

GESCHÄFTS BERICHT 2025



LÜBECKER
BAUVEREIN

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

Geschäftsentwicklung

im Jahresvergleich 2023 bis 2025

	2025	2024	2023
Bilanzsumme (Mio. €)	351,1	350,5	342,7
Umsatzerlöse (Mio. €)	45,8	44,7	42,1
Anlagevermögen (Mio. €)	332,4	331,0	326,7
Eigenkapital (Mio. €)	87,9	83,2	79,0
Eigenkapitalquote (%)	25,0	23,7	23,1
Jahresüberschuss (Mio. €)	5,2	4,6	4,0
Cashflow (Mio. €)	14,5	14,0	12,9
Eigenkapitalrentabilität (%)	6,0	6,2	7,0
Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,9	2,8	2,7
Dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	16	17	19
Instandhaltung (Mio. €)	10,3	9,7	10,1
Bauinvestitionen (Mio. €)	10,6	11,7	11,0
Mitglieder	10.117	10.140	9.974
Wohnungsbestand	5.799	5.788	5.695
davon: gefördert	2.487	2.484	2.449
davon: frei finanziert	3.312	3.304	3.246
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	7,19	7,06	6,84
Spareinlagen und Sparbriefe (Mio. €)	71,8	71,8	69,5
Mitarbeiter	67	65	64

Inhalt

Vorwort des Vorstandes | 04

06 Porträt

15 Lagebericht

Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf | 16

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft | 17

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht | 20

23 Jahresabschluss

Bilanz | 24

Gewinn- und Verlustrechnung | 26

Anhang | 27

Bericht des Aufsichtsrates | 34

Organe | 36

Vorwort des Vorstandes

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

das Geschäftsjahr 2025 war für die Wohnungswirtschaft erneut von anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt blieb weiterhin angespannt: Hohe Baukosten, vergleichsweise hohe Finanzierungskosten, das alles beherrschende Thema der Energieversorgung sowie der anhaltende Fachkräfte- und Handwerkermangel erschweren die Realisierung neuer Bauprojekte erheblich. Langwierige Genehmigungsverfahren, regulatorische Anforderungen und komplexe bürokratische Auflagen verlängern und verteuern die Planungs- und Bauprozesse zusätzlich.

Vor diesem Hintergrund ist insbesondere der frei finanzierte Wohnungsbau kaum noch wirtschaftlich darstellbar. Umso deutlicher zeigt sich die Bedeutung verlässlicher wohnungspolitischer Rahmenbedingungen und einer nachhaltigen öffentlichen Wohnraumförderung. Sie bleibt ein unverzichtbarer Baustein, um auch künftig bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.

Trotz dieser anspruchsvollen Ausgangslage blicken wir zuversichtlich in die Zukunft. Wir haben unsere Neubautätigkeit konsequent fortgeführt und damit ein wichtiges Signal für Kontinuität, Verantwortung und Zukunftsfähig-

keit gesetzt. 2025 konnten wir unser unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zertifiziertes Neubauprojekt in der Langeneßallee mit 32 Genossenschaftswohnungen erfolgreich abschließen. Aktuell befinden sich weitere 188 Wohneinheiten im Bau, von denen knapp 80 Prozent öffentlich gefördert werden. Dies unterstreicht unseren Anspruch, Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen Zugang zu modernem und bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Die öffentliche Förderung bleibt auch künftig eine zentrale Voraussetzung für unsere Neubautätigkeit. Nur mit langfristig verlässlichen und wirtschaftlich tragfähigen Förderprogrammen können weitere Projekte umgesetzt und dringend benötigte Wohnungen in der Hansestadt Lübeck geschaffen werden. Gleichzeitig bedarf es aus unserer Sicht einer deutlichen Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie eines konsequenten Bürokratieabbaus, um den Wohnungsbau wieder effizienter und wirtschaftlicher zu gestalten.

Neben dem Neubau konzentrieren wir uns weiterhin auf die werterhaltende Instandhaltung und nachhaltige Modernisierung unseres Bestandes von rund 5.800 Genossen-



schaftswohnungen. Mit unserem Klimapfad verfolgen wir das Ziel, die CO₂-Emissionen unserer Gebäude kontinuierlich zu reduzieren und den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden – stets unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung.

Trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnten wir 2025 ein solides Jahresergebnis erzielen. Insgesamt investierten wir 20,9 Millionen Euro in Neubau und Bestandserhaltung. Hiermit setzen wir bewusst auf langfristige Investitionen in bezahlbaren, nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohnraum.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf dem Ausbau unseres Quartiersmanagements. An inzwischen sieben Stand-

orten fördert unser Team aktiv das nachbarschaftliche Miteinander, unterstützt soziale Initiativen, stärkt die Gemeinschaft in unseren Quartieren und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Stabilität und Lebensqualität vor Ort.

Unser herzlicher Dank gilt unseren Mitgliedern, den Vertreterinnen und Vertretern, dem Aufsichtsrat sowie unseren Partnerinnen und Partnern aus Wirtschaft, Gesellschaft und Verwaltung für das entgegengebrachte Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt zudem unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement, Fachkompetenz und persönlichem Einsatz wesentlich zum Erfolg unseres Unternehmens beigetragen haben.


Christine Koretzky
Vorständin


Stefan Probst
Vorstand

Porträt 2025

Momente der Genossenschaft



Einweihung Quartier Baggersand in Travemünde

Ein großes Einweihungsfest wurde für alle Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers „Auf dem Baggersand“ in Travemünde gefeiert. Rund um das neue Kunstwerk und unseren Gemeinschaftsraum ‚Ankerplatz‘ verbrachte die Nachbarschaft einige gemeinsame Stunden zum Kennenlernen und Austauschen.



Vertreterversammlung

Mitte Juni versammelten sich die Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft in unserem Nachbarschaftstreff ‚Hansahof‘ in der Helmholtzstraße. Sie erhielten umfassende Einblicke in die geschäftlichen Aktivitäten der Genossenschaft und trafen die wichtigen, satzungsgemäßen Entscheidungen für die weitere Entwicklung.

JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ

APRIL

MAI

JUNI



Lerninsel Juist: Förderung während der Ausbildung

Unser Auszubildender Jonas Neuhäuser besuchte die Lerninsel Juist. Dort tauchte er gemeinsam mit 20 Auszubildenden aus der norddeutschen Wohnungswirtschaft in abwechslungsreiche überbetriebliche Lerninhalte ein und durfte als besonderes Highlight das Fliegen eines Motorseglers erleben – eine Erfahrung, die sowohl Mut als auch Geschicklichkeit verlangt.

Azubi-Austausch der Wohnungsbaugenossenschaften

Ausbildung mal anders: Unsere Auszubildende Kokila Okonnek besuchte die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, um neue Einblicke zu gewinnen – eine Erfahrung, die sie fachlich wie persönlich sehr bereichert hat.

Jubilarehrung

Die Ehrung langjähriger Mitglieder gehört zu den festen Traditionen unserer Genossenschaft. Am 3. September kamen Aufsichtsrat und Vorstand im ‚Hansahof‘ zusammen, um die Jubilare für 50 bzw. 60 Jahre Mitgliedschaft in einer festlichen Feierstunde zu würdigen.



Quartiersrundfahrt

Am 13. September erhielten unsere neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter auf einer Quartiersrundfahrt umfassende Einblicke in ausgewählte Wohnanlagen. Neben einer Einführung in der Geschäftsstelle standen Besichtigungen zentraler Standorte sowie aktueller Projekte im Fokus. Die Veranstaltung bot eine wertvolle Gelegenheit zum Austausch, zur Vernetzung und zum direkten Kennenlernen unserer Quartiere.



Erster Spatenstich für „Wohnquartier Franzhörn“

Unsere Genossenschaft hat mit dem ersten Spatenstich am 25. September den Neubau von 42 modernen Genossenschaftswohnungen im neuen Wohnquartier „Franzhörn“ im Hans-Kohlmorgen-Ring in Stockelsdorf gestartet. Knapp 70 Prozent der Wohnungen werden mit öffentlichen Fördermitteln des Landes Schleswig-Holstein finanziert.

13. Benefizregatta „Rudern gegen Krebs“

Am 20. September nahm unsere Genossenschaft erneut an der Benefizregatta teil. Mit drei Teams auf dem Wasser, darunter ein erfolgreicher Herren-Vierer im Finale, unterstützten wir die Initiative zugunsten des langjährigen therapeutischen Projekts der Sana Kliniken Lübeck.



Richtfest am Falkendamm: Neue Wohnungen mit Altstadtblick

Am Falkendamm wurde Richtfest für drei Mehrfamilienhäuser mit 28 Eigentumswohnungen gefeiert. Die Gebäude greifen die bestehende Architektur auf und bieten attraktive Ausblicke auf die historische Altstadt, Kanaltrave und Wakenitz. Das Bauprojekt mit einem Volumen von rund 27 Millionen Euro entsteht in Kooperation mit der Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft und soll im Sommer 2026 fertiggestellt werden.



Startschuss Neubau „Wohnen am Geniner Ufer“

Anfang 2025 erwarb unsere Genossenschaft das Grundstück im neu entstehenden Quartier „Wohnen am Geniner Ufer“. Nun ist offizieller Baustart für diesen Neubau. Es werden hier 74 Genossenschaftswohnungen und ein Gemeinschaftsraum realisiert, wovon 70 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden. Auch ein Servicebüro wird in diesem Quartier integriert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 25,5 Millionen Euro.



Hansahof – neuer Treffpunkt im Grünen

Ein besonderes Augenmerk galt der Neugestaltung der Außenanlagen rund um unseren neuen Nachbarschaftstreff ‚Hansahof‘ in St. Jürgen. Entstanden ist ein lebendiger Treffpunkt im Grünen: Hochbeete, einladende Terrassen und praktische Fahrradstellplätze bieten Raum für Begegnungen, Gemeinschaft und vielfältige Aktivitäten im Freien.



Abschluss Neubau „Wohnen in der Langeneßallee“

Mit der Fertigstellung unseres Neubauprojekts in St. Lorenz Nord wurden 32 Wohnungen an glückliche Neumitglieder übergeben. Rund zehn Millionen Euro investierte unsere Genossenschaft in modernen, barrierefreien und teilweise öffentlich geförderten Wohnraum. Die Anlage überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise.

Unser Wohnservice für mehr Lebensqualität

Als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen sind wir ein verlässlicher Partner für unsere Mitglieder in der Hansestadt Lübeck und Nordwestmecklenburg. Im Mittelpunkt stehen die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung eines langfristig gesicherten Wohnungsbestands – mit dem Ziel, bezahlbaren, sicheren und qualitativ guten Wohnraum bereitzustellen. So entstehen lebenswerte Quartiere mit stabilen Nachbarschaften und angemessener Wohnqualität.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf gefördertem Wohnraum für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Mit dem Auslaufen vieler Förderbindungen setzen wir gezielt auf deren Verlängerung – unter anderem über Programme der Investitionsbank Schleswig-Holstein, etwa durch den Ankauf von Zweckbindungen. Ergänzend schaffen wir durch Neubau zusätzlichen geförderten Wohnraum.

Der seit 2006 bestehende Kooperationsvertrag mit der Hansestadt Lübeck und der Investitionsbank Schleswig-Holstein stellt ein bewährtes Instrument zur Förderung stabiler nachbarschaftlicher Strukturen dar und bietet uns zugleich ein hohes Maß an Flexibilität bei der Vergabe von Wohnraum.

Die Nachfrage ist unverändert hoch: Mit einer konstant niedrigen Leerstandsquote von 0,43 % und einer service-

orientierten Betreuung in den Wohnquartieren zeigen wir, dass unser Wohnungsangebot stark nachgefragt und die Mitgliederzufriedenheit hoch ist.

Ende 2025 bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt **5.799** eigene Wohneinheiten, davon **2.487** öffentlich gefördert sowie **62** Gewerbeeinheiten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 7,19 €/m² und bleibt damit weiterhin gut bezahlbar. Mit einer Fluktuation von 6,07 % zeigt sich eine stabile Bindung unserer Mitglieder.

Vielfältige nachbarschaftliche Aktivitäten, organisiert durch unser fünfköpfiges Team Nachbarschaft, fördern zudem das gemeinschaftliche Miteinander in unseren Quartieren.

Hausverwaltung für Dritte

Neben dem eigenen Bestand übernehmen wir auch die Verwaltung von Immobilien im Eigentümerauftrag. Dazu gehören kaufmännische und technische Aufgaben im Rahmen klassischer Verwalterverträge. Im Jahr 2025 umfasste dies 566 Wohnungen sowie 21 Garagen und 163 Stellplätze für acht Auftraggeber. Ein Schwerpunkt liegt auf gemeinnützigen Trägern und Wohnstiften – passend zu unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis.

Investitionen in unseren Bestand

Herausforderungen und wirtschaftliche Stabilität

Trotz weiterhin hoher Baukosten und knapper Handwerkskapazitäten konnten wir unsere geplanten Maßnahmen 2025 weitgehend umsetzen. Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft bildet dabei die Grundlage für kontinuierliche Investitionen in Bestand und Neubau.

Insgesamt investierten wir in 2025

10,3 Millionen Euro in die Instandhaltung,
0,3 Millionen Euro in die Modernisierung und
10,3 Millionen Euro in den Neubau.

Der Wohnungsbestand bleibt unser zentrales Kapital. Unser Ziel ist es, ihn nachhaltig zu erhalten und Schritt für Schritt zu modernisieren. Neben klassischen Instandhaltungen im Tagesgeschäft rücken energetische Maß-

nahmen immer stärker in den Fokus – insbesondere im Hinblick auf Klimaschutz und Zukunftsfähigkeit.

2025 lag der Schwerpunkt der Großinstandhaltung auf Fassaden- und Treppenhaussanierungen. In der Kleininstandhaltung standen vor allem Wohnungsmodernisierungen im Mittelpunkt. Zusätzlich waren zahlreiche Leitungswasserschäden sowie der erhöhte Koordinationsaufwand durch den Handwerkmangel zu bewältigen.

Ein wichtiger Entwicklungsschritt waren energetische Maßnahmen zur klimafreundlicheren Energieversorgung. Hierzu gehörten insbesondere die Modernisierung älterer Heizungsanlagen durch elektrisch betriebene Luftwärmepumpen sowie der Anschluss weiterer Wohnanlagen an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Lübeck.

Aktiv im Neubau

Abschluss

Neubauprojekt Langeneßallee, St. Lorenz Nord

Mitte 2023 war Baubeginn in unserem Quartier in der Langeneßallee. Im Neubauprojekt entstanden insgesamt 32 Genossenschaftswohnungen, davon wurden 18 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Das Gebäude wurde unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gebaut und wird das DGNB-Zertifikat (DGNB: Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) in Gold erhalten.

32 Wohnungen / 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
Größen: 49 m² bis 112 m²
Grundstücksfläche: 2.081 m²
Gesamtinvestition: ca. 10 Millionen Euro

Im Bau

Neubauprojekt Güldene Straße, Kücknitz

Im Januar 2025 begann der Abriss des Altbaus in der Güldenen Straße 10–12, um Platz für moderne Neubauten zu schaffen. Die Gebäude aus den 20er Jahren konnten aus wirtschaftlichen und bautechnischen Gründen nicht erhalten werden.

Sukzessive entstehen hier in vier Gebäuden insgesamt 72 Genossenschaftswohnungen, davon werden 34 Wohneinheiten im 1. Förderweg und weitere 16 Wohneinheiten im 2. Förderweg realisiert. Die geplante Bauzeit beträgt rund drei Jahre. Die Fertigstellung für das erste Gebäude mit 12 Wohneinheiten ist für Ende 2026 geplant.

72 Wohnungen / 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
Größen: 48 m² bis 96 m²
Grundstücksfläche: 8.250 m²
Gesamtinvestition: ca. 20 Millionen Euro
Fertigstellung: Ende 2027 / Anfang 2028

Neubauprojekt „Wohnquartier Franzhorn“, Stockelsdorf

Unsere Genossenschaft hat mit dem ersten Spatenstich am 25. September 2025 den Neubau von 42 modernen Genossenschaftswohnungen im neuen „Wohnquartier Franzhorn“ im Hans-Kohlmorgen-Ring in Stockelsdorf gestartet. 28 Wohnungen, 67 Prozent, werden mit öffentlichen Fördermitteln des Landes Schleswig-Holstein finanziert. Der Abschluss der Neubaumaßnahme ist für Ende 2027 geplant.

42 Wohnungen / 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen
Größen: 44 m² bis 96 m²
Grundstücksfläche: 4.919 m²
Gesamtinvestition: ca. 13,7 Millionen Euro
Fertigstellung: Ende 2027

Neubauprojekt „Wohnen am Geniner Ufer“, St. Jürgen

Der Lübecker Bauverein erwarb Anfang 2025 das ca. 3.300 m² große Grundstück und baut hier 74 Wohnungen, davon werden 70 Einheiten öffentlich gefördert. Ein geplanter Gemeinschaftsraum soll als Treffpunkt für die Mitglieder dienen – ideal für Veranstaltungen und nachbarschaftliche Aktivitäten. Zudem wird ein Servicebüro als direkte Anlaufstelle in das Quartier integriert.

Im neuen Wohngebiet „Geniner Ufer“ entstehen Wohngebäude in attraktiver Wasserlage, ergänzt durch eine Schule, eine Kita und gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Hochwertig gestaltete Grün- und Aufenthaltsbereiche fördern künftig Begegnung und Nachbarschaft.

74 Wohnungen / 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
1 Gemeinschaftsraum, 1 Hauswartbüro
Größen: 46 m² bis 106 m²
Grundstücksfläche: 3.315 m²
Gesamtinvestition: ca. 25,5 Millionen Euro
Fertigstellung: Anfang 2028

In Planung

Neubauprojekt Mühlenstraße, Bad Schwartau

Unsere Genossenschaft realisiert erstmals in ihrer Geschichte ein Neubauprojekt in Bad Schwartau. Mit einer Förderquote von 70 Prozent entsteht dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen. In der Mühlenstraße entstehen 26 Wohnungen, davon werden 18 Wohnungen öffentlich gefördert. Der geplante Baustart für diesen Neubau ist Anfang 2027.

26 Wohnungen / 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen
Größen: 49 m² bis 102 m²
Grundstücksfläche: 1.590 m²
Gesamtinvestition: ca. 9 Millionen Euro
Fertigstellung: Ende 2028

Nachhaltigkeit – Unser Beitrag für den Klimaschutz

Der Lübecker Bauverein verfolgt eine Nachhaltigkeitsstrategie, die Klimaschutz, bezahlbaren Wohnraum und wirtschaftliche Stabilität vereint. Im Mittelpunkt steht das Wohl der Mitglieder, unterstützt durch ökologische, ökonomische und soziale Ziele.

Bis zum Jahr 2045 soll die Klimaneutralität erreicht werden. Bereits heute konnten die CO₂-Emissionen deutlich reduziert werden. Der durchschnittliche Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 19,48 kg CO₂/m² (2024) – ein deutliches Zeichen für die Wirksamkeit unserer bisherigen Maßnahmen und ein guter Wert auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Ein zentraler Baustein ist die Umstellung auf erneuerbare Energien. Derzeit sind 4.010 Wohneinheiten, 69,1 Prozent, unseres Bestandes an Fernwärme angeschlossen. Ergänzend setzen wir auf Wärmepumpen, Holzpelletsanlagen und innovative Quartierslösungen.

Photovoltaikanlagen und Mieterstromprojekte werden systematisch ausgebaut, unter anderem im Quartier

Knud-Rasmussen-Straße sowie in Neubauprojekten. Ziel ist die lokale Stromerzeugung und stärkere Nutzung erneuerbarer Energien im Bestand. Perspektivisch planen wir, weitere ausgewählte Bestandsgebäude mit Photovoltaikanlagen nachzurüsten.

Auch bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere sind Nachhaltigkeit und Klimaschutz zentrale Leitlinien. Neue Quartiere werden energieeffizient, sozial ausgewogen und nachhaltig geplant. Förderprogramme unterstützen die Umsetzung moderner Standards.

Die Genossenschaft fördert Elektromobilität durch Ladesäulen, E-Fahrzeuge und E-Bikes im eigenen Fuhrpark sowie Carsharing-Angebote. Ziel ist die Reduzierung von Emissionen im Mobilitätsbereich.

Fahrradhäuser und sichere Abstellanlagen fördern nachhaltige Mobilität. Auch die Außenanlagen werden ökologisch und biodiversitätsfördernd gestaltet und in die Quartiersentwicklung integriert.

Spareinrichtung – Stabilität und Vorteile für unsere Mitglieder

Die Spareinrichtung bietet attraktive Sparmöglichkeiten für unsere Mitglieder und ist gleichzeitig ein wichtiges Finanzierungsinstrument unserer Genossenschaft.

Mit den Spargeldern werden wichtige Projekte realisiert – sei es in den Neubau oder in die nachhaltige Modernisierung und Sanierung bestehender Wohnquartiere. Damit trägt der Lübecker Bauverein aktiv zum Klimaschutz bei

und sorgt für attraktiven, zukunftsfähigen Wohnraum für seine Mitglieder.

Zum Jahresende 2025 lag das Sparvolumen bei 71,8 Millionen Euro mit 2.290 Sparernden und 4.580 Verträgen. Unser digitales Kundenportal „Mein LBV“ wird zunehmend genutzt – bereits 53 Prozent der Sparerenden sind hier registriert.

Unser soziales Engagement – Gemeinschaft fördern

Gemeinschaft und Nachbarschaft zu fördern und zu stärken sowie die Mitglieder aktiv einzubeziehen – das sind zentrale Aufgaben unseres Teams Nachbarschaft. Unsere Mitgliederförderung ist vielseitig: Wir bieten Nachbarschaftstreffs, Gemeinschaftsräume, Veranstaltungen, Beratung in persönlichen Notlagen, Unterstützung bei Wohnraumanpassungen und weitere Angebote über unsere Kooperationen.

Die vier Nachbarschaftstreffs sind wichtige Orte des Austauschs. Sie werden durch unser Team Nachbarschaft und Ehrenamtliche getragen. Mit dem neuen „Hansahof“ in St. Jürgen und dem Gemeinschaftsraum „Ankerplatz“ im Wohnquartier Baggersand in Travemünde wurden weitere moderne Standorte geschaffen, die heute zusätzliche Angebote ermöglichen.

Unsere Mitgliederförderung lebt vom Engagement vieler Ehrenamtlicher. Nur durch ihre Unterstützung kann unser vielfältiges Kursprogramm erfolgreich umgesetzt werden. Ein weiterer Baustein zur Erweiterung unserer quartiersbezogenen sozialen Arbeit ist die Zusammenarbeit mit Nachbarschaftsbüros, Kindertagesstätten, Schulen, sozialen Institutionen und lokalen Initiativen in den Stadtteilen.

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarung mit Lübecker Wohnungsunternehmen und der Hansestadt Lübeck leistet unsere Genossenschaft einen jährlichen Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro zur Finanzierung der Nachbarschaftsbüros.

Bestandsentwicklung für die Zukunft

Die Wohnberatung „Zuhause Leben Lübeck e. V.“ unterstützt ältere und mobilitätseingeschränkte Mitglieder bei

der Anpassung ihres Wohnraums – mit dem Ziel, möglichst lange selbstbestimmt zu wohnen. Die regelmäßig aktualisierte Ausstellung informiert über seniorengerechte Wohnlösungen und integriert inzwischen auch digitale Formate wie YouTube-Videos.

Ergänzend bieten wir zwei Gästewohnungen, ein Hausnotrufsystem in Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz sowie Kooperationen mit Pflege- und Sozialdiensten an. Diese Leistungen stärken die Versorgung im Alltag und erhöhen die Wohnsicherheit, insbesondere für unsere älteren Mitglieder.

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. Gewerbeflächen werden gezielt für soziale Einrichtungen, Betreuung und Beratung genutzt. Damit unterstützt die Genossenschaft soziale Infrastruktur und hilft Menschen in schwierigen Lebenslagen.

Verein WIR für UNS e. V.

Der im Jahre 2002 gegründete Verein WIR für UNS e. V. ist eine wichtige Einrichtung zur Förderung des sozialen Engagements unserer Genossenschaft. Er verfolgt die Förderung der Alten- und Jugendhilfe sowie die Förderung des bürgerlichen Engagements zugunsten gemeinnütziger Zwecke.

Der Verein fördert soziale Projekte, Nachbarschaftsarbeit und bietet Unterstützung in Notlagen. Er stärkt ehrenamtliches Engagement und ermöglicht niedrigschwellige Hilfe in unseren Quartieren.



Neubau "Wohnen auf dem Baggersand", Travemünde

BRIGHT LAGGE 2025

Lagebericht

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Der Lübecker Bauverein verfügt über einen eigenen Bestand von insgesamt 5.799 Wohneinheiten (Vorjahr: 5.788) mit 374.111 m² Wohnfläche, 62 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 62) mit 10.395 m² Nutzfläche sowie 2.687 Garagen und Stellplätzen (Vorjahr: 2.403). Die Veränderung des Wohnungsbestandes zum Vorjahr resultiert aus dem Neubau von 12 Einheiten und dem Abgang von 1 Wohneinheit.

Unser Kerngeschäft besteht in der Errichtung neuer Genossenschaftswohnungen sowie der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Darüber hinaus wurden Ende 2025 im Rahmen der Verwaltung von Hausbesitz Dritter insgesamt 566 Wohnungen bewirtschaftet. Seit 2011 betreibt der Lübecker Bauverein eine genossenschaftliche Spareinrichtung.

Unsere Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 42 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 16 in Teilzeit, 5 Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns und 6 geringfügig Beschäftigte.

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

	Plan	Ist	Ist
	2025	2025	2024
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	34.727	34.733	33.826
Instandhaltungsaufwendungen	9.821	9.880	9.025
Zinsaufwendungen	4.879	4.900	4.682
Jahresüberschuss	5.508	5.171	4.579

Die Mieteinnahmen entwickelten sich wie erwartet und entsprechen den prognostizierten Umsatzerlösen. Die Instandhaltungsaufwendungen fielen geringfügig höher als geplant aus. Das Jahresergebnis fällt insgesamt niedriger als geplant aus. Grund hierfür sind u. a. höhere Sonstige Betrieblichen Aufwendungen.

Die durchschnittlichen Mieten erhöhten sich im Jahr 2025 auf 7,19 €/m² (Vorjahr: 7,06 €/m²).

Die Fluktuationsrate im Berichtsjahr lag bei 6,1 % (Vorjahr: 6,6 %). Die Leerstandsquote zum Jahresende betrug 0,5 % (Vorjahr: 0,3 %).

Der Saldo der von unseren Mitgliedern im Geschäftsjahr ein- und ausgezahlten Spareinlagen und Sparbriefen betrug rund -2 T€.

Im Berichtsjahr wurden für aktivierungsfähige Maßnahmen zur Wertverbesserung unseres Immobilienbestandes insgesamt 516 T€ (Vorjahr: 525 T€) aufgewendet. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen rund 27 €/m² (Vorjahr: 25 €/m²).

Im Jahr 2025 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von 681 T€ getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind hierfür weitere Investitionen von 686 T€ vorgesehen.

Insgesamt beurteilen wir die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Die stabile Vermietungssituation und die nur leicht gestiegenen Zinsaufwendungen 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 31.12.2025 wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	332.373,9	94,7	331.024,2	94,4	1.349,7
übriges Umlaufvermögen	18.683,6	5,3	19.499,8	5,6	-816,2
Gesamtvermögen	351.057,5	100,0	350.524,0	100,0	533,5
Passiva					
Eigenkapital (einschl. SoPo für Investitionszulage)	87.934,4	25,0	83.185,8	23,7	4.748,6
langfristige Rückstellungen	3.607,0	1,0	3.846,9	1,1	-239,9
langfristige Verbindlichkeiten	226.394,6	64,5	238.052,3	67,9	-11.657,7
kurzfristiges Fremdkapital	33.121,5	9,5	25.439,0	7,3	7.682,5
	351.057,5	100,0	350.524,0	100,0	533,5

Das Anlagevermögen beträgt 94,7 % der Bilanzsumme.

Die Erhöhung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus den Bauprojekten „Geniner Ufer“, „Langeneßallee“, „Mühlenstraße“ in Bad Schwartau und „Wohnen auf dem Baggersand“. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen aus.

Die Veränderung der Position „übriges Umlaufvermögen“ resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung von Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sowie von Unfertigen Leistungen. Gegenläufig wirkte sich die Erhöhung der Flüssigen Mittel aus.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 23,7 % auf 25,0 %.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um nominal 4.748,6 T€

resultiert im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 5.171,2 T€.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist insbesondere durch den Zugang langfristiger Darlehen in Höhe von 6.916,4 T€, dem Abgang von langfristigen Spareinlagen in Höhe von 7.425,3 T€, durch Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 1.296,8 T€ sowie planmäßigen Tilgungen in Höhe von 9.852,1 T€ beeinflusst.

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

Unsere Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet und solide.

Finanzlage

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

	2025		2024
	T€		T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.453,0		4.494,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen*)	20.929,7		17.005,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.872,1		-13.709,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	-9.557,2	500,4	-2.337,8
			958,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.953,4		5.453,0
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG	14.481,9		14.046,0
**) darin enthalten: planmäßige Tilgungen	-9.852,1		-9.939,2

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung weiterer Ein- und Auszahlungen erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 500,4 T€ auf 5.953,4 T€.

Die Zahlungsfähigkeit des Lübecker Bauvereins war und ist jederzeit gegeben.

Für eventuelle Liquiditätsengpässe und zur Erfüllung der Liquiditätsverordnung der Deutschen Bundesbank stehen Kreditlinien ohne Grundpfandrechtliche Besicherung in Höhe von rund 7 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:

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	5.241,8	5.343,8	-102,0
Verkaufs-/Bauträgertätigkeit	-33,5	-37,3	3,8
Betreuungstätigkeit	106,5	53,5	53,0
Sonstige Geschäftstätigkeit	-247,0	-231,8	-15,2
Neutrales Ergebnis	220,8	61,4	159,4
Steuern	-117,4	-610,2	492,8
	5.171,2	4.579,4	591,8

Mit einem Jahresüberschuss von 5.171,2 T€ nach einer Steuerbelastung von 117,4 T€ konnte unsere Genossenschaft wieder ein sehr gutes Jahresergebnis erzielen.

Das Jahresergebnis erhöhte sich im Wesentlichen durch geringere Aufwendungen für Steuern.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung verringerte sich gegenüber dem Vorjahr. Trotz steigender Umsatzerlöse wurde das Ergebnis durch die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen negativ beeinflusst. Zusätzlich sind in diesem Spartenergebnis die mit Modernisierungs- und Großinstandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang stehenden und nicht aktivierungsfähigen Personalkosten in Höhe von 781,2 T€ (Vorjahr: 948,7 T€) enthalten.

Das Ergebnis im Bereich der Verkaufs-/Bauträgertätigkeit resultiert überwiegend aus den zugeordneten Personalkosten für die Bauprojekte „Wohnen auf dem Baggersand“ und „Geniner Ufer“.

In der Sparte Betreuungstätigkeit erhöhte sich das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Der Grund hierfür sind geringere Personal- und Sachkosten sowie die positive Entwicklung der Umsatzerlöse in diesem Bereich.

Das Ergebnis der sonstigen Geschäftstätigkeit wurde im Wesentlichen durch die Verrechnung der Mitgliederverwaltung, dem Zinsaufwand für kurzfristige Spareinlagen und durch Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten geprägt.

Das neutrale Ergebnis wurde im Wesentlichen durch die Auflösung von Rückstellungen und dem Verkauf eines Wohnungserbbaurechts geprägt.

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.

Der andauernde Krieg in der Ukraine, globale Handelskonflikte und eine schwer einzuschätzende Zollpolitik der USA belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor spürbar. Im März 2026 begannen die USA und Israel den Krieg gegen den Iran. Dies führte neben weiteren Verunsicherungen für die globale Wirtschaft zu unmittelbaren Preiserhöhungen für Öl und Gas. Aufgrund sich verteuender Energiekosten ist insgesamt mit einer erhöhten Preisentwicklung zu rechnen. Es ist aktuell nicht absehbar, wie lange der Konflikt und die damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen andauern werden.

Die insgesamt hohen Baukosten, nach wie vor zu lange Planungszeiträume, noch immer deutlich zu viele Vorschriften, Überbürokratie und Personalmangel in den Verwaltungen erschweren den Neubau ganz erheblich. Ohne den massiven Einsatz öffentlicher Mittel ist der Wohnungsbau derzeit schwer realisierbar.

Im Handwerk können der Fachkräftemangel sowie Kapazitäts- und Lieferengpässe auch weiterhin negative Auswirkungen sowohl auf den Neubau als auch auf die Instandhaltung bewirken.

Die Finanzierungskosten haben sich in den letzten Jahren auf einem mittleren Niveau verstärkt. Dennoch ist die Zinsbelastung ein wesentlicher Faktor bei der Wirtschaftlichkeit von Neubauten sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Ein Anstieg des Zinsniveaus würde sich deutlich auf die Wirtschaftlichkeit unserer Aktivitäten auswirken.

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

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Die wesentlichen Chancen für unsere Genossenschaft sehen wir nach wie vor in einem günstigen Marktumfeld. Die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert hoch. Unsere Ertragslage profitiert von der guten Vermietungssituation.

Bei unseren Neubau- und Modernisierungsaktivitäten berücksichtigen wir konsequent unsere Nachhaltigkeitsstrategie. Damit sichern wir die Werthaltigkeit unseres Wohnungsbestandes. Die sozialen Aspekte unserer Genossenschaft werden dabei ebenso berücksichtigt wie die wirtschaftlichen und ökologischen Belange.

Die Mieten unserer geförderten Wohnungen (43 % des Wohnungsbestandes) werden auf der Grundlage des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumfördergesetzes regelmäßig angepasst. Die Mieten für die freifinanzierten Wohnungen entwickeln sich weiterhin stabil. Mieterhöhungen werden moderat unterhalb des am Markt möglichen Umfangs vorgenommen. Damit sind weiterhin kontinuierliche Mieterhöhungen möglich.

Derzeit befinden sich 204 Wohneinheiten im Bau und weitere 217 in Planung. Insgesamt entstehen somit in den nächsten Jahren 421 neue Wohnungen, von denen rund 310 im Rahmen der Wohnungsbauförderung errichtet werden. Das Neubauvolumen für 2026 beträgt rund 23 Mio. €.

Die im Jahr 2023 abgeschlossene Nachhaltigkeitsstrategie und die aktuelle CO₂-Bilanz (2024) sowie der beschrittene Klimapfad zur Dekarbonisierung unserer Wohnungsbestände lassen erkennen, dass der Lübecker Bauverein einen verhältnismäßig jungen und guten Wohnungsbestand besitzt und die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden können.

Entsprechend unseres Klimapfades streben wir an, die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 bis zum Jahr 2030 um 65 % zu reduzieren und somit das im Klimaschutzgesetz definierte Sektorenziel für den Gebäudebereich zu erreichen. Bis 2045 ist Klimaneutralität geplant. Der CO₂-Ausstoß des Lübecker Bauvereins lag bei der letzten Ermittlung 2024 bei 19,48 kg/m² CO₂, was einer Reduktion von 59 % im Verhältnis zu dem Wert von 1990 (47,81 kg/m² CO₂) entspricht. Die Belastung des Unternehmens für energetische Sanierungsmaßnahmen beträgt im nächsten Jahr rund 686 T€.

Quantitative Angaben zum Einfluss der schwierigen Rahmenbedingungen auf die wirtschaftlichen Kennzahlen sind nicht verlässlich möglich. Diese hängen insbesondere von dem Ausmaß und der Dauer der Kriege in der Ukraine und im Iran und die daraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Auch die Wirtschafts- und Zollpolitik der USA beinhalten schwer einschätzbare Risiken.

Die Folgen der Klimakrise und der daraus resultierenden Gesetzgebung, der Fachkräftemangel, Kostensteigerungen und steigende Zinsen können sich weiter negativ auf die Kennzahlen auswirken.

Für unsere Spareinrichtung planen wir auch im Jahr 2026 ein Niveau von rund 71 Mio. € Sparvolumen zu halten.

Um das zu erreichen, werden die Konditionen dem Markt entsprechend angepasst. Der Durchschnittszins unserer Spareinlagen wird sich sukzessive erhöhen.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir Mieterträge in Höhe von 35,7 Mio. € und Zinsaufwendungen in Höhe von 5,3 Mio. €. Für Instandhaltung und nicht aktivierbare Modernisierungsmaßnahmen werden 10,0 Mio. € eingeplant. Unser Jahresüberschuss wird voraussichtlich rund 5,0 Mio. € betragen. Die Eigenkapitalquote wird auf rund 25,3 % steigen.

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

Lübeck, 31. März 2026

LÜBECKER BAUVEREIN
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand



Christine Koretzky



Stefan Probst



Neubauprojekt "Wohnen am Geniner Ufer", Lübeck-St. Jürgen

JAHERES ABSCHLUS S 2025

Bilanz

Aktivseite	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	136.847,75	35.957,32
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	315.702.841,11	317.820.538,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.284.193,07	4.429.163,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.690.159,99	1.458.733,87
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.013.770,81	1.009.560,79
5. Technische Anlagen und Maschinen	72.000,64	80.236,02
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	663.126,29	717.618,42
7. Anlagen im Bau	5.822.054,98	2.642.570,66
8. Bauvorbereitungskosten	64.570,55	883.469,28
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	20.887,54
	330.312.717,44	329.062.778,68
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1.910.000,00	1.910.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	3.295,28	4.485,64
3. Andere Finanzanlagen	11.025,00	11.025,00
	1.924.320,28	1.925.510,64
Anlagevermögen insgesamt	332.373.885,47	331.024.246,64
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	10.207.476,85	10.417.164,53
2. Andere Vorräte	299,07	1.097,34
	10.207.775,92	10.418.261,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	105.446,43	94.328,67
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	256,48	510,45
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	705.395,81	679.177,39
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.711.071,15	2.814.950,03
	2.522.169,87	3.588.966,54
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.953.447,85	5.453.011,96
Umlaufvermögen insgesamt	18.683.393,64	19.460.240,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	200,00	39.545,24
Bilanzsumme	351.057.479,11	350.524.032,25

Passivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	390.450,00	407.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.499.400,00	10.503.731,44
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	35.975,00	10.325,00
	10.925.825,00	10.921.856,44
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	9.265.000,00	8.745.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	67.076.543,88	62.876.543,88
	76.500.000,00	71.780.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	54.276,30	61.231,83
2. Jahresüberschuss	5.171.161,71	4.579.369,10
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.720.000,00	-4.160.000,00
	505.438,01	480.600,93
Eigenkapital insgesamt	87.931.263,01	83.182.457,37
Sonderposten für Investitionszulage	3.135,00	3.344,00
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	3.153.448,00	3.402.738,00
2. Steuerrückstellungen	27.000,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	828.864,41	803.545,73
	4.009.312,41	4.206.283,73
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170.473.201,44	174.626.552,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.558.057,32	2.637.210,61
3. Spareinlagen	32.070.682,92	34.607.271,98
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	39.724.477,90	37.189.954,53
5. Erhaltene Anzahlungen	11.302.945,75	10.892.568,37
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.168,22	7.967,87
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.442.124,59	2.742.038,29
7. Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern: 334.774,87 (Vorjahr: 258.398,17)	390.701,13	305.681,36
	258.992.359,27	263.009.245,65
D. Rechnungsabgrenzungsposten	121.409,42	122.701,50
Bilanzsumme	351.057.479,11	350.524.032,25

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	45.486.991,90	44.415.976,70
b) aus Betreuungstätigkeit	315.580,79	277.770,07
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	2.218,49
	45.802.572,69	44.695.965,26
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-209.687,68	-27.846,01
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.370.921,89	991.276,96
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	19.450.205,29	
	19.450.205,29	18.460.222,34
5. Rohergebnis	27.513.601,61	27.199.173,87
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.948.936,37	3.911.113,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	732.217,79	1.028.955,84
davon für Altersversorgung: -103.885,36 (Vorjahr: 236.433,42)	4.681.154,16	4.940.069,44
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.663.783,41	9.327.828,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.093.477,09	1.976.113,67
9. Erträge aus Beteiligungen	6.417,88	0,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	169,60	219,63
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen	240,50	320,50
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.717,73	38.171,19
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.900.273,88	4.681.921,59
davon aus Aufzinsung: 52,00 (Vorjahr: 21.072,00)		
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	117.389,69	610.226,41
15. Ergebnis nach Steuern	6.112.069,09	5.701.725,32
16. Sonstige Steuern	940.907,38	1.122.356,22
17. Jahresüberschuss	5.171.161,71	4.579.369,10
18. Gewinnvortrag	54.276,30	61.231,83
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.720.000,00	4.160.000,00
20. Bilanzgewinn	505.438,01	480.600,93

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Lübecker Bauverein eG hat ihren Sitz in Lübeck und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister (GnR beim Amtsgericht HL: 205).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen

ebenso beachtet wie erstmalig die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

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 über eine Nutzungsdauer von 1 bis 5 Jahren.

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

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für

Wohngebäude	40 – 80 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	40 – 50 Jahre
Außenanlagen	6 und 16 Jahre
Garagen	20 – 25 Jahre
technische Anlagen und Maschinen	8, 10, 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 – 23 Jahre

festgelegt.

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

Die Bilanzierung von Abgängen „Grundstücke und grundstücksgleicher Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

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

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen sind zum Nennwert abzüglich angemessener Einzelwertberichtigungen angesetzt.

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

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage von § 253 Absatz 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Als Bewertungsverfahren wurde das modifizierte Teilwertverfahren gewählt. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung mit 3,5 %, ein Rentenanpassungstrend von 3,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 % zugrunde gelegt.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-und Herstellungskosten				
	01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	930.218,99	165.584,75	-382.942,46	0,00	712.861,28
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					
• mit Wohnbauten	516.943.704,10	1.168.602,63	-53.736,14	5.968.563,26	524.027.133,85
• mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.145.787,39	0,00	0,00	0,00	8.145.787,39
• ohne Bauten	1.856.675,04	1.231.434,17	0,00	-8,05	3.088.101,16
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.009.560,79	0,00	0,00	4.210,02	1.013.770,81
Technische Anlagen und Maschinen	312.199,39	5.058,10	0,00	0,00	317.257,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.841.688,13	149.998,88	-41.792,17	0,00	1.949.894,84
Anlagen im Bau	2.642.570,66	8.387.530,92	0,00	-5.208.046,60	5.822.054,98
Bauvorbereitungskosten	883.469,28	-102.340,21	0,00	-716.558,52	64.570,55
Geleistete Anzahlungen	20.887,54	27.272,57	0,00	-48.160,11	0,00
	533.656.542,32	10.867.557,06	-95.528,31	0,00	544.428.571,07
Finanzanlagen					
Beteiligungen	1.910.000,00	0,00	0,00	0,00	1.910.000,00
Sonstige Ausleihungen	4.485,64	0,00	-1.190,36	0,00	3.295,28
Andere Finanzanlagen	11.025,00	0,00	0,00	0,00	11.025,00
	1.925.510,64	0,00	-1.190,36	0,00	1.924.320,28
Anlagevermögen insgesamt	536.512.271,95	11.033.141,81	-479.661,13	0,00	547.065.752,63

Die Zugänge bei den Wohnbauten betreffen hauptsächlich den Neubau Baggersand, den Umbau sowie die Modernisierung von 7 Objekten und die Errichtung von Fahrradhäusern in verschiedenen Wohnanlagen.

Der Abgang bei den Wohnbauten betrifft im Wesentlichen den Erbbaurechtsübertragungsvertrag in der Bäckereistraße 13.

Die Umbuchungen bei den Wohnbauten resultieren aus dem Bauvorhaben „Langeneßallee“.

Der Zugang bei den Grundstücken ohne Bauten resultiert aus dem Ankauf eines Baugrundstückes in Bad Schwartau.

Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung resultieren im Wesentlichen aus der Anschaffung von Firmenfahrzeugen und Büroeinrichtungsgegenständen.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen die Neubaumaßnahmen „Langeneßallee“ und „Geniner Ufer“. Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen das Bauvorhaben „Langeneßallee“.

Der negative Saldo aus Zugängen bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von -102 T€ resultiert aus den Bauprojekten Güldene Straße (-373 T€) und Hans-Kohlmorgen-Ring in Stockelsdorf (257 T€). Im Saldo des Bauprojekts Güldene Straße ist ein Zuschuss zur sozialen Wohnraumförderung enthalten.

Abschreibungen			Buchwerte		
kumuliert 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	kumuliert 31.12.2025 €	01.01.2025 €	31.12.2025 €
894.261,67	64.694,32	-382.942,46	576.013,53	35.957,32	136.847,75
199.123.165,87	9.236.333,80	-35.206,93	208.324.292,74	317.820.538,23	315.702.841,11
3.716.623,52	144.970,80	0,00	3.861.594,32	4.429.163,87	4.284.193,07
397.941,17	0,00	0,00	397.941,17	1.458.733,87	2.690.159,99
0,00	0,00	0,00	0,00	1.009.560,79	1.013.770,81
231.963,37	13.293,48	0,00	245.256,85	80.236,02	72.000,64
1.124.069,71	204.491,01	-41.792,17	1.286.768,55	717.618,42	663.126,29
0,00	0,00	0,00	0,00	2.642.570,66	5.822.054,98
0,00	0,00	0,00	0,00	883.469,28	64.570,55
0,00	0,00	0,00	0,00	20.887,54	0,00
204.593.763,64	9.599.089,09	-76.999,10	214.115.853,63	329.062.778,68	330.312.717,44
0,00	0,00	0,00	0,00	1.910.000,00	1.910.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.485,64	3.295,28
0,00	0,00	0,00	0,00	11.025,00	11.025,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.925.510,64	1.924.320,28
205.488.025,31	9.663.783,41	-459.941,56	214.691.867,16	331.024.246,64	332.373.885,47

Umlaufvermögen

Der Posten Unfertige Leistungen beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr von 18 T€ (Vorjahr 17 T€). Alle übrigen Forderungen sind kurzfristig.

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

Die Flüssigen Mittel wurden zu Nominalwerten aktiviert.

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -61 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem Rückstellungen für Schönheitsreparaturen von 454 T€ und u. a. Rückstellungen für den Vermieteranteil aus der CO₂-Kostenaufteilung, für den Jahresabschluss sowie die Steuerberatungs- und Prüfungskosten, für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie für Urlaubsansprüche.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten		davon mit einer Restlaufzeit	
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170.473.201,44	9.564.197,94	160.909.003,50
Vorjahr	174.626.552,64	10.027.537,16	164.599.015,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.558.057,32	80.228,94	2.477.828,38
Vorjahr	2.637.210,61	79.153,29	2.558.057,32
Erhaltene Anzahlungen	11.302.945,75	11.302.945,75	0,00
Vorjahr	10.892.568,37	10.892.568,37	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.168,22	30.168,22	0,00
Vorjahr	7.967,87	7.967,87	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.442.124,59	2.379.607,12	62.517,47
Vorjahr	2.742.038,29	2.647.864,33	94.173,96
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	390.701,13	362.084,88	28.616,25
Vorjahr	305.681,36	275.916,25	29.765,11
Gesamtbetrag	187.197.198,45	23.719.232,85	163.477.965,60
Vorjahr	191.212.019,14	23.931.007,27	167.281.011,87

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

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Spareinlagen		
a) mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten	14.938.379,48	18.563.817,24
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	17.132.303,44	16.043.454,74
	32.070.682,92	34.607.271,98
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen		
a) mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr	15.224.775,18	7.547.898,92
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	24.499.702,72	29.642.055,61
	39.724.477,90	37.189.954,53
Gesamtbetrag	71.795.160,82	71.797.226,51

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

	Sicherheiten
über 5 Jahre	Grundpfandrechte
€	€
122.434.884,86	170.473.201,44
124.771.776,42	174.626.552,64
2.130.198,80	2.529.389,82
2.223.525,48	2.606.881,11
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
124.565.083,66	173.002.591,26
126.995.301,90	177.233.433,75

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben den Mieterträgen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 10.676 T€ enthalten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten 80 T€ aus Auflösung von Rückstellungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten neben den Betriebskosten von 9.277 T€ auch 9.880 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

In den Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind Sonderabschreibungen des Erinnerungswertes von 28,18 € enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 52 € 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 Garantiebtrag wird nicht gerechnet.

In der Bilanz per 31.12.2025 wurden alle finanziellen Verpflichtungen ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasing-, Miet- und Pachtverträgen in Höhe von insgesamt 193 T€.

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist gemeinsam mit Firma Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft mbH & Co. KG, Lübeck, seit 10. Januar 2023 jeweils mit 50 % an der

Wohnen am Falkendamm GmbH, Lübeck (Eigenkapital per 31.12.2024: 3.452.335,60 €, Jahresfehlbetrag 2024: -353.930,08 €) beteiligt.

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	17,25	16,25
Technische Mitarbeiter	12,00	0,00
Hauswarte/Servicebetrieb	12,50	0,00

Weiterhin wurden durchschnittlich 5 Auszubildende sowie 5,75 nebenamtliche Hauswarte bzw. Hausbetreuer beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Stand 01.01.2025	10.140
Zugang	513
Abgang	536
Stand 31.12.2025	10.117

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.331,44 € verringert.

Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses 2025 lautet wie folgt:

Jahresergebnis	5.171.161,71
Gewinnvortrag	54.276,30
Gesetzliche Rücklage	- 520.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	-4.200.000,00
Bilanzgewinn	505.438,01
Dividende 2025 (Auszahlung 2026)	-425.881,77
Vortrag auf neue Rechnung	79.556,24

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes

Christine Koretzky
Stefan Probst

Mitglieder des Aufsichtsrates

Steffen Börms, Vorsitzender
Birgit Reichel, stellv. Vorsitzende
Rainer Steffens
Anja Farries
Jens T. Lammel
Lydia Rintz

Lübeck, den 31. März 2026

LÜBECKER BAUVEREIN
eingetragene Genossenschaft

Der Vorstand



Christine Koretzky



Stefan Probst

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 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 2025 konnte unsere Genossenschaft wieder ein sehr gutes Jahresergebnis erzielen, sodass auch für das Berichtsjahr eine 4-prozentige Dividendenausüttung und eine Aufstockung unserer gesetzlichen und freien Rücklagen möglich sind.

Aktiv beteiligt war der Aufsichtsrat bei der Vertreterwahl unserer Genossenschaft, die vom 17. April 2025 bis 7. Mai 2025 stattfand. Mit Anja Farries gehörte ein Mitglied des

Aufsichtsrates dem Wahlvorstand an. Zum Stichtag waren 9.791 Mitglieder wahlberechtigt. 1.637 gaben ihre Stimme ab.

Das wirtschaftliche Umfeld ist aufgrund der globalen Krisen geprägt durch Unsicherheiten. Noch ist nicht abzusehen, wie sich insbesondere die Energiekosten entwickeln werden. Insgesamt werden in Deutschland zu wenige Wohnungen gebaut.

Trotz sich ändernder politischer Vorgaben zur Erreichung der Klimaziele hält der Lübecker Bauverein an den in seiner Nachhaltigkeitsstrategie definierten Zielen fest. Der gesetzlich vorgeschriebene Klimapfad wird in den kommenden Jahren bis 2045 sukzessive durch geeignete energetische Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Dafür sind erhebliche Investitionen in unseren Wohnungsbestand notwendig.

Mit unserer Neubautätigkeit insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus engagiert sich unsere Genossenschaft aber auch weiterhin bei der Schaffung des dringend notwendigen bezahlbaren Wohnraums für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen.

Personalien

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 16. Juni 2025 endete turnusmäßig die Amtszeit von Rainer Steffens. In offener Wahl wählten die Vertreterinnen und Vertreter Rainer Steffens für drei weitere Jahre in den Aufsichtsrat.

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurden Steffen Börms zum Vorsitzenden und Birgit Reichel zu seiner Stellvertreterin sowie Rainer Steffens zum Schriftführer gewählt.



Neue Außenanlagen im Quartier Knud-Rasmussen-Straße, St. Gertrud

Jahresabschluss 2025

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2026 gemäß § 53 GenG den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2025 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und in gemeinsamer Sitzung umfassend beraten.

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

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung daher, den Jahresabschluss für das Jahr 2025 in der vorliegenden Fassung festzustellen, dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 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, 27. Mai 2026

Steffen Börm
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Organe

Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1 | St. Jürgen

1	Blech, Hannelore	Lübeck
2	Cantstetter, Axel	Lübeck
3	Coox, Theophiel-Jean	Lübeck
4	Edding, Birgit	Lübeck
5	Engelhardt, Manuel	Lübeck
6	Geick, Otmar	Lübeck
7	Mattern, Natalie	Lübeck
8	Oswald, Karin	Lübeck
9	Rix, Jens	Lübeck
10	Schwertfeger, Anna	Lübeck
11	Timm, Hans	Lübeck

Wahlbezirk 2 | St. Jürgen/Mühlentor

12	Behrmann, Rüdiger	Lübeck
13	Cohrs, Gabriele	Lübeck
14	Levin, Marion	Lübeck
15	Scharlemann, Gabriele	Lübeck

Wahlbezirk 3 | St. Gertrud

16	Egen, Martina	Lübeck
17	Litzenroth, Ulrike	Lübeck
18	Matthaei, Christian	Lübeck
19	Milewski-Weglehner, Stefan	Lübeck
20	Müller, Frank	Lübeck
21	Schaefer, Sebastian	Lübeck
22	Secka, Abdoulie	Lübeck
23	Wigger, Heidemarie	Lübeck

Wahlbezirk 4 | Innenstadt

24	Bremer, Frederik	Lübeck
25	Bredfeldt, Leslie Ann	Lübeck
26	Oldenburg, Kirsten	Lübeck

Wahlbezirk 5 | St. Lorenz Nord

27	Albers, Christian	Lübeck
28	Drewitz, Manuela	Lübeck
29	Laturnus, Nikolaus	Lübeck
30	Menye, Sabrina	Lübeck
31	Wegener, Karl-Heinz	Lübeck

Wahlbezirk 6 | St. Lorenz Süd

32	Heitmann, Britta	Lübeck
33	Reusch, Peter	Lübeck
34	Rowedder, Sonja	Lübeck
35	Thurrow, Christine	Lübeck

Wahlbezirk 7 | Dornbreite/Stockelsdorf

36	Deichert, Manuela	Lübeck
37	Meier, Manuela	Lübeck
38	Treder, Oliver	Stockelsdorf

Wahlbezirk 8 | Buntekuh/Moisling

39	Burmeister, Karl-Heinz	Lübeck
40	Czarnecki, Olaf	Lübeck
41	Frohwerk-Levenhagen, Monika	Lübeck
42	Schmanke, Telse	Lübeck

Wahlbezirk 9 | Herrenwyk

43	Gehrt, Christina	Lübeck
44	Mohr, Ilka	Lübeck
45	Schröder, Wolfgang	Lübeck
46	Stobbe, Iris	Lübeck
47	Ullrich, Knut	Lübeck
48	Wyska, Gerhard	Lübeck

Wahlbezirk 10 | Kücknitz

49	Fischer, Hans-Peter	Lübeck
50	Laue, Nils	Lübeck
51	Marahrens, Norbert	Lübeck

Wahlbezirk 11 | Travemünde

52	Höfs, Marion	Lübeck
53	Kröncke-Schultz, Byrthe-Verena	Lübeck
54	Radtke, Martin	Lübeck

Wahlbezirk 12 | Nordwestmecklenburg

55	Berndt, Christa	Rehna
56	Bukatz, Marion	Rehna
57	Teschner, Lothar	Rehna

Wahlbezirk 13 | Fördermitglieder

58	Boje, Norman	Schwentinental
59	Chyrek, Tobias	Groß Grönau
60	Hook-Zurlino, Nina	Lübeck
61	Raath, Lars	Krummesse
62	Ramm, Christian	Groß Grönau
63	Reger, Ilona	Salzhemmendorf
64	Schachtzabel, Hans-Helfried	Boltenhagen



Aufsichtsrat

Steffen Börms, Vorsitzender
Birgit Reichel, stellv. Vorsitzende
Rainer Steffens
Anja Farries
Jens T. Lammell
Lydia Rintz

Finanzausschuss

Jens T. Lammell, Vorsitzender
Steffen Börms

Bauausschuss

Rainer Steffens, Vorsitzender
Lydia Rintz

Sozialausschuss

Birgit Reichel, Vorsitzende
Anja Farries

Vorstand

Christine Koretzky
Stefan Probst



Impressum

Herausgeber

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

Redaktion

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

Design

KONTRAST. Nils Krawzak
www.krawzak.de

Fotos

Lübecker Bauverein eG

