



LÜBECKER
BAUVEREIN

NACHHALTIGKEITS- STRATEGIE

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN
FÜR UNSERE ZUKUNFT.

Grundlage dieser Veröffentlichung bildet die Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie mit dem Beratungsunternehmen ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH.

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

INHALT

04

DAS VORWORT

04 | Vorwort des Vorstandes

06

DER WEG

07 | Ausgangslage

08 | Projektziele und -vorgehen

10 | Prozess

11 | Beteiligung

16

DAS ERGEBNIS

17 | Übersicht

18 | Stakeholder: Relevante Anspruchsgruppen

19 | Interne und externe Stakeholder

ANALYSE

20 | Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

21 | Themenspektrum Nachhaltigkeit

22 | Steckbriefe

25 | Zwischenergebnis SWOT-Analysen

BEWERTUNG

Zielfokussierung der Themen:

26 | Interne Stakeholder

28 | Externe Stakeholder

VERDICHTUNG

30 | Bewertung der wesentlichen Themen

31 | Gruppierung der Nachhaltigkeitsthemen in fünf Handlungsfelder

32 | Wesentlichkeitsmatrix

HANDLUNGSFELDER

34 | Handlungsfeld #1: Verantwortung für bezahlbaren und gesunden Wohnraum

38 | Handlungsfeld #2: Verantwortung für Umwelt, Energie und Klima

44 | Handlungsfeld #3: Verantwortung für Gesellschaft und Leben im Quartier

48 | Handlungsfeld #4: Verantwortungsvolles Wirtschaften und nachhaltige Geschäftsbedingungen

52 | Handlungsfeld #5: Verantwortung für Unternehmenskultur und Mitarbeitende

56

DER AUSBLICK

57 | Umsetzung: Ableitung konkreter Ziele und Maßnahmen

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNERINNEN UND GESCHÄFTSPARTNER,

Nachhaltigkeit ist für uns eine Herzensangelegenheit! Ob es die weltweit zunehmenden Klimakatastrophen sind oder die aktuell politisch ausgelöste Energiekrise. Uns wurde deutlich, dass es an der Zeit war, als verantwortungsbewusste Wohnungsbaugenossenschaft, eine grundlegende Nachhaltigkeitsstrategie für den Lübecker Bauverein zu entwickeln.

Der Lübecker Bauverein möchte seiner Verantwortung gerecht werden und einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Gleichzeitig wollen wir bezahlbaren Wohnraum anbieten und unsere Genossenschaft auch wirtschaftlich in eine sichere Zukunft führen. Unser Anspruch ist es, stets die Bedürfnisse unserer Mitglieder im Auge zu behalten.

Unsere erarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf einer umfassenden Wesentlichkeitsanalyse. Den Prozess der Entwicklung begleiteten verschiedene Anspruchsgruppen. Diese Anspruchsgruppen – auch Stakeholder genannt – identifizierten die für den Lübecker Bauverein wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen, die sowohl für unsere Genossen-

schaft als auch für unsere externen Stakeholder von hoher Relevanz sind. Dabei haben wir eng mit unseren Mitgliedern, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren Gremien wie Vertreterversammlung und Aufsichtsrat sowie den unterschiedlichsten Anspruchsgruppen in der Hansestadt Lübeck zusammengearbeitet, um ihre Bedürfnisse und Erwartungen zu verstehen.

Unser Ziel war und ist es, eine langfristige und ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln, die sowohl ökologische, ökonomische als auch soziale Aspekte berücksichtigt.

Die Wesentlichkeitsanalyse hat uns auf diesem Weg sehr geholfen, die für unsere Genossenschaft und den Anspruchsgruppen relevantesten Nachhaltigkeitsthemen herauszuarbeiten. Insbesondere die Herausarbeitung des spezifischen Zieles der Bereitstellung von Wohnraum zu fairen Preisen hat uns noch einmal verdeutlicht, dass eine Wohnungsbaugenossenschaft per se eine nachhaltige Unternehmensform ist – der Lübecker Bauverein seit nunmehr mehr als 130 Jahren.



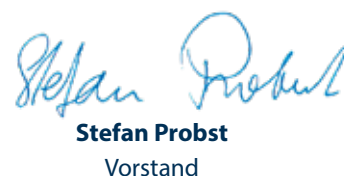
Ebenso wird ein Hauptaugenmerk darin liegen, lebendige und lebenswerte Quartiere für unsere Mitglieder zu schaffen und gleichzeitig durch Energieeinsparung unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren, sowohl im Bestand als auch im Neubau. Ohne nachhaltiges und langfristiges Wachstum sind die Ziele nicht umsetzbar. Wir werden sicherstellen, dass unsere Genossenschaft auch in Zukunft erfolgreich ist und den Mitgliedern langfristig stabile Wohnverhältnisse bieten kann.

Hierbei sind Wertschätzung, Unternehmenskultur und Arbeitgeberattraktivität wesentliche Eckpfeiler, um mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erfolgreich diese Zukunft zu gestalten.

Wir sind uns bewusst, dass eine erfolgreiche Nachhaltigkeitsstrategie eine kontinuierliche Anpassung und Verbesserung erfordert. Daher werden wir regelmäßig den Fortschritt unserer Maßnahmen überprüfen und transparent darüber berichten.

Wir bedanken uns sehr herzlich bei ANALYSE & KONZEPTE immo.consult GmbH für die guten Ideen und gemeinsame Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie – ebenso herzlich möchten wir uns bei allen Mitgliedern, Mitarbeitenden und externen Beteiligten bedanken, die so engagiert an der Entwicklung dieser Nachhaltigkeitsstrategie mitgewirkt haben. Diese Beiträge und das Engagement sind von unschätzbarem Wert und werden dazu beitragen, dass wir gemeinsam eine nachhaltigere Zukunft gestalten.


Christine Koretzky
Vorständin


Stefan Probst
Vorstand



DER
WEG
ZUR
ZUKUNFT

DIE AUSGANGSLAGE

GRÜNDE FÜR DIE ENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE



1.

SDG's

Die Vereinten Nationen (UN) haben mit ihren 17 SDG's (Sustainable Developmental Goals) einen Weg für eine nachhaltige Zukunft der Menschheit aufgezeigt.



2.

Pariser Abkommen

Die EU hat sich 2015 im Pariser Klimaabkommen zum Ziel gesetzt, bis 2050 als erster Kontinent der Welt klimaneutral zu sein.



3.

ESG-Kriterien

Der Finanzsektor prüft zukünftig bei der Vergabe von Krediten Nachhaltigkeitskriterien (Environmental Social Governance).



4.

Berichtspflicht

Seit Juli 2022 gibt es eine neue europäische Gesetzgebung (CSRD), die viele Unternehmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet.



5.

Mitglieder

Auch Nutzer und Mitglieder fordern mehr Nachhaltigkeit von Wohnungsunternehmen (Studie: Wohntrends 2040).



6.

Paradigmenwechsel

Klimakrise und soziale Ungleichheit erfordern einen konsequenten Paradigmenwechsel hin zu einer nachhaltigen Lebensweise und Unternehmensführung.

FOLGENDE PROJEKTZIELE WURDEN DEFINIERT

- **Mitwirkung aller Anspruchsgruppen**
- **Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie**
- **Aufbau eines Nachhaltigkeitsmanagementansatzes**
- **Vorbereitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung**

PROJEKTVORGEHEN IN 5 SCHRITTEN

Prozess der Strategieentwicklung und -umsetzung:

In 5 Phasen erfolgte die Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie. Hierfür wurden unterschiedliche Instrumente, abgestimmt auf die Fragestellungen der verschiedenen Phasen, eingesetzt.



**” Nachhaltigkeit ist dem
Lübecker Bauverein
als Wohnungsbaugenossenschaft eine
Herzensangelegenheit. ”**





Nachhaltigkeitsbeirat

BETEILIGUNG DER ANSPRUCHSGRUPPEN IM PROZESS (STAKEHOLDER)

Für die einzelnen Phasen wurden verschiedene Gruppen innerhalb und außerhalb unserer Organisation beteiligt.



BETEILIGUNGSGRUPPEN



ANALYSEPHASE



Für welche Nachhaltigkeitsziele sollte sich der Lübecker Bauverein besonders einsetzen?

All diese Ziele sind erstrebenswert! Angenommen Sie hätten lediglich die Mittel

(Geld, Zeit, Personal) für nur vier Ziele, für welche würden Sie sich entscheiden?



Worldcafé der Mitarbeitenden, Vertretertreffen



BEWERTUNGSPHASE

Der Nachhaltigkeitsbeirat hat in vier Sitzungen bei der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie unterstützend und beratend mitgewirkt.

Besetzung des Nachhaltigkeitsbeirates:

3 Aufsichtsratsmitglieder

2 Vorstandsmitglieder

2 Betriebsratsmitglieder

3 Mitgliedervertreter

1
**GESCHÄFTS-
RELEVANZ**
Workshops mit
Nachhaltigkeits-
beirat





2
GESCHÄFTS-
TÄTIGKEIT
Workshops im
Führungskreis

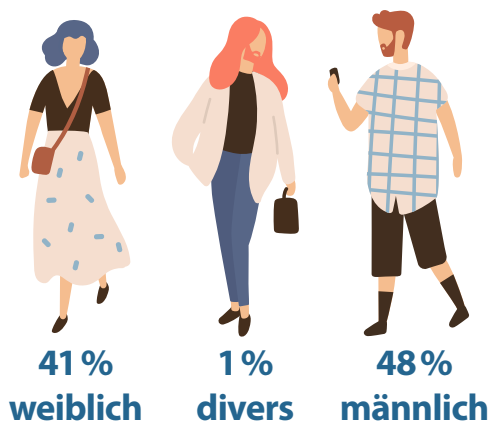




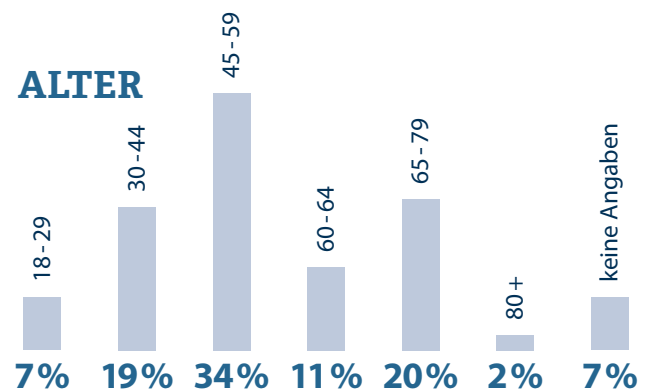
STAKEHOLDERGRUPPEN



GESCHLECHT



ALTER





DAS FERRENTIS

WER

Stakeholdergruppen

WAS

21 Nachhaltigkeitsthemen

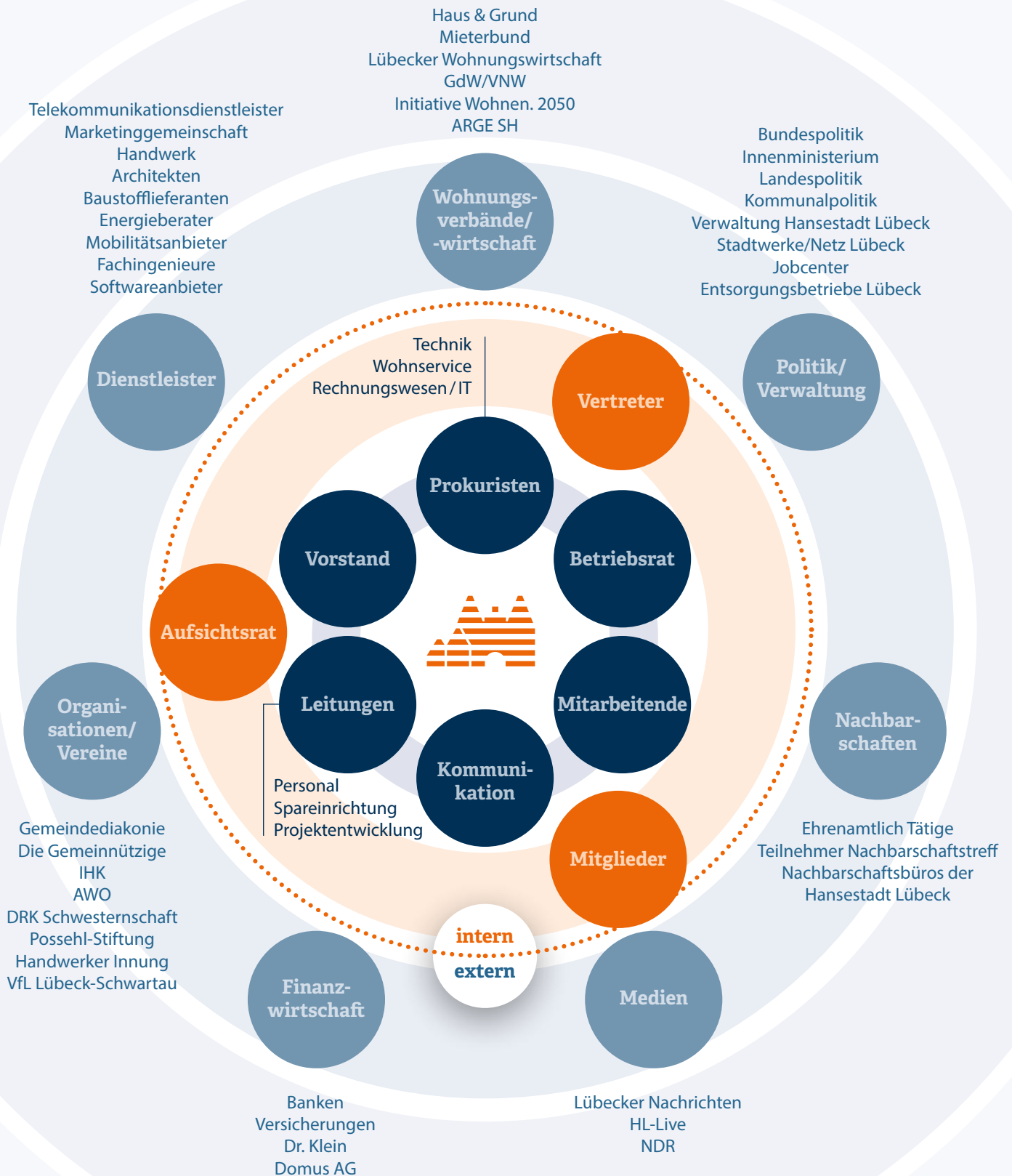
VERDICHTUNG

Wesentlichkeitsmatrix

ERGEBNIS

Nachhaltigkeitsstrategie
mit Handlungsfeldern,
Zielen und Kenngrößen

STAKEHOLDER: RELEVANTE ANSPRUCHSGRUPPEN



INTERNE STAKEHOLDER



Geschäftsführung: Vorstände & Prokuristen



Aufsichtsrat



Wohnservice: Team Nachbarschaft



Spareinrichtung



Technik: Neubau, Modernisierung, Reparaturservice



Wohnservice: Vermietung und Telefonzentrale



Technik: Hauswarte



Unternehmenskommunikation, IT, Personal



Wohnservice: Betriebskosten, Forderungen und Fremdverwaltung



Rechnungswesen

EXTERNE STAKEHOLDER



Bauunternehmen



Ingenieure / Architekten



Dienstleister Betreuungsleistungen



Mobilitätsanbieter



Lübecker Wohnungswirtschaft



Regionalbank



Energiedienstleister



Dienstleister Gesundheit und Soziales



Verwaltung Hansestadt Lübeck



Kommunaltolitik



WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN FÜR DEN LÜBECKER BAUVEREIN



Die Vereinten Nationen haben in 2015 mit der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung erstmals global gültige Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals – SDGs) beschlossen.

Mit 17 Nachhaltigkeitszielen haben die Vereinten Nationen (UN) die Weichen für die Zukunft unserer Welt gestellt. Mit der Agenda 2030 haben sich 193 Länder dazu verpflichtet, allen Menschen bis 2030 ein menschenwürdiges Leben zu ermöglichen und gleichzeitig die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu bewahren. Dies umfasst soziale, ökonomische und ökologische Aspekte.

Aus den 17 Nachhaltigkeitszielen wurden in der Analysephase 7 für den Lübecker Bauverein als Wohnungsbaugenossenschaft relevante Nachhaltigkeitsziele herausgearbeitet.

THEMENSPEKTRUM NACHHALTIGKEIT

Auf Basis der 7 erarbeiteten relevanten Nachhaltigkeitsziele wurden 21 spezifische Nachhaltigkeitsthemen im Prozess für den Lübecker Bauverein definiert. Die Erarbeitung dieser Themen erfolgte im Worldcafé der Mitarbeitenden.



Es wurden 10 Interviews mit externen Stakeholdern aus unterschiedlichen Branchen bzw. Sektoren sowie 10 Interviews mit internen Stakeholdern, Mitarbeitenden des Lübecker Bauvereins, durchgeführt. Für die im Ergebnis 20 erarbeiteten Stakeholder-Steckbriefe wurde jeweils eine SWOT-Analyse durchgeführt. Beispielhaft ist hier der Steckbrief der Sparkasse zu Lübeck dargestellt.



EXTERNE STAKEHOLDER: STECKBRIEF DER SPARKASSE ZU LÜBECK

Stakeholdergruppe:  Finanzwirtschaft

Stakeholderbeziehung: Die Sparkasse ist Finanzpartner des Lübecker Bauvereins. Der LBV hat bei der Sparkasse ein Girokonto, Kredite und Kreditlinien. Die Geschäftsbeziehung ist sehr vertrauensvoll und wertschätzend.

Interessen des Stakeholders: Mit ihrer Tradition ähneln sich LBV und Sparkasse. Es geht darum, Verantwortung für die Stadt, die Menschen und die Region zu übernehmen. Wohn- und Freizeitwert, hohe Attraktivität und eine nachhaltige Gesellschaft sind auch Ziele der Sparkasse.

Gesundes Wohnklima

Die Anforderung an ein gesundes Wohnklima in Objekten und Mikroklima in Quartieren (Thema Schwammstadt) sollten vom LBV weiter in den Blick genommen werden.

04

Wohnraum zu fairen Preisen

...liegt in der DNA des Lübecker Bauvereins. Das faire und angemessene Handeln bei Mietanpassungen hat Vorbildcharakter.

02

Lebendige und lebenswerte Quartiere

Quartiersarbeit und -entwicklung sind wichtig, um das soziale Miteinander in den Quartieren zu stärken. Sekundär helfen sie auch bei der Vermietung und führen zu weniger Leerstand.

„Viele Ziele und Themen sind in der DNA des Lübecker Bauvereins verankert und werden schon lange nachhaltig bearbeitet. Diese Ausrichtung wird auch zukünftig den Erfolg des Bauvereins sicherstellen.“

TOP 3:

 **ZIELE**
FÜR NACHHALTIGE
ENTWICKLUNG

8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM



11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN



13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ



PRIORISIERTE FEINZIELE

Nachhaltiges und langfristiges Wachstum

Die Finanzmittel des LBV müssen langfristig und klug eingesetzt werden. Die Verfolgung von Nachhaltigkeitszielen muss dabei als Prozess betrachtet werden und gelingt nicht über Nacht.

16

Wertschätzung, Unternehmenskultur und Arbeitgeberattraktivität

Mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit erhöht der LBV seine Arbeitgeberattraktivität und wird dadurch interessanter für junge Menschen und zukunftsorientierte Fachkräfte.

14

STAKE-
HOLDER
FOKUS

Nutzung erneuerbarer Energien

Den Mietern muss ermöglicht werden, ihren Beitrag zu leisten, und sie müssen darin unterstützt werden, Energie zu sparen und erneuerbare Energien einzusetzen.

12

05

08

Zukunftsfähige Mobilitätsangebote und E-Mobilität

Der LBV ist gefordert, sich im Rahmen der Gesamtstrategie der Stadt einzubringen. Mobilitätsangebote sind heute Teil des Aufgabenfeldes eines Wohnungsunternehmens, um im Wettbewerb zu bestehen.



10 ENERGIE-EINSPARUNG



Für die 21 spezifischen Nachhaltigkeitsthemen wurde auf Basis der 20 erzielten Interviewergebnisse der internen und externen Stakeholder eine SWOT-Analyse durchgeführt. Beispielhaft ist hier „Energieeinsparung“ der Gruppe der internen Stakeholder dargestellt. 9 von 10 interne Stakeholder haben dieses Thema als besonders relevant bewertet.

Stärken

- Der LBV verfügt über ein junges Wohnungsportfolio und eine hohe Quote an modernisierten Gebäuden. Es stehen finanzielle Ressourcen zur Verfügung.
- Die Gebäude des LBV verfügen über einen insgesamt guten Sanierungszustand und gute Dämmung.
- Fassadensanierungen und Umsetzung von KfW-Standards erfolgen.
- Beispiele mit Modellcharakter sind vorhanden. Motivation zum Energiesparen ist da.
- Dichte Quartiere statt Einfamilienhäuser
- Energieeffiziente Geräte : TV, LED & Photovoltaik, Bewegungsmelder
- E-Dienstwagen und E-Bike, Virtualisierung der Serverlandschaft
- Optimierung Steuerung der Heizung durch digitales Monitoring
- Abschaffung der Arbeitsplatzdrucker, geringerer Papierverbrauch, digitaler Rechnungsflow

Schwächen

- Viele Gebäude stehen unter Denkmalschutz oder unterliegen einer Erhaltungssatzung; hohe gesetzliche Anforderungen. Das CO₂-Ziel „Null Emissionen“ wird hier schwer erreichbar sein.
- Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien und z.B. modernen Heizanlagen
- Handwerkerangel
- Beispiele ohne Modellcharakter
- Bequemlichkeit, keine Alternativen
- Schimmelgefahr in nicht beheizten Wohnungen, Legionellen
- noch keine Kooperation mit Anbietern
- Beleuchtung Geschäftsstelle nachts ausstellen
- Energiekosten
- Anfällige Technik
- Fehlendes Mieterbewusstsein



Chancen

- Kosteneinsparung, Sanierungsmaßnahmen → kritisches Abwägen Sanierung vs. Neubau
- Kosten senken, CO₂-Emissionen senken
- Weitere Virtualisierung, weniger Hardware
- Für Zukunft geplant, möglich: Photovoltaik und Mieterstrom
- Neue Tätigkeitsfelder
- Schaffung einer Nachhaltigkeitsarbeitsgruppe
- Innovationstreiber
- Sparen durch Verzicht
- Durch entsprechende Kommunikation des LBV kann die Motivation der Mitglieder gefördert werden, Energie einzusparen.
- Zügiger Ausbau eines guten Niveaus durch Finanzkraft und Bewusstsein (Sensibilität)

Risiken

- CO₂-Steuer
- Vermietbarkeit der Wohnung
- Die Genossenschaft ist nicht allein für Energieeinsparung verantwortlich, sondern ist auch von der Akzeptanz anderer abhängig.
- Mietende durch einschneidende Maßnahmen verärgern (Compliance)
- Bevormundung der Mitglieder
- Alte Bestände müssen auf neuen Standard gebracht werden.
- Gebäudeschäden durch Mangelnutzung
- Hohe Anschaffungskosten der neuen Technik, nicht genug Ressourcen, um diese sofort für alle E-Autos und nachhaltige Baustoffe einzusetzen.
- Mangelnde Alternativen, hohe Kostensteigerungen, lange Wartezeiten



SWOT: Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken).

ZIELFOKUSSIERUNG DER THEMEN



21 Themen rund um Nachhaltigkeit – Fokussierung durch die **internen** Stakeholder

| | |
|--|----|
| Energieeinsparung | 10 |
| Wohnraum zu fairen Preisen | 02 |
| Lebendige und lebenswerte Quartiere | 05 |
| Zukunftsfähige Mobilitätsangebote und E-Mobilität | 08 |
| Wertschätzung, Unternehmenskultur und Arbeitgeberattraktivität | 14 |
| Gesundheitsförderung für Mitglieder und Mitarbeiter | 03 |
| Schutz von Ressourcen durch nachhaltiges Wirtschaften und Recycling | 09 |
| Nutzung erneuerbarer Energien | 12 |
| Innovation für Klima und Umwelt | 11 |
| Faire Bezahlung, Sozialleistungen (Mitarbeitende) | 15 |
| Nachhaltiges und langfristiges Wachstum | 16 |
| Digitalisierung, IT-Sicherheit und Datenschutz | 17 |
| Soziale Durchmischung und Chancengerechtigkeit in der Stadt/im Quartier | 01 |
| Gesundes Wohnklima | 04 |
| Faire Bezahlung, Sozialleistungen und Kontrolle der Lieferkette (Geschäftspartner) | 06 |
| Ökologisches Bewusstsein stärken | 21 |
| Soziale Durchmischung und Chancengerechtigkeit im Unternehmen | 13 |
| Anreize für nachhaltigen Konsum | 07 |
| Förderung einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt | 19 |
| Compliance und nachhaltige Geschäftsbedingungen | 18 |
| Flächenrecycling und Bodenschutz | 20 |

ZIELFOKUSSIERUNG DER THEMEN



21 Themen rund um Nachhaltigkeit – Fokussierung durch die **externen** Stakeholder

| | |
|--|----|
| Lebendige und lebenswerte Quartiere | 05 |
| Wohnraum zu fairen Preisen | 02 |
| Zukunftsfähige Mobilitätsangebote und E-Mobilität | 08 |
| Schutz von Ressourcen durch nachhaltiges Wirtschaften und Recycling | 09 |
| Innovation für Klima und Umwelt | 11 |
| Soziale Durchmischung und Chancengerechtigkeit in der Stadt/im Quartier | 01 |
| Nutzung erneuerbarer Energien | 12 |
| Energieeinsparung | 10 |
| Nachhaltiges und langfristiges Wachstum | 16 |
| Förderung einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt | 19 |
| Flächenrecycling und Bodenschutz | 20 |
| Faire Bezahlung, Sozialleistungen (Mitarbeitende) | 15 |
| Digitalisierung, IT-Sicherheit und Datenschutz | 17 |
| Gesundes Wohnklima | 04 |
| Faire Bezahlung, Sozialleistungen und Kontrolle der Lieferkette (Geschäftspartner) | 06 |
| Anreize für nachhaltigen Konsum | 07 |
| Wertschätzung, Unternehmenskultur und Arbeitgeberattraktivität | 14 |
| Compliance und nachhaltige Geschäftsbedingungen | 18 |
| Ökologisches Bewusstsein stärken | 21 |
| Gesundheitsförderung für Mitglieder und Mitarbeiter | 03 |
| Soziale Durchmischung und Chancengerechtigkeit im Unternehmen | 13 |

Relevanz der Nachhaltigkeitsthemen für die externen Stakeholdergruppen:

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

- Bauunternehmen
- Ingenieure / Architekten
- Dienstleister Betreuungsleistungen
- Mobilitätsanbieter
- Lübecker Wohnungswirtschaft
- Regionalbank
- Energiedienstleister
- Dienstleister Gesundheit und Soziales
- Verwaltung Hansestadt Lübeck
- Kommunaltik



ERGEBNIS | VERDICHTUNG

Workshop im Führungskreis

BEWERTUNG DER WESENTLICHEN THEMEN

VERDICHTUNG IN 3 SCHRITTEN

1
GESCHÄFTS-
RELEVANZ

Workshop mit
Nachhaltigkeits-
beirat

2
GESCHÄFTS-
TÄTIGKEIT

Workshop im
Führungskreis

3
GESAMT-
BEWERTUNG

Mitglieder-
Onlinebefragung



GRUPPIERUNG DER NACHHALTIGKEITSTHEMEN

VERDICHTUNG IN STRATEGISCHE HANDLUNGSFELDER

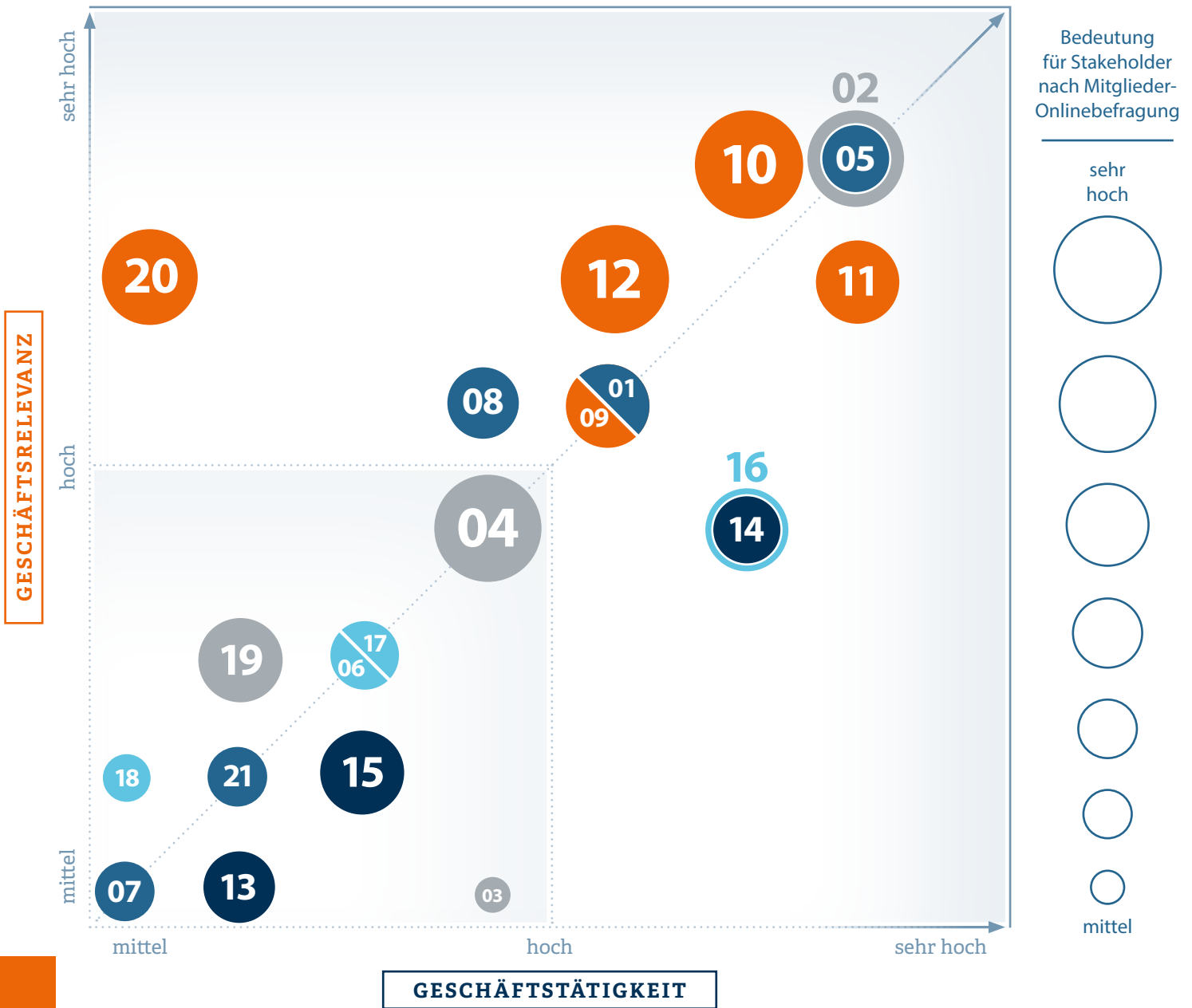
Die 21 Nachhaltigkeitsthemen wurden in fünf strategische Handlungsfelder kategorisiert. Zu jedem Handlungsfeld wurde ein Schwerpunkt ermittelt. Die Kernthemen 02, 05, 10, 14 und 16 bilden entsprechend der Wesentlichkeitsanalyse die Schwerpunkte der jeweiligen Handlungsfelder. Die Themen in diesem Handlungsfeld werden von 63 % bis 84 % der Befragten als sehr wichtig eingestuft.



UNSER ERGEBNIS DER WESENTLICHEN THEMEN

WIE WICHTIG SIND UNS DIESE THEMEN
VON MITTEL BIS SEHR HOCH

WESENTLICHKEITSMATRIX



Verantwortung für bezahlbaren und gesunden Wohnraum

02 Wohnraum zu fairen Preisen

Verantwortung für Umwelt, Energie und Klima

10 Energieeinsparung

Verantwortung für Gesellschaft und Leben im Quartier

05 Lebendige und lebenswerte Quartiere

Verantwortungsvolles Wirtschaften und nachhaltige Geschäftsbedingungen

16 Nachhaltiges und langfristiges Wachstum

Verantwortung für Unternehmenskultur und Mitarbeitende

14 Wertschätzung, Unternehmenskultur und Arbeitgeberattraktivität

VERANTWORTUNG FÜR BEZAHLBAREN UND GESUNDEN WOHNRAUM



Wohnquartier Stitenstraße in St. Lorenz

*Struktur des Strategiepapiers:
Für jedes Handlungsfeld wurden strategische Ziele und Messgrößen ausgearbeitet.*



ÜBERGEORDNETE BESCHREIBUNG DES HANDLUNGSFELDES

Wir übernehmen soziale Verantwortung für unsere Bewohner und sorgen für ein sicheres, bezahlbares und gesundes Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen – insbesondere für kleine und mittlere Einkommensschichten. Bei der Planung, Gestaltung und Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes stehen möglichst günstige Mieten bei gleichzeitig attraktiven Wohnungen für unsere Nutzer im Fokus.

Wir achten daher bei der Errichtung und Modernisierung unserer Gebäude, bei der Gestaltung und Pflege unserer Anlagen sowie bei der Auswahl der eingesetzten Baustoffe gleichermaßen auf angemessene Baukosten wie auf hohe Standards. Durch anspruchsvoll geplante Außenanlagen möchten wir sowohl die Aufenthaltsqualität für unsere Mitglieder steigern als auch die Belange der Natur berücksichtigen.

02
Wohnraum zu fairen Preisen

04
Gesundes Wohnklima

19
Förderung einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt

03
Gesundheitsförderung für Mitglieder

THEMATISCHE EINORDNUNG

Beschreibung der Ausgangslage

Aktuell sind 43 Prozent aller Wohnungen des Lübecker Bauvereins Sozialwohnungen. Die frei finanzierten Wohnungen werden im Durchschnitt unterhalb der Marktmieten angeboten. Das ist ein wesentlicher Beitrag zur Erfüllung unseres genossenschaftlichen Auftrags. Durch unsere aktive Nachbarschaftsarbeit mit vielfältigen Angeboten bis hin zur Beratung und Realisierung von Wohnraumanpassungen für Altersgerechtes Wohnen, bieten wir schon heute mehr als nur die Vermietung von attraktivem Wohnraum. Herausfordernd für die kommenden Jahre wird die fortführende Bezahlbarkeit des Wohnens werden. Durch überproportional steigende Kosten sowie deutlich steigende bauliche Anforderungen an unseren Wohnungsbestand, kommen höhere Belastungen auf die Mitglieder und den Lübecker Bauverein zu.

Beschreibung der Entwicklungen

In den kommenden Jahren werden Kosteneinsparungen Treiber für Innovation und Risiko zugleich sein. Deshalb müssen wir alternative Lösungen finden. Kostengünstiges Bauen und energetische Optimierungen können einen Beitrag hierzu liefern. Ein verstärkter Fokus auf die bestehenden Wohnanlagen zu Lasten der bisher ehrgeizigen Neubautätigkeit könnte auch eine notwendige Folge sein.



STÄRKEN

- 43 % aller Wohnungen sind öffentlich gefördert (Sozialwohnungen)
- 67 % des Gesamtwohnungsbestandes bestehen aus geförderten Wohnungen zuzüglich frei finanzierten Wohnungen mit einer Miethöhe von max. 6,10 € (aktuelle Fördermiete)
- Aktiver Kooperationsvertrag (Belegungstausch) über den gesamten Wohnungsbestand
- Sehr aktive Nachbarschaftsarbeit
- Mieterhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen mit Augenmaß

SCHWÄCHEN

- Abhängigkeit von öffentlicher Förderung bei Neubau und Modernisierung
- Viele Wohnungen fallen ab 2030 aus der öffentlichen Förderung heraus
- Kostenentwicklung lässt Neubau und Modernisierung immer aufwendiger werden, wodurch die Mieten steigen
- Nebenkosten werden immer höher (wenig Einfluss durch uns möglich)



CHANCEN

- Durch Wohnungsanpassungen dem demographischen Wandel gerecht werden
- Attraktiver Wohnungsbestand stärkt unsere Marktposition
- Einfaches, kostengünstiges Bauen
- Kooperationsvertrag mit der Hansestadt → Belegung von (Sozial-) Wohnungen weiter intensiv nutzen
- Bewohner/Mieter durch gute Kommunikation sensibilisieren für gesundes Wohnen

RISIKEN

- Kostenexplosion verhindert neue Projekte (Angebot wird reduziert, Wohnungsknappheit)
- Überregulierung durch neue Bauvorschriften (Mehrkosten)
- Planungszeiten verlängern sich weiter
- Unzureichende Förderungen erschweren Sozialen Wohnungsbau
- Schimmelbildung durch falsches Lüften und Heizen (aus Sparsamkeit/Unwissen)

VERANTWORTUNG FÜR BEZAHLBAREN UND GESUNDEN WOHNRAUM



ÜBERSICHT STRATEGISCHE ZIELE UND MESSGRÖSSEN

Schwerpunkt **02** Wohnraum zu fairen Preisen

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|--|---|
| Mieten bezahlbar halten durch Angebot von geförderten Wohnungen | Bei Neubau durchschnittlich 30% geförderte Wohnungen |
| Dem systembedingten Auslauf von Bindungen (ab 2030) durch geeignete Maßnahmen schon jetzt entgegenwirken | Bei umfassenden Modernisierungen Förderung in Anspruch nehmen, möglichst 100% der Wohnungen in die Bindung bringen |
| Die Zahl der geförderten Wohnungen nicht nur durch Modernisierung und Neubau steigern | Erwerb von Zweckbindungen |
| Das Mietniveau der Wohnungen des LBV insgesamt mit Augenmaß und sozialer Verantwortung entwickeln | Vorhalten von freifinanzierten und geförderten Wohnungen unter der aktuellen Fördermiete im 1. Förderweg (2023: 6,10 €/m ²) |
| | Bei Mieterhöhung nach BGB möglichst nicht den rechtlichen Rahmen ausnutzen |
| | Mieterhöhungspotenzial nach Modernisierung möglichst nicht ausschöpfen |
| Erhöhung der Wohnungsangebote für Familien zu angemessenen Preisen | Neubau, ggf. auch Modernisierung mit Wohnungsgrundrissen für Familien (ab 4 Zimmer) |



Innenhof Brolingstraße in St. Lorenz

Schwerpunkt **02** Wohnraum zu fairen Preisen

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|---|---|
| Dem demographischen Wandel begegnen: Barrierearmes und barrierefreies Wohnen fördern | Anteil barrierearmer Wohnungen im Bestand |
| | Anteil barrierearmer Wohnungen im Neubau |
| Leerstand vermeiden durch Angebot von attraktiven Wohnungen | Leerstandsquote |
| Das Mietniveau der Wohnungen des LBV insgesamt mit Augenmaß und sozialer Verantwortung entwickeln | Durchschnittsmiete im Bestand |
| | Durchschnittsmiete bei Erstvermietung |
| Mit angemessener Neubautätigkeit das Wohnungsangebot auch für die Zukunft sichern | Neubauquote |

VERANTWORTUNG FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMA

#1

#2

#3

#4

#5

Begrünte Carportanlage Geniner Straße in St. Jürgen

ÜBERGEORDNETE BESCHREIBUNG DES HANDLUNGSFELDES

Durch den Bau langlebiger Gebäude in Verbindung mit einem nachhaltigen Bestandsmanagement, möchten wir einen signifikanten Beitrag zum Klima und Naturschutz leisten. Im Rahmen von Heizsystemoptimierungen, durch den bewussten Einsatz nachhaltiger, hochwertiger und emissionsarmer Materialien und getragen durch den Willen,

innovativ zu handeln, übernehmen wir Verantwortung für die von uns gestaltbare Umwelt. Um unserer Vorbildfunktion gerecht zu werden, bilden die drei Grundsätze – Senkung des Energieverbrauchs, Senkung des CO₂ Ausstoßes auf Null und Erhöhung des Anteils an regenerativen Energieträgern – die Grundlage unseres Handelns.

09

Schutz von Ressourcen durch nachhaltiges Wirtschaften und Recycling

10

Energieeinsparung

11

Innovation für Klima und Umwelt

12

Nutzung erneuerbarer Energien

20

Flächenrecycling und Bodenschutz

THEMATISCHE EINORDNUNG

Beschreibung der Ausgangslage

Durch bestehende enge Kooperationen mit den Stadtwerken und Energiedienstleistern sowie den ständigen Austausch mit Fachplanern trägt der LBV dazu bei, Nutzungskonzepte für erneuerbare Energien zu entwickeln und umzusetzen. Die Motivation, sich innovativen Ansätzen zuzuwenden und das Bemühen, sich mit anderen Akteuren zu vernetzen, schafft eine gute Basis für das Vorantreiben des Themas. Eine große Herausforderung stellen hier jedoch die hohen Kosten für Anschaffungen und Unterhaltung sowie die ständig steigenden gesetzlichen Auflagen dar.

Beschreibung der Entwicklungen

Das Unternehmen muss auch in Zukunft wirtschaftlich bleiben. Dies wird herausgefordert durch die steigenden Kosten von qualitativ hochwertigen, ressourcen- und umweltschonenden Materialien zur Erreichung der hohen energetischen Standards. Zusätzliche Potenziale im Bestand zur Erzeugung regenerativer Energien (PV-Strom auf den Dächern) sollen als Grundlage für die zukünftige Wärmeversorgung erkannt und gehoben werden.



STÄRKEN

- Freiraum, Ressourcen und Wille für Innovation vorhanden
- Kooperation mit Stadtwerken und weiteren Dienstleistern
- Gute Bauqualität und hohe Modernisierungsquote im Bestand

SCHWÄCHEN

- Fehlendes Wissen in Bezug auf die erneuerbaren Energien (Gewinnung, Einsatz)
- Sehr hohe Kosten in der Anschaffung und Unterhaltung



CHANCEN

- Vorbild sein
- Unabhängigkeit von Energiepreisentwicklungen

RISIKEN

- Konflikt Wirtschaftlichkeit/Klimaschutz/ Miethöhe als große Herausforderung
- Hohe energetische Standards könnten weniger Wohnraum zur Folge haben
- Steigende Auflagen und Baukosten
- Fachkräftemangel
- Abhängigkeit von Politik

VERANTWORTUNG FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMA



ÜBERSICHT STRATEGISCHE ZIELE UND MESSGRÖSSEN



Schwerpunkt **10** Energieeinsparung

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|---|---|
| Die Gebäudeklassen aufbessern: F, G und H müssen bis 2033 mind. in die Klasse E gebracht werden | Anzahl Wohneinheiten in F, G und H |
| Notwendige Energetische Gebäudesanierung (Gebäude älter als 1990) | Anteil der noch zu sanierenden Gebäude in Wohneinheiten vom Gesamtbestand |
| Klimaneutralität: CO ₂ -Reduktion bis 2045 bis auf NULL kg CO ₂ /m ² | CO ₂ -Intensität in kg CO ₂ e/m ² a (bezogen auf Wohnfläche) |
| Reduktion der Energieverbräuche bezogen von 1990 bis 2021 | Heizenergie-Verbrauch in kWh/m ² a |
| Steigerung des Anteils der energetischen Modernisierung | Anteil seit 1990 energetisch voll bzw. teilmodernisierter Wohneinheiten |
| Senkung der Energieintensität des Gebäudebestands | Energieverbrauch in kWh/m ² a |



Solarthermie Langeneßallee in St. Lorenz

Schwerpunkt 12 Nutzung erneuerbarer Energien

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|--|---|
| Erzeugung regenerativer Energien | Anzahl PV-Anlagen auf den Dächern (Anzahl und Leistung in kWp) |
| Erweiterung der Fernwärmeanschlüsse (bei Dekarbonisierung der FW) | Anzahl Wohneinheiten an Fernwärme |

Schwerpunkt 20 Flächenrecycling und Bodenschutz

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|---|--|
| Flächenentsiegelungen von Wegen und Parkplätzen | Versiegelte Flächen Wege Versiegelte Flächen Parkplätze |
| Begrünung von Flachdächern | Anzahl und Flächen auf Garagen/Carports Anzahl und Flächen auf Fahrradhäusern |
| Umwidmung von Rasenflächen zu Wildblumen- und Streuobstwiesen | Anzahl Wildblumenwiesen und Flächen Anzahl Streuobstwiesen |

VERANTWORTUNG FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMA



ÜBERSICHT STRATEGISCHE ZIELE UND MESSGRÖSSEN

Schwerpunkt **11** Innovation für Klima und Umwelt
und Schwerpunkt **12** Nutzung erneuerbarer Energien

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|--|--|
| CO ₂ -Reduzierung durch Einsatz von alternativen/ regenerativen Konzepten der Heizenergieversorgung | Anteil Wohneinheiten mit regenerativer Versorgung (nur eigene Heizungsanlagen) |

Schwerpunkt **09** Schutz von Ressourcen durch nachhaltiges Wirtschaften und Recycling

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|--|--|
| Verwendung von langlebigen und wiederverwendbaren Baustoffen | Aufstellung eigener Neubau- und Instandhaltungsstandards |
| Suffizientes Bauen | Verbrauch von möglichst wenig Ressourcen, Material und Energie |

Schwerpunkt **11** Innovation für Klima und Umwelt

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|--------------------|---|
| Bezahlbares Wohnen | Einsatz von möglichst einfachen Lösungen, statt wartungsaufwändige und reparaturanfällige Hightech-Lösungen zu wählen |



VERANTWORTUNG FÜR GESELLSCHAFT UND LEBEN IM QUARTIER

#1 #2 #3 #4 #5



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

ÜBERGEORDNETE BESCHREIBUNG DES HANDLUNGSFELDES

Als Genossenschaft vermitteln wir unseren Mitgliedern in verschiedensten Lebenslagen Sicherheit, Geborgenheit und das Gefühl von Gemeinschaft. Diese Werte legen den Grundstein unseres Handelns. In dem Bewusstsein der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung des Bauvereins gestalten wir chancengerechte und lebens-

werte Quartiere für alle Bevölkerungsschichten und Generationen. Durch Kooperationen für alternative oder Elektromobilität sowie Informationsformate für unsere Mitglieder wollen wir das Thema Nachhaltigkeit im Quartier erfahrbar machen und gemeinsam mit unseren Bewohnern ausgestalten.

01

Soziale Durchmischung und Chancengerechtigkeit

05

Lebendige und lebenswerte Quartiere

07

Anreize für nachhaltigen Konsum

08

Zukunftsfähige Mobilitätsangebote und E-Mobilität

21

Ökologisches Bewusstsein stärken

THEMATISCHE EINORDNUNG

Beschreibung der Ausgangslage

Der Lübecker Bauverein sorgt für Orte der Begegnung in den Quartieren. Auf diese Weise können sich Menschen verschiedener Generationen, Nationen und Gesellschaftsschichten austauschen und unterschiedliche, bedarfsgerechte Angebote auch in den Freianlagen nutzen. Durch Kooperationen mit der DRK-Schwesternschaft, der AWO Schleswig-Holstein und der Diakonie Nord-Nord-Ost werden diese Angebote ergänzt. Ausbaufähig sind z.B. die Anzahl der Ladesäulen, der Fahrradhäuser und Rollstuhlplätze.

Beschreibung der Entwicklungen

Ein angepasster Wohnungsmix, Versorgungskonzepte in den Quartieren und Helferstrukturen in den Nachbarschaften wirken dem demographischen Wandel und der Zunahme der Einpersonenhaushalte und dem daraus folgenden Risiko der Vereinsamung entgegen. Auch der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum rückt in den kommenden Jahren in den Fokus.



11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN



7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE



13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ



15 LEBEN AN LAND



STÄRKEN

- Soziale Durchmischung in den Wohnquartieren
- Orte der Begegnung für Nachbarn
- Kooperationen mit AWO, DRK, Diakonie
- Artenreiche Grünflächen
- Fahrradparkhäuser
- Flohmärkte, regionale Angebote

SCHWÄCHEN

- Eingeschränkte Bekanntheit der Angebote
- Fahrradhäuser und Rollstuhlplätze nicht ausreichend vorhanden
- Schlechte Skalierbarkeit von Bedarfen bei Ladesäulen



CHANCEN

- Erhaltung öffentlich geförderter Wohnungen
- Höhere Mieterzufriedenheit
- Entwicklung neuer Wohnkonzepte
- Kostensenkungen

RISIKEN

- Demografischer Wandel: Quartiere überaltern
- Kostensteigerungen
- Aufwändigere Grünpflege notwendig

VERANTWORTUNG FÜR GESELLSCHAFT UND LEBEN IM QUARTIER



ÜBERSICHT STRATEGISCHE ZIELE UND MESSGRÖSSEN

Schwerpunkt **05** Lebendige und lebenswerte Quartiere

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|---|--|
| Weitere Räumlichkeiten für das Projekt „Nachbarschaft Plus“ schaffen | Anzahl der Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftsräume |
| Bedarfs- und Bedürfnisabfragen hinsichtlich der Angebotsstrukturen innerhalb der Nachbarschaftstreffs sowie Gemeinschaftsräumen vornehmen | Anzahl der Angebote |
| Bedarfs- und Bedürfnisabfragen hinsichtlich der Angebotsstrukturen außerhalb der Nachbarschaftstreffs sowie Gemeinschaftsräumen vornehmen | Anzahl der Angebote |
| Gewinnung von Mitgliedern und Nicht-Mitgliedern für das ehrenamtliche Engagement | Anzahl der Ehrenamtlichen |
| Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Ausbau/Umbau von Freianlagen für alle Altersgruppen zielgruppenpassgenau | Anzahl der Sitzmöglichkeiten, Spielplätze, Urban Gardening , Hochbeete, Obstbäume, Wildblumenwiesen usw. |
| Ausbau der digitalen Kommunikation des Teams Nachbarschaft mit den Mietern im Quartier | Anzahl der Kommunikationswege |
| Ausbau von Kooperationen mit sozialen Trägern (z. B. Kindertagesmütter, Kitas, Schulen, Kirche, Vereine und Verbände) | Anzahl der Kooperationen |



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

Schwerpunkt 01 Soziale Durchmischung und Chancengerechtigkeit

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|---|--|
| Nachhaltige Durchmischung der Wohngebiete (durch interne Belegungspolitik, Nutzung des Kooperationsvertrags, ausgewogene Anzahl von freifinanzierten und geförderten Wohnungen) | Vermietung von freifinanzierten Wohneinheiten im Jahr |
| | Vermietung von geförderten Wohneinheiten im Jahr |
| | Vermietung von Wohnraum über den Kooperationsvertrag im Jahr |

Schwerpunkt 08 Zukunftsfähige Mobilitätsangebote und E-Mobilität

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|--|------------------------------------|
| Schaffung weiterer witterungsfester Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren | Anzahl der Unterstellmöglichkeiten |
| Ausbau der Ladeinfrastruktur in den Wohnquartieren (z. B. mit Kooperationspartnern) | Anzahl der Lademöglichkeiten |

VERANTWORTUNGSVOLLES WIRTSCHAFTEN & NACHHALTIGE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN

#1 #2 #3 #4 #5

Wohnquartier Friedrichstraße in St. Jürgen

ÜBERGEORDNETE BESCHREIBUNG DES HANDLUNGSFELDES

Wirtschaftliche Stabilität ist die Basis für nachhaltiges Handeln. Ein langfristiges Wachstum der wirtschaftlichen Unternehmenskraft ist die Voraussetzung, um Risiken entgegenzutreten und neue gesetzliche Anforderungen umzusetzen. Um weiterhin ein sicheres Zuhause für bestehende und zukünftige Mitglieder bereitzustellen, streben wir ein langfristiges und nachhaltiges Wachstum an. Der Lübecker Bauverein ist in der Lage, einen hohen Qualitätsstandard in

den Wohn- und Gewerbeeinheiten aufrecht zu erhalten. Der langlebige Baustandard wird getragen von fairer Bezahlung gegenüber den Geschäftspartnern. Auch die Digitalisierung trägt zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Unternehmens bei, indem Prozesse papierloser, schneller und automatisierter abgewickelt werden können. Auf diese Weise werden die Arbeitsprozesse im Unternehmen effektiver und ressourcenschonender.

06
**Faire Bezahlung,
Sozialleistungen und
Kontrolle der Lieferkette
(Geschäftspartner)**

16
**Nachhaltiges
und langfristiges
Wachstum**

17
**Digitalisierung,
IT-Sicherheit und
Datenschutz**

18
**Compliance
und nachhaltige
Geschäftsbe-
dingungen**

THEMATISCHE EINORDNUNG

Beschreibung der Ausgangslage

Der Lübecker Bauverein wirtschaftet verantwortungsvoll. Die betriebswirtschaftlichen Erfolgskennzahlen sind positiv und werden moderat von Jahr zu Jahr verbessert. Der wirtschaftliche Erfolg des Lübecker Bauvereins wird im Rahmen unseres genossenschaftlichen Zwecks, die Bereitstellung von qualitativ guten Wohnungen zu fairen Mieten, gehalten. Zur Steigerung der Effektivität von Geschäftsprozessen werden diese verstärkt digitalisiert. Dazu sollen Medienbrüche (Papier vs. Digital) vermieden werden. Der Ausbau der Nutzung unseres Kundenportals und die Einführung der digitalen Unterschrift sind ein Teil unserer Digitalisierungsstrategie. Ehrliches, faires und transparentes Handeln dient der Integrität und dem guten Ruf unserer Genossenschaft. Durch eine Richtlinie wurde der Rahmen geschaffen und integere Verhaltensweisen definiert. Der Lübecker Bauverein hat sich an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft gebunden und versucht darüber hinaus, seinen Mitarbeitenden weitere freiwillige soziale Leistungen anzubieten.

Beschreibung der Entwicklungen

Die Chancen dieses Handlungsfeldes stecken in der Digitalisierung. So kann Papier weiter vermieden werden und Workflows schlanker und effizienter gestaltet werden.



STÄRKEN

- Teilunabhängigkeit von Banken durch Spareinrichtung
- Gesteigerte Eigenkapitalquote
- Langlebiger Baustandard
- Mieter-App, digitales Archiv
- Einhaltung von Datenschutz
- Tarifverträge

SCHWÄCHEN

- Unterschriften noch in Papierform
- Zu wenig aktive Nutzer im Portal, da freiwillig
- Dienstwagen als E-Auto nicht bei allen Nutzern ökologisch sinnvoll



CHANCEN

- Einsparung von Gewerbesteuer
- Weniger Papier durch weitere Digitalisierung
- Ausbau Bauträgersgeschäft (Beteiligung)

RISIKEN

- Fachkräftemangel durch demografischen Wandel
- Instandhaltung und Neubau wird immer teurer
- Schwierig, bei aktueller Lage, Mieterhöhungspotenziale auszuschöpfen



VERANTWORTUNGSVOLLES WIRTSCHAFTEN & NACHHALTIGE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN

#1 #2 #3 #4 #5

ÜBERSICHT STRATEGISCHE ZIELE UND MESSGRÖSSEN

Schwerpunkt **16** Nachhaltiges und langfristiges Wachstum

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|----------------------------|---|
| Langfristiges Wachstum | Entwicklung der Eigenkapitalquote |
| Wirtschaftliche Stabilität | Eigenkapitalverzinsung im Neubau Wirtschaftlichkeitsberechnung |
| | Stabilisierung der Instandhaltungsquote |
| | Eigenkapitalrentabilität |
| | Gesamtkapitalrentabilität und Ist-Zinssatz Fremdkapital |
| | Zinsdeckung (Anteil Fremdkapitalzinsen an Miete) |

VERANTWORTUNG FÜR UNTERNEHMENSKULTUR UND MITARBEITENDE

#1

#2

#3

#4

#5

Geschäftsstelle Otto-Passarge-Straße in St. Gertrud

ÜBERGEORDNETE BESCHREIBUNG DES HANDLUNGSFELDES

Wir werden auch in Zukunft Verantwortung für unsere Mitarbeitenden übernehmen und möchten für die kommenden Generationen ein attraktiver Arbeitgeber bleiben. Dies ist möglich, indem wir ein Arbeitsumfeld schaffen, in dem das Wohlbefinden und die Gesundheit der Mitarbeitenden gefördert wird. Durch eine faire, gleichberechtigte Bezahlung, familienfreundliches Arbeiten, vielfältige Zusatz-

leistungen und eine moderne Arbeitsausstattung übt sich die gelebte Wertschätzung positiv auf das Arbeitsklima im Unternehmen aus.

Desweiteren bleiben wir durch Austauschformate im Dialog miteinander und schaffen so gemeinsam einen Raum und Möglichkeiten für persönliches und berufliches Wachstum.

13

Soziale Durchmischung und Chancengerechtigkeit im Unternehmen

14

Wertschätzung, Unternehmenskultur und Arbeitgeberattraktivität

15

Faire Bezahlung, Sozialleistungen und Gesundheit (Mitarbeitende)

THEMATISCHE EINORDNUNG

Beschreibung der Ausgangslage

Der Lübecker Bauverein übernimmt Verantwortung für seine Mitarbeitenden mit fairer Bezahlung durch den Tarifvertrag, Vermögenswirksame Leistung, betrieblicher Altersvorsorge, diversen Angeboten im betrieblichen Gesundheitsmanagement sowie zusätzlichen Sozialleistungen und Gratifikationen. Auf Weiterbildung wird Wert gelegt, und auf Gleichstellung der Geschlechter geachtet.

Beschreibung der Entwicklungen

Ziel des Lübecker Bauvereins ist es, als Arbeitgeber weiterhin attraktiv zu bleiben, um Mitarbeitende zu halten und neue anzuwerben. In einer weiteren Flexibilität der Arbeitszeitmodelle bestünde hier die Möglichkeit, die Vereinbarkeit von Familie bzw. persönlichen Lebensmodellen und Beruf weiter zu verbessern. In den kommenden Jahren wird das Anwerben von neuen guten Fachkräften zentrale Aufgabe aufgrund des demografischen Wandels und allgemeinem Fachkräftemangels.



STÄRKEN

- Faire Bezahlung durch Tarifverträge
- VWL, bAV, Sozialleistungen
- Betriebliches Gesundheitsmanagement
- Gratifikationen und Zuzahlungen
- Gleichstellung von Mann und Frau
- Weiterbildungsmöglichkeiten

SCHWÄCHEN

- Tarifvertrag recht starr
- Vereinbarkeit von Familie/Lebensmodellen und Beruf ausweitbar
- Durch Größe geringere Aufstiegschancen
- Interne Kommunikation verbessern



CHANCEN

- Nach außen weiter als attraktiver Arbeitgeber wirken und neue Arbeitnehmer anwerben
- Ausweitung von Vereinbarkeit von Familie / Lebensmodellen und Beruf

RISIKEN

- Demografischer Wandel
- Fachkräftemangel
- Fluktuation
- Wirtschaftlicher Druck

VERANTWORTUNG FÜR UNTERNEHMENSKULTUR UND MITARBEITENDE

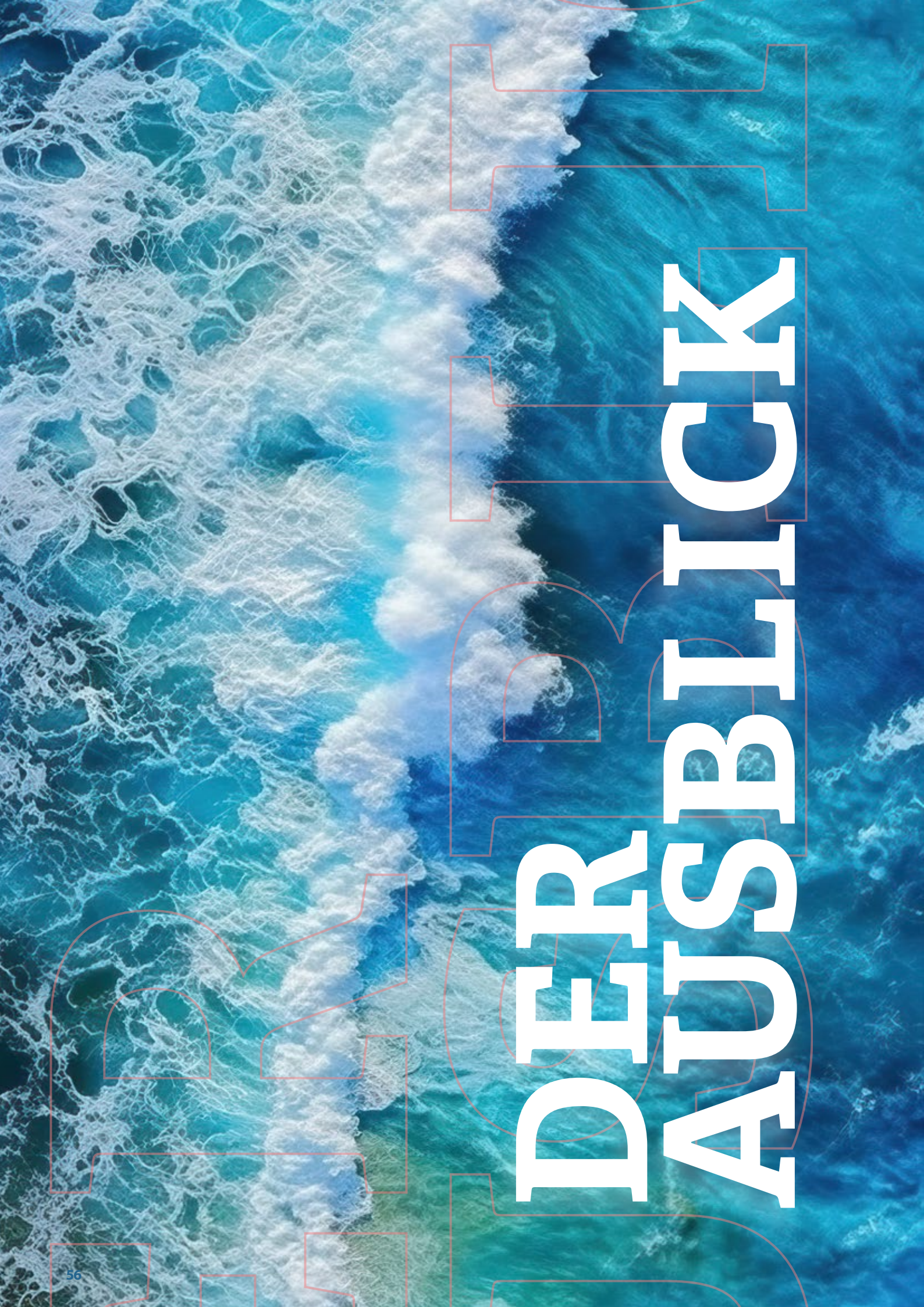


ÜBERSICHT STRATEGISCHE ZIELE UND MESSGRÖSSEN

Schwerpunkt **14** Wertschätzung, Unternehmenskultur und Arbeitgeberattraktivität

| ZIEL | MESSGRÖSSE |
|---|---|
| Familie/Lebensmodelle und Beruf in Einklang bringen | Evaluation und Fortentwicklung des Angebots in Abstimmung mit dem Betriebsrat Beschreibung und Anzahl der Angebote |
| Mitarbeiterzufriedenheit messen, differenziert auswerten und beeinflussen | Einführung eines Tools zur Analyse der Mitarbeiterzufriedenheit mit regelmäßiger Abfrage |
| Betriebliches Gesundheitsmanagement als Gestaltungsmittel der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung | Beschreibung und Anzahl der Angebote zum Gesundheitsmanagement |
| Gezielte Gestaltung der Unternehmenskultur durch wertschätzende gemeinsame Aktivitäten und Aufmerksamkeiten | Beschreibung und Anzahl gemeinsamer Aktivitäten und Aufmerksamkeiten mit der Belegschaft |
| Weiterbildung für alle im Unternehmen ermöglichen und fördern | Anzahl der Anregung pro Mitarbeitenden durch Vorgesetzte pro Jahr |
| Fachkräfte gewinnen | Anzahl der jährlich besetzten Ausbildungsstellen Immobilienkauffrau/-mann |
| Einführung des JobRads als Gestaltungsmittel der Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung | Betriebsvereinbarung: Einführung JobRad Anzahl der geschlossenen Verträge |





DER AUSTRALISCH REPUBLIC



WIE GEHT ES WEITER?

- **Veröffentlichung der Nachhaltigkeitsstrategie**
- **Etablierung eines unternehmensinternen Arbeitskreises „Nachhaltigkeit“, quartalsweise Tagung**
- **Regelmäßiges Controlling der Ziele, Messgrößen und abgeleiteten Zielwerte der jeweiligen Handlungsfelder**
- **Prüfung des Voranschreitens im Aufsichtsrat und Führungskreis**
- **Berichterstattung in der Vertreterversammlung**
- **Berichterstattung im Geschäftsbericht**
- **Berichterstattung in Form der DNK-Erklärung ab 2024, Q1 erstmals für 2023**





„Der Sonntagsspaziergang“ Wohnquartier Wallstraße in der Innenstadt

Vorstand

Christine Koretzky
Stefan Probst

Aufsichtsrat

Dirk Stojan (Vorsitzender)
Birgit Reichel (stellvertretende Vorsitzende)
Steffen Börms
Anja Farries
Jens T. Lammel
Lydia Rintz
Rainer Steffens

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

Erscheinungsdatum

21.11.2023



Ganzheitlicher Service



Bezahlbarer Wohnraum



Starke Gemeinschaft



Verantwortliches Wirtschaften



Lebenslanges Wohnrecht



klimafreundlich



Spareinrichtung



Nachbarschaftstreff



Gästewohnungen



24/7-Notdienst



Sozialmanagement



Hausnotruf



Hausmeisterservice



Vorteilskarte



FSC
www.fsc.org

RECYCLED

Papier aus
Recyclingmaterial

FSC® C004867

