LÜBECKER BAUVEREIN

GESCHÄFTSBERICHT 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort des Vorstandes / 4

Bericht des Aufsichtsrates / 6

Geschäftsjahr 2020
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen / 8
Wohnservice / 12
Investitionen / 14
Spareinrichtung / 19
Mitglieder / 20
Soziales Engagement / 22

Lagebericht 2020 / 28

Jahresabschluss 2020
Bilanz / 34
Gewinn- und Verlustrechnung / 36
Anhang / 37

Organe / 44

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

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

	2020	2019	2018
Bilanzsumme (Mio. €)	330,0	326,0	329,3
Umsatzerlöse (Mio. €)	38,1	37,6	37,2
Anlagevermögen (Mio. €)	315,2	311,9	310,3
Eigenkapital (Mio. €)	67,9	64,0	61,2
Eigenkapitalquote (%)	20,6	19,6	18,6
Jahresüberschuss (Mio. €)	4,3	3,2	7,0
Cashflow (Mio. €)	12,5	12	15,2
Eigenkapitalrentabilität (%)	7,8	6,4	13,9
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,8	2,7	4,3
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	19	20	16
Instandhaltung (Mio. €)	8,6	8,1	6,8
Bauinvestitionen (Mio. €)	8,2	6,8	8,0
Mitglieder	9.823	9.739	9.633
Wohnungsbestand	5.584	5.580	5.654
davon: gefördert	2.541	2.686	2.735
davon: frei finanziert	3.043	2.894	2.919
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	6,41	6,33	6,18
Spareinlagen und Sparbriefe (Mio. €)	65,6	65,5	60,2
Mitarbeiter	62	58	57

VORWORT DES VORSTANDES

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

was für ein Jahr liegt hinter uns. Wohl keiner hätte Anfang 2020 gedacht, dass uns Corona das ganze Jahr und darüber hinaus begleiten würde.

Aber gerade in diesen schwierigen Zeiten hat der Lübecker Bauverein mit seinen genossenschaftlichen Grundsätzen wieder einmal Stärke bewiesen. Werte wie Sicherheit, Gemeinschaft und Vertrauen sind für unsere Mitglieder von zentraler Bedeutung. Das Zuhause und die Wohnung haben für uns alle in der Pandemie eine noch bedeutendere Rolle erfahren. Nicht nur, dass viele von uns plötzlich durch „Home-Office“ und „Home-Schooling“ die Wohnung als Büro- und Schulersatz kennenlernen durften oder mussten, vielmehr wurde unser gesamtes soziales Leben beinahe ausschließlich auf unser Zuhause begrenzt. Für die meisten von uns war das eine ganz neue, nie dagewesene Lebenserfahrung.

Als Leitmotiv unseres Geschäftsberichtes zeigen wir daher Bilder von den Lieblingsplätzen unserer Mitglieder in ihren Wohnungen, auf den Balkonen oder in den Quartieren, die von ihnen selbst fotografiert und uns für diesen Geschäftsbericht zur Verfügung gestellt wurden. Die Bilder zeigen die Vielfalt des Lebens und Wohnens beim Lübecker Bauverein. Wir bedanken uns für dieses tolle Engagement unserer Mitglieder ganz herzlich.

Trotz der Corona-Krise haben wir in 2020 erneut ein gutes Jahresergebnis erzielt. Wir haben bisher keine größeren wirtschaftlichen Folgen der Krise zu verkraften gehabt. Auch im Geschäftsjahr 2020 konnten wir durch die Neubautätigkeit und die umfangreiche Pflege des Wohnungsbestandes unserem genossenschaftlichen Auftrag gerecht werden. Die sozialen Aspekte wie unser Einsatz für das bezahlbare Wohnen und die aktive Nachbarschaftsarbeit sind für uns dabei von zentraler Bedeutung. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen an unserem Gesamtbestand beträgt 49 Prozent. Die Wohnraumversorgung für Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen stehen weiterhin im Fokus unseres Handelns.

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir für Neubau und Investitionen in unsere bestehenden Wohnungen rund 16,8 Millionen Euro investiert. Die deutlichen Kostensteigerungen für alle Handwerks- und Bauleistungen, einhergehend mit Lieferengpässen für Material sowie eine überaus hohe Auslastung der Firmen sind die aktuellen Herausforderungen, mit denen wir zu kämpfen haben. Hinzu kommen immer mehr zusätzliche formale und rechtliche Anforderungen an das Bauen. Damit wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ganz erheblich belastet.

Die Corona-Pandemie hat uns aber auch neue Wege aufgezeigt. Unternehmen, die das Thema Digitalisierung gut besetzt haben, konnten ihre Arbeitsabläufe und Kundenbeziehungen problemlos aufrechterhalten. Wir haben festgestellt, dass wir in vielen Bereichen bereits gut aufgestellt waren. Ein Beispiel dafür ist das Ende 2019 eingeführte Kundenportal „Mein LBV“ mit seiner einfachen und schnellen Funktionalität, das gerade in der Corona-Krise eine rege Nutzung erfuhr. Videokonferenztools wie MS Teams oder Zoom sind für unsere Mitarbeitenden mittlerweile gängige Praxis nicht nur im Umgang mit Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern, sondern auch untereinander.

Das Team Nachbarschaft des Lübecker Bauvereins begeisterte durch ein vielfältiges Programm für unsere Mitglieder. Auch wenn unser Team in 2020 coronabedingt etwas ausgebremst wurde, so stand es allen Mitgliedern jederzeit mit Rat und Tat zur Seite. Es gab viele kleine und große Momente von Mitgliedern für Mitglieder, die uns berührten und auch stolz machten. Sie zeigten, wie gut Nachbarschaften bei unserer Genossenschaft funktionieren.

„Zuhause ist... Wo die Liebe wohnt, wo Erinnerungen geboren werden, wo Freunde immer willkommen sind und jederzeit ein Lächeln auf Dich wartet. Unser absoluter Lieblingsplatz ist unsere wunderschöne Diele, wo wir gemeinsam sitzen, essen, Spieleabende genießen, zusammen lachen, diskutieren und dabei immer den schönen Blick nach draußen haben."

MITGLIED AUS DER ELSTERWEIDE, ST. LORENZ NORD

Unsere Mitglieder fühlen sich bei uns geborgen und sicher. Wir bieten für alle Generationen ein sicheres und bezahlbares Wohnen. Unser diesjähriges Motto bildet genau das ab und zeigt, wie vielfältig das Leben und Wohnen unserer Mitglieder beim Lübecker Bauverein ist.

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

Christine Koretzky
Vorständin

Stefan Probst
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, informiert.

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

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

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

Für das Geschäftsjahr 2020 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.

Aktiv beteiligt war der Aufsichtsrat bei der Vertreterwahl unserer Genossenschaft, die vom 23. April 2020 bis 13. Mai 2020 stattfand. Mit Dorle Petzinna gehörte ein Mitglied des Aufsichtsrates dem Wahlvorstand an. Zum Stichtag waren 9.083 Mitglieder wahlberechtigt. 2.416 gaben ihre Stimme ab. Der Pandemie geschuldet, fand bislang noch keine Zusammenkunft der 62 gewählten Vertreterinnen und Vertreter statt.

Personalien

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 14. September 2020 endete turnusmäßig die Amtszeit von Birgit Reichel und Dorle Petzinna. In offener Wahl wählten die Vertreter beide 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.

Planmäßig am 1. März 2020 begann Christine Koretzky ihre Tätigkeit im Aufgabenbereich des technischen Vorstandes. Mit Erlangen der fachtheoretischen Qualifikation zum Führen einer Spareinrichtung und der Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wurde Christine Koretzky wie geplant zum 1. Juli 2020 zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt.

Aufgrund des plötzlichen Todes unseres langjährigen Vorstandsmitgliedes Detlef Aue wurde beschlossen, die Bestellung von Herrn Johann Landsberg zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied auf den 17. Februar 2020 vorzuverlegen. Dieser Schritt war notwendig, da nach § 21 unserer Satzung der Vorstand aus mindestens zwei Personen bestehen muss.

Das Jahr 2020 stand im Zeichen von Corona. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Lübecker Bauverein bislang gut durch die Pandemie gekommen ist. Schwerwiegende unsere Genossenschaft betreffende Auswirkungen sind bisher nicht eingetreten. Die Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen liefen wie geplant.

Jahresabschluss 2020

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2021 gemäß § 53 GenG den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

„Mein Lieblingsplatz, weil er der schönste Platz in Lübeck ist: Ausblick über die Trave auf unsere Wohnanlage."

MITGLIED AUS DER WALLSTRASSE, INNENSTADT

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2020 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 2021 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 2020 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 2020 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 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, 6. Mai 2021

Dirk Stojan
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

BRANCHENENTWICKLUNG IN SCHLESWIG-HOLSTEIN

Stabile Wohnungsmärkte auch in 2020

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten (Ø 2,1 Prozent). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 8,3 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 VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 5,99 Euro und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Aber 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 Mietschnitt von 7,88 Euro netto-kalt ermittelt (Stand 2019 ohne preisgebundenen Wohnraum). Bei den Mitgliedsunternehmen lagen die Angebotsmieten bei 6,96 Euro. 2020 wird über alle Wohnungsmarktakteure ein Angebotsmietenschnitt von 8,18 Euro erwartet.

Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort. Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand.

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./. Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 Prozent. Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass rund 20 Prozent auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen. 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 % 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 noch hohe 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 den Wettbewerb in diesem Marktsegment verschärft. Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entlastung sorgen.

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither deutlich nachgelassen. Auch 2020 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundes-

„Diese Ecke in unserem Wohnzimmer ist mein Lieblingsplatz, da es dort durch die schönen, großen Fenster immer sehr hell und freundlich ist. Außerdem ist dies meine erste eigene Wohnung zusammen mit meinem Freund, und gemeinsam konnten wir uns hier kreativ ausleben. So haben wir eine kleine gemütliche Ecke mit all unseren Lieblingsdingen geschaffen."

MITGLIED AUS DER HANSESTRASSE,
ST. LORENZ SÜD

weiten Entwicklung folgend). Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 und 9.960 bzw. 4.183 in 2016 bzw. 2018 wurden 2020 3.804 Neuankömmlinge gezählt. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Irak, Afghanistan, Iran, Türkei, Eritrea und Jemen.

Weiterhin anspruchsvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche 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 (2,6 bzw. 2,7 Prozent west|ost plus Einmalzahlungen).
Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind leicht gesunken: Im November 2020 lagen sie dank temporärer Mehrwertsteuersenkung um 0,1 Prozent unter dem Vorjahreswert. Das ist der erste Preisrückgang seit Februar 2002. Ohne Steuersenkung hätte die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahresmonat 2,5 Prozent betragen.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden sanken unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuersenkung von November 2019 bis November 2020 um 0,3 Prozent. Nennenswerte Preisrückgänge gab es bei Betonarbeiten (- 1,0 Prozent), Wärmedämm-Verbundsystemen (- 0,7 Prozent), Putz-/Stuckarbeiten (- 0,3 Prozent) und Mauerarbeiten (- 0,2 Prozent).

Ausbauarbeiten verteuerten sich dagegen um 0,1 Prozent. Kostensteigerungen gab es bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen (+ 1,1 Prozent), Heiz- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+ 0,6 Prozent) sowie Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+ 0,5 Prozent). Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 0,5 Prozent zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2019 um 71 Prozent gestiegen. Einschließlich 2020 wird mit einem Plus von 77 Prozent gerechnet (ausweislich Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 30 Prozent zugelegt.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

Neben hohen Kosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts. Und Weiteres ist in Diskussion. Der Ausblick auf das Jahr 2021 ist spannend. Der Bundestag und etliche Länderparlamente werden neu gewählt. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland sowie das Fehlen von Planungssicherheit behindern die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für viele.

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 2020 rund 400 Millionen Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (gut 9.500 zwischen 2011/2020). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 auf 20.200 sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.800 Wohnungen mit Zweckbindung.

In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Dieser wurde im 1. Förderweg jetzt noch einmal erhöht: von 300 auf 400 Euro/m² bzw. 375 auf 500 Euro (je nach Regionalstufe). Parallel wurden die Fördermieten um 0,15 Euro erhöht. Verbessert wurden auch die Konditionen des 2. Förderweges.

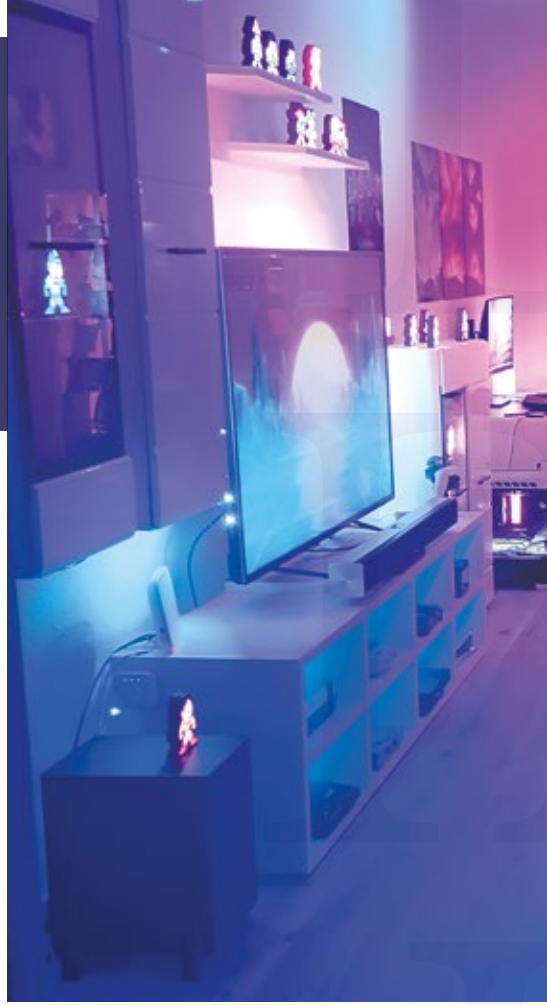
Grundsätzlich werden Förderkonditionen zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. Zudem wird das Förderprogrammangebot laufend zielorientiert weiterentwickelt. In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 2019/2022 hat mittlerweile ein Gesamtvolumen von 880 Millionen Euro. 6.400 Mietwohnungen können damit gefördert werden (was dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes entspricht – 1.600 p. a.). Zudem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen unterstützt werden. 2020 wurden gut 143 Millionen Euro für den Bau bezahlbarer Wohnungen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden bis November 2020 929 Wohnungen neu gefördert.

„Gerade jetzt in der Corona-Zeit nutzen wir unseren Garten, der nicht weit von unserer Wohnung liegt, in vielfältiger Weise. Auch wenn das Wetter oft nicht mitspielt, gibt es immer etwas zu tun. Bewegung bei der Aussaat und der Bodenvorbereitung hält jung und macht Spaß."

MITGLIED AUS DER ERNST-THÄLMANN-STRASSE, REHNA

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.

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

Wir haben auch in 2020 erneut ein sehr gutes Vermietungsergebnis erzielt. Dies ist sicherlich auch darauf zurückzuführen, dass wir kontinuierlich auf hohem Niveau in unsere Wohnungen investieren. Im täglichen Geschäft tragen wir mit unserer kunden- und serviceorientierten Betreuung zudem zur Zufriedenheit unserer Mitglieder bei.

Unser Vermietungsteam führt aktuell eine Interessentenliste mit über 2.300 Kundendaten. Auf eine frei gewordene Wohnung bewerben sich mitunter 20 Interessenten. Dies trifft auch für unsere in Planung bzw. sich in Umsetzung befindlichen Neubauprojekte zu.

In der Vermietung setzen wir weiterhin auf unsere bewährten Prozesse, die wir in den letzten Jahren aufgrund eines ERP-Wechsels weiter optimiert haben. Mit unserer Vermietungssoftware erstellen wir zu den gewünschten Wohnungsgesuchen ansprechende Exposés für die Interessenten. Schnellere Antwortzeiten auf Kundenanliegen und eine geringere Fehlerquote prägen heute das Tagesgeschäft in der Vermietung. Neben der Generierung der automatischen Vertrags- und Schriftstückerstellung aus dem System erfolgt die entsprechende Archivierung in der digitalen Mitgliedsakte.

Terminwünsche können individuell mit dem Vermietungsteam vereinbart werden – auch außerhalb unserer Öffnungszeiten.

Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt 5.584 Wohneinheiten und 61 Gewerbeeinheiten. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten liegt bei rund 49 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 6,43 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter.

Die Fluktuation bei unserer Genossenschaft ist seit vielen Jahren denkbar gering. So ist sie nur leicht gestiegen: 403 Mieter (Vorjahr: 399) kündigten ihre Wohnung in 2020. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,22 Prozent (Vorjahr: 7,15 Prozent). Davon sind 43 Mieter (11 Prozent) innerhalb unserer Genossenschaft umgezogen. Die Leerstandsquote ist mit jahresdurchschnittlich 0,40 Prozent minimal gestiegen (Vorjahr: 0,38 Prozent). Mit beiden Kennzahlen liegen wir auch im letzten Jahr wieder deutlich unter dem Landesdurchschnitt in Schleswig-Holstein.

„Mein Wohnzimmer – eines meiner Lieblingsplätze. Ich mag es, weil es so schön leuchten kann."

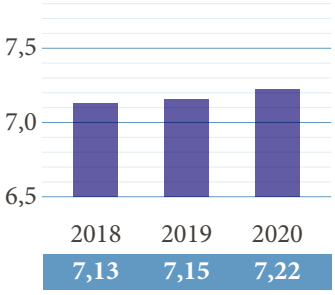
MITGLIED AUS DER FRIEDRICHSTRASSE, ST. JÜRGEN

MIET-HAUSVERWALTUNG

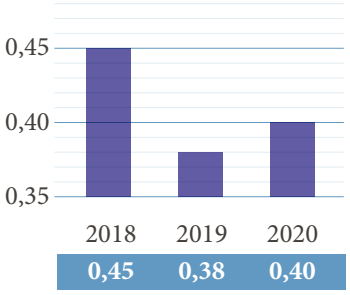
Seit vielen Jahren betreuen wir im Rahmen der Miet-Hausverwaltung Immobilien im Eigentümerauftrag. Dabei übernimmt unsere Genossenschaft sämtliche wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen in kaufmännischer und technischer Hinsicht nach den individuellen Vorgaben des Eigentümers. Im Geschäftsjahr 2020 bewirtschaftete unsere Genossenschaft Immobilien für 9 Eigentümer. Dabei handelte es sich insgesamt um 384 Mietwohnungen, 18 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.

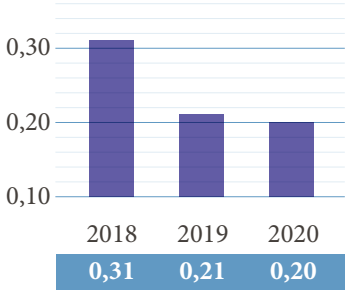
Entwicklung der jährlichen Fluktuationsrate (%)



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 2020 auf insgesamt 19,8 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.

Die allgemeinen Kostensteigerungen im Bereich der Handwerkerleistungen sind nach wie vor Preistreiber in der Wohnungswirtschaft – sei es im Neubau als auch in der Modernisierung. Trotz dieser Preissteigerungen sind wir aufgrund der guten wirtschaftlichen Position unserer Genossenschaft in der Lage, unsere Ziele zur langfristigen Werterhaltung des Wohnungsbestandes und im Neubau zu erreichen.

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 8,6 Millionen Euro investierten wir in unseren Wohnungsbestand. Der durchschnittliche Instandhaltungsaufwand beträgt damit 23,04 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 21,83 €/m²).

Insgesamt wurden über 40 Einzelmaßnahmen in der Großinstandhaltung umgesetzt. Der Fokus lag auf der Sanierung von Fassaden vieler Wohnblöcke. Im Quartier Dänemarkstraße in Travemünde erhielten zwei weitere Gebäude einen Neuanstrich, ebenso in der Langeneßallee, im Ostpreußenring sowie in der Silberstraße. Zu den weiteren Maßnahmen zählten vorrangig diverse Neuanstriche von Treppenhäusern sowie Heizungserneuerungen. Im Quartier der Friedrichstraße erhielten insgesamt 48 Balkone eine Neubeschichtung des Balkonbodens, und die Balkonbrüstungen wurden in diesem Zuge erhöht.

Das Thema Fahrradhäuser begleitet unsere Genossenschaft mittlerweile seit einigen Jahren. Um den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln, erfolgt vorab eine Umfrage bei den Mitgliedern. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden anschließend 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 2020 haben wir fünf Fahrradhäuser im Quartier der Kurt-Schumacher-Straße aufgestellt. Mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahme des Wohngebäudes in der Korvettenstraße wurden zwei Fahrradhäuser mit einer Kapazität von je 36 Fahrrädern errichtet.

Neben den ungeplanten Instandhaltungsmaßnahmen beschäftigte sich unser Team mit vielen weiteren Themen, die neben dem Tagesgeschäft umgesetzt wurden. So verzeichneten wir auch im letzten Jahr erneut eine große Anzahl (305; Vorjahr: 274) von Leitungswasserschäden mit einer Schadenshöhe von rund 506.000 Euro (Vorjahr: 310.000 Euro).

Im Quartier St.-Lorenz Nord in der Broling-, Ludwig- und Stitenstraße wurde die in 2019 begonnene Sanierung des ersten von zwei U-Blöcken abgeschlossen. Die Maßnahme erstreckte sich über zwei Jahre. Die Investition betrug rund 1,28 Millionen Euro. Das Kellermauerwerk wurde freigelegt und mit einer vertikalen Feuchtigkeitssperre ausgerüstet. Es erfolgte eine umfassende Fassadensanierung, hofseitig erhielten die Gebäude einen Neuanstrich. Die straßenseitigen Fassaden wur-

„Mein Lieblingsplatz ist meine wunderschöne Couch, die ich seitlich und hochkant aufklappen kann und darauf wunderbar relaxen kann."

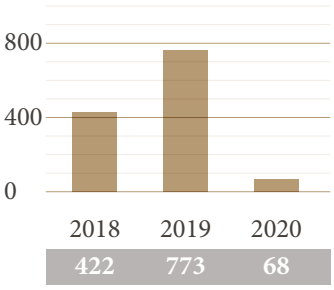
MITGLIED AUS DER HERMANN-LANGE-STRASSE, ST. LORENZ SÜD

den in einem aufwendigen Verfahren restauriert und in den Ursprungszustand des Jahres 1894 zurückversetzt. Auch das Dach wurde erneuert. Abgerundet wird das Wohngebäude mit einer neuen Zaunanlage, die im März dieses Jahres aufgestellt wurde. 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. 138.000 Euro für die Prüfung aufgebracht und ca. 912.000 Euro in die Sanierung der Sielleitungen investiert.

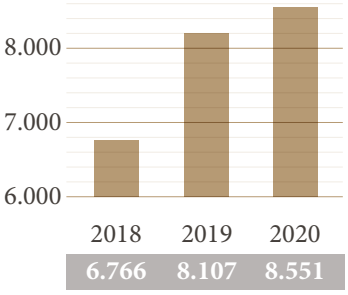
Einen weiteren Schwerpunkt bilden zunehmend Maßnahmen zur Wohnraumanpassung für unsere älteren Mitglieder. Wir haben im letzten Jahr in Anpassungsmaßnahmen insgesamt 42.000 Euro für neun Wohneinheiten investiert.

Für die Erhaltung unseres Wohnungsbestandes und zum Wohle unserer Mitglieder setzen wir in diesem Jahr unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fort; hierfür sind rund 7,9 Millionen Euro geplant.

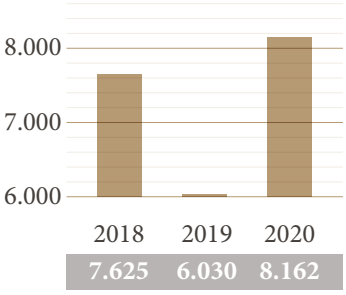
Entwicklung des Investitionsvolumens Modernisierung (T€)



Entwicklung des Investitionsvolumens Instandhaltung (T€)



Entwicklung des Investitionsvolumens Neubau (T€)



NEUBAU

Mit dem Neubau von Wohnungen schafft unsere Genossenschaft langfristig wichtigen bezahlbaren Wohnraum und gibt vielen Menschen ein neues Zuhause in einer guten Wohnqualität. Im letzten Jahr lag unser Fokus auf den beiden Neubauprojekten „Wohnquartier für Jung und Alt“ und „Wohnen auf dem Baggersand“.

Neubauprojekt „Wohnquartier für Jung und Alt“

Unser Großprojekt „Wohnquartier für Jung und Alt“ vereint das Wohnen für alle Generationen: Singles, Studierende, Familien und ältere Menschen leben hier zukünftig in einem Quartier Tür an Tür zusammen. Bereichert wird das Wohnen in diesem Quartier mit einem umfangreichen sozialen Angebot der DRK-Schwesternschaft sowie dem Quartierskonzept unserer Genossenschaft.

Seit April 2019 realisiert unsere Genossenschaft den Neubau stadteinwärts in der Ratzeburger Allee. Im Gesamtprojekt entstehen hier im vierten bis sechsten Bauabschnitt 109 überwiegend barrierefreie Genossenschaftswohnungen, davon 34 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Es werden 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. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für Anfang 2022 geplant.

Hinter dem Gesamtprojekt steckt neben der Schaffung von mehr Wohnraum aber auch ein ambitioniertes soziales Konzept. Es werden an diesem Standort zukünftig die Betreuungsleistungen ambulante Alten- und Tagespflege sowie eine Tagesmutter-Einrichtung durch die DRK-Schwesternschaft angeboten.

Das Wohnquartier ist darauf angelegt, dass sich Jung und Alt in ihrem Quartier wohlfühlen und hier möglichst viele Anlaufstellen finden. So können junge Familien ohne lange Wege ihre Kinder im Quartier bei der Tagesmutter betreuen lassen. Für die älteren bzw. pflegebedürftigen Menschen gibt es einen ambulanten Pflegedienst mit umfangreichem Beratungs- und Betreuungskonzept und eine Seniorentagespflege mit vielfältigen Angeboten. In beiden Einrichtungen wird das Team der Schwesternschaft auch für die persönliche Beratung und Begleitung aller Fragen hinsichtlich Gesundheit, Sozial- und Pflegeversicherung zuständig sein.

Unser Team Nachbarschaft wird ebenfalls an diesem Standort aktiv. Das neue sogenannte „Zweite Wohnzimmer“, ein ca. 110 m² großer Gemeinschaftsraum mit integrierter Küche, wird zukünftig zentraler Mittelpunkt für die Mitglieder in diesem Quartier sein. Anfangs noch mit Unterstützung unseres Teams wird ein vielfältiges Programm für die Menschen in diesem Quartier entwickelt.

Das Quartierskonzept sieht hier auch die Einbindung von ehrenamtlich engagierten Menschen, ähnlich wie schon heute in unseren anderen Nachbarschaftstreffs praktiziert, vor. Einerseits werden die Erfahrungen aus den Quartieren einbezogen, in denen seit Jahren erfolgreich ehrenamtliche Angebote von Nachbarn für Nachbarn stattfinden. Andererseits fließen das Engagement und auch die Wünsche der Mitglieder in das Nutzungskonzept für das „Zweite Wohnzimmer“ ein.

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

Neubauprojekt „Wohnen auf dem Baggersand“

Im Juli 2017 haben die vier Wohnungsunternehmen Lübecker Bauverein eG, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, NEUE LÜBECKER Norddeutsche

Baugenossenschaft eG und Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG das Grundstück Auf dem Baggersand in Lübeck-Travemünde von der Hansestadt Lübeck erworben.

Die ersten Planungen für die Neubebauung wurden in einem kooperativen Workshopverfahren aller Beteiligten abgeschlossen. In diesem Verfahren hat man sich auf ein gemeinsames Gestaltungs- und Freiraumkonzept verständigt. Ziel war es, eine durchgängig hohe Qualität der Planung auf der städtebaulichen sowie gebäude- und freiraumplanerischen Ebene sicherzustellen. Unter dem Motto „Vielfalt in der Einheit, Einheit in der Vielfalt“ und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans wurden die Entwürfe der vier beauftragten Architektenteams aufeinander abgestimmt.

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

Am 1. Oktober 2020 fand der symbolische Auftakt mit dem „Ersten Spatenstich” auf der Großbaustelle der Bauherrengemeinschaft statt. Das Projekt läuft nach anfänglichen unvorhergesehenen Schwierigkeiten nun planmäßig. Der Erdausbau ist abgeschlossen, und die Gründungsarbeiten für den Bau der Tiefgarage mit 257 Stellplätzen sind bereits beendet.

Unsere Genossenschaft baut auf zwei Baufeldern 86 Wohnungen, davon 25 Wohneinheiten öffentlich gefördert und einen Gemeinschaftsraum. Die geplanten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben Größen von 34 m² bis 107 m² und werden mit Loggien und teilweise Dachterrassen ausgestattet. Voraussichtlicher Baubeginn für die Häuser ist im Frühjahr 2022.

Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für Ende 2023 / Anfang 2024 geplant. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt 91 Millionen Euro.

„Eigentlich müssen wir sagen, dass es nur einer unserer Lieblingsplätze ist. Denn wir haben nun in den fünf Jahren, wo wir hier wohnen, die Zeit genutzt, um die komplette Wohnung zu einem Ort zu machen. Hier können wir uns entschleunigen, um Kraft für den Alltag zu tanken – sei es mit einem Latte Macchiato im Wintergarten bei Sonnenschein oder im Winter mit einem heißen Kakao unter der Kuscheldecke.“

MITGLIEDER AUS DER FREGATTENSTRASSE, BUNTEKUH

„Das ist der Lieblingsplatz meiner Katze „Schalle“ und von mir. So sieht er im Sommer und Winter aus: der kleine Hinterhofgarten in der Wakenitzmauer am Rande der Lübecker Altstadt.“

MITGLIED AUS DER WAKENITZMAUER, INNENSTADT

SPAREINRICHTUNG

Seit 2011 betreibt unsere Genossenschaft eine Spareinrichtung. Sie ist mittlerweile fester Bestandteil im Finanzierungskonzept des Unternehmens. Rund 2.500 Sparer zählen zu unseren Kundinnen und Kunden in diesem Segment – ein Beweis dafür, dass das genossenschaftliche Sparen weiter hoch im Kurs steht.

Meinungsumfragen zufolge sparten vor drei Jahren 53 Prozent der Deutschen regelmäßig, jetzt sind es 63 Prozent. Trotz finanzieller Einbußen, die viele Menschen infolge der Corona-Pandemie erleiden, spart ein Fünftel der Deutschen jetzt mehr als zuvor. Diesen Trend spüren auch wir unverändert: Der stetige Zulauf und steigende Spareinlagen sind Beleg genug. Unsere Sparzinsen, die nach wie vor etwas höher sind als die der Regionalbanken, sind Anreiz genug für unsere jetzigen Sparenden und zukünftigen Mitglieder für den Abschluss neuer Sparverträge.

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 2020 konstant geblieben. Zum Jahresende betrug das Sparvolumen weiterhin 65,5 Millionen Euro. Bei 4.415 lag die Zahl der Sparverträge. 46 neue Mitglieder konnten wir für das genossenschaftliche Sparen beim Lübecker Bauverein gewinnen, die für diesen Zweck Genossenschaftsmitglied wurden.

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 Millionen Euro, die wir zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit sowie zur Finanzierung unserer aktuellen Neubauprojekte und des vorhandenen Bestandes verwendet haben.

Spareinlagen:

65.573987,39 Euro

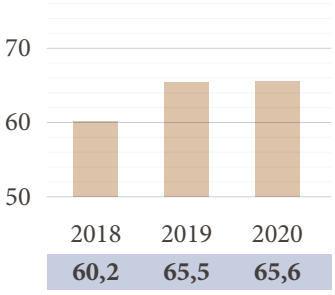
Sparer:

2.450

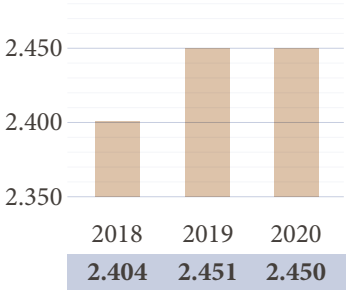
Sparkonten:

4.415

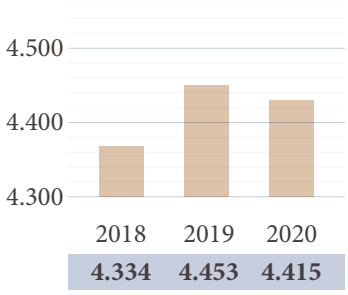
Spareinlagen (Mio.€)



Sparer



Sparkonten



MITGLIEDER

Mitbestimmung

Zum Ende des Geschäftsjahres zählten 9.823 Mitglieder zu unserer Genossenschaft (Vorjahr: 9.739). 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.

Die turnusmäßigen am Anfang eines jeden Jahres regionalen Vertretertreffen konnten noch im Februar 2020 stattfinden. Die offene Zusammenarbeit mit den Vertreterinnen und Vertretern unserer Genossenschaft ist vertrauensvoll und „auf Augenhöhe". Die Vertreterversammlung wurde aufgrund der Corona-Pandemie in den Spätsommer verschoben. Am 14. September 2020 wurden auf der Vertreterversammlung alle erforderlichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst.

Im Frühjahr 2020 fand die Wahl für die Vertreterversammlung der Wahlperiode 2020 bis 2025 statt. Vom 23. April bis 13. Mai 2020 waren 9.083 Mitglieder aufgefordert, ihre Stimme für die zukünftigen Mitgliedervertreterinnen und -vertreter per Briefwahl oder online abzugeben. 120 Mitglieder kandidierten für die Mitarbeit im höchsten Organ unserer Genossenschaft. Die neu gewählte Vertreterversammlung setzt sich aus 62 Mitgliedern in insgesamt 13 Wahlbezirken zusammen. Davon wurden 37 Mitglieder erneut gewählt; 25 Mitglieder engagieren sich neu in diesem Amt. Die Wahlbeteiligung lag bei 26,60 Prozent, davon beteiligten sich 470 Mitglieder an der Onlinewahl (5,17 Prozent).

Coronabedingt konnten die geplante Besichtigungsrundfahrt durch unseren Wohnungsbestand mit der neu gewählten Vertreterversammlung als auch das Jahresabschlusstreffen leider nicht stattfinden.

Besondere Ehrungen

Zur genossenschaftlichen Tradition zählt die besondere Ehrung der Mitglieder, die unserer Genossenschaft über 50 oder sogar 60 Jahre ihre Treue gehalten haben. Auch diese Veranstaltung fand coronabedingt nicht statt. Aus diesem Grund erhielten alle Mitglieder ihr persönliches Präsent in ihrer Wohnung überreicht. 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.

Kundenportal >Mein LBV<

Die Pandemie hat aber auch zu positiven Effekten für die Unternehmen geführt. So haben wir uns noch digitaler ausgerichtet. Für unsere Mitglieder haben wir mit unserem Ende 2019 eingeführten Kundenportal >Mein LBV< ein digitales Medium etabliert, das unseren Mitgliedern ermöglicht, in Zeiten von Corona einfach und unkompliziert mit uns in Kontakt zu treten. Im Frühjahr 2021 erfolgt die Erweiterung der Kunden-App um den Sparbereich. Unsere sparenden Mitglieder können dann auch über die App ihre Sparverträge mit allen relevanten Daten einsehen. Bis Ende des Jahres haben sich ca. 20 Prozent unserer Mitglieder im Portal angemeldet.

Mieterbefragung

Unter dem Motto „Was können wir besser machen?" haben wir in Zusammenarbeit mit der Firma AktivBo in 2019 eine Mieterbefragung durchgeführt. Die Mieterbe-

„Nach einem langen Arbeitstag oder auch am Wochenende kann ich wunderbar auf der neu geschaffenen Loggia entspannen und den Blick ins Grüne genießen."

MITGLIED AUS DER KORVETTENSTRASSE, BUNTEKUH

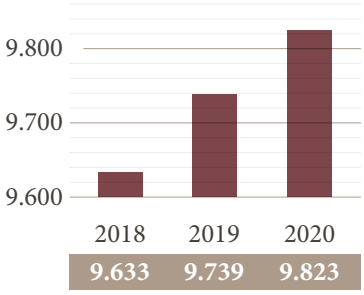
fragung sollte uns aufzeigen, in welchen Bereichen wir gut aufgestellt sind und wo es noch Handlungsbedarf und Verbesserungsmöglichkeiten gibt.

Wir haben Projektgruppen für die unterschiedlichen Arbeitsthemen gebildet. Ziel der Projektarbeit ist es, nach möglichen Maßnahmen zu suchen, die zur Verbesserung der Wohnqualität und unseres Service führen und damit zur höheren Zufriedenheit unserer Mitglieder beitragen.

Ein Schwerpunktthema konnten wir im letzten Jahr bereits anstoßen. So haben wir in einigen Quartieren die Spielplätze optimiert. Unsere Genossenschaft hat im ersten Schritt rund 56.000 Euro in den Ausbau der Spielplätze investiert. Wir hoffen, dass die neu gestalteten Spielplätze rege genutzt werden und viel Spaß bei Groß und Klein auslösen.

Unser Anspruch ist es, dass unsere Mitglieder auch weiterhin mit unserem Service zufrieden sind und sich bei unserer Genossenschaft wohlfühlen.

Entwicklung der Mitglieder



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, fünf Gästewohnungen in vier Stadtteilen Lübecks anzumieten. Unsere gemütlich eingerichteten Gästewohnungen befinden sich in guter Lage, sind komfortabel ausgestattet und deshalb sehr beliebt.

Seit vielen Jahren arbeiten wir aktiv daran, unser vielfältiges Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen für die älteren Mitglieder weiter auszubauen. Unsere Kooperationspartnerin, 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 84 Mitglieder im Alter von 55 bis 98 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. Trotz der Pandemielage blieb dieses Angebot auch 2020 bestehen, solange die Gaststätten geöffnet sein durften.

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

„Sommer, Sonne, Freizeit. Der Balkon ist so groß, dass sogar eine Hängematte Platz hat – Super Ort zum Chillen."

MITGLIED AUS DER BEHRINGSTRASSE, ST. JÜRGEN

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.

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.

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.

Im Frühjahr 2020 wurde unser dritter Nachbarschaftstreff in der Langeneßallee 19 fertiggestellt. In zentraler Lage ist dieser Nachbarschaftstreff für unsere Mitglieder barrierearm zu erreichen. Seit dem Erwerb der Wohnanlage wurden die Angebote des Teams Nachbarschaft von Jahr zu Jahr immer mehr angenommen und waren ausgesprochen gut besucht. In der Vergangenheit mangelte es an Räumlichkeiten, um auch bei schlechteren Witterungsverhältnissen Angebote zu gestalten. Mit dem neuen Treff können nun verschiedene Angebote mit unserer Unterstützung gestaltet werden. Bei einem Netzwerktreffen mit sozialen Akteuren des Stadtteils wurden die Räumlichkeiten vorgestellt und erste Kooperationen vereinbart. Vorrangig Kinder und Jugendliche nutzen die Kreativ- und Spielangebote in diesem Nachbarschaftstreff, doch auch erste Angebote für Erwachsene konnten bereits etabliert werden.

Nach einem erfolgreichen Start der Ehrenamtlichen- und Kursangebote im ersten Quartal ruhten im ersten coronabedingten Lockdown die Gruppenangebote in den Nachbarschaftstreffs. Das Team Nachbarschaft bot Gesprächs- und Unterstützungsangebote für alle Mitglieder an. Nach Erstellung eines Hygienekonzeptes für die Treffs konnten ab Mitte Juli wieder Angebote in den Nachbarschaftstreffs unter Einhaltung der Hygieneregeln stattfinden. Ehrenamtliche und Teilnehmende der Angebote zeigten viel Verständnis für die erforderlichen

„Unser Esszimmer ist nicht nur der Mittelpunkt der Wohnung und auch fast der schönste Bereich, dem wir durch die Gestaltung besondere Aufmerksamkeit verliehen haben. Ob Freunde oder Familie: Alle erfreuen sich an der Gestaltung sowie am Schnitt unserer Wohnung. Meine Gefühle kommen in diesem Gedicht zum Ausdruck: „Kein Weg ist zu weit um dort anzukommen, wo das Herz zuhause ist."

MITGLIED AUS DER LANGENESSALLEE, ST. LORENZ NORD

Maßnahmen. Mit Beginn des zweiten Lockdowns Ende Oktober boten wir erneut telefonische Beratung und Einzeltermine nach vorheriger Vereinbarung an, um den Kontakt und Austausch zu gewährleisten.

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 2020 fand ein Treffen der Ehrenamtlichen beider Nachbarschaftstreffs statt, um Erfahrungen austauschen und Aktivitäten für das Jahr planen zu können. Statt des traditionellen Jahresausklanges mit allen Ehrenamtlichen stattete das Team Nachbarschaft den Ehrenamtlichen einen kontaktlosen Besuch an der eigenen Wohnungstür ab.

„Nachbarschaft plus"

Auch in diesem Jahr engagierten sich die Mitglieder in der Luisenstraße aktiv im Gemeinschaftsraum Café Luise, solange dies möglich war. In der Zeit des Lockdowns organisierte sich die Gemeinschaft über Messenger-Dienste und versorgte sich gegenseitig mit selbstgenähten Masken. Im August konnte ein Grillfest am Café Luise stattfinden, das sehr gut angenommen wurde. Eine optische Bereicherung der Wohnanlage ist das neue Kunstwerk. Das Werk „Begegnung" wurde am 29. Oktober 2020 in Anwesenheit vieler Mitglieder und des Künstlers der Presse vorgestellt.

In dieser Wohnanlage fand auch die Premiere unseres Balkon-Bingos statt. Die Mitglieder wurden über Aushänge über ein kontaktfreies Bingo-Spiel informiert und erhielten kostenfrei Bingokarten. Das Team Nachbarschaft zog unter den Balkonen Nummern und verkündete diese per Megafon. Die Mitglieder verfolgten auf den Balkonen die Ziehung und glichen die Zahlen mit Ihrer Bingokarte ab. Die Übergabe der Siegerpräsente erfolgte kontaktlos.

In der Ratzeburger Allee entsteht der zweite Standort von „Nachbarschaft plus": Mit dem Neubau von 108 Wohneinheiten, der Implementierung von Serviceleistungen der DRK-Schwesternschaft und der Schaffung eines Gemeinschaftsraumes, dem „Zweiten Wohnzimmer", schließen wir die Modernisierung dieses Quartieres ab.

Parallel zum Neubau und zum Vermietungsprozess entwickelten wir das Konzept für dieses Quartier weiter.

Am 5. März 2020 fand im Gemeinschaftshaus Nachtigallensteg eine Informationsveranstaltung für alle Bestandsmieter der Ratzeburger Allee statt. Hier wurden sowohl die Baumaßnahmen als auch das Konzept der Quartiersarbeit vorgestellt. Es zeigte sich, dass hohes Interesse an der Nutzung des Gemeinschaftsraumes und der Serviceangebote besteht.

Bei einer weiteren Veranstaltung am 5. September 2020 wurden im Veranstaltungsort Kolosseum potenzielle Mitglieder über das Konzept informiert. Interessierte hatten die Möglichkeit, neben Grundrissen und weiteren Rahmendaten des Neubaus, erste Vorschläge für eine Nutzung des Gemeinschaftsraumes einzubringen. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung fließen in die Konzeptverfeinerung ein.

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. Hier wurde unter anderem erörtert, wie Quartiermanagement in Pandemiezeiten umgesetzt und ein Austausch mit den Mitgliedern bzw. Mietern im Quartier gewährleistet werden kann.

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.

2020 war sehr geprägt durch die Corona-Krise. Daher haben wir aufgrund des diffusen Infektionsgeschehens und der aktuell geltenden Landesverordnung uns bewusst entschieden, keine Nachbarschaftsfeste durchzuführen. Das geplante Jubiläum zum zehnjährigen Bestehen des Nachbarschaftstreffs Herrenwyk musste leider ausfallen. Um zumindest den Ehrenamtlichen in diesem Quartier unseren Dank zu erweisen, fand am 19. Juni 2020 eine Feierstunde im Garten des Nachbarschaftstreffs statt.

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. Aufgrund der Pandemie fand in diesem Jahr nur ein Ausflug statt. Unmittelbar nach dem Ende des ersten Lockdowns organisierte das Team Nachbarschaft am 26. August 2020 einen Ausflug, der die 5-Seen-Fahrt, die bekannteste Seerundfahrt der Holsteinischen Schweiz, beinhaltete.

„Mein schönes Balkonzimmer ist mein Lieblingsplatz, in das von Mittag an bis zum Abend die Sonne scheint. Schon im frühen Frühjahr und bis in den späten Herbst kann ich mich hier aufhalten.“

MITGLIED AUS DER BILLROTHSTRASSE, ST. JÜRGEN

„Mein Lieblingsplatz ist mein Balkon. Eine Tasse Kaffee, ein gutes Buch und einfach die Sonne genießen!"

MITGLIED AUS DER LANGENESSALLEE, ST. LORENZ NORD

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, Menschen mit Behinderung und in sozialen Notlagen sowie Asylsuchende mit Wohnraum und Notunterkünften versorgt. Außerdem gibt es Drogenberatungsstellen, Anlaufstellen für Streetworker und Tagesbetreuungen, insbesondere für ältere Menschen.

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 2020 half der Verein drei Mitgliedern. In einem Fall förderten wir die Ausstattung eines Kinderzimmers nach einem Wohnungsbrand; in einem anderen Fall durch die Anschaffung eines Sportgerätes für ein erkranktes Kind. Eine weitere Förderung beinhaltete die Unterstützung eines bedürftigen Mitgliedes im Bereich der Wohnungsausstattung. Diese Förderungen ermöglichen den Verbleib der Mitglieder in ihrem bekannten sozialen Umfeld/Wohnumfeld.

„Mein Lieblingsplatz ist der verglaste Balkon, den ich ab und zu als kleines „Atelier" nutze. Ich sitze oft auf diesem Balkon, genieße die Vorzüge der Verglasung, wenn es regnet."

MITGLIED AUS DER HANSESTRASSE, ST. LORENZ SÜD

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT UND GESCHÄFTSVERLAUF

Der Lübecker Bauverein verfügt über einen eigenen Bestand von insgesamt 5.584 Wohneinheiten (Vorjahr: 5.580) mit 358.950 m² Wohnfläche, 61 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 63) mit 11.530 m² Nutzfläche und 1.746 Garagen (Vorjahr: 1.739). Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus der Veräußerung von 2 Einheiten und dem Erwerb von 5 Einheiten sowie der Umwidmung von einem Hauswartbüro in eine Wohnung und von 2 Gewerbeeinheiten in Sondereinheiten.

Unser Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Darüber hinaus wurden Ende 2020 im Rahmen der Verwaltung von Hausbesitz Dritter insgesamt 402 Wohnungen bzw. gewerbliche Objekte bewirtschaftet. Seit 2011 betreibt der Lübecker Bauverein eine genossenschaftliche Spareinrichtung.

Unsere Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 42 Mitarbeiter/-innen in Vollzeit, 14 in Teilzeit, 5 Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns und 8 nebenamtliche Hauswarte.

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

(Angaben in T€)

	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
Umsatzerlöse aus Mieten	29.868	29.727	29.259
Instandhaltungsaufwendungen	6.923	7.923	7.393
Zinsaufwendungen	4.318	4.321	4.869
Jahresüberschuss	4.589	4.277	3.235

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind niedriger ausgefallen als ursprünglich geplant. Grund hierfür waren wegen der Corona-Pandemie verschobene bzw. geringer angesetzte Mieterhöhungen. Die Instandhaltungsaufwendungen fielen höher aus als ursprünglich geplant. Maßgeblich hierfür waren höhere Aufwendungen für ungeplante Kleininstandhaltungsmaßnahmen. Durch Auflösungen von Pensionsrückstellungen wurden die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen teilweise kompensiert. Das Jahresergebnis fällt dadurch geringer aus als geplant.

Die durchschnittlichen Mieten erhöhten sich in 2020 auf 6,41 €/m² (Vorjahr: 6,33 €/m²).

Die Fluktuationsrate im Berichtsjahr lag bei 7,2 % (Vorjahr: 7,2 %). Die Leerstandsquote betrug durchschnittlich 0,40 % (Vorjahr: 0,38 %).

Der Saldo der von unseren Mitgliedern im Geschäftsjahr ein- und ausgezahlten Spareinlagen und Sparbriefe betrug rund 93 T€.

Im Berichtsjahr wurden für aktivierungsfähige Maßnahmen zur Wertverbesserung unseres Wohnungsbestandes insgesamt 475 T€ (Vorjahr: 2.049 T€) aufgewendet. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rund 23 €/m² (Vorjahr: 21 €/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 31.12.2020 wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	315.203,2	95,5	311.870,4	95,7	3.332,8
Verkaufsgrundstücke des Umlaufvermögens	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0
übriges Umlaufvermögen	14.810,3	4,5	14.074,6	4,3	735,7
Gesamtvermögen	**330.020,8**	**100,0**	**325.952,3**	**100,0**	**4.068,5**
Passiva					
Eigenkapital (einschl. SoPo für Investitionszulage)	67.883,4	20,6	64.016,1	19,6	3.867,3
langfristige Rückstellungen	3.619,9	1,1	3.918,6	1,2	-298,7
langfristige Verbindlichkeiten	239.521,2	72,6	235.677,1	72,3	3.844,1
kurzfristiges Fremdkapital	18.996,3	5,7	22.340,5	6,9	-3.344,2
	330.020,8	**100,0**	**325.952,3**	**100,0**	**4.068,5**

Das Anlagevermögen beträgt 95,5 % der Bilanzsumme.

Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb eines bebauten Grundstücks und den Neubaumaßnahmen in der Ratzeburger Allee und dem Baggersand. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen und der Verkauf von 2 Wohneinheiten aus.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr von 19,6 % auf 20,6 %.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um nominal 3.867,3 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 4.277,1 T€.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist insbesondere durch den Zugang langfristiger Darlehen in Höhe von 9.927,2 T€, von langfristigen Spareinlagen in Höhe von 3.201,1 T€, durch Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 807,3 T€ sowie planmäßige Tilgungen in Höhe von 8.476,9 T€ beeinflusst. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 9.545,3 T€ wurden umfinanziert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch die Verringerung der Verbindlichkeiten aus Sparbriefen gesunken.

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.

		2020 T€		2019 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		**4.303,7**		**3.407,5**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen*)	16.581,8		18.358,7	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.822,9		-10.093,9	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	-3.739,8	**1.019,1**	-7.368,6	**896,2**
Finanzmittelbestand zum 31.12.		**5.322,8**		**4.303,7**
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		12.469,0		11.999,8
**) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-8.476,9		-7.676,8

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 planmäßige Zins- und Tilgungszahlung und die Rückzahlung von langfristigen Verbindlichkeiten beeinflusst.

Unter Berücksichtigung weiterer Ein- und Auszahlungen erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 1.019,1 T€ auf 5.322,8 T€.

Die Zahlungsfähigkeit des Lübecker Bauvereins war und ist jederzeit gegeben.

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

Ertragslage

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

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	4.726,4	4.544,5	181,9
Verkaufs-/Bauträgertätigkeit	-8,5	-127,5	119,0
Betreuungstätigkeit	-26,0	-28,7	2,7
Sonstige Geschäftstätigkeit	-249,7	-204,3	-45,4
Neutrales Ergebnis	880,0	-59,1	939,1
Steuern	-1.045,1	-890,0	-155,1
	4.277,1	**3.234,9**	**1.042,2**

Mit einem Jahresüberschuss von 4.277,1 T€ nach einer Steuerbelastung von 1.045,1 T€ konnte unsere Genossenschaft auch in diesem Jahr wieder ein ausgezeichnetes Jahresergebnis erreichen.

In der Hausbewirtschaftung erhöhte sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr. Ursächlich hierfür war ein geringerer Zinsaufwand und höhere Umsatzerlöse. Zusätzlich sind in diesem Spartenergebnis die mit Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang stehenden und nicht aktivierungsfähigen Personalkosten in Höhe von 807,7 T€ (Vorjahr: 723,8 T€) enthalten.

Das Ergebnis im Bereich der Verkaufs-/Bauträgertätigkeit resultiert überwiegend aus den zugeordneten Personalkosten für Betreuungsleistungen aus der Projektgesellschaft „Wohnen am Falkendamm".

In der Sparte Betreuungstätigkeit verbessert sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich durch höhere Erträge aus der Verwaltungsbetreuung.

Das Ergebnis der sonstigen Geschäftstätigkeit wurde im Wesentlichen durch die Erträge aus der Beteiligung an der Projektgesellschaft „Wohnen am Falkendamm", der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen und Sonstige Zinsen geprägt.

Das neutrale Ergebnis wurde durch die Auflösung von Rückstellungen und den Verkauf von 2 Wohneinheiten positiv beeinflusst.

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

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

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

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 Forderungsausfällen, 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. In unserer Geschäfts- und Risikostrategie haben wir in 2020 einen gesonderten Corona-Bericht hinzugefügt, der die beschriebenen möglichen wirtschaftlichen Folgen untersucht. Bis zum heutigen Zeitpunkt konnten wir keine wesentlichen Auswirkungen der Coronakrise auf unsere Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage feststellen. Sofern es erforderlich werden sollte, werden im Rahmen unseres Konzeptes zur 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 profitiert von dem niedrigen Zinsniveau und der guten Vermietungssituation. Durch unsere Neubau- und Modernisierungstätigkeit wird sich unser Wohnungsportfolio weiterhin werthaltig entwickeln.

Unser Engagement im sozialen Bereich haben wir weiter 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. Der Bau von geförderten Wohnungen ist auch zukünftig ein wesentliches Ziel.

Die Mieten unserer geförderten Wohnungen (ca. 46 % 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 195 Wohneinheiten im Bau und weitere 57 in Planung. Insgesamt entstehen somit in den nächsten Jahren 252 neue Wohnungen, von denen rund 75 im Rahmen der Wohnungsbauförderung errichtet werden. Das Neubauvolumen beträgt für 2021 rund 15 Mio. €.

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

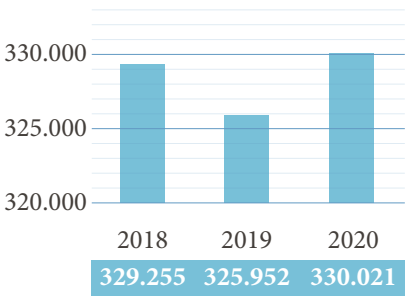
Lübeck, 31. März 2021
LÜBECKER BAUVEREIN eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

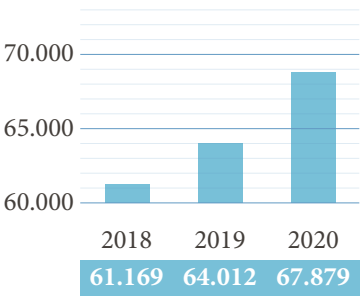
Christine Koretzky | Stefan Probst | Johann Landsberg

(Angaben in T€)

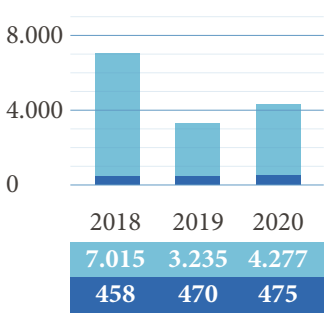
Entwicklung der Bilanzsumme

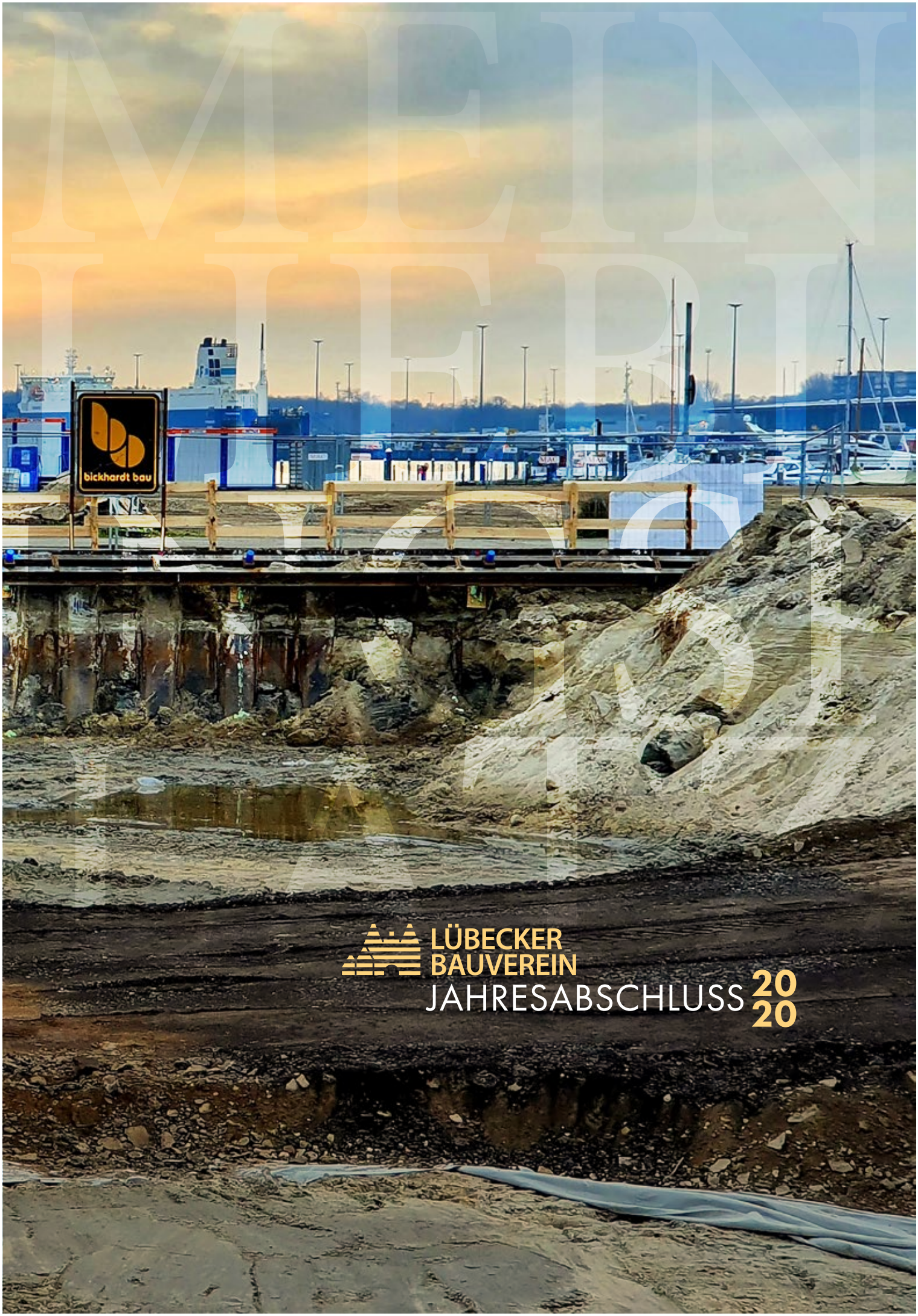


Entwicklung des Eigenkapitals



Entwicklung des Bilanzgewinnes und Jahresüberschusses





LÜBECKER BAUVEREIN

JAHRESABSCHLUSS 2020

BILANZ

(Angaben in €)

	Aktivseite		Geschäftsjahr 2020	Vorjahr
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		178.953,00	275.416,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	286.978.335,40		294.420.962,81
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.058.200,02		5.270.188,41
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.406.676,19		2.480.790,45
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.009.560,79		1.009.560,79
5.	Technische Anlagen und Maschinen	129.044,00		133.695,00
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	355.002,00		267.680,00
7.	Anlagen im Bau	17.365.426,82		6.026.086,40
8.	Bauvorbereitungskosten	1.477.243,05		1.701.765,67
9.	Geleistete Anzahlungen	0,00		38.501,93
			314.779.488,27	311.349.231,46
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Beteiligungen	225.000,00		225.000,00
2.	Sonstige Ausleihungen	8.767,53		9.727,96
3.	Andere Finanzanlagen	11.025,00		11.025,00
			244.792,53	245.752,96
	Anlagevermögen insgesamt		**315.203.233,80**	**311.870.400,42**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Bauvorbereitungskosten	7.262,47		7.262,47
2.	Unfertige Leistungen	8.083.608,59		8.010.421,33
3.	Andere Vorräte	0,00		404,30
			8.090.871,06	8.018.088,10
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	51.141,03		43.472,38
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	590,88		1.742,37
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.018,54		11.301,89
4.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	828.269,96		1.034.361,80
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	509.720,18		666.826,93
			1.403.740,59	1.757.705,37
III.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.322.804,91	4.303.706,40
	Umlaufvermögen insgesamt		**14.817.416,56**	**14.079.499,87**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		178,50	2.368,76
	Bilanzsumme		**330.020.828,86**	**325.952.269,05**

(Angaben in €)

	Passivseite		Geschäftsjahr 2020	Vorjahr
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	374.600,00		400.875,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	10.444.175,00		10.410.575,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.825,00		9.925,00
			10.834.600,00	10.821.375,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 (Vorjahr: 0,00)			
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	158.456,12		158.456,12
2.	Gesetzliche Rücklage	7.025.000,00		6.595.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen	49.386.543,88		45.966.543,88
			56.570.000,00	52.720.000,00
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Gewinnvortrag	47.591,04		35.404,38
2.	Jahresüberschuss	4.277.051,47		3.234.900,44
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.850.000,00		-2.800.000,00
			474.642,51	470.304,82
	Eigenkapital insgesamt		**67.879.242,51**	**64.011.679,82**
	Sonderposten für Investitionszulage		4.180,00	4.389,00
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen	3.220.154,00		3.542.238,00
2.	Steuerrückstellungen	577.006,95		1.142.632,47
3.	Sonstige Rückstellungen	835.263,51		822.757,73
			4.632.424,46	5.507.628,20
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.304.733,40		176.587.779,62
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.943.382,09		3.017.391,20
3.	Spareinlagen	63.008.773,39		59.451.956,61
4.	Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.565.214,00		6.028.604,00
5.	Erhaltene Anzahlungen	8.603.010,11		8.528.191,09
6.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.072,32		17.313,85
7.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.661.261,07		2.412.789,73
8.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	100.000,00		100.000,00
9.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 136.029,76 (Vorjahr: 122.301,95)	187.961,66		171.856,53
			257.385.408,04	256.315.882,63
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		119.573,85	112.689,40
	Bilanzsumme		**330.020.828,86**	**325.952.269,05**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(Angaben in €)

		Geschäftsjahr 2020	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.984.064,36		37.443.967,75
b) aus Betreuungstätigkeit	109.300,87		97.222,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.037,06		17.139,22
		38.131.402,29	37.558.329,61
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		73.187,26	104.650,55
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.620.223,97	927.073,29
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.761.627,99		14.370.072,56
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		4.472,52
		14.761.627,99	14.374.545,08
5. Rohergebnis		**25.063.185,53**	**24.215.508,37**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.404.225,23		3.172.811,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	979.715,52		875.835,72
davon für Altersversorgung: 300.693,62 (Vorjahr: 226.383,84)		4.383.940,75	4.048.647,56
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.607.932,42	8.566.226,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.629.518,56	1.798.381,84
9. Erträge aus Beteiligungen		284.189,90	266.332,61
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		399,53	439,88
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen		1,00	241,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.898,12	11.641,03
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.320.931,69	4.869.473,03
davon aus Aufzinsung: 254.349,00 (Vorjahr: 319.712,00)			
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.045.062,42	890.018,76
15. Ergebnis nach Steuern		**5.370.288,24**	**4.321.415,37**
16. Sonstige Steuern		1.093.236,77	1.086.514,93
17. Jahresüberschuss		**4.277.051,47**	**3.234.900,44**
18. Gewinnvortrag		47.591,04	35.404,38
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.850.000,00	2.800.000,00
20. Bilanzgewinn		**474.642,51**	**470.304,82**

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 31.12.2020 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 16.10.2020.

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

festgelegt.

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 2,30 % 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:

(Angaben in €)

Position	Anschaffungs-und Herstellungskosten				
	01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuch. des Geschäftsjahres	31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	**903.288,05**	**92.666,10**	**-42.192,82**	**0,00**	**953.761,33**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	452.510.167,93	811.432,25	-243.606,09	38.501,93	453.116.496,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.971.832,56	1.326,85	0,00	-45.418,55	8.927.740,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.878.731,62	34.067,90	0,00	-108.182,16	2.804.617,36
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.009.560,79	0,00	0,00	0,00	1.009.560,79
Technische Anlagen und Maschinen	333.272,89	9.358,51	-21.472,65	0,00	321.158,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.240.318,23	229.054,62	-277.792,90	45.418,55	1.236.998,50
Anlagen im Bau	6.026.086,40	8.162.436,21	0,00	3.176.904,21	17.365.426,82
Bauvorbereitungskosten	1.701.765,67	2.844.199,43	0,00	-3.068.722,05	1.477.243,05
Geleistete Anzahlungen	38.501,93	0,00	0,00	-38.501,93	0,00
	474.710.238,02	**12.091.875,77**	**-542.871,64**	**0,00**	**486.259.242,15**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	225.000,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00
Sonstige Ausleihungen	9.727,96	0,00	-960,43	0,00	8.767,53
Andere Finanzanlagen	11.025,00	0,00	0,00	0,00	11.025,00
	245.752,96	**0,00**	**-960,43**	**0,00**	**244.792,53**
Anlagevermögen insgesamt	**475.859.279,03**	**12.184.541,87**	**-586.024,89**	**0,00**	**487.457.796,01**

Die Zugänge bei den Wohnbauten betreffen hauptsächlich den Ankauf eines Objektes in der Langeneßallee und die Fertigstellung von Fahrradhäusern in der Kurt-Schumacher-Straße.

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

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen im Wesentlichen die Ratzeburger Allee.

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

Umlaufvermögen

Der Posten Unfertige Leistungen beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr von 36 T€ (Vorjahr: 48 T€). Alle übrigen Forderungen sind kurzfristig.

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

Die Flüssigen Mittel wurden zu Nominalwerten aktiviert.

(Angaben in €)

Abschreibungen (kumuliert)				Buchwerte	
01.01.2020	Abschreibg. des Geschäftsjahres	Abgang auf Abschreibg.	31.12.2020	01.01.2020	31.12.2020
627.872,05	**189.129,10**	**-42.192,82**	**774.808,33**	**275.416,00**	**178.953,00**
158.089.205,12	8.112.164,95	-63.209,45	166.138.160,62	294.420.962,81	286.978.335,40
3.701.644,15	167.896,69	0,00	3.869.540,84	5.270.188,41	5.058.200,02
397.941,17	0,00	0,00	397.941,17	2.480.790,45	2.406.676,19
0,00	0,00	0,00	0,00	1.009.560,79	1.009.560,79
199.577,89	13.290,51	-20.753,65	192.114,75	133.695,00	129.044,00
972.638,23	125.451,17	-216.092,90	881.996,50	267.680,00	355.002,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.026.086,40	17.365.426,82
0,00	0,00	0,00	0,00	1.701.765,67	1.477.243,05
0,00	0,00	0,00	0,00	38.501,93	0,00
163.361.006,56	**8.418.803,32**	**-300.056,00**	**171.479.753,88**	**311.349.231,46**	**314.779.488,27**
0,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	225.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.727,96	8.767,53
0,00	0,00	0,00	0,00	11.025,00	11.025,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**245.752,96**	**244.792,53**
163.988.878,61	**8.607.932,42**	**-342.248,82**	**172.254.562,21**	**311.870.400,42**	**315.203.233,80**

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 320 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 400 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.

(Angaben in €)

GPR = Grundpfandrechte

Verbindlichkeiten

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

	insgesamt	**bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**
Verbindlichkeiten gegenüber **Kreditinstituten**	177.304.733,40	8.945.562,20	38.645.766,45
(Vorjahr:)	176.587.779,62	8.155.337,16	36.626.120,33
Verbindlichkeiten gegenüber **anderen Kreditgebern**	2.943.382,09	75.007,49	310.317,18
(Vorjahr:)	3.017.391,20	74.009,11	306.171,38
Erhaltene Anzahlungen	8.603.010,11	8.603.010,11	0,00
(Vorjahr:)	8.528.191,09	8.528.191,09	0,00
Verbindlichkeiten aus **Vermietung**	11.072,32	11.072,32	0,00
(Vorjahr:)	17.313,85	17.313,85	0,00
Verbindlichkeiten aus **Lieferungen und Leistungen**	2.661.261,07	2.648.122,54	13.138,53
(Vorjahr:)	2.412.789,73	2.384.758,13	28.031,60
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	187.961,66	151.844,25	36.117,41
(Vorjahr:)	171.856,53	134.229,08	37.627,45
Gesamtbetrag	**191.811.420,65**	**20.534.618,91**	**39.005.339,57**
(Vorjahr:)	190.835.322,02	19.393.838,42	36.997.950,76

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

Spareinlagen	**31.12.2020**	**31.12.2019**
a) mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten	40.624.765,46 €	37.850.993,03 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	22.384.007,93 €	21.600.963,58 €
	63.008.773,39 €	**59.451.956,61 €**
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	0,00 €	3.463.390,00 €
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	2.565.214,00 €	2.565.214,00 €
	2.565.214,00 €	**6.028.604,00 €**
Gesamtbetrag:	**65.573.987,39 €**	**65.480.560,61 €**

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

über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
129.713.404,75	177.133.854,49	GPR
131.806.322,13	176.373.606,28	GPR
2.558.057,42	2.906.404,59	GPR
2.637.210,71	2.978.751,70	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	
132.271.462,17	**180.040.259,08**	
134.443.532,84	179.352.357,98	

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 8.053 T€ enthalten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 772 T€ aus Auflösung von Rückstellungen und 125 T€ für Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten neben den Betriebskosten von 6.628 T€ auch 7.923 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 254 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 31.12.2020 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 252 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 31.12.2020: 32.349,13 €, Jahresüberschuss 2020: 1.236,06 €) und

2. der Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG, Lübeck (Eigenkapital per 31.12.2020: 200.000,00 €, Jahresüberschuss 2020: 568.379,80 €) 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 31.12.2020: 28.022,30 €, Jahresüberschuss 2020: 1.131,81 €) und

2. der Wohnen am Falkendamm II GmbH & Co. KG, Lübeck (Eigenkapital per 31.12.2020: 176.376,62 €, Jahresfehlbetrag 2020: 5.812,29 €) beteiligt.

Mitarbeiter:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	20,50	14,25
Technische Mitarbeiter	9,75	0,00
Hauswarte/Servicebetrieb	11,25	0,00

Weiterhin wurden durchschnittlich 4,5 Auszubildende sowie 8 nebenamtliche Hauswarte bzw. Hausbetreuer beschäftigt.

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder
Stand 01.01.2020	9.739
Zugang	582
Abgang	498
Stand 31.12.2020	9.823

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 33.600,00 € erhöht.

Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses 2020 lautet wie folgt:

Jahresergebnis	**4.277.051,47**
Gewinnvortrag	47.591,04
Gesetzliche Rücklage	-430.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	-3.420.000,00
Bilanzgewinn	**474.642,51**
Dividende 2020 (Auszahlung 2021)	-423.268,52
Vortrag auf neue Rechnung	**51.373,99**

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)
Christine Koretzky (ab 01.07.2020)
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 2021

LÜBECKER BAUVEREIN
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand

Christine Koretzky Stefan Probst Johann Landsberg

ORGANE

VERTRETERVERSAMMLUNG

Wahlbezirk 1 - St. Jürgen

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

Wahlbezirk 2 - St. Jürgen/Mühlentor

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

Wahlbezirk 3 - St. Gertrud

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

Wahlbezirk 4 - Innenstadt

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

Wahlbezirk 5 - St. Lorenz Nord

25	Bartels	Franz-Friedrich	Lübeck
26	Fiehn	Martina	Ratekau
27	Herold	Petra	Lübeck
28	Meier	Manuela	Lübeck
29	Wegener	Karl-Heinz	Lübeck

Wahlbezirk 6 - St. Lorenz Süd

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

Wahlbezirk 7 - Dornbreite/Stockelsdorf

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

Wahlbezirk 8 - Buntekuh/Moisling

37	Borowiak	Thomas	Lübeck
38	Burmeister	Karl-Heinz	Lübeck
39	Burmester	Gerhard	Lübeck
40	Czarnecki	Olaf	Lübeck

Wahlbezirk 9 - Herrenwyk

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

„Das ist unser Lieblingsplatz, der uns in der jetzigen Corona Zeit als Familie viel Gemütlichkeit verschafft."

MITGLIED AUS DEM MORISTEIG, ST. LORENZ NORD

Wahlbezirk 10 - Kücknitz

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

Wahlbezirk 11 - Travemünde

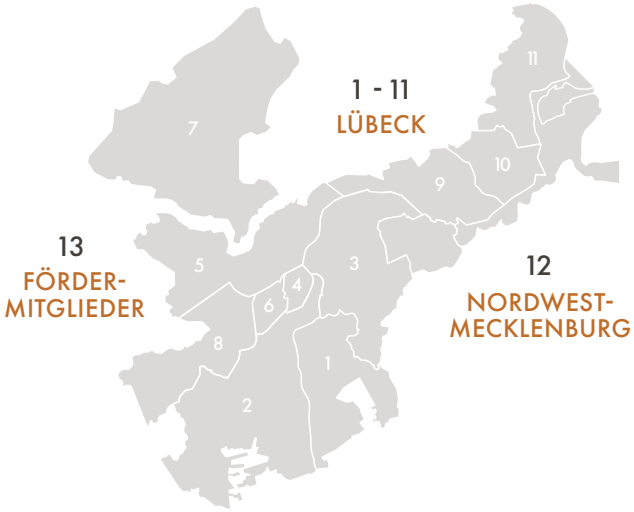
51	Radtke	Martin	Lübeck
52	Solbach	Beate	Lübeck

Wahlbezirk 12 - Nordwestmecklenburg

53	Abraham	Heino	Rehna
54	Berndt	Christa	Rehna
55	Bukatz	Marion	Rehna

Wahlbezirk 13 - Fördermitglieder

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



Stand: 30.04.2021

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

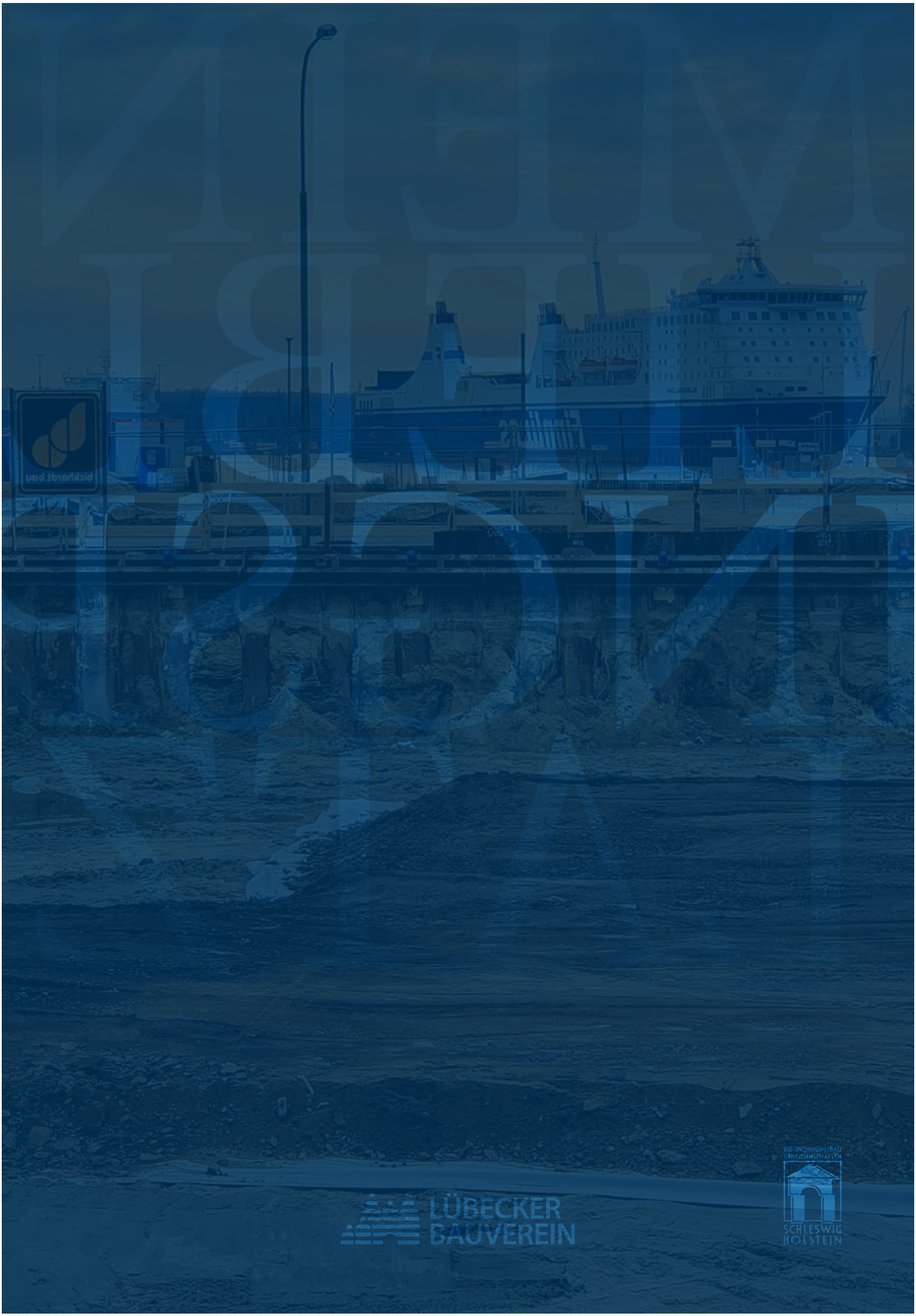
„Unser Lieblingsplatz ist zweifelsohne unsere wunderschöne Terrasse, die für uns das Herzstück unserer schönen Wohnung darstellt und somit auch ganzjährig von uns genutzt wird. Es vergeht kein Tag, an dem wir nicht froh und dankbar sind, dass wir so schön wohnen dürfen. Und gerade in so turbulenten Zeiten wie jetzt, ist es einmal mehr wichtig, innezuhalten und sich an den schönen Dingen, die uns umgeben, zu erfreuen!"

MITGLIED AUS DER
FALKENSTRASSE, INNENSTADT

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



LÜBECKER BAUVEREIN

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHLESWIG HOLSTEIN