

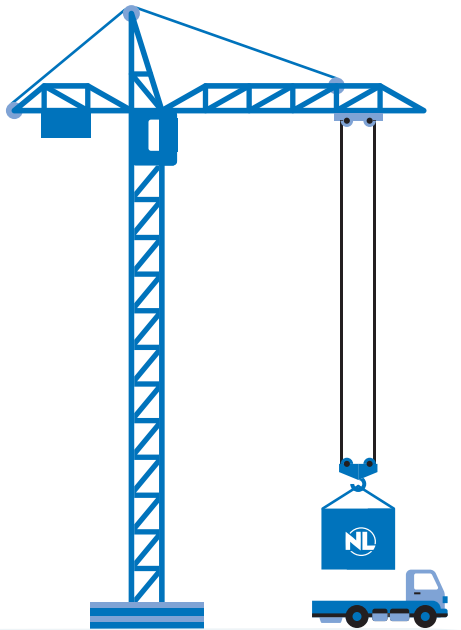
DURCH KRAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2021

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

**Wir DENKEN mit
und an die ZUKUNFT.**

**Deswegen gestalten wir
nachhaltige Lebensqualität
mit energieeffizienten Gebäuden,
barrierearmen Wohnungen,
gepflegten Grünanlagen
und intakten Nachbarschaften.**



Investitionen 2021

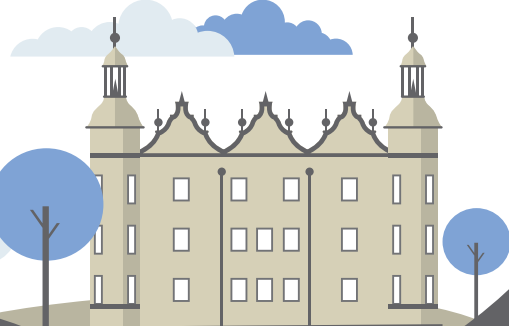
25,7 Mio. €
Investitionen Neubau

VIER
Neubauprojekte



ServiceCenter Elmshorn

Instandhaltung
8,6 MIO. €
Modernisierung
2,9 MIO. €



ServiceCenter Ahrensburg

Instandhaltung
6,4 MIO. €
Modernisierung
4,0 MIO. €

14,0 Mio. €

Investitionen
Modernisierung

ZEHN

Modernisierungsprojekte in
mehreren Bauabschnitten

512

Wohnungen
modernisiert

30,8 Mio. €

Investitionen
Instandhaltung



ServiceCenter Lübeck

Instandhaltung
6,7 MIO. €
Modernisierung
1,8 MIO. €



ServiceCenter Schwerin

Instandhaltung
9,1 MIO. €
Modernisierung
5,3 MIO. €

Inhalt

8 - 15

Der Vorstand im Interview

16 - 25

**Instandhaltung und
Modernisierung**

Übersicht der Instandhaltungen

Übersicht Modernisierungsprojekte:

Wentorf, Danziger Straße

Großhansdorf, Am Roseneck

Trittau, Lüttjenseer Straße

Elmshorn, Am Koppeldamm

Interview mit Projektleitung,
Kathrin Jöhnck

26 - 37

Neubau & Ersatzneubau

Neustadt, Westpreußenring

Interview mit Projektleitung,
Thomas Meinke

Norderstedt, Friedrichsgaber Weg

Lübeck - Travemünde, Am Baggersand

Ahrensburg, Immanuel-Kant-Straße

Interview mit Projektleitung,
Kathrin Jöhnck

39

Kennzahlen

40 - 41

Übersicht

Die Wohnungen der NEUE LÜBECKER.

42 - 45

**Wirtschaftliche
Rahmenbedingungen
2021**

46 - 53

Lagebericht

54 - 55

Bilanz

56

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

58 - 65

Anhang

66 - 68

**Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers**

69

**Zusammensetzung des
Aufsichtsrates und des
Vorstandes im Jahr 2021**

70 - 71

Bericht des Aufsichtsrates

72 - 73

**Mitglieder der
Vertreterversammlung**

Impressum

» ENORM VIEL IN DIE BESTÄNDE INVESTIERT «

Trotz der Pandemie hat die NEUE LÜBECKER 2021 viel erreicht. Doch speziell im Neubau ist kaum noch bezahlbares Wohnen zu realisieren. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an den Klimaschutz. Die Vorstände Dr. Uwe Heimbürge und Marcel Sonntag erzählen, wie die Genossenschaft damit umgeht.

WIE BLICKEN SIE AUF DAS JAHR 2021 ZURÜCK?

SONNTAG

Auch 2021 mussten wir uns wieder viel mit Corona beschäftigen. Das waren interne organisatorische Themen, aber auch externe: Dienstleister, Verzögerungen, Materialknappheit und Preiserhöhungen in zum Teil erheblichem Maße. Trotz allem haben wir enorm viel in die Bestände investiert: insgesamt 70,5 Millionen Euro. Das ist ein ähnlich hohes Niveau wie 2020. Davon sind 30,8 Millionen Euro in die Instandhaltung geflossen, 14,0 Millionen Euro in Modernisierungsmaßnahmen und 25,7 Millionen Euro in den Neubau. Dahinter steckt eine enorme Teamleistung – gerade unter den erschwerten Bedingungen der Pandemie. Die Mannschaft hat da eine tolle Leistung vollbracht. Darauf sind wir sehr stolz. Insofern war 2021 ein intensives Jahr mit einem guten Ergebnis, das die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft weiterhin sichert. Auch die Eigenkapitalquote konnten wir planmäßig leicht steigern, auf jetzt 37,7 Prozent.

HEIMBÜRGE

Deutlich mehr als die Hälfte der Ausgaben haben wir in den Bestand investiert – nach unserem Grundsatz: „Bestand geht vor.“ Im Neubau haben wir vor allem Ersatzneubau betrieben. Das heißt: Wir ersetzen auf unseren eigenen Grundstücken Gebäude, die nicht mehr modernisierungsfähig sind. In diesen Fällen bieten wir natürlich den Mieterinnen und Mietern, die davon betroffen sind, Ersatzwohnungen an. Darum kümmern wir uns immer schon lange, bevor das Projekt beginnt.

SONNTAG

Ein besonderes „Zeugnis“ hat die NEUE LÜBECKER bei der diesjährigen Mitarbeiterbefragung erhalten: 99 Prozent aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten gern für die Genossenschaft. Das beweist, dass wir das Miteinander nicht nur extern, sondern auch intern leben.



„Dahinter steckt eine enorme Teamleistung – gerade unter den erschwerten Bedingungen der Pandemie.“

MARCEL SONNTAG

FACHKRÄFTEMANGEL UND ROHSTOFFKNAPPHEIT. WIE HAT DIE NEUE LÜBECKER ES DENNOCH GESCHAFFT, IHRE PROJEKTE FORTZUFÜHREN?

HEIMBÜRGE

Es hat uns geholfen, dass wir vor einigen Jahren damit begonnen haben, sogenannte Vorratsprojekte zu beginnen. Das heißt: Wir haben Vorhaben „in der Schublade“, die wir in sehr kurzer Zeit baureif machen können.

Diese konnten wir weiterverfolgen, wenn wir gemerkt haben, dass wir in einem laufenden Projekt nicht weiterkommen – zum Beispiel, weil die Genehmigungen sich verzögern, man mehrfach ausschreiben muss oder weil bestimmte Arbeitsschritte länger dauern.

WIE WIRKEN SICH DIE UMFANGREICHEN INVESTITIONEN BEI DER NEUE LÜBECKER AUF DIE MIETEN AUS?

HEIMBÜRGE

Bei der Instandhaltung halten wir die Gebäude einfach marktgängig, erhalten den baulichen Zustand und die Funktionsfähigkeit. Die Mieten bleiben davon unberührt. Mit einer Modernisierung gehen Wertsteigerungen oder energetische Verbesserungen einher. Natürlich müssen die Projekte wirtschaftlich sein. Aber es geht uns dabei nicht um den Profit, sondern um eine Wohnwertverbesserung.

SONNTAG

Wir wollen durch die verschiedenen Schwerpunkte in der Bestandsverbesserung Wohnraum für alle Einkommensgruppen schaffen beziehungsweise erhalten. Dort, wo wir uns auf Instandhaltung beschränken, können wir günstig vermieten. Modernisierte Gebäude sind etwas teurer und im Neubau müssen wir – abgesehen von den geförderten Wohnungen – höhere Mieten nehmen, damit die Projekte wirtschaftlich sind. Deshalb legen wir den Schwerpunkt auf Investitionen im Bestand, denn dort können wir noch vergleichsweise günstig neuen Wohnraum schaffen. An Miete nehmen wir nur das, was nötig ist, und nicht das, was gesetzlich oder vom Marktniveau her möglich wäre.

„An Miete nehmen wir nur das,
was nötig ist, und nicht das, was gesetzlich
oder vom Marktniveau her möglich wäre.“

MARCEL SONNTAG

WAS IST DER AUSSCHLAGGEBENDE PUNKT BEI DER FRAGE: ABBRUCH UND NEUBAU ODER MODERNISIERUNG?

HEIMBÜRGE

Wir schauen uns zum Beispiel an, wie die Grundrisse aussehen. Durchgangszimmer, fehlende Stellflächen und zu kleine Bäder oder Küchen sind oft schwer zu vermieten. Außerdem haben wir viele niedrige Häuser im Bestand. Auf diesen Grundstücken können wir mit höheren Häusern häufig viel mehr Wohnraum schaffen. Wir würden nie ein Haus mit 20 Wohnungen abbrechen und an derselben Stelle wieder die gleiche Anzahl an Wohnungen errichten. In Norderstedt entstehen derzeit

auf einem Grundstück, auf dem wir vorher 57 Wohnungen hatten, 122 neue Wohnungen. Im Fokus unserer Bewertung steht außerdem der bauphysikalische und technische Zustand der Gebäude. Wenn der nicht mehr auf den heutigen Stand zu bringen ist, spricht das für Abbruch und Neubau. Aktuell kommt hinzu, dass wir die neuen Klimaschutzvorgaben einhalten müssen und wollen. Auch unter diesem Gesichtspunkt müssen wir die Bestandsgebäude jetzt bewerten.

WELCHE PROJEKTE WERDEN SIE IN DEN KOMMENDEN JAHREN BESCHÄFTIGEN?

HEIMBÜRGE

Wir sind mit vielen kleinen und großen Projekten beschäftigt: An der Sieker Landstraße in Großhansdorf brechen wir sechs Häuser ab und bauen dort rund 112 neue Wohnungen mit Tiefgarage, davon 25 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum. Für die Bewohnerinnen und Bewohner haben wir im Vorfeld Ersatzwohnungen finden können. In Travemünde am Krautacker stocken wir ein zweigeschossiges Gebäude auf und verändern im gesamten Haus die Grundrisse. Auf diese Weise gewinnen wir drei zusätzliche Wohnungen. Ein großes Modernisierungsprojekt, das uns auch 2022 noch beschäftigen wird, ist die Danziger Straße in Wentorf. Im bereits dritten Bauabschnitt führen wir dort eine energetische Modernisierung durch. Des Weiteren setzen wir unsere Quartiersentwicklung in Ahrensburg, Reeshoop fort und modernisieren Stück für Stück die Häuser in der Hermann-Löns-Straße. Durch die zweigeschossige Aufstockung schaffen wir Platz für bis zu 74 zusätzliche Wohnungen.

SONNTAG

Bei den geltenden Auflagen ist Neubau auf noch zu erwerbenden Grundstücken für eine Genossenschaft wie uns, kaum noch möglich. Das betrifft den Klimaschutz, aber auch die übrigen Anforderungen an Sicherheit, Komfort und Mobilität. Die Belastungsgrenze ist in dieser Hinsicht nicht nur erreicht, sondern bereits überschritten. Allein durch den Wegfall der KfW-55-Förderung hat sich der Neubau um rund 30 Prozent verteuert. Diese Kostensteigerungen werden nirgends kompensiert. Hinzu kommen steigende Wartungskosten durch immer mehr Technik im Gebäude. So können wir keinen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Deshalb ist es schwierig, Prognosen zu treffen. Unter den gegebenen Umständen wird es eher zu einem Rückgang der Bautätigkeit kommen.

„Ich habe mich bewusst für eine Genossenschaft entschieden, weil es einfach interessanter und herausfordernder ist, Bestände über viele Jahre zu entwickeln, zu erhalten und zu begleiten.“

UWE HEIMBÜRGE

HABEN WIR ALSO EINEN ZIELKONFLIKT ZWISCHEN KLIMASCHUTZ UND BEZAHLBAREM WOHNRAUM?

SONNTAG

Nein, das muss kein Konflikt sein. Wir brauchen einfach mehr klimagerechten Wohnungsbau und nicht immer neue Anforderungen obendrauf. Klimaschutz ist uns ja nicht neu. Wir haben schon viele innovative Projekte realisiert. In Lübeck-Eichholz arbeiten wir zum Beispiel mit Geothermie. In Elmshorn haben wir eine Eisspeicherheizung und in Glinde

Biomethan. Das ist nichts Neues und das funktioniert auch gut. Aber es dürfen nicht immer neue Anforderungen hinzukommen – auch von kommunaler Seite. Es kann zum Beispiel auch vertretbar sein, auf eine Tiefgarage oder den Aufzug zu verzichten. Daneben würde uns eine Beschleunigung der Verfahren helfen. Denn Zeit ist Geld. Wir brauchen weniger Regularien, nicht mehr.

WIE SIEHT DER WEG DER NEUE LÜBECKER AUS, UM BIS ZUM JAHR 2045 KLIMANEUTRAL ZU SEIN?

HEIMBÜRGE

Wie andere Wohnungsunternehmen auch, überprüfen wir momentan unsere Bestände und stellen den tatsächlichen CO₂-Ausstoß fest. Von diesen Werten ausgehend beschäftigen wir uns mit den einzelnen Gebäuden und prüfen, wie wir dort den Energieverbrauch senken können. Die Verbesserungen an den Gebäuden allein werden aber nicht ausreichen.

Wir müssen also auch an die Erzeugerseite gehen und schauen, wo die Energie herkommt. Daran arbeiten wir ebenfalls und testen neue Technologien. Mit den Stadtwerken in Ahrensburg sprechen wir zum Beispiel gerade über die Schaffung eines Nahwärmenetzes, mit Nutzung der Abwärme des vorhandenen Klärwerkes, für unser Quartier am Reeshoop.

WELCHE ROLLE SPIELEN DABEI RECYCELBARE BAUSTOFFE?

HEIMBÜRGE

Das ist ein großes Thema für uns. In Ahrensburg werden wir beispielsweise Holz zur Aufstockung unserer Häuser nutzen – einfach, weil es leichter ist und andere Baustoffe dort nicht funktionieren würden. Außerdem gehen wir sorgsam mit den Ressourcen um, indem wir uns häufig dafür entscheiden, Häuser stehen zu lassen, anstatt sie abzureißen. Das ist meistens viel klimafreundlicher, weil für die Herstellung neuer Häuser viel CO₂ benötigt wird. Diese sogenannte graue Energie fließt in die offiziellen Berechnungen zum CO₂-Verbrauch noch gar nicht ein. Aber wir berücksichtigen sie schon.

SONNTAG

Derzeit ist viel die Rede von „Cradle to Cradle®“. Das bedeutet, dass alle Bauteile nach dem Abbruch eines Hauses weiterverwendet oder dem Verwertungskreislauf wieder zugeführt werden können. Die Idee ist gut, aber die Systeme gibt es vielfach noch nicht – beziehungsweise nicht zu marktfähigen Preisen. Solche Entwicklungen betrachten wir und starten gegebenenfalls Pilotprojekte, um die Praxistauglichkeit zu überprüfen.

EINE PERSÖNLICHE FRAGE ZUM SCHLUSS: WARUM ARBEITEN SIE BEI EINER GENOSSENSCHAFT UND NICHT IN DER FREIEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT?

SONNTAG

Ich hatte im Februar 2022 gerade mein 10-jähriges Jubiläum bei der NEUE LÜBECKER. Vorher war ich bei einem kommunalen Wohnungsunternehmen und davor unter anderem bei Bauträgerunternehmen tätig. Dort ist es eher profitorientiert. Bei einer Genossenschaft stehen hingegen die Nachhaltigkeit und die Förderung der Gemeinschaft im Vordergrund. Diese Werte spielen heute gesamtgesellschaftlich eine immer größere Rolle. Wir als Genossenschaft verkörpern sie schon seit Jahrzehnten. Das ist in meinen Augen eine sinnstiftende Aufgabe, mit der ich mich voll identifizieren kann.

HEIMBÜRGE

Ich habe die Erfahrung in der freien Wirtschaft schon gemacht und war für einen großen französischen Projektentwickler als Geschäftsführer in Deutschland tätig. Aber ich habe mich bewusst für eine Genossenschaft entschieden, weil es einfach interessanter und herausfordernder ist, Bestände über viele Jahre zu entwickeln, zu erhalten und zu begleiten. Wer seine Häuser nur weiterverkauft, kann keine dauerhafte Beziehung zu den Menschen entwickeln, die darin wohnen.



„Diese sogenannte graue Energie fließt in die offiziellen Berechnungen zum CO₂-Verbrauch noch gar nicht ein. Aber wir berücksichtigen sie schon.“

UWE HEIMBÜRGE



INVESTITION IN UNSEREN BESTAND



Unsere Genossenschaft war im Jahr 2021 in vielen Bereichen aktiv. So investierte sie insgesamt 70,5 Mio. € in den Bestand. Der Fokus lag dabei auf der Instandhaltung und der Modernisierung unserer Wohngebäude. Im Zeichen der Nachhaltigkeit und zur Reduzierung des Gesamt-CO₂-Verbrauchs versuchen wir stets, so wenig wie möglich graue Energie durch Abriss zu vernichten, sondern die Gebäudesubstanz so weit wie möglich weiter zu nutzen. Wir bieten unseren Mieterinnen und Mietern ein nachhaltiges Zuhause und dieses erreichen bzw. erhalten wir, indem wir auch in diesem Jahr zahlreiche Maßnahmen für mehr Sicherheit und Energieeffizienz in unserem Bestand durchgeführt haben. Stets unter dem Aspekt: „Bezahlbares und sicheres Wohnen zu einem fairen Preis“.

INSTANDHALTUNG

30,8 Mio. € investierte die NEUE LÜBECKER 2021 in die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes. Der Kern ist hierbei die laufende Instandhaltung, als Teil der Bestandspflege der NEUE LÜBECKER. Sie dient zum einen der Behebung von Mängeln oder Schäden, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehen, sowie zum anderen der ständigen Prüfung, Wartung und Pflege – also präventiven Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden. Auf diese Weise wappnen wir unsere Wohngebäude für die Zukunft.



Frischer Anstrich für unsere Balkone
in der Möllner Straße in Hagenow.

Auszug einiger Instandhaltungsarbeiten der NL

Austausch von 14 Heizungsanlagen

In 38 Hauseingängen von Schwerin bis Hagenow über Crivitz, Neustadt, Lübeck und Trittau stand 2021 unter ökologischen Gesichtspunkten sowie zur Optimierung der Wärmeversorgung ein Austausch der Heizungsanlage an.

10 Strangsanierungen in Küche oder Bad

In Lübeck, in der Wohnanlage Alsheide, Engelswisch und An der Untertrave, ist über einen Zeitraum von drei Jahren die komplette Trinkwasseranlage erneuert worden. In diesem Zuge erhielten die Wohngebäude zum Teil neue Bäder und/oder Küchen sowie neue Abwasserstränge.

Sanierung der Abwasserleitungen in 18 Hauseingängen

Neuanstrich für 27 Treppenhäuser

Sanierung von über 100 Balkonen

Reinigung und Sanierung von 15 Fassaden

MODERNISIERUNG

Unsere umfassenden Modernisierungen standen 2021, so wie auch schon in den vergangenen Jahren, im Zeichen der ökologischen Nachhaltigkeit, der Wohnwertverbesserung sowie der Sicherheit. Mit energetischen Modernisierungen unseres Bestandes, die zu Energieeinsparungen sowie einer Reduzierung der Wohnnebenkosten und des CO₂-Ausstoßes führen, fördern und sichern wir die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft. Unsere Wohngebäude erhalten durch die Maßnahmen ein modernes und attraktives Erscheinungsbild. Dafür investierte die NEUE LÜBECKER 2021 insgesamt 14 Mio. €.

DANZIGER STRASSE 22-24

Wentorf

DANZIGER STRASSE 22-24



Gebäude **2**
Wohnungen **39**
Baubeginn **April 2020**
Fertigstellung inkl. Außenanlagen
Frühjahr 2021



DANZIGER STRASSE 18-20

Wentorf

DANZIGER STRASSE 18-20

vorher



Gebäude **2**
Wohnungen **27**
Investitionssumme Nr. 18-24 **8,88 Mio. €**
Baubeginn **April 2021**
Fertigstellung inkl. Außenanlagen
Frühjahr 2022

Im April 2021 starteten die Arbeiten der energetischen Hüllenmodernisierung der 27 Wohnungen. Die umfassende energetische Großmodernisierung beinhaltet u. a. die Erneuerung des Daches mit statisch erforderlichen Aufwendungen sowie der Dämmung der oberen Geschossdecke. Die Fenster wurden ausgetauscht und das Gebäude erhielt eine Wärmedämmung auf der bestehenden Fassade. Sämtliche alten Leitungen wie Schmutz-, Kalt- und Warmwasser wurden ausgetauscht, neue Heizungsstränge verlegt und neue Heizkörper montiert. Die Eingänge wurden mit neuen Hauseingangstüren, Briefkästen und Gegensprechanlagen versehen. Die Balkone wurden aus energetischen Gründen abgeschnitten, entsorgt und durch neue Vorstellbalkone aus einer Aluminium-Konstruktion ersetzt. Die Treppenhäuser erhielten einen neuen Anstrich und die Außenanlagen wurden neugestaltet. Es entstanden zwei neue oberirdische Fahrradhäuser. Die Gehwege sowie Parkplätze wurden neu angelegt. Die Mieter können sich fortan über neue Bäder freuen.

Die komplette Modernisierung wird voraussichtlich im März 2022 abgeschlossen. Anschließend setzt die NEUE LÜBECKER die Modernisierung in der Danziger Straße im nächsten Wohngebäude, 14a-b bis 16 a-c, fort. Hier wurde bereits im Februar 2022 mit dem Abbruch der Eingangsüberdachungen, der Kellerniedergänge und der Balkone begonnen.

Interview mit Kathrin Jöhnck

PROJEKTL EITUNG WENTORF

Seit 1994 ist Kathrin Jöhnck nun schon Teil des NL-Teams und in der Abteilung Technik als Projektleiterin tätig.

Worin bestanden die Herausforderungen bei der Modernisierung in der Danziger Straße 18-24 in Wentorf?

In Wentorf haben wir eine umfassende energetische Großmodernisierung durchgeführt. Der Umfang war immens, angefangen bei der Strangsanierung, der Erneuerung der Kalt- und Warmwasserstränge sowie dem Austausch der Heizkörper. Wir haben die kompletten Badezimmer herausgerissen und neu hergestellt. Die Modernisierung wurde im bewohnten Zustand durchgeführt. Besonders die Baumaßnahmen innerhalb der Wohnungen waren für alle Beteiligten eine Herausforderung. Das geht nur gemeinschaftlich, Hand in Hand. Eine weitere Herausforderung war Corona. Aufgrund der Pandemie war es uns nicht möglich, mit mehreren Firmen parallel in einer Wohnung zu arbeiten. So haben sich einige Fertigstellungstermine verzögert, was für unsere Mitglieder natürlich sehr anstrengend war. Die Projektleitung und die Kundenbetreuung standen ihnen hierbei stets unterstützend beiseite.

Was ist das Wesentliche bei einer Modernisierung im bewohnten Bestand?

Die Kommunikation und das gute Zusammenspiel von Mieterinnen und Mietern mit der NL sind das A&O. Wir haben unsere Mieter lange vor der Modernisierung über unser Vorgehen informiert und in einem persönlichen Gespräch mit der Projekt- und Fachbauleitung alle Fragen direkt erläutert. Die Kundenbetreuung sowie die Projektleitung waren stets im engen Austausch mit unseren Mieterinnen und Mietern. So eine große Modernisierung kann man nicht ohne deren Unterstützung durchführen. Wir haben innerhalb von vier Wochen die neuen Bäder erstellt. In dieser Zeit konnten die Mitglieder ihr Bad nicht benutzen. Es wurden Dusch- und WC-Container aufgestellt, die jeden Tag gereinigt wurden. Jedoch mussten wir bereits bei der Modernisierung der Hausnummern 22-24 feststellen, dass es gerade für unsere älteren Mitglieder sehr mühsam und zum Teil sogar unmöglich war, diese Alternative zu nutzen. So mussten wir kurzfristig nach einer anderen Lösung suchen. In Ausnahmefällen haben wir deshalb für eine Ersatzwohnung während der Strangsanierung gesorgt. Das war für die Mitglieder schonender und in der Umsetzung etwas leichter. An dieser Stelle war eine weitere intensive Kommunikation mit den Mitgliedern wichtig.

Weitere wichtige Grundlagen sind die gute Planung des Projektes und ein detailliert durchdachter Terminplan, der mit allen Beteiligten wie Gewerken, ServiceCenter und Mitgliedern abgestimmt werden muss. So kann z. B. auch die Urlaubsplanung eines Mitgliedes eine Rolle spielen. Es ist wichtig, vorab alle Parameter abzuklopfen, denn es werden mehrere Alternativen – Abriss, Neubau, Modernisierung – im Vorfeld durch das Projektteam erarbeitet. Dazu werden Grundrisspläne sowie die bestehende Bausubstanz begutachtet, um anschließend das beste Ergebnis umsetzen zu können. In einer Modernisierung benötigt man verlässliche Partner. So versuchen wir, Firmen zu gewinnen, die qualitativ gute Arbeit leisten und verlässlich sind. Das ist in der heutigen Zeit sehr schwierig. Betonen möchte ich auch, dass die NL, den Mitgliedern z. B. die Beauftragung eines Umzugsunternehmens anbietet sowie die Kosten für diese Ersatzwohnung übernimmt. Das verstehe ich unter Genossenschaftssinn. Auch unsere Mitglieder schätzen diese Handhabung sehr. Schön ist es, wenn alle Mitglieder am Ende zufrieden sind und der Stress der Bauarbeiten schnell vergessen wird. Ich freue mich, wenn Mitglieder mich ansprechen und uns z. B. bestätigen, dass sie viel weniger heizen müssen als vorher. Dann hat sich all die Arbeit gelohnt.



Anja Martin zur Modernisierung

KUNDENBETREUUNG IN WENTORF

„Eine Modernisierung im bewohnten Zustand ist für unsere Mieterinnen und Mieter sowie für uns eine große Herausforderung. Da ist Teamarbeit gefragt sowie der Blick über den Tellerrand. Dabei kommt es schon mal vor, dass wir selbst Hand anlegen, um unseren älteren Mieterinnen und Mietern beim Tragen der Kartons zu helfen. Wir haben stets offen und transparent mit den Betroffenen kommuniziert und sie über jeden Termin sowie alle Arbeitsschritte informiert. Dieser enge und direkte Austausch ist gerade bei solchen Projekten wichtig und hilfreich. Am Ende in zufriedene Gesichter zu schauen, die stolz und glücklich über das neue Zuhause sind, ist für uns eine Bestätigung unserer guten Zusammenarbeit.“



v. l. n. r. Anja Martin & Kathrin Jöhnck

Großhansdorf

Seit April 2020 führen wir Modernisierungsarbeiten in Großhansdorf am Roseneck durch. Die ersten 20 Wohnungen (Roseneck, 36–38, 40–44) haben wir bereits Ende 2020 fertiggestellt. Derzeit laufen die letzten Arbeiten im Roseneck 25–29 und 31–33. Im Frühjahr 2022 ist auch dieses Modernisierungsprojekt abgeschlossen.

Im Rahmen einer energetischen Modernisierung sind u. a. die Dämmung der Gebäudehülle, eine Dacherneuerung, die Neugestaltung der Treppenhäuser, Balkonerneuerungen durch Vorstellbalkone, die Erneuerung der Heizungsanlage und eine Strangsanierung erfolgt. Unsere Mieterinnen und Mieter erhalten außerdem neue Stellplätze für ihre Fahrräder in Form von Abstellhäusern sowie einige neue Pkw-Stellflächen.



Großhansdorf

ROSENECK 25 – 29

Wohnungen **12**
 Investitionssumme **1,9 Mio. €**
 Baubeginn **Mai 2021**
 Fertigstellung **Frühjahr 2022**



Großhansdorf

ROSENECK 31 – 33

Wohnungen **8**
 Investitionssumme **1,4 Mio. €**
 Baubeginn **Mai 2021**
 Fertigstellung **Frühjahr 2022**



Lübeck

WESTPREUSSENRING 70 B-C



Die Kernmodernisierung des Wohngebäudes in Lübeck-Kücknitz befindet sich auf der Zielgeraden. Nachdem wir vor 2 Jahren bereits das Wohngebäude 70 & 70 a modernisiert haben, wird nun das nächste Gebäude fertiggestellt. Das aus den 60er Jahren stammende Haus ist umfassend energetisch modernisiert worden. Das Gebäude wurde komplett entkernt, lediglich die tragenden Außenwände und Stahlbetondecken, einige Innenwände und das Treppenhaus wurden erhalten! Die energetische Hüllenmodernisierung umfasst u.a. Maßnahmen an Dach, Fenster, Fassade und am Treppenhaus. Wir haben die Grundrisse der 12 Wohnungen optimiert und neue Balkone



Gebäude **1**
Wohnungen **12**
Investitionssumme **2,2 Mio. €**
Baubeginn **August 2021**
Fertigstellung **Mai 2022**
Besonderheiten **Einbau einer Aufzugsanlage**

montiert. Das Projekt beinhaltet die Sanierungen der Kalt-, Warmwasser- und Heizungsstränge. Das große Highlight dieser Modernisierung ist der Einbau einer Aufzugsanlage, die den barrierearmen Zugang zu den Wohnungen garantiert.



Elmshorn

KOPPELDAMM 33-35



Wohnungen **12**
Investitionssumme **2,1 Mio. €**
Baubeginn **Juni 2021**
Fertigstellung **Frühjahr 2022**

Trittau

LÜTJENSEER STRASSE 9 A-B



Gebäude **1**
Wohnungen **12**
Investitionssumme **1,3 Mio. €**
Baubeginn **Mai 2021**
Fertigstellung **Februar 2022**



Seit April 2021 laufen die Modernisierungsarbeiten an dem Wohngebäude in der Lütjenseer Straße. Das Haus aus den 50er-Jahren erhält eine energetische Hüllenmodernisierung. Die Maßnahmen umfassen Dach, Fenster, Fassade sowie das Treppenhaus. Die Mieter der zwölf Wohnungen können sich nach der Fertigstellung außerdem über neu gestaltete Außenanlagen freuen. Die Arbeiten am Gebäude sind im vergangenen Jahr abgeschlossen worden. Die Außenanlagen werden im Frühjahr 2022 fertiggestellt.

Elmshorn

KOPPELDAMM 37-39



Wohnungen **12**
Investitionssumme **2,2 Mio. €**
Baubeginn **April 2021**
Fertigstellung **Frühjahr 2022**



Es geht in die dritte Runde am Koppeldamm: Seit 2020 wurden bereits zwei Wohnhäuser im Koppeldamm (37-39, 52-56) modernisiert. Im Sommer 2021 setzten wir die energetische Modernisierung der Gebäudehülle im Wohnhaus 33-35 fort. Die Maßnahmen beinhalteten u. a. Dach, Fenster, Fassade, Balkone, die Treppenhäuser und die Kellerdecken. Außerdem haben wir die Leitungen (Strangsanierung) in Bad und Küche saniert und die Kellerwände neu abgedichtet.



NEUBAU UND ERSATZ- NEUBAU



Unser Fokus richtet sich auf Investitionen in unseren Bestand. Bei jedem Projekt prüfen wir sorgsam die Option einer Modernisierung oder Aufstockung, um diesen zu erhalten. Aber nicht jedes Wohngebäude bringt dafür die Voraussetzungen mit – bspw. aufgrund einer schwachen Bausubstanz oder nicht zukunftsfähiger Grundrisse. Bei diesen Projekten schaffen wir Ersatzneubauten, indem wir unseren Altbestand abbrechen und auf den Grundstücken mehr Wohnraum schaffen als zuvor vorhanden war. Wir bauen also auf unseren Bestandsgrundstücken neu und schaffen dadurch mehr barrierearme und barrierefreie Wohnungen. Daneben werden wir in ausgewählten Fällen weiterhin neue Grundstücke erwerben.



NEUSTADT

Neustadt

WESTPREUSSENRING

Abbruch	Neubau
Gebäude 3	Gebäude 4
Wohnungen 27	Wohnungen 64

Investitionssumme **14 Mio. €**
 Baubeginn **April 2021**
 Fertigstellung **Frühjahr 2023**

Im April 2021 fiel der Startschuss für die Rohbauarbeiten des Neubaus der vier Wohnhäuser mit insgesamt 64 Wohnungen. Die modernen barrierearmen und teilweise barrierefreien 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten auf 55 bis 108 m² ausreichend Platz für unsere (Neu-)Mitglieder in Neustadt. Die Häuser sollen im Frühjahr 2023 bezugsfertig sein.



WESTPREUSSENRING



„Der wichtigste „Baustein“ ist die Planung vor dem Baubeginn. Denn eine gute Planung im Voraus erleichtert die Koordination im Nachhinein.“

THOMAS MEINKE



Interview mit Thomas Meinke

PROJEKTL EITUNG NORDERSTEDT

122 Wohnungen, 10.000 m³ Beton, 2.000 Tonnen Stahl, eine wasserundurchlässige Tiefgarage und begrünte Dächer: Wie gestaltet sich die Koordination auf einer Großbaustelle mit diesen Dimensionen?

Der wichtigste „Baustein“ ist die Planung vor dem Baubeginn. Denn eine gute Planung im Voraus erleichtert die Koordination im Nachhinein. Auf der Baustelle in Norderstedt sind bis zu 45 Personen aus ca. 15 Gewerken tätig. Aufgrund der immensen Größe von 7500 m² Baufläche haben wir das Baufeld mittig geteilt in Nord und Süd. Das erleichtert die Beschickung von Materialien für die neun Wohngebäude und ermöglicht die Montage der bis zu zehn Tonnen schweren Balkone. Wir werden außerdem durch eine externe Architektenplanung sowie zwei externe Bauleiter unterstützt, die u. a. die Bauzeitenpläne und die Qualitätskontrolle durchführen und die Gewerke koordinieren. Man darf nicht vergessen, dass wir auf dieser Großbaustelle einen monatlichen Umsatz von 1 Mio. € haben. Aus diesem Grund sind die sorgfältige Planung, Koordination und Kontrolle so wichtig.

Sie betreuen aktuell das Neubauprojekt in Norderstedt sowie das Modernisierungsprojekt in Elmshorn am Koppeldamm. Wenn Sie die Wahl hätten, welches Projekt würden Sie vorziehen und warum?

Neubau! Ein neues Gebäude mit neuer Architektur vom Fundament bis zum Dach wachsen zu sehen– das ist es, was mich an meinem Job fasziniert. Ein neues Gebäude mit neuer Architektur.



Baustelle unseres Neubaus in Norderstedt



Die Wohngebäude der 60er Jahre wurden 2020 abgerissen.

Auf der Baustelle am Friedrichsgaber Weg in Norderstedt steht der Rohbau. Die neue Wohnanlage mit 122 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen inklusive Tiefgarage wird 2023 bezugsfertig. Sie hat ihren Bewohnerinnen und Bewohnern viel zu bieten. Im Zeichen der Nachhaltigkeit stellt die Genossenschaft E-Ladesäulen sowie Car- und Bike-sharing zur Verfügung. Für das Carsharing sollen E-Autos zum Einsatz kommen.

Norderstedt

FRIEDRICHSGABER WEG

Abbruch

Gebäuden **2**
Wohnungen **60**

Neubau

Gebäude **9**
Wohnungen **122**

Investitionssumme **32,7 Mio. €**

Baubeginn **April 2021**

Fertigstellung **Sommer 2023**

Besonderheiten

Carsharing/Elektrofahrräder sowie das Farbkonzept der Wohngebäude



BAGGERSAND



So langsam nimmt die Großbaustelle am Baggersand Form an. Nachdem das Erdreich mit einer 560 Meter langen, stählernen Spundwand umzäunt wurde, die 14 Meter in die Tiefe geht, um die Keller sowie die Tiefgarage vor dem Grundwasser zu schützen, geht es nun „hoch hinaus“. Nach den umfangreichen Vorbereitungen konnten die Erdaushubarbeiten von rund 50.000 m³ an der Baustelle starten. Mittlerweile ist der Bau der Tiefgarage mit 257 Stellplätzen sowie der Kellerräume abgeschlossen, sodass Ende 2021 die Rohbauarbeiten für den Hochbau beginnen konnten. Auf dem 20.000 m² großen Areal entstehen bis Ende 2023/Anfang 2024 254 Wohnungen. „Wohnen auf dem Baggersand“ ist ein Großprojekt der vier Wohnungsunternehmen Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG und der NEUE LÜBECKER. Die NEUE LÜBECKER hat daran einen Anteil von 72 Wohneinheiten, davon 14 öffentlich gefördert. Die grün markierten Gebäude der NL finden Sie auf der oberen Abbildung.

Lübeck-Travemünde

BAGGERSAND

Wohnungen ca. **254**
Anteil der NEUE LÜBECKER
72 Wohnungen, davon **14** gefördert

Investitionssumme **27,1 Mio. €**
Baubeginn **August 2021**
Fertigstellung **Anfang 2024**



Ahrensburg

REESHOP, 4. BAUABSCHNITT

In Reeshop starteten Anfang September 2021 bereits die ersten Rohbauarbeiten für die 59 neuen Genossenschaftswohnungen. Die modernen, teils barrierefreien 2- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 56 m² bis 94 m² inklusive Balkon, Terrasse oder Dachterrasse bieten Platz für alle Generationen. Den barrierearmen Zugang zu den Wohnungen gewährt ein Aufzug. Die drei Wohnhäuser sind voraussichtlich bis zum Frühjahr 2023 bezugsfertig.

Gebäude **3**
Wohnungen **59**
oberirdische Stellplätze **54**
Investitionssumme **14,3 Mio. €**
Baubeginn **August 2021**
Fertigstellung **März und Mai 2023**

REESHOP, 4. BAUABSCHNITT





„Die Kommunikation mit den Mitgliedern und mit den ServiceCentern, der Kundenbetreuung sowie mit dem Hauswart muss stimmen, denn Genossenschaft geht nur gemeinsam.“

KATHRIN JÖHNCK

Interview mit Kathrin Jöhnck

PROJEKTL EITUNG AHRENSBURG

Neun Jahre und drei Bauabschnitte später, betreuen Sie mittlerweile den vierten Bauabschnitt in Ahrensburg, Reeshoop. Welche Veränderungen stellen Sie fest?

Die ständig steigenden Baukosten: In den neun Jahren seit dem ersten Bauabschnitt sind die Preise immens in die Höhe gegangen. Gerade im vergangenen Jahr sind die Kosten für Baumaterialien wie Holz, Stahl, Kunststoff oder Dämmung drastisch gestiegen. Dazu kommen Lieferengpässe, die die Einhaltung des Terminplans schwierig machen. Somit gibt es auch nach Vorlage der Investitionsrechnungen immer noch Kostenunsicherheiten. Die Projektleitung und das Team sind nunmehr gefordert, Kosten zu sparen. Auch die NL hat sich in den letzten Jahren verändert. So haben wir seinerzeit in der Bauabteilung die Projekte selbstständig geplant und umgesetzt. In den ersten drei Bauabschnitten habe ich als Projekt- und Bauleiterin das fertige Projekt an das ServiceCenter übergeben. Seit einiger Zeit werden mit diesen Aufgaben verschiedene Architektur- und Planungsbüros (Leistungsphase 1–8) beauftragt. So haben wir als Projektleiter die Zeit, mehrere Projekte gleichzeitig zu betreuen.

Durch die Beteiligung der Kundenbetreuer der ServiceCenter am Planungsprozess wissen wir, dass sich die Ansprüche der Mitglieder in den Jahren verändert haben. Die Ansprüche an eine Neubauwohnung sind gestiegen – ebenso wie die Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen. Im dritten Bauabschnitt hatten wir z. B. eine große Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Um das zu ermöglichen und kleinere Wohnungen zugänglich zu machen, wurde hier ein Laubengang umgesetzt – anstelle von mehreren Treppenhäusern. Wie wir alle wissen, bauen wir für unsere Mitglieder und verwalten diese Wohnungen dann in unserem Bestand sozusagen „lebenslang“. D. h., eine schlechte Bauweise würde uns nach Jahren wieder „auf die Füße fallen“. So berücksichtigen wir in der Planung bereits, hochwertige Materialien zu verwenden – z. B. in der technischen Gebäudeausrüstung. Durch die ständige Kommunikation mit dem ServiceCenter und unseren Mitgliedern bekommen wir ein Feedback z. B. zu Bewirtschaftungsproblemen. So wurde u. a. festgestellt, dass die Planung von bodentiefen Fensterelementen optisch ein Hingucker, aber für die Pflege dieser Elemente unpraktisch ist. Daraus resultierend, haben wir im vierten Bauabschnitt diese Elemente nur noch in den Wohnräumen – vor Balkonen oder Terrassen – geplant. Man lernt mit jedem Bauabschnitt dazu, stets unter dem Gesichtspunkt „Was hat sich bewährt und was kann man besser machen?“



Dabei ist die Planung immer das Wesentliche. Je besser die Planung, desto besser die Umsetzung. Wir sitzen weit vor der Projektumsetzung mit dem ServiceCenter zusammen. Diese Kommunikation ist ein wichtiger Meilenstein bei der Planung und Umsetzung eines Projektes. Gemeinsam werden z. B. Entwurfspläne, Außenanlagenpläne, Detailpläne oder Terminpläne besprochen. Dabei helfen die bereits festgelegten Standards der NL – z.B. für Fliesen, Bodenbeläge, Küchenmöbel oder Schließsysteme. Zur besseren Abstimmung zwischen den Abteilungen der NL, wie z. B. Bewirtschaftung, Umlagenservice oder auch Finanzierung, dienen die internen Projektsitzungen, die regelmäßig durchgeführt werden.

Für mich als Projektleiterin ist das wichtigste Ziel: eine mangelfreie Übergabe des Projektes an das ServiceCenter mit Einhaltung der veranschlagten Kosten und am Ende „glückliche Mitglieder“ und zufriedene Teammitglieder.

Sie betreuen aktuell das Neubauprojekt in Ahrensburg sowie das Modernisierungsprojekt in Wentorf.

Wenn Sie die Wahl hätten, welches Projekt würden Sie vorziehen und warum?

Ich finde beide Projekte auf ihre Weise interessant: einerseits Modernisierung, andererseits Neubau. Ich bin seit 1994 bei der NEUE LÜBECKER und habe bereits viele Jahre in der Instandhaltung gearbeitet, bevor ich in die Abteilung Technik/Bau gewechselt bin. Seinerzeit haben wir bspw. 1-Zimmer-Wohnungen zu größeren Wohnungen zusammengelegt, um den damaligen Bedarf zu decken. Man muss bei jedem Projekt neue Ansatzpunkte bedenken.

Eine Modernisierung ist „intensiver“ – gerade, wenn sie im bewohnten Zustand stattfindet. Gefordert wird man bei der Planung einer Modernisierung durch den bereits vorhandenen Bestand. So müssen vorab viele Parameter abgeklopft werden wie z. B. eine Wandöffnung oder Ausschachtung bis zum Fundament, denn nicht zu jedem Gebäude gibt es alte Pläne. Trotzdem ist die Durchführung einer Modernisierung immer mit einer Kostenunsicherheit verbunden. Aber wir lernen aus diesen Herausforderungen und werden dadurch immer besser. Außerdem ist es schön, weil man unmittelbar ein Feedback von den Mitgliedern erhält – ob gut oder schlecht.

Fazit: Die Kommunikation mit den Mitgliedern und mit den ServiceCentern, der Kundenbetreuung sowie mit dem Hauswart muss stimmen, denn Genossenschaft geht nur gemeinsam.

Geschäftsbericht 2021

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Sitz der Genossenschaft **Lübeck**

Gründung **14. November 1949**

Eintragung **Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207**

Geschäftszweck »**Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung**«

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

15.566
Wohnungen

2021	2020	
TE	TE	
807.641	788.878	Bilanzsumme
1.965	2.120	Liquide Mittel
766.970	750.245	Anlagevermögen
304.715	288.460	Eigenkapital
113.345	109.336	Umsatzerlöse
12.575	10.752	Jahresüberschuss
33.121	30.643	Cashflow

Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.566	15.658
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	1.745	1.930
Flächen in qm per 31.12.	979.334	983.919
Umsatzerlöse aus Mieten	85.587	82.051
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	70.483	70.985
Instandhaltung (€/qm)	31,54	29,42

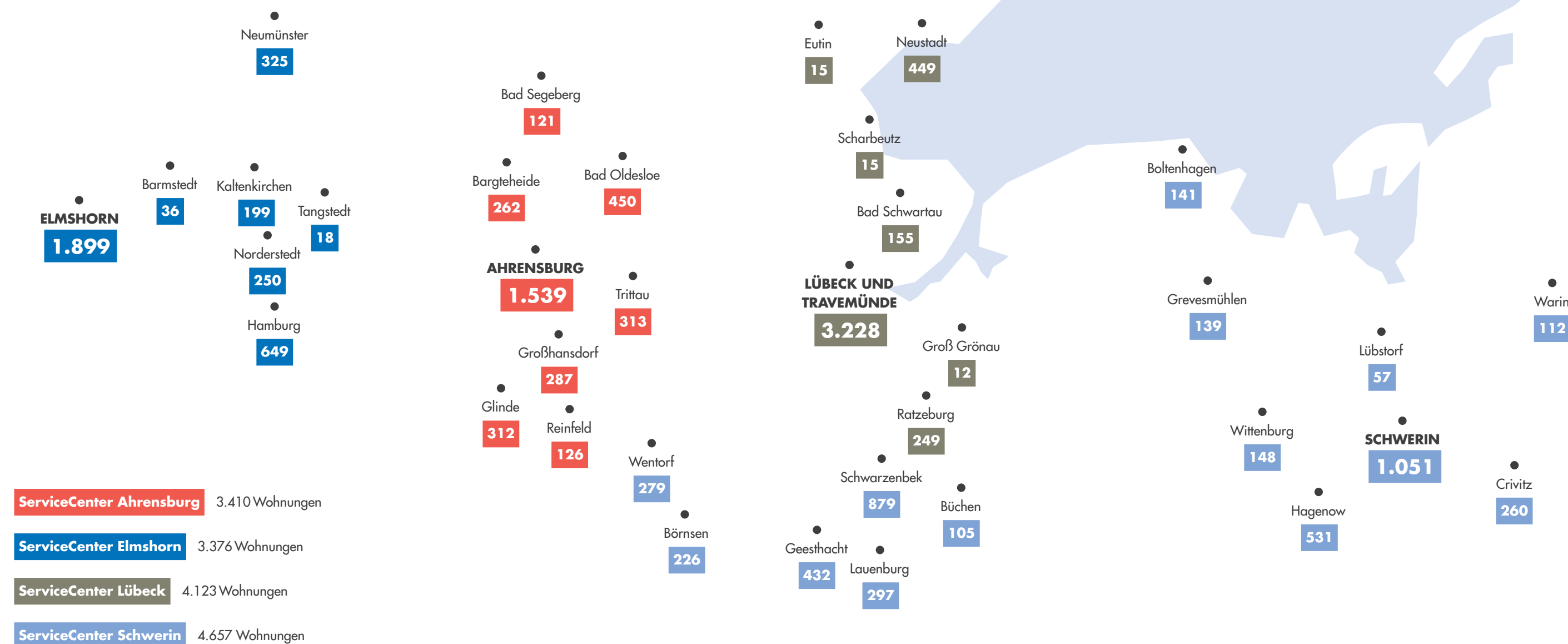
70.483 T€
**Modernisierung,
Instandhaltung
und Neubau**

18.540
Mitglieder

18.540	18.349	Anzahl der Mitglieder per 31.12.
157	165	Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)
116	122	– davon ganztags tätig
41	43	– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt

ÜBERSICHT

Wohnungen der NEUE LÜBECKER



WOHNUNGSÜBERSICHT DER NEUE LÜBECKER

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2021

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen sich aus Sicht der NEUE LÜBECKER wie folgt dar:

Die Wirtschaft war weltweit und damit auch in Deutschland weiter durch die pandemiebedingten Einschränkungen beeinflusst. Dazu kam im Februar 2022 noch der Krieg in der Ukraine, auf den die westliche Welt mit umfangreichen wirtschaftlichen Sanktionen gegenüber Russland reagierte, deren Auswirkungen auf die Weltwirtschaft noch nicht absehbar sind. Daher sind alle Vorhersagen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung entsprechend unsicher.

A) PREISSTABILITÄT

Die Inflationsrate lag in Deutschland im Jahre 2021 gemessen am Anstieg des harmonisierten Verbraucherpreisindexes HVPI mit 3,2 % deutlich über dem von der EZB gesetzten Zielwert von 2,0 %. Im Vorjahr betrug die Preissteigerung noch 0,4 %. Dabei ist die temporäre Senkung der Umsatzsteuer in 2020 zu berücksichtigen, die den Effekt eines höheren Preisniveaus in 2021 insgesamt verstärken. Die Energiepreise, die sich um durchschnittlich 10,2 % verteuerten, belasteten die Verbraucher besonders stark. Experten rechnen damit, dass sich dieser Trend im Jahre 2022 fortsetzen und durch den Ukraine-Krieg verstärkt und im Ergebnis die Heiz- und Warmwasserkosten deutlich verteuern wird. Besonders stark waren im vergangenen Jahr die Preissteigerungen beim fossilen Energieträger Gas, mit dem knapp die Hälfte der Wohnungen in Deutschland beheizt wird. Hier lag die Erhöhung der Versorgertarife im vergangenen Jahr bei 34,4 %. Neben den Preissteigerungen auf den weltweiten Beschaffungsmärkten wirkt sich dabei die im Jahr 2021 eingeführte CO₂-Abgabe zusätzlich preistreibend aus, dessen Ziel es ist, den klimaschädlichen Kohlendioxid-Ausstoß in den Bereichen Verkehr und Wärme zu senken. Sie wurde vom Staat im Jahr 2022 um 5 Euro auf 30 Euro pro Tonne CO₂ erhöht. Bis zum Jahre 2025 steigt die Abgabe auf 55 Euro pro Tonne CO₂. Die höheren Energiepreise treffen die Unternehmen aller Branchen. Es ist daher damit zu rechnen, dass die steigenden Rohstoffpreise Konsum- und Investitionsgüter zusätzlich verteuern.

Die Wohnungsmieten erhöhten sich im vergangenen Jahr um 1,4 % und bremsten damit den Anstieg der Gesamtverteuerung der Lebenshaltungskosten, wobei die Entwicklung in den Ballungsgebieten und im ländlichen Raum innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich ist.

Für das Jahr 2022 rechnete die Deutsche Bundesbank Ende 2021 insbesondere wegen der steigenden Energiepreise und pandemiebedingten Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen bei starker Nachfrage mit einer Inflationsrate von 3,6 %.

Im Baugewerbe ergab sich in den Monaten August 2020 bis August 2021 eine Preissteigerung bei den Bauleistungen

von rd. 9,7 %. Dabei ist die Entlastung durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2021 bereits berücksichtigt. Durch die weiter starke Nachfrage und die begrenzten Kapazitäten und die angespannte Lage an den Rohstoffmärkten wird sich der Trend der überdurchschnittlichen Verteuerung von Bauleistungen nach Einschätzung der NEUE LÜBECKER in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD

Die Anzahl der Erwerbstätigen, die in Deutschland von 40,3 Millionen im Jahre 2008 auf einen erneuten Höchststand von 45,6 Millionen im November 2019 anwuchs, erreichte im Oktober 2021 nach einem temporären Rückgang durch die Auswirkungen der Coronapandemie die Anzahl von 45,3 Mio. Erwerbstätigen. Im Jahre 2021 waren im Jahresdurchschnitt 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,7 % entspricht, die gegenüber dem Jahr 2020 damit leicht zurückging. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in 2021 immer noch 1,85 Millionen Menschen im Jahresdurchschnitt in Kurzarbeit waren. Im Vorjahr waren es mit 2,9 Millionen Menschen noch deutlich mehr.

In vielen Branchen, wie beispielsweise im Baugewerbe und im Gesundheitswesen, herrscht bereits heute ein Arbeitskräftemangel. Dieser Trend dürfte sich in Zukunft noch verstärken: Für die kommenden Jahre sagen Experten voraus, dass der demografische Wandel im aktuellen Jahrzehnt sich verstärkt auf den Arbeitsmarkt auswirken wird, da die Generation „Babyboomer“ in den Ruhestand geht und die Differenz zwischen Ein- und Austritten sich zunehmend als Arbeitskräftemangel bei den Unternehmen zeigen wird. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen

(bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen. Tatsächlich betrug die Nettozuwanderung in 2021 in Deutschland rd. 280.000 Personen.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, hat sich die durchschnittliche Arbeitslosenquote im vergangenen Jahr um 0,2 % auf 5,6 % verringert. Dazu trugen u. a. die Lockerungen zur Verhinderung der Ausbreitung der Coronapandemie bei, die eine vergleichsweise frühzeitige Wiederbelebung des Tourismusgeschäfts ermöglichten. Vor der Finanz-/Wirtschaftskrise betrug diese Quote noch 8,4 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass coronabedingt die Zahl der Kurzarbeiter im nördlichsten Bundesland im Jahre 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal angestiegen ist.

Entsprechend dem Trend in Deutschland hat sich in Mecklenburg-Vorpommern die Arbeitslosenquote im Jahre 2021 leicht verringert. Sie betrug im Jahresdurchschnitt 2021 7,6 %.

C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT

Trotz der Coronapandemie konnten die Ausfuhren aus Deutschland vor allem in Drittstaaten außerhalb der Europäischen Union im letzten Quartal 2021 gesteigert werden. Nach dem Statistischen Bundesamt lagen die Exporte in Drittstaaten im November 2021 kalender- und saisonbereinigt 14 % über dem Niveau vom Februar 2020, dem Zeitpunkt des Beginns der durch die Coronapandemie verhängten Einschränkungen. Der Exportüberschuss lag im vergangenen Jahr mit 172,9 Milliarden € weiter auf hohem Niveau. Einfluss auf die Entwicklung der Exporte und die außenwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands werden auch in 2022 die weltweite Überwindung der Coronapandemie und die Verfügbarkeit von Vorprodukten, wie beispielsweise Rohstoffe, Chips und Halbleiter haben, die für die exportorientierte Automobilindustrie und den Maschinenbau eine besondere Bedeutung haben.

Viele Experten sehen die Entwicklung der Verschuldung von Ländern, die mit Deutschland Handel treiben, kritisch. Die Werthaltigkeit der kaum verzinslichen Forderungen aus Warenlieferungen von Deutschland an das Ausland, die durch den lang anhaltenden Ankauf von risikobehafteten Staatsanleihen von Staaten mit hoher Verschuldung durch die Zentralbanken finanziert werden, wird als ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung gesehen. Dieses Risiko wird zusätzlich durch die weltweit steigende Verschuldung in Zusammenhang mit den Konjunkturprogrammen zur Eindämmung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronapandemie erhöht.

D) WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Die deutsche Wirtschaft war im Jahre 2021 nach den mit der Coronapandemie in Zusammenhang stehenden

gelockerten Einschränkungen auf Erholungskurs, der durch eine höhere Konsumneigung der Verbraucher unterstützt wurde. Die Erholung wurde unter anderem durch die Lieferengpässe bei Vorprodukten und starken Preissteigerungen bei Rohstoffen gebremst.

Das Bruttoinlandsprodukt, welches als Indikator für das Wachstum einer Volkswirtschaft gilt, erhöhte sich in Deutschland im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozent.

Das Wirtschaftswachstum für das Jahr 2022 hängt maßgeblich davon ab, mit welcher Geschwindigkeit sich die Lieferengpässe von Rohstoffen und Vorprodukten weitgehend auflösen werden und in welchem Ausmaß weltweit Eindämmungsmaßnahmen zur Bewältigung der Coronapandemie weiterhin notwendig sind. Zusätzlich kommen die Auswirkungen in Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine. Belastbare Vorhersagen für die wirtschaftliche Entwicklung sind daher nur mit einer hohen Unsicherheit möglich.

Nach einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft zum Jahresende 2021 bei den Wirtschaftsverbänden überwog bei den Unternehmen der Optimismus für die wirtschaftliche Entwicklung in den Unternehmen für das kommende Jahr. Dies zeigt sich darin, dass bei jedem zweiten Betrieb die Erwartungen zum Jahreswechsel positiver waren als noch vor einem Jahr. Besonders gut war die Stimmung in der Stahl- und Chemieindustrie sowie im Metall- und Maschinenbau und in der Bauwirtschaft. Sorge bereitet den Unternehmen dagegen der Fachkräftemangel.

Das Baugewerbe erreichte im November 2021 beim Auftragsbestand lt. ifo Institut trotz überdurchschnittlicher Preissteigerungen einen neuen Höchststand. Die Kapazitätsauslastung lag im vergangenen Jahr weit über dem langjährigen Durchschnitt. Diese Entwicklung wurde durch die nachlassende Materialknappheit im 4. Quartal unterstützt. Aufgrund der in vielen Bereichen ausgelasteten Kapazitäten, der Knappheit an Arbeitskräften und den damit verbundenen höheren Arbeitskosten sowie den gestiegenen Energie- und Rohstoffpreisen ist unverändert mit überdurchschnittlichen Preiserhöhungen für Bauleistungen zu rechnen.

Die wirtschaftliche Lage für die Zukunft schätzten die Unternehmen in Schleswig-Holstein nach einer Umfrage der Industrie- und Handelskammer Schleswig-Holstein im 4. Quartal 2021 positiv ein. Dies gibt der Konjunkturklimaindex wieder, der hiernach mit 116,4 Punkten zum zweiten Mal in Folge oberhalb des langjährigen Durchschnittswerts von 111,2 Punkten lag. Die Geschäftslage in der Bauwirtschaft wurde wie in 2020 positiv beurteilt, wobei die Auftragslage in diesem Bereich im 4. Quartal 2021 leicht zurückging.

In Mecklenburg-Vorpommern belasten neben dem Fachkräftemangel insbesondere die Lieferengpässe und Preisanstiege auf den Beschaffungsmärkten für Energie- und Rohstoffe die Unternehmen. Die Geschäftslage in den

einzelnen Branchen ist dabei sehr unterschiedlich. Weiterhin positiv wird die Situation von den Bauunternehmen gesehen. Nach der Konjunkturumfrage der Industrie- und Handelskammer in Mecklenburg-Vorpommern zu Jahresbeginn ging der IHK-Konjunkturklimaindikator von 124 Punkten im Oktober 2021 auf 108 Punkte zurück.

E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland für Wohnungen im Jahre 2008 einen Tiefstand von 176.000 erreicht hatte, gibt es danach wieder einen starken Trend zu mehr Bautätigkeit. Für das Jahr 2021 rechnen Experten mit über 384.000 Baugenehmigungen, denen Baufertigstellungen von rd. 315.000 Wohnungen gegenüberstehen.

Prognosen sehen in Deutschland einen jährlichen Bedarf in Abhängigkeit von der Zuwanderung zwischen 280.000 und 360.000 Neubauwohnungen bis zum Jahre 2025. Experten rechnen im Laufe des aktuellen Jahrzehnts aufgrund des demografischen Wandels mit einem deutlichen Rückgang des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum. Gegen den bundesweiten Trend wird in der Metropolregion Hamburg einschließlich der Städte Lübeck und Schwerin wegen des dortigen Bevölkerungswachstums auch in den kommenden Jahren weiter mit einer hohen Nachfrage nach Neubauwohnungen gerechnet. Für eine Erhöhung des Bauvolumens fordern Experten eine Vereinfachung der Genehmigungsverfahren sowie die verstärkte Bereitstellung von Bauland in den Städten.

Die neue Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, dass künftig jedes Jahr 400.000 Wohnungen gebaut werden sollen, wovon 100.000 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln finanziert werden sollen. Als Mittel soll eine sogenannte „neue Wohngemeinnützigkeit“ flankiert mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen helfen, das Bauvolumen zu steigern.

Von der guten Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen profitiert besonders das Kerngebiet des Bestandes der NEUE LÜBECKER mit Hamburg und seinem Umland südlich des Nord-Ostsee-Kanals.

In Schleswig-Holstein, außerhalb der Metropolregion Hamburg, liegt eine noch insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend regional differenziertes Bild. In Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung der Standorte steht die Sicherung des bezahlbaren Wohnens im Bestand für unsere Mitglieder im Vordergrund.

F) ZINSENTWICKLUNG

Seit März 2016 ist der Refinanzierungssatz, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Europäischen Zentral-

bank mit Geld versorgen können, unverändert auf einem historisch niedrigen Niveau von 0,0 %.

Experten rechnen damit, dass die Europäische Zentralbank mit ihrer lockeren Geldpolitik auch in Zukunft durch die Wiederaufnahme von zusätzlichen Käufen und Reinvestitionen auf den Finanzmärkten der bestimmende Großinvestor ist. Da bei steigender Inflation für Anleger Sachwerte wie Immobilien und Aktien im Gegensatz zum Halten von Bargeld attraktiver sind, Zinsanhebungen die Handlungsspielräume der Regierungen durch eine höhere Zinslast für Kredite einschränken und die Europäische Zentralbank im großen Umfang Staatsanleihen gekauft hat, dessen Kurse bei einer Zinserhöhung sinken, dürften die Zinsschritte der Zentralbank begrenzt sein.

Die NEUE LÜBECKER wird die günstigen Finanzierungsbedingungen für die Umsetzung ihres umfangreichen Investitionsprogramms für Neubau und Modernisierung nutzen. Zusätzlich achten die Mitarbeitenden im Finanzierungsmanagement unserer Genossenschaft darauf, bei den Krediten im Bestand noch günstigere Konditionen für Umschuldungen und Prolongationen zu vereinbaren, um die Finanzierungskosten weiter zu senken. Ohne die günstigen Finanzierungsbedingungen würde die Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Wohnungsunternehmen einschließlich der Genossenschaften wegen der hohen Baukosten praktisch nicht mehr möglich sein.

G) BAUTÄTIGKEIT DER NEUE LÜBECKER

Neubautätigkeit

In Ahrensburg wurde in 2021 in einem weiteren Bauabschnitt mit der Errichtung von 3 Gebäuden mit 59 Wohnungen begonnen. Mit dessen Fertigstellung wird im Frühjahr 2023 gerechnet.

In Großhansdorf, Sieker Landstraße entstehen anstelle alter nicht mehr bedarfsgerechter Gebäude aus den 50er Jahren 6 Ersatzneubauten in 2 Bauabschnitten mit 112 Wohnungen, wovon 22 öffentlich gefördert sein werden. Die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Im Quartier Norderstedt, Friedrichsgaber Weg werden insgesamt 8 Gebäude mit 142 Wohnungen errichtet. Nachdem das „Starterhaus“ mit 20 Wohnungen im Frühjahr 2019 bezogen wurde, werden dort bis zum Jahre 2023 weitere 122 Wohnungen errichtet.

In Travemünde wurden die im 4. Quartal 2020 begonnenen Arbeiten im Gebiet „Auf dem Baggersand“ in der Nähe des Fischereihafens fortgesetzt. Dort errichtet die Genossenschaft 72 Wohnungen, von denen 14 öffentlich gefördert sein sollen. Der Start für die Errichtung der Gebäude war Anfang des Jahres 2022. Der Bezugstermin ist für das Jahr 2024 geplant. In Neustadt in Holstein wird seit dem Jahre 2020 das

Quartier Westpreußenring aufgewertet, dessen Bestandteil die Errichtung von 4 Ersatzneubauten mit 64 Wohnungen ist. Der Baubeginn war im Frühjahr 2021 und die geplante Fertigstellung ist für Ende 2022 vorgesehen.

Für ein Wohnen mit Service plant die NEUE LÜBECKER wir in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt e.V. (AWO) ein Haus mit 80 Wohnungen am Standort Lauenburg. Dessen Baubeginn ist für 2023 vorgesehen und die Fertigstellung soll in 2025 sein.

Sämtliche neuen Gebäude werden unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit geplant. Neben einer zunehmend standardisierten Konzeption der Baukörper werden innovative und umweltschonende Konzepte unter Berücksichtigung des Einsatzes von regenerativen Energieträgern für die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung umgesetzt.

Modernisierungstätigkeit

Ein Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit ist der Standort Wentorf, am Stadtrand von Hamburg. Nachdem im Wohngebiet Danziger Straße die Bauarbeiten für das erste Gebäude erfolgreich in 2021 abgeschlossen wurden, wird die Aufwertung des Quartiers in mehreren Bauabschnitten fortgesetzt. Nach Abschluss der Maßnahmen sollen im Jahre 2024 insgesamt 8 Gebäude mit 126 Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht worden sein.

Am Standort Ahrensburg wird die Sanierung des Objekts Manhagener Allee, deren Abschluss für das Jahr 2023 vorgesehen ist, in 2022 fortgeführt. Im Gebiet Reeshoop wird in 2022 mit der umfangreichen Modernisierung eines von mehreren Gebäuden in der Hermann-Löns-Straße begonnen. Über eine Aufstockung der Gebäude entsteht dabei zusätzlicher Wohnraum.

Die Neugestaltung des Quartiers in Geesthacht, Am Haferberg wurde mit der Fertigstellung der Ersatzneubauten und Modernisierungsmaßnahmen in 2021 abgeschlossen.

In Neustadt, Westpreußenring wurde die Quartiersaufwertung mit der Fertigstellung der Modernisierung von 3 Gebäuden fortgesetzt. Ein weiterer Schwerpunkt der umfangreichen Maßnahmen im Bestand ist der Standort Elmshorn, wo die Sanierung von zwei Gebäuden mit der Erneuerung der Außenanlagen im Frühjahr 2022 abgeschlossen wird.

In Bad Oldesloe, Theodor-Storm-Straße konnte im vergangenen Jahr die Aufwertung von 2 Gebäuden erfolgreich umgesetzt werden.

Der Abschluss von weiteren umfangreichen Modernisierungsvorhaben in Großhansdorf, Roseneck und Trittau, Lütjenseer Straße ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Im Quartier Lübeck-Kücknitz, Westpreußenring wird die grundlegende Quartiersaufwertung mit dem Abschluss einer Baumaßnahme an einem Gebäude im Jahr 2022 fortgesetzt. Mit der Planung einer weiteren Maßnahme, für die der Baubeginn im Jahre 2023 vorgesehen ist, wurde bereits begonnen.

Mit weiteren grundlegenden Aufwertungen des Gebäudebestands wird im Jahr 2022 am Standort Travemünde, im Quartier „Am Krautacker, Lindwurmstraße“ begonnen werden. Neben umfangreichen energetischen Maßnahmen für den Klimaschutz wird durch ein neues Staffelgeschoss und durch Grundrissänderungen zusätzlicher Wohnraum in den Gebäuden geschaffen.

Um die Belastungen für unsere Mitglieder während der umfangreichen Baumaßnahmen zu verringern, werden die Modernisierungsmaßnahmen zunehmend im unbewohnten Zustand durchgeführt.

H) WEITERE HANDLUNGSFELDER DER NEUE LÜBECKER

Das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz rückt für die NEUE LÜBECKER immer weiter in den Fokus. Hierzu wurden mehrere Projekte ins Leben gerufen, die sich u. a. mit der Umsetzbarkeit von innovativen Heizkonzepten, bei denen erneuerbare Energieträger unterschiedlicher Art zum Einsatz kommen, Techniken der Bereitstellung von zeitnahen Informationen zu den Verbräuchen von Heizenergie für unsere Mitglieder sowie einem Nachhaltigkeitsberichtsweisen beschäftigen.

Nach umfangreichen Testläufen wird die NEUE LÜBECKER im Jahre 2022 den wohnenden Mitgliedern die neue MieterApp vorstellen und einführen. Neben den bekannten und weiterhin wichtigen Kommunikationskanälen Brief, E-Mail, Telefon und Sprechstunden wird es dann einen weiteren digitalen Kommunikationskanal geben.

Es ist das Ziel der NEUE LÜBECKER, die enge Bindung zur Genossenschaft durch die regionalen Vertretertreffen und Vertreterrunden nach Aufheben der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen zu intensivieren. Bereits im vergangenen Jahr wurde für die regionalen Vertretertreffen ein neues Format gewählt, bei denen unsere Vertreter die Möglichkeit hatten, sich vor Ort in den Quartieren ein Bild über die Aktivitäten und Bauprojekte der NEUE LÜBECKER zu machen. Wir freuen uns darauf, diesen Weg weiterzugehen, denn der enge, persönliche, direkte Dialog mit unseren Mitgliedern bleibt auch in Zukunft die beste Basis für einen sehr guten Service, der ein gutes Miteinander in stabilen Nachbarschaften stärkt, was in schwierigen Zeiten für uns als Genossenschaft einen besonderen Wert hat.

LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die NEUE LÜBECKER zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands. Hauptgeschäftsfeld ist das Vermieten von qualitativ gutem und preiswertem Wohnraum in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg. Die positive Geschäftsentwicklung hat sich im Jahr 2021 fortgesetzt.

OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2021 15.566 Wohnungen sowie 135 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.169 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 3.655 nicht überdachte Stellplätze.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 92 Wohnungen verringert, was vor allem mit dem Abriss von 51 Wohnungen in Ahrensburg und 27 Wohnungen in Neustadt begründet ist. In Dömitz wurden 10 Wohnungen und in Bad Oldesloe 5 Wohnungen verkauft. Durch Zusammenlegung wurden in Geesthacht 2 Wohnungen aus dem Bestand genommen. Demgegenüber erhöhte sich der Wohnungsbestand durch eine Modernisierungsmaßnahme in Neustadt um 2 Dachgeschosswohnungen. Außerdem wurde durch Umbaumaßnahmen ein Hauswartbüro in Geesthacht in eine Wohnung umgewandelt.

Kernstandorte sind Lübeck mit Travemünde (3.228 Wohnungen), Elmshorn (1.899 Wohnungen), Ahrensburg (1.539 Wohnungen), Schwerin (1.051 Wohnungen), Schwarzenbek (879 Wohnungen) und Hamburg (649 Wohnungen).

GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2021 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.977.672 qm (Ende 2020: 1.983.493 qm). Davon waren Ende 2021 67.223 qm unbebaut (Ende 2020: 69.515 qm). Die unbebauten Grundstücke werden für eine spätere Bebauung vorgehalten. In Ausnahmefällen strebt die Genossenschaft auch eine Verwertung durch Verkauf an. Der Grundstücksbestand an Erbbaugrundstücken umfasst unverändert 37.798 qm.

VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft verzeichnet eine hohe Nachfrage in Hamburg und dem angrenzenden Umland. Darüber hinaus liegt in Schleswig-Holstein eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend differenziertes Bild. An einzelnen Standorten gibt es kleinere Leerstände. Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 113.345 T€ (im Vorjahr: 109.336 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

UMSATZERLÖSE AUS MIETEN

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten vor allem durch sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand realisiert werden.

Die Wohnungssollmieten betrugen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 7,09 €/qm/Monat (im Vorjahr: 6,87 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 8,8 % (im Vorjahr: 8,9 %) etwas niedriger als im Vorjahr.

INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

Im Jahr 2021 führte die Genossenschaft die Instandhaltungsmaßnahmen auf sehr hohem Niveau fort, um die angestrebten Qualitätsziele und die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Dazu zählen größere geplante Maßnahmen, die im Rahmen von Bau- und Instandhaltungsprojekten durchgeführt wurden.

Auf die Wohn- und Nutzfläche von Wohnungen und Gewerbe bezogen, bedeutet dies im Jahr 2021 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 31,54 €/qm.

ZINSAUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Planansatz aufgrund der Zuführungen der Pensionsrückstellungen.

Das positive Umfeld für Kreditnachfrager auf den Finanzierungsmärkten konnte für die Beschaffung von günstigen Finanzierungsmitteln weiter genutzt werden. Dabei wurde durch Umschuldungen die Finanzierungsstruktur der Genossenschaft weiter optimiert und der Durchschnittszinssatz noch einmal gesenkt.

JAHRESÜBERSCHUSS

Gegenüber dem im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 11.854 T€ wurde trotz der gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung aufgrund der Zuschreibung von Wohngebäuden im Anlagevermögen sowie Erträgen aus Verkäufen mit 12.575 T€ ein höheres Jahresergebnis erzielt..

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER ENTWICKLUNG

Die Fortführung der bereits in Durchführung befindlichen und geplanten Investitionen in Neubau und Bestand wird die Attraktivität der Wohnungen und das Wohnumfeld für unsere Mitglieder auch in Zukunft weiter verbessern. Damit stabilisieren wir die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft weiter und treffen Vorsorge für zukünftig weiter steigende Baukosten sowie Investitionsanforderungen.

BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH. Sitz der Gesellschaft ist Lübeck. Das Stammkapital beträgt 1.500 T€. Im Jahr 2021 betrugen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

Wesentliche Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung

	PLAN 2021 T€	IST 2021 T€	IST 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	84.649	85.587	82.051
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	27.870	30.855	28.411
Zinsaufwendungen	10.599	10.816	11.512
Jahresüberschuss	11.854	12.575	10.752

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. VERMÖGENSLAGE

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse in den Vergleichsjahren folgendes Gesamtbild:

Vermögenslage	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TE	%	TE	%	TE
Anlagevermögen	766.970	95,0	750.245	95,1	16.725
Bausparguthaben (langfristig)	7.470	0,9	7.442	0,9	28
Umlaufvermögen	28.402	3,5	27.285	3,5	1.117
- Unfertige Leistungen					
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.799	0,6	3.906	0,5	893
	807.641	100,0	788.878	100,0	18.763
Eigenkapital	304.715	37,7	288.460	36,6	16.255
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensionsrückstellungen	10.738	1,3	10.458	1,3	280
- Sonstige Rückstellungen	208	0,0	184	0,0	24
- Verbindlichkeiten	448.622	55,5	449.616	57,0	-994
- Rechnungsabgrenzungsposten (Mietzuschuss)	328	0,1	340	0,0	-12
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	43.030	5,4	39.820	5,1	3.210
	807.641	100,0	788.878	100,0	18.763

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet. Das Anlagevermögen ist fast vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 18.763 T€.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,1 %-Punkte auf 37,7 % (im Vorjahr: 36,6 %). Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 12.575 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie den Erhöhungen der Geschäftsguthaben erhöht.

2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet, den umfangreichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Dabei wird berücksichtigt, dass neben den umfangreichen Investitionen eine satzungsmäßig angemessene Dividende von 4 % ausgeschüttet werden kann. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Zur Fremdfinanzierung werden in der

Regel langfristige Annuitätendarlehen eingesetzt. Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht. Weiterhin werden keine Derivate eingesetzt. Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind aufgrund von Dauernutzungsverträgen und langfristigen Darlehenskonditionen auch zukünftig nicht zu erwarten. Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) aufgestellt. Sie gibt einen Überblick über die Geldmittelzuflüsse und -abflüsse der Genossenschaft:

Kapitalflussrechnung

	2021 TE	2020 TE
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Periodenergebnis	12.575	10.752
Ab-/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	21.040	20.515
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	287	-61
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-94	-530
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-687	-22
Cashflow nach DVFA/SG ⁽¹⁾	33.121	30.654
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.082	-102
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.192	387
Zinsaufwendungen/-erträge	10.081	10.772
Sonstige Beteiligungserträge	-60	-60
Ertragsteueraufwand	275	258
Ertragsteuerzahlungen	-29	-295
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	45.498	41.614
II. INVESTITIONSBEREICH		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.084	76
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-39.855	-42.718
Erhaltene Zinsen	38	37
Erhaltene Dividenden	60	560
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38.673	-42.045
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben	7.379	8.552
Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben	-1.755	-1.636
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	25.760	27.998
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-)Krediten	-24.380	-22.752
Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-)Krediten	-2.101	-296
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	55	55
Gezahlte Zinsen	-10.124	-10.786
Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder	-1.813	-1.591
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.979	-456
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-154	-887
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.120	3.007
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.966	2.120

⁽¹⁾ DVFA/SG: Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows
aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2021 T€	2020 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	45.498	41.614
Zinsaufwendungen	-10.119	-10.809
Planmäßige Tilgungen	-24.388	-22.799
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Zinsen	-5	23
Abnahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Tilgung	8	47
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	10.994	8.076

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 10.994 T€ für Investitionen aus dem Cashflow bereitgestellt werden.

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Planung der Ausgaben die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

MODERNISIERUNG

Die marktorientierte Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitsschwerpunkt der NEUE LÜBECKER. In die Wert-

verbesserung des Bestandes wurden in 2021 13.960 T€ investiert (im Vorjahr: 21.309 T€), die aktiviert wurden.

Die größten Maßnahmen, die im Geschäftsjahr durchgeführt wurden, betreffen:

Modernisierung

	T€
Wentorf, Danziger Straße	3.774
Elmshorn, Koppeldamm	2.610
Großhansdorf, Roseneck	2.299

Investitionen in Modernisierungen

	T€		T€
2016	7.332	2019	14.614
2017	8.570	2020	21.309
2018	11.527	2021	13.960

NEUBAU

Für Maßnahmen der Neubautätigkeit überwiegend für den Ersatz von Altbestand wurden im Jahr 2021 25.668 T€ (im Vorjahr:

21.265 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 9.325 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

Die größten Maßnahmen, die im Geschäftsjahr durchgeführt wurden, betreffen:

Neubau	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	T€
Norderstedt, Friedrichsgaber Weg	2023	122	12.610
Travemünde, Auf dem Baggersand	2024	72	5.044
Ahrensburg, Reeshoop	2023	59	3.866

Investitionen in Neubauten

	T€		T€
2016	19.979	2019	31.595
2017	22.767	2020	21.265
2018	24.848	2021	25.668

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss 2021 beträgt 12.575 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	13.074	12.538	536
Betreuungstätigkeit	9	-2	11
Neubau/Modernisierung	-39	-136	97
Finanzergebnis	-702	-711	9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-378	-208	-170
Neutrales Ergebnis	886	-472	1.358
– davon Verkaufstätigkeit	687	22	665
– davon Zuschreibungen Anlagevermögen	689	0	689
– davon Bewertung Grundstücke, Bauten des Anlagevermögens und Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßige Abschreibungen)	-92	-8	-84
Zwischensumme	12.850	11.009	1.841
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-275	-257	-18
Jahresüberschuss	12.575	10.752	1.823

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2021 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung den entscheidenden Anteil. Zur Verbesserung des Ergebnisses tragen höhere Miet-

erlöse und der gesunkene Zinsaufwand bei. Das Finanzergebnis ist vor allem durch den Aufwand bei der Verzinsung der langfristigen Pensionsrückstellungen beeinflusst.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die NEUE LÜBECKER verwendet ein EDV-gestütztes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Abteilungen ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Ein wesentlicher Bestandteil des Risikofrüherkennungssystems der NEUE LÜBECKER ist das zentrale Controlling, das die ergebnisrelevanten Risiken überwacht. Schwerpunkte sind ein Mieten- und Instandhaltungscontrolling, ein Projektcontrolling für den Baubereich sowie die Liquiditätssteuerung.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von den fossilen Energieträgern Öl und Gas mildern. Infolgedessen ist die NEUE LÜBECKER dabei, ihre Klimastrategie auf die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

Das Risikomanagementsystem der NEUE LÜBECKER hat keine weiteren Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens auswirken könnten. Die Genossenschaft wird die Entwicklung der Finanz- und Beschaffungsmärkte weiter zeitnah verfolgen, um eventuellen Risiken rechtzeitig begegnen zu können. Dank der langfristigen Finanzierung der Immobilien der Genossenschaft sind gegenwärtig keine Gefährdungen der Finanzlage der Genossenschaft zu erkennen oder zu befürchten.

Für die Zukunft wird weiterhin mit positiven Ergebnissen aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung gerechnet.

Nach umfangreichen Testläufen wird die NEUE LÜBECKER im Jahre 2022 den wohnenden Mitgliedern die neue MieterApp vorstellen und einführen, die es für unsere Mitglieder möglich macht, außerhalb der üblichen Sprechzeiten mit der NEUE LÜBECKER in Kontakt zu treten. Die bekannten und weiterhin wichtigen Kommunikationskanäle Brief, E-Mail, Telefon und Sprechstunden stehen unseren Mitgliedern weiter zur Verfügung. Darüber hinaus hat die NEUE LÜBECKER viele Services,

die über das Wohnen hinausgehen. Einige von vielen Beispielen sind die Wohnberatung, dessen Ziel es ist, Unterstützung zu leisten, damit ältere Bewohner länger in ihrer Wohnung bleiben können sowie das Umzugsmanagement.

Für die kommenden Jahre bleibt für die NEUE LÜBECKER das Investieren in den Bestand ein wichtiger Teil ihrer Geschäftspolitik, um sowohl die Attraktivität des Zuhauses für unsere Mitglieder als auch die Energiebilanz der Gebäude zur Senkung des CO₂-Ausstoßes beim Wohnen weiter zu verbessern. Dies schließt zunehmend das Ersetzen von nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden durch Ersatzneubauten, die mehr Wohnraum und einen höheren Wohnkomfort bieten, mit ein. Dabei sollen auch in Zukunft unseren Mitgliedern gute Wohnungen zu einem fairen Preis angeboten werden.

Zusätzlich sieht das sich über mehrere Jahre streckende umfangreiche Investitionsprogramm der NEUE LÜBECKER unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum weitere Neubauprojekte an attraktiven Standorten vor.

In den nächsten Jahren werden in Ahrensburg, Großhansdorf, Neustadt in Holstein, Norderstedt und Lübeck-Travemünde insgesamt 429 neue Wohnungen entstehen. Neben der Schaffung neuer Wohnungen in Travemünde im Gebiet „Auf dem Baggersand“ steht die Weiterentwicklung der bestehenden Quartiere mit Ersatzneubauten im Fokus. Zusätzlich plant die NEUE LÜBECKER für ein „Wohnen mit Service“ in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt e.V. ein Haus mit weiteren 80 Wohnungen in Lauenburg.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf immer noch niedrigem Niveau begünstigt durch attraktive Finanzierungsmöglichkeiten die Ertragslage der Genossenschaft. Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden die Zinsentwicklung und die Zinsbindungsfristen der Darlehen durch den Finanzbereich der NEUE LÜBECKER intensiv beobachtet.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss

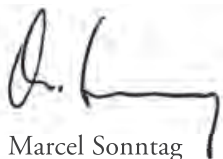
in Höhe von 12.701 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 87.609 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die nachhaltige Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 30.370 T€ eingeplant. Die hochgerechneten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 9.877 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

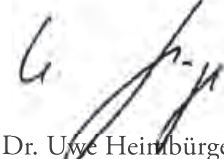
Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Der Wert einer stabilen großen Genossenschaft, die vor über 70 Jahren als Interessengemeinschaft für Flüchtlinge gegründet wurde, zeigt sich insbesondere in den aktuell schwierigen Zeiten, in denen Menschen in Europa vor dem Krieg fliehen müssen und nach einer neuen Heimat und einem neuen sicheren Zuhause suchen.

Lübeck, den 25.04.2022

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Anlagevermögen	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	454,06
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	722.024.675,58		730.161.865,47
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.467.993,66		5.489.246,63
3.	Grundstücke ohne Bauten	913.194,47		969.304,44
4.	Technische Anlagen und Maschinen	72.534,00		42.707,36
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.342.549,76		1.549.395,61
6.	Anlagen im Bau	33.865.530,88		8.146.367,59
7.	Bauvorbereitungskosten	2.004.815,33	765.691.293,68	2.606.446,85
			748.965.333,95	
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
2.	Andere Finanzanlagen	622,00	1.278.851,70	622,00
			1.278.851,70	
	Anlagevermögen insgesamt		766.970.145,38	750.244.639,71
B.	Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	28.401.936,13		27.285.062,74
2.	Andere Vorräte	429.639,81	28.831.575,94	364.909,72
			27.649.972,46	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	137.553,52		117.695,86
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.641,23		63.235,06
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.009.806,67	2.213.001,42	1.089.807,18
			1.270.738,10	
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.966.366,28		2.120.288,09
2.	Bausparguthaben	7.469.809,37	9.436.175,65	7.442.417,98
			9.562.706,07	
	Umlaufvermögen insgesamt		40.480.753,01	38.483.416,63
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	189.637,36		150.024,96
	Bilanzsumme		807.640.535,75	788.878.081,30
	Treuhandvermögen	715.835,57		719.625,16

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Eigenkapital	€	€	€
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.300.204,00		1.283.055,20
2.	der verbleibenden Mitglieder	55.138.152,68		49.653.220,65
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	454.305,71	56.892.662,39	463.950,00
			51.400.225,85	
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 124.397,32 €			(218.879,35)
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	37.230.000,00		35.970.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.260.000,00 €			(1.080.000,00)
2.	Andere Ergebnisrücklagen	208.511.185,54	245.741.185,54	199.271.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 9.240.000,00 €			(7.860.000,00)
			235.241.185,54	
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	5.400,28		6.394,69
2.	Jahresüberschuss	12.575.338,11		10.752.091,79
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	10.500.000,00	2.080.738,39	8.940.000,00
			1.818.486,48	
	Eigenkapital insgesamt		304.714.586,32	288.459.897,87
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.738.473,00		10.457.656,00
2.	Steuerrückstellungen	40.000,00		57.665,00
3.	Sonstige Rückstellungen	6.126.928,32	16.905.401,32	2.832.224,16
			13.347.545,16	
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	392.100.556,49		395.816.711,87
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.543.485,77		53.938.568,29
3.	Erhaltene Anzahlungen	31.063.563,48		30.361.272,10
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	156.857,33		168.940,55
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.793.475,02		5.615.620,38
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.492,16		42.529,24
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	561.698,79		411.449,35
	davon aus Steuern: 104.995,10 €			(111.624,74)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		485.299.129,04	(0,00)
			486.355.091,78	
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	721.419,07		715.546,49
	Bilanzsumme		807.640.535,75	788.878.081,30
	Treuhandverbindlichkeiten	715.835,57		719.625,16

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

GESCHÄFTSJAHR			VORJAHR
1.	Umsatzerlöse	€	€
	a) aus der Hausbewirtschaftung	113.300.760,94	109.297.451,69
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.059,94	38.118,63
		113.344.820,88	109.335.570,32
2.	Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.116.873,39	-119.861,41
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	3.060.000,00	3.050.000,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge	3.180.014,64	2.506.052,97
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	57.686.083,94	53.558.454,10
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.898,83	34.773,01
		57.709.982,77	
	Rohertrag	62.991.726,14	61.178.534,77
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	7.864.440,91	8.030.786,84
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.927.605,80	1.932.385,17
	davon für Altersversorgung: 377.685,81 €		(361.132,86)
			9.963.172,01
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.729.109,72	20.514.680,16
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.174.832,67	5.564.282,15
9.	Erträge aus Beteiligungen	60.000,00	60.000,00
	davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €		(60.000,00)
10.	Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21,40	0,53
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.979,77	48.534,58
		107.001,17	
			108.535,11
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.816.147,64	11.512.121,50
	davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 697.123,95 €		(703.480,15)
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	275.267,37	258.383,92
14.	Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.311.323,20	13.474.430,14
15.	Sonstige Steuern	2.735.985,09	2.722.338,35
16.	Jahresüberschuss	12.575.338,11	10.752.091,79
17.	Gewinnvortrag	5.400,28	6.394,69
18.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	10.500.000,00	8.940.000,00
19.	Bilanzgewinn	2.080.738,39	1.818.486,48



Lübeck



Schwerin

ALLGEMEINE ANGABEN

Die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Lübeck und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Gen.-Reg. 207 des Amtsgerichts Lübeck.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. In Ausübung des für Geldbeschaffungskosten bestehenden Bilanzierungswahlrechtes wurde auch im Jahre 2021 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

Bei den im Vorjahr ausgewiesenen immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für Anwendersoftware der eigenen EDV-Anlage. Der zugehörige Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse und Investitionszulagen, bewertet. Den Wohn-

bauten der Baujahre bis 2004 wird allgemein eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bemessen. Bei Neubauten ab dem Jahre 2005 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. Nach erfolgter Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer neu eingeschätzt. In begrenzten Einzelfällen wird dabei die Nutzungsdauer verlängert. Die Abschreibung durch Kauf erworbener Gebäude erfolgt über die individuell eingeschätzte Restnutzungsdauer. Zugewogene Außenanlagen und Kunst werden über 10 Jahre abgeschrieben. Soweit im Rahmen partieller Steuerpflicht geltend gemachte Absetzungen für Abnutzung über den vorgenannten Regelsätzen liegen, wurde bei den betreffenden Objekten unter handelsrechtlichen Gesichtspunkten die Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen Bauvorbereitungskosten, bei denen Planungskosten wertberichtigt wurden sowie ein abgerissenes Wohngebäude in Ahrensburg. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2021 mit insgesamt 92 T€.

Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Bauingenieur-, Architekten- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden nicht aktiviert.

Die EDV-Hardware wird über 3 bis 10 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die in 2021 zugegangenen geringwertigen Vermögensgegenstände wurde im Geschäftsjahr ein Sammelposten analog § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Die Abschreibung erfolgt linear im Jahr der Anschaffung und den vier folgenden Geschäftsjahren. Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer der Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus-

stattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Die Zugänge von beweglichen Vermögensgegenständen werden analog einer steuerlichen Regelung monatsgenau abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Bei den Anderen Vorräten handelt es sich um Heizöl, das zu Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet ist.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbare Risiken bei Forderungen werden im Wege der Einzelbewertung berücksichtigt. Die Bausparguthaben enthalten die in Vorjahren getätigten Einzahlungen sowie die Zinsgutschriften.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus den in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz. Aktive latente Steuern wurden gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert.

Die Pensionsverpflichtungen und die Verpflichtungen für Jubiläumsszusagen wurden auf Basis von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt.

Die Bewertung erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Weitere Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Heubeck 2018 G. Grundlage für die Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages ist die Rückstellungsabzinsungsverordnung, die durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht ist. Bei den Pensionsverpflichtungen wurde der veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % (Stand Dezember 2021) zum 31.12.2021 zugrunde gelegt (im Vorjahr 2,30 %, Stand Dezember 2020).

Bei Ermittlung der Pensionsverpflichtungen wurden unverändert eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Anpassung der laufenden Renten von grundsätzlich 2 % angenommen.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst und betreffen insbesondere Verpflichtungen aus Schönheitsreparaturen sowie für Altersteilzeit. Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen wurde von einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3 Jahren ausgegangen.

Die Verpflichtungen für Jubiläumsszusagen wurden mit dem veröffentlichten Marktzins der vergangenen 7 Jahre abgezinst.

Die Abzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit wurde entsprechend der Laufzeit der Vereinbarungen mit den Mitarbeitern errechnet.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der beigefügten Übersicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst abrechenbare Betriebskosten.

In den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 7 T€ (im Vorjahr: 9 T€) und Ansprüche aus rätierlichen Zuschüssen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen von 167 T€ (im Vorjahr: 186 T€) enthalten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.

ENTWICKLUNG
DES ANLAGEVERMÖGENS

	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	745.435,99	0,00	0,00	0,00	745.435,99
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.115.155.300,36	13.928.670,36	3.917.130,65	194.756,55	1.125.361.596,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.737.295,33	266.564,42	0,00	0,00	13.003.859,75
Grundstücke ohne Bauten	1.480.863,07	0,00	56.109,97	0,00	1.424.753,10
Technische Anlagen und Maschinen	44.242,68	39.058,21	0,00	0,00	83.300,89
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	4.277.787,64	419.613,35	648.708,44	0,00	4.048.692,55
Anlagen im Bau	8.146.367,59	24.181.147,36	0,00	1.538.015,93	33.865.530,88
Bauvorbereitungs- kosten	2.606.446,85	1.214.907,33	83.766,37	-1.732.772,48	2.004.815,33
	1.144.448.303,52	40.049.961,03	4.705.715,43	0,00	1.179.792.549,12
Finanzanlagen					
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Andere Finanz- anlagen	622,00	0,00	0,00	0,00	622,00
	1.278.851,70	0,00	0,00	0,00	1.278.851,70
Anlagevermögen insgesamt	1.146.472.591,21	40.049.961,03	4.705.715,43	0,00	1.181.816.836,81

ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Zuschreibung des Ge- schäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwerte am 01.01.2021	Buchwerte am 31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€
744.981,93	454,06	0,00	0,00	745.435,99	454,06	0,00
384.993.434,89	20.841.202,67	1.808.681,90	689.034,62	403.336.921,04	730.161.865,47	722.024.675,58
7.248.048,70	287.817,39	0,00	0,00	7.535.866,09	5.489.246,63	5.467.993,66
511.558,63	0,00	0,00	0,00	511.558,63	969.304,44	913.194,47
1.535,32	9.231,57	0,00	0,00	10.766,89	42.707,36	72.534,00
2.728.392,03	506.637,66	528.886,90	0,00	2.706.142,79	1.549.395,61	1.342.549,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.146.367,59	33.865.530,88
0,00	83.766,37	83.766,37	0,00	0,00	2.606.446,85	2.004.815,33
395.482.969,57	21.728.655,66	2.421.335,17	689.034,62	414.101.255,44	748.965.333,95	765.691.293,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	622,00	622,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.851,70	1.278.851,70
396.227.951,50	21.729.109,72	2.421.335,17	689.034,62	414.846.691,43	750.244.639,71	766.970.145,38

RÜCKLAGEN

Rücklagenspiegel:

	Stand am 31.12.2020	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2021
Ergebnisrücklagen	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	35.970	1.260	37.230
Andere Ergebnisrücklagen	199.271	9.240	208.511

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 10.738 T€. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der

vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag von 607 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Unterlassene Instandhaltung	2.245
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	1.917
Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen	779
Rechtsstreitigkeiten	410
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	387
Personalkosten	165
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	151
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	51
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	22
Gesamt	6.127

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 1.917 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhalte-

ne Bauleistungen, bei denen bis Anfang Januar des Folgejahres noch kein Rechnungseingang zu verzeichnen war.

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherheiten stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

VERBINDLICHKEITEN	davon Restlaufzeit				Sicherheiten
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	392.100.556,49 (395.816.711,87)	23.737.021,47 (24.115.818,62)	95.472.074,08 (93.173.761,52)	272.891.460,94 (278.527.131,73)	391.898.543,38 (394.286.223,76)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.543.485,77 (53.938.568,29)	1.961.663,10 (1.910.441,60)	7.634.389,95 (7.489.745,57)	46.947.432,72 (44.538.381,12)	56.453.756,20 (53.845.035,73)
Erhaltene Anzahlungen	31.063.563,48 (30.361.272,10)	31.063.563,48 (30.361.272,10)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	156.857,33 (168.940,55)	156.857,33 (168.940,55)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.793.475,02 (5.615.620,38)	3.694.000,29 (4.105.374,49)	1.062.206,46 (1.504.196,64)	37.268,27 (6.049,25)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.492,16 (42.529,24)	79.492,16 (42.529,24)			
Sonstige Verbindlichkeiten	561.698,79 (411.449,35)	500.702,14 (348.320,36)	27.109,62 (28.057,33)	33.887,03 (35.071,66)	
	485.299.129,04 (486.355.091,78)	61.193.299,97 (61.052.696,96)	104.195.780,11 (102.195.761,06)	319.910.048,96 (323.106.633,76)	448.352.299,58 (448.131.259,49)

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken (bis zu einem Jahr und von einem Jahr bis zu fünf Jahren) zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern handelt es sich im Wesentlichen um objektgebundene Finanzierungsmittel, deren

laufende planmäßige Tilgung durch die Mieteinnahmen gedeckt wird. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Annuitäten in Höhe von 137 T€, die Anfang 2022 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 705 T€ (im Vorjahr: 25 T€) und Erträge aus der Auflösung frei gewordener Rückstellungen von 160 T€ (im Vorjahr: 626 T€). Darüber

hinaus wurden Zuschreibungen bei Wohngebäuden im Anlagevermögen von 689 T€ vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 92 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

SONSTIGE ANGABEN

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß eingenommenen Kautionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (716 T€).

Die Genossenschaft hat keine Verpflichtungen aus Termingeschäften und setzt keine derivativen Finanzinstrumente ein.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 45.824 T€ betreffen beauftragte und noch nicht bilanzierte Bauleistungen sowie den Ankauf eines Grundstücks. Die Verpflichtungen werden überwiegend durch Darlehensaufnahmen gedeckt.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLI), Lübeck. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft belief sich zum 31.12.2021 auf 4.542 T€, das gezeichnete Kapital auf 1.500 T€. Über die NLI ist die Genossenschaft mittelbar an der Verwaltungsgesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLV) beteiligt. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 326 T€ in voller Höhe von der NLI vereinnahmt. Zudem besteht

durch die finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Eingliederung der NLI und der NLV in die NEUE LÜBECKER Gruppe eine umsatzsteuerliche Organschaft mit der Genossenschaft. Im Jahre 2021 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 409 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 116 (im Vorjahr: 122) Vollzeitbeschäftigte und 41 (im Vorjahr: 43) Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt sich aus 90 (im Vorjahr: 93) kaufmännischen Mitarbeitern, 32 (im Vorjahr: 34) technischen Mitarbeitern sowie 35 (im Vorjahr: 38) Hauswarten und Reinigungskräften etc. zusammen. Außerdem wurden 11 (im Vorjahr: 11) Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2020 18.349 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.332 und Abgänge von 1.141 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2021 betrug der Mitgliederbestand demnach 18.540 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2021 um 5.485 T€ erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist – unverändert gegenüber dem Vorjahr – keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, aus dem Jahresüberschuss den Ergebnisrücklagen folgende Beträge zuzuführen:

	€	€
Gewinnvortrag aus 2020		5.400,28
Jahresüberschuss 2021		12.575.338,11
Zwischensumme		12.580.738,39
Einstellung in die Bilanzposition Gesetzliche Rücklage	1.260.000,00	
Einstellung in die Bilanzposition Andere Ergebnisrücklagen	9.240.000,00	10.500.000,00
Bilanzgewinn		2.080.738,39

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	€
Bilanzgewinn	2.080.738,39
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben von 51.875.116,00 €	2.075.004,64
Vortrag auf neue Rechnung	5.733,75

Gesetzlicher Prüfungsverband für unsere Genossenschaft ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg.

Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates
2. Volker Raudies
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
3. Vivian Paesler
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
4. Professor Georg Conradi
5. Ingrid Merkelbach (bis 22.06.2021)
6. Heidi Möller (ab 22.06.2021)

7. Elke Nagel
8. Ronald Zorn
9. Thorsten Stockfleth
10. Dennis Evers

Mitglieder des Vorstandes

1. Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender
2. Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

NACHTRAGSBERICHTERSTATTUNG

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-Finanz- und Ertragslage, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten

(Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

Lübeck, den 25.04.2022

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck**

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigegefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigegefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

• gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

• beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

• ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

• beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

• führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 25.04.2022

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein

gez. Viemann gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2021

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Aufsichtsrat

Michael Voigt Geschäftsführer, Ahrensburg <i>Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Ingrid Merkelbach Verwaltungsangestellte i. R., Elmshorn (bis 22.06.2021)
Volker Raudies Unternehmensberater, Bad Schwartau <i>Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender</i>	Heidi Möller Kaufmännische Angestellte, Elmshorn (ab 22.06.2021)
Vivian Paesler Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin, Lübeck <i>Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende</i>	Elke Nagel Finanzwirtin, Kiel
Professor Georg Conradi Dipl.-Ingenieur, Architekt, Lübeck	Ronald Zorn Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin
	Thorsten Stockfleth Vorstandsvorsitzender, Elmshorn
	Dennis Evers Bankbetriebswirt, Lübeck

Vorstand

Marcel Sonntag Rechtsanwalt, Lübeck <i>Vorstandsvorsitzender</i>	Dr. Uwe Heimbürge Dipl.-Bauingenieur, Lübeck <i>Vorstand</i>
--	--

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

über das Geschäftsjahr 2021



v. l. n. r.: Prof. Georg Conradi, Ronald Zorn, Michael Voigt, Vivian Paesler, Volker Raudies, Heidi Möller, Dennis Evers, Elke Nagel, Thorsten Stockfleth

Das Jahr 2021 war, wie auch das Jahr 2020, geprägt durch die Coronapandemie und die dadurch bedingten erheblichen Einschränkungen für alle Bereiche des Lebens, auch für unsere Mitglieder, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2021 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet und wurde, entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen, umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft betrafen, informiert. Herr Sonntag und Herr Dr. Heimbürge führten als Vorstand mit verlässlicher und engagierter Arbeit unsere Genossenschaft. Der Aufsichtsrat hat vom Vorstand stets zeitnah alle für seine Arbeit erforderlichen Informationen erhalten und hat sich detailliert und effizient auf die Sitzungen vorbereitet.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen in fünf gemeinsamen Aufsichtsrats- und vier Prüfungsausschuss-Sitzungen auf der Grundlage einer festgelegten Tagesordnung wie ge-

plant gemeinsam mit dem Vorstand unter Einhaltung der jeweils geltenden Coronaregeln durchgeführt. Der Aufsichtsrat war jederzeit über die Situation unserer Genossenschaft, die Kostenentwicklungen, Baumaßnahmen und weitere wichtige Geschäftsvorgänge informiert.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt wurden. Die ihm im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Dabei stand die solide, stabile wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im Mittelpunkt der Tätigkeit der Organe. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war auch in diesem Jahr von dem satzungsmäßigen Auftrag bestimmt, die Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2021 eingehend mit wesentlichen Fragen zur gesamtwirtschaftlichen Lage der deutschen Wohnungswirtschaft und Entwicklung der Genossenschaft befasst, mögliche Risiken bewertet und zahlreiche Sachverhalte abgewogen. Das Berichtswesen umfasste insbesondere die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und

Neubaumaßnahmen sowie die Wirtschafts- und Finanzplanung und das Risikomanagement. Vor dem Hintergrund der Pandemie hat der Aufsichtsrat sein besonderes Augenmerk auf die stabile Entwicklung der Einnahmen der Genossenschaft gelegt. Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig über den Stand der Mietrückstände sowie die pandemiebedingten Mehrbelastungen für den Geschäftsbetrieb und die Mitarbeitenden berichten lassen.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2020 beschäftigt.

Aufgrund der Coronapandemie wurde die Vertreterversammlung 2021 im Einklang mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz-, und Strafverfahrensrecht am 22.06.2021 im schriftlichen Verfahren durchgeführt, weil eine Präsenzveranstaltung unter Einhaltung der erforderlichen Hygieneregeln auch in diesem Jahr nicht möglich war.

Somit konnten alle für das Unternehmen erforderlichen Beschlüsse gefasst und im schriftlichen Verfahren verabschiedet werden.

Unsere langjährige Aufsichtsrätin Ingrid Merkelbach ist mit der Vertreterversammlung am 22.06.2021 nach 31 Jahren der Gremienzugehörigkeit altersbedingt ausgeschieden. Ihr gebührt großer Dank für ihre langjährige engagierte Mitarbeit in dem Gremium. Als Nachfolgerin wurde Heidi Möller, ebenfalls Elmshorn, neu von der Vertreterversammlung für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Wir heißen sie herzlich willkommen.

Darüber hinaus standen im Jahr 2021 die Wiederwahlen von Frau Paesler, von den Herren Stockfleth, Raudies, Conradi, Voigt und Zorn an, die von der Vertreterversammlung für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt wurden.

Der zum 01.02.2022 auslaufende Vertrag mit dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied Marcel Sonntag wurde vom Aufsichtsrat für weitere fünf Jahre verlängert. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Vorlage über die künftige Aufstellung des Vorstandes beschlossen. Der Aufsichtsrat begrüßt, dass beide Vorstände als erfolgreiches Team für zwei weitere Amtsperioden als Vorstand der NL tätig sein wollen. Das Gremium freut sich auf die Fortführung der Zusammenarbeit mit Herrn Marcel Sonntag und Herrn Dr. Uwe Heimbürge.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie sein Stellvertreter haben mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen regelmäßig Themen und Fragen von wesentlicher Bedeutung erörtert und abgestimmt.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM PRÜFUNGAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss hat im Berichtszeitraum 2021 seine satzungsgemäßen Aufgaben erfüllt und behandelte in vier Sitzungen weitere wesentliche Vorgänge der Geschäftstätigkeit, prüfte Sachverhalte von besonderer Bedeutung und bereitete Beschlüsse des Aufsichtsrates vor. Der Prüfungsausschuss nutzte die Ergebnisse des Berichtes des Vorstandes und der Portfolioanalyse für den Wohnungsbestand, um die Entwicklung der Genossenschaft zu analysieren, mit dem Vorstand strategische Handlungsalternativen zu

entwickeln und unter Risikoversorge- und Wirtschaftlichkeitsaspekten zu untersuchen. Die Prüfungen des Ausschusses ergaben keine Beanstandungen.

JAHRESABSCHLUSS

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und beraten.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernissen entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2021 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2022 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2021 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft. Aus dem Prüfungsergebnis ergeben sich keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen. Somit hat der Prüfungsverband der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Den mündlichen Bericht der Verbandsprüfer über den Verlauf und das voraussichtliche Ergebnis der gesetzlichen Prüfung der Genossenschaft hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand am 25.04.2022 mit den Prüfern erörtert und keine Einwände gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2021 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat hebt die konstruktive, ergebnisorientierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat hervor.

DANK

Der Aufsichtsrat bedankt sich für den hervorragenden Einsatz in dem pandemiebelasteten Geschäftsjahr 2021 bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, der Verwaltungsgesellschaft NEUE LÜBECKER mbH und bei dem Vorstand für die Führung und Leistung in dieser schwierigen Zeit. Der Aufsichtsrat freut sich auf die Fortsetzung einer weiterhin konstruktiven und harmonischen Zusammenarbeit. Den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und allen Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern gebührt auch in diesem Jahr unsere große Wertschätzung und Dank für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Lübeck, den 25.04.2022

Der Aufsichtsrat

Michael Voigt
Michael Voigt

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Stand 31.12.2021

01 WAHLBEZIRK

Ulf Linkner *Wismar*
Joachim Seché *Kaltenkirchen*
Petra Spranger *Lübeck*

02 WAHLBEZIRK

Hans-Jürgen Engler *Lübeck*
Jan Christoph Fluschnik *Lübeck*
Klaus-Gunther Wiese *Lübeck*

03 WAHLBEZIRK

Jens Claßen *Lübeck*
Michael Herzfeld *Lübeck*
Oliver Stieglitz *Lübeck*

04 WAHLBEZIRK

Florian Malte Irmen *Lübeck*
Marianne Meyer *Lübeck*
Eva-Maria Turowski *Lübeck*

05 WAHLBEZIRK

Rainer Bähnke *Lübeck*
Markus Hagge *Lübeck*
Sarah-Kim Krämer *Lübeck*
Tanja Wabnitz *Lübeck*

06 WAHLBEZIRK

Stefan Barg *Lübeck*
Fabian Haße *Lübeck*

07 WAHLBEZIRK

Irena Runow *Lübeck*
Arno Szymanowski *Lübeck*
Udo Voigt *Lübeck*

08 WAHLBEZIRK

Mark Woykoß *Bad Schwartau*

09 WAHLBEZIRK

Margot Bolda *Lübeck*
Manfred Keller *Lübeck*
Helmut Pschierer *Lübeck*

10 WAHLBEZIRK

Regina Günther *Lübeck*
Stephan Weiß *Lübeck*

11 WAHLBEZIRK

Adolf Borchert *Ratzeburg*
Norbert Hinz *Ratzeburg*

12 WAHLBEZIRK

Christoph Dröge *Neustadt*
Karin Grantz *Neustadt*
Jürgen Heyden *Neustadt*
Werner Schnehagen *Neustadt*

13 WAHLBEZIRK

Norbert Wegner *Bad Segeberg*

14 WAHLBEZIRK

Heidi-Marie Ratzmann *Büchen*

15 WAHLBEZIRK

Silke Kottlau *Lauenburg*
Rainer Müller *Lauenburg*

16 WAHLBEZIRK

Margret Dieckmann *Schwarzenbek*
Dirk Mohr *Schwarzenbek*
Günter Todt *Schwarzenbek*

17 WAHLBEZIRK

Marion Bengtsson *Schwarzenbek*
Manfred Fett *Schwarzenbek*
Sven Wagner-Lorenz *Schwarzenbek*

18 WAHLBEZIRK

Renate Jacobs *Wentorf*
Rolf Zimmermann *Wentorf*

19 WAHLBEZIRK

Tanja Bengtsson *Börnsen*
Peter Wojciechowski *Börnsen*

20 WAHLBEZIRK

Axel Burmester *Geesthacht*
Bärbel Rabe *Geesthacht*
Jürgen Rabe *Geesthacht*

21 WAHLBEZIRK

Jens Sickert *Crivitz*
Heideloire Wermke *Crivitz*

22 WAHLBEZIRK

Günther Schwarz *Schwarzenbek*

23 WAHLBEZIRK

Anna Schomann *Schwerin*
Christiane Reimer *Wittenburg*

24 WAHLBEZIRK

Melitta Kringel *Hagenow*
Hilde Räth *Hagenow*
Günter Schröder *Hagenow*

25 WAHLBEZIRK

Horst Elvers *Schwerin*
Dierk Kluth *Schwerin*
Dagmar Seiffert *Schwerin*

26 WAHLBEZIRK

Roland Hagemann *Schwerin*
Bärbel Lutzke *Schwerin*
Anne Radant *Schwerin*
Hartmut Völtz *Schwerin*

27 WAHLBEZIRK

Monika Scholz *Boltenhagen*

28 WAHLBEZIRK

Stefan Weber *Thorstorf*

29 WAHLBEZIRK

Friedrich-Karl Kümmel *Bad Oldesloe*
Vanessa Lützow *Bad Oldesloe*
Thomas Schuster *Bad Oldesloe*
Thiemo Studt *Bad Oldesloe*

30 WAHLBEZIRK

Heinz Bork *Bargteheide*
Mehmet Dalkilinc *Bargteheide*

31 WAHLBEZIRK

Christian Kröning *Ahrensburg*
Astrid Paschen *Ahrensburg*
Jörg Schröder *Ahrensburg*

32 WAHLBEZIRK

Ulrike Hoppe *Ahrensburg*
Heike Klimek *Ahrensburg*
Wilfried Thielsen *Ahrensburg*

33 WAHLBEZIRK

Marlies Clausen *Ahrensburg*
Konstantin Lichtenwald *Ahrensburg*

34 WAHLBEZIRK

Jürgen Eckert *Ahrensburg*
Renate König *Ahrensburg*
Frank Nielsen *Ahrensburg*

35 WAHLBEZIRK

Sven Jung *Großhansdorf*
Thomas Mohr *Großhansdorf*

36 WAHLBEZIRK

Hans-Joachim Rücklies *Trittau*
Thomas Pasternack *Basthorst*

37 WAHLBEZIRK

Wolfgang Sterz *Reinfeld*

38 WAHLBEZIRK

Thomas Appel *Glinde*
Bärbel Bödewadt *Glinde*
Hans-Peter Gaidzik *Glinde*

39 WAHLBEZIRK

Klaus-Dieter Drewniak *Neumünster*
Reiner Fiebelkorn *Neumünster*
Claudia Hoke *Neumünster*
Thomas Schleuning *Neumünster*

40 WAHLBEZIRK

Jean Frederic Brösel *Elmshorn*
Martin Mildemberger *Elmshorn*
Sigrid Otto *Elmshorn*

41 WAHLBEZIRK

Bärbel Brosch *Elmshorn*
Christian Hohn *Elmshorn*
Robert Klessner *Elmshorn*
Martin Lorenzen *Elmshorn*
Klaus Siemon *Elmshorn*
Helmut Riemer *Elmshorn*

42 WAHLBEZIRK

Klaus-Peter Dauer *Elmshorn*
Thomas Kraembring *Elmshorn*
Daniel Laipold *Elmshorn*
Günter Schröder *Elmshorn*
Werner Wedemeyer *Elmshorn*

43 WAHLBEZIRK

Peter Kalz *Norderstedt*
Karl-Helmut Lechner *Norderstedt*

44 WAHLBEZIRK

Alexander Heimbach *Kaltenkirchen*
Walter Koepe *Kaltenkirchen*

45 WAHLBEZIRK

Resul Baycuman *Hamburg*
Tanja Hans *Hamburg*
Gabi Hupfer-Vollmer *Hamburg*
Matthias Langer *Hamburg*
Gerhard Renner *Hamburg*

AUS DEM KREISE UNSERER
VERTRETERVERSAMMLUNG VERLOREN WIR DURCH TOD

ALFRED WILKE

- Trittau -

Wir werden dem Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

IMPRESSUM

NEUE LÜBECKER

Norddeutsche Baugenossenschaft eG
Falkenstraße 9, 23564 Lübeck
Telefon: 0451 1405-0
info@neueluebecker.de, www.neueluebecker.de

Texte

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG,
Christoph Kommunikation, Michael Voigt

Fotos

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG, falcon crest,
Visualisierung Tim Möller, Fotografie Rebecca Jesse,
Ingenieurbüro Blohm, AdobeStock

Gestaltungskonzept und Druck

www.ruegen-druck.de

Kontakt

Hauptverwaltung

Lübeck

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck

Telefon: 0451 1405-0

www.neueluebecker.de, info@neueluebecker.de

ServiceCenter

Ahrensburg

Hermann-Löns-Straße 40, 22926 Ahrensburg

Telefon: 04102 6670-0

ahrensburg@neueluebecker.de

Elmshorn

Westerstraße 1, 25336 Elmshorn

Telefon: 04121 46312-10

elmshorn@neueluebecker.de

Lübeck

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck

Telefon: 0451 1405-310

luebeck@neueluebecker.de

Schwerin

Friesenstraße 2, 19059 Schwerin

Telefon: 0385 760968-0

schwerin@neueluebecker.de

ServiceBüros

Crivitz

Straße der Freundschaft 11, 19089 Crivitz

Telefon: 03863 222330

crivitz@neueluebecker.de

Hagenow

Rosenweg 8, 19230 Hagenow

Telefon: 03883 724038

hagenow@neueluebecker.de

Schwarzenbek

Frankfurter Straße 31, 21493 Schwarzenbek

Telefon: 04151 8982-0

schwarzenbek@neueluebecker.de

www.neueluebecker.de