein Ort, wo gute Nachbarschaft beginnt. Auch das Boule-Feld auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird inzwischen rege genutzt. Das Angebot „Nachbarschaftscafé“ ist neu: Zu bestimmten Zeiten können hier Mitglieder sowie deren Freunde und Nachbarn den Gemeinschaftsraum zur freien Gestaltung nutzen. Inzwischen treffen sich hier auch Studierende, nutzen das kostenlose WLAN, tauschen sich aus und lernen gemeinsam. Das niedrigschwellige Angebot wird nach Bedarf und im Zuge des wachsenden ehrenamtlichen Engagements ausgeweitet.

Den Abschluss der über acht Jahre dauernden Neubaumaßnahme feiern wir im Juni 2022 auf dem Quartiersfest. Alle Mitglieder der Ratzeburger Allee haben an diesem Tag der offenen Tür die Chance, einander zu begegnen und Ideen auszutauschen.

Unsere Zusammenarbeit mit den Lübecker Nachbarschaftsbüros

Uns liegt es am Herzen, die quartiersbezogene soziale Arbeit auch auf die anderen Stadtteile zu erweitern. Dafür arbeiten wir mit den dortigen Nachbarschaftsbüros, Kindertagesstätten, Schulen, sozialen Institutionen und anderen Initiativen wie zum Beispiel lokalen Anwohnervereinen zusammen. Auch hier fördern wir organisierte Stadtteilfeste oder andere Veranstaltungen mit Sach- und Geldspenden.

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung Lübecker Wohnungsunternehmen und der Hansestadt Lübeck unterstützt unsere Genossenschaft die Hansestadt Lübeck bei der Finanzierung ihrer Nachbarschaftsbüros mit einem jährlichen Zuschuss von 10.000 Euro. Die Mitarbeiter der Nachbarschaftsbüros und unseres Teams Nachbarschaft sowie weitere Akteure tauschen sich regelmäßig im Arbeitskreis „Gemeinwesenarbeit“ aus. Hier erörterten sie unter anderem, wie Quartiersmanagement in Pandemiezeiten umgesetzt und ein Austausch mit den Mitgliedern und Mietern im Quartier gewährleistet werden kann.

Wir spielen die Bälle zu – mit Sponsoring und Spenden

In unseren Quartieren fördern wir sportliches und gesellschaftliches Engagement durch gezieltes Sponsoring – zum Beispiel durch Trikotsponsoring sowie Geld- und Sachspenden. Unser Schwerpunkt liegt hierbei in der Förderung von Kindern und Jugendlichen in Sportvereinen. Außerdem ist unsere Genossenschaft seit 2017 Sponsoringpartner des Handball-Zweitligisten VfL Lübeck-Schwartau. Wie viele andere ansässige Unternehmen unterstützen auch wir als einer der größten Wohnungsanbieter am Markt diesen Spitzensport. Damit leisten wir einen kleinen Beitrag, damit die Mannschaft ihr ambitioniertes Ziel, in die erste Liga aufzusteigen, erreichen kann.

Unser Engagement für Sozialeinrichtungen und Kindertagesstätten

Soziale Verantwortung übernimmt unsere Genossenschaft auch bei der Vermietung der Gewerbeimmobilien. Durch gezielte Belegung sorgen wir für eine Nahversorgung unserer Mitglieder, vor allem im medizinischen Bereich.

Für die Kinder- und Erwachsenenbetreuung bieten wir in unseren Quartieren mietpreisgünstige Räumlichkeiten an, die teils deutlich unter der marktüblichen Miete liegen. Hier sind wir aber nicht nur Vermieter. Vielmehr unterstützen wir Menschen in Notlagen bei der Wohnraumversorgung.

Zudem halten wir engen Kontakt zu den verschiedenen Trägerschaften der Kindertagesstätten, anderen Kinder- und Jugendzentren sowie zu sozialen Einrichtungen. Hierzu gehören vor allem die AWO Schleswig-Holstein gGmbH, die Gemeindediakonie e. V. sowie die Vorwerker Diakonie und die DRK-Schwesternschaft e. V.

Auf fast 3.000 m² Nutzfläche werden minderjährige Mütter, Kinder aus Problemfamilien, Menschen mit Behinderung, Menschen in sozialen Notlagen sowie Asylsuchende mit Wohnraum und Notunterkünften versorgt. Außerdem gibt es hier Drogenberatungsstellen, Anlaufstellen für Streetworker und Tagesbetreuungen, besonders für ältere Menschen.

Ehrenamtliche

80

Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftsräume

6

Links, Mitte: Kinderaktionen, Langeneßallee in St. Lorenz
Oben rechts: Mitgliederausflug in die Hafen-City nach Hamburg

Noch mehr für den guten Zweck

Der Verein WIR für UNS e. V.

Der 2002 gegründete Verein WIR für UNS e. V. ist eine wichtige Einrichtung zur Förderung des sozialen Engagements unserer Genossenschaft. 2014 wurde der Zweck des Vereins erweitert. Seitdem kümmert er sich auch um die Förderung der Alten- und Jugendhilfe sowie des bürgerlichen Engagements zugunsten gemeinnütziger Zwecke im Rahmen der nachbarschaftlichen Wohnquartiersarbeit. Dadurch wird auch das Engagement unserer ehrenamtlich tätigen Mitglieder in den Nachbarschaftstreffs gestärkt.

Die Unterstützung in Not geratener Mitglieder bleibt ein wichtiger Bestandteil der Vereinsarbeit. So unterstützt der Verein individuell und unbürokratisch einzelne Mitglieder in Notlagen. 2021 ermöglichte er Förderungen in Höhe von rund 5.000 Euro. Es wurden vier Mitglieder der Genossenschaft in persönlichen Notlagen sowie ein Kursanbieter vom Rehasport gefördert. Dadurch ermöglichte der Verein unseren Mitgliedern eine wohnortnahe gesundheitliche Versorgung. Die Förderung einer Grundschule sichert die Fortführung eines stadtteilweit einzigartigen musikalischen Angebotes ab. Hierdurch erhalten auch Kinder aus einkommensschwachen Familien die Chance, Streichinstrumente zu erlernen.

Nachhaltigkeit – Unser Beitrag für mehr Klimaschutz

Seit vielen Jahren spielt das Thema Nachhaltigkeit auch in der Wohnungswirtschaft eine große Rolle. Klimakatastrophen wie die erschütternde Flut im Ahrtal, die weltweite Präsenz der Fridays for Future-Bewegung oder das BGH-Urteil zum Klimaschutzgesetz haben das Bewusstsein für eine klimaneutrale Welt massiv gestärkt. Und mit dem Krieg in der Ukraine bekommt der sensiblere Umgang mit fossilen Brennstoffen eine weitere, ganz eigene Dringlichkeit.

Das Thema der energetischen Gebäudemodernisierung steht seit vielen Jahren auf der Agenda des Lübecker Bauvereins. Zusammen mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und dem Land Schleswig-Holstein gibt es seit 2009 einen auf Freiwilligkeit basierenden Klimapakt mit dem Ziel, CO_2 zu reduzieren.

Um den aktuellen Anforderungen an den Klimaschutz gerecht zu werden und der gesetzlich geforderten CO_2-Reduzierung nachzukommen, werden wir verstärkt einen Schwerpunkt in der energetischen Sanierung und klimaneutralen Versorgung unseres Bestandes setzen. Vor diesem Hintergrund sind wir 2021 in die „Initiative Wohnen.2050“ (IW.2050) eingetreten. Sie wurde aus einem Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen gegründet und bildet eine Plattform für Know-how-Austausch, gegenseitige Unterstützung sowie für die gemeinsame Arbeit an Lösungen und Finanzierungsstrategien. Alle Mitgliedsunternehmen bekennen sich zum Pariser Klimaschutzabkommen. Sie haben es sich zur Aufgabe gemacht, das gesteckte Klimaziel bis 2045 zu erreichen. Vor allem das CO_2-Berechnungstool der IW.2050 machte es dem Lübecker Bauverein möglich, seine ab 2024 verpflichtende CO_2-Anfangsbilanz für das Jahr 2019 zu erstellen. Hier stehen wir im Verbandsvergleich gut da. Doch bis zur Klimaneutralität im Jahr 2045 liegt noch ein langer, kostenintensiver Weg vor uns.

In der Langeneßallee lassen wir derzeit einen geplanten Neubau mit 32 Wohnungen – darunter 18 geförderte – nach dem Standard der DGNB, der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, zertifizieren. Der damit verbundene Mehraufwand wird gefördert. Dabei zu betrachten, wie nachhaltige Baumaterialien, Energieeinsparpotenziale und sozialer Anspruch über den Bau- und Lebenszyklus eines Gebäudes zusammenwirken, ist lehrreich und spannend.

Links: Blumenwiese, Dänemarkstraße in Travemünde
Oben rechts: Blütenhonig erzeugt auf den Grundstücken des Lübecker Bauvereins
Unten rechts: Wohnanlage – Innenhof, Brolingstraße in St. Lorenz

Nachhaltigkeit bedeutet jedoch nicht nur die Reduktion von CO_2. Sie findet sich auch im Nachhaltigkeitsdreiklang aus sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Fragestellungen.

Genossenschaften begreifen Wohnen hierbei vor allem als wirtschaftliche und soziale Aufgabe.

Unser Engagement im sozialen Bereich setzen wir fort und entwickeln es weiter. Mit den Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes sowie mit der Neubautätigkeit engagiert sich unsere Genossenschaft auch weiterhin in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen. Für unsere Neubaumaßnahmen sehen wir Wohnkonzepte vor, die ein nachbarschaftliches Miteinander fördern und ein Verbleiben in den Wohnungen im Alter ermöglichen.

Elektromobilität:
Kooperation mit Allego, E-Ladesäule Luisenstraße in Karlshof

Erhalt der Artenvielfalt, Langeneßallee in St. Lorenz

2022 werden wir für den Lübecker Bauverein eine individuelle Klimastrategie entwickeln – mit Hilfe eines externen Dienstleisters sowie unter breiter Beteiligung unserer Gremien, Geschäftspartner und Mitarbeitenden. Dazu bewogen haben uns die vielen Einzelansätze – zum Beispiel der genannte CO_2-Fußabdruck, die Gebäudezertifizierung, der Ausbau der Ladeinfrastruktur, die Entsiegelung, die Baumpflanzungen und die Bienenwiesen sowie das stets mitgedachte und unumstößliche Ziel, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Nachhaltigkeit soll für uns kein Schlagwort sein. Als Lübecker Bauverein wollen wir uns mit unserer Klimastrategie an konkreten Zielsetzungen messen lassen.

LAGE-BERICHT 2021

EIGENKAPITAL 2021
(MILLIONEN EURO)

72,1

EIGENKAPITALQUOTE 2021
(PROZENT)

21,3

JAHRESÜBERSCHUSS 2021
(MILLIONEN EURO)

4,5

Lagebericht 2021

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Der Lübecker Bauverein verfügt über einen eigenen Bestand von insgesamt 5.651 Wohneinheiten (Vorjahr: 5.584) mit 364.210 m² Wohnfläche, 63 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 61) mit 11.473 m² Nutzfläche sowie 1.800 Garagen (Vorjahr: 1.746). Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau von 63 Einheiten und der Umwidmung von 4 Gewerbeeinheiten.

Unser Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Darüber hinaus wurden Ende 2021 im Rahmen der Verwaltung von Hausbesitz Dritter insgesamt 426 Wohnungen bzw. gewerbliche Objekte bewirtschaftet. Seit 2011 betreibt der Lübecker Bauverein eine genossenschaftliche Spareinrichtung.

Unsere Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 14 in Teilzeit, 5 Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns und 8 nebenamtliche Hauswarte.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Entwicklung des Lübecker Bauvereins von Bedeutung sind, fasst die untenstehende Tabelle zusammen.

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind niedriger ausgefallen als ursprünglich geplant. Grund hierfür waren wegen der Corona-Pandemie geringer angesetzte Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbestand. Die Instandhaltungsaufwendungen, speziell die ungeplante Instandhaltung, fielen geringfügig höher aus als ursprünglich geplant. Durch einen höheren Steueraufwand und erhöhte Aufwendungen für Betriebskosten fällt das Jahresergebnis geringer aus als geplant.

Die durchschnittlichen Mieten erhöhten sich 2021 auf 6,62 €/m² (Vorjahr: 6,41 €/m²).

Die Fluktuationsrate im Berichtsjahr lag bei 6,7 % (Vorjahr: 7,2 %). Die Leerstandsquote betrug durchschnittlich 0,46 % (Vorjahr: 0,40 %).

Der Saldo der von unseren Mitgliedern im Geschäftsjahr ein- und ausgezahlten Spareinlagen und Sparbriefen betrug rund 5.267 T€.

Im Berichtsjahr wurden für aktivierungsfähige Maßnahmen zur Wertverbesserung unseres Wohnungsbestandes insgesamt 1.261 T€ (Vorjahr: 475 T€) aufgewendet. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rund 22 €/m² (Vorjahr: 23 €/m²).

Insgesamt beurteilen wir die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Die stabile Vermietungssituation und das weiterhin bestehende geringe Zinsniveau für Dauerfinanzierungsmittel ermöglichten uns, den Wohnungsbestand auf einem hohen Niveau instand zu halten und in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen zu investieren.

	Plan 2021	**Ist 2021**	**Ist 2020**
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	**30.893**	**30.795**	29.727
Instandhaltungsaufwendungen	**7.590**	**7.657**	7.923
Zinsaufwendungen	**3.924**	**3.945**	4.321
Jahresüberschuss	**4.949**	**4.508**	4.277

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	320.982,3	95,0	315.203,2	95,5	5.779,1
Verkaufsgrundstücke des Umlaufvermögens	0,0	0,0	7,3	0,0	–7,3
Übriges Umlaufvermögen	16.957,1	5,0	14.810,3	4,5	2.146,8
Gesamtvermögen	**337.939,4**	**100,0**	330.020,8	100,0	**7.918,6**
Passiva					
Eigenkapital (einschl. SoPo für Investitionszulage)	72.109,2	21,3	67.883,4	20,6	4.225,8
langfristige Rückstellungen	3.815,6	1,1	3.619,9	1,1	195,7
langfristige Verbindlichkeiten	242.596,7	71,8	239.521,2	72,6	3.075,5
kurzfristiges Fremdkapital	19.417,9	5,8	18.996,3	5,7	421,6
	337.939,4	**100,0**	330.020,8	100,0	**7.918,6**

Das Anlagevermögen beträgt 95,0 % der Bilanzsumme.

Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Neubaumaßnahmen in der Ratzeburger Allee und dem Bauprojekt „Wohnen auf dem Baggersand“. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen aus.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 20,6 % auf 21,3 %.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um nominal 4.225,8 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 4.508,0 T€.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist insbesondere durch den Zugang langfristiger Darlehen in Höhe von 8.662,0 T€, von langfristigen Spareinlagen in Höhe von 4.954,1 T€, durch Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 1.528,5 T€ sowie planmäßige Tilgungen in Höhe von 9.012,0 T€ beeinflusst.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und erhaltenen Anzahlungen gestiegen. Gegenläufig wirkte sich die Verringerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus.

Unsere Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet und solide.

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft im Berichtsjahr sowie die Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr werden durch die Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2021		2020	
	T€		T€	
Finanzmittelbestand zum 01.01.		**5.322,8**		**4.303,7**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen*)	16.838,3		16.581,8	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–14.565,7		–11.822,9	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	–579,5	**1.693,1**	–3.739,8	**1.019,1**
Finanzmittelbestand zum 31.12.		**7.015,9**		**5.322,8**
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		13.490,8		12.469,0
**) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		–9.012,0		–8.476,9

DVFA/SG: Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./für Betriebswirtschaftslehre e. V.

Die Kapitalflussrechnung zeigt auf, dass der Cashflow der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung nicht nur für die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde insbesondere durch Investitionen im Baubereich bestimmt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit wurde hauptsächlich durch die Valutierung von Darlehen, die Einzahlung von Sparbriefen und Spareinlagen, die planmäßige Zins- und Tilgungszahlung und die Rückzahlung von langfristigen Verbindlichkeiten beeinflusst.

Unter Berücksichtigung weiterer Ein- und Auszahlungen erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 1.693,1 T€ auf 7.015,9 T€.

Die Zahlungsfähigkeit des Lübecker Bauvereins war und ist jederzeit gegeben.

Für eventuelle Liquiditätsengpässe und zur Erfüllung der Liquiditätsverordnung der Deutschen Bundesbank stehen Kreditlinien ohne grundpfandrechtliche Besicherung in Höhe von rund 5,3 Mio. € zur Verfügung, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes nicht in Anspruch genommen wurden.

Ertragslage

Das positive Jahresergebnis stellt sich aufgegliedert nach Geschäftsbereichen wie folgt dar:

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	6.496,6	4.726,4	1.770,2
Verkaufs-/Bauträgertätigkeit	9,1	–8,5	17,6
Betreuungstätigkeit	2,4	–26,0	28,4
Sonstige Geschäftstätigkeit	–577,8	–249,7	–328,1
Neutrales Ergebnis	14,4	880,0	–865,6
Steuern	–1.436,7	–1.045,1	–391,6
	4.508,0	**4.277,1**	**230,9**

Mit einem Jahresüberschuss von 4.508,0 T€ nach einer Steuerbelastung von 1.436,7 T€ konnte unsere Genossenschaft auch in diesem Jahr wieder ein ausgezeichnetes Jahresergebnis erreichen.

In der Hausbewirtschaftung erhöhte sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Ursächlich hierfür waren höhere Umsatzerlöse aufgrund der Neuvermietung von Wohnungen aus dem Bauprojekt Ratzeburger Allee, bei gleichzeitig gesunkenen Instandhaltungskosten und geringeren Zinsaufwendungen. Zusätzlich sind in diesem Spartenergebnis die mit Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang stehenden und nicht aktivierungsfähigen Personalkosten in Höhe von 805,6 T€ (Vorjahr: 807,7 T€) enthalten.

Das Ergebnis im Bereich der Verkaufs-/Bauträgertätigkeit resultiert überwiegend aus den zugeordneten Personalkosten und Erträgen aus den Betreuungsleistungen für das Bauprojekt „Wohnen auf dem Baggersand".

In der Sparte Betreuungstätigkeit verbesserte sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich durch gestiegene Erträge bei gleichzeitig geringeren Aufwendungen im Bereich der Fremdverwaltung für Dritte.

Das Ergebnis der sonstigen Geschäftstätigkeit wurde im Wesentlichen durch die Abschreibung von Forderungen und die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen geprägt.

Das neutrale Ergebnis wurde durch die Auflösung von Rückstellungen positiv beeinflusst. Gegenläufig wirkte sich die Abschreibung von Bauvorbereitungskosten aus.

Die aus dem Betrieb der Spareinrichtung resultierenden Erträge und Aufwendungen werden der Hausbewirtschaftung bzw. der sonstigen Geschäftstätigkeit zugeordnet.

BILANZSUMME 2021
(MILLIONEN EURO)

939,3

UMSATZERLÖSE 2021
(MILLIONEN EURO)

337,9

ANLAGEVERMÖGEN 2021
(MILLIONEN EURO)

321,0

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Unsere Geschäfts- und Risikostrategie wurde auf der Grundlage der Vorgaben aus den Mindestanforderungen für das Risikomanagement (MaRisk) der BaFin entwickelt. Darauf basierend wird ein internes Risikokontrollsystem angewendet, das gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und Maßnahmen zur Risikominimierung rechtzeitig eingeleitet werden können.

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

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen sowie zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Die Gesamtbelastung der Mieter durch die Bruttowarmmiete wird daher steigen. Mieterhöhungen können gegebenenfalls nicht in dem Umfang wie bisher erfolgen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Inwieweit eine drohende Energieverknappung die Erreichung unserer Klimaziele beeinträchtigt, muss überprüft werden. Bei der Erarbeitung unserer Strategie zur CO_2-Minderung ist die aktuelle Lage zu berücksichtigen.

Außerdem besteht das Risiko sich weiter verschärfender Lieferengpässe auch für Baumaterialien.

Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen im Neubau und zu einem Instandhaltungsstau in der Bestandsbewirtschaftung kommen.

Aus der Corona-Pandemie sind bisher keine nennenswerten Folgen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft entstanden. Gleichwohl ist die Corona-Krise noch nicht vollständig abgeschlossen.

Es können noch immer Risiken aus erhöhten Forderungsausfällen, nicht ausgeführten Instandhaltungsleistungen, allgemeinen Kostensteigerungen und Verzögerungen im Neubau entstehen. Insofern können die Corona-Risiken die Risiken aus dem Ukraine-Krieg weiter verschärfen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht existieren. Derivative Zinssicherungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Chancen für unsere Genossenschaft sehen wir auch zukünftig in einem für uns noch immer günstigen Marktumfeld.

Unsere Ertragslage profitiert von dem niedrigen Zinsniveau und der guten Vermietungssituation.

Unsere Neubau- und Modernisierungstätigkeit wird sich zukünftig konsequent an unserer in Arbeit befindlichen Nachhaltigkeitsstrategie ausrichten. Damit sichern wir auch die Werthaltigkeit unseres Wohnungsbestandes. Die sozialen Aspekte unserer Genossenschaft werden dabei ebenso berücksichtigt wie die wirtschaftlichen Belange.

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

Die Mieten unserer geförderten Wohnungen (ca. 43 % des Wohnungsbestandes) werden auf der Grundlage des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumfördergesetzes regelmäßig angepasst. Die Mieten für die frei finanzierten Wohnungen entwickeln sich weiterhin stabil. Mieterhöhungen werden moderat unterhalb des am Markt möglichen Umfangs vorgenommen.

Derzeit befinden sich 98 Wohneinheiten im Bau und weitere 47 in Planung. Insgesamt entstehen somit in den nächsten Jahren 145 neue Wohnungen, von denen rund 45 im Rahmen der Wohnungsbauförderung errichtet werden. Das Neubauvolumen beträgt für 2022 rund 11 Mio. €.

Zukünftig könnten sich die Bedingungen für den Neubau weiter verschärfen. Die bereits seit einigen Jahren zu beobachtende Baupreisentwicklung bei gleichzeitiger Verknappung der Kapazitäten für Bauleistungen hält weiterhin an.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für unsere Spareinrichtung planen wir einen Mittelzuwachs in Höhe von 1,0 Mio. €, sodass wir Ende 2022 mit einem Sparvolumen von rund 71 Mio. € rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir Mieterträge in Höhe von 31,7 Mio. € und Zinsaufwendungen in Höhe von 3,8 Mio. €. Für Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierungsmaßnahmen werden 9,2 Mio. € eingeplant.

Unser Jahresüberschuss wird voraussichtlich rund 4,3 Mio. € betragen.

Die Eigenkapitalquote wird auf rund 21,9 % steigen.

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft weiterhin stabil bleiben.

Die Zukunft unserer Genossenschaft ist gesichert.

Lübeck, den 31. März 2022

LÜBECKER BAUVEREIN eingetragene Genossenschaft

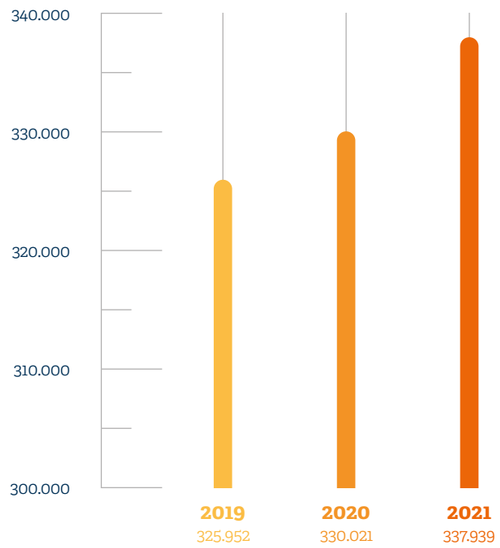
Der Vorstand

Christine Koretzky

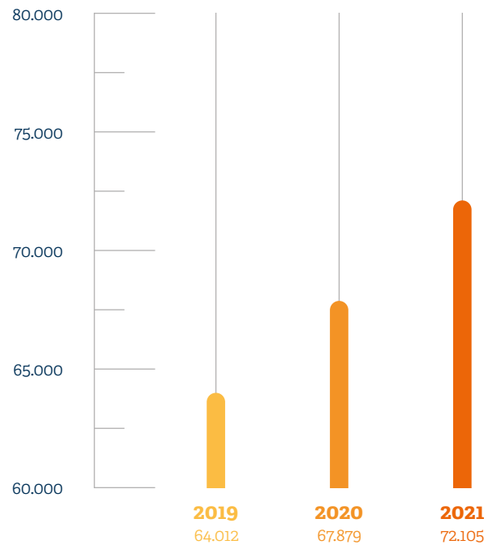
Stefan Probst

Johann Landsberg

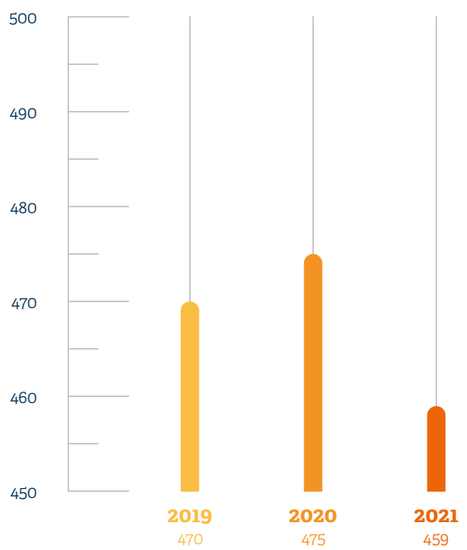
Entwicklung der Bilanzsumme
2019–2021 (in T€)



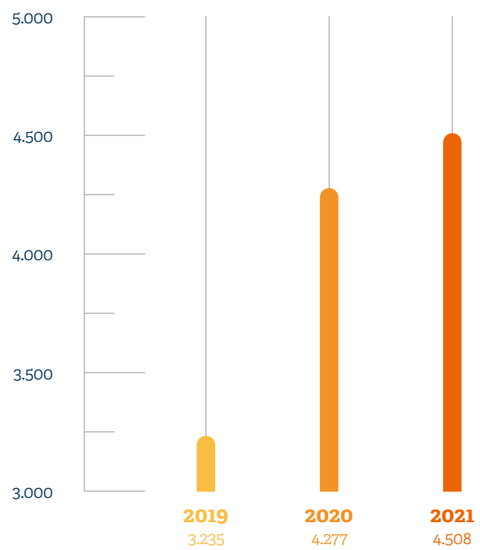
Entwicklung des Eigenkapitals
2019–2021 (in T€)



Entwicklung des Bilanzgewinnes
2019–2021 (in T€)



Entwicklung des Jahresüberschusses
2019–2021 (in T€)



JAHRES-ABSCHLUSS 2021

Bilanz

Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		**25.803,00**	**178.953,00**
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	303.135.968,76		286.978.335,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.890.186,21		5.058.200,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.121.466,52		2.406.676,19
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.009.560,79		1.009.560,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	116.535,00		129.044,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	338.471,00		355.002,00
7. Anlagen im Bau	7.400.231,48		17.365.426,82
8. Bauvorbereitungskosten	1.700.255,07		1.477.243,05
		320.712.674,83	314.779.488,27
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	225.000,00		225.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	7.764,97		8.767,53
3. Andere Finanzanlagen	11.025,00		11.025,00
		243.789,97	244.792,53
Anlagevermögen insgesamt		**320.982.267,80**	**315.203.233,80**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		7.262,47
2. Unfertige Leistungen	8.574.669,23		8.083.608,59
3. Andere Vorräte	220,69		0,00
		8.574.889,92	8.090.871,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	32.471,52		51.141,03
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	617,44		590,88
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.115,65		14.018,54
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	708.997,04		828.269,96
5. Sonstige Vermögensgegenstände	564.120,07		509.720,18
		1.331.321,72	1.403.740,59
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.015.885,61	5.322.804,91
Umlaufvermögen insgesamt		**16.922.097,25**	**14.817.416,56**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		35.028,24	178,50
Bilanzsumme		**337.939.393,29**	**330.020.828,86**

Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	392.000,00		374.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.577.452,79		10.444.175,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.375,00		15.825,00
		10.975.827,79	10.834.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 (Vorjahr 0,00)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	158.456,12		158.456,12
2. Gesetzliche Rücklage	7.485.000,00		7.025.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	53.026.543,88		49.386.543,88
		60.670.000,00	56.570.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	51.373,99		47.591,04
2. Jahresüberschuss	4.507.971,71		4.277.051,47
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	–4.100.000,00		–3.850.000,00
		459.345,70	474.642,51
Eigenkapital insgesamt		**72.105.173,49**	**67.879.242,51**
Sonderposten für Investitionszulage		3.971,00	4.180,00
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.400.595,00		3.220.154,00
2. Steuerrückstellungen	731.228,13		577.006,95
3. Sonstige Rückstellungen	939.254,98		835.263,51
		5.071.078,11	4.632.424,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.501.159,33		177.304.733,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.868.374,55		2.943.382,09
3. Spareinlagen	66.137.030,21		63.008.773,39
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	4.703.866,09		2.565.214,00
5. Erhaltene Anzahlungen	8.739.200,96		8.603.010,11
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.443,90		11.072,32
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.342.533,69		2.661.261,07
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	100.000,00		100.000,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 191.471,45 (Vorjahr 136.029,76)	231.359,72		187.961,66
		260.633.968,45	257.385.408,04
D. Rechnungsabgrenzungsposten		125.202,24	119.573,85
Bilanzsumme		**337.939.393,29**	**330.020.828,86**

Gewinn- und Verlustrechnung

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
I. Umsatzerlöse			
1. aus der Hausbewirtschaftung	39.112.573,70		37.984.064,36
2. aus Betreuungstätigkeit	117.346,46		109.300,87
3. aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.423,36		38.037,06
		39.263.343,52	38.131.402,29
II. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**491.060,64**	**73.187,26**
III. Sonstige betriebliche Erträge		**711.467,16**	**1.620.223,97**
IV. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
1. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.016.700,14		14.761.627,99
2. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
		15.016.700,14	14.761.627,99
V. Rohergebnis		**25.449.171,18**	**25.063.185,53**
VI. Personalaufwand			
1. Löhne und Gehälter	3.254.688,33		3.404.225,23
2. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	752.676,33		979.715,52
davon für Altersversorgung: 67.602,70 (Vorjahr 300.693,62)		4.007.364,66	4.383.940,75
VII. Abschreibungen			
1. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.785.333,11	8.607.932,42
2. auf das Umlaufvermögen		7.262,47	0,00
VIII. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**1.674.788,24**	**1.629.518,56**
IX. Erträge aus Beteiligungen		**0,00**	**284.189,90**
X. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		**357,40**	**399,53**
XI. Erträge aus anderen Finanzanlagen		**321,00**	**1,00**
XII. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**7.951,83**	**9.898,12**
XIII. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**3.944.762,85**	**4.320.931,69**
davon aus Aufzinsung		258.919,00	254.349,00
XIV. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**1.397.736,71**	**1.045.062,42**
XV. Ergebnis nach Steuern		**5.640.553,37**	**5.370.288,24**
XVI. Sonstige Steuern		**1.132.581,66**	**1.093.236,77**
XVII. Jahresüberschuss		**4.507.971,71**	**4.277.051,47**
XVIII. Gewinnvortrag		**51.373,99**	**47.591,04**
XIX. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**4.100.000,00**	**3.850.000,00**
XX. Bilanzgewinn		**459.345,70**	**474.642,51**

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Lübecker Bauverein eG hat ihren Sitz in Lübeck und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister (GnR beim Amtsgericht Lübeck: 205).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso beachtet wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20 bis 100 %.

Das Sachanlagevermögen wurde unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Bei den im Geschäftsjahr aktivierten Kosten handelt es sich ausschließlich um Fremdkosten.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden

für Wohngebäude	40–80 Jahre
für Geschäfts- und andere Bauten	30–50 Jahre
für Außenanlagen	16 Jahre
für Garagen	25 Jahre
für techn. Anlagen u. Maschinen	7, 8, 10 u. 20 Jahre
für die Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1–23 Jahre

festgelegt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € wurden in den Vorjahren bis einschließlich 2017 in einem Sammelposten erfasst und gemäß § 6 Absatz 2a EStG über fünf Jahre mit jeweils 20 % abgeschrieben. Seit 2018 werden die im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Andere Finanzanlagen und Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten, die sonstigen Ausleihungen zum Restbetrag bewertet.

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen sind zum Nennwert abzüglich angemessener Einzelwertberichtigungen angesetzt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände werden nach dem strengen Niederstwertprinzip zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Wert am Bilanzstichtag bewertet.

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage von § 253 Absatz 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Als Bewertungsverfahren wurde das modifizierte Teilwertverfahren gewählt. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung mit 2,5 %, ein Rentenanpassungstrend von 2,5 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021	kumuliert 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	kumuliert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	**953.761,33**	**12.765,10**	**–6.931,08**	**0,00**	**959.595,35**	**774.808,33**	**165.915,10**	**–6.931,08**	**933.792,35**	**178.953,00**	**25.803,00**
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	453.116.496,02	577.670,17	–5.377,21	23.872.730,41	477.561.519,39	166.138.160,62	8.292.767,19*	–5.377,18	174.425.550,63	286.978.335,40	303.135.968,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	8.927.740,86	0,00	0,00	0,00	8.927.740,86	3.869.540,84	168.013,81	0,00	4.037.554,65	5.058.200,02	4.890.186,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.804.617,36	52.718,49	0,00	–337.928,16	2.519.407,69	397.941,17	0,00	0,00	397.941,17	2.406.676,19	2.121.466,52
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.009.560,79	0,00	0,00	0,00	1.009.560,79	0,00	0,00	0,00	0,00	1.009.560,79	1.009.560,79
Technische Anlagen und Maschinen	321.158,75	2.226,07	–6.355,73	0,00	317.029,09	192.114,75	13.559,07	–5.179,73	200.494,09	129.044,00	116.535,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.236.998,50	79.403,45	–60.801,60	0,00	1.255.600,35	881.996,50	94.825,45	–59.692,60	917.129,35	355.002,00	338.471,00
Anlagen im Bau	17.365.426,82	12.059.616,94	0,00	–22.024.812,28	7.400.231,48	0,00	0,00	0,00	0,00	17.365.426,82	7.400.231,48
Bauvorbereitungskosten	1.477.243,05	1.783.254,48	–50.252,49	–1.509.989,97	1.700.255,07	0,00	50.252,49	–50.252,49	0,00	1.477.243,05	1.700.255,07
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	486.259.242,15	**14.554.889,60**	**–122.787,03**	**0,00**	**500.691.344,72**	**171.479.753,88**	**8.619.418,01**	**–120.502,00**	**179.978.669,89**	**314.779.488,27**	**320.712.674,83**
Finanzanlagen											
Beteiligungen	225.000,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	225.000,00
Sonstige Ausleihungen	8.767,53	0,00	–1.002,56	0,00	7.764,97	0,00	0,00	0,00	0,00	8.767,53	7.764,97
Andere Finanzanlagen	11.025,00	0,00	0,00	0,00	11.025,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.025,00	11.025,00
	244.792,53	**0,00**	**–1.002,56**	**0,00**	**243.789,97**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**244.792,53**	**243.789,97**
Anlagevermögen insgesamt	**487.457.796,01**	**14.567.654,70**	**–130.720,67**	**0,00**	**501.894.730,04**	**172.254.562,21**	**8.785.333,11**	**–127.433,08**	**180.912.462,24**	**315.203.233,80**	**320.982.267,80**

** davon außerplanmäßig: 1.456,21 €*

Die Zugänge bei den Wohnbauten betreffen hauptsächlich die energetische Modernisierung eines Objektes in der Korvettenstraße. Die Umbuchungen von den Anlagen im Bau betreffen den Neubau der Ratzeburger Allee.

Die Abgänge bei den Wohnbauten betreffen im Wesentlichen den Abriss einer Garage im Zuge des Neubauprojektes Ratzeburger Allee.

Bei den Zugängen bei Grundstücken ohne Bauten handelt es sich um Grundstückskosten für das Neubauvorhaben „Wohnen auf dem Baggersand".

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen im Wesentlichen den Neubau in der Ratzeburger Allee, der in diesem Jahr fertiggestellt wurde, und den Bau der Tiefgarage des Projektes „Wohnen auf dem Baggersand".

Die Umbuchung von Bauvorbereitungskosten betrifft den Neubau in der Ahrensböker Straße.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen im Wesentlichen den Bau von Wohnungen im Projekt „Wohnen auf dem Baggersand" und in der Ahrensböker Straße, die in diesem Jahr in die Bebauung genommen wurde.

Die Abgänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen im Wesentlichen eine Quartiersentwicklungsmaßnahme in der Marlistraße/Nettelbeckstraße.

Umlaufvermögen

Der Posten Unfertige Leistungen beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr von 29 T€ (Vorjahr 36 T€). Alle übrigen Forderungen sind kurzfristig.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Posten enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Flüssigen Mittel wurden zu Nominalwerten aktiviert.

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem 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 249 T€.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem Rückstellungen für Schönheitsreparaturen von 415 T€ und Prozesskostenrückstellungen von 250 T€. Des Weiteren sind u. a. Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, für den Jahresabschluss sowie die Steuerberatungs- und Prüfungskosten, Urlaubsansprüche sowie für Berufsgenossenschaftsbeiträge enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**175.501.159,33**	**9.560.896,85**	**165.940.262,48**	**122.126.662,75**	**175.374.518,16**	**GPR**
Vorjahr	177.304.733,40	8.945.562,20	168.359.171,20	129.713.404,75	177.133.854,49	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**2.868.374,55**	**76.020,89**	**2.792.353,66**	**2.477.828,41**	**2.833.059,05**	**GPR**
Vorjahr	2.943.382,09	75.007,49	2.868.374,60	2.558.057,42	2.906.404,59	GPR
Erhaltene Anzahlungen	**8.739.200,96**	**8.739.200,96**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	8.603.010,11	8.603.010,11	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**10.443,90**	**10.443,90**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	11.072,32	11.072,32	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2.342.533,69**	**2.328.414,42**	**14.119,27**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	2.661.261,07	2.648.122,54	13.138,53	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	**100.000,00**	**100.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	**231.359,72**	**196.996,93**	**34.362,79**	**0,00**	**0,00**	
Vorjahr	187.961,66	151.844,25	36.117,41	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**189.793.072,15**	**21.011.973,95**	**168.781.098,20**	**124.604.491,16**	**178.207.577,21**	
Vorjahr	191.811.420,65	20.534.618,91	171.276.801,74	132.271.462,17	180.040.259,08	

GPR = Grundpfandrechte

Die Gliederung der Spareinlagen und der Verbindlichkeiten aus Sparbriefen ergibt sich wie folgt:

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Spareinlagen		
a) mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten	**44.794.414,14 €**	40.624.765,46 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	**21.342.616,07 €**	22.384.007,93 €
	66.137.030,21 €	63.008.773,39 €
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten von bis zu 1 Jahr	**0,00 €**	0,00 €
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	**4.703.866,09 €**	2.565.214,00 €
	4.703.866,09 €	2.565.214,00 €
Gesamtbetrag	**70.840.896,30 €**	**65.573.987,39 €**

Es bestehen keine Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 8.127 T€ enthalten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 74 T€ aus Auflösung von Rückstellungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten neben den Betriebskosten von 7.132 T€ auch 7.657 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 259 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen.

Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Erstattungen aus der Steueraußenprüfung für die Jahre 2016 bis 2019 von 66 T€ für die Körperschaftssteuer und 308 T€ für die Gewerbesteuer enthalten. In dem Posten Sonstige Steuern sind Umsatzsteuernachzahlungen von 39 T€ aus der steuerlichen Außenprüfung berücksichtigt.

E. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse

Verbindlichkeit aus Zahlungsversprechen gegenüber dem „Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen" in Höhe von 191 T€. Mit einer Inanspruchnahme aus diesem Garantiebetrag wird nicht gerechnet.

In der Bilanz per 31.12.2021 wurden alle finanziellen Verpflichtungen ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einer Bauverpflichtung für die Bebauung der Ahrensböker Straße sowie zusätzlich aus Leasing-, Miet- und Pachtverträgen in Höhe von insgesamt 266 T€.

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist gemeinsam mit der Firma Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft mbH & Co. KG, Lübeck seit 13. September 2012 jeweils mit 50 % an

1. der Verwaltungsgesellschaft Falkendamm GmbH, Lübeck (Komplementärin der Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG, Eigenkapital per 31.12.2021: 33.617,51 €, Jahresüberschuss 2021: 1.268,38 €) und
2. der Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG, Lübeck (Eigenkapital per 31.12.2021: 174.933,45 €, Jahresfehlbetrag 2021: 25.066,55) beteiligt.

Die Genossenschaft ist darüber hinaus gemeinsam mit der Firma Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft mbH & Co. KG, Lübeck seit 6. Juli 2017 jeweils mit 50 % an

1. der Verwaltungsgesellschaft Falkendamm II GmbH, Lübeck (Komplementärin der Wohnen am Falkendamm II GmbH & Co. KG, Eigenkapital per 31.12.2021: 29.189,14 €, Jahresüberschuss 2021: 1.166,84 €) und
2. der Wohnen am Falkendamm II GmbH & Co. KG, Lübeck (Eigenkapital per 31.12.2021: 171.435,16 €, Jahresfehlbetrag 2021: 4.941,46 €) beteiligt.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Lübecker Bauverein eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht".

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	19,00	14,25
Technische Mitarbeiter	10,00	0,00
Hauswarte/Servicebetrieb	11,00	0,00

Weiterhin wurden durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 8 nebenamtliche Hauswarte bzw. Hausbetreuer beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2021	9.823
Zugang	649
Abgang	465
Stand 31.12.2021	10.007

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 133.277,79 € erhöht.

Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses 2021 lautet wie folgt:

Jahresergebnis	**4.507.971,71**
Gewinnvortrag	51.373,99
Gesetzliche Rücklage	–460.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	–3.640.000,00
Bilanzgewinn	**459.345,70**
Dividende 2021 (Auszahlung 2022)	–426.229,82
Vortrag auf neue Rechnung	**33.115,88**

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Christine Koretzky
Stefan Probst
Johann Landsberg (nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Stojan, Vorsitzender
Birgit Reichel, stellv. Vorsitzende
Dorle Petzinna
Rainer Steffens
Anja Farries
Steffen Börms

Lübeck, den 31. März 2022

LÜBECKER BAUVEREIN
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Christine Koretzky | Stefan Probst | Johann Landsberg

Organe

Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1 – St. Jürgen

1	Böhmke, Sylvia	Lübeck
2	Draeger, Anja	Lübeck
3	Mattern, Natalie	Lübeck
4	Mau, Gudrun	Lübeck
5	Oswald, Karin	Lübeck
6	Rix, Jens	Lübeck
7	Schmelter, Noelle	Lübeck
8	Schwertfeger, Anna	Lübeck
9	Lübeck, Kirsten	Lübeck
10	von Kamptz, Christa	Lübeck

Wahlbezirk 2 – St. Jürgen/Mühlentor

11	Behrmann, Rüdiger	Lübeck
12	Hüttig, Thomas	Lübeck
13	Levin, Marion	Lübeck
14	Scharlemann, Gabriele	Lübeck

Wahlbezirk 3 – St. Gertrud

15	Artes, Christa	Lübeck
16	Herold, Wolfgang	Lübeck
17	Junghans, Dr. Hermann	Lübeck
18	Litzenroth, Ulrike	Lübeck
19	Matthaei, Christian	Lübeck
20	Rowedder, Sonja	Lübeck
21	Schneider, Thomas	Lübeck

Wahlbezirk 4 – Innenstadt

22	Bremer, Frederik	Lübeck
23	Emcken, Beate	Lübeck
24	Vogelsang-Starcke, Ursula	Lübeck

Wahlbezirk 5 – St. Lorenz Nord

25	Fiehn, Martina	Ratekau
26	Harms, Heiko	Lübeck
27	Herold, Petra	Lübeck
28	Meier, Manuela	Lübeck
29	Wegener, Karl-Heinz	Lübeck

Wahlbezirk 6 – St. Lorenz Süd

30	Heitmann, Britta	Lübeck
31	Ohrt, Jacqueline	Lübeck
32	Reusch, Peter	Lübeck
33	Schulz, Rolf Günter	Lübeck

Wahlbezirk 7 – Dornbreite/Stockelsdorf

34	Davids, Uwe	Lübeck
35	Hennig, René	Lübeck
36	Lauenroth, Joachim	Stockelsdorf

Wahlbezirk 8 – Buntekuh/Moisling

37	Borowiak, Thomas	Lübeck
38	Brüggmann, Martina	Lübeck
39	Burmester, Gerhard	Lübeck
40	Czarnecki, Olaf	Lübeck

Wahlbezirk 9 – Herrenwyk

41	Möller, Jutta	Lübeck
42	Poppe, Regina	Lübeck
43	Sager, Lothar	Lübeck
44	Schwarz, Wolfgang	Lübeck
45	Stobbe, Iris	Lübeck
46	Wyska, Gerhard	Lübeck

Wahlbezirk 10 – Kücknitz

47	Fischer, Hans-Peter	Lübeck
48	Laue, Nils	Lübeck
49	Lemke, Eva-Daniela	Lübeck
50	Marahrens, Norbert	Lübeck

Wahlbezirk 11 – Travemünde

51	Radtke, Martin	Lübeck
52	Solbach, Beate	Lübeck

Wahlbezirk 12 – Nordwestmecklenburg

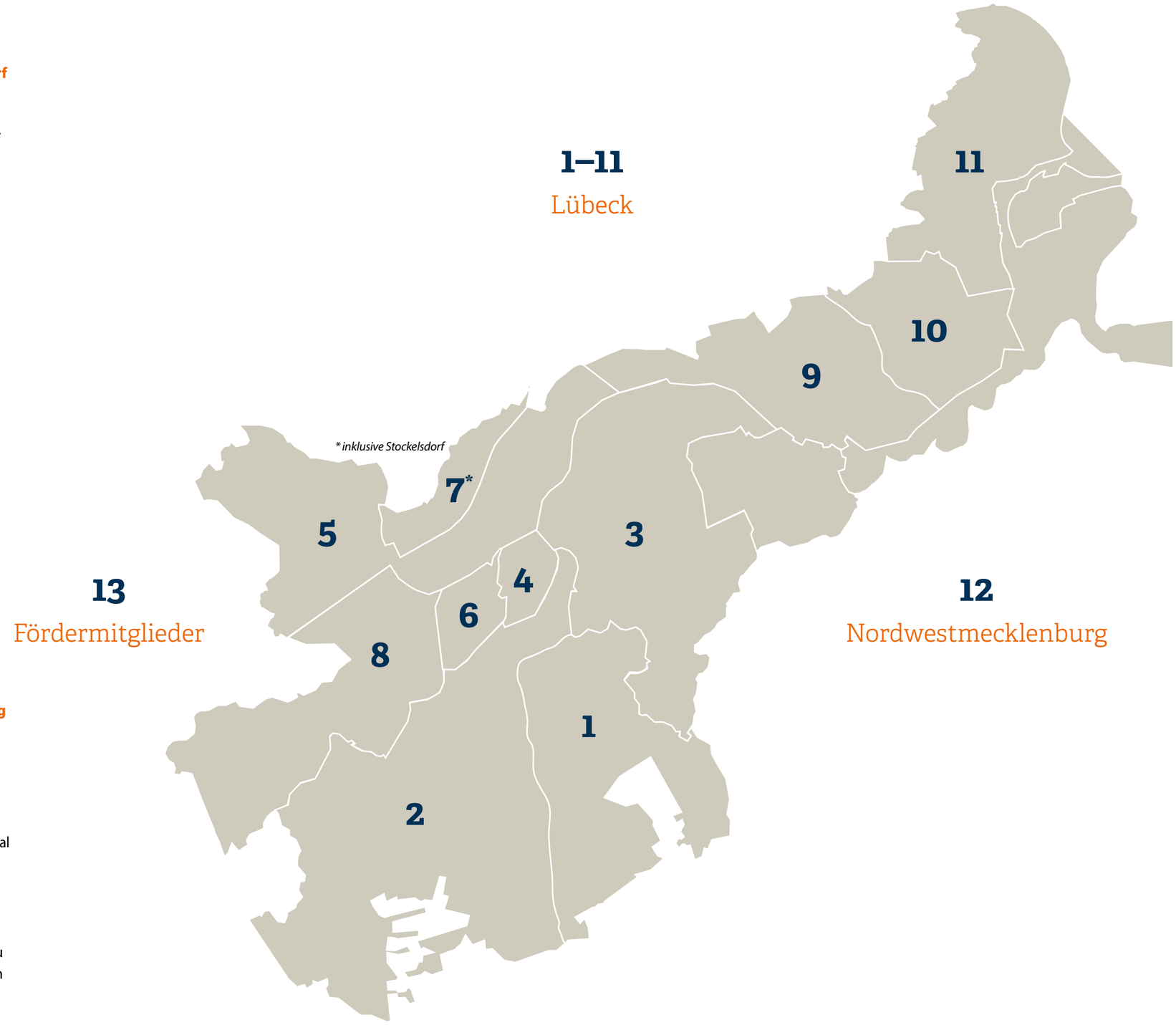
53	Berndt, Christa	Rehna
54	Bukatz, Marion	Rehna
55	Teschner, Lothar	Rehna

Wahlbezirk 13 – Fördermitglieder

56	Boje, Norman	Schwentinental
57	Eltermann, Corinna	Sereetz
58	Hook-Zurlino, Nina	Lübeck
59	Mikat, Siegfried	Hamberge
60	Raath, Lars	Krummesse
61	Ramm, Christian	Groß Grönau
62	Schachtzabel, Hans-Helfried	Boltenhagen

Stand: 15.05.2022

Wahlbezirke



Aufsichtsrat

Dirk Stojan (Vorsitzender)
Birgit Reichel (stellvertretende Vorsitzende)
Steffen Börms
Anja Farries
Dorle Petzinna
Rainer Steffens

Finanzausschuss
Dorle Petzinna (Vorsitzende)
Steffen Börms

Bauausschuss
Rainer Steffens (Vorsitzender)
Anja Farries

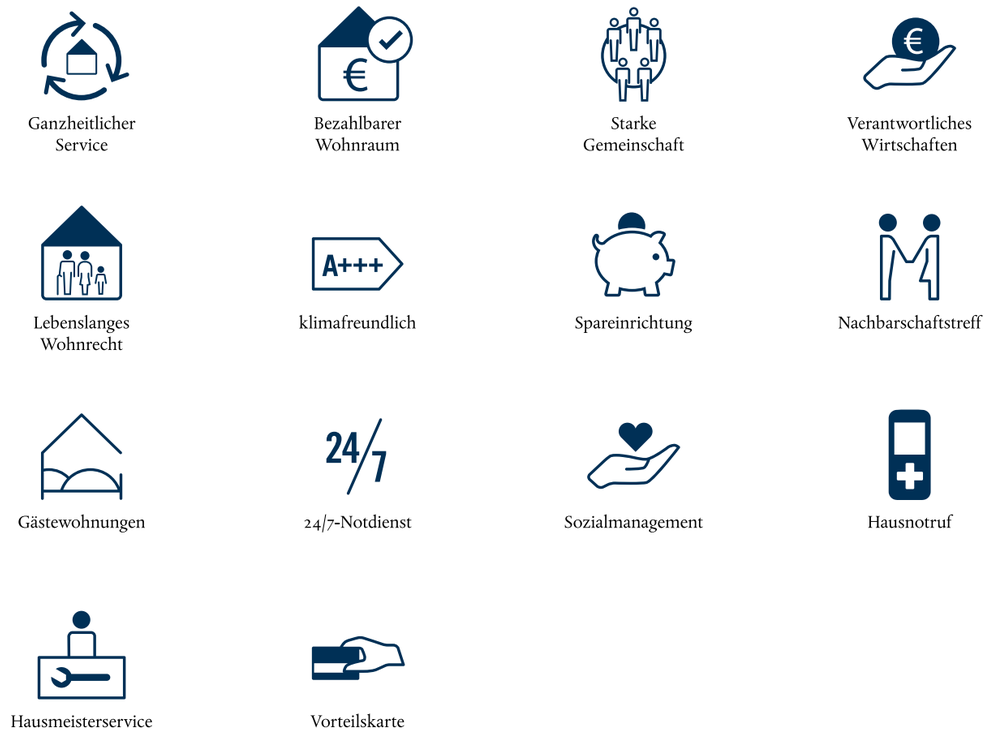
Sozialausschuss
Birgit Reichel (Vorsitzende)
Dirk Stojan

Vorstand

Christine Koretzky

Stefan Probst

Johann Landsberg
(nebenamtlich)



Impressum

Herausgeber
Lübecker Bauverein eG
Otto-Passarge-Straße 2
23564 Lübeck
T 0451 61057-0
F 0451 61057-14
info@luebecker-bauverein.de
www.luebecker-bauverein.de

Redaktion
V.i.S.d.P. Heike Heickmann

Konzept & Design
Lachs von Achtern GmbH & Co. KG

Druck
Beisner Druck GmbH & Co. KG

Fotos
Lübecker Bauverein eG

LÜBECKER BAUVEREIN

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN SCHLESWIG HOLSTEIN