

# Geschäftsbericht 2007



# Geschäftsentwicklung im Jahresvergleich 2004 bis 2007

## Die wesentlichen Kennzahlen

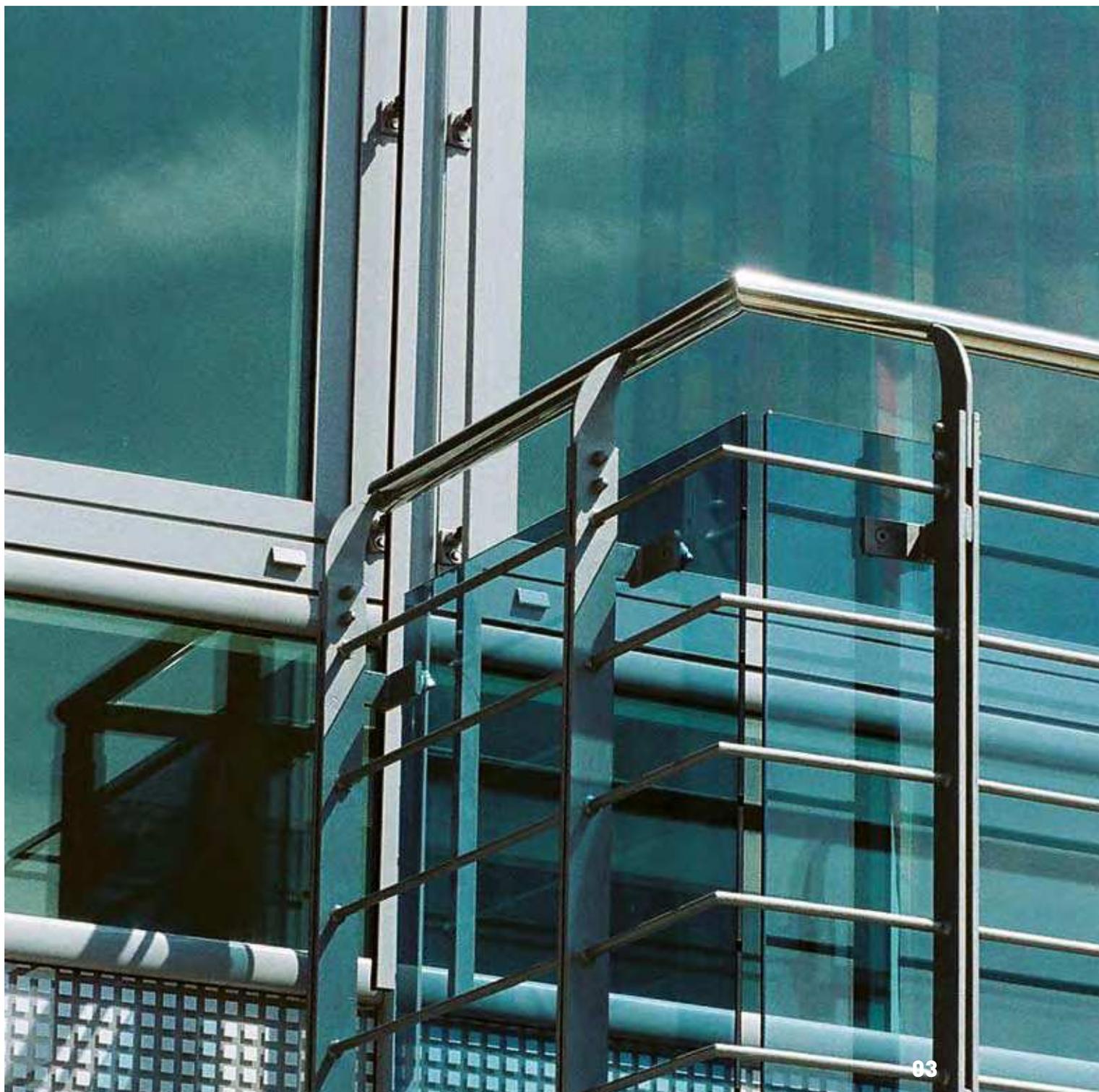
	2007	2006	2005	2004
Bilanzsumme in Mio. €	278,8	296,6	289,3	278,5
Umsatzerlöse in Mio. €	30,7	30,6	27,9	27,5
Anlagevermögen in Mio. €	263,9	284,1	278,8	265,0
Eigenkapital in Mio. €	34,7	32,7	31,9	30,8
Eigenkapitalquote in Prozent	12,4	11,0	11,0	11,1
Jahresüberschuss in Mio. €	2,1	1,0	1,2	0,9
Cashflow in Mio. €	8,7	7,2	7,6	6,2
Eigenkapitalrentabilität in Prozent	6,3	3,1	4,5	3,4
Gesamtkapitalrentabilität in Prozent	3,9	3,2	3,5	3,3
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	26	34	31	37
Instandhaltung in Mio. €	3,4	3,8	3,4	4,0
Bauinvestitionen in Mio. €	10,7	15,4	12,0	22,8
Mitglieder	6.897	6.992	6.871	6.761
Wohnungsbestand	5.202	5.555	5.541	5.440
davon gefördert	2.343	2.651	2.671	2.614
davon frei finanziert	2.859	2.904	2.870	2.826
Ø Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	4,94	4,88	4,77	4,59

LÜBECKER GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN • eingetragene Genossenschaft

Gegründet am 31. März 1892 • gerichtlich eingetragen am 03. Juni 1892

Genossenschaftsregister-Nr. 205 • Amtsgericht Lübeck

## Geschäftsbericht 2007



Karola Möller liebt Sport. Das heißt: Fünfmal in der Woche ist sie in der Turnhalle zu finden. Beim TSV Kücknitz trainiert sie vor allem an den klassischen Geräten. Seit drei Jahren trainiert und betreut die 18-Jährige auch dreimal in der Woche mit viel Spaß eine Horde quirliger Kinder im Alter zwischen sechs und zehn Jahren. Demnächst beginnt Karola Möller mit ihrer Ausbildung zur Einzelhandels-Kauffrau, worauf sie sich schon freut. Sport wird trotzdem nicht zu kurz kommen. Dafür ist sie nämlich viel zu gern in Bewegung.

## Karola Möller, Lübeck-Kücknitz/Herrenwyk



*„In Lübeck gibt es ein riesiges Sportverein-Angebot. Jetzt engagiere ich mich im Bodenturnen und kümmere mich um Kinder!“*

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhalt</b>		05
<b>Vorwort des Vorstandes</b>		06
<b>Lagebericht</b>		
<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>		08
<b>Allgemeine Lage der Genossenschaft</b>		11
<b>„Lust auf Lübeck“</b>		12
<b>Mitgliederbefragung</b>		14
<b>Bestandsbewirtschaftung</b>	Objektbestand	16
	Vermietungssituation	16
	Erlöse	17
<b>Investitionen</b>	Bautätigkeit	21
	Bauträrgeschäft	22
	Modernisierung	23
	Instandhaltung	24
	Grundstücksverkehr	24
<b>Mitgliederwesen</b>	Mitglieder	26
	Nachbarschaftstreff Lübeck-St. Jürgen	27
	Nothilfe Lübecker Bauverein e. V.	27
<b>Organisation und Personal</b>		28
<b>LÜBECKER BAUVEREIN Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH</b>		30
<b>Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft</b>	Ertragslage	33
	Finanzlage	35
	Vermögenslage	35
	Nachtragsbericht	36
	Risikobericht	38
	Prognosebericht	39
<b>Jahresabschluss 2007</b>	Bilanz	42
	Gewinn- und Verlustrechnung	44
	Anhang	45
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>		50
<b>Organe der Genossenschaft</b>		54



## Vorwort des Vorstandes

# Gemeinsam für Lübeck

## Unser Unternehmen – eine starke Genossenschaft

■ Sehr geehrte Damen und Herren,  
verehrte Mitglieder,

unsere Genossenschaft steht für Gemeinschaft, demokratische Struktur, Sicherheit und Stabilität – und für den wirtschaftlichen Erfolg der Mitglieder gleichermaßen. Der Wandel der Zeit macht jedoch auch nicht vor unserer Genossenschaft halt: Demografischer Wandel, Klimawandel, Wettbewerbsdruck, Qualitätsstandards – sowohl im Produkt als auch im Standort – sind gerade für unsere Wohnungsbaugenossenschaft entscheidende Indikatoren, die die strategische Ausrichtung eines Unternehmens maßgeblich beeinflussen.

In schwierigen Zeiten ist die Stärke unserer Genossenschaft ausschlaggebend für den unternehmerischen Erfolg. Stärke symbolisiert Professionalität. Die Philosophie unserer Genossenschaft ist geprägt von einer professionellen Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Aufsichtsrat, Vertretern und Mitgliedern. Sie ist Grundstein für unser gemeinsames Handeln mit dem Ziel einer hohen Mitgliederzufriedenheit durch beständige und hohe Qualitätsstandards. Wir sorgen mit unserer Fachkompetenz täglich dafür, dass unsere Mitglieder einen starken und verlässlichen Partner an ihrer Seite haben – und das über Generationen hinweg. Erfolgsfaktor bildet hierbei das gegenseitige Vertrauen innerhalb der Organe.

Mit der Herausarbeitung eines eindeutigen, langfristig ausgerichteten und wertorientierten Leistungsprofils

unserer Genossenschaft blicken wir auf eindeutig definierte Ziele, die sich über alle Kerngeschäftsfelder und angrenzenden Bereiche gleichermaßen erstrecken. Unsere gute Organisationsstruktur versetzt uns in die Lage, unseren Leistungsversprechen in allen Geschäftsfeldern professionell gerecht zu werden.

Stärke bedeutet auch, soziodemografische Strukturprobleme und Konjunkturflauten nicht nur zu erkennen, sondern auch als echte Chance zu sehen. Dieser Herausforderung stellen wir uns. Mit Blick auf den regionalen Markt analysieren wir schon frühzeitig erkennbare Perspektiven. Mit Ideenreichtum entwickeln wir neue zukunftsfähige Modelle, Szenarien und Prozesse – sei es die Schaffung tragbarer zukunftsfähiger Wohnquartiere, das antizyklische Investitionsverhalten oder die Optimierung des Wertschöpfungspotenzials der übrigen Geschäftsfelder.

Ein wesentlicher Aspekt unseres Leistungsprofils ist jedoch das Verantwortungsbewusstsein für die Menschen in den Städten und Kommunen. Wir arbeiten überparteilich auf kooperativer Ebene mit Politik und Verwaltung zusammen, um gemeinsame Lösungen zu entwickeln. Im Sinne einer integrierten Stadt- und Stadtteilentwicklungspolitik sorgen wir neben unseren investiven Stadteilerneuerungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen auch für eine sozialverträgliche Durchmischung der Bewohnerstrukturen zur nachhaltigen sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren. Hierzu gehören auch flankierende soziale



## Vorwort des Vorstandes

Maßnahmen der öffentlichen Hand und unserer Genossenschaft, die in die Konzepte der gezielten Revitalisierung und Verbesserung der Quartiere einbezogen werden.

So leisten wir als starke Genossenschaft einen entscheidenden Beitrag zum sozialen Ausgleich innerhalb der Wohnquartiere, zur Aufwertung ganzer Stadtteile und nicht zuletzt zur Förderung von Stadrendite, Wohnen, Wirtschaft und Arbeit und sozialer Infrastruktur im Sinne von Wohnraumversorgungskonzepten der Städte und Kommunen.



■ Vorstand im Lübecker Bauverein – Thorsten Krellenberg (l.) und Detlef Aue

Starke Genossenschaften zeichnen sich durch hohe Identifikation aller Beteiligten aus. Unser Unternehmensauftritt ist gestützt durch ein professionelles Marketing. Unsere Unternehmensmarke als Wohnungsbaugenossenschaft ist am regionalen Markt fest etabliert, und wir werden diese zukünftig weiter einheitlich führen, denn eine gute Performance steht für den Erfolg einer Genossenschaft.

Unser Handeln orientiert sich an den strategischen Botschaften unserer Genossenschaft, damit die Marke Wohnungsbaugenossenschaft als Gütesiegel für unser Leistungsversprechen steht. Im Zusammenspiel einer absoluten Professionalität der Entwicklungsträger und Partner ist ein positiver Weg nahezu vorprogrammiert und schafft letztlich die notwendigen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zukunft starker Genossenschaften – unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Ihr Lübecker Bauverein

*Thorsten Krellenberg*

Thorsten Krellenberg  
Vorsitzender des Vorstandes

*Detlef Aue*

Detlef Aue  
Mitglied des Vorstandes



## Lagebericht

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Konjunkturelle Entwicklung 2007/2008 – Deutsche Wirtschaft mit robustem Wachstum

■ Das deutsche Bruttoinlandsprodukt hat sich im Jahr 2007 im Vergleich zum Vorjahr real um 2,5 Prozent erhöht. Damit ist die deutsche Wirtschaft in 2007 erneut kräftig gewachsen.

Die Wachstumsimpulse resultierten in erster Linie aus einer ungebrochenen Nachfrage des Auslands nach deutschen Waren und Dienstleistungen mit hohen Exportüberschüssen und aus stark gestiegenen Investitionen und privatem Konsum im Inland.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Verbraucherpreise 2007 gegenüber 2006 um 2,2 Prozent gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuerrate seit 1994.

Zunehmende Kräftenachfrage infolge der guten Konjunktur und ein leicht rückläufiges Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit 2007 deutlich sinken lassen. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2007 auf 9,0 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,8 Prozentpunkte.

Für das laufende Geschäftsjahr 2008 gehen sowohl die Bundesregierung als auch führende Wirtschaftsforschungsinstitute in ihren Prognosen von einem erneuten Wirtschaftswachstum mit weiterer Absen-

kung der Arbeitslosigkeit aus. Die Schätzungen für den Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes liegen zwischen 1,7 Prozent und 2,2 Prozent.

## Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein Rückgang bei Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

■ Im Geschäftsjahr 2007 wurden in Schleswig-Holstein Baugenehmigungen für 7.060 Wohnungen erteilt. Dies entspricht einem Rückgang von 27,22 Prozent gegenüber dem Vorjahr (9.700 Wohneinheiten). Damit setzt sich der langjährige Abwärtstrend beschleunigt fort.

Aufgrund wachsender Bevölkerung und des bis zum Jahre 2020 prognostizierten Anstiegs der Haushaltszahlen wird regional mit einem nennenswerten Neubaubedarf von 134.000 Wohneinheiten gerechnet.

Bei der künftigen regionalen Verteilung des Neubauvolumens sollen die Städte im Vordergrund stehen. Mit diesem Ziel hat das Land einen Landesentwicklungsplan 2009 aufgestellt, der den Landesraumordnungsplan von 1998 ersetzen soll.



## Lagebericht

Die Zahl der Baufertigstellungen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.123 auf 7.671 Wohneinheiten. Dieser Rückgang um 21,7 Prozent entspricht dem allgemeinen Abwärtstrend in der Baubranche.

### Wohnungsmärkte generell stabil

■ Die Entwicklung der Wohnungsteilmärkte in Schleswig-Holstein verlief in der jeweiligen Regionalität auch 2007 stabil. Die Nettokaltmieten stiegen im Geschäftsjahr 2007 um 1,0 Prozent analog den Vorjahren.

Die Wohnnebenkosten sind erneut stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 2,7 Prozent lag der Anstieg der Wohnnebenkosten zwar nicht mehr so hoch wie im Vorjahr mit 7,2 Prozent, jedoch über der Inflationsrate von 2,2 Prozent. Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand die Energiekosten, insbesondere für Gas und Heizöl.

### Wohnungsbauförderung wieder gefragt

■ Nach Jahren der Zurückhaltung greifen die Unternehmen in Schleswig-Holstein wieder verstärkt auf die Programme der sozialen Wohnraumförderung zurück. Insgesamt wurden in 2007 Fördermittel in Höhe von 123 Mio. € platziert. Davon entfielen 60,7 Mio. € auf den Mietsektor. Für den Neubau von Mietwohnungen werden 54 Mio. € eingesetzt. Der Rest entfällt auf die Modernisierung oder Sanierung bestehender Gebäude. Ein Großteil der Mittel floss in das Hamburger Randgebiet und in die Region Lübeck. Insgesamt wurden 1.125 Wohneinheiten gefördert.

Das Land begründet die derzeit hohe Nachfrage mit den Erwartungen an das künftige Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (WoFG-SH). Dort ist neben der Ausweitung des Katalogs der Fördergegenstände und der Gegenleistungen auch eine Kappung der Altbindungen des 1. Förderweges nach 35 Jahren vorgesehen.

Frank Lorenzonn sammelt seit seinem 15. Lebensjahr leidenschaftlich Briefmarken. Er liebt das Eintauchen in neue Wissensgebiete und die spannenden Geschichten, die sie ihm erzählen. Von seiner gemütlichen Lübecker Wohnung aus hält der Pastor im Ruhestand weltweit mit Tauschpartnern Kontakt, unterstützt junge Sammler und spendet teilweise Verkaufserlöse der Diakonie. 150.000 Briefmarken aus aller Welt besitzt er inzwischen. Das älteste Exemplar ist von 1850 und stammt aus Belgien. Seine bevorzugten Sammelgebiete sind Vietnam und Kuba sowie Eisenbahn-Motive.

Frank Lorenzonn, Lübeck-St. Lorenz Süd

*„Endlich habe ich genügend Zeit und Ruhe, mich meiner riesigen Briefmarkensammlung von über 150.000 Exemplaren zu widmen!“*



## Lagebericht

# Allgemeine Lage der Genossenschaft

■ Als eine der führenden Wohnungsbaugenossenschaften am regionalen Wohnungsmarkt lagen im Geschäftsjahr 2007 unsere größten Herausforderungen in der Zukunftssicherung des eigenen Wohnungsbestandes, der Kunden- und Mitgliederorientierung, der Steuerung der Nachbarschaften im Hinblick auf die Sozialstrukturen sowie in der Festigung und im Ausbau der Dienstleistungs- und Servicequalität.

Unsere geschäftspolitischen Entscheidungen standen auch im letzten Jahr konsequent unter dem Blickwinkel der Mitglieder. Dabei setzte unsere Genossenschaft weiterhin auf den Qualitätsaspekt: Wir steigerten die Wohn- und Lebensqualität in unseren Quartieren mit vielfältigen baulichen, städtebaulichen und sozialen Maßnahmen.

Mit unseren gezielten Investitionen in verschiedenen Wohnquartieren, sei es im Neubau, in der Modernisierung, der Instandhaltung oder der Infrastruktur, haben wir einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung der Lebensqualität unserer Mitglieder geleistet.

Die im Jahr 2005 gefasste Maxime „Lust auf Stadt“ lösten wir 2006 durch „Lust auf Lübeck“ ab. Diese Standortkampagne ist Ausdruck unseres Engagements für Lübeck im Rahmen unserer gesellschaftlichen Verantwortung und rückt die vielfältigen Vorzüge der Hansestadt als Lebensmittelpunkt in das öffentliche Bewusstsein. Mit dem Schwerpunkt unserer Aktivitäten auf die städtebauliche Innenentwicklung



tragen wir nach wie vor unserem Anliegen, der Konzentration auf die Kernregion Lübeck, Rechnung.

Das Geschäftsjahr 2007 knüpft an die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft in den letzten Jahren an. Mit dem primären Ziel, das Wohl der Genossenschaftsmitglieder zu fördern und nachhaltig zur qualitativen Verbesserung des Wohnstandortes Lübeck beizutragen, wird unsere Genossenschaft auch im Hinblick auf die angestrebte qualitätsführende Position am regionalen Wohnungsmarkt ihre strategische Ausrichtung in 2008 konsequent beibehalten.



## Lagebericht

# Lust auf Lübeck

## Die Kampagne für unsere Stadt

■ Unser außergewöhnliches Engagement für die Hansestadt Lübeck führten wir auch im letzten Jahr konsequent weiter. Mit unserer nachhaltig wirkenden Standortkampagne rücken wir die Stärken der Hansestadt in das öffentliche Bewusstsein.

Die seit Herbst 2006 laufende Anzeigenkampagne ist unser Bekenntnis zu Lübeck. Wir wollen das Image der Hansestadt heben und neben den Lübeckern gerade auch den Menschen in den peripheren Randlagen aufzeigen, wie schön und lebenswert die Hansestadt ist. Denn das Leben in Lübeck ist einzigartig: Jung und Alt, Historisches und Modernes, Stadtleben und viel Natur, Großstadt und doch kurze Wege, kulturelle Vielfalt und Oase der Ruhe, Innovation und Tradition.

Zusammen mit unseren Partnern, der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH und den „Lübecker Nachrichten“, ist es uns gelungen, ein öffentlich wirksames Signal zu setzen. Neben der Verbesserung des Lübecker Selbstbewusstseins konnten wir weitere lokale Wirtschaftsunternehmen sowie zwei Kooperationsverbände von Handwerkern und Architekten für die Übernahme einzelner Anzeigenmotive gewinnen.

Und der Erfolg gibt uns Recht: Die Kampagne findet nicht nur Zuspruch und Akzeptanz, sondern trägt spürbar zur höheren Identifikation der Lübecker mit ihrer Hansestadt und deren Qualitäten bei. Dieser Erfolg bestätigt uns auch in der kontinuierlichen Weiterführung dieser Kampagne, die gleichzeitig fester Bestandteil unserer „Markenführung“ ist. Die langfristige Zielsetzung „Wenn es Lübeck gut geht, geht es auch unseren Unternehmen gut.“ verlieren wir bei unserem Streben nach wirtschaftlichem Erfolg nicht aus den Augen.

**Lust auf Lübeck**

**Warum man gern nach Lübeck kommt:**

Das Leben in Lübeck ist einzigartig: Jung und Alt, Historisches und Modernes, Stadtleben und viel Natur, Großstadt und doch kurze Wege, kulturelle Vielfalt und Oase der Ruhe, Innovation und Tradition.

**LN** Lübecker Nachrichten

**Grundstücksgesellschaft "Trave" mbH**

**LÜBECKER BAUVEREIN** Der Wohnungsvereinsverband

Karl-Heinz Wegener ist überzeugter Wikinger und eine echt charismatische Erscheinung. Er ist sehr belesen, engagiert sich im Wikinger-Verein und organisiert Wikinger-Feste. Auslandsaufenthalte in Norwegen erweiterten seinen Wissenshorizont rund um die Wikinger.

## Karl-Heinz Wegener, Lübeck-St. Lorenz Nord





## Lagebericht

# Mitgliederbefragung

■ Im Jahr 1999 hat unsere Genossenschaft zuletzt eine Mitgliederbefragung durchgeführt. Die Analyse daraus bildete die Grundlage für einen Handlungskatalog, der sich an den Wünschen unserer Mitglieder orientierte. Seitdem fanden viele Veränderungsprozesse innerhalb und außerhalb der Genossenschaft statt, die zu unserem erklärten Ziel – der Erreichung der höchstmöglichen Kunden- und Mitgliederzufriedenheit – führten.

Stillstand bedeutet Rückschritt. Die ständig steigenden Ansprüche der Menschen spiegeln sich gerade in unserer Branche stark wider. Wir stehen hier vor qualitativen Herausforderungen. Die Wohnungswirtschaft wird weit mehr als bisher durch Anpassung und Umbau des Wohnungs- und Infrastrukturangebots darauf reagieren müssen.

Vor diesem Hintergrund führten wir im Sommer letzten Jahres eine neue Mitgliederbefragung durch. Mit der operativen Durchführung beauftragte unsere Genossenschaft ein Studententeam der Hochschule Darmstadt unter der Projektleitung von Herrn Prof. Dr. Neu. Ziel dieser Mitgliederbefragung war, Impulse für Verbesserungspotenzial zu erhalten.

Die Mitgliederbefragung erfolgte schriftlich durch den Versand von Fragebögen. Insgesamt wurden 2.646 Mitglieder der Genossenschaft nach dem Zufallsprinzip befragt. Mit der erfreulichen Rücklaufquote von 46,78 Prozent konnten wir ein repräsentatives Ergebnis dieser Befragung erzielen.

Schwerpunkte der Befragung waren: Beurteilung des Dienstleistungs- und Serviceangebots, Bewertung der Müllsituation, Beurteilung des Wohnumfeldes,

Inanspruchnahme zusätzlicher Serviceleistungen und Wahrnehmung des Lübecker Bauvereins in der Öffentlichkeit. Ende letzten Jahres wurden die Ergebnisse der Studie detailliert ausgewertet. In Arbeitsgruppen mit unseren Mitarbeitern aus dem Kaufmännischen und Technischen Bestandsmanagement wurde ein Handlungskatalog erarbeitet. Die eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung und Optimierung von Abläufen und Prozessen werden im Laufe dieses Jahres umgesetzt.

Unsere Schwerpunkte liegen hierbei in der kontinuierlichen Fortsetzung der Modernisierung der Wohnanlagen, in der Pflege und Gestaltung der Außenanlagen der Quartiere und in der Lösung des Müllproblems. Ein weiterer Punkt ist die Erweiterung der Spielmöglichkeiten für Kinder in den Wohnanlagen. Wir werden in diesem Jahr eine Vielzahl von Spielplätzen mit zeitgemäßen Geräten aufrüsten bzw. attraktiver gestalten.

Lösungen werden auch im Rahmen der Erfahrungskreise mit unseren Vertretern in den einzelnen Quartieren gemeinsam erarbeitet. Die positive Resonanz aus dem Vertreterkreis bestärkt uns, diesen Weg der Kommunikation fortzuführen. Auch in diesem Jahr setzen wir auf zeitnahe Information über aktuelle Geschehnisse in unserer Genossenschaft und den konstruktiven Austausch mit den Vertretern: Zum Wohle unserer Mitglieder wollen wir unseren Dienstleistungsbereich ausbauen und qualitativ verbessern.

Die Mitgliederbefragung ist auf ein positives Echo bei unseren Mitgliedern gestoßen. Dies beweist die hohe Rücklaufquote und bestätigt die große Verbundenheit



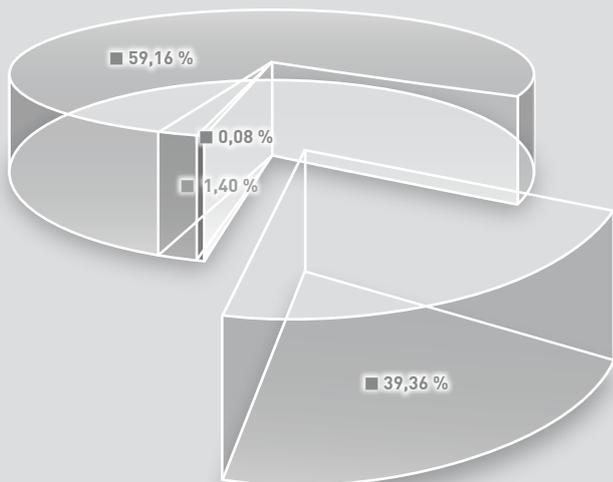
## Lagebericht

unserer Mitglieder mit der Genossenschaft. Gleichzeitig zeigt diese Resonanz, dass die Mitglieder Interesse daran haben, dass sich unsere Genossenschaft mit einer noch stärkeren Kundenorientierung weiterentwickelt.

Insgesamt wird deutlich, dass unsere Mitglieder überdurchschnittlich mit ihrer Wohnsituation und den Leistungen ihrer Genossenschaft zufrieden sind. Das vorrangige Ziel, das Stärken-Schwächen-Profil aufzudecken – unter der Prämisse der Verbesserung der Service-Qualität – konnten wir mit dieser Befragung erreichen. Unsere Genossenschaft versteht sich als „Dienstleistungsgenossenschaft“. Die mitgliedernahe Organisationsstruktur versetzt uns in die Lage, diesem Anspruch gerecht zu werden. Mit unseren Hauswarten in den Service-Büros vor Ort

haben unsere Mitglieder eine zentrale Anlaufstelle. Feste Ansprechpartner im Kaufmännischen und Technischen Bestandsmanagement in der Geschäftsstelle sind die Basis für die persönliche Kommunikation und damit den Aufbau und Ausbau einer vertrauensvollen Kundenbeziehung.

Die Bewertung des Lübecker Bauvereins fällt außerordentlich gut aus und ist im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen in der Spitzengruppe zu finden. Das Ergebnis bestärkt uns, diesen eingeschlagenen Weg fortzusetzen, um unsere Wettbewerbsposition auszubauen und die Qualitätsführerschaft am Markt zu erreichen. Die dargestellten Ergebnisse belegen die Unternehmensausrichtung zum Wohle unserer Mitglieder.



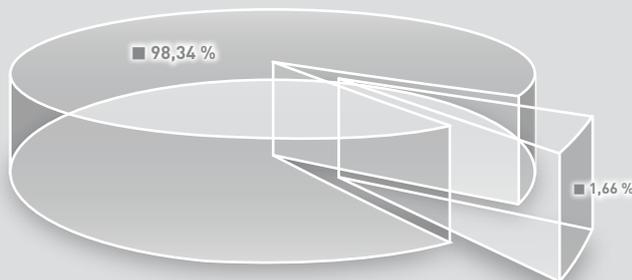
## Ausgewertete Daten

■ Frage 7.2  
Wie zufrieden sind Sie mit dem Lübecker Bauverein insgesamt?

- 39,36 % – sehr zufrieden
- 59,16 % – zufrieden
- 1,40 % – unzufrieden
- 0,08 % – sehr unzufrieden

■ Frage 7.3  
Würden Sie den Lübecker Bauverein an Freunde und Bekannte weiterempfehlen?

- 98,34 % – ja
- 1,66 % – nein





## Lagebericht

# Bestandsbewirtschaftung

## Objektbestand

■ Unser zentrales Kerngeschäftsfeld ist die Hausbewirtschaftung. Am 31. Dezember 2007 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 5.202 Wohneinheiten (Vorjahr: 5.555) mit einer Gesamtnutzfläche von 328.245 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 350.961 m<sup>2</sup>) sowie 61 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 53) und 1.471 Garagen, Carports und Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr: 1.505).

Der Rückgang der Anzahl der bewirtschafteten Wohneinheiten ist maßgeblich auf die Bestandsarrondierung im Zuge unserer Portfoliobereinigung zurückzuführen. Im Laufe des letzten Jahres hat unsere Genossenschaft Wohnanlagen in peripheren Lagen veräußert. Hierbei handelt es sich um Wohnanlagen in den Städten Ahrensburg, Bad Oldesloe, Bad Schwartau und Boltenhagen. Weiterhin erfolgte ein Abgang von 30 Wohneinheiten wegen Abbruchs. Damit trugen wir der strategischen Ausrichtung unserer Genossenschaft zur Konzentration auf die Kernregion Lübeck Rechnung.

Auf der anderen Seite resultiert die Veränderung aus der Fertigstellung unserer Neubauten in Lübeck: in der Friedrichstraße 42-44 und 55-57 mit 50 Wohneinheiten, in der Wallstraße 23-27 an einem attraktiven Standort direkt an der Lübecker Altstadt gelegen mit 20 Wohneinheiten und im ehemaligen Busdepot „Wohnen am Stadtpark“ am Heiligen-Geist-Kamp 1b-c und

in der Erika-Gerstung-Straße 2-38 mit insgesamt 59 Wohneinheiten und 8 Gewerbeeinheiten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2007 unterlagen 2.343 Genossenschaftswohnungen den jeweiligen Mietpreis- und Belegungsbindungen der öffentlichen Hand. Dies entspricht einem Anteil von 45,04 Prozent an unserem Gesamtbestand.

## Vermietungssituation

■ Unserem Anspruch, Qualitätsführer am regionalen Markt zu sein, wurden wir auch im letzten Jahr gerecht. Das beweist weiterhin die hohe Wohnungsnachfrage. Mit unseren gezielten Neubauinvestitionen und Modernisierungsmaßnahmen konnte unsere Genossenschaft ihr Qualitätsniveau ausbauen.



## Lagebericht

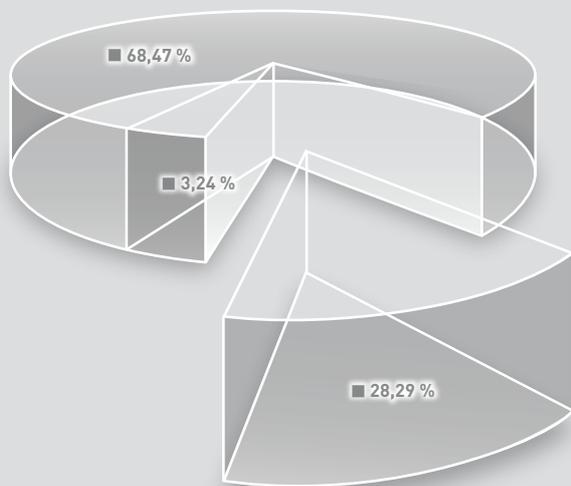
Der jahresdurchschnittliche Leerstand konnte trotz des anhaltend hohen Wohnungsangebotes mit einer Quote von 0,27 Prozent gegenüber dem Vorjahr (0,22 Prozent) fast gehalten werden. Auch die Anzahl der Wohnungswechsel stieg im Vergleich nur unwesentlich. Die Fluktuationsrate erhöhte sich zwar auf 11,80 Prozent (Vorjahr: 10,78 Prozent), jedoch erfolgte jeder vierte Wohnungswechsel innerhalb unserer Genossenschaft. Damit liegen wir mit beiden Quoten erneut deutlich unter dem Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins.

## Erlöse

Die Gesamterlöse aus den Nutzungsgebühren einschließlich der Umlagen und Pachten betragen zum Ende des Geschäftsjahres 29.027 T€ (Vorjahr: 28.200 T€). Diese Erhöhung ist im Wesentlichen auf die im letzten Jahr fertig gestellten Neubauten, die moderaten Anhebungen der Nutzungsgebühren im Rahmen der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 558 ff BGB) und die abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die Nutzungsgebühren für die Wohnungen erhöhten sich im letzten Jahr um 245 T€ auf insgesamt 20.848 T€. Für den Gesamtbestand ergibt sich hieraus eine durchschnittliche Nettonutzungsgebühr von 4,94 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 4,88 €/m<sup>2</sup>). Für das laufende Geschäftsjahr ist aufgrund der Verkäufe mit einem Rückgang der Gesamterlöse zu rechnen.

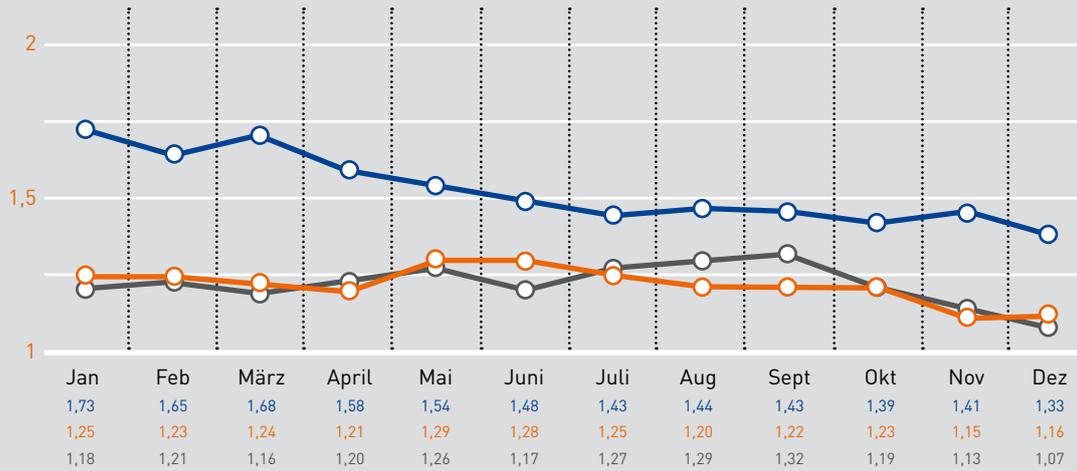
Die hauptsächlich aus den nachfrage- und modernisierungsbedingten Leerständen sowie aus Forderungsausfällen resultierenden Erlösschmälerungen betragen wie im Vorjahr 317 T€.



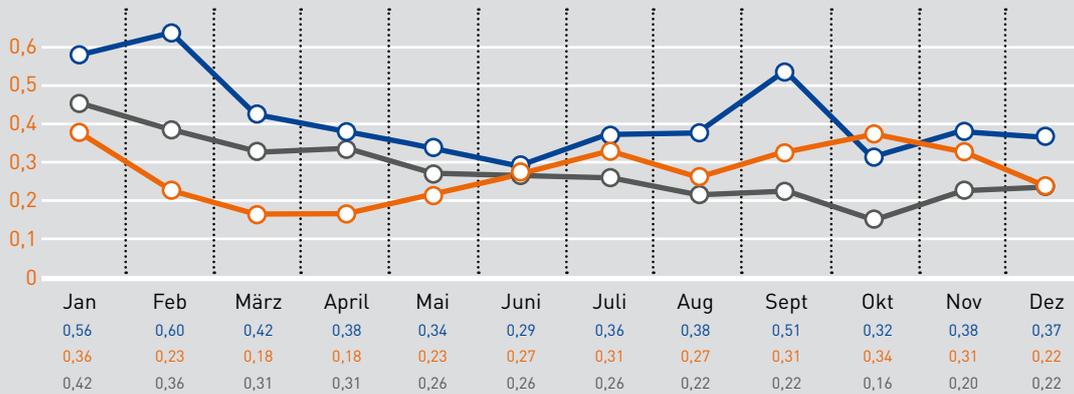
■ Frage 1.6  
Wie zufrieden sind Sie mit dem LBV hinsichtlich der Servicezeiten der Geschäftsstelle?

- 28,29 % – sehr zufrieden
- 68,47 % – zufrieden
- 3,24 % – unzufrieden

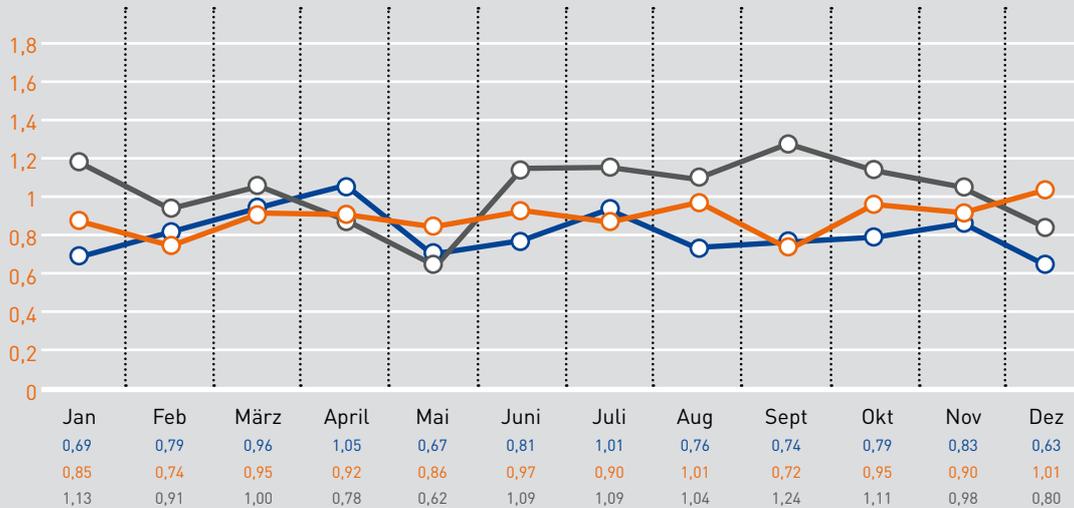
Entwicklung der rückständigen Nutzungsgebühren 2005, 2006, 2007 (% zum Ertragsoll)



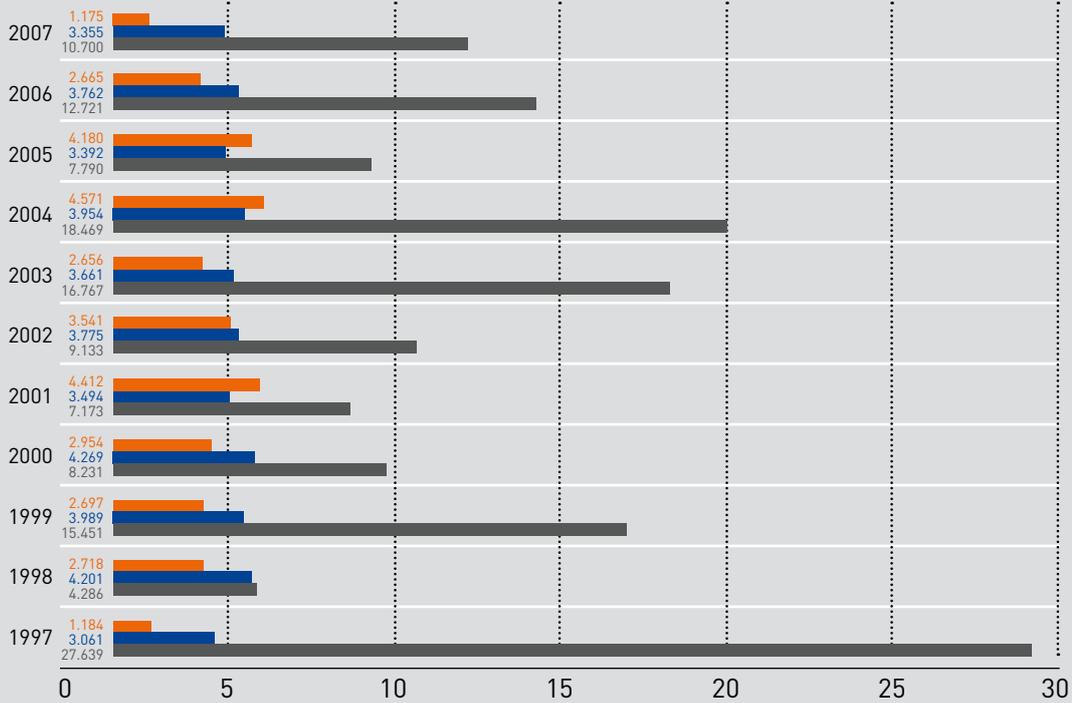
Entwicklung der Wohnungsleerstände 2005, 2006, 2007 (%)



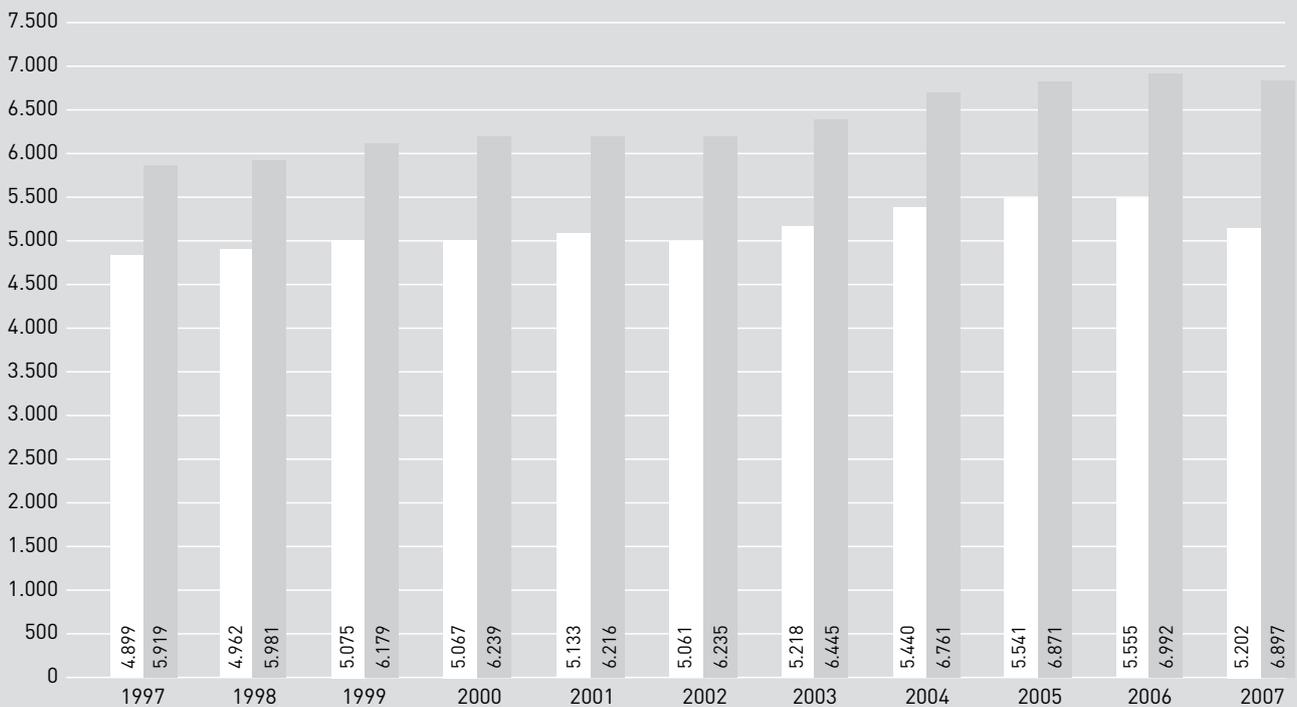
Entwicklung der Fluktuation 2005, 2006, 2007 (%)



## Entwicklung der Investitionsvolumina **Modernisierung**, **Instandhaltung** und **Neubau** (in T€)



## Entwicklung der **Wohneinheiten** und **Mitglieder**



Beim Sport ist sich Familie Reier einig: Denn alle vier betreiben die Sportart Karate, und das seit einigen Jahren. Als aktives Mitglied im Verein „Karate Dojo Lübeck e. V.“ bringen Heidi Reier und ihr Mann zusätzliches Engagement auf. Ihre Funktionen beim Verein: Jugendbetreuung und Jugendwart. Sohn Maurice verfolgt beim Karate auch sportliche Ziele. So konnte Maurice bei den Landesmeisterschaften schon einige Erfolge erzielen. Gemeinsames Ziel der Familie ist es fit zu bleiben. Dabei ist es für Familie Reier ebenso wichtig, die Kinder und Jugendlichen „von der Straße zu bekommen“.

## Familie Reier, Lübeck-Buntekuh



*Karate fördert den Teamgeist  
und Zusammenhalt  
in der Gruppe: „miteinander  
– nicht gegeneinander.“*



## Lagebericht

# Investitionen

## Bautätigkeit

■ Aus den laufenden Bauvorhaben wurden im Jahr 2007 folgende Neubaumaßnahmen fertig gestellt:

59 Genossenschaftswohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 1 Tiefgarage mit 94 Stellplätzen in Lübeck, Heiligen-Geist-Kamp 1b-c und Erika-Gerstung-Straße 2-38,

20 Genossenschaftswohnungen und 1 Tiefgarage mit 29 Stellplätzen in Lübeck, Wallstraße 23-27,

50 Genossenschaftswohnungen, in Lübeck, Friedrichstraße 42-44, 55-57.

Die 59 Genossenschaftswohnungen entstanden als I. Bauabschnitt „Wohnen am Stadtpark“ auf dem Gelände des ehemaligen Busdepots im Rahmen der vereinbarten Förderung des Landes Schleswig-Holstein. Aufgrund der großen Nachfrage an diesem Standort werden hier bis Ende 2009 10 Mietreihenhäuser entstehen.

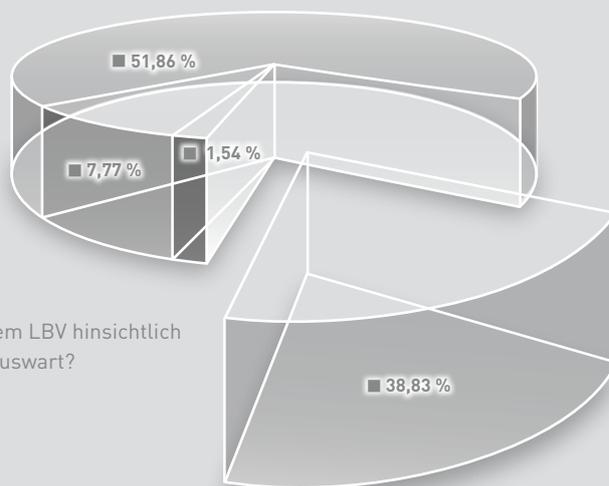
Die Wohnanlage in der Wallstraße wurde frei finanziert, und es bestand aufgrund der exponierten Lage schon vor Fertigstellung der drei Stadtvillen eine sehr große Nachfrage. Die 20 neuen Mietwohnungen zeichnen sich durch großzügige Raumaufteilungen, geräumige Dachterrassen oder Balkone und eine

hochwertige Ausstattung aus. Mit dieser Wohnanlage konnten wir unseren Mitgliedern Wohnraum im gehobenen Qualitätsniveau zur Nutzung anbieten.

Nachdem im Rahmen der vereinbarten Förderung die ersten 50 neu errichteten Genossenschaftswohnungen in der Friedrichstraße zwischen Juli und Oktober 2007 an die Mitglieder übergeben wurden, baut die Genossenschaft nach dem gleichen Finanzierungsmodell weitere

42 Genossenschaftswohnungen in Lübeck, Friedrichstraße 36-40.

Im III. Bauabschnitt werden die Bestände in der Friedrichstraße 49-53 voraussichtlich Mitte 2009 entmietet und abgerissen. Insgesamt entstehen hier weitere 39 öffentlich geförderte, barrierefreie Genossenschaftswohnungen. Die Fertigstellung dieses Bauabschnittes ist für Mitte 2010 geplant.



■ Frage 1.6  
Wie zufrieden sind Sie mit dem LBV hinsichtlich der Betreuung durch den Hauswart?

- 38,83 % – sehr zufrieden
- 51,86 % – zufrieden
- 7,77 % – unzufrieden
- 1,54 % – sehr unzufrieden



## Lagebericht

Im Frühjahr 2008 hat die Genossenschaft mit einem weiteren Neubau begonnen:

9 Genossenschaftswohnungen  
in Lübeck-Herrenwyk, Friedrich-Ewers-Straße 9a.

Mit diesem Neubau entsteht im Stadtteil Lübeck-Kücknitz/Herrenwyk das erste barrierefreie Wohnungsangebot des Lübecker Bauvereins. Die Finanzierung dieses Bauvorhabens erfolgt ebenfalls im Rahmen der vereinbarten Förderung.

Nachdem die Genossenschaft im Jahr 2006 im Quartier St. Jürgen mit großem Erfolg einen Nachbarschaftstreff eröffnet hat, ist die Errichtung eines weiteren Nachbarschaftstreffs im Stadtteil Lübeck-Kücknitz/Herrenwyk für 2009 geplant.



## Bauträgergeschäft

■ Im Geschäftsfeld „Bauträgermaßnahmen“ setzte sich der Trend mit anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Markt fort. Der Markt ist geprägt von einem langjährigen Abwärtstrend und zunehmender Investitionszurückhaltung.

Im Juli 2006 wurde mit dem II. Bauabschnitt unseres Großbauvorhabens „Wohnen am Stadtpark“ auf dem ehemaligen Busdepot begonnen. Hier errichteten wir in 2007

11 Reihenhäuser und  
3 Eigentumswohnungen  
in Lübeck, Wiesenweg 21-27 und 30-44.

Seit Herbst 2007 befindet sich inzwischen auch der III. Bauabschnitt im Bau. Hier entstehen im Laufe des Jahres 2008 folgende Einheiten:

16 Reihenhäuser und  
6 Eigentumswohnungen  
im Wiesenweg 1-19 und 14-28.

Im Sommer letzten Jahres wurde mit der Baumaßnahme in dem Gründerzeit-Viertel in Lübeck-St.-Jürgen begonnen. Es entstehen in dieser Villengegend

7 Komfort-Eigentumswohnungen in 2 Stadtvillen mit  
1 Tiefgarage mit 8 Stellplätzen  
in Lübeck, Umlandstraße 7/Gartenstraße 27.

Die Fertigstellung dieser Wohnanlage ist für Juni 2008 geplant. Die Komfortwohnungen verfügen über große



## Lagebericht

Terrassen, Balkone bzw. Dachterrassen mit Wintergärten, eine großzügige Grundrissaufteilung, von der Norm abweichende Raumhöhen in Anlehnung an die benachbarten Gründerzeitvillen und eine gehobene Ausstattung wie Parkettfußböden und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Alle sieben Eigentumswohnungen sind barrierefrei mit dem Aufzug von der Tiefgarage aus zu erreichen.

## Modernisierung

■ Um den gestiegenen Ansprüchen der Interessenten und Mitglieder gerecht zu werden, sind nachhaltig Anpassungen in der Qualität des „Wohnens“, insbesondere der Ausstattung der Wohnungen und Wohnanlagen notwendig. Im Hinblick auf die Werterhaltung und -verbesserung unseres Wohnungsbestandes haben wir auch in 2007 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen fortgesetzt.

In der Helmholtzstraße 22-26 in Lübeck wurden 18 Wohnungen generalmodernisiert. Im Zuge der kompletten Innenmodernisierung erhielten alle Wohnungen neue Bäder, Küchen und Elektroanlagen sowie Balkone. Im II. Bauabschnitt ist die Generalmodernisierung von weiteren 24 Wohnungen in der Helmholtzstraße 28-30 und Behringstraße 2 und 2a geplant.

Weiterhin erfolgte im Jahr 2007 die Fortführung der Einzelmodernisierung von 12 Wohnungen in der

Fregattenstraße 30-34. Diese Einzelmodernisierungsmaßnahmen werden im Laufe des Jahres im Rahmen der Fluktuation fortgeführt.

Die bisher von der AWO genutzten Räumlichkeiten in Lübeck, Hansestraße 148, wurden zu 4 Wohnungen und 1 Service-Büro mit zeitgemäßer Ausstattung umgebaut.

Die gesamten Aufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen beliefen sich im Geschäftsjahr 2007 auf 1.175 T€.

Zur wirtschaftlichen Sicherung unserer Genossenschaft und zum Wohle unserer Mitglieder werden wir auch in den nächsten Jahren umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchführen.





## Lagebericht

### Instandhaltung

■ Neben den Modernisierungen wurden im Geschäftsjahr 2007 die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen planmäßig fortgesetzt.

Insgesamt betrug die Aufwendungen für die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes 3.355 T€. Dies entspricht einem durchschnittlichen Aufwand von 9,56 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 10,73 €/m<sup>2</sup>).

Auch im laufenden Jahr 2008 sind wieder ca. 3,0 Mio. € für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen.

### Grundstücksverkehr

■ Im Zuge der Bestandsarrondierung hat unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2007 mehrere Wohnanlagen in peripheren Lagen veräußert.

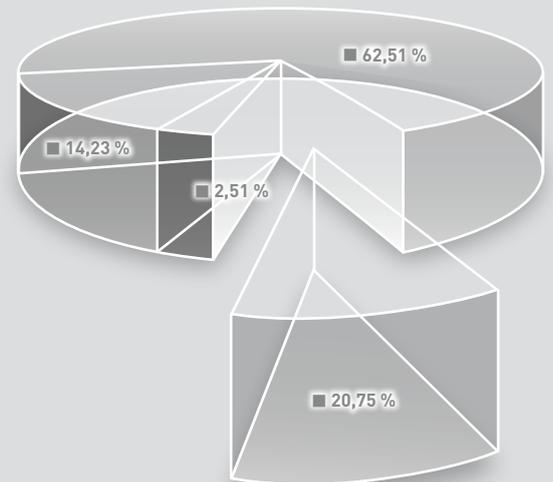
Mit Kaufvertrag vom 03.04.2007 wurden die Wohnanlagen in Boltshagen, Ostseering und August-Bebel-Straße, mit insgesamt 147 Wohneinheiten an die WOBAG Grevesmühlen zum 01.05.2007 veräußert.

Mit Kaufvertrag vom 21.09.2007 wurde eine Wohnanlage in Bad Oldesloe, Möhlenbecker Weg, mit insgesamt 74 Wohneinheiten an die Wohnstättengenossenschaft e.G. Bad Oldesloe mit Wirkung zum 31. Dezember 2007 veräußert.

Außerdem erwarb die dänische Wohnungsbaugesellschaft Schaumann mit Kaufvertrag vom 30.08.2007 drei Wohnanlagen der Genossenschaft. Hierbei handelt es sich um eine Wohnanlage in Ahrensburg, Otto-Siege-Straße und Nordstrandring, mit 39 Wohneinheiten, eine Wohnanlage in Bad Schwartau, Schmiedekoppel, mit 150 Wohneinheiten sowie eine Wohnanlage in Lübeck, Thomas-Mann-Straße, mit 24 Wohneinheiten. Die Übergaben erfolgten jeweils zum

31. Dezember 2007. Weiterhin wurden insgesamt 15 Einzelobjekte in der Lübecker Innenstadt veräußert.

Im Jahr 2007 hat die Genossenschaft die Grundstücke in Lübeck, Falkenstraße 17-25, erworben. In dieser attraktiven Lage an der Kanal-Trave mit Blick auf die Altstadt ist das Bauprojekt „Wohnen und Arbeiten am Klughafen“ in Planung. Wie in der Wallstraße soll an diesem Standort eine Wohnanlage mit hochwertiger Ausstattung entstehen. Außerdem ist dieser Neubau mit ergänzendem nicht störenden Gewerbe vorgesehen. Die Realisierung dieses Bauprojektes ist bis 2010 geplant.



#### ■ Frage 1.6

Wie zufrieden sind Sie mit dem LBV hinsichtlich der Servicezeiten der Hauswarte?

- 20,75 % – sehr zufrieden
- 62,51 % – zufrieden
- 14,23 % – unzufrieden
- 2,51 % – sehr unzufrieden

In der Freude, Spannung und Neugierde, die bei der Entstehung eines Bildes aufkommen, liegt für die Künstlerin Andrea Gläser der Reiz der Malerei. Neben ihrem Beruf ist sie das Ventil, um einerseits zu entspannen und andererseits ihre Kreativität auszuleben. Ihre schöne, helle Wohnung bietet dafür ein ideales Umfeld. Ihre Bilder von 20 cm x 20 cm bis zu 2 m x 3 m malt sie vorwiegend in Acryl auf Leinwand. Mal sind sie gegenständlich, oft aber auch abstrakt, der Intuition folgend. Wenn Menschen ihre Bilder mögen, verkauft Andrea Gläser auch gern eines. Ihre nächste Ausstellung ist bereits geplant.

## Andrea Gläser, Lübeck-St. Gertrud



*„Meine Wohnung verfügt über einen lichtdurchfluteten Raum. Hier kann ich meine Kreativität auf Leinwände übertragen!“*



## Lagebericht

# Mitgliederwesen

## Mitglieder

■ Am 31. Dezember 2007 betrug die Anzahl der Mitglieder unserer Genossenschaft 6.897. Der leichte Rückgang der Mitgliederzahl um 95 (Vorjahr: 6.992) ist maßgeblich auf Veräußerungen peripherer Wohnanlagen zurückzuführen, die Kündigungen der Mitgliedschaft zur Folge hatten.

Die Vertreterversammlung setzte sich satzungsgemäß aus 80 gewählten Vertretern der Mitglieder zusammen. Im Rahmen der 20. Ordentlichen Vertreterversammlung am 12. Juni 2007 wurden alle erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Von den insgesamt 80 gewählten Vertretern waren 61 stimmberechtigte Mitgliedervertreter anwesend (76,25 %). Den Vorsitz und die Leitung der Versammlung übernahm satzungsgemäß der Vorsitzende des Aufsichtsrates Peter Oertling.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde auf der Grundlage des geprüften Jahresabschlusses 2006 Entlastung erteilt. Turnusgemäß schieden Peter Oertling, Matthias Heeren und Prof. Ulrich Nieschalk aus dem

Aufsichtsrat aus, die nach erneuter Kandidatur einstimmig in ihren Ämtern bestätigt wurden. Walter Jacobsen schied altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus.





## Lagebericht

Im Rahmen unserer jährlichen Jubilarehrung am 29. August 2007 wurden vier Jubilare für ihre 50-jährige Mitgliedschaft geehrt. Mit großer Wertschätzung für langjährige und treue Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft werden wir unsere traditionsreiche Jubilarehrung auch in den nächsten Jahren fortsetzen.

### Nachbarschaftstreff Lübeck-St. Jürgen

Der im Mai 2006 eröffnete Nachbarschaftstreff in unserem Quartier St. Jürgen erwies sich als eine gute Investition für die Zukunft. Mit über 4.750 Teilnehmern und dem Engagement von 35 Ehrenamtlichen verzeichneten wir in 2007 einen überaus positiven Zuspruch dieser Einrichtung. Dieser Erfolg bestärkt uns in der Ausarbeitung eines Konzeptes zur Einführung eines strategischen Sozialmanagements in unserem Unternehmen und der Planung eines weiteren Nachbarschaftstreffs in Lübeck-Kücknitz/Herrenwyk.

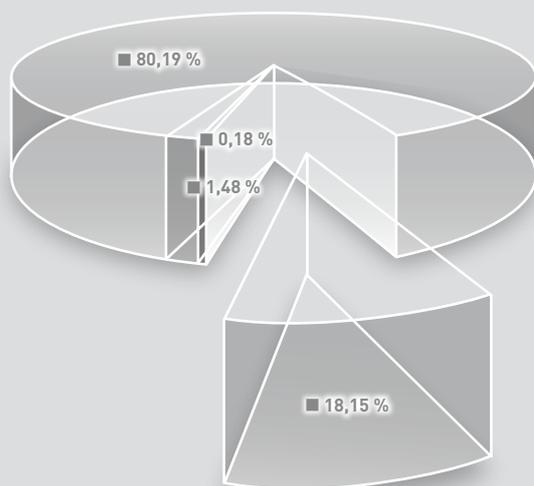
### Nothilfe Lübecker Bauverein e. V.

Am 21. August 2002 wurde auf Anregung der Mitarbeiter und des ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Johannes Thomsen die Sozialeinrichtung „Nothilfe Lübecker Bauverein e. V.“ gegründet.

Der Verein hilft Menschen, die unverschuldet in Not geraten sind, unterstützt Kinder aus bedürftigen Familien, ermöglicht die Teilnahme an Klassenfahrten und anderen Freizeiteinrichtungen und hilft älteren bedürftigen Menschen.

Auch im letzten Jahr hat der Verein wieder Mitglieder finanziell unterstützt. Der Verein wird ohne eigene Kosten ehrenamtlich geführt. Die Geschäftsbesorgung hat unsere Genossenschaft übernommen.

Für Spenden ist das Konto 60 999 12 bei der Volksbank Lübeck, BLZ 230 901 42, eingerichtet.



#### ■ Frage 5.9

Wie gefällt Ihnen unsere Werbung insgesamt?

- 18,15 % – sehr gut
- 80,19 % – gut
- 1,48 % – schlecht
- 0,18 % – sehr schlecht



## Lagebericht

# Organisation und Personal

## Betriebsorganisation

■ Mit der Tochtergesellschaft LÜBECKER BAUVEREIN Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH besteht seit 1998 ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Im Rahmen dieses Vertrages sind alle Mitarbeiter bei der Tochtergesellschaft beschäftigt.

Die Tätigkeiten der Geschäftsbesorgung werden unter Berücksichtigung der tatsächlichen Personal- und Sachkosten vergütet. Leistungen im technischen Bereich, wie die Vorbereitung und Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, werden gesondert nach den Sätzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und gemäß § 8 Absatz 1 der II. Berechnungsverordnung (BV) abgerechnet.

## Personal

■ Die Qualifikation und Motivation der Mitarbeiter sind die Schlüsselfaktoren für den geschäftlichen Erfolg eines Unternehmens. Daher legen wir großen Wert auf eine gezielte Fortbildung der Mitarbeiter,

um die Dienstleistungsqualität weiter zu optimieren und unsere führende Stellung am regionalen Wohnungsmarkt zu behaupten und auszubauen.

Durch die Bündelung von fachbezogenem und übergreifendem Wissen, Förderung und Anerkennung unserer Mitarbeiter schaffen wir die Innovationsfähigkeit, die unser Unternehmen erfolgreich macht. Dabei nimmt die Mitarbeiterzufriedenheit einen ebenso hohen Stellenwert ein wie die Mitgliederzufriedenheit.

Ständige Marktveränderungen, technische Innovation sowie gestiegenes Anspruchsverhalten der Mitglieder und Kunden bedürfen einer stetigen Weiterentwicklung und fordern alle Mitarbeiter jeden Tag aufs Neue heraus. Nur durch eine hohe Kompetenz der Mitarbeiter können die Unternehmensziele erreicht und umgesetzt werden. Daher setzen wir auf die individuelle Förderung unserer Mitarbeiter durch gezielte Personalentwicklung.



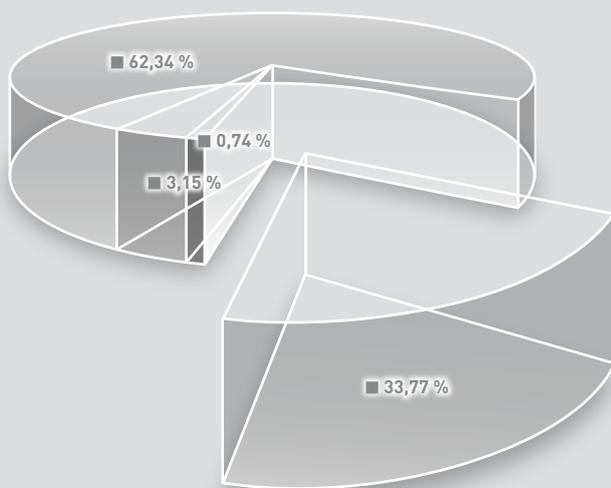


## Lagebericht

Zum Abschluss des Geschäftsjahres beschäftigte die LÜBECKER BAUVEREIN Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH insgesamt 53 Mitarbeiter in Vollzeit sowie 8 Mitarbeiter in Teilzeit. Ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau absolvieren derzeit vier junge Menschen.

Auch das zurückliegende Geschäftsjahr war geprägt von der demografischen Entwicklung des Wohnungsmarktes und erhöhtem Wettbewerbsdruck. Wir können auf ein erfolgreich abgeschlossenes Jahr mit der Festigung unserer Marktposition zurückblicken. Dem Vorstand und der Geschäftsführung ist es ein besonderes Anliegen, allen Mitarbeitern für das seit langem von jedem Einzelnen erbrachte außerordentliche Engagement zu danken.

Ein besonderer Dank geht an die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung sowie an den Betriebsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.



### ■ Frage 1.6

Wie zufrieden sind Sie mit dem LBV hinsichtlich der fachlichen Kompetenz der Mitarbeiter?

- 33,77 % – sehr zufrieden
- 62,34 % – zufrieden
- 3,15 % – unzufrieden
- 0,74 % – sehr unzufrieden



## Lagebericht

# LÜBECKER BAUVEREIN

## Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

■ Trotz des allgemein rückläufigen Bauträgergeschäfts erzielte die LÜBECKER BAUVEREIN Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH auch im Geschäftsjahr 2007 ein positives Geschäftsergebnis. Das Jahresergebnis belief sich auf 190,7 T€ (Vorjahr: 14,0 T€).

Die Erträge resultieren aus den Tätigkeiten der Wohnungseigentumsverwaltung und der Wohnungsverwaltung für Dritte sowie aus den Betreuungstätigkeiten im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft und eine Grundstücksgesellschaft in Nordwestmecklenburg. Außerdem wurden die fertiggestellten Ferienwohnungen in Timmendorfer Strand sowie unbebaute Grundstücke veräußert.

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken aus eigenen Erschließungsmaßnahmen handelt es sich im Einzelnen um:

14 erschlossene Baugrundstücke in der Gemeinde Bad Malente-Gremsmühlen,

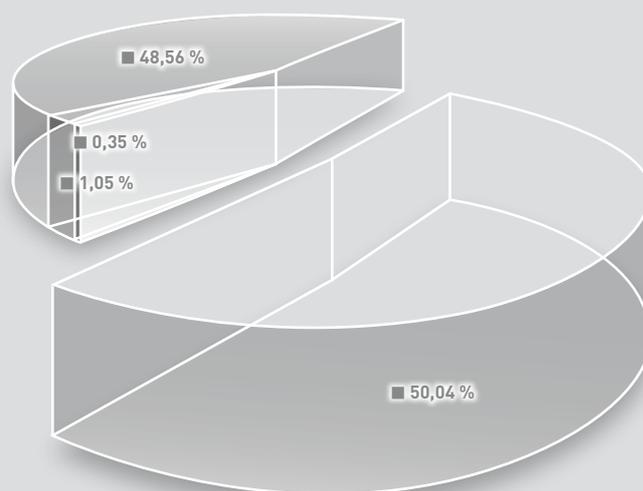
27 erschlossene Baugrundstücke in Lübeck, Auf der Domkoppel.

Bis zum 31.12.2007 konnten in Bad Malente 6 Grundstücke und in Lübeck 20 Grundstücke verkauft werden. Mit dem sukzessiven Verkauf der verbleibenden Grundstücke wird bis Ende 2008 respektive 2009 gerechnet.

Im Frühsommer 2007 konnte unsere Tochtergesellschaft den Neubau einer Ferienwohnanlage mit

25 exklusiven Eigentumswohnungen in Timmendorfer Strand, Strandallee 184

fertig stellen. Alle Eigentumswohnungen dieser exklusiven Ferienwohnanlage konnten bis 31.03.2008 veräußert werden.



■ Frage 1.6  
Wie zufrieden sind Sie mit dem LBV hinsichtlich der Freundlichkeit der Mitarbeiter?

- 50,04 % – sehr zufrieden
- 48,56 % – zufrieden
- 1,05 % – unzufrieden
- 0,35 % – sehr unzufrieden



## Lagebericht

Insgesamt verfügte die LÜBECKER BAUVEREIN Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH zum Stichtag 31.12.2007 über einen eigenen, vermieteten bzw. verpachteten und überwiegend zum Verkauf vorgesehenen Bestand von 66 Objekten und 27 Grundstücken:

17 Eigentumswohnungen  
in Lübeck-St. Lorenz und Lübeck-St. Gertrud/Karlshof,

2 Eigentumswohnungen  
in Timmendorfer Strand,

37 Reihenhäuser  
in Lübeck-Herrenwyk,

10 Gewerbeobjekte  
in Lübeck-St. Gertrud und Lübeck-St. Lorenz

sowie  
27 Grundstücke  
in Lübeck-Herrenwyk, Lübeck-St. Jürgen, Carlow (NWM), Bad Malente-Gremsmühlen.

Im Geschäftsfeld der Wohnungseigentumsverwaltung wurden am Ende des Jahres 2007 für 34 Eigentümergemeinschaften in Lübeck und in den Kreisen Osthol-

stein, Nordwestmecklenburg und Kreis Herzogtum Lauenburg insgesamt 1.505 Wohnungen, 21 Gewerbeeinheiten, 670 Garagen und 180 Stellplätze verwaltet. 68 Wohnungen, 14 Garagen und 10 Stellplätze umfasste die Wohnungsverwaltung für Dritte.

Als Geschäftsbesorgungsunternehmen war die Gesellschaft für die Genossenschaft und für die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH tätig. Für die Grundstücksgesellschaft wurden 334 Wohnungen, 1 Gewerbeobjekt und 173 Garagen verwaltet.

Neben der Verwaltung von Wohneigentum und der Durchführung von Verwaltungs- und Modernisierungsaufgaben für Dritte ist die LÜBECKER BAUVEREIN Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH auch weiterhin als Bau- und Erschließungsträgerin sowie als Baubetreuungsunternehmen tätig. Auch im laufenden Geschäftsjahr 2008 werden die vielfältigen Tätigkeiten mit Erfolg fortgeführt, sodass erneut mit einem positiven Ergebnis gerechnet wird.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Vermögenslage der Gesellschaft sind geordnet.

Anton Sterly spielt seit über 3 Jahren Geige. Durch eine Kindergartenfreundschaft zu einem Mädchen ist er damals zu diesem Hobby gekommen. Anton übt fleißig, er hat einmal pro Woche Geigenunterricht. Ein- bis zweimal jährlich nimmt er an kleineren Aufführungen, insbesondere Vorspielen, teil. Das Geigenspielen war auch ein wichtiges Kriterium bei der Schulentscheidung: Auf seiner jetzigen Schule – dem Katharineum – ist ein sehr netter Musik- und Orchesterleiter.

## Anton Sterly, Lübeck-St. Jürgen



**„Die Geige ist ein tolles Instrument! Mein liebstes Schulfach ist Musik, da kann ich die ganze Zeit Geige spielen“**



## Lagebericht

# Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

## Ertragslage

■ Die Ertragslage im Jahre 2007 war wie in den Vorjahren erneut positiv. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung konnte im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert werden. Dieses resultiert insbesondere aus den Neuvermietungen von 129 im Geschäftsjahr fertig gestellten Genossenschaftswohnungen, aus durchgeführten Mietanhebungen sowie aus Vollaussparungen von Mieterhöhungen des Vorjahres. Des Weiteren verringerten sich die Aufwendungen für Instandhaltung, auch bedingt durch die Veräußerung einiger Wohnanlagen.

Die Ausgaben für Maßnahmen der Bestandsverbesserung betragen im Geschäftsjahr 3.355 T€ (Vorjahr 3.762 T€). Außerdem wurden 300 T€ in die Rückstellung für Bauinstandhaltung eingestellt; dem gegenüber stehen Entnahmen und Auflösungen in Höhe von 155 T€.

Im Bereich des Grundstücksverkehrs resultiert die deutliche Ergebnisverbesserung aus den Verkäufen einiger Wohnanlagen zur weiteren Bestandsarrondierung.

Die negativen Ergebnisse aus der Bautätigkeit bzw. der Verkaufstätigkeit begründen sich überwiegend durch die Zwischenfinanzierungszinsen der noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen.

Das positive Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebes ergibt sich insbesondere durch das gute Jahresergebnis der Tochtergesellschaft.

Bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ist die Ausschüttungsbelastung für die Dividende des laufenden Jahres bereits im Ergebnis enthalten.





## Lagebericht

Die Ergebnisse der funktional gegliederten Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres 2007 zeigt die nachfolgende Übersicht:

Funktionen	2007	2006	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 1.512	+ 1.367	+ 145
Grundstücksvorbereitung, Grundstücksverkehr und Bauvorbereitung	+ 1.084	+ 303	+ 781
Verkaufstätigkeit	- 289	- 200	- 89
Bautätigkeit einschl. Abbruch	- 156	- 263	+ 107
Sonstiger Geschäftsbetrieb	+ 72	- 184	+ 256
Jahresergebnis	+ 2.223	+ 1.023	+ 1.200
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 117	- 46	- 71
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 2.106</b>	<b>+ 977</b>	<b>+ 1.129</b>

Nach den Einstellungen von 1.800 T€ in die Ergebnisrücklagen und unter Einbeziehung des Gewinnvortrags von 89 T€ wird ein Bilanzgewinn von 395 T€ ausgewiesen. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	266.402,01 €
Vortrag auf neue Rechnung	128.590,91 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>394.992,92 €</b>



## Lagebericht

### Finanzlage

■ Die Genossenschaft war im Berichtsjahr 2007 jederzeit zahlungsfähig. Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt 3.549 T€ nach Tilgungen. Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag erhöhte sich um 485 T€ auf 598 T€. Alle finanziellen Verpflichtungen konnten aus den laufenden Einnahmen gedeckt werden.

In den Bereichen Neubau und Modernisierung erfolgt die Finanzierung durch Aufnahme langfristiger Mittel und aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Für weitere Investitionen verfügt das Unternehmen über ausreichende Reserven in der Beleihung. Bei den Bauträgermaßnahmen bedient sich die Genossenschaft der Inanspruchnahme mittelfristiger Zwischenkredite.

Weiterhin wurden bereits Prolongationen für Kredite abgeschlossen, die in den folgenden Geschäftsjahren fällig sind.

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse einer 10-jährigen Wirtschafts- und Finanzplanung im Rahmen eines Unternehmenskonzeptes sind die Finanzlage und die Zahlungsfähigkeit auch künftig gesichert. Außerdem stehen zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäftes Kreditlinien im Kontokorrentbereich in Höhe von rund 12,0 Mio. € zur Verfügung.

### Vermögenslage

■ Die Bilanzsumme verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 17,7 Mio. € auf 278,8 Mio. €.

Die Verringerung des Anlagevermögens einschließlich der Geldbeschaffungskosten im Geschäftsjahr um 20.300 T€ entstand hauptsächlich durch die Abgänge aus den Verkäufen sowie die buchmäßigen Abschreibungen. Durch den Baufortschritt der Bauträgermaßnahmen erhöhte sich das Umlaufvermögen um 1.841 T€.

Auf der Passivseite resultiert die Erhöhung des Eigenkapitals um 1.922 T€ aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 2.106 T€ und der Zunahme der Geschäftsguthaben der Mitglieder von 77 T€ gegenüber den Auszahlungen für Dividenden in Höhe von 261 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich damit von 11,0 Prozent im Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte auf 12,4 Prozent.



## Lagebericht

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderungen	
	T€	%	T€	%		
						<b>Aktiva</b>
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	264.063	94,7	284.363	95,8	-20.300	
Umlaufvermögen						
• Verkaufsgrundstücke	5.865	2,1	4.024	1,4	1.841	
• kurzfristige Posten	8.923	3,2	8.173	2,8	750	
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>278.851</b>	<b>100,0</b>	<b>296.560</b>	<b>100,0</b>	<b>-17.709</b>	
						<b>Passiva</b>
Eigenkapital	34.663	12,4	32.741	11,0	1.922	
Fremdkapital langfristig						
• Rückstellungen	1.609	0,6	1.673	0,6	- 64	
• Verbindlichkeiten (einschließlich erhaltener Anzahlungen für Verkaufsobjekte)	228.143	81,8	247.026	83,3	-18.883	
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	14.436	5,2	15.120	5,1	-684	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>278.851</b>	<b>100,0</b>	<b>296.560</b>	<b>100,0</b>	<b>-17.709</b>	

## Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2007 sind keine Ereignisse eingetreten, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertragslage, der Finanzlage und der Vermögenslage führen.



## Lagebericht

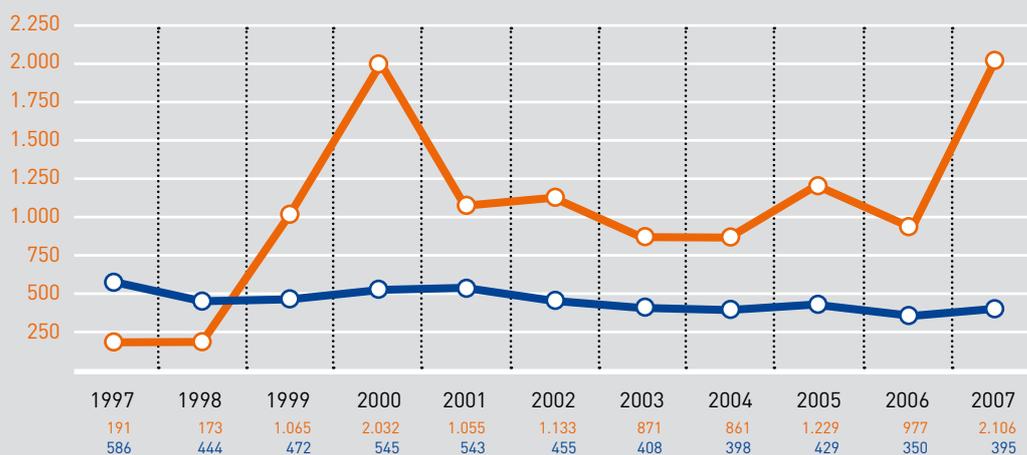
Entwicklung der Bilanzsumme 1997-2007 (T€)



Entwicklung des Eigenkapitals 1997-2007 (T€)



Entwicklung der Bilanzgewinne und Jahresüberschüsse 1997-2007 (T€)





## Lagebericht

### Risikobericht

■ Das im Rahmen des Risikomanagements der Genossenschaft in den Vorjahren aufgestellte Unternehmenskonzept „LBV 2010“ wurde zum Ende des Geschäftsjahres auf Grundlage der aktuellen Entwicklungen angepasst und zum neuen Konzept „LBV 2016“ fortgeschrieben. Hierin enthalten sind ein internes laufendes Berichtswesen und Controlling, Zinsmanagement sowie Bestands- und Kreditportfolio. Zusätzlich zu diesem Unternehmenskonzept wurde im Geschäftsjahr ein Programm für langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung erworben. Mit Hilfe dieses Programms ist es möglich, verschiedene Szenarien zu simulieren. So kann bei anstehenden Entscheidungen bereits im Vorwege die Machbarkeit und Lukrativität einzelner Projekte für das Unternehmen analysiert werden.

Durch das Risikomanagement wird ein frühzeitiges und nachhaltiges Erkennen eventueller Unternehmensrisiken ermöglicht. Darüber hinaus bietet es auch die Möglichkeit, Wettbewerbschancen in den regionalen Wohnungsteilmärkten zu erkennen und zu nutzen.

Das Unternehmenskonzept wird auch in Zukunft jährlich überarbeitet und auf der Grundlage der neuesten Entwicklungen weiter fortgeschrieben.

Auch Marktanforderungen und Mitgliederbedürfnisse sollen weiterhin durch punktuelle Wohnzufriedenheitsumfragen und Vermietungstests analysiert werden und somit auch auf diesem Sektor zu einer Minimierung eventueller Risiken beitragen.



Unter diesen Voraussetzungen sieht sich die Genossenschaft für zukünftige Investitionsvorhaben gut gerüstet, um ihre Wettbewerbsfähigkeit und Wertentwicklung kontinuierlich und dauerhaft zu verbessern.

Aus der Genossenschaft und aus der Tochtergesellschaft sind derzeit keine Risiken erkennbar, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten.



## Lagebericht

### Prognosebericht

■ Die Genossenschaft wird sich zukünftig wieder verstärkt auf den Wohnungsmarkt in der Hansestadt Lübeck konzentrieren. Dieses spiegelt sich bereits in den im Jahre 2007 erfolgten Veräußerungen einiger peripherer Wohnanlagen wider.

Ziel durch Konzentration der Geschäftstätigkeit auf das Kerngebiet der Hansestadt Lübeck ist es, die gute Marktposition hier weiter auszubauen.



In der Bestandsbewirtschaftung nutzt die Genossenschaft zur Steigerung der Ertragskraft zeitnah und marktgerecht einerseits Ertragspotenziale und reduziert andererseits Erlösschmälerungen durch ein erfolgreiches Vermietungs- und Sozialmanagement.

Aus dem Geschäftsfeld „Bauträgermaßnahmen“ werden die Erträge zur Erhöhung der Mittel für die Innenfinanzierung genutzt. Sie stärken die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft.

Die Wirtschafts- und Finanzlage wird auch in den kommenden Jahren durch die notwendigen Investitionen in die Zukunftsfähigkeit des eigenen Wohnungsbestandes geprägt sein.

Die Grundsätze des genossenschaftlichen Handelns werden dabei bewahrt und weiterentwickelt.

Der Vorstand erwartet auf der Grundlage der einzelnen Geschäftsfeldergebnisse auch für die nächsten Jahre positive Ergebnisse.

Lübeck, 27. Mai 2008

LÜBECKER GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN  
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Thorsten Krellenberg

Detlef Aue

Burkhard Rieckhoff wohnt seit 1994 in einer Wohnung des LBV in Rehna. Noch länger, nämlich seit 1983, ist er aktives Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr Rehna. Alle zwei Wochen tritt er zum Dienst und zu den Übungen an, um mit seinem Team für den Ernstfall gerüstet zu sein. 25 bis 30 Einsätze kommen im Jahr auf Burkhard Rieckhoff zu. Die Vorstellung, Menschenleben retten zu können, ist Antrieb für sein unermüdliches gesellschaftliches Engagement.

Burkhard Rieckhoff, Rehna



*„Ein Menschenleben ist kostbar. Deshalb engagiere ich mich bei der Freiwilligen Feuerwehr.“*

# Jahresabschluss 2007

Bilanz zum 31. Dezember 2007

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2007

Anhang

# Bilanz

## Anlagevermögen

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	247.614.474,99		254.096.689,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.521.152,77		9.835.107,39
Grundstücke ohne Bauten	2.303.597,60		1.163.831,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.066.376,15		1.120.761,06
Maschinen	17.256,00		25.732,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.360,00		43.867,00
Anlagen im Bau	0,00		15.903.146,77
Bauvorbereitungskosten	1.557.186,17		863.122,37
Geleistete Anzahlungen	732.861,06	262.829.264,74	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.022.583,76		1.022.583,76
Beteiligungen	0,00		16.000,00
Andere Finanzanlagen	5.500,00	1.028.083,76	5.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>263.857.348,50</b>		<b>284.096.341,07</b>

## Umlaufvermögen

	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	900.435,58		1.267.450,09
Bauvorbereitungskosten	308.353,95		1.075.373,87
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.994.941,26		1.270.335,69
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.661.617,29		409.643,03
Unfertige Leistungen	6.453.534,49		6.404.390,30
Andere Vorräte	893,38	12.319.775,95	2.171,52
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	92.230,41		94.104,22
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	823.952,81		443.086,49
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	676.450,78		505.688,00
Sonstige Vermögensgegenstände	262.962,48	1.855.596,48	582.826,29
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		598.370,69	113.191,19
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	206.171,01		267.037,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.177,32	220.348,33	28.210,55
<b>Bilanzsumme</b>	<b>278.851.439,95</b>		<b>296.559.850,18</b>

# 31. Dezember 2007

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	693.995,44		490.046,71	
der verbleibenden Mitglieder	6.261.238,94		6.389.630,03	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	25.700,00	6.980.934,38	24.043,67	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 5.644,20			(6.389,21)	
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	158.456,12		158.456,12	
Gesetzliche Rücklage	3.501.000,00		3.290.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	23.620.543,88	27.280.000,00	22.031.543,88	
<b>Bilanzgewinn</b>				
Gewinnvortrag	88.710,56		172.870,30	
Jahresüberschuss	2.106.282,36		977.138,99	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.800.000,00	394.992,92	800.000,00	
Sonderposten für Investitionszulage		6.897,00	7.106,00	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>34.662.824,30</b>	<b>32.740.835,70</b>	

	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	605.401,00		586.895,00
Steuerrückstellungen	221.828,00		220.662,77
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	662.741,64		507.971,00
Sonstige Rückstellungen	683.895,07	2.173.865,71	1.087.212,20
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	214.881.331,72		227.803.840,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.152.966,72		22.361.773,48
Erhaltene Anzahlungen	6.912.277,94		6.954.927,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.897,96		24.646,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.896.358,72		4.000.396,38
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 0,00)	79.944,10	241.946.777,16	181.681,30 (71.645,58)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>67.972,78</b>	<b>89.007,44</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>278.851.439,95</b>	<b>296.559.850,18</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Umsatzlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.027.531,31		28.200.105,10
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.654.570,00	30.682.101,31	2.422.593,55
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.258.704,10	809.569,45
Andere aktivierte Eigenleistungen		162.928,73	266.870,65
Sonstige betriebliche Erträge		2.303.282,88	1.450.996,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.632.218,57		10.013.334,55
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.772.210,31		2.805.457,17
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.222,30	13.408.651,18	2.738,42
Rohergebnis		21.998.365,84	20.328.605,51

	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>Personalaufwand</b>			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 72.546,13		72.546,13	63.111,25 (63.111,25)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.659.056,34	6.507.839,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.752.959,18	3.399.151,64
Erträge aus Gewinnabführung davon aus verbundenen Unternehmen: € 190.684,47		190.684,47	13.963,32 (13.963,32)
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		220,00	220,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 5.785,16		34.008,21	54.253,94 (0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.611.649,55	8.544.798,98
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.127.067,32</b>	<b>1.882.141,42</b>
Steuern vom Einkommen		116.484,44	44.495,19
Sonstige Steuern		904.300,52	860.507,24
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.106.282,36</b>	<b>977.138,99</b>
Gewinnvortrag		88.710,56	172.870,30
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.800.000,00	800.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>394.992,92</b>	<b>350.009,29</b>

Alle Angaben in Euro

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987.

Bei allen Positionen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind die angegebenen Vorjahreszahlen vergleichbar.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung der Wohngebäude erfolgte bei den Altbauten mit 2,0 % bis 2,5 % und bei den Neubauten bis 1991 und ab 2003 auf der Grundlage einer 70-jährigen Nutzungsdauer. Die weiteren Neubauten wurden entweder linear mit 2,0 % oder degressiv mit 2,0 bzw. 2,5 % abgeschrieben. Ein Objekt wurde in Übereinstimmung mit der Laufzeit des Erbbaurechtes abgeschrieben. Des Weiteren erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 200 T€ für ein zum Abbruch bestimmtes Gebäude.

Bei den Außenanlagen der Neubauten wurde von einer Nutzungsdauer von 10 bis 16 Jahren ausgegangen. Bei der Abschreibung des beweglichen Anlagevermögens wurde eine Nutzungsdauer von 5 bis 10 Jahren zu Grunde gelegt.

Die Zugänge der Herstellungskosten eigener Bauten enthalten Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit. Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Das Ausfallrisiko von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen und einer Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgte entsprechend der Laufzeit der Darlehen. Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten ausschließlich Vorauszahlungen für Vorgänge des neuen Geschäftsjahres.

Für Pensionsverpflichtungen wurde der Rückstellungsbedarf unter Anwendung eines Rechnungszinssatzes von 6 % auf versicherungsmathematischer Grundlage ermittelt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden für geplante Einzelmaßnahmen gebildet. Im Geschäftsjahr sind insgesamt 91 T€ verbraucht worden und 54 T€ konnten infolge der Verkaufsabgänge aufgelöst werden. Die Zuführung erfolgte in Höhe von 300 T€.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Die Aufwendungsdarlehen wurden in voller Höhe passiviert.

Entwicklung der Ergebnismrücklagen	Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	Gesetzliche Rücklage	Andere Ergebnisse	Gesamtrücklagen
Stand 01.01.2007	158.456,12	3.290.000,00	22.031.543,88	25.480.000,00
Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	0,00	211.000,00	1.589.000,00	1.800.000,00
Stand 31.12.2007	158.456,12	3.501.000,00	23.620.543,88	27.280.000,00

Alle Angaben in Euro

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen haben sämtlich eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ und „Sonstigen Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Schönheitsreparaturen 342 T€
- noch anfallende Baukosten für eigene und verkaufte Objekte 163 T€

In einigen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind aperiodische Erträge und Aufwendungen enthalten. Von wesentlicher Bedeutung für das Ergebnis

## Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	334.652.555,51	1.223.051,45	- 30.968.076,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.036.152,25	0,00	- 153.742,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.503.777,70	1.141.222,09	- 1.456,00
Grundstücke mit Erbbau-rechten Dritter	1.120.761,06	0,00	- 54.384,91
Maschinen	435.530,88	4.702,78	- 43.493,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.421,54	1.811,00	- 33.163,81
Anlagen im Bau	15.903.146,77	7.591.030,33	0,00
Bauvorbereitungskosten	863.122,37	694.063,80	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	732.861,06	0,00
	<b>367.754.468,08</b>	<b>11.388.742,51</b>	<b>- 31.254.317,12</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.022.583,76	0,00	0,00
Beteiligung	16.000,00	0,00	- 16.000,00
Andere Finanzanlagen	5.500,00	0,00	0,00
	<b>1.044.083,76</b>	<b>0,00</b>	<b>- 16.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>368.798.551,84</b>	<b>11.388.742,51</b>	<b>- 31.270.317,12</b>

sind die Buchgewinne aus den Verkäufen von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 1.260 T€. Überwiegend in Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes sowie für die Einrichtung von Sozialeinrichtungen sollen diese Erträge reinvestiert werden.

In den nachfolgenden Übersichten sind die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten mit Angabe der zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte dargestellt.

Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2007	Abschreibungen des Geschäftsjahres
23.494.177,10	- 80.787.232,37	247.614.474,99	6.425.449,65
0,00	-3.361.257,41	9.521.152,77	217.206,78
0,00	- 339.946,19	2.303.597,60	0,00
0,00	0,00	1.066.376,15	0,00
0,00	- 379.484,03	17.256,00	11.190,67
0,00	- 191.708,73	16.360,00	5.209,24
- 23.494.177,10	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	1.557.186,17	0,00
0,00	0,00	732.861,06	0,00
<b>0,00</b>	<b>- 85.059.628,73</b>	<b>262.829.264,74</b>	<b>6.659.056,34</b>
0,00	0,00	1.022.583,76	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	5.500,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.028.083,76</b>	<b>0,00</b>
<b>0,00</b>	<b>- 85.059.628,73</b>	<b>263.857.348,50</b>	<b>6.659.056,34</b>

## Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)

mit Restlaufzeit

Verbindlichkeiten	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	<b>214.881.331,72</b> 227.803.840,88	<b>9.087.206,99</b> 13.954.833,41	<b>22.735.631,08</b> 19.634.828,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	<b>17.152.966,72</b> 22.361.773,48	<b>539.646,57</b> 408.652,70	<b>2.039.152,87</b> 1.496.675,59
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	<b>6.912.277,94</b> 6.954.927,28	<b>6.912.277,94</b> 6.954.927,28	<b>0,00</b> 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	<b>23.897,96</b> 24.646,75	<b>23.897,96</b> 24.646,75	<b>0,00</b> 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	<b>2.896.358,72</b> 4.000.396,38	<b>2.734.908,53</b> 3.661.255,69	<b>161.450,19</b> 339.140,69
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	<b>79.944,10</b> 181.681,30	<b>22.653,40</b> 127.298,81	<b>57.290,70</b> 54.382,49
<b>Gesamtbetrag</b> (Gesamtbetrag Vorjahr)	<b>241.946.777,16</b> 261.327.266,07	<b>19.320.591,39</b> 25.131.614,64	<b>24.993.524,84</b> 21.525.027,70

Alle Angaben in Euro

## Sonstige Angaben

1. Aus laufenden Bauvorhaben bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von rund 10.967 T€. Dem gegenüber stehen nicht valuierte Fremdmittel in Höhe von rund 6.794 T€.

2. Die Genossenschaft ist an folgenden Unternehmen beteiligt: LÜBECKER BAUVEREIN Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Lübeck:

Kapitalanteil	100 %
Eigenkapital 31.12.2007	1.368.583,76 €
Jahresergebnis 2007	190.684,47 €

3. Eigene Arbeitnehmer werden nicht beschäftigt. Im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LÜBECKER BAUVEREIN Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH für die Genossenschaft tätig.

4. Die Anzahl der Mitglieder und deren Geschäftsanteile haben sich im Geschäftsjahr 2007 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand: 01.01.2007	6.992	256.568
Zugang	740	26.235
Abgang	835	31.292
Stand: 31.12.2007	6.897	251.511

GPR = Grundpfandrechte

über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
<b>183.058.493,65</b> 194.214.178,54	<b>203.143.173,65</b> 215.019.956,24	GPR (GPR)
<b>14.574.167,28</b> 20.456.445,19	<b>17.030.220,69</b> 22.214.610,21	GPR (GPR)
<b>0,00</b> 0,00	<b>0,00</b> 0,00	- (-)
<b>197.632.660,93</b> 214.670.623,73	<b>220.173.394,34</b> 237.234.566,45	GPR (GPR)

Alle Angaben in Euro

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 128.391,09 € vermindert.

5. Beim Finanzamt wurde ein Antrag auf Fortgeltung der bisherigen Regelung des § 38 KStG gestellt. Die verpflichtende Abgeltungsteuer auf den Bestand des steuerlichen EK 02 fällt insofern nicht an.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstandes:  
Thorsten Krellenberg, Vorsitzender  
Detlef Aue

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:  
Peter Oertling, Vorsitzender  
Wolf-Dieter Hertel-von Kamptz, stellv. Vorsitzender  
Matthias Heeren  
Walter Jacobsen (bis 12. Juni 2007)  
Prof. Ulrich Nieschalk  
Dirk Stojan  
Sigrid Warnicke

Lübeck, 27. Mai 2008

LÜBECKER GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN  
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand  
Thorsten Krellenberg                      Detlef Aue



## Bericht des Aufsichtsrates

# Bericht des Aufsichtsrates

■ Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2007 haben sich der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage und strategische Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, informiert.

Die ausführlichen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Durchführung der laufenden Neubauprogramme und ihre Finanzierung sowie die Maßnahmen zur Erhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes wurden in gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse einvernehmlich gefasst.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen im kontinuierlichen Dialog mit dem Vorstand und informierte sich über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft und die sich abzeichnenden demografischen Entwicklungen der Wohnungsteilmärkte in Schleswig-Holstein und Nordwestmecklenburg haben in den Beratungen eine wesentliche Rolle gespielt. Alle Diskussionen und Beschlüsse waren und sind darauf ausgerichtet, den genossenschaftlichen Auftrag ge-



genüber unseren Mitgliedern auf hohem Niveau zu erfüllen und die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft zu erhalten und auf Dauer zu sichern.

Mit dem erheblichen Investitionsvolumen sowohl im Neubau, in der Instandhaltung und Modernisierung und in den Infrastrukturen des eigenen Wohnungsbestandes hat der Lübecker Bauverein sein Leistungsvermögen wiederum überzeugend nachgewiesen.

Die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft ist unverändert gut und ermöglicht die Ausschüttung einer 4%igen Dividende und eine Aufstockung unserer gesetzlichen und freien Rücklagen.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind.



## Bericht des Aufsichtsrates

### Verband erteilt uneingeschränkten Bestätigungsvermerk

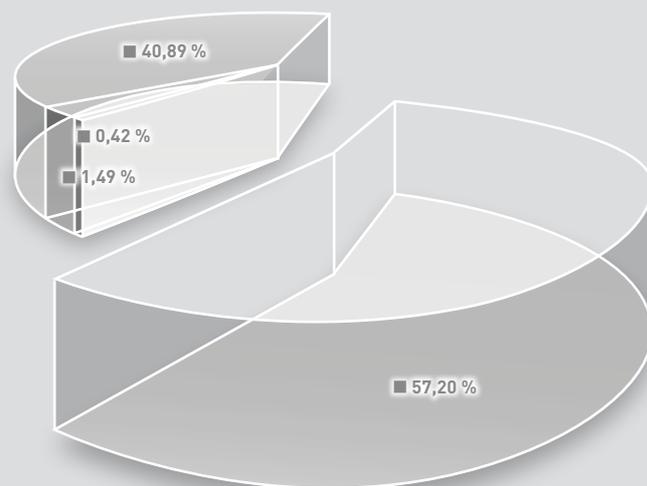
■ Nach Beauftragung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates hat der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein den Jahresabschluss 2006 der Genossenschaft unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Lagebericht geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

In der Sitzung am 12. Juni 2007 mit dem Vorstand und dem leitenden Verbandsprüfer wurde der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis 2006 informiert. Der Aufsichtsrat hat sich den Prüfungsergebnissen angeschlossen und keinen Anlass zu Einwendungen gesehen.

In gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 27. Mai 2008 wurden der Jahresabschluss 2007, der Lagebericht und der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes beraten. Den Vorlagen wurde einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss für das Jahr 2007 nebst Lagebericht festzustellen, dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2007 zuzustimmen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die das gute Geschäftsergebnis des Jahres 2007 ermöglicht haben für die geleistete Arbeit und für das persönliche Engagement jedes Einzelnen. Außerdem bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitgliedern der Vertreterversammlung für das Erfüllen ihrer verantwortungsvollen Aufgaben und für das entgegengebrachte Vertrauen.



#### ■ Frage 1.1a

Wie gefällt Ihnen das Erscheinungsbild der Geschäftsstelle in der Otto-Passarge-Straße 2 nach dem Umbau 2004/2005?

- 57,20 % – sehr zufrieden
- 40,89 % – zufrieden
- 1,49 % – unzufrieden
- 0,42 % – sehr unzufrieden



## Bericht des Aufsichtsrates

### Dank an Walter Jacobsen

■ Mit der 20. Ordentlichen Vertreterversammlung am 12. Juni 2007 ist Walter Jacobsen nach 27-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat der Lübecker gemeinnütziger Bauverein eingetragenen Genossenschaft satzungsgemäß aus Altersgründen aus seinem Amt ausgeschieden.

Walter Jacobsen hat das Gremium mit hohem Sachverstand erfolgreich beraten und als Vorsitzender des Finanzausschusses notwendige Investitionsentscheidungen fachlich qualifiziert für das Gremium Aufsichtsrat zur Entscheidung vorbereitet. Die hervorragende Zusammenarbeit mit Walter Jacobsen war eine wichtige Voraussetzung in der gemeinsamen Verantwortung für unsere Genossenschaft.

Wir bedanken uns ausdrücklich bei Walter Jacobsen für sein langjähriges Engagement und seinen konstruktiven Einsatz.



### Veränderungen im Aufsichtsrat

■ In der Vertreterversammlung am 12. Juni 2007 wurden die satzungs- und turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Peter Oertling, Matthias Heeren und Professor Ulrich Nieschalk wieder gewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Peter Oertling zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Wolf-Dieter Hertel-von Kamptz zu seinem Stellvertreter berufen.

Alicia ist seit ihrer Geburt körperbehindert – sie ist mit nur 680 Gramm vier Monate zu früh auf die Welt gekommen. Als Kämpfernatur meistert sie ihr Leben schon heute – weitestgehend selbstständig. Zusammen mit ihrer Mutter blickt Alicia optimistisch in die Zukunft. Sie ist ein lustiges, unkompliziertes und positives Mädchen. Ihr jetziges Zuhause ist ebenerdig gelegen und bietet Freiräume, die ihr das Leben erleichtern.

## Alicia Wiltz, Lübeck-St. Jürgen



*„Ich bin Alicia. Ich wohne sehr gerne in Lübeck. Ich habe hier viele Freunde. Und in unserer schönen Wohnung kann ich mit meinem Rollstuhl überall hin!“*

# Organe der Genossenschaft

(Stand 31.03.2008)

## Aufsichtsrat

Peter Oertling	Maurermeister und ehem. Stadtpräsident der Hansestadt Lübeck	Vorsitzender
Wolf-Dieter Hertel-von Kamptz	Diplom-Verwaltungswirt	stellv. Vorsitzender
Matthias Heeren	Diplom-Kaufmann und Steuerberater	
Prof. Ulrich Nieschalk	Professor an der Fachhochschule Lübeck Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen	
Dirk Stojan	Präsident des Amtsgerichtes Lübeck stellv. Mitglied des Landesverfassungsgerichtes	
Sigrid Warnicke	Bürgerbeauftragte des Landes Schleswig-Holstein a. D.	

## Finanzausschuss des Aufsichtsrates

Matthias Heeren		Vorsitzender
Peter Oertling		stellv. Vorsitzender
Dirk Stojan		

## Bauausschuss des Aufsichtsrates

Wolf-Dieter Hertel-von Kamptz		Vorsitzender
Peter Oertling		stellv. Vorsitzender
Prof. Ulrich Nieschalk		
Sigrid Warnicke		

## Vorstand

Thorsten Krellenberg	Betriebswirt HWL	Vorsitzender
Detlef Aue	Diplom-Ingenieur / Architekt	

# Vertreterversammlung

## Wahlbezirk 1 Lübeck-St. Jürgen

- 1 Hermann Behrens  
Helmholtzstraße 18, 23562 Lübeck
- 2 Robert Benthien  
Helmholtzstraße 14, 23562 Lübeck
- 3 Susanne Flemming  
Robert-Koch-Straße 29, 23562 Lübeck
- 4 Jürgen Jacobsen  
Billrothstraße 9, 23562 Lübeck
- 5 Heinrich Karwinski  
Helmholtzstraße 3, 23562 Lübeck
- 6 Jürgen Koch  
Billrothstraße 8, 23562 Lübeck
- 7 Ilse Lübeck  
Helmholtzstraße 6, 23562 Lübeck
- 8 Karla Maaß-Pahnke  
Friedrichstraße 15, 23562 Lübeck
- 9 Klaus Martens  
Helmholtzstraße 10, 23562 Lübeck
- 10 Bernhard Neufeld  
Helmholtzstraße 16, 23562 Lübeck
- 11 Gerd Pahnke  
Friedrichstraße 15, 23562 Lübeck
- 12 Klaus Rath  
Friedrichstraße 31, 23562 Lübeck
- 13 Marie-Luise Reger  
Helmholtzstraße 20, 23562 Lübeck
- 14 Wolfgang Schlanert  
Billrothstraße 5, 23562 Lübeck
- 15 Thomas Schwark  
Theodor-Heuss-Straße 1 a, 23560 Lübeck
- 16 Monika Weißphal  
Robert-Koch-Straße 20, 23562 Lübeck
- 17 Lisa Wetzel  
Friedrichstraße 21, 23562 Lübeck
- 18 Horst Wieseler  
Robert-Koch-Straße 21, 23562 Lübeck

## Wahlbezirk 2 Lübeck-St. Lorenz, -Buntekuh, -Moisling, -Dornbreite

- 19 Lore Ahrens  
Korvettenstraße 68, 23558 Lübeck
- 20 Ellen Bencke  
Hansestraße 138, 23558 Lübeck
- 21 Kurt Bierfreund  
Korvettenstraße 85, 23558 Lübeck
- 22 Rolf Bremer  
Fregattenstraße 30, 23558 Lübeck
- 23 Gerhard Burmester  
Korvettenstraße 97, 23558 Lübeck
- 24 Edmund Dreschon  
Korvettenstraße 91, 23558 Lübeck
- 25 Irma Hochmuth  
Korvettenstraße 89, 23558 Lübeck
- 26 Hermann Hojan  
Fregattenstraße 32, 23558 Lübeck
- 27 Uwe Jürß  
Korvettenstraße 81, 23558 Lübeck

- 28 Rüdiger Lemcke  
Fregattenstraße 30, 23558 Lübeck
- 29 Horst Marx  
Korvettenstraße 101, 23558 Lübeck
- 30 Armin Scheel  
Hafenstraße 2, 23568 Lübeck
- 31 Rolf Sternberg  
Fregattenstraße 30, 23558 Lübeck
- 32 Heinz Stolzenburg  
Moristeig 9, 23556 Lübeck
- 33 Karlo Versec  
Korvettenstraße 115, 23558 Lübeck
- 34 Klaus Zöllmann  
Korvettenstraße 98, 23558 Lübeck

## Wahlbezirk 3 Lübeck-St. Gertrud, -Marli, -Brandenbaum

- 35 Christa Kaesekamp  
Knud-Rasmussen-Straße 33, 23566 Lübeck
- 36 Annette Kruse  
Knud-Rasmussen-Straße 33, 23566 Lübeck
- 37 Ulrike Litzenroth  
Knud-Rasmussen-Straße 31, 23566 Lübeck
- 38 Jutta Möller  
Marlistraße 9, 23566 Lübeck
- 39 Günter Nevermann  
Lützowstraße 30, 23566 Lübeck
- 40 Peter Roocks  
Bergstraße 14, 23566 Lübeck

## Wahlbezirk 4 Lübeck-Kücknitz, -Herrenwyk

- 41 Frank Bronnenhuber  
Kobaltstraße 8, 23569 Lübeck
- 42 Heinz Fanger  
Eisenstraße 231a, 23569 Lübeck
- 43 Günter Franz  
Westpreußenring 73, 23569 Lübeck
- 44 Traute Homeyer  
Eisenstraße 231 a, 23569 Lübeck
- 45 Silke Jankowsky  
Kobaltstraße 2, 23569 Lübeck
- 46 Rolf Kasten  
Friedrich-Ewers-Straße 9, 23569 Lübeck
- 47 Roland Meier  
Sinterstraße 2, 23569 Lübeck
- 48 Wolfgang Reißig  
Güldene Straße 13, 23569 Lübeck
- 49 Ingrid Richter  
Tilsitstraße 40, 23569 Lübeck
- 50 Herbert Röske  
Gerstenfeld 16, 23569 Lübeck
- 51 Lothar Sager  
Silberstraße 7, 23569 Lübeck
- 52 Heinz Gerd Stender  
Friedrich-Ewers-Straße 11, 23569 Lübeck

- 53 Iris Stobbe  
Kobaltstraße 1, 23569 Lübeck
- 54 Brigitte Timmermann  
Sinterstraße 1, 23569 Lübeck
- 55 Carolin Voss  
Silberstraße 12, 23569 Lübeck
- 56 Gerhard Wyska  
Brennerstraße 15, 23569 Lübeck

**Wahlbezirk 5  
Lübeck-Travemünde**

- 57 Dietrich Anwald  
Dänemarkstraße 22, 23570 Lübeck
- 58 Hans Joachim Jacobsen  
Dänemarkstraße 17, 23570 Lübeck
- 59 Hans-Joachim Richter  
Nordlandring 7, 23570 Lübeck

**Wahlbezirk 6  
Lübeck-Innenstadt**

- 60 Horst Bromann  
Wakenitzmauer 170/2, 23552 Lübeck
- 61 Corinna Eltermann  
Hartengrube 5, 23552 Lübeck

**Wahlbezirk 7  
Stockelsdorf**

- 62 Michael Bremer  
Schmiedekoppel 81, 23611 Bad Schwartau
- 63 Karl-Heinz Köpke  
Schmiedekoppel 81, 23611 Bad Schwartau

**Wahlbezirk 9  
Rehna, Dassow, Selmsdorf, Schönberg (NWM)**

- 64 Marion Bukatz  
Holmer Straße 29, 19217 Rehna
- 65 Manfred Luschnat  
Ernst-Thälmann-Straße 19a, 19217 Rehna
- 66 Peter Pulkowski  
Ernst-Thälmann-Straße 19a, 19217 Rehna
- 67 Lothar Teschner  
Ernst-Thälmann-Straße 19b, 19217 Rehna

**Wahlbezirk 10  
Boltenhagen (NWM)**

- 68 Gert Winkler  
August-Bebel-Straße 11, 23946 Boltenhagen

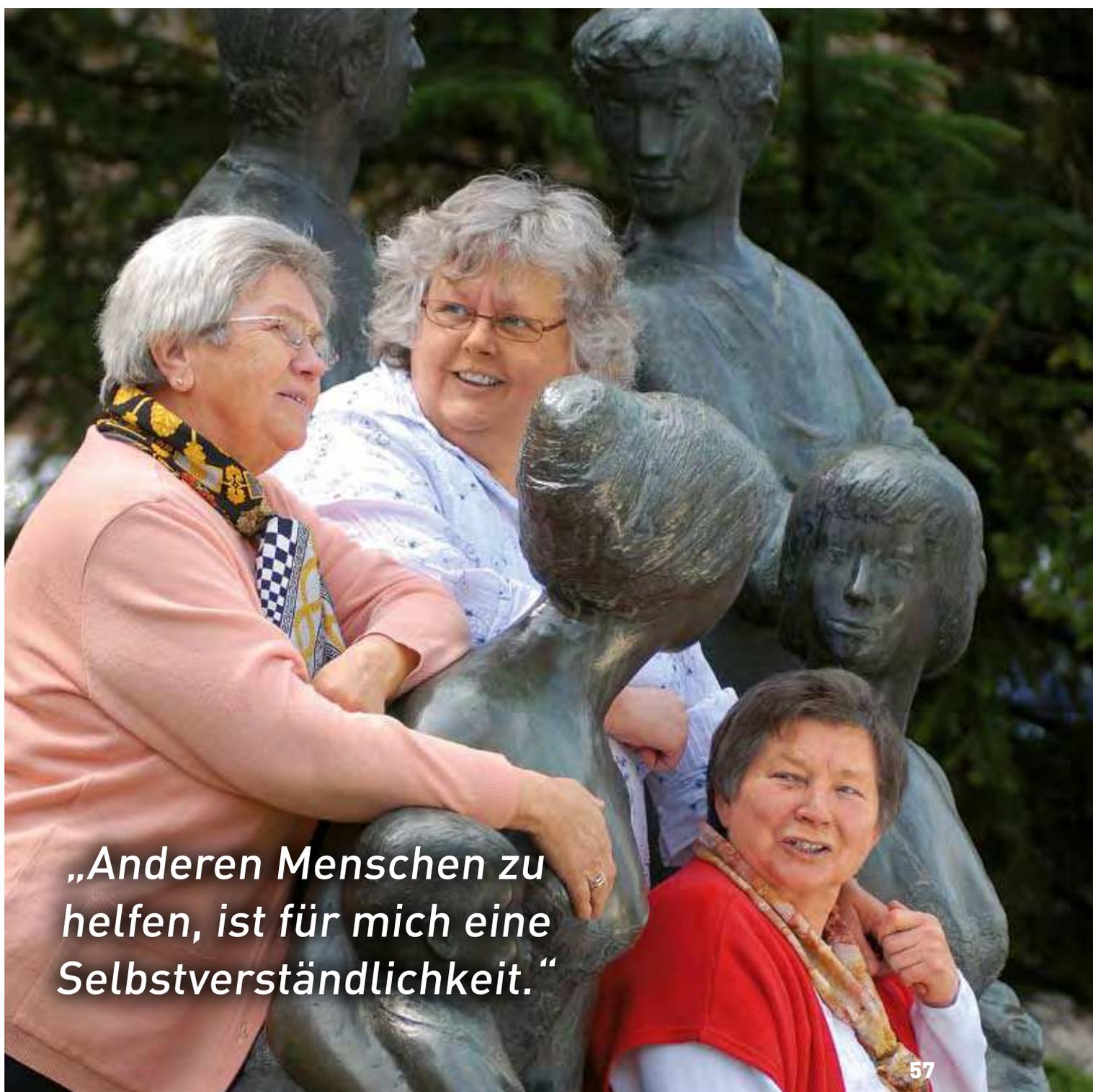
**Wahlbezirk 11  
Fördermitglieder**

- 69 Heinz Daniels  
Binnenland 8b, 23556 Lübeck
- 70 Matthias Kapahnke  
Krummeck 24, 23562 Lübeck
- 71 Jürgen Klempau  
Bardowieker Weg 85, 23568 Lübeck
- 72 Jürgen Nehlsen  
Auguststraße 34b, 23611 Bad Schwartau
- 73 Thorsten Persohn  
Wesloer Straße 45, 23568 Lübeck
- 74 Lars Raath  
Grootkoppel 15, 23566 Lübeck
- 75 Maria Schlender  
Kolberger Straße 6b, 23617 Stockelsdorf
- 76 Ilona Treu  
Am Fürstenhof 24, 23627 Groß Grönau
- 77 Frank Wiechmann  
Eschenburgstraße 31, 23568 Lübeck

Die Wahlen zur 5. Vertreterversammlung fanden im Juni 2006 statt. Die Amtszeit dieser Vertreterversammlung begann satzungsgemäß unmittelbar nach der Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2005 und endet im Jahre 2011 mit der Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2010.

Nachbarn, die bei Iris Schwarck (Foto: Mitte) klingeln, sind immer herzlich willkommen. Seit 23 Jahren wohnt sie im Quartier St. Jürgen und sorgt als gute Seele fast rund um die Uhr dafür, dass alles in Ordnung ist. Für die Hausgemeinschaft mit den 18 Parteien organisiert sie fröhliche Haus- und Straßenfeste. Die älteren Menschen können beruhigt sein. Sie wissen: Iris Schwarck hat ein Auge auf sie. Und wenn ein Kind zur Schule kommt, gibt es eine süße Tüte mit besten Wünschen vom ganzen Haus.

## Iris Schwarck, Lübeck-St. Jürgen



**„Anderen Menschen zu helfen, ist für mich eine Selbstverständlichkeit.“**

# Impressum

## LÜBECKER GEMEINNÜTZIGER BAUVEREIN

eingetragene Genossenschaft

Otto-Passarge-Straße 2

23564 Lübeck

Tel. 04 51 - 610 57 0

Fax 04 51 - 610 57 14

E-Mail [info@luebecker-bauverein.de](mailto:info@luebecker-bauverein.de)

[www.luebecker-bauverein.de](http://www.luebecker-bauverein.de)

### **Konzeption und Gestaltung**

Bahnhof Creativ, Agentur für Werbung & Event

Anja Kleemann-Jacks und Christina Behrens GbR, Seevetal

### **Text**

Thorsten Krellenberg, Gerhard Mundt

Heike Heickmann, Redaktion

für den Lübecker Bauverein

### **Reproduktion und Druck**

Beisner Druck, Buchholz i. d. Nordheide

### **Bildnachweise**

Christine Silz, Lübeck

Thomas Radbruch, Lübeck

Edeltraud Röske-Weber

für den Lübecker Bauverein

