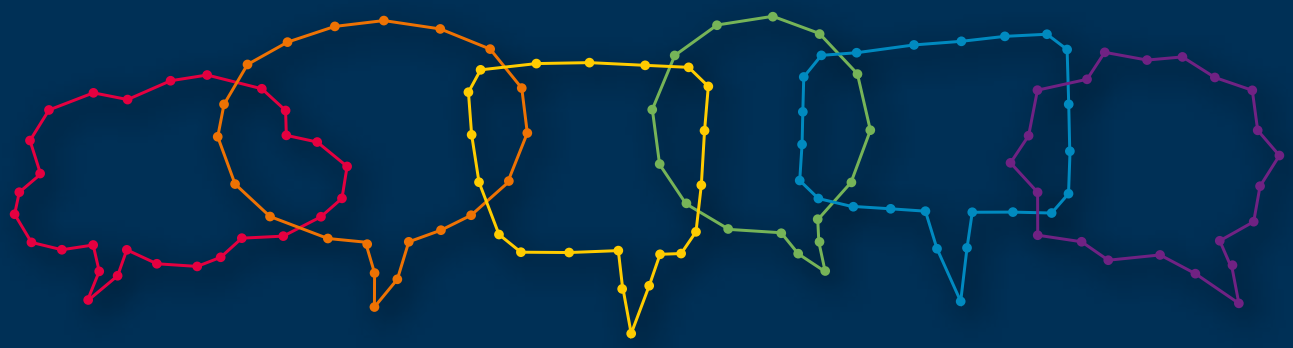
Geschäftsbericht 2019

127. Geschäftsjahr



LÜBECKER BAUVEREIN

Inhalts-verzeichnis

Vorwort des Vorstandes 4

Bericht des Aufsichtsrates 6

Geschäftsjahr 2019
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 8
Wohnservice 12
Investitionen 14
Spareinrichtung 18
Mitglieder 20
Soziales Engagement 22

Jahresabschluss 2019
Lagebericht 28
Bilanz 34
Gewinn- und Verlustrechnung 36
Anhang 37

Organe 44

Impressum 47

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

Geschäfts-entwicklung

	2019	2018	2017
Bilanzsumme (Mio. €)	326,0	329,3	322,6
Umsatzerlöse (Mio. €)	37,6	37,2	35,9
Anlagevermögen (Mio. €)	311,9	310,3	308,7
Eigenkapital (Mio. €)	64,0	61,2	54,5
Eigenkapitalquote (%)	19,6	18,6	16,9
Jahresüberschuss (Mio. €)	3,2	7,0	3,4
Cashflow (Mio. €)	12	15,2	11,6
Eigenkapitalrentabilität (%)	6,4	13,9	7,7
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,7	4,3	3,2
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	20	16	21
Instandhaltung (Mio. €)	8,1	6,8	5,5
Bauinvestitionen (Mio. €)	6,8	8,0	8,0
Mitglieder	9.739	9.633	9.573
Wohnungsbestand	5.580	5.654	5.612
davon: gefördert	2.686	2.735	2.748
davon: frei finanziert	2.894	2.919	2.864
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	6,33	6,18	5,99
Spareinlagen und Sparbriefe (Mio. €)	65,5	60,2	56,7
Mitarbeiter	58	57	57

Vorwort des Vorstandes

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

Wohnen ist ein Grundbedürfnis! Das Thema Wohnen steht wie seit langem nicht mehr im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses. Schlagworte wie Wohnungsnot, Mietendeckel und Verstaatlichung werden in den Talkshows und auf den großen politischen Bühnen Berlins heiß diskutiert.

Der Lübecker Bauverein stellt sich nicht erst jetzt, sondern schon immer in seiner nunmehr 128-jährigen Geschichte den Herausforderungen zum Erhalt und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Wir haben in Lübeck definitiv keine Wohnungsnot, aber an bezahlbaren Wohnungen für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen fehlt es deutlich. Die Rahmenbedingungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum haben sich in Lübeck, wie andernorts auch, in den vergangenen Jahren leider nicht verbessert. Neben einer Fülle von rechtlichen Auflagen aus EU-, Bundes- und Landesrecht bestehen auf kommunaler Ebene Spielräume, die das Bauen erleichtern könnten oder aber erschweren. Es gibt Themen, da hat die Verwaltung und die Kommunalpolitik Lübecks die Dinge selbst in der Hand. So werden zum Beispiel städtische Grundstücke immer wieder im Höchstpreisverfahren ausgeschrieben, anstatt die inhaltlichen und vor allem sozialen Konzepte zum relevanten Maßstab für die Vergabe zu machen.

Planungsrechtlich könnte man zeitgemäße und innovative Akzente setzen: Wir würden es begrüßen, wenn

weniger die autogerechte Stadt zum Maßstab genommen wird, sondern alternative Mobilitätskonzepte gefordert und gefördert werden. Als Beispiel sei hier nur die häufige Auflage zur Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen genannt, selbst wenn 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum errichtet werden soll. Leider gelingt es uns unter diesen Vorgaben kaum mehr, kostengünstigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ein weiteres Thema sind die Erbbaurechte: Überlegungen, städtische Grundstücke verstärkt als Erbbaurechte zu vergeben, machen das Bauen für uns als Genossenschaft, die auf langfristigen Werterhalt angewiesen ist, auf diesen Flächen wirtschaftlich unattraktiv.

Große Schwierigkeiten bereiten uns derzeit neben den langen Bearbeitungszeiten in der Verwaltung auch die enormen Baukostensteigerungen in den letzten Jahren, verschärft mit zu knappen Kapazitäten bei den ausführenden Firmen.

Aber trotz aller Erschwernisse konnte der Lübecker Bauverein in den vergangenen drei Jahren 231 Wohneinheiten fertigstellen. Aktuell sind 207 Wohnungen im Bau oder Bauantragsverfahren, davon werden jeweils 30 Prozent als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert.

Mittlerweile stellt uns der Erhalt unserer rund 5.600 Wohnungen im Bestand vor Herausforderungen. Hier treffen uns ebenfalls die Baupreissteigerungen und Kapazitätsengpässe im Handwerk. Die Instandsetzung einer Wohnung bei Mieterwechsel dauert zunehmend länger. Asbestsanierungen, überdurchschnittlich viele Leitungswasserschäden bei bestimmten Baualtersklassen unserer Wohngebäude, Auflagen zur Legionellen-Thematik, energetische Erneuerungen, Schaffung von Fahrradhäusern und schlicht die Erkenntnis, dass unsere zahlreichen Neubauten aus den 90er Jahren auch zunehmend instandhaltungsbedürftiger werden, lassen es für unsere Techniker nicht langweilig werden.

Und trotzdem ist uns 2019 wieder ein sehr gutes Jahresergebnis gelungen. Ein Grund dafür ist das historisch niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt. Auf absehbare Zeit wird dieses offenbar auch so bleiben. Einerseits ein Vorteil für uns, da wir zu einem hohen Grad unsere Investitionen fremd zu finanzieren haben. Andererseits aber auch leider mit einer der Gründe für weiter steigende Immobilienpreise und Mieten. Auch unsere Spareinrichtung, wirtschaftliches Handeln und eine mit Augenmaß betriebene Mietenpolitik führen beim Lübecker Bauverein zu stabilen und guten Jahresergebnissen.

Unsere wirtschaftliche Stabilität ermöglicht es schließlich, dass wir unser soziales Engagement weiter ausbauen und Quartiersentwicklung sowohl in den Beständen als auch in der Projektentwicklung aktiv voranbringen können.

Unser Geschäftsbericht ist daher diesem Schwerpunktthema gewidmet. Neben unseren vielen eigenen Aktivitäten mit einem personell verstärkten Team Nachbarschaft haben wir eine Reihe von Partnern, die als soziale Träger in unseren Quartieren aktiv sind. Für einen Teil dieser sozialen Trägerschaften und Institutionen stellen wir die Räumlichkeiten zur Verfügung und sichern damit, dass in unseren Nachbarschaften wichtige Funktionen des Gemeinbedarfs angeboten werden.

Die Corona-Pandemie wird uns 2020 und darüber hinaus vor völlig neue Herausforderungen stellen. Wir sind zuversichtlich, dass wir auch diese Herausforderungen gemeinsam mit unseren engagierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meistern werden.

Stefan Probst
Mitglied des Vorstandes

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, informiert.

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

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat
In seinen fünf ordentlichen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt worden sind. In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden Schwerpunktthemen aus Finanzausschuss, Bauausschuss und Sozialausschuss erörtert. In zwei weiteren außerordentlichen Sitzungen hat das Gremium über die Nachbesetzung des aus Altersgründen scheidenden Vorstandsmitgliedes Detlef Aue beraten, und es wurden entsprechende Beschlüsse gefasst. Auch außerhalb der Sitzungen haben sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates und der Vorstand über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen regelmäßig ausgetauscht.

Für das Geschäftsjahr 2019 konnte unsere Genossenschaft ein sehr gutes Jahresergebnis erzielen, sodass auch für das Berichtsjahr eine 4-prozentige Dividendenausschüttung und eine Aufstockung unserer gesetzlichen und freien Rücklagen möglich ist.

Auf der gemeinsamen Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand im September 2019 wurde das Thema „Bezahlbares Wohnen in Lübeck“ eingehend erörtert. Nach wie vor wollen wir unser Engagement im sozialen Bereich fortsetzen und weiterentwickeln. Mit den Investitionen in die Instandhaltung und in die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes sowie mit der Neubautätigkeit engagiert sich unsere Genossenschaft weiterhin bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen. Des Weiteren werden für unsere Neubaumaßnahmen Wohnkonzepte vorgesehen, die ein nachbarschaftliches Miteinander fördern und ein Verbleiben in den Wohnungen im Alter ermöglichen.

Personalien
Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 17. Juni 2019 endete turnusmäßig die Amtszeit von Rainer Steffens. In offener Wahl wählten die Vertreter ihn erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Dirk Stojan erneut zum Vorsitzenden und Birgit Reichel zu seiner Stellvertreterin sowie Rainer Steffens zum Schriftführer gewählt.

Am 22. Januar 2020 verstarb unser langjähriges Vorstandsmitglied Detlef Aue. Sein plötzlicher und viel zu früher Tod erfüllt uns mit tiefer Trauer.

Detlef Aue hat in seiner Zeit als Vorstandsmitglied mit Engagement, Zuverlässigkeit sowie Weitsicht die Entwicklung unserer Genossenschaft maßgeblich mit-

geprägt. Dies verdient in hohem Maße Dank und Anerkennung. Wir werden uns immer gern an ihn erinnern.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Für unsere Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben.

Jahresabschluss 2019
Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2020 gemäß § 53 GenG den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2019 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und in gemeinsamer Sitzung umfassend beraten.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können Jahresabschlüsse, deren Feststellung im Jahr 2020 erfolgen soll, abweichend vom Genossenschaftsgesetz auch durch den Aufsichtsrat festgestellt werden. Da aufgrund der geltenden Ausnahmesituation die Durchführung von Vertreterversammlungen nicht erlaubt ist, wird die vom Gesetzgeber geregelte Sonderkompetenz des Aufsichtsrates genutzt: Der Jahresabschluss 2019 wird vom Aufsichtsrat festgestellt.

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

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

Die Vertreterversammlung bleibt weiterhin dafür zuständig, über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrates zu entscheiden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

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

Lübeck, 5. Mai 2020

Dirk Stojan
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Stabile Wohnungsmärkte auch in 2019
Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) den Leerstand auf niedrigem Niveau halten (∅ 2 Prozent). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 8,6 Prozent.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz immer kleinere Haushalte und weitere demografiebedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse einer hohen Nachfrage hinterherhinkt (fehlende bzw. teure Grundstücke, anforderungsbedingt sehr hohe Baukosten, die zusätzlich durch fehlende Kapazitäten auf der bauausführenden Seite nach oben getrieben werden).

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 5,75 Euro und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Auch hier finden steigende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum ihren Niederschlag in steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietdurchschnitt von 7,54 Euro netto-kalt ermittelt (Stand 2018). Im Vorjahr waren es 7,30 Euro netto-kalt. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede bestehen fort (Spanne zwischen 5,09 Euro und 11,30 Euro). Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand. Im Neubau wurden durchschnittlich 10,45 Euro festgestellt. Im Bestand waren es 7,47 Euro (Vorjahr: 7,18 Euro). Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen im Betrachtungszeitraum bei durchschnittlich 6,00 Euro bzw. 9,30 Euro (Bestand bzw. Neubau).

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./. Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt bei durchschnittlich 29,3 Prozent. Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass rund 20 Prozent auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Trend zu immer kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. So lag die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Einpersonenhaushalts zuletzt bei 33 Prozent, während ein 4-Personenhaushalt auf 23,9 Prozent kommt (31,1 bzw. 22,6 Prozent Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen (durchschnittlich 20 Prozent aller Beschäftigten erhalten lediglich Mindestlohn).

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiter hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Richtung der Wohnungsnachfrage aus. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte fragen vor allem kleine und günstige Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung nach, was die Konkurrenz in diesem

Marktsegment verschärft. Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entastung sorgen.

Zuwanderung
Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither deutlich nachgelassen. Auch 2019 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend). Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 und 9.960 bzw. 4.427 in 2016 bzw. 2018 wurden bis einschließlich November 2019 3.720 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2014 waren es 7.620, davor 3.904. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Afghanistan, Irak, Iran, Türkei und Jemen.

Steigende Wohnkostenbelastung auch durch steigende Nebenkosten
Grundsätzlich verteuern auch steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie zwischen 2000 und 2018 um 80 Prozent gestiegen (ohne Strom). Haushaltsstrom wurde um 107 Prozent teurer. Die Nettokaltmieten über den Gesamtbestand stiegen im selben Zeitraum um 24 Prozent – die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um 30 Prozent zu. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate/Inflation insgesamt zuletzt wieder an (auf 1,5 Prozent in 2017 und 1,8 Prozent in 2018). Für 2019 wird mit 1,4 Prozent gerechnet.

Anspruchsvolles Investitionsumfeld
Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem rechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für Planung, auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Zudem machen sich auch Markteffekte bemerkbar: Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise deutlich. Ausdruck dessen ist u. a. die letzte Tarifeinigung Baugewerbe (5,7 Prozent plus Einmalzahlungen).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind weiter stark ge-

stiegen: Im Mai 2019 lagen sie um 4,7 Prozent über dem Vorjahreswert. Zwischen Februar und Mai 2019 erhöhten sich die Preise um 0,8 Prozent.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2019 durchschnittlich um 65 Prozent gestiegen. Einschließlich 2019 wird mit einem Plus von 72 Prozent gerechnet (Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

Zusätzlich wird das Investitionsklima durch politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts belastet. So ist zum Jahresbeginn 2019 das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten. Weiteres ist in Diskussion. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem, bezahlbarem Wohnraum für viele in Frage.

Wohnungsbauförderung
Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (7.436 zwischen 2011/2018). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 auf 20.200 sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.000 Wohnungen mit Zweckbindung. In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Dieser wurde

Kooperationen

Seit vielen Jahren kooperiert unsere Genossenschaft mit verschiedenen Partnern. Damit bauen wir die Dienstleistungen rund um das Wohnen und die Mobilität aus und verschaffen unseren Mitgliedern einen erhöhten Mehrwert.
hier: StattAuto eG,
Initiative Brolingplatz (AWO Kreisverband Lübeck e. V.)

„Dankbarkeit und Zufriedenheit helfen einander gegenseitig."

Ernst Ferstl (*1955)

zuletzt noch einmal erhöht – von 250 Euro je Quadratmeter auf bis zu 375 Euro (je nach Regionalstufe und Bindungsdauer). Verbessert wurden auch die Konditionen des 2. Förderweges.

Grundsätzlich werden Förderkonditionen zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 2019/2022 hat ein Gesamtvolumen von 788 Mio. Euro. 6.400 Mietwohnungen sollen damit gefördert werden (was dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes entspricht – 1.600 p.a.). Zudem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen gefördert werden.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Gleichwohl investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2019 gut 400 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

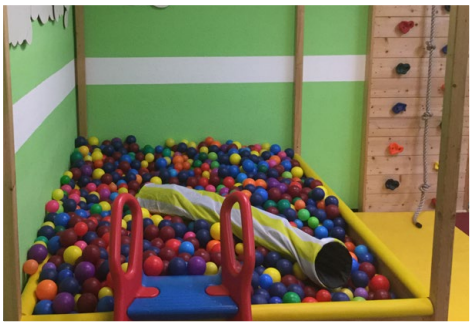
Wohnservice

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

Die seit Jahren konstant hohe Wohnungsnachfrage in der Hansestadt Lübeck hält unverändert an, sodass sich die Anfragen auf unsere wenigen Wohnungsangebote weiterhin häufen. Unser Vermietungsteam führt aktuell eine Interessentenliste mit über 1.500 Kundendaten.

Aufgrund dieser Ausgangslage haben wir erneut ein sehr gutes Vermietungsergebnis erzielt. Dies ist sicherlich auch darin begründet, dass wir kontinuierlich auf hohem Niveau in unsere Wohnungen investieren. Mit unserer kunden- und serviceorientierten Betreuung tragen wir zudem zur Zufriedenheit unserer Mitglieder bei.

In der Vermietung setzen wir weiterhin auf unsere bewährten Prozesse. Mit unserer Vermietungssoftware immosolve können wir jederzeit zu den gewünschten Wohnungsgesuchen ansprechende Exposés für die Interessenten erstellen. Mit unserem in 2017 etablierten ERP-System Wodis Sigma verfügen wir heute über eine moderne Software. So haben wir unsere Geschäftsprozesse weiter optimiert. Schnellere Antwortzeiten auf Kundenanliegen und eine geringere Fehlerquote prägen heute das Tagesgeschäft in der Vermietung. Neben der Generierung der automatischen Schriftstückerstellung aus dem System erfolgt die Archivierung des gesamten Schriftverkehrs in



mietpreisgünstige Gewerbeflächen

Für die Kinder- und Erwachsenenbetreuung halten wir in unseren Quartieren mietpreisgünstige Räumlichkeiten vor, die teilweise deutlich unter der marktüblichen Miete liegen.
hier: Kindertagespflege-Zwergenhütte Sandra und Thomas Karrenbrock in der Eisenstraße

der digitalen Mitgliedsakte. Auch die seit Anfang 2019 umgestellten Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle haben zu einer effizienteren Arbeitsplatzgestaltung in der Vermietung geführt. Terminwünsche können individuell mit dem Vermietungsteam vereinbart werden.

Am 31. Dezember 2019 bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt 5.580 Wohneinheiten und 63 Gewerbeeinheiten. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten liegt bei rund 48 Prozent. Mit dieser hohen Quote ermöglichen wir vielen einkommensschwächeren Menschen ein adäquates, langfristiges Wohnen bei unserer Genossenschaft. Durch eine gezielte Belegung leisten wir einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Quartiere. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr beträgt 6,33 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter.

Die Fluktuation bei unserer Genossenschaft ist seit vielen Jahren denkbar gering. So ist sie erneut gesunken: Nur 399 Mieter (Vorjahr: 403) kündigten ihre Wohnung in 2019. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,15 Prozent (Vorjahr: 7,13 Prozent). Davon sind 53 Mieter (13 Prozent) innerhalb unserer Genossenschaft umgezogen. Die Leerstandsquote ist mit jahresdurchschnittlich 0,38 Prozent gesunken (Vorjahr: 0,45 Prozent). Mit beiden Kennzahlen liegen wir deutlich unter dem Landesdurchschnitt in Schleswig-Holstein.

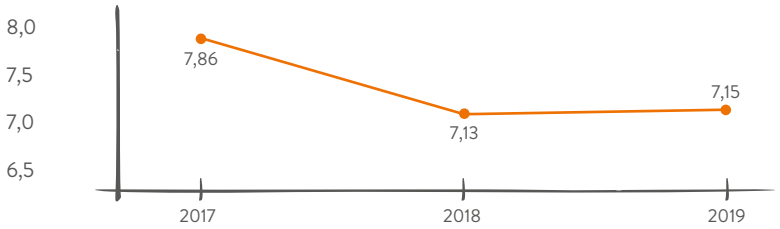
Auf die unverändert hohe Nachfrage der Interessenten werden wir in den kommenden Jahren mit einer weiterhin aktiven Neubautätigkeit reagieren.

Miet-Hausverwaltung

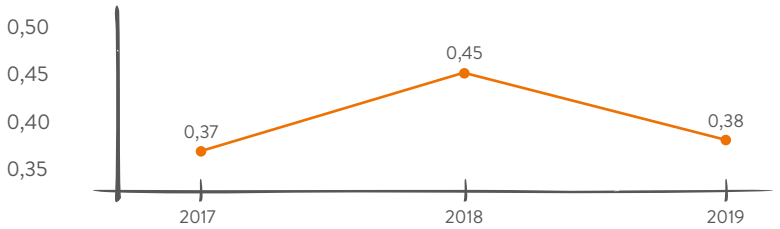
Seit vielen Jahren betreuen wir im Rahmen der Miet-Hausverwaltung Immobilien im Eigentümerauftrag. Dabei übernimmt unsere Genossenschaft sämtliche wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen in kaufmännischer und technischer Hinsicht nach den individuellen Vorgaben des Eigentümers. Im Geschäftsjahr 2019 bewirtschaftete unsere Genossenschaft Immobilien für 9 Eigentümer. Dabei handelte es sich insgesamt um 351 Mietwohnungen, 17 Gewerbeeinheiten sowie 52 Garagen und Stellplätze.

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

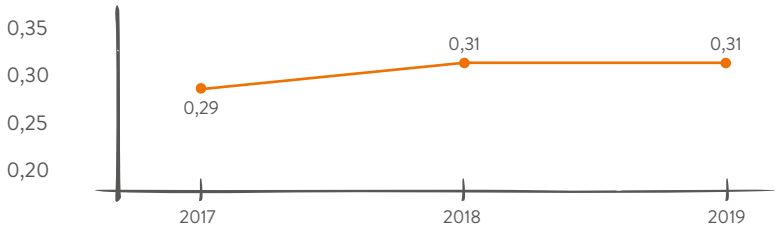
Entwicklung der jährlichen Fluktuationsrate (%)



Entwicklung des jahresdurchschnittlichen Wohnungsleerstandes (%)



Entwicklung der rückständigen Nutzungsgebühren (%)



Investitionen

Wir schaffen und erhalten zukunftsfähigen Wohnraum für die Menschen in der Hansestadt Lübeck. Unser Investitionsvolumen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung belief sich in 2019 auf insgesamt 15,1 Millionen Euro – Investitionen, die unseren Mietern zu Gute kommen. Bei der Auftragserteilung achten wir darauf, dass – sofern möglich – regional ansässige Fachbetriebe beauftragt werden. Damit leisten wir einen wirtschaftlichen Beitrag zur Stärkung der regionalen Unternehmen.

Instandhaltung / Modernisierung

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

Im letzten Jahr haben wir unsere geplanten Instandhaltungsmaßnahmen fortgeführt. Rund 8,1 Millionen Euro investierten wir in unseren Wohnungsbestand. Der durchschnittliche Instandhaltungsaufwand beträgt damit 21,83 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 18,14 €/m²).

Insgesamt wurden über 50 Einzelmaßnahmen in der Großinstandhaltung umgesetzt. Der Fokus lag auf der Sanierung von Fassaden vieler Wohnblöcke. Im Quartier Kurt-Schumacher-Straße erhielten sechs Gebäude einen Neuanstrich, ebenso in der Sinterstraße, in der Otto-Passarge-Straße/Elisabeth-Haseloff-Straße sowie in Travemünde im Nordlandring. In der Lübecker Innenstadt in der Rosenstraße wurden die Haustüren aufwendig instandgesetzt. Zu den weiteren Maßnahmen zählten 2019 vor allem diverse Neuanstriche von Treppenhäusern.

Das Thema Fahrradhäuser beschäftigt uns schon seit vielen Jahren. Bevor wir in die konkrete Planung gehen, wird in den nachgefragten Wohnanlagen der tatsächliche Bedarf ermittelt. Im Anschluss daran werden die Bewohnerinnen und Bewohner über das Ergebnis und den geplanten Standort des Fahrradhauses informiert. Dieses Vorgehen kommt bei unseren Mitgliedern ausgesprochen gut an, stellt es doch einen Teil der Mitbestimmung und Mitgestaltung dar. In 2019 haben wir insgesamt drei Fahrradhäuser im Quartier St. Jürgen in der Friedrichstraße und Helmholtzstraße aufgestellt.

Seit Frühjahr 2018 herrschte in unserem Quartier in Buntekuh Hochbetrieb für das Bauhandwerk. Das 48 Wohnungen umfassende „Z"-Gebäude in der Korvettenstraße 91 – 101 wurde modernisiert. Am 23. Oktober 2019 feierten wir nun gemeinsam mit den Mitgliedern den Abschluss unserer Modernisierung. Gut 70 Bewohnerinnen und Bewohner folgten unserer Einladung bei spätherbstlichem Sonnenschein. Während der Gesamtmaßnahme mussten die Mitglieder viel Geduld und Verständnis aufbringen. Durch die andauernd gute Konjunktur in der Baubranche gab es auch hier Kapazitätsengpässe bei den beauftragten Handwerksfirmen und wir mussten einige zeitliche Verzögerungen hinnehmen.

Neben der Erneuerung der Fenster und der Modernisierung der Außenfassade wurden die bestehenden Balkone durch größere ersetzt. Daneben wurde das Flachdach durch ein Pultdach ersetzt, und die Eingangsbereiche wurden vergrößert. Mit dem Ergebnis der modernisierten Wohnanlage sind nicht nur wir zufrieden. Wir erhielten auch von vielen Mitgliedern positives Feedback. Mit den neuen Balkonen hat sich

die Lebensqualität verbessert. Die Mitglieder werden zukünftig Einsparungen im Energieverbrauch spüren. Zudem haben wir in diesem Quartier zwei neue Fahrradhäuser mit einer Kapazität für je 36 Fahrräder aufgestellt. Die Gesamtinvestition für die Modernisierung und energetische Sanierung dieser Wohnanlage belief sich auf ca. 3,07 Millionen Euro.

Gesetzliche Auflagen bzw. Bestimmungen zur Dichtigkeitsprüfung der Schmutzwasser-Sielleitungen (bis Ende 2025) prägen die Großinstandhaltung bereits seit mehreren Jahren. Bereits seit 2009 prüfen wir sukzessive die Sielleitungen unserer Wohnanlagen und sanieren im Bedarfsfall – es wurden bisher ca. 120.000 Euro für die Prüfung aufgebracht und ca. 850.000 Euro in die Sanierung der Sielleitungen investiert.

Einen weiteren Schwerpunkt bilden zunehmend Maßnahmen zur Wohnraumanpassung für unsere älteren Mitglieder. Wir haben im letzten Jahr 63.000 Euro in Anpassungsmaßnahmen für 11 Wohneinheiten investiert.

Neben den ungeplanten Instandhaltungsmaßnahmen beschäftigte sich unser Team mit vielen weiteren Themen, die neben dem Tagesgeschäft umgesetzt wurden. So verzeichneten wir im letzten Jahr insgesamt 274 Leitungswasserschäden mit einer Schadenshöhe von rund 310.000 Euro.

Für die Erhaltung unseres Wohnungsbestandes und zum Wohle unserer Mitglieder setzen wir in diesem Jahr unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fort; hierfür sind rund 7,3 Millionen Euro geplant.

Treffpunkte

Für die Erhaltung und Schaffung von lebendigen Nachbarschaften sorgen wir mit unseren Treffs und Gemeinschaftsräumen. hier: Nachbarschaftstreff Langeneßallee, „Café Luise“ Luisenstraße

Neubau

Seit 2014 baut unsere Genossenschaft wieder aktiv. So hat unsere Genossenschaft in den letzten Jahren 253 Genossenschaftswohnungen, davon 85 öffentlich gefördert, fertiggestellt. Mit dem Neubau von Wohnungen schafft der Lübecker Bauverein langfristig wichtigen bezahlbaren Wohnraum und gibt vielen Menschen ein neues Zuhause in einer guten Wohnqualität. Und es geht weiter: Die Neubauprojekte „Wohnquartier für Jung und Alt“ und „Wohnen auf dem Baggersand“ laufen auf Hochtouren.

Neubauprojekt „Wohnquartier für Jung und Alt“
Seit April 2019 realisiert unsere Genossenschaft den Neubau stadteinwärts in der Ratzeburger Allee. Im Gesamtprojekt entstehen hier 109 überwiegend barrierefreie Genossenschaftswohnungen. Davon werden 34 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Es werden überwiegend 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 42 m² bis 66 m² sowie 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 70 m² und 110 m² realisiert. Die geplante Investitionssumme für diese Bebauung beträgt rund 31 Millionen Euro.

Hinter dem Gesamtprojekt steckt neben der Schaffung von mehr Wohnraum aber auch ein ambitioniertes soziales Konzept. So werden an diesem Standort folgende Bausteine umgesetzt: ein ambulanter Pflegedienst der DRK-Schwesternschaft mit umfangreichem Betreuungskonzept in der Wohnanlage (ambulante Altenpflege, Tagespflege, Tagesmutter-Einrichtung), ein Mehrfunktionsraum zur Etablierung eines Quartiers-Cafés sowie ein Servicebüro. Die Umsetzung erfolgt in enger

Abstimmung mit unserem Team Nachbarschaft. Das Quartierskonzept sieht die Einbindung von ehrenamtlich engagierten Menschen, ähnlich wie schon heute erfolgreich in den Nachbarschaftstreffs praktiziert, vor.

Das bereits in den ersten drei Bauabschnitten erfolgreich realisierte Projekt mit den Lübecker Entsorgungsbetrieben wird hier fortgeführt. Ein Großteil der Wohnungen wird zukünftig mit Wärme aus der Abwasserkanalisation beheizt. Nach Inbetriebnahme des Systems konnten die Wohnungen des 1. bis 3. Bauabschnittes zu 88 Prozent über die Wärmeenergienutzung aus dem Schmutzwasser versorgt werden.

Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für Anfang 2022 geplant.

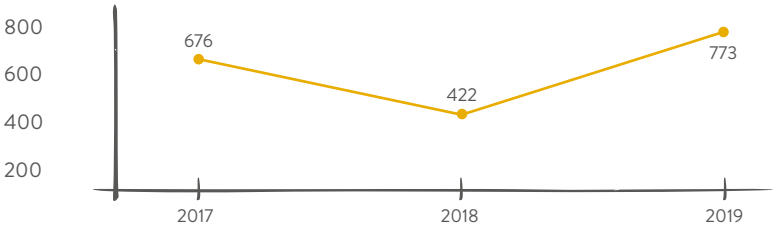
Neubauprojekt „Wohnen auf dem Baggersand“
Im Juli 2017 haben die vier Wohnungsunternehmen Lübecker Bauverein eG, Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH und Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG das Grundstück Auf dem Baggersand in Lübeck-Travemünde von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

Die ersten Planungen für die Neubebauung wurden in einem kooperativen Workshopverfahren aller Beteiligten abgeschlossen. In diesem Verfahren hat man sich auf ein gemeinsames Gestaltungs- und Freiraumkonzept verständigt. Insgesamt plant die Bauherren-Gemeinschaft auf dem rund 20.000 m² großen Areal den Bau von 254 Mietwohnungen, davon 45 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Geplant sind Wohnungen für Familien, Singles, Paare und Ältere sowie eine Tiefgarage mit ca. 260 Stellplätzen.

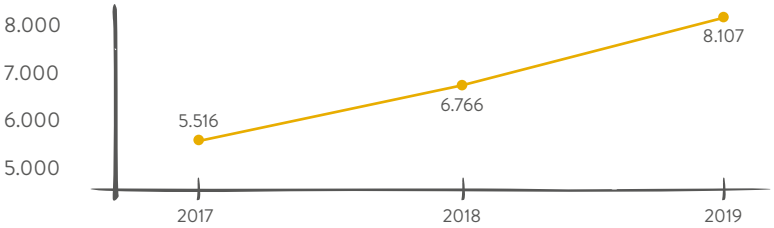
Unsere Genossenschaft wird zwei Baufelder auf ihrem ca. 6.100 m² großen Grundstück bebauen. Geplant sind insgesamt 86 Genossenschaftswohnungen, davon 25 öffentlich gefördert. Es entstehen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Loggien bzw. teilweise Dachterrassen. Die Wohnflächen liegen zwischen 37 m² und 150 m². Die Investition für unsere Genossenschaft beträgt ca. 30 Millionen Euro.

Baubeginn soll im 3. Quartal 2020 sein. Die gesamte Fertigstellung des neuen Quartiers ist für Anfang 2024 vorgesehen. Die Gesamtinvestition der vier Wohnungsunternehmen beläuft sich auf ca. 80 Millionen Euro.

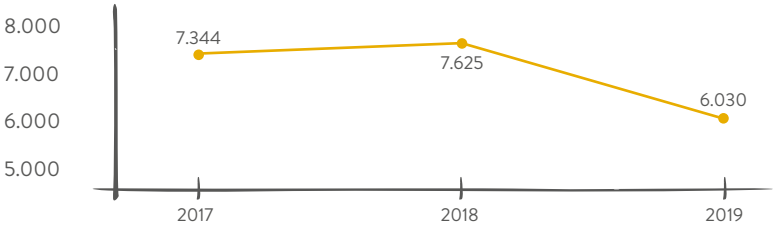
Entwicklung des Investitionsvolumens Modernisierung (T€)



Entwicklung des Investitionsvolumens Instandhaltung (T€)



Entwicklung des Investitionsvolumens Neubau (T€)



Spareinrichtung

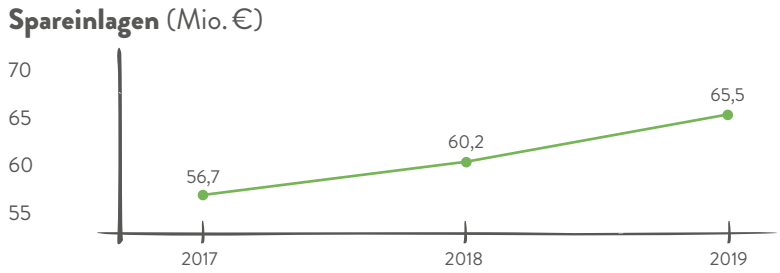
Seit 2011 betreibt unsere Genossenschaft eine Spareinrichtung. Sie ist mittlerweile fester Bestandteil der Unternehmensfinanzierung. Rund 2.900 Sparer zählen zu unseren Kundinnen und Kunden in diesem Segment – ein Beweis dafür, dass das genossenschaftliche Sparen weiter hoch im Kurs steht.

Trotz des anhaltend niedrigen Zinsniveaus hat sich das Sparverhalten der Deutschen kaum verändert. Das belegen zumindest unsere Zahlen und Erfahrungen mit unseren Sparenden. Der stetige Zulauf und steigende Spareinlagen sind Beleg genug. Unsere attraktiven Sparzinsen, die nach wie vor etwas höher sind als die der Regionalbanken, sind ein Anreiz für den Abschluss von Sparverträgen.

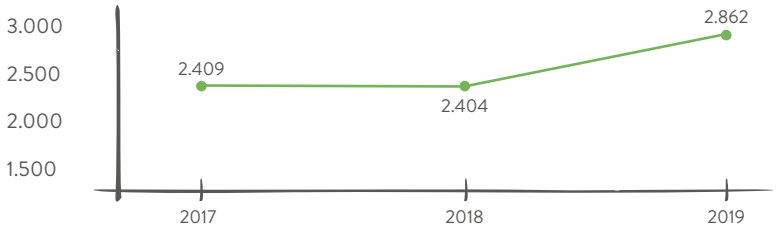
Das Thema Sicherheit der Spareinlagen spielt für unsere Kundinnen und Kunden eine große Rolle. Die Mitglieder wissen, was mit ihren Geldern passiert. Eine höhere Transparenz gibt es kaum, denn wir investieren kontinuierlich in die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und in aktuelle Neubauprojekte.

Die Spareinlagen sind in 2019 um ca. 5,2 Millionen Euro gestiegen. Zum Jahresende betrug das Sparvolumen 65,5 Millionen Euro, und die Zahl der Sparverträge lag bei 4.453. Für das genossenschaftliche Sparen beim Lübecker Bauverein konnten wir 107 neue Mitglieder gewinnen.

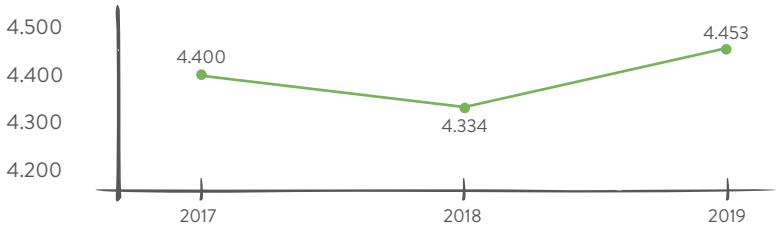
Die Finanzkraft unseres Unternehmens wurde seit Bestehen der Spareinrichtung mittelfristig gestärkt. Unsere Genossenschaft ist heute deutlich unabhängiger vom Kapitalmarkt. Seit 2011 sind es mittlerweile rund 62,1 Millionen Euro, die wir zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit sowie zur Finanzierung unserer aktuellen Neubauprojekte und des vorhandenen Bestandes verwendet haben.

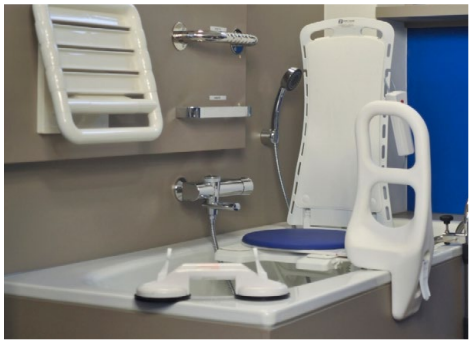


Sparer



Sparkonten





Wohnen im Alter

Unsere Mitglieder möchten möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen. Mit der Wohnberatungsstelle „Wohnen im Alter“ bieten wir die Möglichkeit, sich umfassend über dieses Thema beraten zu lassen. hier: Wohnberatungsstelle Kolberger Platz

Mitglieder

Mitbestimmung
Zum Ende des Geschäftsjahres zählten 9.739 Mitglieder zu unserer Genossenschaft (Vorjahr: 9.633).
Die Mitbestimmung des Mitglieds stellt ein wesentliches Merkmal des genossenschaftlichen Grundgedankens der Selbstverwaltung dar. Jedes Genossenschaftsmitglied hat gleichberechtigt ein Stimmrecht und kann somit einen Vertreter wählen oder sich selbst als Kandidaten für das Vertreteramt aufstellen lassen.

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

Unsere Vertreterversammlung setzt sich aktuell aus 64 gewählten Mitgliedern in 13 Wahlbezirken zusammen. Im Rahmen der 32. ordentlichen Vertreterversammlung am 17. Juni 2019 wurden alle erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst. Im Frühjahr dieses Jahres fand die Vertreterwahl für die kommende Amtsperiode, für den Zeitraum 2020 bis 2025, statt. Die neu gewählte Vertreterversammlung besteht zukünftig aus 62 Mitgliedern, die für 13 Wahlbezirke ihr Amt ausüben.

Die offene Zusammenarbeit mit den Vertreterinnen und Vertretern unserer Genossenschaft ist vertrauensvoll und „auf Augenhöhe“. Unsere turnusmäßigen Regionalkonferenzen werden sehr rege wahrgenommen. In diesen Gesprächskreisen gehen wir quartiersbezogen auf Fragen und etwaige Probleme ein. Die Impulse ermöglichen uns eine weitere Verbesserung des Dienstleistungsangebotes und tragen zur höheren Zufriedenheit unserer Mitglieder bei.

Besondere Ehrungen
Zur genossenschaftlichen Tradition zählt die besondere Ehrung der Mitglieder, die unserer Genossenschaft über 50 oder sogar 60 Jahre ihre Treue gehalten haben. Am 3. September 2019 beglückwünschten unser Aufsichtsrat und Vorstand die diesjährigen Jubilare in einer Feierstunde im Café Steinhusen. Zur Mitgliederförderung zählen wir auch unsere persönlichen Besuche zu besonderen Anlässen der Mitglieder.

Mitgliedermagazin
Unser Mitgliedermagazin „WIR!“ hat uns im letzten Jahr mit drei Ausgaben begleitet und informiert alle Mitglieder, Kunden und Geschäftspartner über aktuelle Themen rund um unsere Genossenschaft. Seit über zehn Jahren ist das Magazin fester Bestandteil unserer Unternehmenskommunikation. Im September 2019 erschien unsere „WIR!“ in einem neuen Design und zeigt sich heute lesefreundlicher und zeitgemäßer.

Kundenportal >Mein LBV<
Seit Herbst gibt es den neuen Online-Service: unser digitales Kundenportal >Mein LBV<. Nach einer persönlichen Registrierung können unsere Mitglieder nun rund um die Uhr mit uns in Kontakt treten – bequem und unkompliziert von Zuhause aus. Mit der Nutzung des Portals gibt es viele Vorteile. Mit dem persönlichen Zugang können Vertragsdaten und Betriebskostenabrechnungen eingesehen, Daten aktualisiert, Formulare und Dokumente heruntergeladen oder einfach eine Schadensmeldung zugesandt werden. Das Kundenportal und die App gibt es für jedes Mitglied kostenlos. Bis Ende des Jahres haben sich ca. 15 Prozent unserer Mitglieder im Portal angemeldet.

Mieterbefragung
Unter dem Motto „Was können wir besser machen?“ haben wir in Zusammenarbeit mit der Firma AktivBo von Mitte September bis Mitte November eine Mieterbefragung durchgeführt. 5.362 Fragebögen haben wir an unsere Mieter verschickt. Mit über 56 Prozent Beteiligung erreichten wir eine sehr gute Rücklaufquote. Die Mieterbefragung sollte uns aufzeigen, in welchen Bereichen wir gut aufgestellt sind und wo es noch Handlungsbedarf und Verbesserungsmöglichkeiten gibt. Das erzielte repräsentative Ergebnis versetzt uns nun in die Lage, die einzelnen Quartiere zu sichten und da, wo es notwendig ist, anzusetzen, um nach möglichen Maßnahmen zu suchen, die zur Verbesserung der Wohnqualität und unseres Services führen.

In vielen Kategorien erzielten wir ein gutes bis sehr gutes Ergebnis. In einigen Bereichen gibt es, wie auch von uns erwartet, Handlungsbedarf. Die Festlegung der einzelnen Arbeitsthemen ist erfolgt und in einen umfangreichen Maßnahmenkatalog aufgenommen worden. In Mitarbeiter-Workshops wurde gemeinsam mit den verschiedenen Teams aus dem Wohnservice und der Technik nach geeigneten Verbesserungs- und Optimierungsmaßnahmen gesucht.

Besonders wertvoll sind aber auch die vielen einzelnen Kommentare der Mieter. Insgesamt erhielten wir über 11.000 Kommentare. Auch diese lassen wir nicht unberücksichtigt. Die daraus resultierenden konkreten Schritte und Maßnahmen wurden ebenfalls gemeinsam erarbeitet. Sie werden nun sukzessive angegangen und umgesetzt. Der Umsetzungsprozess wird uns bis ins Jahr 2021 begleiten. Unser Anspruch ist es, dass unsere Mitglieder auch weiterhin mit unserem Service zufrieden sind und sich bei unserer Genossenschaft wohlfühlen.

Infrastruktur

Wir halten für unsere Mitglieder die notwendige Infrastruktur wie Kindertagesstätten vor und tragen damit zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie bei.
hier: Kindertagesstätte Griechenzentrum Plönniessstraße

Soziales Engagement

Unsere Genossenschaft engagiert sich in vielfältigen gesellschaftlichen und sozialen Bereichen – zum Wohle der Mitglieder. Gemeinschaft und Nachbarschaft zu fördern und zu stärken sowie die Mitglieder zu beteiligen – das sind die zentralen Inhalte der Arbeit unseres Teams Nachbarschaft. Mitgliederförderung hat viele Seiten: Wir bieten unseren Mitgliedern Nachbarschaftstreffs, Veranstaltungen, Beratungsmöglichkeiten bei persönlichen Notlagen sowie Wohnraumanpassungen und viele weitere Angebote über Kooperationspartner.

Bestandsentwicklung

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

Wohnberatungsstelle „Wohnen im Alter“
Mit unserer Wohnberatungsstelle „Wohnen im Alter“ bieten wir nunmehr seit 2014 den Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit, sich umfassend über dieses Thema in einer Ausstellung zu informieren und sich hier fundiert und kompetent von vier zertifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beraten zu lassen. Die Beratung ist hierbei völlig kostenfrei und nicht mit einem Verkaufsinteresse bestimmter Produkte und Dienstleistungen verbunden.

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

Wohnservice
Unsere Genossenschaft bietet allen Mitgliedern die Möglichkeit, komfortable Gästewohnungen in vier Stadtteilen Lübecks anzumieten. Unsere gemütlich eingerichteten Gästewohnungen befinden sich in guter Lage, sind komfortabel ausgestattet und deshalb sehr beliebt. Seit dem 1. Februar 2019 besteht die Möglichkeit, eine weitere Gästewohnung im Quartier St. Jürgen anzumieten. In der Virchowstraße haben wir eine Gewerbeeinheit als zweite Gästewohnung umgebaut. Damit tragen wir der guten Nachfrage in diesem Quartier Rechnung.

Viele Jahre arbeiten wir aktiv daran, unser vielfältiges Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen für die älteren Mitglieder weiter auszubauen. Unser Kooperationspartner, das Deutsche Rote Kreuz, bietet seit drei Jahren einen Hausnotruf mit erweitertem Servicepaket an, das unsere Mitglieder exklusiv nutzen können. Dieses Paket subventioniert unsere Genossenschaft mit einem monatlichen Betrag von 10 Euro je Mitglied. Aktuell nutzen 77 Mitglieder im Alter von 40 bis 97 Jahren dieses Angebot.

Seit 2014 gibt es das durch uns bezuschusste wöchentliche Mittagessen im „Hansa-Hof“ in Lübeck-St. Jürgen. Dieses Angebot fördert die Gemeinschaft im Quartier und hat sich freitags zum festen Termin im Kalender vieler Bewohnerinnen und Bewohner verankert.

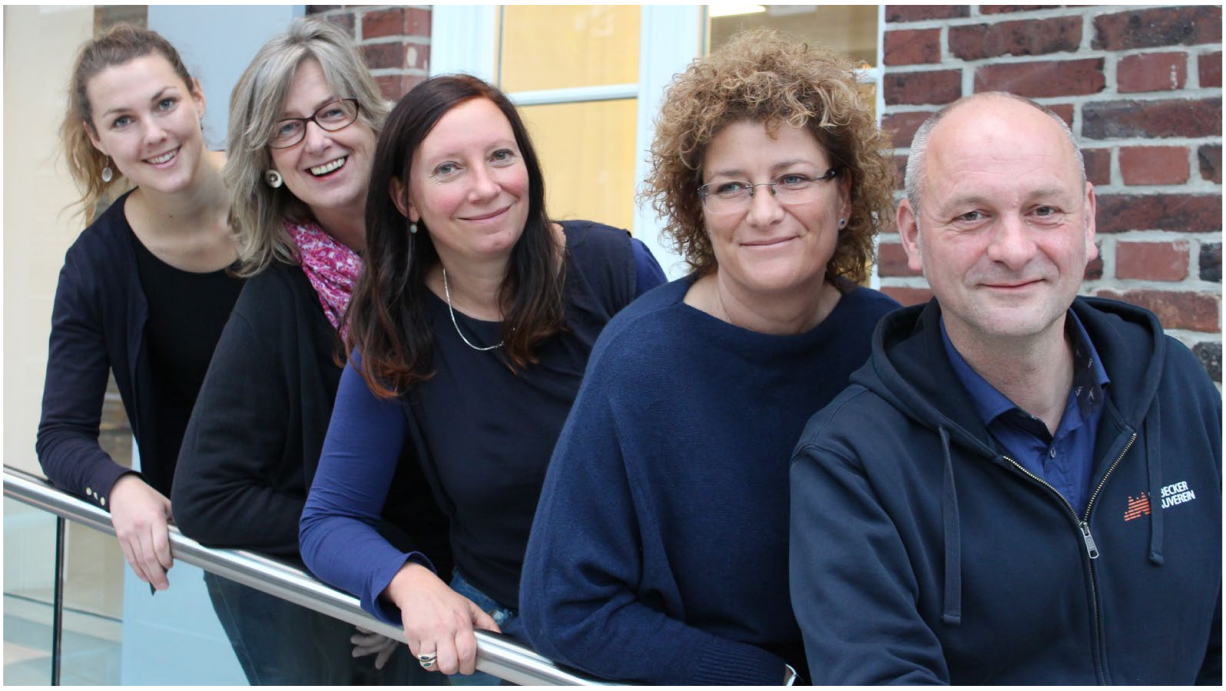
Einen weiteren Baustein im Quartier St. Jürgen bildet das Unterstützungs- und Betreuungsangebot des ambulanten Pflegedienstes „Rotkreuzschwestern

„Füreinander – Miteinander – Nebeneinander können nicht alleine."

Robert Schumann (1810 - 1856)

ambulant". Unsere Genossenschaft kooperiert seit Januar 2016 in diesem Segment mit der DRK-Schwesternschaft. Diese Anlaufstelle nutzten auch im letzten Jahr zahlreiche Mitglieder für Beratungsgespräche über mögliche Unterstützungs- und Pflegeleistungen.

Sozial- und Beschwerdemanagement
Mit unserem professionellen Sozial- und Beschwerdemanagement erreichen wir eine hohe Wohn- und Mitgliederzufriedenheit. Damit stellen wir eine ausgewogene Sozialstruktur und Konfliktbewältigung in den einzelnen Quartieren sicher. Seit 1. November 2019 wurden das Quartiers- und Beschwerdemanagement zusammengefasst, sodass Mitglieder Information und Hilfe aus einer Hand erhalten. Für die weitere Entwicklung der Quartiersarbeit wurde zusätzlich eine Mitarbeiterin eingestellt, die das Team seit November 2019 ergänzt. Das Quartiersmanagement besteht somit aus einem Teamleiter und vier Mitarbeiterinnen.



Quartiersentwicklung

Gemeinschaft und Nachbarschaft zu fördern und zu stärken sowie die Mitglieder zu beteiligen – das sind die zentralen Inhalte der Arbeit unseres Teams Nachbarschaft.
hier: Team Nachbarschaft, Anwohnerfest Langeneßallee

Quartiersentwicklung

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

Initiative Brolingplatz
Seit dem Jahr 2015 engagieren wir uns zusammen mit der Kirchengemeinde, der Arbeiterwohlfahrt und Anwohnern aktiv in der Initiative Brolingplatz St. Lorenz Nord. In diesem Quartier besitzt unsere Genossenschaft rund 200 Wohnungen. Bereits Ende November 2015 wurde der umgestaltete Brolingplatz festlich eingeweiht. Im Herbst 2018 begannen die Bauarbeiten für die Errichtung des Quartiershauses auf dem Brolingplatz, das zukünftig als Treffpunkt für nachbarschaftliche Aktivitäten dienen soll.

Am 24. Mai 2019 wurde das Quartiershaus auf dem Brolingplatz eingeweiht. Unser Team begleitet das Projekt durch die Teilnahme an der Lenkungsgruppe. Hier wird über die laufende Arbeit und die weitere Implementierung im Quartier beraten und berichtet und die Öffentlichkeitsarbeit mit beispielweise einem Beitrag in unserem Mitgliedermagazin „WIR!“ unterstützt.

Nachbarschaftstreffs
Unsere beiden Nachbarschaftstreffs sind das Herzstück für die Förderung des Miteinanders der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier. Sie sind offen für all unsere Mitglieder, aber auch Nichtmitglieder und andere Interessierte können unsere Angebote nutzen. In 2019 haben unsere Mitglieder rund 50 verschiedene Angebote der Treffs genutzt: Gut 12.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer besuchten die Kurse. Auch für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen bieten wir spezielle Beratungsleistungen wie Arbeitslosen-, Pflege- und Sozialberatung an. Ergänzt wurden diese Beratungsangebote durch das Angebot „Frau und Beruf“ der FAW gGmbH, das speziell Frauen rund um die Themen Rückkehr in den Beruf, berufliche Neuorientierung sowie Vereinbarkeit von Familie und Beruf berät.

Mitgliederförderung funktioniert jedoch nicht ohne Beteiligung. Nur durch die Unterstützung unserer mittlerweile über 80 Ehrenamtlichen kann das bunte Kursprogramm mit Leben erfüllt werden. Zu Jahresbeginn fand ein Treffen der Ehrenamtlichen beider Nachbarschaftstreffs statt, um Erfahrungen austauschen und Aktivitäten für das Jahr planen zu können. Den Jahresausklang bildete am 10. Dezember 2019 eine gemeinsame Feier aller Ehrenamtlichen.

„Nachbarschaft plus“
Auch in diesem Jahr engagierten sich die Mitglieder in der Luisenstraße aktiv im Gemeinschaftsraum Café Luise. Neben ehrenamtlich organisierten Angeboten wie Kartenspiel, Filmabend, Walking, Handarbeiten und Kaffeetrinken fanden Informationsveranstaltungen rund um das Thema „Leben im Alter“ in Kooperation mit der Hanse-Residenz statt. Drei Koch-Events und das traditionelle Weiße Dinner boten den Mitgliedern die Möglichkeit zur Teilhabe und Mitgestaltung.

Nachbarschaftsbüros der Hansestadt Lübeck
Einen weiteren Baustein bei der Erweiterung der quartiersbezogenen sozialen Arbeit auf die anderen Stadtteile bildet die Zusammenarbeit mit allen in den Stadtteilen tätigen Nachbarschaftsbüros, Kindertagesstätten, Schulen, sozialen Institutionen und anderen Initiativen wie lokalen Anwohnervereinen. Auch hier fördern wir organisierte Stadtteilfeste oder andere Veranstaltungen mit Sach- und Geldspenden.

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung Lübecker Wohnungsunternehmen und der Hansestadt Lübeck unterstützt unsere Genossenschaft die Hansestadt Lübeck bei der Finanzierung ihrer Nachbarschaftsbüros mit einem jährlichen Zuschuss von 10.000 Euro. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Nachbarschaftsbüros und unseres Teams Nachbarschaft sowie weitere Akteure tauschen sich regelmäßig im Arbeitskreis „Gemeinwesenarbeit“ aus. Gemeinsam mit Akteuren der Gemeinwesenarbeit in Lübeck wurde trägerübergreifend ein Positionspapier entwickelt, das Grundsätze und Arbeitsprinzipien festlegt und eine Planungsgrundlage für die weitere Entwicklung gibt.

Mitglieder- und Quartiersfeste
Seit vielen Jahren bereichern die vielen Veranstaltungen wie Sommer-, Quartiers- und Straßenfeste als auch Tagesausflüge das Angebot der Treffs und werden von unserem Team Nachbarschaft begleitet.

Die Tagesausflüge ermöglichen es unseren Mitgliedern aus allen Quartieren mit anderen Genossenschaftsmitgliedern in Kontakt zu kommen, neue Eindrücke zu gewinnen und ohne kommerziellen Charakter einen unbeschwerten Tag zu verbringen. In diesem Jahr waren

alle vier Ausflüge ausgebucht; der Weihnachtsausflug zum Gut Basthorst konnte aufgrund der dreistelligen Teilnehmerzahl nur durch einen zusätzlichen Bus bewältigt werden. Ein Ausflug für mobilitätseingeschränkte Mitglieder führte zum Schaalsee mit Busführung durch das Biosphärenreservat.

Auch in der Langeneßallee hat es wieder zahlreiche Aktivitäten gegeben, welche überwiegend durch die dort wohnenden Kinder genutzt wurden. Speziell für Kinder und Jugendliche, die nicht die Möglichkeit hatten, in den Sommerferien zu verreisen, wurde das „Spielmobil" angeboten: In einer Ferienwoche bot das Team Nachbarschaft kostenlose Gruppenspiele und gezielte Kreativangebote an. Die Chin-Woo-Schule bot als Kooperationspartner ein Kung-Fu-Probetraining an einem Tag dieser Woche an.

Wiederkehrende Angebote waren das Gartencafé auf den Grünflächen der Langeneßallee sowie die Freizeitangebote unseres Kooperationspartners Jugendtreff im Bürgerhaus des CVJM. Das Team Nachbarschaft unterstützte außerdem den Aufbau der Kochbuchbibliothek im Bürgerhaus Vorwerk-Falkenfeld und nahm mit einem Popcorn-Stand am Sommerfest teil.

Wir freuen uns, wenn sich aus der Mitgliedschaft heraus Initiativen entwickeln, die kleinere Feste selbst organisieren und somit das nachbarschaftliche Miteinander in den Wohnanlagen fördern. Hierzu sichern wir den Mitgliedern unsere Unterstützung zu – organisatorisch und auch finanziell.

Sponsoring/Spenden
Wir fördern sportliches und gesellschaftliches Engagement in unseren Quartieren durch gezielte Sponsoringmaßnahmen wie zum Beispiel Trikotsponsoring sowie Geld- und Sachspenden. Unser Schwerpunkt liegt hierbei in der Förderung von Kindern und Jugendlichen in Sportvereinen. Unsere Genossenschaft ist seit 2017 als Sponsoringpartner beim Handball Zweitligisten VfL Lübeck-Schwartau eingestiegen. Als einer der größten Wohnungsanbieter am Markt unterstützen wir wie viele in Lübeck ansässige Unternehmen diesen Spitzensport. Damit leistet unsere Genossenschaft einen kleinen Beitrag für die Mannschaft mit der ambitionierten Zielsetzung, in die erste Liga aufzusteigen.

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

Für die Kinder- und Erwachsenenbetreuung halten wir in unseren Quartieren mietpreisgünstige Räumlichkeiten vor, die teilweise deutlich unter der marktüblichen Miete liegen. Wir sind hier aber nicht nur Vermieter, vielmehr unterstützen wir Menschen in Notlagen bei der Wohnraumversorgung. Zudem halten wir engen Kontakt zu den verschiedenen Trägerschaften der Kindertagesstätten, anderen Kinder- und Jugendzentren sowie sozialen Einrichtungen. Hierzu gehören insbesondere die AWO Schleswig-Holstein gGmbH, die Gemeindediakonie e. V. sowie die Vorwerker Diakonie und die DRK-Schwesternschaft e. V.

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

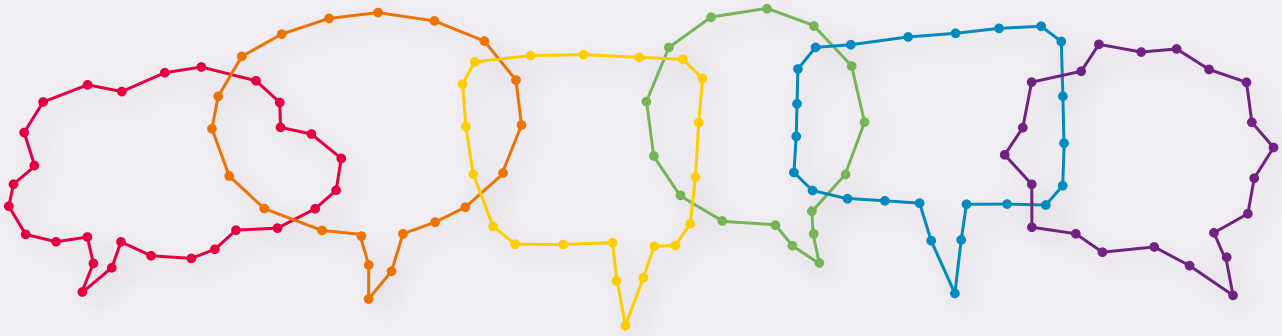
Weiteres Engagement

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

Die Unterstützung in Not geratener Mitglieder bleibt ein wichtiger Bestandteil der Vereinsarbeit. So unterstützt der Verein einzelne Mitglieder in Notlagen individuell und unbürokratisch. In 2019 half der Verein zwei Mitgliedern mit technischer Ausstattung und Umzugshilfe, denen dadurch der Verbleib im Wohnungsbestand trotz schwerer Erkrankungen ermöglicht wurde.

Jahresabschluss 2019

127. Geschäftsjahr



LÜBECKER BAUVEREIN

Lagebericht

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Der Lübecker Bauverein verfügt über einen eigenen Bestand von insgesamt 5.580 Wohneinheiten (Vorjahr: 5.654) mit 358.700 m² Wohnfläche, 63 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 62) mit 13.200 m² Nutzfläche und 1.739 Garagen (Vorjahr: 1.718). Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Abriss von 118 Einheiten, der Veräußerung von 2 Einheiten und den Neubau von 47 Einheiten. Im Zuge von Umbaumaßnahmen ist 1 Einheit abgegangen.

Unser Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Darüber hinaus wurden Ende 2019 im Rahmen der Verwaltung von Hausbesitz Dritter insgesamt 368 Wohnungen bzw. gewerbliche Objekte bewirtschaftet. Seit 2011 betreibt der Lübecker Bauverein eine genossenschaftliche Spareinrichtung.

Unsere Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 40 Mitarbeiter/innen in Vollzeit, 14 in Teilzeit, 5 Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns und 7 nebenamtliche Hauswarte.

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

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
Umsatzerlöse aus Mieten	29.003	29.259	28.766
Instandhaltungsaufwendungen	7.512	7.393	6.229
Zinsaufwendungen	4.839	4.869	5.778
Jahresüberschuss	3.592	3.235	7.015

(Angaben in T€)

Die Umsatzerlöse aus Mieten fallen höher aus als ursprünglich geplant. Grund hierfür sind geringere Erlösschmälerungen. Die Instandhaltungsaufwendungen fallen etwas geringer aus als geplant. Durch Verschiebungen bei der Auftragsabarbeitung der Handwerksbetriebe sind die geringeren Aufwendungen begründet. Das Jahresergebnis fällt aufgrund erhöhter Pensionsrückstellungen etwas geringer als geplant aus.

Die durchschnittlichen Mieten erhöhten sich in 2019 auf 6,33 €/m² (Vorjahr: 6,18 €/m²).

Die Fluktuationsrate im Berichtsjahr lag bei 7,2 % (Vorjahr: 7,1 %). Die Leerstandsquote betrug durchschnittlich 0,38 % (Vorjahr: 0,45 %).

Die von unseren Mitgliedern im Geschäftsjahr eingezahlten Spareinlagen und Sparbriefe (Saldo) in Höhe von rund 5,3 Mio. € wurden zur Finanzierung von Neubauvorhaben und zur Rückführung von bestehenden Darlehen verwendet.

Im Berichtsjahr wurden für aktivierungsfähige Maßnahmen zur Wertverbesserung unseres Wohnungsbestandes insgesamt 2.049 T€ (Vorjahr: 1.198 T€) aufgewendet. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rund 21 €/m² (Vorjahr: 18 €/m²).

Insgesamt beurteilen wir die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft positiv.

Die stabile Vermietungssituation und das weiterhin bestehende geringe Zinsniveau für Dauerfinanzierungsmittel ermöglichten uns, den Wohnungsbestand auf einem hohen Niveau instand zu halten und in Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen zu investieren.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage
Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 wie folgt dar:

	31.12.2019		**31.12.2018**		**Veränderung**
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	311.870,4	95,7	310.273,0	94,2	1.597,4
Verkaufsgrundstücke des Umlaufvermögens	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0
übriges Umlaufvermögen	14.074,6	4,3	18.974,8	5,8	-4.900,2
Gesamtvermögen	**325.952,3**	**100,0**	**329.255,1**	**100,0**	**-3.302,8**
Passiva					
Eigenkapital (einschl. SoPo für Investitionszulage)	64.016,1	19,6	61.200,7	18,6	2.815,4
langfristige Rückstellungen	3.918,6	1,2	3.659,2	1,1	259,4
langfristige Verbindlichkeiten	235.677,1	72,3	245.436,0	74,5	-9.758,9
kurzfristiges Fremdkapital	22.340,5	6,9	18.959,2	5,8	3.381,3
	325.952,3	**100,0**	**329.255,1**	**100,0**	**-3.302,8**

Das Anlagevermögen beträgt 95,7 % der Bilanzsumme.

Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Neubaumaßnahmen in der Schützenstraße und der Ratzeburger Allee. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen und der Verkauf von 2 Wohneinheiten aus.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr von 18,6 % auf 19,6 %.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um nominal 2.815,4 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 3.234,9 T€.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist insbesondere durch den Zugang langfristiger Darlehen in Höhe von 3.000,1 T€, durch Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 6.632,1 T€ sowie planmäßige Tilgungen in Höhe von 7.676,9 T€ beeinflusst. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 20.936,9 T€ wurden umfinanziert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Sparbriefen gestiegen.

Unsere Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet und solide.

Finanzlage

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

		2019		2018
		T€		T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		**3.407,5**		**3.248,3**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen*)	18.358,7		17.286,0	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.093,9		-9.618,6	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit**)	-7.368,6	**896,2**	-7.508,2	**159,2**
Finanzmittelbestand zum 31.12.		**4.303,7**		**3.407,5**
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		11.999,8		15.174,4
**) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-7.676,8		-6.720,9

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung weiterer Ein- und Auszahlungen erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 896,2 T€ auf 4.303,7 T€.

Die Zahlungsfähigkeit des Lübecker Bauvereins war und ist jederzeit gegeben.

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

Ertragslage

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

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.544,5	4.915,6	-371,1
Verkaufs-/Bauträgertätigkeit	-127,5	68,8	-196,3
Betreuungstätigkeit	-28,7	-43,5	14,8
Sonstige Geschäftstätigkeit	-204,3	3.263,9	-3.468,2
Neutrales Ergebnis	-59,1	312,9	-372,0
Steuern	-890,0	-1.502,6	612,6
	3.234,9	**7.015,1**	**-3.780,2**

Mit einem Jahresüberschuss von 3.234,9 T€ nach einer Steuerbelastung von 890,0 T€ konnte unsere Genossenschaft auch in diesem Jahr wieder ein ausgezeichnetes Jahresergebnis erreichen.

In der Hausbewirtschaftung verringerte sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr. Ursächlich hierfür waren erhöhte Instandhaltungsaufwendungen. Zusätzlich sind in diesem Spartenergebnis die mit Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang stehenden und nicht aktivierungsfähigen Personalkosten in Höhe von 723,8 T€ (Vorjahr: 596,5 T€) enthalten.

Das Ergebnis im Bereich der Verkaufs-/Bauträgertätigkeit resultiert aus nachgelagerten Personalkosten für Betreuungsleistungen aus der Projektgesellschaft „Wohnen am Falkendamm“.

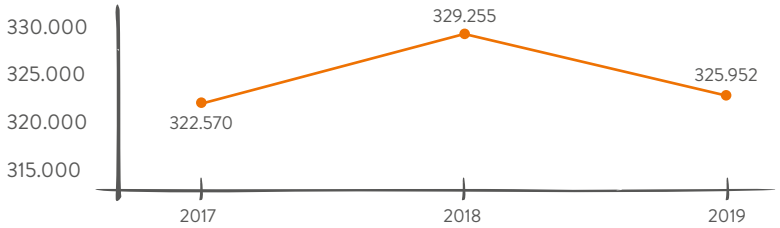
In der Sparte Betreuungstätigkeit verbessert sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich durch geringere Personalkosten.

Das Ergebnis der sonstigen Geschäftstätigkeit wurde im Wesentlichen durch die Erträge aus der Beteiligung an der Projektgesellschaft „Wohnen am Falkendamm“, einer Zuschreibung zum Anlagevermögen sowie durch Pensionsrückstellungen geprägt. Im Vorjahr waren in dieser Sparte Beteiligungserträge in Höhe von 3.746,6 T€ enthalten.

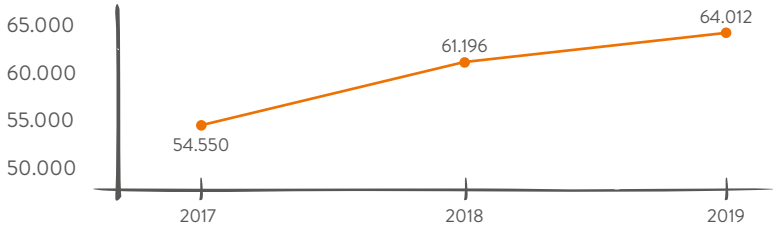
Das neutrale Ergebnis wurde durch die Auflösung von Rückstellungen positiv beeinflusst. Gegenläufig wirkten sich die Abrisskosten für eine Baumaßnahme aus.

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

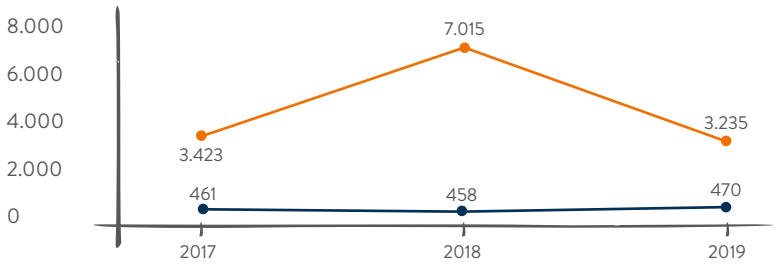
Entwicklung der Bilanzsumme (T€)



Entwicklung des Eigenkapitals (T€)



Entwicklung des Bilanzgewinnes und Jahresüberschusses (T€)



3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

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

Als wesentliche Risiken werden in unserer Genossenschaft das Zinsänderungsrisiko und das Leerstandsrisiko betrachtet. Um die daraus möglichen Risiken zu minimieren, betreiben wir ein aktives Zinsmanagement und optimieren laufend unser Kreditportfolio. Durch den Abschluss von Darlehen mit sehr langer Zinsbindung und Darlehen, die in der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt werden, verringert sich das Zinsänderungsrisiko weiter. Zur Vorbereitung von strategischen Entscheidungen erstellen wir für den Wohnungsbestand Portfolioanalysen. Damit ermöglichen wir eine zukunftsfähige Entwicklung unseres Gebäudebestandes.

Die aktuelle Krise aufgrund des Coronavirus ist Anlass zur Aktualisierung unseres Risikoinformationssystems. Es können unter anderem Risiken aus erhöhten Mietforderungen, nicht ausgeführten Instandhaltungsleistungen, allgemeinen Kostensteigerungen und Verzögerungen im Neubau entstehen. Auf der Finanzierungsseite kann die Corona-Krise zu Engpässen führen. Die beschriebenen Risiken können Einfluss auf unsere Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nehmen. Sofern es erforderlich werden sollte, werden im Rahmen unseres Konzeptes zu Risikotragfähigkeit Maßnahmen in Betracht gezogen, die die negativen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft abschwächen können. Eine Bestandsgefährdung unserer Genossenschaft besteht zu keinem Zeitpunkt.

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

Chancen für unsere Genossenschaft sehen wir auch zukünftig in einem für uns günstigen Marktumfeld. Unsere Ertragslage wird von dem niedrigen Zinsniveau und der guten Vermietungssituation profitieren. Durch unsere Neubau- und Modernisierungstätigkeit wird sich unser Wohnungsportfolio weiterhin werthaltig entwickeln. Zur Sicherstellung der Werterhaltung wird auch zukünftig die laufende und geplante Instandhaltung auf einem hohen Niveau gehalten.

Unser Engagement im sozialen Bereich wird fortgesetzt und spürbar ausgebaut. Für unsere Neubaumaßnahmen werden Wohnkonzepte mit Gemeinschaftsräumen vorgesehen, die ein nachbarschaftliches Miteinander fördern und ein langes Verbleiben in den Wohnungen im Alter ermöglichen. Damit wird gewährleistet, dass sich unser Wohnungsbestand den Anforderungen der zukünftigen Bewohner anpasst.

Die Mieten unserer geförderten Wohnungen (ca. 47 % des Wohnungsbestandes) werden auf der Grundlage des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumfördergesetzes regelmäßig angepasst. Die Mieten für die frei finanzierten Wohnungen entwickeln sich weiterhin stabil. Mieterhöhungen werden moderat unterhalb des am Markt möglichen Umfangs vorgenommen.

Derzeit befinden sich 109 Wohneinheiten in der Bauausführung und weitere 98 in konkreter Planung. Insgesamt entstehen in den nächsten Jahren 207 neue Wohnungen, von denen 59 im Rahmen der Wohnungsbauförderung errichtet werden. Das Neubauvolumen beträgt für 2020 rund 12 Mio. €.

Zukünftig könnten sich die Bedingungen für den Neubau weiter verschärfen. Zurzeit ist eine überdurchschnittliche Baupreisentwicklung bei gleichzeitiger Verknappung der Kapazitäten für Bauleistungen zu beobachten. Inwieweit sich zukünftig der Neubau von geförderten und frei finanzierten Wohnungen noch wirtschaftlich vertreten lässt, wird im Einzelfall zu prüfen sein.

Für unsere Spareinrichtung planen wir einen Mittelzuwachs in Höhe von 1,5 Mio. €, sodass wir Ende 2020 mit einem Sparvolumen von rund 67 Mio. € rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir Mieterträge in Höhe von 29,6 Mio. € und Zinsaufwendungen in Höhe von 4,3 Mio. €. Für die Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierungsmaßnahmen werden 6,9 Mio. € eingeplant.

Unser Jahresüberschuss wird voraussichtlich rund 4,3 Mio. € betragen. Die Eigenkapitalquote wird auf rund 20,5 % steigen.

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

Lübeck, 8. April 2020

LÜBECKER BAUVEREIN
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Stefan Probst Johann Landsberg

Bilanz

	Aktivseite		Geschäftsjahr 2019	Vorjahr
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		275.416,00	410.439,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
	mit Wohnbauten	294.420.962,81		298.721.797,20
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
	mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.270.188,41		5.366.490,58
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.480.790,45		2.357.926,98
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.009.560,79		1.009.560,79
5.	Technische Anlagen und Maschinen	133.695,00		136.235,00
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.680,00		325.421,00
7.	Anlagen im Bau	6.026.086,40		0,00
8.	Bauvorbereitungskosten	1.701.765,67		1.692.462,03
9.	Geleistete Anzahlungen	38.501,93		0,00
			311.349.231,46	309.609.893,58
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Beteiligungen	225.000,00		225.000,00
2.	Sonstige Ausleihungen	9.727,96		10.648,04
3.	Andere Finanzanlagen	11.025,00		11.025,00
			245.752,96	246.673,04
	Anlagevermögen insgesamt		**311.870.400,42**	**310.267.005,62**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Bauvorbereitungskosten	7.262,47		7.262,47
2.	Unfertige Leistungen	8.010.421,33		7.905.770,78
3.	Andere Vorräte	404,30		1.702,34
			8.018.088,10	7.914.735,59
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	43.472,38		48.852,53
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.742,37		2.746,14
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.301,89		59.494,43
4.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein			
	Beteiligungsverhältnis besteht	1.034.361,80		3.756.731,86
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	666.826,93		92.342,61
			1.757.705,37	3.960.167,57
III.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.303.706,40	7.007.532,38
	Umlaufvermögen insgesamt		**14.079.499,87**	**18.882.435,54**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
1.	Geldbeschaffungskosten	0,00		6.033,40
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.368,76		99.637,39
			2.368,76	105.670,79
	Bilanzsumme		**325.952.269,05**	**329.255.111,95**

(Angaben in €)

	Passivseite		Geschäftsjahr 2019	Vorjahr
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
	ausgeschiedenen Mitglieder	400.875,00		455.175,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	10.410.575,00		10.342.547,28
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.925,00		20.275,00
			10.821.375,00	10.817.997,28
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	0,00 (Vorjahr: 302,72)			
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	158.456,12		158.456,12
2.	Gesetzliche Rücklage	6.595.000,00		6.265.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen	45.966.543,88		43.496.543,88
			52.720.000,00	49.920.000,00
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Gewinnvortrag	35.404,38		43.035,00
2.	Jahresüberschuss	3.234.900,44		7.015.061,90
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.800.000,00		-6.600.000,00
			470.304,82	458.096,90
	Eigenkapital insgesamt		**64.011.679,82**	**61.196.094,18**
	Sonderposten für Investitionszulage		4.389,00	4.598,00
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen	3.542.238,00		3.298.826,00
2.	Steuerrückstellungen	1.142.632,47		1.689.138,38
3.	Sonstige Rückstellungen	822.757,73		820.211,09
			5.507.628,20	5.808.175,47
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.587.779,62		187.823.563,53
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.017.391,20		3.090.416,70
3.	Spareinlagen	59.451.956,61		55.548.266,58
4.	Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	6.028.604,00		4.678.604,00
5.	Erhaltene Anzahlungen	8.528.191,09		8.473.314,11
6.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.313,85		19.709,33
7.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.412.789,73		2.188.912,59
8.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,			
	mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	100.000,00		100.000,00
9.	Sonstige Verbindlichkeiten			
	davon aus Steuern: 122.301,95 (Vorjahr: 156.533,03)	171.856,53		207.123,62
			256.315.882,63	262.129.910,46
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		112.689,40	116.333,84
	Bilanzsumme		**325.952.269,05**	**329.255.111,95**

(Angaben in €)

Gewinn- und Verlustrechnung

			Geschäftsjahr 2019	Vorjahr
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	37.443.967,75		36.733.139,23
	b) aus Betreuungstätigkeit	97.222,64		94.065,63
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.139,22		341.679,86
			37.558.329,61	37.168.884,72
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		104.650,55	-119.454,75
3.	Sonstige betriebliche Erträge		927.073,29	1.006.285,45
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.370.072,56		12.901.536,84
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.472,52		46.726,03
			14.374.545,08	12.948.262,87
5.	**Rohergebnis**		**24.215.508,37**	**25.107.452,55**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	3.172.811,84		3.070.056,10
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen			
	für Altersversorgung, davon für	875.835,72		666.494,38
	Altersversorgung: 226.383,84 (Vorjahr: 48.654,07)		4.048.647,56	3.736.550,48
7.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.566.226,33	8.272.441,82
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.798.381,84	1.469.520,87
9.	Erträge aus Beteiligungen		266.332,61	3.746.644,93
10.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		439,88	478,53
11.	Erträge aus anderen Finanzanlagen		241,00	241,00
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.641,03	1.246,74
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.869.473,03	5.778.352,14
	davon aus Aufzinsung: 319.712,00 (Vorjahr: 295.441,00)			
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		890.018,76	1.502.614,06
15.	**Ergebnis nach Steuern**		**4.321.415,37**	**8.096.584,38**
16.	Sonstige Steuern		1.086.514,93	1.081.522,48
17.	**Jahresüberschuss**		**3.234.900,44**	**7.015.061,90**
18.	Gewinnvortrag		35.404,38	43.035,00
19.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.800.000,00	6.600.000,00
20.	**Bilanzgewinn**		**470.304,82**	**458.096,90**

(Angaben in €)

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Lübecker Bauverein eG hat ihren Sitz in Lübeck und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister (GnR beim Amtsgericht Lübeck: 205). Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso beachtet wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden

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

festgelegt.

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

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

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

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen sind zum Nennwert abzüglich angemessener Einzelwertberichtigungen angesetzt.

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

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage von § 253 Absatz 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Als Bewertungsverfahren wurde das modifizierte Teilwertverfahren gewählt. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung mit 2,5 %, ein Rentenanpassungstrend von 2,5 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % zugrunde gelegt.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Position	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Zuschreibungen
Immaterielle Vermögensgegenstände	**980.680,72**	**43.516,14**	**-120.908,81**	**0,00**	**0,00**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	448.764.133,84	4.025.523,31	-279.489,22	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.901.028,48	70.804,08	0,00	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.755.868,15	127.798,97	0,00	-4.935,50	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.009.560,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	368.952,18	9.634,26	-45.313,55	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.304.843,46	50.522,87	-115.048,10	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	6.026.086,40	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.692.462,03	5.926.131,36	0,00	-6.021.150,90	104.323,18
Geleistete Anzahlungen	0,00	38.501,93	0,00	0,00	0,00
	464.796.848,93	**10.248.916,78**	**-439.850,87**	**0,00**	**104.323,18**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	225.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	10.648,04	0,00	-920,08	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	11.025,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	246.673,04	**0,00**	**-920,08**	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**466.024.202,69**	**10.292.432,92**	**-561.679,76**	**0,00**	**104.323,18**

(Angaben in €)

Die Zugänge bei den Wohnbauten betreffen hauptsächlich den Neubau in der Schützenstraße und die energetische Modernisierung in der Korvettenstraße.

Bei den Abgängen handelt es sich um den Verkauf von 2 Wohneinheiten.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten entfallen im Wesentlichen auf die Neubaumaßnahmen in der Ratzeburger Allee und in Travemünde „Baggersand“.

Bei den Zuschreibungen handelt es sich um die Wiederaufnahme eines Bauprojektes in der Ahrensböker Straße in Stockelsdorf.

Umlaufvermögen

Der Posten Unfertige Leistungen beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr von 48 T€ (Vorjahr: 34 T€). Alle übrigen Forderungen sind kurzfristig.

		Abschreibungen (kumuliert)				Buchwerte	
	31.12.2019	01.01.2019	Abschreibg. des Geschäftsjahres	Abgang auf Abschreibungen	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019
	903.288,05	**570.241,72**	**178.135,14**	**-120.504,81**	**627.872,05**	**410.439,00**	**275.416,00**
	452.510.167,93	150.042.336,64	8.100.760,81	-53.892,33	158.089.205,12	298.721.797,20	294.420.962,81
	8.971.832,56	3.534.537,90	167.106,25	0,00	3.701.644,15	5.366.490,58	5.270.188,41
	2.878.731,62	397.941,17	0,00	0,00	397.941,17	2.357.926,98	2.480.790,45
	1.009.560,79	0,00	0,00	0,00	0,00	1.009.560,79	1.009.560,79
	333.272,89	232.717,18	12.174,26	-45.313,55	199.577,89	136.235,00	133.695,00
	1.240.318,23	979.422,46	108.049,87	-114.834,10	972.638,23	325.421,00	267.680,00
	6.026.086,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.026.086,40
	1.701.765,67	0,00	0,00	0,00	0,00	1.692.462,03	1.701.765,67
	38.501,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.501,93
	474.710.238,02	**155.186.955,35**	**8.388.091,19**	**-214.039,98**	**163.361.006,56**	**309.609.893,58**	**311.349.231,46**
	225.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	225.000,00
	9.727,96	0,00	0,00	0,00	0,00	10.648,04	9.727,96
	11.025,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.025,00	11.025,00
	245.752,96	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**246.673,04**	**245.752,96**
	475.859.279,03	**155.757.197,07**	**8.566.226,33**	**-334.544,79**	**163.988.878,61**	**310.267.005,62**	**311.870.400,42**

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

Die Flüssigen Mittel wurden zu Nominalwerten aktiviert.

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 365 T€.

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

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem Rückstellungen für Schönheitsreparaturen von 376 T€. Des Weiteren sind u. a. Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, für den Jahresabschluss sowie die Steuerberatungs- und Prüfungskosten, Prozessrisiken, Urlaubsansprüche sowie für Berufsgenossenschaftsbeiträge enthalten.

Verbindlichkeiten

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

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

(Angaben in €)

Verbindlichkeiten	insgesamt	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.587.779,62	8.155.337,16	36.626.120,33
(Vorjahr:)	187.823.563,53	7.327.586,34	32.271.718,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.017.391,20	74.009,11	306.171,38
(Vorjahr:)	3.090.416,70	73.025,50	302.086,97
Erhaltene Anzahlungen	8.528.191,09	8.528.191,09	0,00
(Vorjahr:)	8.473.314,11	8.473.314,11	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.313,85	17.313,85	0,00
(Vorjahr:)	19.709,33	19.709,33	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.412.789,73	2.384.758,13	28.031,60
(Vorjahr:)	2.188.912,59	2.163.635,73	25.276,86
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	100.000,00	100.000,00	0,00
(Vorjahr:)	100.000,00	100.000,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	171.856,53	134.229,08	37.627,45
(Vorjahr:)	207.123,62	167.932,05	39.191,57
Gesamtbetrag	**190.835.322,02**	**19.393.838,42**	**36.997.950,76**
(Vorjahr:)	201.903.039,88	18.325.203,06	32.638.274,28

GPR=Grundpfandrechte

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

(Angaben in €)

Spareinlagen	31.12.2019	31.12.2018
a) mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten	37.850.993,03	35.451.184,02
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	21.600.963,58	20.097.082,56
	59.451.956,61	55.548.266,58
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	3.463.390,00	150.000,00
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	2.565.214,00	4.528.604,00
	6.028.604,00	4.678.604,00
Gesamtbetrag	**65.480.560,61**	**60.226.870,58**

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

über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
131.806.322,13	176.373.606,28	GPR
148.224.258,31	187.567.015,89	GPR
2.637.210,71	2.978.751,70	GPR
2.715.304,23	3.050.115,20	GPR
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
0,00	0,00	
134.443.532,84	**179.352.357,98**	
150.939.562,54	190.617.131,09	

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 7.978 T€ enthalten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 104 T€ aus Zuschreibungen aus der Wiederaufnahme eines Bauvorhabens in Stockelsdorf und 75 T€ für Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten 7.393 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 320 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen.

E. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:
Verbindlichkeit aus Zahlungsversprechen gegenüber dem „Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen“ in Höhe von 191 T€. Mit einer Inanspruchnahme aus diesem Garantiebetrag wird nicht gerechnet.

In der Bilanz per 31.12.2019 wurden alle finanziellen Verpflichtungen ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen sonstige finanziellen Verpflichtungen aus einer Bauverpflichtung für die Bebauung der Ahrensböker Straße sowie zusätzlich aus Leasing-, Miet- und Pachtverträgen in Höhe von insgesamt 307 T€.

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

1. der Verwaltungsgesellschaft Falkendamm GmbH, Lübeck (Komplementärin der Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG, Eigenkapital per 31.12.2019: 31.113,07 €, Jahresüberschuss 2019: 1.215,47 €) und

2. der Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG, Lübeck (Eigenkapital per 31.12.2019: 200.000,00 €, Jahresüberschuss 2019: 528.652,27 €) beteiligt.

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

1. der Verwaltungsgesellschaft Falkendamm II GmbH, Lübeck (Komplementärin der Wohnen am Falkendamm II GmbH & Co. KG, Eigenkapital per 31.12.2019: 26.890,49 €, Jahresüberschuss 2019: 1.098,71 €) und

2. der Wohnen am Falkendamm II GmbH & Co. KG, Lübeck (Eigenkapital per 31.12.2019: 200.000,00 €, Jahresfehlbetrag 2019: 5.302,11 €) beteiligt.

Nachtragsbericht:
Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Darüber hinaus sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2019 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Mitarbeiter:
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	20,25	14,00
Technische Mitarbeiter	9,00	0,00
Hauswarte/Servicebetrieb	10,25	0,00

Weiterhin wurden durchschnittlich 4,5 Auszubildende sowie 7 nebenamtliche Hauswarte bzw. Hausbetreuer beschäftigt.

Mitgliederbewegung:

Stand 01.01.2019	9.633
Zugang	661
Abgang	555
Stand 31.12.2019	9.739

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 68.027,72 € erhöht.

Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses 2019 lautet wie folgt:

Jahresergebnis	**3.234.900,44 €**
Gewinnvortrag	35.404,38 €
Gesetzliche Rücklage	-330.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	-2.470.000,00 €
Bilanzgewinn	**470.304,82 €**
Dividende 2019 (Auszahlung 2020)	-424.814,93 €
Vortrag auf neue Rechnung	**45.489,89 €**

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

Mitglieder des Vorstandes:
Stefan Probst
Detlef Aue (bis 22.01.2020)
Johann Landsberg (nebenamtlich – ab 17.02.2020)

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Dirk Stojan, Vorsitzender
Birgit Reichel, stellvertretende Vorsitzende
Dorle Petzinna
Rainer Steffens
Anja Farries
Steffen Börms

Lübeck, den 31. März 2020

LÜBECKER BAUVEREIN
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Stefan Probst Johann Landsberg

„Das Mitgefühl macht aus uns
eine wunderbare Gemeinschaft."

David Garrick (1717 - 1779)

Organe

Vertreterversammlung Wahlperiode 2. Juni 2015 bis 14. September 2020

Wahlbezirk 1, Lübeck-St. Jürgen			
Sylvia	Böhmke	Robert-Koch-Straße 20	23562 Lübeck
Ernst	Boysen	Billrothstraße 22	23562 Lübeck
Theophiel	Coox	Friedrichstraße 28	23562 Lübeck
Jürgen	Jacobsen	Billrothstraße 9	23562 Lübeck
Matthias	Kapahnke	Krummeck 24	23562 Lübeck
Gabriela	Klug	Friedrichstraße 55	23562 Lübeck
Karin	Oswald	Friedrichstraße 53	23562 Lübeck
Marie-Luise	Reger	Helmholtzstraße 20	23562 Lübeck
Jens	Rix	Friedrichstraße 53	23562 Lübeck
Noelle	Schmelter	Friedrichstraße 41	23562 Lübeck
Anna	Schwertfeger	Robert-Koch-Straße 7	23562 Lübeck
Monika	Weißphal	Robert-Koch-Straße 20	23562 Lübeck

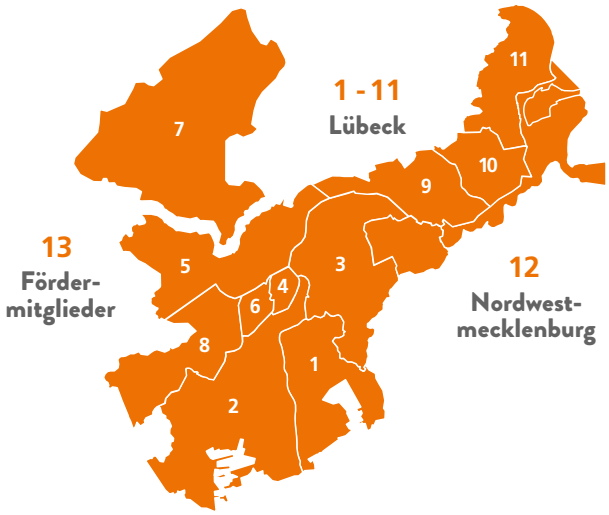
Wahlbezirk 2, Lübeck-St. Jürgen/Mühlentor			
Rüdiger	Behrmann	Kurt-Schumacher-Straße 1	23560 Lübeck
Marion	Levin	Kurt-Schumacher-Straße 9	23560 Lübeck
Thomas	Schwark	Theodor-Heuss-Straße 1 a	23560 Lübeck
Richard	Tonn	Kurt-Schumacher-Straße 14	23560 Lübeck

Wahlbezirk 3, Lübeck-St. Gertrud			
Christa	Artes	Rabenhorst 8	23566 Lübeck
Dr. Hermann	Junghans	Bergstraße 18	23566 Lübeck
Christa	Kaesekamp	Knud-Rasmussen-Straße 33	23566 Lübeck
Ulrike	Litzenroth	Knud-Rasmussen-Straße 31	23566 Lübeck
Jutta	Möller	Moritz-Neumark-Straße 2	23566 Lübeck
Peter	Roocks	Bergstraße 14	23566 Lübeck
Sonja	Rowedder	Rudolf-Groth-Straße 13	23566 Lübeck
Thomas	Schneider	Bergstraße 16	23566 Lübeck

Wahlbezirk 4, Lübeck-Innenstadt			
Frederik	Bremer	Falkenstraße 19 c	23564 Lübeck
Corinna	Eltermann	Bruhnstraße 2 b	23611 Sereetz
Ursula	Vogelsang-Starcke	Falkenstraße 19 b	23564 Lübeck

Wahlbezirk 5, Lübeck-St. Lorenz Nord			
Uwe	Davids	Auf der Reihe 9	23556 Lübeck
Martina	Fiehn	Schwartauer Landstraße 63	23554 Lübeck
Karl-Heinz	Wegener	Müritzweg 1	23554 Lübeck

Wahlbezirk 6, Lübeck-St. Lorenz Süd			
Britta	Heitmann	Kimbernweg 20	23558 Lübeck
Christiane	Jörger	Schützenstraße 95	23558 Lübeck
Christian	Matthaei	Parkstraße 36	23568 Lübeck
Rolf Günter	Schulz	Kimbernweg 14	23558 Lübeck



Wahlbezirk 7, Lübeck-Dornbreite, Stockelsdorf			
Ola	Flathus	Auf der Reihe 9 c	23556 Lübeck
Joachim	Lauenroth	Gartenstraße 15	23617 Stockelsdorf
Wahlbezirk 8, Lübeck-Moisling/Buntekuh			
Gerhard	Burmester	Korvettenstraße 97	23558 Lübeck
Margrit	Czarnecki	Fregattenstraße 30	23558 Lübeck
Silke	Horstmann	Fregattenstraße 30	23558 Lübeck
Heidi	Reier Fock	Fregattenstraße 34	23558 Lübeck
Wahlbezirk 9, Lübeck-Herrenwyk			
Silke	Jankowsky	Kobaltstraße 2	23569 Lübeck
Regina	Poppe	Friedrich-Ewers-Straße 11	23569 Lübeck
Lothar	Sager	Silberstraße 7	23569 Lübeck
Wolfgang	Schwarz	Güldene Straße 11	23569 Lübeck
Iris	Stobbe	Sinterstraße 16	23569 Lübeck
Sissy	Wiedemann	Kobaltstraße 9	23569 Lübeck
Gerhard	Wyska	Hochofenstraße 21	23569 Lübeck
Wahlbezirk 10, Lübeck-Kücknitz			
Hans-Peter	Fischer	Tannenbergstraße 12	23569 Lübeck
Stephanie	Franz	Westpreußenring 65	23569 Lübeck
Nils	Laue	Ostpreußenring 192	23569 Lübeck
Norbert	Marahrens	Tannenbergstraße 12	23569 Lübeck
Wahlbezirk 11, Lübeck-Travemünde			
Martin	Radtke	Dänemarkstraße 30	23570 Lübeck
Hans-Joachim	Richter	Dänemarkstraße 28	23570 Lübeck
Wahlbezirk 12, Nordwestmecklenburg			
Marion	Bukatz	Holmer Straße 29	19217 Rehna
Rainer	Feldberg	Holmer Straße 17	19217 Rehna
Lothar	Teschner	Ernst-Thälmann-Straße 19 b	19217 Rehna
Wahlbezirk 13, Fördermitglieder			
Bernard	Fibbe	Fuchsrute 17	25474 Ellerbek
Peter	Heiden	Sternenring 39	23562 Lübeck
Lars	Raath	Lübecker Straße 10 b	23628 Krummesse
Christian	Ramm	Hauptstraße 49 b	23627 Groß Grönau
Hans-Helfried	Schachtzabel	Strandpromenade 48	23946 Boltenhagen
Wolfgang	Tietz	Fasanenring 3	23627 Groß Grönau

Stand: 30.04.2020

Aufsichtsrat

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

Finanzausschuss
Dorle Petzinna · Vorsitzende
Steffen Börms

Bauausschuss
Rainer Steffens · Vorsitzender
Anja Farries

Sozialausschuss
Birgit Reichel · Vorsitzende
Dirk Stojan

Vorstand

Stefan Probst · Diplom-Wirtschaftsingenieur
Johann Landsberg · nebenamtlich (seit 17.02.2020)
Christine Koretzky · Dipl.-Ing. Architektin (seit 01.07.2020)

Rotkreuzschwester Yvonne Kalz im Quartier St. Jürgen

„Um Guts zu tun,
braucht's keiner Überlegung."

Johann Wolfgang von Goethe (1749 - 1832)

Impressum

Lübecker Bauverein eG
Otto-Passarge-Straße 2 · 23564 Lübeck
Telefon 0451 61057-0 · Telefax 0451 61057-14
E-Mail info@luebecker-bauverein.de
www.luebecker-bauverein.de

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

Konzept & Design: Bahnhof Creativ Werbeagentur GmbH

Druck: Beisner Druck GmbH & Co. KG

Fotos: Lübecker Bauverein eG, DRK-Schwesternschaft Lübeck e. V.

LÜBECKER BAUVEREIN

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN SCHLESWIG HOLSTEIN