



Bauverein Lüdinghausen eG

Eine starke Gemeinschaft seit 1914

Allgemeines:

- Gründung am 11.02.1914 durch Lüdinghauser Politiker, Geschäftsleute und Juristen als **Gemeinnütziger Bauverein der Stadt Lüdinghausen**
 - Ursprüngliches Ziel: Bekämpfung der Wohnungsnot in der Stadt
 - Beginn mit 8 Selbstversorger Häusern im Kranichholz
- In 1991 wurde aus dem gemeinnützigen Bauverein der **Bauverein Lüdinghausen eG**
- Heute:
 - 36 Häuser mit 162 Wohnungen und 51 Garagen und einer Wohn- und Nutzfläche von 11.420 qm
 - davon 30 Wohnungen aktuell noch öffentlich gefördert
 - 246 Mitglieder per 31.12.2022
 - Motto: bezahlbarer Wohnraum für Lüdinghausen
 - Mieterstruktur: langjährige Mieterschaft im gehobenen Alterssegment / Einkünfte auf unterem bis mittlerem Niveau
- BVL Wohnungsgesellschaft mbH mit 3 Gewerbeeinheiten ist 100 %-ige Tochter des Bauvereines – Gründung in 1990

Team:

- 4 Teilzeitangestellte
- 4 Vorstände und 5 Aufsichtsräte – alle ehrenamtlich
 - Zusammensetzung erfolgt aus der Mieter- / Mitgliederschaft; langjährigen Zugehörigkeiten

Zahlen:

- Gesunde Genossenschaft mit einer Eigenkapitalquote von 87,8 % (per JA 2021)
- Durchschnittsmiete bei ca. 4,61 EUR/qm (per JA 2021)
- 44 % des Wohnungsbestandes ist älter als 50 Jahre -> Folge: hohe Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwendungen
- Durchschnittliche Instandhaltung von 15,32 EUR/qm (per JA 2021)
- Finanzierungsstruktur:
 - In der Vergangenheit: Öffentliche Mittel und Bankdarlehen
 - Heute: Eigenkapital / liquide Mittel

Zukunftsaussichten:

- Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gesellschaft nimmt spürbar ab -> Folge: es wird schwieriger die Gremien der Gesellschaft zu besetzen
- Die Mitarbeiter (Angestellte / Ehrenamtler) des Bauvereines sind mit dem aktuellen Wohnungsbestand aktuell voll ausgelastet. Wachstum erscheint nur in moderatem Rahmen möglich
- Alter Wohnungsbestand hat hohe Modernisierungsaufwendungen für die nächsten Jahre zur Folge
- Angespannte Handwerker- wie auch aktuelle Baukosten- und Zinssituation machen Investitionen schwerer planbar
 - Oberstes Ziel ist weiterhin: bezahlbarer Wohnraum für Lüdinghausen zu stellen (aber auch: Wirtschaftlichkeit)
- Höherer Verwaltungsaufwand und auch Investitionsauflagen haben starken Einfluss auf die Genossenschaft
 - Durch Mieterhöhungen (im vertretbaren Rahmen) können diese noch aufgefangen werden
- Bevölkerungsstruktur in Lüdinghausen wird Älter -> Folge: geringere Einkommensstrukturen (durch Renten)
 - Wohnungsangebot in der Stadt zeigt jedoch stetig steigende Preisentwicklungen (haupts. Privatsektor)