GESCHÄFTS BERICHT 2022

LÜBECKER BAUVEREIN

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

Geschäftsentwicklung

im Jahresvergleich 2020 bis 2022

	2022	**2021**	**2020**
Bilanzsumme (Mio. €)	340,2	337,9	330,0
Umsatzerlöse (Mio. €)	40,7	39,3	38,1
Anlagevermögen (Mio. €)	322,9	321,0	315,2
Eigenkapital (Mio. €)	75,5	72,1	67,9
Eigenkapitalquote (%)	22,2	21,3	20,6
Jahresüberschuss (Mio. €)	3,8	4,5	4,3
Cashflow (Mio. €)	13	13,5	12,5
Eigenkapitalrentabilität (%)	7,1	8,2	7,8
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,6	2,8	2,8
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	19	18	19
Instandhaltung (Mio. €)	9,6	8,4	8,6
Bauinvestitionen (Mio. €)	10,8	13,8	8,2
Mitglieder	9.995	10.007	9.823
Wohnungsbestand	5.708	5.651	5.584
davon: gefördert	2.473	2.450	2.541
davon: frei finanziert	3.235	3.201	3.043
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	6,75	6,62	6,41
Spareinlagen und Sparbriefe (Mio. €)	68,6	70,8	65,6
Mitarbeiter	63	62	62

Inhalt

Vorwort des Vorstandes | 04
Momente 2022 | 06
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 10

12
Geschäftsjahr

Wohnservice | 13
Investitionen | 15
Spareinrichtung | 20
Serviceleistungen | 21
Soziales Engagement | 22

Bericht des Aufsichtsrates | 26

28
Lagebericht

37
Jahresabschluss

Bilanz | 38
Gewinn- und Verlustrechnung | 40
Anhang | 41

Organe | 48

Vorwort des Vorstandes

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

das Jahr 2022 war für die Wohnungswirtschaft durch unterschiedlichste Herausforderungen geprägt – mit vielen unvorhergesehenen Ereignissen, die in keiner Weise für uns alle so vorstellbar waren. Der Angriffskrieg, der am 24.02.2022 die Welt den Atem stillstehen ließ, war Auslöser für eine Reihe weiterer Krisen, sowohl für die gesamte Gesellschaft als auch besonders für die Wohnungswirtschaft. Rasant steigende Bau- und Energiepreise sowie steigende Zinsen prägten das vergangene Geschäftsjahr – ganz zu schweigen von den weiterhin bestehenden Lieferengpässen der ausklingenden Pandemie und dem uns auch zukünftig begleitenden Fachkräftemangel. Eine Reihe von Bestimmungen und Gesetzen zur Bewältigung des Klimawandels und den Auswirkungen des russischen Überfalls auf die Ukraine führten zu großer Verunsicherung für unsere zukünftigen Planungen.

Als traditionsreiches genossenschaftliches Wohnungsunternehmen ist es für uns mehr als nur ein satzungsgemäßer Auftrag, den heutigen und zukünftigen Mitgliedern ein sicheres Wohnen zu gewährleisten. Doch das Bauen muss auch wirtschaftlich und sozial vertretbar sein. Grundsätzlich gibt es einen großen Konsens in Politik und Wohnungswirtschaft, ehrgeizig an den Klimazielen zu arbeiten. Die Bundesregierung fördert klimafreundliche und nachhaltige Neubauten – gerade deshalb kam der Stopp sämtlicher KfW-Programme Anfang 2022 völlig unverständlich, zum gänzlich falschen Zeitpunkt und war darüber hinaus sehr schlecht kommuniziert.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft, sei es für den Neubau oder die energetische Sanierung, zukünftig weiterentwickeln werden. Die Unsicherheiten in der Bundesförderung können zum Glück durch eine vom Land Schleswig-Holstein neu ausgestaltete Sozialwohnraumförderung aufgefangen werden. Unsere Hoffnung besteht darin, dass wir mit dieser Förderung schwerpunktmäßig dringend notwendigen sozialen Wohnraum errichten werden. Der frei finanzierte Wohnungsbau wird bei den aktuellen Rahmenbedingungen zunehmend erschwert.

Der geplante Neubau in der Silberstraße befindet sich trotz der widrigen Umstände in der Umsetzung. Aufgrund der attraktiven Förderbedingungen des Landes werden hier 66 Prozent geförderte Wohnungen sowohl im ersten als auch im zweiten Förderweg entstehen. Der geplante Neubau in der Langeneßallee befindet sich noch in der Planungsphase. Hier werden die Ausschreibungsergebnisse zeigen, ob eine Umsetzung wirtschaftlich darstellbar ist.

Seit Anfang letzten Jahres hat sich unsere Genossenschaft aktiv mit der Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie beschäftigt. Ein hierfür einberufener Nachhaltigkeitsbeirat, auch besetzt durch Vertreterinnen und Vertretern, hat bei der Entwicklung unterstützend und beratend mitgewirkt. Nach gut einem Jahr ist der Prozess weitestgehend abgeschlossen. Ziel war es, möglichst alle Interessengruppen der Genossenschaft am Erarbeitungsprozess teilhaben zu lassen, um deren Ansprüche und Anforderungen an den Lübecker Bauverein zu berücksichtigen. Das ist gelungen. So konnte eine individuelle Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt werden – unter breiter Beteiligung von unseren Gremien, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern, Mieterinnen und Mietern bis hin zu Politik und Verwaltung sowie den Mitarbeitenden. Nachhaltigkeit darf nicht nur ein Schlagwort sein – der Lübecker Bauverein wird sich mit seiner Nachhaltigkeitsstrategie an konkreten Zielsetzungen messen lassen.

So hat der Lübecker Bauverein seine CO_2-Anfangsbilanz aufgestellt und die damit verbundene Planung zur Dekabonisierung unseres Wohnungsbestandes (klima-

neutral bis 2045) in Angriff genommen. Aufgrund unseres verhältnismäßig jungen Wohnungsbestandes, des hohen Anteils an Fernwärmeanschlüssen und unserer kontinuierlichen Sanierungen des Bestandes in den vergangenen Jahrzehnten wird dieses Ziel voraussichtlich sogar vor 2045 erreicht.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnten wir in 2022 wieder ein gutes Jahresergebnis erzielen. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir für Neubau und Investitionen in unsere bestehenden Wohnungen rund 22,4 Millionen Euro investiert. Neben den baulichen Projekten haben wir die Digitalisierung vorangetrieben, Home-Office-Lösungen für die Mitarbeitenden eingeführt und dabei unser kunden- und serviceorientiertes Handeln nicht aus den Augen verloren. Unsere Meilensteine geben einen Einblick unserer Aktivitäten und Ereignisse im Geschäftsjahr 2022.

Solidarität, Gemeinschaft und Hilfsbereitschaft sind Pfeiler jeder Genossenschaft. In dieser turbulenten Zeit standen wir unseren Mitgliedern mit Rat und Tat zur Seite. Unser Team Nachbarschaft zeigte mit seiner Arbeit vor Ort – in den Quartieren – Präsenz und erwies sich einmal mehr als wichtiger Anlaufpunkt für viele Mitglieder. Auch geflüchteten Menschen aus der Ukraine konnten wir kurzfristig und unbürokratisch mit drei voll eingerichteten Gästewohnungen und weiteren Wohnungen aus dem Bestand helfen.

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

Momente 2022

10.000 Mitglied
Lars Winkler aus der Fregattenstraße wurde als 10.000 Mitglied unserer Genossenschaft begrüßt.

Bäume und Wildblumen für die Langeneßallee
Mit der Spende der Gerd Godt-Grell Stiftung über 4.300 Euro wurden in unserem Quartier in der Langeneßallee acht Obstbäume und eine 500 m² große Wildblumenwiese angepflanzt.

Worldcafé für Mitarbeitende
Auftakt für die Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie unserer Genossenschaft bildete der Workshop für die Mitarbeitenden am 17. März. Hier wurden die wesentlichen Nachhaltigkeitsziele und Handlungsfelder definiert.

JANUAR FEBRUAR MÄRZ

Vertreterversammlung
Mitte Juni fand wieder in bewährter Form unsere Vertreterversammlung im großen Saal der „Gemeinnützigen zu Lübeck“ statt. 41 der 62 Vertreterinnen und Vertreter kamen, um sich über die geschäftlichen Aktivitäten unserer Genossenschaft zu informieren und ihre satzungsgemäßen Entscheidungen zu treffen.

Einweihung „Wohnquartier für Jung und Alt“
Nach über acht Jahren Bauzeit haben wir unser Großprojekt „Wohnquartier für Jung und Alt“ in der Ratzeburger Allee in St. Jürgen fertiggestellt. Am 10. Juni wurde der Abschluss des Großprojektes mit über 300 Gästen gebührend gefeiert.

Besichtigungsfahrt mit Mitgliedern der Vertreterversammlung
Anfang Mai konnten wir endlich die Besichtigungstour durch ausgewählte Bestände mit unseren Vertreterinnen und Vertretern nachholen.

APRIL MAI JUNI

Modernisierung Stitenstraße

Im Wohnquartier St. Lorenz Nord wird der zweite Wohnblock in der Stitenstraße, Ludwigstraße und Kerckringstraße über einen Zeitraum von zwei Jahren saniert.

Workshops des Nachhaltigkeitsbeirates

Seit Anfang 2022 beschäftigte sich ein neu gebildetes Gremium, der Nachhaltigkeitsbeirat, konkret mit der Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie für unsere Genossenschaft. In mehreren Workshops wurden unterschiedliche Themen beleuchtet, die in die zukünftige Nachhaltigkeitsstrategie unserer Genossenschaft einfließen.

Jubilarehrung

Zu unserer genossenschaftlichen Tradition zählt die Jubilarehrung. Am 16. August beglückwünschten unser Aufsichtsrat und Vorstand die Jubilare für ihre 50-jährige und 60-jährige Mitgliedschaft in einer Feierstunde im „Zweiten Wohnzimmer“ in der Ratzeburger Allee.

JULI AUGUST SEPTEMBER

Richtfest Gemeinschaftsprojekt „Wohnen auf dem Baggersand“
Gut zwei Jahre nach dem ersten Spatenstich wurde am 25. Oktober Richtfest gefeiert. Bei schönstem Herbstwetter konnte die Bauherrengemeinschaft gut 250 Gäste, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner aus Politik und Wirtschaft sowie die am Bau beteiligten Architekten, Fachplaner und Handwerksfirmen begrüßen.

Abschluss Neubauprojekt in Stockelsdorf
Im November erfolgten die Übergaben der Wohnungen an die neuen Mitglieder. In zweiter Reihe haben wir hier zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 freifinanzierten Wohneinheiten errichtet.

OKTOBER NOVEMBER DEZEMBER

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Stabile Wohnungsmärkte auch in 2022

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter senken (Ø 1,4 Prozent). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 6,2 Prozent.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz immer kleinere Haushalte und weitere Demografie bedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter und auch bezahlbarer Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse der hohen Nachfrage hinterherhinkt.

Die sich infolge der aktuell sehr schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen abzeichnenden Stornierungen von Neubauprojekten sind in dieser Lage eine erhebliche zusätzliche Belastung. Ganz grundsätzlich ist das in der Wohnungswirtschafft mittlerweile erreichte Kostenniveau, vor dem Hintergrund des Anspruchs dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu wollen, ein großes Problem.

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 aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Aber auch hier finden steigende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum notwendig ihren Niederschlag in steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietschnitt von 8,75 Euro netto-kalt ermittelt (bzw. 11,18 Euro Neubau und 8,54 Euro Bestand; Stand 2021 ohne preisgebundenen Wohnraum). In den beiden Jahren davor waren es 8,28 Euro bzw. 7,98 Euro.

Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen unverändert unter denen aller anderen Wohnungsmarktakteure (Ø Neubau und Bestand knapp über 8 Euro). Auch 2023 ist, den äußeren Rahmenbedingungen geschuldet, ein weiterer Anstieg zu erwarten. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort.

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./. Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 Prozent. Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass rund 20 Prozent auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen (Wasser, Abwasser, Straßenreinigung etc.). Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Trend zu immer kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. So lag die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Einpersonenhaushalts zuletzt bei 33 Prozent, während ein 4-Personen-Haushalt auf 23,9 Prozent kommt (31,1 Prozent bzw. 22,6 Prozent Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen. Der zuletzt starke Energiepreisanstieg wird trotz der staatlichen Entlastungsprogramme zu einer deutlich steigenden Warmmietenbelastung führen.

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither nachgelassen. Auch 2020 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend). Nach 35.000 Asylsuchende im Jahr 2015 und 9.960 bzw. 4.209 in 2016 bzw. 2021 wurden 2022 21.598 und damit wieder deutlich mehr Neuankömmlinge gezählt. Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Mit deutlichem Abstand ist das die Ukraine, aus der 15.102 Schutzsuchende kamen. Für sie gilt ein unmittelbarer Aufenthaltsstatus. Von den verbleibenden 6.496 Menschen kamen mit deutlichem Abstand die meisten aus Syrien, Afghanistan, Irak und im Weiteren Türkei und Iran.

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

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2022 rund 423 Millionen Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (+ 9.173 Einheiten zwischen 2013/2021). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2047 auf 8.000 Einheiten sinken. Aktuell gibt es landesweit 46.714 Wohnungen mit Zweckbindung.

Seit 2019 ist damit ein erster wenn auch übersichtlicher Aufbau des zweckgebundenen Wohnungsbestandes erkennbar (+ 393). 2022 wurde Förderzusagen für 1.222 Wohnungen mit einem Volumen von knapp 218 Millionen Euro erteilt.

In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Gleichwohl beginnen sich vor dem Hintergrund der insgesamt schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen zunehmend auch Fonds für die Wohnraumförderung zu interessieren. Im Interesse einer auf Dauer marktfähigen Förderung werden Förderkonditionen jeweils zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. In Anerkennung der Marktrealitäten wird beispielsweise seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt, der jetzt 1. Förderweg wurde noch einmal auf bis zu 1.500 Euro/m² angehoben. Das und eine Reihe weiterer Anpassungen der Förderkulisse sind Teil der aktuellen Förderperiode 2023/2026 mit einem Gesamtvolumen von 1 Mrd. Euro.

Quelle: Rundschreiben Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

GESCHÄFTS JAHR 2022

Unser Wohnservice für mehr Lebensqualität

Die Bewirtschaftung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ist die eigentliche Kernaufgabe unserer Genossenschaft. Hierzu zählen auch die Modernisierung und der Neubau von bezahlbarem Wohnraum. Die Schaffung und Bewahrung von lebenswerten Quartieren mit lebendigen Nachbarschaften liegt uns dabei besonders am Herzen.

Der Lübecker Wohnungsmarkt ist nach wie vor durch eine hohe Nachfrage, die auf ein zu geringes Angebot trifft, geprägt. Insbesondere fehlen Wohnungen für kleine und mittlere Einkommensschichten. Wir streben daher auch weiterhin an, durch aktive Neubautätigkeit mit einer guten Quote von geförderten Wohnungen dieser Nachfrage zu begegnen. Die Rahmenbedingungen zur Schaffung von neuem Wohnraum sind aber leider aktuell sehr schwierig.

Wir haben auch in 2022 ein sehr gutes Vermietungsergebnis erzielt. Dies ist insbesondere auf die hohe Nachfrage zurückzuführen. Aber auch ein besonders attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis führte wieder zu dem guten Resultat. Zusätzlich sichern uns eine gute Pflege und Werterhaltung unserer Wohnungen sowie eine serviceorientierte Betreuung einen hohen Grad an Kundenzufriedenheit.

Am 31. Dezember 2022 bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt 5.708 Wohneinheiten und 63 Gewerbeeinheiten. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen liegt bei rund 43 Prozent. Mit dieser hohen Quote ermöglichen wir vielen einkommensschwächeren Menschen ein bezahlbares Wohnen bei unserer Genossenschaft. Unser Kooperationsvertrag mit der Hansestadt Lübeck und der Investitionsbank Schleswig-Holstein ist ein ideales Instrument zur Sicherung guter nachbarschaftlicher Strukturen und ermöglicht bei der Vermietung freier Wohnungen ein hohes Maß an Flexibilität. Zum Wohnservice gehören auch unsere nachbarschaftlichen Aktivitäten in den Wohnquartieren. Unser fünfköpfiges Team Nachbarschaft organisiert in insgesamt vier Nachbarschaftstreffs und weiteren Gemeinschafträumen mit der Hilfe vieler Ehrenamtlicher ein aktives nachbarschaftliches Miteinander.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 6,75 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 6,62 Euro/m²). Die Erhöhung ist insbesondere durch die Neubau-Erstvermietung begründet. Die Fluktuationsrate beträgt 6,73 Prozent (Vorjahr: 6,71 Prozent). Nur 384 Mieter (Vorjahr: 379) kündigten ihre Wohnung in 2022. Davon sind 56 Mieter (14,6 Prozent) innerhalb unserer Genossenschaft umgezogen. Die Leerstandsquote ist mit 0,31 Prozent leicht gesunken (Vorjahr: 0,44 Prozent).

Hausverwaltung für Dritte

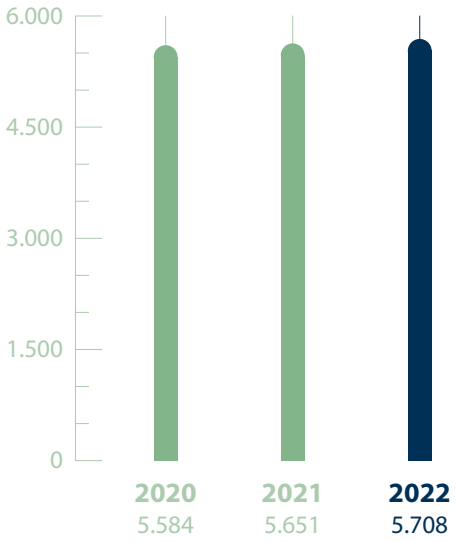
Seit vielen Jahren betreuen wir im Rahmen der Fremdverwaltung Immobilien im Eigentümerauftrag. Dabei übernimmt unsere Genossenschaft die kaufmännische und technische Verwaltung im Rahmen von branchenüblichen Verwalterverträgen. Im Geschäftsjahr 2022 verwaltete unsere Genossenschaft insgesamt 618 Mietwohnungen, 20 Gewerbeeinheiten sowie 130 Garagen und Stellplätze für 10 verschiedene Eigentümer.

Die Verwaltungsleistungen für vorwiegend gemeinnützige Institutionen und traditionsreiche Wohnstifte passen sehr gut zu unserem genossenschaftlichen sozialverantwortlichen Unternehmenszweck.

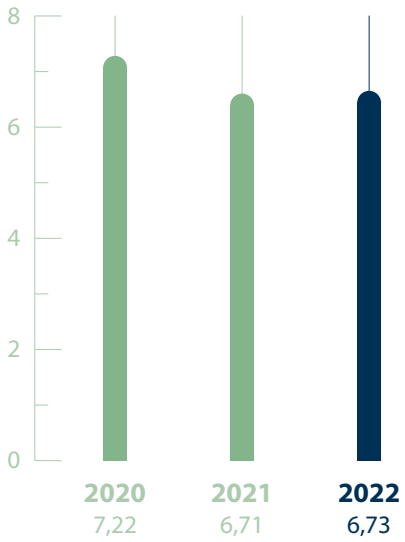
6,75
Ø Nettokaltmiete (€/m²)

0,31
Leerstandsquote (%)

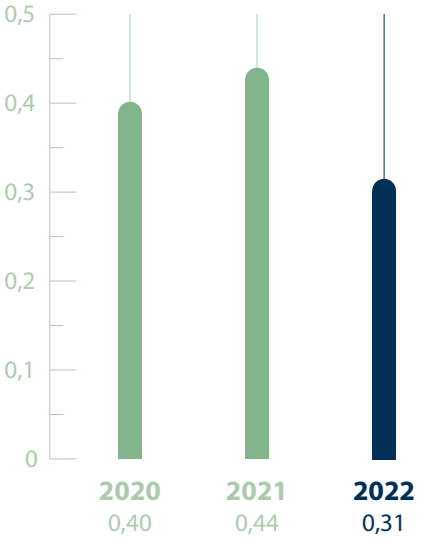
Eigene Wohneinheiten 2020–2022



Jährliche Fluktuationsrate 2020–2022 (in %)



Jahresdurchschnittlicher Wohnungsleerstand 2020–2022 (in %)



Wohnanlage Innenhof, Brolingstraße in St. Lorenz

Unsere Investitionen für eine starke Region

Unsere Genossenschaft zählt zu den führenden Wohnungsanbietern am Lübecker Markt. Wir schaffen und erhalten zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in der Hansestadt Lübeck. Mit einem Investitionsvolumen von über 20 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung tragen wir zu einer guten Wohnqualität unserer heutigen und zukünftigen Mitglieder bei.

Bei der Auftragserteilung achten wir vorzugsweise darauf, dass unsere regionalen Handwerksfirmen und Fachbetriebe beauftragt werden. Damit leisten wir auch einen Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaft vor Ort.

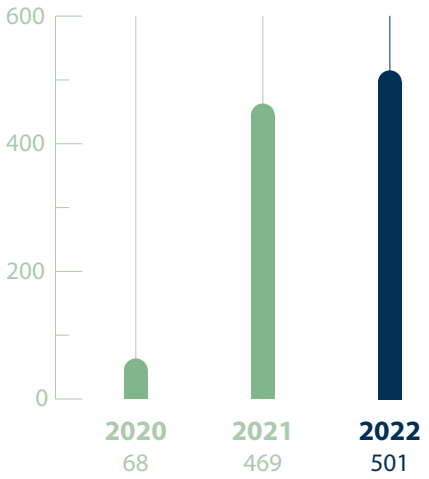
Die seit letztem Jahr massiven Kostensteigerungen im Bereich der Handwerkerleistungen sind nach wie vor Preistreiber in der Wohnungs- und Immobilienbranche. Die Auswirkungen der Pandemie auf den weltweiten Warenverkehr, die Rohstoffknappheit, die deutlich gestiegene Inflation und die Preiserhöhungen bei fossilen Brennstoffen sind nur einige Faktoren mit deren Auswirkungen wir uns alle konfrontiert sehen.

Die steigenden Baustoff- und Lohnkosten haben sich inzwischen auf alle Bereiche der Modernisierung und Instandhaltung sowie im Neubau ausgewirkt. So haben sich für unsere Genossenschaft die Kosten für Handwerker und Dienstleister zwischen 2021 und 2022 durchschnittlich um 8 bis 16 Prozent erhöht. Die Steigerungen bei den Materialkosten lagen teilweise noch deutlicher über diesen Werten, die erheblich das Bauen verteuern.

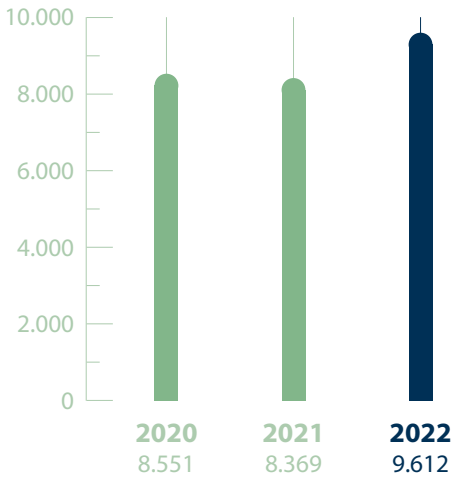
Zusätzlich wirken sich Lieferengpässe bei Ersatzteilen und der Mangel an Fachkräften negativ auf die Terminvereinbarung und Erledigung von Reparaturarbeiten aus. Dies bedeutet leider oft, dass die Mangelbeseitigung nicht wenige Tage, sondern unter Umständen auch Wochen dauern kann.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Position unserer Genossenschaft sind wir in der Lage, unsere Ziele zur langfristigen Werterhaltung des Wohnungsbestandes und im Neubau zu erreichen.

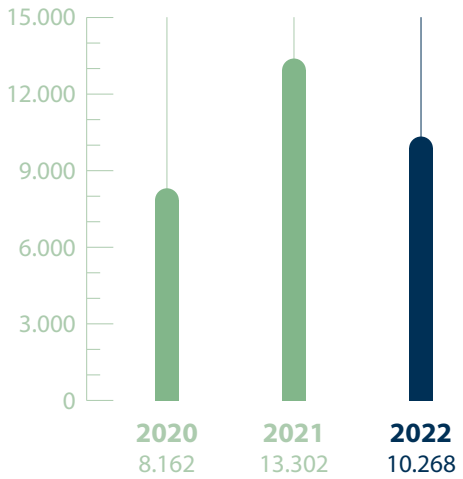
Investitionsvolumen Modernisierung 2020–2022 (in T€)



Investitionsvolumen Instandhaltung 2020–2022 (in T€)



Investitionsvolumen Neubau 2020–2022 (in T€)



Nachhaltig in Modernisierung und Instandhaltung

Quartierserneuerung Buntekuh

Unsere sich über knapp zwei Jahre erstreckende Modernisierungsmaßnahme in der Korvettenstraße 79 – 89 wurde beendet. Hier erfolgte die Sanierung des Daches, der Fenster und Balkone sowie die Modernisierung der Fassade. Die Balkone erhielten eine Kaltverglasung, die eine ganzjährige Nutzung ermöglichen. Neben der Vergrößerung der Eingangsbereiche wurden die Außenanlagen erneuert. Zwei Fahrradhäuser mit einer Kapazität von je 36 Fahrrädern wurden errichtet. Durch die Bündelung der zahlreichen Maßnahmen wurde die Wohnanlage energetisch auf den Niedrigenergiehaus-Standard gebracht. Neben der erhöhten Wohnqualität werden die Mitglieder künftig auch Kosteneinsparungen bei den Nebenkosten spüren. Unsere Genossenschaft hat in die energetische Sanierung dieser Wohnanlage ca. 3,5 Millionen Euro investiert.

Projekt Wakenitzmauer

Die besondere Wohnanlage Wakenitzmauer 164 – 182 in der Lübecker Altstadt als Teil des Welterbes unterliegt besonderen gestalterischen Anforderungen. Seit Frühjahr 2022 wird das Gebäudeensemble umfänglich saniert. Im ersten Schritt wurden die Fenster und Dachflächenfenster ausgetauscht. Die Gestaltung der Fenster mit Sprossen, Kämpfern und unterschiedlichen Farben wurde mit der Hansestadt Lübeck individuell für jedes einzelne Gebäude abgestimmt. Im Anschluss erhielten die Fassaden einen Neuanstrich. Um den kleinteiligen Charakter der einzelnen Altstadtgebäude zu betonen, wurde für jedes Haus ein anderer Farbton ausgewählt.

Aufwendige Instandsetzungsarbeiten am Dach wurden ebenfalls ausgeführt. Aufgrund ihres sehr guten Zustandes konnten die alten Zinkfensterbänke erhalten werden. Die Maßnahme wird in diesem Jahr fortgesetzt. Unsere Genossenschaft leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Attraktivität der historischen Altstadt. Die Gesamtkosten für diese Maßnahme belaufen sich auf ca. 500.000 Euro.

Quartierserneuerung St. Lorenz Nord

Im Wohnquartier St. Lorenz Nord werden seit Beginn 2022 die Gebäude der Stitenstraße 23 – 27, Ludwigstraße 75 – 79 und Kerckringstraße 46/46a umfangreich von außen saniert. Die Arbeiten erstrecken sich über eine Dauer von zwei Jahren. Die Kelleraußenwände wurden abgedichtet sowie die Dach- und Fassadenflächen in der Stitenstraße und zum Teil in der Ludwigstraße bereits erneuert. Die Wohnanlage wird nach Instandsetzung wieder in der Ursprungsansicht ihrer Erbauung um 1894 erstrahlen. Die Gesamtkosten für diese Maßnahme belaufen sich auf ca. 1,48 Millionen Euro.

Fassadenanstriche

In der Großinstandhaltung lag der Fokus erneut auf Fassadenanstrichen von Gebäuden sowie Treppenhauserneuerungen. In vielen Stadtteilen erstrahlen die Wohnanlagen durch Neuanstriche, so in den Quartieren Langeneßallee, Dänemarkstraße und Güldene Straße.

Wohnquartier Korvettenstraße in Buntekuh

oben: Fassadenanstrich Langeneßallee in St. Lorenz Nord, links: Quartierserneuerung St. Lorenz Nord, rechts: Projekt Wakenitzmauer in der Innenstadt

Aktiv im Neubau

Neubauprojekt „Wohnquartier für Jung und Alt“ Ratzeburger Allee, Lübeck

Nach über acht Jahren Bauzeit hat unsere Genossenschaft die Neubaumaßnahme „Wohnquartier für Jung und Alt“ in der Ratzeburger Allee in St. Jürgen fertiggestellt. Am 10. Juni 2022 feierten wir gebührend den Abschluss dieses Großprojektes. Gut 300 Gäste begrüßten wir zu diesem Anlass: Nach dem offiziellen Teil fand ein großes Mitgliederfest mit Live-Musik und buntem Unterhaltungsprogramm bei strahlendem Sonnenschein statt.

Unser „Wohnquartier für Jung und Alt“ vereint das Wohnen für alle Generationen: Singles, Studierende, Familien und ältere Menschen leben in diesem Quartier Tür an Tür zusammen. Insgesamt entstanden hier in sechs Bauabschnitten innerhalb von acht Jahren 214 Genossenschaftswohnungen, von denen 77 öffentlich gefördert sind. Die gesamte Investitionssumme belief sich auf ca. 55 Millionen Euro.

Erstmalig in ihrer Geschichte ist unsere Genossenschaft eine Kooperation mit einem Dienstleister rund um das Thema Pflegeleistungen in einer Wohnanlage eingegangen. Mit der DRK-Schwesternschaft Lübeck e. V. als Kooperationspartner hat der Bauverein die Idee einer genossenschaftlichen Lösung für die Unterstützung

„Wohnquartier für Jung und Alt“ Ratzeburger Allee in St. Jürgen

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

und Betreuung bis zur Pflege der Mitglieder im hohen Alter realisiert. Das Besondere ist, dass die angebotenen Betreuungs- und Sozialleistungen bei Mietbeginn keine vertragliche Bindung erfordern. Die Mitglieder haben somit die Möglichkeit, den Grad der Unterstützung selbst zu bestimmen. An diesem Standort werden außerdem die Betreuungsleistungen ambulante Alten- und Tagespflege sowie eine Tagesmutter-Einrichtung durch die DRK-Schwesternschaft angeboten.

Unser Team Nachbarschaft leitet hier ehrenamtlich Tätige an, die Aktivitäten für eine lebendige und verlässliche Gemeinschaft im Nachbarschaftstreff „Zweites Wohnzimmer" entwickeln, der zentraler Mittelpunkt für die Mitglieder im Quartier ist. 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. Flachdächer wurden als Gründächer oder Grünflächen ausgebildet. Alle Wohnungen werden mit Wärme aus der Abwasserkanalisation beheizt.

„Zweites Wohnzimmer"

Neubau Ahrensböker Straße in Stockelsdorf

Neubauprojekt Ahrensböker Straße, Stockelsdorf
Ruhiges Wohnen in zweiter Reihe mit guter Anbindung zur Hansestadt Lübeck – das ermöglichen wir den neuen Mieterinnen und Mietern in Stockelsdorf in der Ahrensböker Straße. Hier hat unsere Genossenschaft den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 12 freifinanzierten Wohneinheiten auf dem ca. 1.700 m² großen Grundstück nach 20 Monaten abgeschlossen.

Im November 2022 erfolgten die Übergaben der Wohnungen an die neuen Mitglieder. Attraktiv angelegte Außenanlagen, Außenstellplätze und ein Fahrradhaus runden die neue Wohnanlage ab. Insgesamt investierte unsere Genossenschaft in den Neubau ca. 3,6 Millionen Euro.

Neubauprojekt „Wohnen auf dem Baggersand", Travemünde
In bester Lage entstehen im Gemeinschaftsprojekt „Wohnen auf dem Baggersand" 254 Wohneinheiten, davon 47 Wohneinheiten öffentlich gefördert, sowie eine Tiefgarage mit 257 Stellplätzen und 16 E-Ladesäulen. Gut zwei Jahre nach dem ersten Spatenstich wurde am 25. Oktober 2022 Richtfest mit 250 Gästen, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern aus Politik und Wirtschaft sowie den am Bau beteiligten Architekten, Fachplanern und Handwerksfirmen, gefeiert.

Zu diesem einmaligen Projekt übermittelten Lübecks Bürgermeister Jan Lindenau, Jörg Sibbel, Staatssekretär im Ministerium für Inneres, Kommunales und Wohnen des Landes Schleswig-Holstein sowie VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner der Bauherrengemeinschaft und den am Bau beteiligten Unternehmen ihre Grußworte.

Im Juli 2017 haben die vier Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG und Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG das Grundstück Auf dem Baggersand in Lübeck-Travemünde von der Hansestadt Lübeck erworben. Unter dem Motto „Vielfalt in der Einheit, Einheit in der Vielfalt" entstehen auf dem rund 20.000 m² großen Areal Wohnungen für Familien, Singles, Paare und Senioren. Das Projekt läuft trotz der schwierigen Bausituation planmäßig.

Auch der Einsatz von regenerativer Energie kommt hier zum Tragen. Geplant ist ein Mieterstromprojekt mit der Stadtwerke Lübeck GmbH. Der ökologische Strom wird hier mittels Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern und durch ein Blockkraftheizwerk erzeugt.

Unsere Genossenschaft baut auf zwei Baufeldern 86 Wohnungen, davon 25 Wohneinheiten öffentlich gefördert und einen Gemeinschaftsraum mit 75 m². Die geplanten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden mit Loggien und teilweise Dachterrassen ausgestattet.

Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für das 1. Quartal 2024 geplant. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt ca. 91 Millionen Euro.

Unsere Spareinrichtung – ein sicheres Fundament

4.290
Sparkonten

2.402
Sparer

68,6
Sparvolumen (Mio. €)

Seit 2011 betreibt unsere Genossenschaft eine Spareinrichtung. Sie ist mittlerweile fester Bestandteil des Lübecker Bauvereins. Neben dem Aspekt der Mitgliederförderung leistet die Spareinrichtung einen wichtigen Beitrag für unsere Unternehmensfinanzierung.

Die Spareinlagen verwenden wir ausschließlich für die Finanzierung unseres Wohnungsbestandes. Die Mittel werden sowohl für die Neubaufinanzierung eingesetzt als auch zur Ablösung bestehender Darlehen. Der Einsatz der Sparmittel ermöglicht uns ein hohes Maß an Flexibilität im Rahmen unserer Unternehmensfinanzierung.

Unser Sparvolumen belief sich zum Ende des Berichtsjahres 2022 auf 68,6 Millionen Euro. Bei insgesamt 2.402 sparenden Mitgliedern betrug die Zahl der Sparverträge insgesamt 4.290.

Unsere digitale Kundenplattform „Mein LBV“ nutzten zum Jahresende 38 Prozent der Sparenden. Es zeigt uns die

wachsende Akzeptanz dieses Instrumentes und bietet unseren Sparkunden einen hohen Mehrwert, um sich schnell und zuverlässig einen Überblick über die eigenen Sparprodukte und Umsätze zu verschaffen oder mit uns in Kontakt zu treten.

In 2022 haben wir eine sprunghafte Erhöhung des Zinsmarktes erlebt. Die Zinsen für Neubaufinanzierungen haben sich nahezu vervierfacht. Auch die Zinsen für Spareinlagen erhöhen sich wieder deutlich. Unsere Sparzinsen orientieren sich ebenfalls am Marktgeschehen. Damit erhalten unsere Sparer wieder deutlich attraktivere Konditionen.

Gerade in den aktuell sehr wechselhaften und unsicheren Zeiten leistet unsere Spareinrichtung einen wichtigen Finanzierungsbeitrag, sodass wir nicht ausschließlich auf die Kreditangebote der Banken angewiesen sind.

E-Mobilität beim Lübecker Bauverein

Unsere Serviceleistungen und Herausforderungen

Steigende Energiepreise

Die im letzten Jahr rasant gestiegenen Energiekosten für Strom und Wärme stellte die gesamte Wohnungswirtschaft – so auch uns – vor neue Herausforderungen. Viele unserer Mitglieder waren verunsichert, wie sich die Energiekrise auf ihre finanzielle Situation auswirkt. Unsere Genossenschaft hat mit den Stadtwerken Lübeck einen regionalen und verlässlichen Partner für die Energieversorgung an ihrer Seite. Gemeinsam beschaffen wir die benötigte Energie über ein Tranchenmodell. Durch die Beschaffung an 12 verschiedenen Zeitpunkten wird das Risiko von kurzfristigen Preissteigerungen minimiert. Trotz unserer Bemühungen, durch vertragliche Regelungen die benötigte Energie zu einem möglichst guten Energiepreis kaufen zu können, bleiben die gestiegenen Energiepreise nicht folgenlos. Wir haben frühzeitig unsere Mitglieder über eine mögliche Anpassung ihrer Heizkostenvorauszahlungen informiert, um sie vor großen Überraschungen bei den zu erwartenden Nachzahlungen und Mehrbelastungen im Rahmen der Heizkostenabrechnung zu bewahren. Durch die regelmäßige Wartung unserer Heizungsanlagen und die teilweise Einführung eines Energiemanagements gewährleisten wir den effektiven Betrieb der Heizungen. Zusätzlich haben wir unsere Mitglieder über nützliche Energiespartipps über verschiedene Kanäle informiert.

E-Mobilität

Ein weiterer Meilenstein in punkto E-Mobilität ist geschafft: Wir sind Ende letzten Jahres eine Kooperation mit den Stadtwerken Lübeck eingegangen. Ab Mitte 2023 richten wir in zehn Quartieren unserer Genossenschaft Ladesäulen ein. Damit können wir künftig unseren Mitgliedern diesen neuen Service anbieten.

Die Stromlieferung an der Ladeinfrastruktur erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck mit Strom aus regenerativen Quellen, zum Beispiel von schwedischen Wasserkraftwerken mit kontrollierten Herkunftsnachweisen. Unseren Mietern wird ein zusätzlicher Rabatt auf das Laden gewährt. Die Ladestationen sind öffentlich zugänglich und können mit allen gängigen Ladekarten genutzt werden.

An zwei Standorten erweitern wir das Angebot um das Carsharing-Modell. Seit 2013 besteht unsere Kooperation mit StattAuto eG. Mit den beiden neuen Standorten werden wir an insgesamt sechs Standorten in Quartieren unserer Genossenschaft präsent. Unseren Mitgliedern wird damit ein zusätzlicher Mehrwert geboten. Zudem erhalten die Mitglieder unserer Genossenschaft Sonderkonditionen bei Abschluss einer Mitgliedschaft.

Kundenportal >Mein LBV<

Nach Einführung unseres Portals >Mein LBV< Ende 2019 sind wir online gut aufgestellt. Es erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Ende 2022 nutzten bereits 27 Prozent unserer Mieterinnen und Mieter und 38 Prozent unserer Sparenden den Onlineservice. Gerade in Krisenzeiten hat sich dieses Medium bewährt. Es bietet viele Vorteile in der Kommunikation mit unseren Mitgliedern. Davon profitieren beide Seiten. Die registrierten Mitglieder erhalten auf ihre Anliegen schnell und zuverlässig eine Antwort, und unsere internen Prozesse laufen effizienter ab.

Wir nutzen das Portal verstärkt, um quartiersbezogene Maßnahmen und Informationen aktuell und situativ bekanntzugeben als auch über Neuigkeiten aus unserer Genossenschaft zu berichten. Ende letzten Jahres wurde eine Projektgruppe ins Leben gerufen, die sich um mögliche Verbesserungen und das Ausschöpfen von Potenzialen, die das Portal bietet, kümmert. Unser Ziel ist es, dass künftig die Mehrheit der Mitglieder über diesen Kanal mit uns kommunizieren.

Serviceversprechen – individuell und ohne Wartezeit

Unter dem Motto „Wir sind weiterhin für Sie da und das mit mehr Service!“ hat sich unsere Abteilung Technik damit beschäftigt, wie die Servicezeiten der Hauswarte in den Servicebüros für unsere Mitglieder zukünftig gestaltet werden sollen. Die Erfahrungen aus der Zeit von Corona haben gezeigt, dass die individuelle Terminabstimmung mit den Hauswarten von unseren Mitgliedern sehr gut angenommen wurde. Im Ergebnis waren unsere Mitglieder mit der Flexibilität sogar zufriedener, sodass wir uns entschieden haben, die bisherigen festen Servicezeiten in den Servicebüros entfallen zu lassen. Die bisherigen Leistungen werden fortgeführt. Dazu gehört natürlich auch die individuelle Vereinbarung Ihres Wunschtermins mit dem Hauswart. Auch in unserer Geschäftsstelle hat sich die individuelle Terminvereinbarung mit unseren Mitgliedern, Sparenden und Interessenten seit längerem bewährt.

Unser soziales Engagement – Gemeinschaft fördern

Gemeinschaft und Nachbarschaft zu fördern und zu stärken sowie die Mitglieder zu beteiligen – das sind die zentralen Inhalte der Arbeit unseres Teams Nachbarschaft. Unsere Mitgliederförderung hat viele Seiten: Wir bieten unseren Mitgliedern Nachbarschaftstreffs, Gemeinschaftsräume, Veranstaltungen, Beratungsmöglichkeiten bei persönlichen Notlagen sowie Wohnraumanpassungen und viele weitere Angebote über Kooperationspartner.

Bei der Modernisierung unserer Wohnungen wird der Aspekt einer seniorengerechten Ausstattung immer bedeutsamer. So besteht bei vielen Mitgliedern der Wunsch nach einer Wohnraumanpassung, um möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben zu können.

links oben: Jubilarehrung
rechts oben und unten: Aktivitäten im „Zweiten Wohnzimmer“
links unten: Angrillen im Nachbarschaftstreff St. Jürgen

80
Ehrenamtliche

6
Nachbarschaftstreffs
& Gemeinschaftsräume

Rege Quartiersentwicklung

Die Erhaltung und Schaffung von lebendiger Nachbarschaft ist für unsere Genossenschaft besonders wichtig. Unsere Mitglieder sollen sich in ihrer Wohnumgebung wohlfühlen können. Wir wollen die Lebensqualität in den Wohnquartieren weiter verbessern und die Entfaltung von Nachbarschaften unterstützen.

Nachbarschaftstreffs

Unsere drei Nachbarschaftstreffs als Herzstück für die Förderung des Miteinanders der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier sind offen für all unsere Mitglieder. Die im Laufe des Jahres gelockerten Corona-Schutzmaßnahmen gestatteten uns eine Rückkehr zu bekannten und bewährten Formaten der Gruppenangebote und Veranstaltungen. Zielsetzung des Quartiermanagements war und ist es, niedrigschwellige Angebote zu schaffen, die soziale Begegnung, eine Festigung der Nachbarschaften und verlässliche Strukturen zu ermöglichen.

Erreicht wird dies durch Angebote, die das Team Nachbarschaft entwickelt, von qualifizierten Honorarkräften für gesundheitsfördernde Kurse wie Qi Gong und Yoga und insbesondere Angebote, die Mitglieder ehrenamtlich für Mitglieder gestalten.

Diese Mitgliederförderung funktioniert jedoch nicht ohne Beteiligung. Nur durch die Unterstützung unserer vielen Ehrenamtlichen kann das bunte Kursprogramm mit Leben erfüllt werden. Im vergangenen Jahr hatten sie die Möglichkeit, an einer Gesundheitsmittlerschulung teilzunehmen. Dieses Angebot haben etwa 20 Ehrenamtliche genutzt. Sie wurden bei Informationsveranstaltungen zu den Themen Helfersysteme in Lübeck, Beratungsangebote unserer Netzwerkpartner und Stressmanagement geschult. Im Jahr 2022 war es uns endlich wieder möglich, unseren Dank für das hohe Engagement auf einer großen Weihnachtsfeier persönlich auszusprechen.

Etablierung des Sozialkonzeptes im „Wohnquartier für Jung und Alt“

Der etwa 110 m² große Gemeinschaftsraum in unserem neuen Quartier in der Ratzeburger Allee, das „Zweite Wohnzimmer“, bildet das Herzstück des Wohnprojektes und ist Begegnungsraum, Treffpunkt und Keimzelle der Nachbarschaft zugleich. Auch das Boulefeld auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird inzwischen von der Boulegruppe rege genutzt. Das Angebot „Nachbarschaftscafé“ stellt eine Neuerung in der Angebotsstruktur dar: Zu diesen Zeiten können Mitglieder, deren Freunde und Nachbarn den Gemeinschaftsraum zur freien Gestaltung nutzen. Inzwischen treffen sich hier auch Studierende bei kostenlosem WLAN, um sich auszutauschen und gemeinsam zu lernen. Dieses niedrigschwellige Angebot wird nach Bedarf und mit steigendem ehrenamtlichen Engagement ausgeweitet. Bereits 14 Mitglieder gestalten hier ehrenamtlich Angebote, die allen Nachbarn offenstehen und je nach Anmeldung oder Kapazität genutzt werden können. Unser Team Nachbarschaft ermöglicht den Ausbau um weitere ehrenamtliche Angebote durch organisatorische und begleitende Unterstützung. So bieten wir den Mitgliedern die Möglichkeit, ihr Hobby mit anderen zu teilen und aktiv Gemeinschaft zu gestalten.

Nachbarschaftsbüros der Hansestadt Lübeck

Einen weiteren Baustein bei der Erweiterung unserer quartiersbezogenen sozialen Arbeit auf die anderen Stadtteile bildet die Zusammenarbeit mit allen in den Stadtteilen tätigen Nachbarschaftsbüros, Kindertagesstätten, Schulen, sozialen Institutionen und anderen Initiativen wie lokalen Anwohnervereinen. Auch hier haben wir in 2022 wieder organisierte Stadtteilfeste oder andere Veranstaltungen mit Sach- und Geldspenden gefördert.
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. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Nachbarschaftsbüros und unseres Teams Nachbarschaft sowie weitere Akteure tauschen sich regelmäßig im Arbeitskreis „Gemeinwesenarbeit“ aus. Hier wurde unter anderem erörtert, wie Quartiersmanagement nach Pandemiezeiten umgesetzt und ein Austausch mit den Mitgliedern bzw. Mietern im Quartier gewährleistet werden kann.

Bestandsentwicklung für die Zukunft

Bei der Modernisierung unserer Wohnungen wird der Aspekt einer seniorengerechten Ausstattung immer bedeutsamer. So besteht bei vielen Mitgliedern der Wunsch nach einer Wohnraumanpassung, um möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben zu können.

Wohnberatungsstelle „Wohnen im Alter“

Seit 2012 bietet die Wohnberatungsstelle „Wohnen im Alter“ den Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit, sich umfassend und kostenfrei über dieses Thema in einer Ausstellung zu informieren und sich hier fundiert und kompetent von drei zertifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beraten zu lassen. Die Ausstellung wird laufend aktualisiert und den neuen technischen Möglichkeiten angepasst. So sind inzwischen digitale Lösungen zu sehen und die Wohnberatung ist mit ihren Videos auf YouTube präsent.

Die Wohnberatungsstelle ist in Kooperation der Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, LÜBECKER BAUVEREIN eG und NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG entstanden. Weitere Partner sind der Fachbereich Wirtschaft und Soziales der Hansestadt Lübeck, Bereich Soziale Sicherung, der Mieterverein Lübeck e. V. und der Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e. V. Der Verein Wohnen im Alter e. V., der heute die Wohnberatungsstelle betreibt, ist mit dem Zweck der Förderung der Altenhilfe als gemeinnützig anerkannt.

Wohnraumanpassungen

Wohnservice

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

Unsere Genossenschaft bietet allen wohnenden Mitgliedern die Möglichkeit, fünf Gästewohnungen in vier Stadtteilen Lübecks anzumieten. Sie sind komfortabel ausgestattet und befinden sich in guter Lage. Mit der Zuflucht der Ukrainerinnen und Ukrainer haben wir schnell und unbürokratisch helfen können. Seit März 2022 haben wir drei unserer voll eingerichteten Gästewohnungen an die Hansestadt Lübeck für die Unterbringung der Ukraine-Geflüchteten vermietet. Weitere fünf Wohnungen aus unserem Wohnungsbestand wurden ebenfalls innerhalb kurzer Zeit übergeben.

Seit vielen Jahren arbeiten wir aktiv daran, unser vielfältiges Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen für die älteren Mitglieder weiter auszubauen. Unser Kooperationspartner, das Deutsche Rote Kreuz, bietet einen Hausnotruf mit erweitertem Servicepaket an, das unsere wohnenden Mitglieder exklusiv nutzen können. Dieses Paket subventioniert unsere Genossenschaft mit einem monatlichen Betrag von 10 Euro je Mitglied. In 2022 haben wir eine vermehrte Nachfrage an diesem Service gespürt. Aktuell nutzen 115 Mitglieder im Alter von 55 bis 98 Jahren dieses Angebot.

Einen weiteren Baustein im Quartier St. Jürgen bildet das Unterstützungs- und Betreuungsangebot des ambulanten Pflegedienstes „Rotkreuzschwestern ambulant“. Unsere Genossenschaft kooperiert seit Januar 2016 in diesem Segment mit der DRK-Schwesternschaft. Diese Anlaufstelle nutzten auch im letzten Jahr zahlreiche Mitglieder für Beratungsgespräche über mögliche Unterstützungs- und Pflegeleistungen, nun an ihrem neuen Standort in der Ratzeburger Allee.

Engagement für Sozialeinrichtungen

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

Für die Kinder- und Erwachsenenbetreuung halten wir in unseren Quartieren mietpreisgünstige Räumlichkeiten vor, die teilweise deutlich unter der marktüblichen Miete liegen. Wir sind hier 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 sozialen Einrichtungen. Hierzu gehören insbesondere die AWO Schleswig-Holstein gGmbH, die Gemeindediakonie e. V. sowie die Vorwerker Diakonie und die DRK-Schwesternschaft e. V.

Auf fast 3000 m² Nutzfläche werden minderjährige Mütter, Kinder aus Problemfamilien, Menschen mit Behinderung und in sozialen Notlagen sowie Asylsuchende mit Wohnraum und Notunterkünften versorgt. Außerdem gibt es Drogenberatungsstellen, Anlaufstellen für Streetworker und Tagesbetreuungen, insbesondere für ältere Menschen.

Verein WIR für UNS e. V.

Der im Jahre 2002 gegründete Verein WIR für UNS e. V. ist eine wichtige Einrichtung zur Förderung des sozialen Engagements unserer Genossenschaft. Mit der Erweiterung des Vereinszwecks im Jahr 2014 verfolgt der Verein auch die Förderung der Alten- und Jugendhilfe sowie die Förderung des bürgerlichen Engagements zugunsten gemeinnütziger Zwecke im Rahmen der nachbarschaftlichen Wohnquartiersarbeit. Damit wird auch das Engagement unserer ehrenamtlich tätigen Mitglieder der Nachbarschaftstreffs gestärkt.

Die Unterstützung in Not geratener Mitglieder bleibt ein wichtiger Bestandteil der Vereinsarbeit. So unterstützt der Verein einzelne Mitglieder in Notlagen individuell und unbürokratisch. Obwohl der Verein im Jahr 2022 die Schule Utkiek in Kücknitz und die Gemeinschaft 60+ im Rabenhorst gefördert hat, konnten so viele Rücklagen gebildet werden, dass im Jahr 2023 eine bestandsweite, zielgerechte Förderung der Nachbarschafstreffs und eine bedarfsorientierte Förderung unserer Netzwerkpartner in den Quartieren möglich ist.

Gesundheitslotsenschulung Ratzeburger Allee in St. Jürgen

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 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 2022 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.

Wenngleich noch nicht beendet, so war in 2022 die Corona-Pandemie nicht mehr das vorherrschende Thema. Der am 24. Februar 2022 begonnene Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und seine gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen standen im Mittelpunkt der täglichen Schlagzeilen. Rasant ansteigende Energiekosten, Lieferengpässe, Fachkräftemangel, eine deutlich steigende Inflationsrate und schnell ansteigende Zinsen prägten das wirtschaftliche Umfeld von uns allen und unserer Genossenschaft gesamt.

Hinzu kommen die Herausforderungen zur Bewältigung des Klimawandels. In 2022 wurde ausgehend von einer Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand im Oktober 2021 ein breit angelegtes Projekt zur Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie aufgelegt. Mitglieder des Aufsichtsrates, Vertreterinnen und Vertreter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Vorstand wurden unter anderem durch das Mitwirken in einem projektbegleitenden Nachhaltigkeitsbeirat beteiligt. Die Bearbeitung des

Nachhaltigkeitsdreiklangs aus „sozialen", „ökologischen" und „wirtschaftlichen" Fragestellungen wird zentraler Schwerpunkt der in 2023 zu beschließenden Nachhaltigkeitsstrategie werden.

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, der Neubautätigkeit und dem möglichst weitgehendsten Erhalt der Anzahl öffentlich geförderten Wohnraums 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.

Personalien

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 13. Juni 2022 endete turnusmäßig die Amtszeit von Rainer Steffens. In offener Wahl wählten die Vertreterinnen und Vertreter ihn für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates

Neubauprojekt „Wohnen auf dem Baggersand“ in Travemünde

wurden Dirk Stojan erneut zum Vorsitzenden und Birgit Reichel zu seiner Stellvertreterin sowie Rainer Steffens zum Schriftführer gewählt.

Am 9. August 2022 verstarb plötzlich und unerwartet unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Dorle Petzinna. Mit ihr haben wir eine sehr geschätzte Kollegin verloren. Wir werden Sie menschlich und beruflich sehr vermissen.

Jahresabschluss 2022

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2023 gemäß § 53 GenG den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2022 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 2022 in der vorliegenden Fassung festzustellen, dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 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, 9. Mai 2023

Dirk Stojan
Vorsitzender des Aufsichtsrates

LAGE BERICHT 2022

75,5
EIGENKAPITAL
(MILLIONEN EURO)

22,2
EIGENKAPITALQUOTE
(PROZENT)

3,8
JAHRESÜBERSCHUSS
(MILLIONEN EURO)

340,2
BILANZSUMME
(MILLIONEN EURO)

40,7
UMSATZERLÖSE
(MILLIONEN EURO)

322,9
ANLAGEVERMÖGEN
(MILLIONEN EURO)

Lagebericht zum 31. Dezember 2022

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Der Lübecker Bauverein verfügt über einen eigenen Bestand von insgesamt 5.708 Wohneinheiten (Vorjahr: 5.651) mit 367.881 m² Wohnfläche, 63 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 63) mit 11.473 m² Nutzfläche und 1.828 Garagen (Vorjahr: 1.800). Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau von 57 Einheiten.

Unser Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Darüber hinaus wurden Ende 2022 im Rahmen der Verwaltung von Hausbesitz Dritter insgesamt 638 Wohnungen bzw. gewerbliche Objekte bewirtschaftet. Seit 2011 betreibt der Lübecker Bauverein eine genossenschaftliche Spareinrichtung.

Unsere Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 41 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 14 in Teilzeit, 5 Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns und 9 geringfügig Beschäftigte.

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	31.693	31.932	30.795
Instandhaltungsaufwendungen	9.165	8.942	7.657
Zinsaufwendungen	3.815	3.527	3.945
Jahresüberschuss	4.281	3.829	4.508

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind höher ausgefallen als ursprünglich geplant. Grund hierfür ist die frühzeitige Fertigstellung und Vermietung von zwei Neubauprojekten. Durch eine verzögerte Auftragsabarbeitung fielen die Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere die ungeplante Instandhaltung, geringer aus als ursprünglich erwartet. Durch erhöhte Aufwendungen für Betriebskosten und eine außerplanmäßige Abschreibung fällt das Jahresergebnis geringer aus als geplant.

Die durchschnittlichen Mieten erhöhten sich in 2022 auf 6,75 €/m² (Vorjahr: 6,62 €/m²).

Die Fluktuationsrate im Berichtsjahr lag bei 6,7 % (Vorjahr: 6,7 %). Die Leerstandsquote betrug durchschnittlich 0,51 % (Vorjahr: 0,46 %).

Der Negativsaldo der von unseren Mitgliedern im Geschäftsjahr ein- und ausgezahlten Spareinlagen und Sparbriefen betrug rund 2.282 T€.

Im Berichtsjahr wurden für aktivierungsfähige Maßnahmen zur Wertverbesserung unseres Immobilienbestandes insgesamt 567 T€ (Vorjahr: 1.261 T€) aufgewendet. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rund 25 €/m² (Vorjahr: 22 €/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.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	322.889,5	94,9	320.982,3	95,0	1.907,2
Verkaufsgrundstücke des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
übriges Umlaufvermögen	17.297,9	5,1	16.957,1	5,0	340,8
Gesamtvermögen	**340.187,4**	**100,0**	337.939,4	100,0	**2.248,0**
Passiva					
Eigenkapital (einschl. SoPo für Investitionszulage)	75.534,8	22,2	72.109,2	21,3	3.425,6
langfristige Rückstellungen	3.778,0	1,1	3.815,6	1,1	-37,6
langfristige Verbindlichkeiten	237.972,7	70,0	242.596,7	71,8	-4.624,0
kurzfristiges Fremdkapital	22.901,9	6,7	19.417,9	5,8	3.484,0
	340.187,4	**100,0**	337.939,4	100,0	**2.248,0**

Das Anlagevermögen beträgt 94,9 % 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 und außerplanmäßigen Abschreibungen aus.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 21,3 % auf 22,2 %.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um nominal 3.425,6 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 3.829,1 T€.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist insbesondere durch den Zugang langfristiger Darlehen in Höhe von 16.484,8 T€, den Abgang von langfristigen Spareinlagen in Höhe von 4.591,7 T€, durch Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 7.208,9 T€ sowie planmäßige Tilgungen in Höhe von 9.308,1 T€ beeinflusst.

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

		2022		2021
		T€		T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		**7.015,9**		**5.322,8**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen*)	17.854,6		16.838,3	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.152,1		-14.565,7	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	-6.143,0	**559,5**	-579,5	**1.693,1**
Finanzmittelbestand zum 31.12.		**7.575,4**		**7.015,9**
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		13.038,5		13.490,8
**) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-9.308,1		-9.012,0

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 Ein- und Auszahlungen 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 559,5 T€ auf 7.575,4 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 6,3 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:

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	5.803,5	6.496,6	-693,1
Verkaufs-/Bauträgertätigkeit	-9,2	9,1	-18,3
Betreuungstätigkeit	64,9	2,4	62,5
Sonstige Geschäftstätigkeit	-294,3	-577,8	283,5
Neutrales Ergebnis	-225,7	14,4	-240,1
Steuern	-1.510,1	-1.436,7	-73,4
	3.829,1	**4.508,0**	**-678,9**

Mit einem Jahresüberschuss von 3.829,1 T€ nach einer Steuerbelastung von 1.510,1 T€ konnte unsere Genossenschaft auch in diesem Jahr wieder ein sehr gutes Jahresergebnis erreichen.

In der Hausbewirtschaftung verringerte sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr. Ursächlich hierfür waren höhere Aufwendungen für die geplante Instandhaltung. Zusätzlich sind in diesem Spartenergebnis die mit Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang stehenden und nicht aktivierungsfähigen Personalkosten in Höhe von 761,4 T€ (Vorjahr: 805,6 T€) enthalten.

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

In der Sparte Betreuungstätigkeit verbesserte sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich durch gestiegene Erträge durch die Hinzunahme neuer Verwaltungseinheiten.

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

Das neutrale Ergebnis wurde im Wesentlichen durch die außerplanmäßige Abschreibung für den Abriss der Altgebäude im Zuge unserer Bauvorhaben in der Langeneßallee und der Silberstraße beeinflusst. Gegenläufig wirkte sich die Auflösung von Rückstellungen aus.

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

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 führt dies zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft. 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 in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten u. a. mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Wir erleben 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. Als Folge der erhöhten Belastungen für unsere Mieterinnen und Mieter können Mieterhöhungen nur im reduzierten Umfang durchgeführt werden. Darüber hinaus haben sich die Finanzierungsbedingungen signifikant verschlechtert.

Durch den Fachkräftemangel kann sich die Situation der Kapazitäts- und Lieferengpässe im Handwerk weiter verschärfen. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es weiterhin zu Verzögerungen im Neubau und zu einem Instandhaltungsstau in der Bestandsbewirtschaftung kommen. Zukünftig werden sich die Rahmenbedingungen für den Neubau weiter verschlechtern. Neben den oben genannten Gründen sind drastische Baupreissteigerungen, zunehmende gesetzliche Aufgaben und deutlich gestiegene Zinsen Gründe für eine reduzierte Neubautätigkeit.

Weitere Risiken bestehen derzeit aufgrund erheblicher Unsicherheiten in Bezug auf gesetzliche Vorgaben zur Erreichung der Klimaziele. Durch aktuelle Gesetzgebungsverfahren seitens der EU sowie durch den Bund und die Länder können neue Vorschriften und Gesetze entstehen, deren finanzielle Folgen für uns derzeit schwer abschätzbar sind. Hier kann es zu erheblichen Belastungen der Genossenschaft kommen. Diese Situation hat unmittelbare Auswirkungen auf unser Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubauprogramm.

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.

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 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 und ökologischen Belange.

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. Damit sind voraussichtlich weiterhin kontinuierliche Mieterhöhungen möglich.

Derzeit befinden sich 101 Wohneinheiten im Bau und weitere 32 in Planung. Insgesamt entstehen somit in den nächsten Jahren 133 neue Wohnungen, von denen rund 53 im Rahmen der Wohnungsbauförderung errichtet werden. Das Neubauvolumen beträgt für 2023 rund 15 Mio. €.

Die in Erarbeitung befindliche Nachhaltigkeitsstrategie und die CO_2-Anfangsbilanz sowie der beschrittene Klimapfad zur Dekarbonisierung unserer Wohnungsbestände lassen erkennen, dass der Lübecker Bauverein einen verhältnismäßig guten Wohnungsbestand besitzt und die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden können.

Quantitative Angaben zum Einfluss der schwierigen Rahmenbedingungen auf die beobachteten Kennzahlen sind derzeit noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen insbesondere von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges in der Ukraine und die daraus folgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Auch die Folgen der Klimakrise und der daraus resultierenden Gesetzgebung, der zunehmende Handwerkermangel, Kostensteigerungen und die steigenden Zinsen können sich weiter negativ auf die Kennzahlen auswirken.

Für unsere Spareinrichtung planen wir in 2023 und 2024 ein Niveau von rund 68 Mio. € Sparvolumen zu halten. Um das zu erreichen, werden die Konditionen dem Markt entsprechend angepasst. Der Durchschnittszins unserer Spareinlagen wird sich deutlich erhöhen.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir Mieterträge in Höhe von 32,5 Mio. € und Zinsaufwendungen in Höhe von 3,8 Mio. €. Für Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierungsmaßnahmen werden 9,7 Mio. € eingeplant.

Unser Jahresüberschuss wird voraussichtlich rund 3,9 Mio. € betragen.

Die Eigenkapitalquote wird auf rund 22,8 % steigen.

Insgesamt wird die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft weiterhin stabil bleiben. Die Zukunft unserer Genossenschaft ist gesichert.

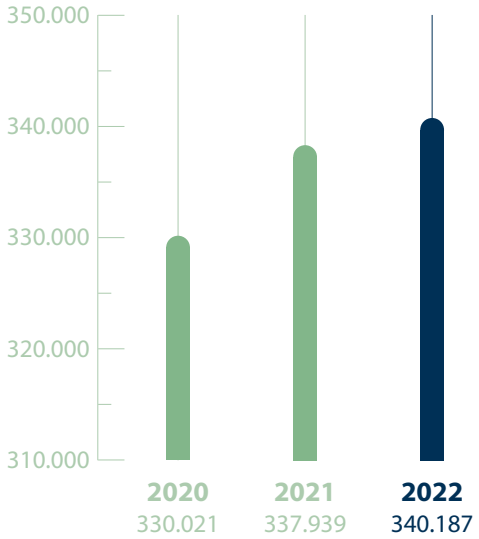
Lübeck, 31. März 2023

LÜBECKER BAUVEREIN
eingetragene Genossenschaft

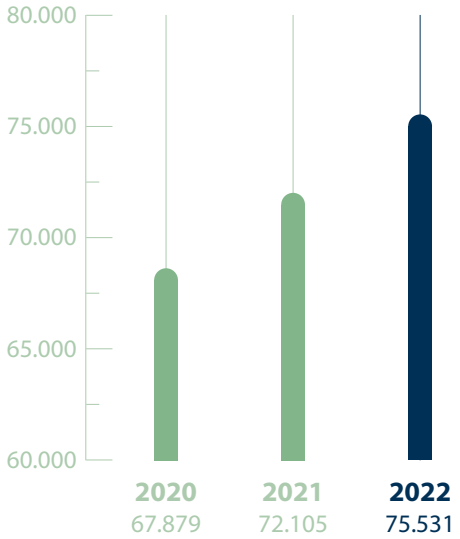
Der Vorstand

Christine Koretzky | Stefan Probst | Johann Landsberg

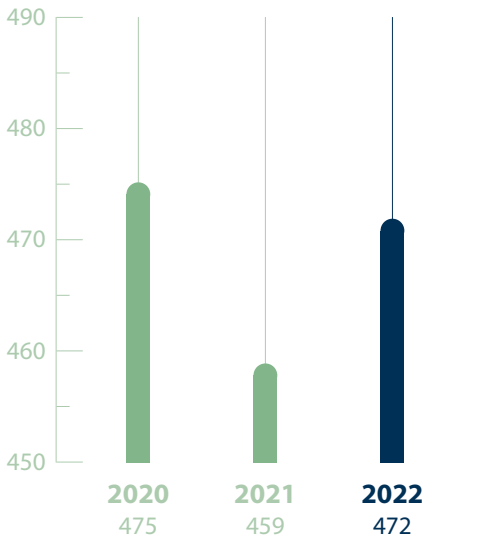
Entwicklung der Bilanzsumme
2020–2022 (in T€)



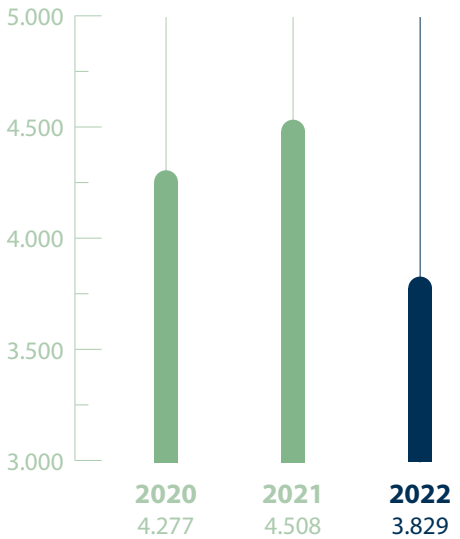
Entwicklung des Eigenkapitals
2020–2022 (in T€)



Entwicklung des Bilanzgewinnes
2020–2022 (in T€)



Entwicklung des Jahresüberschusses
2020–2022 (in T€)



JAHRES ABSCHLUSS 2022

Bilanz

Aktivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		**15.288,00**	**25.803,00**
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	301.380.619,26		303.135.968,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.793.324,07		4.890.186,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	230.077,38		2.121.466,52
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.009.560,79		1.009.560,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	104.358,00		116.535,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	299.590,00		338.471,00
7. Anlagen im Bau	14.055.500,57		7.400.231,48
8. Bauvorbereitungskosten	658.461,97		1.700.255,07
		322.531.492,04	320.712.674,83
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	325.000,00		225.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	6.718,43		7.764,97
3. Andere Finanzanlagen	11.025,00		11.025,00
		342.743,43	243.789,97
Anlagevermögen insgesamt		**322.889.523,47**	**320.982.267,80**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.881.179,34		8.574.669,23
2. Andere Vorräte	684,40		220,69
		8.881.863,74	8.574.889,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	68.550,81		32.471,52
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	625,76		617,44
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.262,58		25.115,65
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	616.844,47		708.997,04
5. Sonstige Vermögensgegenstände	80.432,64		564.120,07
		805.716,26	1.331.321,72
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.575.400,92	7.015.885,61
Umlaufvermögen insgesamt		**17.262.980,92**	**16.922.097,25**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		34.849,74	35.028,24
Bilanzsumme		**340.187.354,13**	**337.939.393,29**

Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	422.125,00		392.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.569.050,00		10.577.452,79
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.575,00		6.375,00
		10.998.750,00	10.975.827,79
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	7.875.000,00		7.485.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	56.026.543,88		53.026.543,88
		64.060.000,00	60.670.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	33.115,88		51.373,99
2. Jahresüberschuss	3.829.146,82		4.507.971,71
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.390.000,00		-4.100.000,00
		472.262,70	459.345,70
Eigenkapital ingesamt		**75.531.012,70**	**72.105.173,49**
Sonderposten für Investitionszulage		3.762,00	3.971,00
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.348.586,54		3.400.595,00
2. Steuerrückstellungen	697.482,07		731.228,13
3. Sonstige Rückstellungen	1.001.024,64		939.254,98
		5.047.093,25	5.071.078,11
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.544.896,52		175.501.159,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.792.353,60		2.868.374,55
3. Spareinlagen	60.626.207,78		66.137.030,21
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	7.932.885,05		4.703.866,09
5. Erhaltene Anzahlungen	9.599.266,56		8.739.200,96
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.795,71		10.443,90
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.743.308,12		2.342.533,69
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	80.000,00		100.000,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 109.050,99 (Vorjahr 191.471,45)	148.397,35		231.359,72
		259.494.110,69	260.633.968,45
D. Rechnungsabgrenzungsposten		111.375,49	125.202,24
Bilanzsumme		**340.187.354,13**	**337.939.393,29**

Gewinn- und Verlustrechnung

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.513.517,84		39.112.573,70
b) aus Betreuungstätigkeit	189.117,90		117.346,46
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.287,13		33.423,36
		40.725.922,87	39.263.343,52
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		306.510,11	491.060,64
3. Sonstige betriebliche Erträge		653.651,69	711.467,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.630.977,43		15.016.700,14
		16.630.977,43	15.016.700,14
5. Rohergebnis		**25.055.107,24**	**25.449.171,18**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.534.028,88		3.254.688,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	721.103,05		752.676,33
davon für Altersversorgung: 804,72 (Vorjahr: 67.602,70)		4.255.131,93	4.007.364,66
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.231.718,21	8.785.333,11
b) auf das Umlaufvermögen		0,00	7.262,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.595.835,76	1.674.788,24
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		313,42	357,40
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		241,00	321,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.739,07	7.951,83
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.527.013,97	3.944.762,85
davon aus Aufzinsung: 101.413,00 (Vorjahr: 258.919,00)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.496.118,28	1.397.736,71
14. Ergebnis nach Steuern		**4.958.582,58**	**5.640.553,37**
15. Sonstige Steuern		1.129.435,76	1.132.581,66
16. Jahresüberschuss		**3.829.146,82**	**4.507.971,71**
17. Gewinnvortrag		33.115,88	51.373,99
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.390.000,00	4.100.000,00
19. Bilanzgewinn		**472.262,70**	**459.345,70**

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 31.12.2022 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 – 100 %.

Das Sachanlagevermögen wurde unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger 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
Geschäfts- und andere Bauten	30 – 50 Jahre
Außenanlagen	16 Jahre
Garagen	25 Jahre
technische Anlagen und Maschinen	7, 8, 10, 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 – 23 Jahre

festgelegt.

Die im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Wohngebäude in der Langeneßallee und Silberstraße, die im Zuge einer Neubaumaßnahme Anfang 2023 abgerissen werden, wurden in Anpassung an den Ertragswert außerplanmäßig mit 297 T€ abgeschrieben.

Die Bilanzierung von Abgängen bebauter und unbebauter Grundstücke erfolgte mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

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 1,78 % 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				
	01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**959.595,35**	**30.959,20**	**-36.232,44**	**0,00**	**954.322,11**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
• mit Wohnbauten	477.561.519,39	3.206.452,68	-20.766,90	3.971.350,23	484.718.555,40
• mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.927.740,86	75.516,22	0,00	0,00	9.003.257,08
• ohne Bauten	2.519.407,69	91.127,76	0,00	-1.982.516,90	628.018,55
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.009.560,79	0,00	0,00	0,00	1.009.560,79
Technische Anlagen und Maschinen	317.029,09	1.342,92	-1.462,91	0,00	316.909,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.255.600,35	54.630,22	-27.241,61	0,00	1.282.988,96
Anlagen im Bau	7.400.231,48	2.648.813,57	0,00	4.006.455,52	14.055.500,57
Bauvorbereitungskosten	1.700.255,07	4.953.495,75	0,00	-5.995.288,85	658.461,97
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	500.691.344,72	**11.031.379,12**	**-49.471,42**	**0,00**	**511.673.252,42**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	225.000,00	100.000,00	0,00	0,00	325.000,00
Sonstige Ausleihungen	7.764,97	0,00	-1.046,54	0,00	6.718,43
Andere Finanzanlagen	11.025,00	0,00	0,00	0,00	11.025,00
	243.789,97	100.000,00	-1.046,54	0,00	342.743,43
Anlagevermögen insgesamt	**501.894.730,04**	**11.162.338,32**	**-86.750,40**	**0,00**	**512.970.317,96**

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

Die Abgänge bei den Wohnbauten betreffen den Verkauf eines Teilgrundstücks.

Bei den Umbuchungen bei Grundstücke ohne Bauten handelt es sich um Grundstückskosten für das Neubauvorhaben „Wohnen auf dem Baggersand", das in die Bebauung genommen wurde.

Die Zugänge und Umbuchungen bei den Anlagen im Bau betreffen im Wesentlichen den Neubau in der Ahrensböker Str. und den Neubau „Wohnen auf dem Baggersand".

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen im Wesentlichen den Bau von Wohnungen im Projekt „Wohnen auf dem Baggersand", in der Langeneßallee und in der Silberstraße.

Die Umbuchungen bei den Bauvorbereitungskosten betreffen überwiegend das Bauvorhaben „Wohnen auf dem Baggersand".

	Abschreibungen			Buchwerte	
kumuliert 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	kumuliert 31.12.2022 €	01.01.2022 €	31.12.2022 €
933.792,35	**39.923,20**	**-34.681,44**	**939.034,11**	**25.803,00**	**15.288,00**
174.425.550,63	8.912.385,51	0,00	183.337.936,14	303.135.968,76	301.380.619,26
4.037.554,65	172.378,36	0,00	4.209.933,01	4.890.186,21	4.793.324,07
397.941,17	0,00	0,00	397.941,17	2.121.466,52	230.077,38
0,00	0,00	0,00	0,00	1.009.560,79	1.009.560,79
200.494,09	13.519,92	-1.462,91	212.551,10	116.535,00	104.358,00
917.129,35	93.511,22	-27.241,61	983.398,96	338.471,00	299.590,00
0,00	0,00	0,00	0,00	7.400.231,48	14.055.500,57
0,00	0,00	0,00	0,00	1.700.255,07	658.461,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
179.978.669,89	**9.191.795,01**	**-28.704,52**	**189.141.760,38**	**320.712.674,83**	**322.531.492,04**
0,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	325.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	7.764,97	6.718,43
0,00	0,00	0,00	0,00	11.025,00	11.025,00
0,00	0,00	0,00	0,00	243.789,97	342.743,43
180.912.462,24	**9.231.718,21**	**-63.385,96**	**190.080.794,49**	**320.982.267,80**	**322.889.523,47**

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 29 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 155 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 429 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	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**175.544.896,52**	**23.217.687,73**	**152.327.208,79**
Vorjahr	175.501.159,33	9.560.896,85	165.940.262,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**2.792.353,60**	**77.049,49**	**2.715.304,11**
Vorjahr	2.868.374,55	76.020,89	2.792.353,66
Erhaltene Anzahlungen	**9.599.266,56**	**9.599.266,56**	**0,00**
Vorjahr	8.739.200,96	8.739.200,96	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**26.795,71**	**26.795,71**	**0,00**
Vorjahr	10.443,90	10.443,90	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2.743.308,12**	**2.654.072,78**	**89.235,34**
Vorjahr	2.342.533,69	2.328.414,42	14.119,27
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	**80.000,00**	**80.000,00**	**0,00**
Vorjahr	100.000,00	100.000,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	**148.397,35**	**115.703,09**	**32.694,26**
Vorjahr	231.359,72	196.996,93	34.362,79
Gesamtbetrag	**190.935.017,86**	**35.770.575,36**	**155.164.442,50**
Vorjahr	189.793.072,15	21.011.973,95	168.781.098,20

GPR=Grundpfandrechte

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

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Spareinlagen		
a) mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten	**44.216.971,01**	44.794.414,14
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	**16.409.236,77**	21.342.616,07
	60.626.207,78	66.137.030,21
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	**0,00**	0,00
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	**7.932.885,05**	4.703.866,09
	7.932.885,05	4.703.866,09
Gesamtbetrag	**68.559.092,83**	70.840.896,30

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

über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
€	€	€
113.583.870,63	**175.463.454,64**	**GPR**
122.126.662,75	175.463.454,64	GPR
2.396.507,58	**2.758.700,10**	**GPR**
2.477.828,41	2.758.700,10	GPR
0,00	**0,00**	
0,00	0,00	
0,00	**0,00**	
0,00	0,00	
0,00	**0,00**	
0,00	0,00	
0,00	**0,00**	
0,00	0,00	
0,00	**0,00**	
0,00	0,00	
115.980.378,21	**178.222.154,74**	
124.604.491,16	178.222.154,74	

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 8.356 T€ enthalten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 63 T€ aus Auflösung von Rückstellungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten neben den Betriebskosten von 7.495 T€ auch 8.942 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen ist auch eine außerplanmäßige Abschreibung von 297 T€ aus dem Abriss und späteren Neubaumaßnahmen in der Langeneßallee und der Silberstraße enthalten.

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Jahr 2022 mit 40 T€ Kosten für die Entwicklung eines Nachhaltigkeitskonzeptes enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 101 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen.

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 31.12.2022 wurden alle finanziellen Verpflichtungen ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen sonstige finanziellen Verpflichtungen aus Leasing-, Miet- und Pachtverträgen in Höhe von insgesamt 178 T€.

Beteiligungen
Die Genossenschaft ist gemeinsam mit 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 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
Die Verwaltungsgesellschaft Falkendamm GmbH wurde zum 31.12.2022 aufgelöst und befindet sich in Liquidation.

Die „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG" wurde mit Eintragung beim Amtsgericht am 10.01.2023 in die „Wohnen am Falkendamm GmbH" umgewandelt. Das Stammkapital beträgt 200.000,00 €.

Die „Wohnen am Falkendamm II GmbH & Co. KG" wurde mit Eintragung beim Amtsgericht am 02.01.2023 aufgelöst.

Die Verwaltungsgesellschaft Falkendamm II GmbH wurde zum 31.12.2022 aufgelöst und befindet sich in Liquidation.

Mitarbeiter
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	**Vollzeit**	**Teilzeit**
Kaufmännische Mitarbeiter	20,00	14,00
Technische Mitarbeiter	10,25	0,00
Hauswarte/Servicebetrieb	11,00	0,00

Weiterhin wurden durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 9 nebenamtliche Hauswarte bzw. Hausbetreuer beschäftigt.

Mitgliederbewegung	**Mitglieder**
Stand 01.01.2022	10.007
Zugang	524
Abgang	536
Stand 31.12.2022	9.995

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 8.402,79 € verringert.

Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses 2022 lautet wie folgt:

Jahresergebnis	**3.829.146,82**
Gewinnvortrag	33.115,88
Gesetzliche Rücklage	-390.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	-3.000.000,00
Bilanzgewinn	**472.262,70**
Dividende 2022 (Auszahlung 2023)	-430.534,54
Vortrag auf neue Rechnung	**41.728,16**

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 (bis 09.08.2022)
Rainer Steffens
Anja Farries
Steffen Börms

Lübeck, den 31. März 2023

LÜBECKER BAUVEREIN
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Christine Koretzky	Stefan Probst	Johann Landsberg

Wahlbezirke

1–11
Lübeck

13
Förder-
mitglieder

12
Nordwest-
mecklenburg

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

Wahlbezirk 4 | Innenstadt

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

Wahlbezirk 5 | St. Lorenz Nord

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

Wahlbezirk 6 | St. Lorenz Süd

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

Wahlbezirk 7 | Dornbreite/Stockelsdorf

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

Wahlbezirk 8 | Buntekuh/Moisling

36	Borowiak, Thomas	Lübeck
37	Burmeister, Karl-Heinz	Lübeck
38	Czarnecki, Olaf	Lübeck

Wahlbezirk 9 | Herrenwyk

39	Assfalg, Thorsten	Lübeck
40	Möller, Jutta	Lübeck
41	Poppe, Regina	Lübeck
42	Schwarz, Wolfgang	Lübeck
43	Stobbe, Iris	Lübeck
44	Wyska, Gerhard	Lübeck

Wahlbezirk 10 | Kücknitz

45	Fischer, Hans-Peter	Lübeck
46	Laue, Nils	Lübeck
47	Lemke, Eva-Daniela	Lübeck
48	Marahrens, Norbert	Lübeck

Wahlbezirk 11 | Travemünde

49	Radtke, Martin	Lübeck
50	Solbach, Beate	Lübeck

Wahlbezirk 12 | Nordwestmecklenburg

51	Berndt, Christa	Rehna
52	Bukatz, Marion	Rehna
53	Teschner, Lothar	Rehna

Wahlbezirk 13 | Fördermitglieder

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

Stand: 15.05.2023

Aufsichtsrat

Dirk Stojan (Vorsitzender)
Birgit Reichel (stellvertretende Vorsitzende)
Steffen Börms
Anja Farries
Dorle Petzinna (bis 09.08.2022)
Rainer Steffens

Finanzausschuss
Dorle Petzinna (Vorsitzende, bis 09.08.2022)
Steffen Börms (Vorsitzender, ab 10.08.2022)
Dirk Stojan (ab 10.08.2022)

Bauausschuss
Rainer Steffens (Vorsitzender)
Anja Farries

Sozialausschuss
Birgit Reichel (Vorsitzende)
Dirk Stojan

Vorstand

Christine Koretzky

Stefan Probst

Johann Landsberg
(nebenamtlich)

Ganzheitlicher Service

Bezahlbarer Wohnraum

Starke Gemeinschaft

Verantwortliches Wirtschaften

Lebenslanges Wohnrecht

klimafreundlich

Spareinrichtung

Nachbarschaftstreff

Gästewohnungen

24/7-Notdienst

Sozialmanagement

Hausnotruf

Hausmeisterservice

Vorteilskarte

Impressum

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

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

Design
KONTRAST. Nils Krawzak
www.krawzak.de

Druck
Beisner Druck GmbH & Co. KG

Fotos
Lübecker Bauverein eG

FSC
www.fsc.org
RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C004867

LÜBECKER BAUVEREIN

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHLESWIG HOLSTEIN