

EIN  
LEBEN  
LANG

**GESCHÄFTSBERICHT 2020**

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG



[ClimatePartner.com/12102-2104-1001](https://ClimatePartner.com/12102-2104-1001)

# **Genossenschaft**

**nachhaltig  
verantwortungsvoll  
ein Leben lang**

*Im Mai 2018 starteten die Bauarbeiten  
im Quartier Reeshoop, Ahrensburg im 3. Bauabschnitt.*



# Wohnen mit Weitblick

*Im Juni 2020 ist der Neubau mit seinen 77 Wohnungen  
und der Tiefgarage fertiggestellt worden.*



**Im Fokus unseres Bauvorhabens steht stets die Qualitätssteigerung des Quartiers, die anhand eines ausgewogenen Angebots an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu fairen, genossenschaftlichen Preisen in allen Größen realisiert werden soll. Mit unserem Quartierskonzept, planen wir den gesamten Wohnungsbestand in Reeshoop zu sanieren.**



Dr. Uwe Heimbürge

# Inhalt

**8 - 13**

## **Blick auf das Jahr**

Interview mit dem Vorstand.

**15 - 19**

## **Ökonomie**

Investitionen in den Bestand.

Nachhaltiges Finanzmanagement.

Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen.

Auftragsmanagement.

Investitionen mit Weitblick in Wentorf.

**20 - 25**

## **Soziales**

Familie und Beruf.

Allround-Fürsorge für die Gesundheit.

In die Zukunft investieren-

Aus- & und Weiterbildung.

New Work 2020.

Zeit für gute Nachbarschaft.

Guter Ratgeber für die Gesundheit.

Gesellschaftliche Verantwortung.

**26 - 31**

## **Ökologie**

Weniger Papier verbrauchen.

Klimaneutrale Produktion.

Energieverbrauch hinterfragen.

CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren.

Mehrwert durch Modernisierungen.

Abfallmanagement.

Biodiversität.

Mobilität aus der Steckdose.

**32 - 35**

## **Modernisierung und Neubau**

Bauprojekte 2020-

Neubau und Modernisierungen.

**37**

## **Kennzahlen**

**38 - 39**

## **Übersicht**

Die Wohnungen der NEUE LÜBECKER.

---

**40 - 43****Wirtschaftliche  
Rahmenbedingungen  
2020**

---

**44 - 51****Lagebericht**

---

**52 - 53****Bilanz**

---

**54****Gewinn-  
Verlustrechnung**

---

**56 - 63****Anhang**

---

**64 - 66****Bestätigungsvermerk  
des Abschlussprüfers**

---

**67****Zusammensetzung des  
Aufsichtsrates und des  
Vorstandes im Jahr 2020**

---

**68 - 69****Bericht des Aufsichtsrates**

---

**70 - 71****Mitglieder der  
Vertreterversammlung**

---

**Impressum**

# » Die Ressourcen pflegen und bewahren «

**2020 war die Coronapandemie das beherrschende Thema. Auch die NEUE LÜBECKER bekam ihre Auswirkungen zu spüren. Doch die Genossenschaft steht weiterhin sehr stabil da und blickt optimistisch nach vorn. Im Interview sprechen die Vorstände Dr. Uwe Heimbürge und Marcel Sonntag über das zurückliegende Jahr, neue Projekte und die langfristige Strategie der Genossenschaft.**



v.l.n.r  
Dr. Uwe Heimbürge und  
Marcel Sonntag

## Welches waren 2020 die Meilensteine für die NEUE LÜBECKER?

### SONNTAG

Auch 2020 haben wir sehr viel in unseren Wohnungsbestand investiert: rund 70 Millionen Euro. Das ist eine sehr hohe Summe. Davon entfallen 21 Millionen auf den Neubau, circa 21 Millionen auf Modernisierungsvorhaben und rund 28 Millionen auf die Instandhaltung.

### HEIMBÜRGE

Eine wichtige Säule in der Bestandspolitik der NEUE LÜBECKER ist die Verdichtung. Das heißt, wir bauen auf unseren Bestandsgrundstücken neu oder stocken auf, damit neue Wohnungen entstehen. Dieses Konzept verfolgen wir seit einigen Jahren intensiv – so auch 2020. Es geht uns dabei darum, eine breite Spreizung der Mieten zu erzielen: von sehr günstigen Mieten in den instand gehaltenen Gebäuden bis zu baukostenbedingt höheren Preisen im Neubau. Insgesamt haben wir 2020 242 neue Wohnungen fertiggestellt – im Neubau sowie durch Verdichtung und Aufstockung: in Ahrensburg am Reeshoop, in Travemünde im Bereich Relling / Am Heck, in Scharbeutz am Bürgerhaus, in Schwerin in der Lübecker Straße und in Geesthacht am Haferberg. Diese Investitionen können wir nur tätigen, weil wir wirtschaftlich gesund sind.

### SONNTAG

Auch 2020 ist es uns gelungen, unsere Wirtschaftskraft zu sichern und zu stabilisieren sowie eine bilanzielle Vorsorge für möglicherweise schwierigere Zeiten zu treffen. Das spiegelt sich im Jahresüberschuss wider, der bei 10,8 Millionen Euro liegt.

Ein weiterer Meilenstein war die Vertreterversammlung. Die haben wir vor dem Hintergrund der Pandemie schriftlich durchgeführt. Da waren wir eine der wenigen Genossenschaften, die das schon im ersten Halbjahr realisieren konnten – mit Erfolg. Die gute Mitwirkung der Vertreterinnen und Vertreter hat uns sehr gefreut. Es gab ein großes Interesse an den Themen und fast 100 Prozent Beteiligung.

## Inwieweit hat die Corona-Pandemie die NEUE LÜBECKER ansonsten beeinflusst?

### SONNTAG

Wir waren – zumindest ein wenig – auf die Pandemie vorbereitet. Denn wir haben vor zwei Jahren in einem Projekt verschiedene Krisenszenarien für das Unternehmen durchgespielt. Eines davon war eine Grippe-Epidemie. Deshalb hatten wir Masken und Desinfektionsmittel im Keller und haben die IT schon frühzeitig auf mobile Arbeitsplätze vorbereitet.

2020 haben wir durch die Pandemie noch einen großen Sprung bei der Digitalisierung gemacht: Videokonferenzen, elektronischer Zahlungsverkehr und Rechnungsdurchlauf, elektronischer Postdurchlauf und einige weitere Prozesse. Hierbei möchte ich das tolle Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter loben, die teilweise unter ganz neuen und erschwerten Bedingungen arbeiten mussten – und das in einem Jahr, in dem zum Tagesgeschäft noch die vielen großen Bauprojekte hinzukamen. 242 Wohnungen fertigzustellen, ist das eine. 242 Wohnungen zu vermieten, ist das andere. Das war eine tolle Leistung.

### HEIMBÜRGE

Es ist schon ein Unterschied, ob man vom Büro aus arbeiten kann oder ob man zu Hause am Tisch sitzt, wo eventuell auch noch die Kinder anwesend sind. Vor diesem Hintergrund dieses solide wirtschaftliche Ergebnis erzielt zu haben, macht uns schon stolz.

## „WIR WAREN VORBEREITET.“

### SONNTAG

Was natürlich nicht stattfinden konnte, waren die unterschiedlichen Treffen und Feste mit unseren Mitgliedern sowie Mitgliedervertreterinnen und -vertretern. Wir hoffen, dass das schnell wieder anders wird.

### HEIMBÜRGE

Auf den Baustellen gab es aufgrund von Corona kaum Probleme. Die Wohnungsübergaben und Besichtigungen mussten anders organisiert werden, aber das hat gut geklappt. Die Vermietung war zu keinem Zeitpunkt unterbrochen.

## Gab es einen Einfluss auf die Mietzahlungen?

### SONNTAG

Im Wohnbereich waren die Auswirkungen sehr gering. Und in den Fällen, wo Zahlungen nicht möglich waren,

haben wir mit Ratenvereinbarungen und Stundungen geholfen. Das ist selbstverständlich in einer Genossenschaft. Bei den Gewerbetreibenden waren eher Engpässe zu spüren. Aber auch in dem Bereich haben wir großzügige Lösungen gefunden. Denn die Gewerbe haben ja auch wichtige Funktionen innerhalb der Quartiere. Bilanziell hatte das auf das Jahr 2020 aber kaum Auswirkungen. Möglicherweise ist mit stärkeren Folgen in den nächsten Jahren zu rechnen.

## Wie sieht die Strategie der NEUE LÜBECKER für die nächsten Jahre aus?

### HEIMBÜRGE

Wir stehen in der Tradition einer „Flüchtlingsgenossenschaft“ der unmittelbaren Wohnungsnot in der Nachkriegszeit. Deshalb wollen wir weiterhin bauen, langsam wachsen und offen für neue Mitglieder sein. Auf den eigenen Grundstücken haben wir noch sehr viel Potenzial in der Verdichtung und Aufstockung. Darauf liegt eindeutig unsere Priorität. Daneben werden wir in ausgewählten Fällen, wenn die Voraussetzungen für uns stimmen, weiterhin neue Grundstücke erwerben. Das wird aber auch in Zukunft eher die Ausnahme sein.

### SONNTAG

Der Fokus ist es, im Bestand mehr Wohnfläche zu realisieren und hier gute Wohnungen zu schaffen – auch energetisch.

### HEIMBÜRGE

Dabei müssen wir immer abwägen: Welche Gebäude können wir modernisieren oder aufstocken? Und wo ist es vernünftiger, Häuser abzureißen und neu zu bauen?

## Welche Regionen interessieren Sie?

### SONNTAG

Wir möchten an den Standorten, an denen wir jetzt in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg aktiv sind, bleiben. Ambitionen, den Bestand bis nach Kiel oder Rostock auszudehnen, gibt es nicht.

## „ALLES, WAS ERWIRTSCHAFTET WIRD, KOMMT DEN MITGLIEDERN ZUGUTE.“

### SONNTAG

Nachhaltigkeit gehört zu unserem Leitbild. Darin steht: „Wir handeln im Einklang mit wirtschaftlicher und ökologischer Verantwortung.“ Außerdem ist die Genossenschaft an sich eine absolut nachhaltige Rechtsform: Sie ist nicht auf Gewinnmaximierung ausgelegt. Alles, was erwirtschaftet wird, kommt den Mitgliedern zugute. Wir haben keinen Gesellschafter außerhalb unserer Reihen, der Kapital abziehen könnte. Alles bleibt im Kreislauf der Genossenschaft. 2020 sind 80 Prozent der Einnahmen in den Erhalt der Bestände geflossen – weil wir die Ressourcen pflegen und für nachfolgende Generationen bewahren wollen.

Um die Anforderungen der Zukunft zu erfüllen, müssen wir wirtschaftlich stabil sein. Als wachsende Genossenschaft benötigen wir zur Finanzierung eine steigende Eigenkapitalquote und legen Wert auf die Sicherung der Geschäftsanteile unserer Mitglieder.

## Was bedeutet Nachhaltigkeit für die NEUE LÜBECKER?



## Wie steht es mit der sozialen Nachhaltigkeit?

### SONNTAG

Sozial nachhaltig sind wir zum Beispiel, indem wir Mieten für alle Einkommensstufen anbieten: sehr günstig im geförderten Wohnungsbau, immer noch günstig in unseren instand gehaltenen Altbauten, dem Aufwand entsprechend etwas höher in den modernisierten Gebäuden und schließlich höhere Mieten bedingt durch die ständig wachsenden Baukosten im Neubau. Das ist eine ausgewogene, soziale Mischung. Wir kümmern uns um die Mieterinnen und Mieter: zum Beispiel in den Nachbarschaftstreffs und bei Veranstaltungen oder wenn Probleme auftreten und die Miete nicht gezahlt werden kann. Mieterhöhungen nehmen wir moderat vor. Außerdem haben die Mitglieder natürlich in der Genossenschaft ein lebenslanges Wohnrecht.

### HEIMBÜRGE

Wir haben rund 1.000 Gebäude. Unsere Verantwortung ist es, diese für die nachfolgenden Generationen in einem guten Zustand zu erhalten, sodass sich die Mitglieder dort wohlfühlen. Deshalb legen wir so großen Wert auf die Instandhaltung und Modernisierung. Auch das ist Nachhaltigkeit.

### SONNTAG

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ermöglichen wir flexible Arbeitszeiten und -orte. Wir sind ein familienfreundliches Unternehmen und investieren viel in die Weiterbildung der Mitarbeitenden.

**„DESHALB LEGEN WIR SO GROSSEN WERT AUF DIE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG. AUCH DAS IST NACHHALTIGKEIT.“**

**„ES KANN AUCH CO<sub>2</sub> EINSPAREN,  
EIN ALTES GEBÄUDE STEHEN ZU LASSEN.“**

## **Die Klimaschutzgesetze verlangen auch von der Wohnungswirtschaft eine deutliche Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Wie steht die NEUE LÜBECKER in dieser Hinsicht da?**

### **SONNTAG**

Die vielen Baumaßnahmen haben unter anderem den Hintergrund, dass wir energieeffizientere Gebäude schaffen wollen. Über den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) sind wir auch Mitglied im Klimapakt Schleswig-Holstein. Dort haben wir anspruchsvolle Zahlen für die CO<sub>2</sub>-Reduktion vereinbart, die sogar übertroffen worden sind. Die neuen Klimaschutzziele unterstützen wir natürlich auch. Trotzdem muss man sehen, dass diese Ziele sehr ambitioniert sind. Es müssen auch die Rahmenbedingungen stimmen, damit wir gleichzeitig ökologisch bauen und weiterhin bezahlbare Mieten realisieren können.

### **HEIMBÜRGE**

Wir fangen nicht jetzt erst mit dem Klimaschutz an, weil es die Gesetzgebung so will. Schon in der Vergangenheit haben wir viele Testprojekte in die Tat umgesetzt, weil wir Heizungsvarianten finden möchten, die optimal für unsere Mitglieder sind: Wer Energie spart, spart auch Kosten. Bei einer Vielzahl von innovativen Heizungsarten werten wir die Verbräuche und Wartungsaufwände aus, um die Lösungen zu finden, die für die Mitglieder und für die Umwelt am besten sind. Was häufig nicht gesehen wird: Es kann auch CO<sub>2</sub> einsparen, ein altes Gebäude stehen zu lassen, weil die Produktion des Materials und die Transportketten natürlich ebenfalls Emissionen verursachen. Insofern ist unsere Bestandsstrategie sehr nachhaltig.

## **Wie organisieren Sie die Nachhaltigkeitsmaßnahmen der NEUE LÜBECKER?**

### **SONNTAG**

Nachhaltigkeit ist bei uns Chefsache, sie geht aber alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter etwas an. Deshalb haben wir dafür keine Stelle oder Abteilung. Wir glauben, dass jede und jeder so zur Nachhaltigkeit beitragen muss, wie es irgend geht. Deshalb haben wir sie in unser Leitbild integriert.

# Die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit langfristig sichern

Als Genossenschaft richtet die NEUE LÜBECKER ihre Handlungen nicht an kurzfristiger Rendite aus. Stattdessen steht der Erhalt des Unternehmens für die nachfolgenden Generationen im Fokus. Das Ziel ist es, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft dauerhaft zu gewährleisten. Vorausschauende Investitionen und eine solide Finanzplanung sind hierfür die Voraussetzung.



Quartier Reeshoop in Ahrensburg. Rechts der 2. Bauabschnitt und links der 3. Bauabschnitt, der 2020 fertiggestellt worden ist.

## Den Bestand zukunftsfähig machen

Die NEUE LÜBECKER investiert sehr kontinuierlich in ihre Immobilien. Rund 80 Prozent der Mieteinnahmen fließen in den Erhalt, die Modernisierung und den Ausbau des Bestandes. Das ist im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen eine ausgesprochen hohe Quote. Neubau betreibt die NEUE LÜBECKER überwiegend auf ihren Bestandsgrundstücken, anstatt neue zu kaufen. Auf diese Weise werden in bestehenden Quartieren neue Qualitäten geschaffen – etwa, indem barrierefreie und barrierearme Wohnungen entstehen.

Beispiele hierfür sind die Wohnanlagen in Geesthacht am Harferberg und im Quartier Reeshoop in Ahrensburg. Beide werden seit einigen Jahren in mehreren Bauabschnitten umfassend modernisiert und erweitert. Die Häuser wurden instand gesetzt, modernisiert oder im Zuge dieser Maßnahmen noch aufgestockt.

Zum Teil entschied sich die NEUE LÜBECKER auch für Abriss und Neubau oder bebaute vorhandene Lücken auf den Grundstücken ganz neu. In Ahrensburg entstanden auf diese Weise 121 Wohnungen mehr als zuvor, in Geesthacht 34. Für die Zukunft prüft die Genossenschaft intensiv weitere Möglichkeiten, ihre Häuser aufzustocken. Denn auf diese Weise kann relativ kostengünstig und ohne zusätzliche Bodenversiegelung mehr Wohnraum geschaffen werden.



Visualisierung Norderstedt,  
Friedrichsgaber Weg



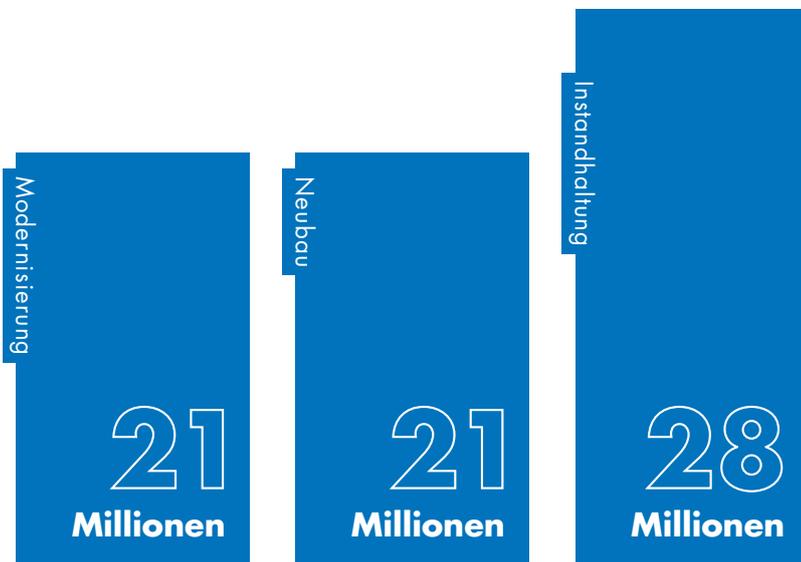
Die Bauarbeiten für den Neubau  
in Norderstedt laufen seit Ende 2020.

2021 baut die NEUE LÜBECKER unter anderem in Norderstedt am Friedrichsgaber Weg neu. Hier hat sie 2020 die alten Häuser abgebrochen. Bis 2023 sollen auf dem Grundstück 122 neue Wohnungen entstehen. In Travemünde fand im Oktober 2020 der Spatenstich für das Neubauvorhaben „Am Baggersand“ statt. Hier ist der Bau von 72 Wohnungen geplant.

Große Modernisierungen laufen 2021 unter anderem in Neustadt in Holstein im Westpreußenring und in Elmshorn am Kopfeldamm. In Neustadt geht es um rein energetische Maßnahmen. In Elmshorn kommt eine Strangsanierung hinzu, bei der die Bäder und Küchen sowie die Wasser- und Abflussrohre erneuert werden.

Wenn Modernisierungen durchgeführt werden, legt die NEUE LÜBECKER die Kosten über die Mieten nur moderat um und bleibt dabei unterhalb dessen, was gesetzlich möglich wäre. Dennoch ist es notwendig, die Mieten anzupassen, um wirtschaftlich stabil zu bleiben und weiter in den Bestand investieren zu können. Denn im Bauwesen liegen die jährlichen Preissteigerungen aktuell bei 4 bis 5 Prozent und damit deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate.

Im Bereich der geplanten Instandhaltung hat die NEUE LÜBECKER 2020 rund 200 Maßnahmen durchgeführt. Sie reichen von kleineren Arbeiten wie einer neuen Briefkastenanlage bis zu Instandsetzungen ganzer Tiefgaragen für mehr als 1 Million Euro. In einem Gebäudekomplex an der Untertrave auf der Lübecker Altstadtinsel begann 2020 die Strangsanierung der Häuser.



## Investitionen 2020

## Finanziell absichern

Die NEUE LÜBECKER sieht sich als Unternehmen in der hanseatischen Kaufmannstradition und bewertet ihre Unternehmensentwicklung im Sinne der Mitglieder sowie der Gläubigerinnen und Gläubiger vorsichtig unter Beachtung aller vorhersehbaren Risiken. Als Wohnungsgenossenschaft hat sie einen langfristigen Planungshorizont. Deshalb erstreckt sich die Wirtschaftsplanung inklusive unterschiedlicher Kennzahlen auf zehn Jahre.

Die Einhaltung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen wird intern laufend kontrolliert. Denn das Ziel der NEUE LÜBECKER ist es, auch für künftige Generationen eine starke Genossenschaft zu bleiben und immer wieder Investitionen in den Bestand tätigen zu können. Hierfür strebt sie mittelfristig eine Eigenkapitalquote von 40 Prozent an. Diesem Ziel ist sie 2020 trotz der regen Bautätigkeit wieder ein Stück nähergekommen: Im Vergleich zu 2019 stieg die Eigenkapitalquote um 1,1 Prozentpunkte auf 36,6 Prozent an.

Diese konservative Strategie spiegelt sich in der Finanzierung ihrer Projekte wider. Die Genossenschaft nimmt überwiegend klassische, lang laufende Kredite auf und verzichtet auf spekulative Produkte wie Derivate. Hierbei arbeitet sie mit unterschiedlichen Finanzinstituten zusammen. Wenn die Bauvorhaben die Voraussetzungen dafür erfüllen, nutzt die NEUE LÜBECKER staatliche KfW-Darlehen, um möglichst günstige Finanzierungsbedingungen zu erhalten.

## Rechnen und prüfen

Bevor die NEUE LÜBECKER ein neues Bauvorhaben startet, prüft sie sehr genau, wie und ob es sich für die Genossenschaft „rechnet“. Hierzu führt sie Investitionsrechnungen mit unterschiedlichen Szenarien durch – in Ausnahmeprojekten bis zu 100-mal für ein einziges Vorhaben. Dabei bezieht sie hierzu unterschiedliche Arten der Finanzierung, als auch Wohnungszuschnitte und -ausstattungen als Variablen ein. Oft genug fällt das Ergebnis negativ aus: Die Genossenschaft selektiert sehr streng und lehnt die meisten Angebote für neue Grundstücke, die an sie herangetragen werden, als übersteuert ab.

Während der Dauer der Bauprojekte führt die NEUE LÜBECKER regelmäßig Investitionsrechnungen durch, um zu prüfen, ob die Rentabilität weiterhin gegeben ist. Sollte das nicht der Fall sein, steuert sie nach, indem zum Beispiel die Finanzierungsbedingungen verändert oder Kosten eingespart werden. Jeweils fünf und zehn Jahre nach Projektabschluss kontrolliert sie, ob ihre Annahmen eingetreten sind. Denn der Auftrag der Genossenschaft bleibt die stabile und langfristige Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum. Hierfür setzt sie ihr Vermögen so sicher wie möglich ein.

## Gut einkaufen

In den unterschiedlichen Regionen arbeitet die NEUE LÜBECKER mit einem festen Stamm von Handwerksunternehmen partnerschaftlich zusammen. Für die Instandhaltung und Modernisierung von Einzelwohnungen trifft sie Einheitspreisvereinbarungen über die Stundenhonorare und das eingesetzte Material. Diese Vereinbarungen gelten jeweils für zwei Jahre, sodass die Genossenschaft in diesem Zeitraum die Kostenkontrolle hat. Auf der anderen Seite profitieren die Handwerksunternehmen von den regelmäßigen Aufträgen, den schnellen Zahlungen und der Gewissheit, dass nach zwei Jahren neu verhandelt werden kann. Mit den meisten von ihnen verbindet die NEUE LÜBECKER eine langjährige und gute Geschäftsbeziehung. Zum Teil sind sie schon seit Jahrzehnten für die Genossenschaft tätig.

Ob Waschtisch oder Bodenbelag, Lichtschalter oder Küchenfront: Für die Produkte, die in den Wohnungen zum Einsatz kommen sollen, legt die NEUE LÜBECKER Standards fest, die unternehmensweit gelten und an die sich die Handwerksbetriebe halten müssen. Das gilt auch für die großen Baustellen. Die ausgewählten Produkte sollen möglichst robust und langlebig sein, damit die Anschaffung wirtschaftlich ist. Darüber hinaus sind ökologische Aspekte wichtig. So verwendet die Genossenschaft beispielsweise standardmäßig emissionsarme und zu 100 Prozent recycelbare PVC-Bodenbeläge für ihre Wohnungen.

## Investition mit Weitblick in Wentorf

Am Reinbeker Weg 68–72 in Wentorf bei Hamburg hat die **NEUE LÜBECKER 3** sechsstöckige Häuser mit je 30 Wohnungen. Die Wohnanlage stammt aus den 1970er-Jahren und entsprach nicht mehr den aktuellen energetischen Standards. Von 2018 bis 2021 führte die **NEUE LÜBECKER** deshalb umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch, um die Wohnanlage fit für die Zukunft zu machen:



Wohnhäuser  
vor der Modernisierung

### **ENERGETISCHE HÜLLENSANIERUNG**

Die Häuser am Reinbeker Weg erhielten neue Dächer, Fenster und Balkone. Die Fassaden wurden mit Dämmplatten aus Mineralwolle verkleidet. Allein aufgrund dieser neuen Fassaden können die Bewohnerinnen und Bewohner jetzt 50 Prozent der Heizkosten sparen und es wird eine deutliche CO<sub>2</sub>-Reduktion erreicht. Die ursprünglichen Foliendächer wurden durch Blechdächer ersetzt, weil diese eine wesentlich längere Lebensdauer haben.

### **STRANGSANIERUNG**

Alle Versorgungs- und Installationsstränge für die Küchen und Bäder sowie für den Keller wurden erneuert.

### **NEUGESTALTUNG DES TREPPENHAUSES**

Die Hauseingänge renovierte die **NEUE LÜBECKER** umfangreich und tauschte die Klingelanlage aus. Die Treppenhäuser wurden neu gestrichen und erhielten neue Geländer und Elektroinstallationen.

Gesamtwohnfläche **6.440 Quadratmeter**  
Bauzeit **2018 bis 2021**  
Gesamtkosten **9,76 Mio. €**



*Aus alt mach neu: die Wohnhäuser aus Wentorf sind kaum wiederzuerkennen nach der umfassenden Modernisierung.*

#### **ABBRUCH DER TIEFGARAGE**

Die alte Tiefgarage ließ die NEUE LÜBECKER abreißen, um hier langfristig Sanierungskosten zu sparen. Stattdessen legte sie auf dem Grundstück überirdische Parkplätze an.

#### **NEUGESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN**

In den Außenanlagen können sich die Bewohnerinnen und Bewohner über eine neue Bepflanzung sowie vergrößerte PKW-Stellplätze freuen. Außerdem errichtete die NEUE LÜBECKER Fahrradhäuschen vor den Eingängen.

„Ein Abriss der Wohnanlage kam für uns nicht infrage, denn die Häuser haben eine gute Substanz und können den Mitgliedern noch viele Jahre ein gutes Zuhause bieten. Die Grundrisse sind modern und gefragt. Die Treppenhäuser befanden sich noch in einem vergleichsweise guten Zustand“, sagt Projektleiter Dirk Jonscher. „Das Ergebnis gibt uns recht: Heute sind die energetischen Eigenschaften und die Wohnqualität fast wie im Neubau – aber zu deutlich günstigeren Mieten.“

# Leben und Arbeiten bei der NEUE LÜBECKER

**Nachhaltigkeit bedeutet auch soziale Gerechtigkeit und Teilhabe. Als Genossenschaft möchte die NEUE LÜBECKER dazu beitragen, eine langfristig stabile Gesellschaft zu ermöglichen, an der alle Menschen gleichwertig, würdevoll und über Generationen hinaus teilhaben können.**

## Familie und Beruf

Die NEUE LÜBECKER möchte ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern langfristig einen sicheren und guten Arbeitsplatz bieten. Rund 13 Jahre bleiben Mitarbeitende durchschnittlich im Unternehmen. 15 der 160 Beschäftigten sind sogar schon länger als 30 Jahre bei der Genossenschaft angestellt. Ein Grund für diese Treue ist die überdurchschnittlich familienfreundliche Ausrichtung der Genossenschaft. Denn: Die Genossenschaft weiß um die Notwendigkeit, ihre Beschäftigten bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen. Sie bietet neben diversen tariflichen Leistungen wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld die Zahlung eines freiwilligen betrieblichen Kindergeldes und begünstigt flexible Arbeitszeiten durch ein Gleitzeitmodell.

Außerdem bietet die NEUE LÜBECKER eine kostenlose Notfallbetreuung für Kinder zwischen 0 und 14 Jahren in Kooperation mit der Stiftung „Beruf und Familie im Hanse-Belt“ an. Zudem besteht in besonderen Fällen die Möglichkeit, die Kinder ausnahmsweise mit an den Arbeitsplatz zu nehmen und sie im kinderfreundlich ausgestatteten Aufenthaltsraum zu betreuen. Auch die vierbeinigen Familienmitglieder werden bedacht: Bürotaugliche Hunde sind nach Absprache mit der Abteilung am Arbeitsplatz erlaubt.

*Familienfreundlichkeit wird bei der NL großgeschrieben.  
(Aufenthaltsraum der NL für unsere kleinen „Mitarbeiter“)*



## Allround-Fürsorge für die Gesundheit



*Lauftraining mit dem  
Vorstand beim  
Gesundheitsstag  
2019*

Im Sinne eines genossenschaftlichen Miteinanders und der sozialen Nachhaltigkeit ist das Thema Gesundheitsförderung ein fester Bestandteil der NEUE LÜBECKER. Seit 2015 veranstaltet sie alle zwei Jahre einen Gesundheitstag mit Präventions- und Gesundheitsangeboten für die Mitarbeitenden wie u.a. einen Allround-Check, Blutdruck-Cholesterin-Blutzucker-Test, Massagen, Taping-Kurse, Pilates, Faszientraining bis hin zum Rauschparcour. Fehlen darf an diesem Tag nicht das traditionelle Lauftraining mit dem Vorstand. Das Zusammentreffen der Mitarbeitenden hat die Genossenschaft 2019 gleichsam für einen weiteren guten und wichtigen Zweck genutzt – eine Registrierungsaktion für die gemeinnützige Organisation DKMS, die weltweit Blutkrebspatienten mit Stammzelltransplantationen hilft.

Alle zwei Wochen erhalten die Mitarbeitenden frisches Obst am Arbeitsplatz. Wasserspender stehen ebenfalls kostenfrei zur Verfügung. Außergewöhnlich: Dreimal pro Woche kommen Masseur und Masseurinnen in die Lübecker Zentrale. Alle Beschäftigten – auch außerhalb der Zentrale – erhalten für deren Leistungen ein Jahresbudget von 300 Euro. Um Rückenschmerzen und anderen Erkrankungen vorzubeugen, arbeiten alle Mitarbeitenden an ergonomischen, höhenverstellbaren Schreibtischen.

**Generell nutzte die Genossenschaft die Zeit des ersten Lockdowns effektiv, um sich noch besser digital aufzustellen und die Akzeptanz des mobilen Arbeitens zu fördern.**

*Jedes Jahr sind wir auf der Azubi-Messe in Lübeck für den persönlichen Austausch mit potenziellen Auszubildenden vertreten. (Hier zu sehen in 2019)*

## In die Zukunft investieren

### Mitarbeitende fördern und weiterbilden

Ihren Mitarbeitenden möchte die Genossenschaft gute berufliche Perspektiven bieten. Aus diesem Grund erarbeitet die Personalabteilung im Rahmen der Personalentwicklung einen Zehn-Jahres-Plan für die Stellenbesetzung. Neben individuellen Weiterbildungsmaßnahmen existieren feste Team- und Abteilungstrainings, die regelmäßig stattfinden. 2020 wurde zudem eine digitale Weiterbildungssoftware eingeführt, über die sich die Mitarbeitenden in den Themen DSGVO, EDV-Sicherheit, Compliance, Arbeitsschutz, Arbeitssicherheit sowie zum allgemeinen Gleichstellungsgesetz weiterbilden und testen können. Die Webinar-Plattform „Traininstitute“ ermöglicht die Flexibilität, die Inhalte selbstbestimmt in den Arbeitsalltag einzubinden. Damit wird wiederum das Ziel unterstützt, Beruf und Familie in der Genossenschaft gut vereinbaren zu können.

Jedes Jahr bildet die NEUE LÜBECKER bis zu vier Auszubildende aus, von denen viele langfristig übernommen werden. Alternativ können sie sich nach der Ausbildung für ein duales oder Vollzeitstudium entscheiden und kehren zum Teil als Werkstudenten zu der Genossenschaft zurück.



*Neuzugang bei der NL:  
unsere Auszubildenden aus dem Jahr 2020.*



Teambildende Maßnahmen für die Kolleginnen und Kollegen aus der Technik in 2019.



Highlight des Jahres! Betriebsausflug der NL.  
(Betriebsausflug im Schweriner Zoo 2019)

## New Work 2020

Die NEUE LÜBECKER legt viel Wert auf ein empathisches Miteinander. Regelmäßige teambildende Maßnahmen unterstützen diesen Anspruch. Jährlich finden sowohl Betriebsausflüge als auch eine Weihnachtsfeier statt. Im Zuge der Coronapandemie wurden diese für den Zusammenhalt wichtigen Veranstaltungen durch Gutscheine für den regionalen Einzelhandel kompensiert. So konnte die Genossenschaft den regionalen Handel unterstützen und gleichzeitig ihren Mitarbeitenden eine Freude machen. Zudem erhielten sie Geschenke zum Dank für ihre großartige Arbeit in schwierigen Zeiten: eine Wasserflasche mit persönlichem Branding sowie Handcreme und gelabelte Mund-Nasen-Schutzmas-

ken. Teambildende Maßnahmen wurden aufgrund von COVID-19 unter strengen Hygieneauflagen von einem externen Dienstleister durchgeführt.

Generell nutzte die Genossenschaft die Zeit des ersten Lockdowns effektiv, um sich noch besser digital aufzustellen und die Akzeptanz des mobilen Arbeitens zu fördern. 120 mobile Arbeitsplätze entstanden in dieser Zeit. Um den sozialen Bezug zueinander nicht zu verlieren, wurde mithilfe von Hybridarbeit (Wechsel von Präsenz & mobilen Arbeiten) und einem strengen Hygienekonzept ein Zusammenspiel aus mobiler Arbeit und dem Büroarbeitsplatz realisiert.

## Zeit für gute Nachbarschaft

Von der Pflanzaktion bis zum Basteltreffen – die Genossenschaft fördert ihre Nachbarschaften durch regelmäßige Veranstaltungen, Feste und gemeinschaftliche Erlebnisse für alle Altersgruppen. Auch durch die Mitglieder selbst organisierte Feste und Aktivitäten für die Nachbarschaften werden gern durch eine kleine Spende unterstützt. 2020 mussten diese Treffen zum Schutz der Mitglieder allerdings weitgehend ausfallen. Stabile, nachbarschaftliche Strukturen zeigten sich dennoch in Form von Nachbarn, die für andere einkaufen gingen oder andere Besorgungen übernahmen.

Neben den Aktivitäten mit unseren Mitgliedern und den Mitgliedervertretern gehört die Analyse der Quartiere zum Quartiersmanagement der NEUE LÜBECKER. Die Genossenschaft befasst sich stetig mit der Frage, was sie tun kann, um die

Wohnqualität für ihre Mitglieder weiter zu steigern. In der Schweriner Weststadt gibt es beispielsweise dafür ein eigenes Komitee: den runden Tisch. Dort kommen regelmäßig mehrere Akteure aus Kirche, Stadt und Wohnungswirtschaft zusammen, um gemeinsam konkrete Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität im Quartier zu erarbeiten.

Auch wenn viele Aktivitäten für und mit unseren Mieterinnen und Mietern aufgrund der Infektionslage in diesem Jahr nicht stattfinden konnten, ist die Genossenschaft für ihre Mitglieder telefonisch, über E-Mail und auch per Chat oder das Kontaktformular auf der Website erreichbar. Nach individueller Vereinbarung können sie außerdem persönliche Termine mit der Kundenbetreuung in den ServiceCentern wahrnehmen – natürlich unter Einhaltung der notwendigen Hygienemaßnahmen.

*Bei der NL suchen & finden Nachbarn ein Zuhause.*





Einblick in den  
Showroom der  
Wohnberatung

## Guter Ratgeber für die Gesundheit

Die NEUE LÜBECKER möchte stabile und gute Nachbarschaften schaffen. Dieses Ziel leitet sie bei der Belegung der Wohnungen. Dabei spielt unter anderem die Altersdurchmischung der Quartiere eine Rolle. Außerdem möchte sie die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Mitglieder möglichst lange in ihren Wohnungen leben können. Hierfür bietet die Genossenschaft altersgerechte Umbauten innerhalb der Wohnungen an und berät die Mitglieder hinsichtlich der Unterstützung durch die Krankenkassen, die Vorhaben dieser Art bezuschussen.

Die NEUE LÜBECKER hat außerdem eine Kooperation mit dem Lübecker Wachunternehmen geschlossen, um in Notsituationen schnelle und profes-

sionelle Hilfe zu gewährleisten. Diese Kooperation ermöglicht es, in allen Beständen von Hamburg bis Schwerin einen Hausnotruf zu installieren.

Am Standort Lübeck engagiert sie sich zudem bei einer Wohnberatung für ältere Bürgerinnen und Bürger. Bei dem gemeinnützigen Verein „Wohnen im Alter e.V.“ handelt es sich um eine Kooperation zwischen der Hansestadt Lübeck, der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, dem Lübecker Bauverein eG, den Vereinigten Baugenossenschaften Lübeck eG, Haus & Grund und dem Mieterverein Lübeck. Körperlich eingeschränkte Menschen können sich kostenfrei dazu beraten lassen, wie sie es schaffen, auch mit Einschränkungen langfristig in ihrer Wohnung zu leben.

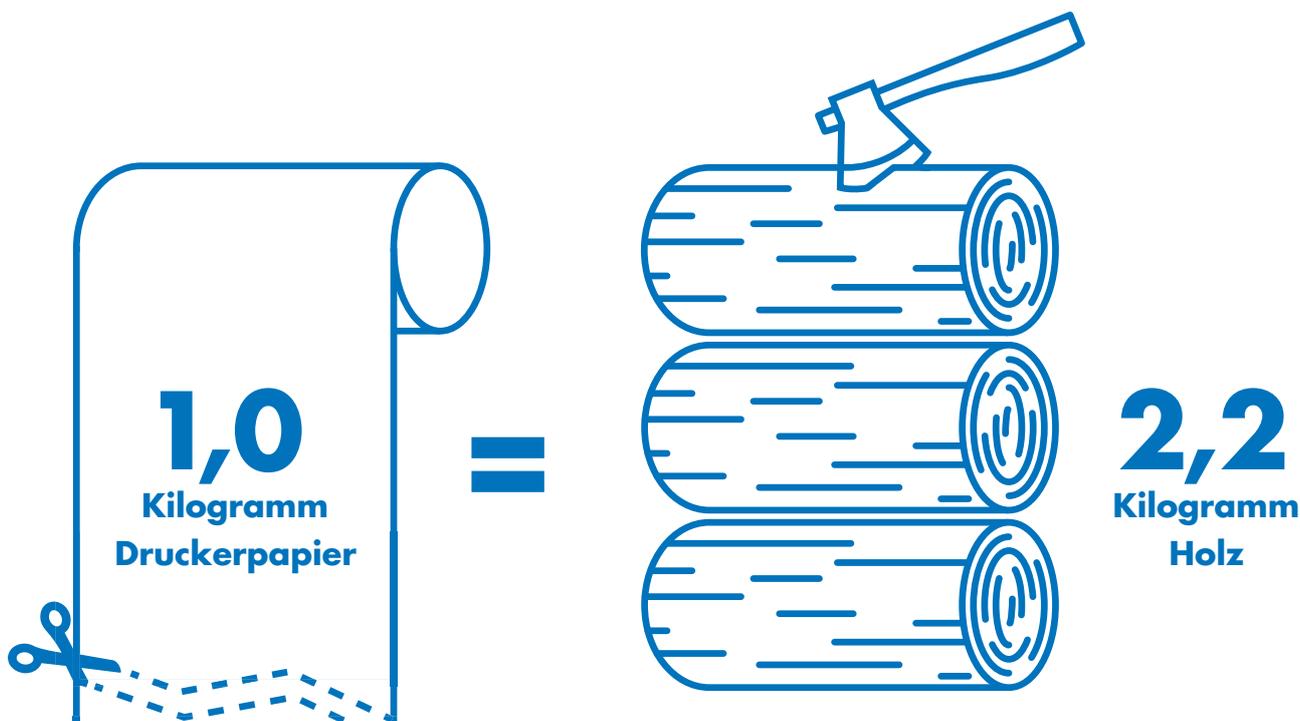
## Gesellschaftliche Verantwortung

### Auch an andere denken!

Die NEUE LÜBECKER engagiert sich in zahlreichen sozialen Projekten. Eines davon ist „Frauen\_Wohnen“, koordiniert durch den Paritätischen Wohlfahrtsverband Schleswig-Holstein. In dem Projekt geht es um Wohnraumbeschaffung für Frauen, die mit oder ohne Kinder in Frauenhäusern leben. Die Genossenschaft stellt diesen Frauen Wohnraum zu öffentlich geförderten Konditionen zur Verfügung. Das Projekt wird seitens des Ministeriums für Justiz, Europa, Verbraucherschutz und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein gefördert. Die NEUE LÜBECKER unterstützt es bereits seit zwei Jahren und konnte in dieser Zeit Wohnungen in Elmshorn, Ahrensburg und Lübeck erfolgreich vermitteln.

# Verantwortung für die Umwelt übernehmen

**„Die NEUE LÜBECKER handelt im Einklang mit wirtschaftlicher und ökologischer Verantwortung.“ So steht es im Leitbild der Genossenschaft. Deshalb betreibt sie Klimaschutz auf vielen Ebenen: von der Zentrale über die ServiceCenter bis hin zum Gebäudebestand.**



**Die NEUE LÜBECKER hat durch die Digitalisierung ihrer Arbeitsprozesse bisher rund 5.500 Kilogramm Holz eingespart.**

## Weniger Papier verbrauchen

Unterstützung beim Klimaschutz bietet die Digitalisierung. Das beweisen auch die Zahlen: Während 2014 noch 1,15 Millionen Blatt Druckerpapier bei der NEUE LÜBECKER verbraucht wurden, konnte der Verbrauch bis heute auf 650.000 Blatt nahezu halbiert werden. Diese Halbierung liegt vor allem an der Digitalisierung der Arbeitsprozesse. Dazu gehört neben der elektronischen Mieterakte, die bereits seit Mitte 2016 im Einsatz ist, auch die vollständige elektronische Verarbeitung von Rechnungen. Hierfür werden Aufträge an Firmen digital über das Handwerkerportal der Genossenschaft vergeben und digital abgerechnet. Diese Arbeitsprozesse ermöglichen eine schnellere Bearbeitung und sparen Papier. Die Kommunikation mit den Mitgliedern erfolgt ebenfalls vermehrt digital. Dies ist nicht nur ausschließlich auf die Korrespondenz per E-Mail bezogen, sondern auch auf das Mitglieder-Service-Portal, das Mitte 2021 durch die Mieter-App ergänzt wird. In der App können die Mitglieder Informationen zu ihrer Wohnung abfragen, Formulare wie Freistellungsaufträge oder SEPA-Mandate bearbeiten und Schäden in und außerhalb der Wohnung melden.

D  
I  
G  
I  
T  
A  
L  
I  
S  
I  
E  
R  
U  
N  
G

## Gezielt auswählen

### Nachhaltiges Papier und klimaneutrale Produktion

Der gänzliche Verzicht auf Papier ist noch nicht möglich. Bei der Bestellung von Geschäftspapier achtet die Genossenschaft jedoch stets auf nachhaltiges Papier und eine klimaneutrale Produktion. Die bei der Produktion des Papiers entstandenen und nicht vermeidbaren CO<sub>2</sub>-Emissionen werden pro Arbeitsprozess berechnet und über anerkannte Klimaschutzprojekte ausgeglichen. Auch bei der Auswahl von Werbemitteln wird auf Nachhaltigkeit geachtet. So lässt die Genossenschaft unter anderem Mehrwegbeutel, Obstbeutel und, -für die kleinen Mitglieder- Holzflieger produzieren. Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stellt die Genossenschaft eigene schadstofffreie Trinkflaschen zur Verfügung, die sie an den Wasserspendern in der Hauptzentrale in Lübeck sowie in den ServiceCentern befüllen können.

## CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand konsequent reduzieren

Die NEUE LÜBECKER testet schon seit Jahren alternative Formen der Energiebereitstellung und hat Solarthermieanlagen zur Warmwasserunterstützung, eine über Photovoltaik betriebene Luftwärmepumpe, Eisspeicher- und Geothermieheizungen, eine Pellet-Kesselanlage sowie – durch Dritte bewirtschaftete – Blockheizkraftwerke in ihrem Bestand. Die Verbräuche der Heizanlagen werden laufend geprüft und miteinander verglichen, um ihre Effizienz besser bewerten und Optimierungen vornehmen zu können. Wo es wirtschaftlich vertretbar und energetisch sinnvoll ist, werden alte Heizanlagen auch auf eine Fernwärmeversorgung umgestellt. 2020 startete außerdem das Projekt ERNIE (erneuerbare Energien). Dieses soll vor dem Hintergrund der aktuellen CO<sub>2</sub>-Bepreisung weitere Einsparpotenziale identifizieren. Die Frage dahinter lautet: Wie soll die Energieversorgung der Gebäude in der Zukunft aussehen? Das Ziel des Projektes ist es, vorbehaltlos alle Möglichkeiten herauszuarbeiten, die zur Einsparung fossiler Energieträger und damit zur Kostensenkung und zur Schonung der Umwelt führen.

## Den eigenen Energieverbrauch hinterfragen

Neben der Zentrale in Lübeck gehören 4 Servicecenter, 4 Mitgliedertreffs, 30 Hauswartbüros, ein Archiv und etliche Lagerräume zu den selbstgenutzten Immobilien der Genossenschaft. Die Energieverbräuche in diesen Räumen lässt sie regelmäßig von einem unabhängigen Beratungsunternehmen überprüfen. Diese Audits decken neue Energieeinsparpotenziale auf und enthalten Vorschläge für weitere Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes – wie beispielsweise die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik, den Austausch älterer Kühlschränke sowie ein optimiertes Heizverhalten. Diese Maßnahmen ermöglichen eine jährliche Einsparung von schätzungsweise bis zu 14 Tonnen CO<sub>2</sub>.

### Möglichkeiten der Einsparungen

- **der verstärkte Einsatz von Wärmepumpen und Photovoltaik,**
- **Mieterstrommodelle sowie**
- **die Nutzung von Fördergeldern für die entsprechenden Maßnahmen.**

**Die Genossenschaft bezieht ab Januar 2021 Ökostrom der Stadtwerke Lübeck aus 100 % regenerativen Energiequellen. Der Ökostrom wird in Wasserkraftwerken produziert und ermöglicht so eine Ersparnis von **920 Tonnen Kohlendioxid im Jahr.****

## Mehrwert schaffen durch Modernisierungen

Die Genossenschaft wird auch in Zukunft ihren Wohnungsbestand kontinuierlich modernisieren, um Energiekosten einzusparen und die Umwelt zu schonen. Wie effektiv das sein kann, zeigen die Zahlen: Grundsätzlich wird in der Planungsphase einer Modernisierung eine Heizwärmeeinsparung von 50 Prozent kalkuliert. Die Modernisierung am Friedrichsgaber Weg in Norderstedt führte sogar zu einer Einsparung von 62 Prozent.



Vorher



Nachher

### Beispiel Friedrichsgaber Weg 433-439 Modernisierung im Jahr 2014/2015

Der jeweilige Vergleich eines Gebäudes vor und nach der Modernisierung (3-jähriges Jahresmittel) fällt deutlich aus. **Von den angestrebten 50% Verbrauchseinsparung erreichten wir in Norderstedt sogar 62 %.** Diese Verbrauchsreduktion ist auch aufgrund des Einsatzes von erneuerbaren Energien erzielt worden – dem Einbau einer solarthermischen Anlage auf dem Dach des Wohnhauses.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** beläuft sich auf **82 Tonnen pro Jahr.**

Sowohl bei Modernisierungen als auch im Neubau achtet die Genossenschaft immer auf die Verwendung umweltverträglicher Baumaterialien aus verantwortungsvoller Herstellung. Dabei legt sie auch ein Augenmerk auf die Nachhaltigkeitsstrategie ihrer Dienstleister. Beispielsweise setzt der Küchenhersteller „Hano-Küchen“ auf Zulieferer aus angrenzenden Wirtschaftsräumen, sodass die Transportwege minimiert und CO<sub>2</sub> Emissionen gesenkt werden können. Auch bei der Verpackung der Einbauküchen wird auf den Einsatz nicht nachwachsender Rohstoffe weitestgehend verzichtet. Die Genossenschaft hat ein breites Spektrum an verbauten Produkten, bei denen Nachhaltigkeitsziele berücksichtigt sind.

Insbesondere setzt sie auf Materialien, die auf Langlebigkeit ausgelegt, einfach in der Handhabung und

Pflege sowie für die Gesundheit unbedenklich sind und möglichst umweltfreundlich produziert werden. (Quelle: Carina Groß, Bachelorarbeit zum Thema „Wohnungsmodernisierung im Gebäudebestand“)

Im Zuge einer energetischen Sanierung im Koppeldamm in Elmshorn arbeitete die NEUE LÜBECKER 2020 erstmals mit einem digitalen Gebädezwilling, einer komplett digitalen Aufnahme und Abbildung des Gebäudezustands. Diese Methode ermöglicht es, alle Gegebenheiten des Gebäudes inklusive möglicher Schäden von außen und innen zu erfassen, um Schadensanalysen sowie Instandhaltungs- und Sanierungskonzepte zu entwickeln. So können Baumaßnahmen zukünftig noch wirtschaftlicher und ökologischer umgesetzt werden.

## Neue Wege im Abfallmanagement

Wie CO<sub>2</sub> durch ein durchdachtes Abfallmanagement reduziert werden kann, zeigt ein Pilotprojekt zusammen mit der Stadtreinigung Hamburg im Quartier Lurup. Seit November 2020 ist das Quartier mit einem intelligenten Abfall-Unterflursystem ausgestattet. Die unterirdischen Behälter haben nicht nur den Vorteil, dass der Müll nicht länger die Attraktivität des Quartiers schmälert, die Müllfahrzeuge kommen auch nur dann,

wenn die Behälter voll sind. So wird insgesamt weniger CO<sub>2</sub> produziert und einem Vermüllen der Quartiere entgegengewirkt. Auch in anderen Quartieren existieren Projekte für ein nachhaltiges Abfallmanagement. In Teilen Lauenburgs und Schwarzenbeks kümmert sich die Firma CCSP um eine Nachsortierung der Abfälle. Eine konsequente Abfall- und Wertstofftrennung hält die Abfallgebühren stabil und schont die Umwelt.

## Neue Unterflursysteme in unserem Quartier in Hamburg, Lurup

In der Testphase hat man das bestehende System mit neuer Technik ausgestattet: Modernes, chipbasiertes Schließsystem mithilfe eines Transponders. Füllstandssensoren, die eine Abfuhr „on demand“ ermöglichen und somit den Leerungszyklus optimieren. Der aktuelle Füllstand wird per LoRa-Wan an die Stadtreinigung Hamburg übermittelt. Einbau einer Restmüllpresse, um den Müll platzsparend in den Füllbehältern zu verstauen. Nach einer Mieterbefragung wurden außerdem weitere Details ergänzt:

- **Einsatz von barrierefreier Schrift / Blindenschrift.**
- **Öffnung der Behälter mittels eines Fußpedals**
- **Ein-Hand-Bedienung / Softclose Trommel**
- **Farblich beleuchtete Schilder zur verbesserten Wahrnehmung**
- **LED-Beleuchtung am System und um den Standplatz herum**





## Biodiversität in den Quartieren

Seit 2019 prüft die Genossenschaft verstärkt, welche Grünflächen in den Außenanlagen sich für die Anlage von Wildblumenwiesen eignen. Denn diese sind nicht nur ein guter Nährboden für biologische Vielfalt, sie dienen auch dem Klimaschutz: Die ökologisch wertvollen Biotope, die vielen Pflanzen- und Tierarten einen guten Lebensraum bieten, speichern im Boden eine große Menge an Kohlenstoff. Seit 2019 können sich die Mieterinnen und Mieter in den Quartieren in Lübeck im Luisenhof, im Westpreußenring und in der Scharhörnerstraße an Wildblumenwiesen erfreuen. Zwei weitere mit einer Größe von bis zu 500 Quadratmetern sind in Ahrensburg, Reeshoop, bereits in Vorbereitung.

VERANTWORTUNG FÜR DIE UMWELT ÜBERNEHMEN



## Mobilität aus der Steckdose

Aktuell gehören insgesamt sechs E-Autos und ein Hybridfahrzeug zum Firmenfahrzeugpool der NEUE LÜBECKER. Aufgrund der guten Resonanz der Nutzer wird die Genossenschaft noch weitere E-Autos anschaffen. Mittlerweile sind fast alle ServiceCenter mit Ladesäulen ausgestattet. Weitere Ladesäulen sind in Planung, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

# Modernisierungen und Neubau

# 242

neue Wohnungen sind im Jahr 2020 fertiggestellt worden –  
im Neubau sowie durch Verdichtung und Aufstockung.

## Ahrensburg



### REESHOOP

Wohnungsanzahl **77**  
 Investitionssumme **17,1 Mio. €**  
 Fertigstellung **Juni 2020**

**Besonderheiten** Tiefgarage, Fahrstuhl,  
 Fußbodenheizung

## Schwerin



### LÜBECKER STRASSE

Wohnungsanzahl **65**  
 Investitionssumme **14 Mio. €**  
 Fertigstellung **November 2020**

**Besonderheiten** Tiefgarage & Carports,  
 Fahrstuhl, Fußbodenheizung

## Travemünde



### RELING / AM HECK

Wohnungsanzahl **49**  
 Investitionssumme **13,8 Mio. €**  
 Fertigstellung **Oktober 2020**

**Besonderheiten** Tiefgarage,  
 Fahrstuhl, Fußbodenheizung

## Scharbeutz



### AM BÜRGERHAUS

Wohnungsanzahl **15**  
 Investitionssumme **3,3 Mio. €**  
 Fertigstellung **Oktober 2020**

**Besonderheiten** 7 geförderte  
 Wohnungen, Fahrstuhl, Fußbodenheizung

## Geesthacht



### AM HAFERBERG 3,11,15

Wohnungsanzahl **34**  
 Investitionssumme **7,8 Mio. €**  
 Fertigstellung **Oktober 2020**

**Besonderheiten** Abbruch 2-geschossiger  
 Altgebäude (je 4 Wohnungen) und Neubau  
 4-geschossiger Wohngebäude  
 (je 2x12 Wohnungen)

## Neustadt



### WESTPREUSSENRING 2-6, 8-10, 24-28

Wohnungsanzahl **56**  
Investitionssumme **9,3 Mio. €**  
Fertigstellung **Dezember 2020**

**Besonderheiten** energetische Hüllmodernisierung (Dach, Fenster, Fassade, Balkone), Neugestaltung der Treppenhäuser, Stranganierung sowie neue Bäder

## Bad Oldesloe



### THEODOR-STORM-STRASSE 50-54, 56-58

Wohnungsanzahl **44**  
Investitionssumme **5,6 Mio. €**  
Fertigstellung **Dezember 2020**

**Besonderheiten** energetische Hüllmodernisierung (Dach, Fenster, Fassade, Balkone), Stranganierung sowie Neugestaltung der Außenanlagen sowie neue Bäder

## Geesthacht



### AM HAFERBERG 13

Wohnungsanzahl **12**  
Investitionssumme **2,6 Mio. €**  
Fertigstellung **Januar 2020**

**Besonderheiten** nach Leerzug energetische Hüllmodernisierung (Dach, Fenster, Fassade, Balkone), Neugestaltung der Treppenhäuser, Stranganierung sowie Modernisierung der Wohnungen



### AM HAFERBERG 1

Wohnungsanzahl **16**  
Investitionssumme **2,8 Mio. €**  
Fertigstellung **Dezember 2020**

**Besonderheiten** nach Leerzug energetische Hüllmodernisierung (Dach, Fenster, Fassade, Balkone), Neugestaltung der Treppenhäuser, Stranganierung sowie Modernisierung der Wohnungen



### AM HAFERBERG 9

Wohnungsanzahl **16**  
Investitionssumme **2,8 Mio. €**  
Fertigstellung **Februar 2021**

**Besonderheiten** nach Leerzug energetische Hüllmodernisierung (Dach, Fenster, Fassade, Balkone), Neugestaltung der Treppenhäuser, Stranganierung sowie Modernisierung der Wohnungen

## Elmshorn



### MEMELER STRASSE 1-5

Wohnungsanzahl **24**  
Investitionssumme **2,6 Mio. €**  
Fertigstellung **Dezember 2020**

**Besonderheiten** energetische Hüllmodernisierung (Dach, Fenster, Fassade, Balkone), Neugestaltung der Treppenhäuser, neue Bäder, Strangsanierung sowie Neugestaltung der Außenanlagen



### KOPPELDAMM 52-56

Wohnungsanzahl **18**  
Investitionssumme **2,1 Mio. €**  
Fertigstellung **Dezember 2020**

**Besonderheiten** energetische Hüllmodernisierung (Dach, Fenster, Fassade, Balkone), Neugestaltung der Treppenhäuser, neue Bäder, Strangsanierung sowie Neugestaltung der Außenanlagen

## Wentorf



### REINBEKER WEG 68, 70, 72

Wohnungsanzahl **90**  
Investitionssumme **9,7 Mio. €**  
Fertigstellung **Dezember 2020**

**Besonderheiten** energetische Hüllmodernisierung (Dach, Fenster, Fassade, Balkone), Strangsanierung sowie Neugestaltung der Außenanlagen



### DANZIGER STRASSE 18-20, 22-24

Wohnungsanzahl **66**  
Investitionssumme **8,7 Mio. €**  
Fertigstellung **Dezember 2020** (Haus 22 – 24)

**Besonderheiten** energetische Hüllmodernisierung (Dach, Fenster, Fassade, Balkone), Neugestaltung der Treppenhäuser, Strangsanierung, Austausch der Heizanlage, neue Bäder sowie Neugestaltung der Außenanlagen

## Großhansdorf



### ROSENECK 36-38, 40-44

Wohnungsanzahl **20**  
Investitionssumme **3 Mio. €**  
Fertigstellung **Dezember 2020**

**Besonderheiten** energetische Hüllmodernisierung (Dach, Fenster, Fassade, Balkone), Strangsanierung sowie Neugestaltung der Außenanlagen

# Geschäftsbericht 2020

**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

**15.658**  
Wohnungen

2020	2019	
TE	TE	
788.878	767.047	Bilanzsumme
2.120	3.007	Liquide Mittel
750.245	726.663	Anlagevermögen
288.460	272.390	Eigenkapital
109.336	107.227	Umsatzerlöse
10.752	10.655	Jahresüberschuss
30.643	29.519	Cashflow

Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.658	15.435
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	1.930	2.041
Flächen in qm per 31.12.	983.919	968.311
Umsatzerlöse aus Mieten	82.051	79.808
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	70.985	74.501
Instandhaltung (€/qm)	29,42	29,36

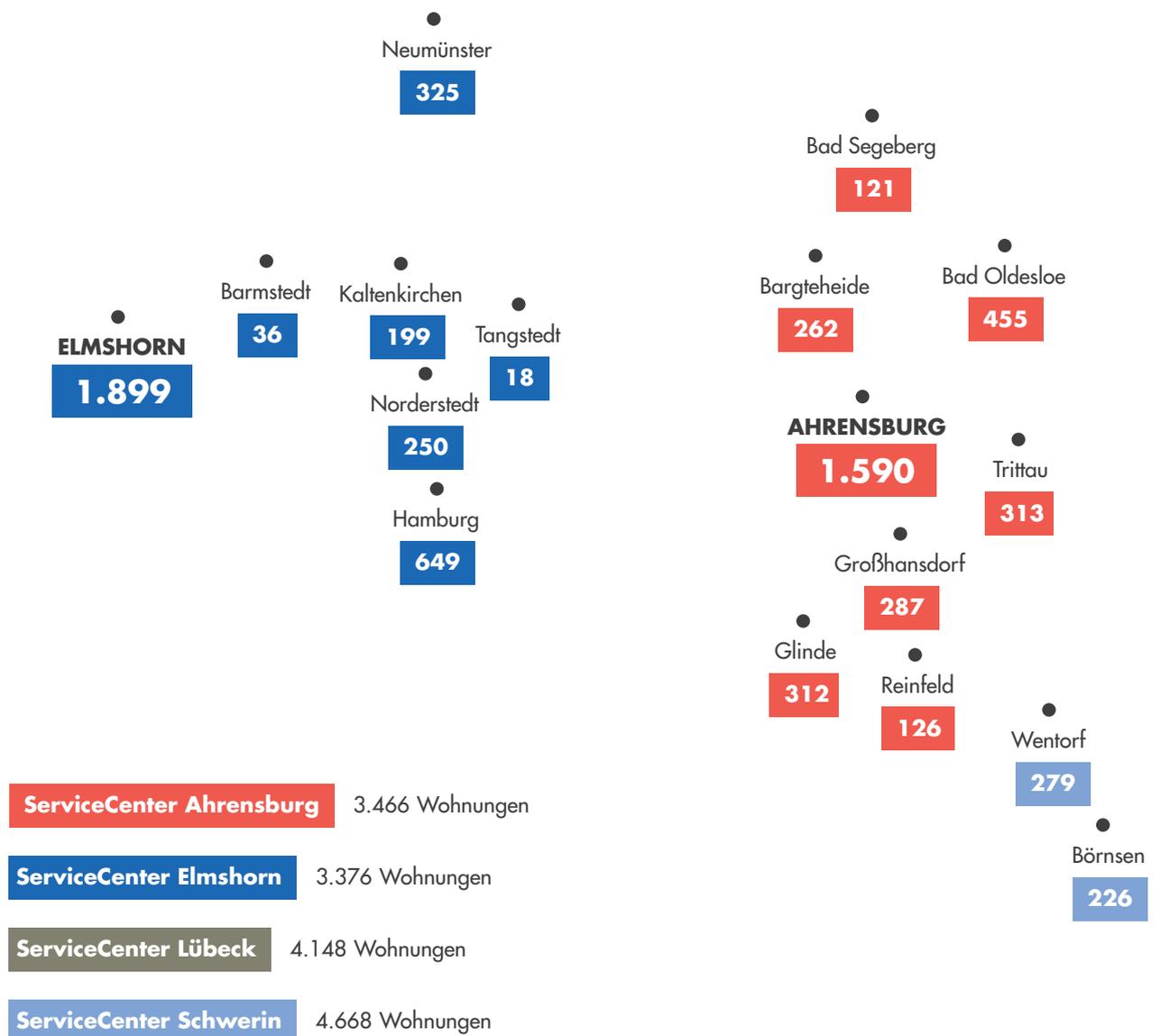
**70.985 T€**  
Modernisierung  
und Instandhaltung

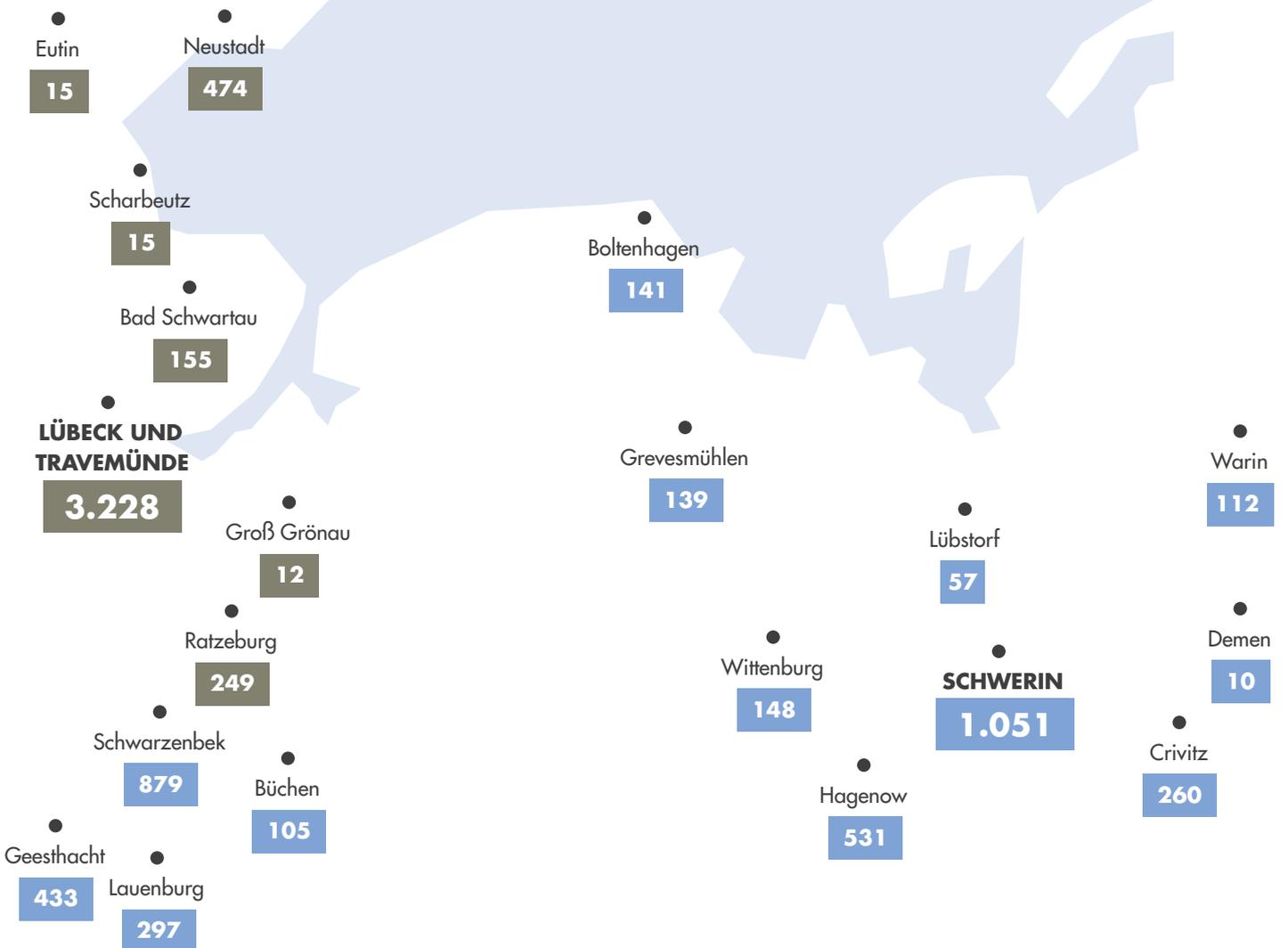
**18.349**  
Mitglieder

18.349	17.940	Anzahl der Mitglieder per 31.12.
165	166	Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)
122	121	– davon ganztags tätig
43	45	– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt

# ÜBERSICHT

## Wohnungen der NEUE LÜBECKER





WOHNUNGSÜBERSICHT DER NEUE LÜBECKER

# WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2020

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

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr stark von der Coronapandemie geprägt. Da nicht feststeht, wie lange die damit verbundenen Einschränkungen unser Leben noch bestimmen werden, sind alle Vorhersagen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung entsprechend unsicher.

### A) PREISSTABILITÄT

Fortsetzung des Anstiegs der Baupreise durch begrenzte Kapazitäten bei hohem Auftragsbestand

Die Inflationsrate lag in Deutschland im Jahre 2020 gemessen am Anstieg des harmonisierten Verbraucherpreisindexes HVPI mit 0,5 % unterhalb des von der EZB gesetzten Zielwertes von 2,0 %. Dazu trug u.a. die temporäre Senkung der Umsatzsteuer im 2. Halbjahr bei, die zu 60 % an die Verbraucher weitergegeben wurde.

Überdurchschnittlich stark stiegen die Preise für Nahrungsmittel und Hygieneprodukte zur Eindämmung des Infektionsgeschehens. Dagegen verbilligten sich die Preise für Heizöl und Kraftstoffe deutlich. Hierbei ergab sich von November 2019 bis November 2020 eine Entlastung der Verbraucher von 17,0 %.

Die Wohnungsmieten erhöhten sich um 1,4 %, wobei die Entwicklung innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich ist.

Für das Jahr 2021 rechnet die Deutsche Bundesbank wegen der Rücknahme der temporären Umsatzsteuersenkung mit einem Anstieg bei den Preisen. Außerdem wirkten sich die Umsetzung der Maßnahmen des Klimapakets durch die Einführung der CO<sub>2</sub>-Abgabe für Mineralölprodukte und Gas zum Jahresanfang 2021 preistreibend aus. Es besteht die Sorge, dass in einzelnen Wirtschaftsbereichen mittel- und langfristig aufgrund pandemiebedingter Geschäftsaufgaben die Marktkonzentration steigen könnte und sich so Preiserhöhungen leichter durchsetzen lassen.

Im Baugewerbe ergab sich in den Monaten August 2019 bis August 2020 eine Preissteigerung bei den Bauleistungen von rd. 2,6 %. Dabei ist die Entlastung durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung bereits berücksichtigt. Durch die weiter starke Nachfrage und die begrenzten Kapazitäten wird sich der Trend der überdurchschnittlichen Verteuerung von Bauleistungen nach Einschätzung der NEUE LÜBECKER in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

### B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD

Verhinderung eines hohen Anstiegs der Arbeitslosigkeit durch das Kurzarbeitergeld

Die Anzahl der Erwerbstätigen, die in Deutschland von 40,3 Mio. im Jahre 2008 auf einen erneuten Höchststand von 45,6 Mio. im November 2019 anwuchs, sank bis zum Oktober 2020 wegen der Auswirkungen der Coronapandemie auf 44,9 Mio. Erwerbstätige. Im genannten Zeitraum ergab sich somit ein Rückgang von 0,7 Mio. Beschäftigte. Im Jahre 2020 waren im Jahresdurchschnitt 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,9 % entspricht.

Die Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie haben in Deutschland auf dem Arbeitsmarkt eine starke Wirkung. Mithilfe des Kurzarbeitergeldes für betroffene Unternehmen wurde hoher Anstieg der Arbeitslosigkeit verhindert. Die Anzahl der sich in Kurzarbeit befindlichen Arbeitnehmer schwankte im Jahr 2020 deutlich: Zur Zeit des 1. Lockdowns im April betrug die Anzahl noch rd. 6,0 Mio., Ende 2020 waren es rund 2,0 Mio. Menschen in Kurzarbeit. Anfang 2021 stieg die Anzahl der Kurzarbeiter aufgrund der wieder verschärften Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie erneut an.

Für die kommenden Jahre sagen Experten voraus, dass der demografische Wandel im aktuellen Jahrzehnt sich verstärkt auf dem 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. Trotz der Verbesserung der Arbeitsbedingungen mit der Möglichkeit der Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf wird die Erwerbsbeteiligung, die bereits heute im internationalen Vergleich ein hohes Niveau erreicht hat, zukünftig nur begrenzt zu einer Erhöhung des Arbeitskräfteangebots führen, wobei das größte Potenzial in der Gruppe der 60- bis 70-jährigen gesehen wird, die bisher eine vergleichsweise niedrige Erwerbsbeteiligung aufweist.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, ist die durchschnittliche Arbeitslosenquote erstmals seit 2005 wegen der Auswirkung der Coronapandemie von 5,1 % auf 5,8 % gestiegen. Vor der Finanz- und Wirtschaftskrise betrug diese Quote noch 8,4 %. Durch das Instrument der Kurzarbeit in vielen Betrieben konnte eine höhere Arbeitslosigkeit verhindert werden. Entsprechend dem Trend in Deutschland hat sich in Mecklenburg-Vorpommern die die Arbeitslosenquote im Jahre 2020 erhöht. Sie stieg im Monat Dezember 2020 gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,7 % auf 7,8 %.

### C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT

weiterhin hoher Exportüberschuss mit steigender Verschuldung

Von den Auswirkungen der Coronapandemie waren bei den Exporten ganz besonders die Automobilindustrie, der Maschinenbau und die Elektroindustrie betroffen. Trotz der weltweiten Einschränkungen des Handels in 2020 konnte Deutschland mit 179 Mrd€ erneut einen hohen Exportüberschuss erzielen. Besondere Einschränkungen des Warenverkehrs ergaben sich vor allem mit den Ländern, die von der Coronapandemie ganz besonders betroffen waren, wie dies beispielsweise in Großbritannien der Fall war. Die Entwicklung der Exporte und der außenwirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands hängt somit auch in 2021 maßgeblich von dem weltweiten Verlauf der Coronapandemie ab.

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 langanhaltenden 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

starker Einbruch der Konjunktur durch die Einschränkungen in Zusammenhang mit der Coronapandemie

Die deutsche Wirtschaft war im Jahre 2020 maßgeblich durch die Einschränkungen,

die weltweit zur Eindämmung der Coronapandemie ergriffen wurden, beeinflusst. Davon war ganz besonders die Dienstleistungsbranche betroffen.

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigte sich auch im Corona-Jahr 2020.

Das Bruttoinlandsprodukt, das als Indikator für das Wachstum einer Volkswirtschaft gilt, verringerte sich in Deutschland gegenüber dem Vorjahr deutlich um 5,0 Prozent.

Das Wirtschaftswachstum für das Jahr 2021 hängt maßgeblich davon ab, inwieweit die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie und der medizinische Fortschritt eine wirtschaftliche Erholung ermöglichen. Da dessen Wirkung unsicher ist, sind belastbare Vorhersagen für die wirtschaftliche Entwicklung nur mit einer hohen Unsicherheit möglich. Unter der Annahme, dass die Einschränkungen des öffentlichen Lebens im Frühjahr 2021 gelockert werden und in den ersten Monaten des Jahres 2022 vollständig beendet werden können, rechnet die Bundesregierung für Deutschland in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2021 mit einem Wachstum von 3,0 %. Dieses Wachstum wird durch die privaten Haushalte stark unterstützt, die verstärkt ihre Ersparnisse für den Konsum verwenden.

Das Baugewerbe war im Jahr 2020 von den Auswirkungen der Coronapandemie vergleichsweise wenig betroffen. Die Bauproduktion war bei sehr guter Auftragslage im 4. Quartal 2020 weiter auf sehr hohem Niveau. Aufgrund der in vielen Bereichen ausgelasteten Kapazitäten, der Knappheit an Arbeitskräften und den damit verbundenen höheren Arbeitskosten sowie dem ab Anfang 2021 geltenden höheren Umsatzsteuersatz ist unverändert mit überdurchschnittlichen Preiserhöhungen für Bauleistungen zu rechnen.

Die wirtschaftliche Lage für die Zukunft schätzen die Unternehmen in Schleswig-Holstein nach einer Umfrage der IHK Schleswig-Holstein im IV. Quartal 2020 aufgrund der Herausforderungen in Zusammenhang mit der zweiten Coronawelle eher pessimistisch ein. Dies gibt der Konjunkturklimaindex wieder, der hiernach mit 95,0 Punkten unterhalb des langjährigen Durchschnittswerts von 110,5 Punkten lag. Die Geschäftslage in der Bauwirtschaft wurde vergleichsweise positiv beurteilt. 80 % der Unternehmen dieser Branche befürchteten durch die Einschränkungen im Rahmen der Coronapandemie keine negativen Auswirkungen ihrer Finanzlage.

Auch im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern hinterlassen die Einschränkungen der Coronapandemie ihre Spuren in der konjunkturellen Entwicklung und führten in 2020 zu den stärksten Einschränkungen seit der Finanzkrise 2009, wobei die Lage in der Baubranche, der Immobilienbranche und in der Industrie nach der Konjunkturumfrage der Industrie- und Handelskammern in Mecklenburg-Vorpommern zu Jahresbeginn 2021 vergleichsweise stabil war.

## E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN

weiter hohe Nachfrage in den Großstädten

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland für Wohnungen im Jahre 2008 einen Tiefststand von 176.000 erreicht hatte, gab es danach wieder einen starken Trend zu mehr Bautätigkeit. Für das Jahr 2020 wird mit rd. 360.000 Baugenehmigungen gerechnet, denen Baufertigstellungen von rd. 300.000 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 gute Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen betrifft 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

das weiterhin historisch niedrige Zinsniveau begünstigt die Investitionen für unsere Mitglieder

Seit März 2016 ist der Refinanzierungssatz, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Europäischen Zentralbank mit Geld versorgen können, unverändert auf einem historisch niedrigen Niveau von 0,0 %.

Mit dem Hilfspaket zur Eindämmung der Coronapandemie in Höhe von 1,85 Billionen Euro, welches im Jahre 2020 geschnürt wurde, sollen bis zum Jahre 2022 weitere Staats- und Unternehmensanleihen von der Europäischen Zentralbank erworben werden. Der ehemalige Ifo-Präsident Hans-Werner Sinn rechnet damit, dass sich die Geldmenge in Europa seit der Finanzkrise in Europa im Jahre 2008 von 900 Mrd. Euro im Sommer 2021 auf 6.000 Mrd. Euro erhöht haben wird. Zur Erhöhung der Geldmenge trägt zusätzlich der demografische Wandel bei, da Menschen mit einer längeren Lebenserwartung mehr für ihren Ruhestand sparen. 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.

Die NEUE LÜBECKER wird die günstigen Finanzierungsbedingungen für die Umsetzung ihres umfangreichen Investitionsprogramms für Modernisierung, Ersatzneubau und Quartiersentwicklung nutzen. Zusätzlich achten die Mitarbeitenden im Finanzmanagement 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 mit dem Bezug von 77 neuen Wohnungen die Erneuerung des Quartiers „Reeshoop“ fortgesetzt, die im 2. Quartal 2020 fertiggestellt und vermietet wurden. In einem weiteren Bauabschnitt sollen bis zum Jahre 2023 59 Wohnungen errichtet werden. Der Baubeginn ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

In Großhansdorf, Sieker Landstraße sollen alte nicht mehr bedarfsgerechte Gebäude aus

den 50er Jahren durch Neubauten in 2 Bauabschnitten schrittweise ersetzt werden. Das noch in der Planung befindliche Projekt soll im Jahre 2023 starten. Dabei wird nach dem aktuellen Stand von 112 Wohnungen ausgegangen, wovon 22 öffentlich gefördert werden. Im Quartier Norderstedt, Friedrichsgaber Weg entstehen insgesamt 142 Wohnungen. Nachdem das „Starterhaus“ mit 20 Wohnungen im Frühjahr 2019 bezogen wurde, werden dort bis zum Jahre 2023 weitere 122 Wohnungen errichtet.

In Travemünde wurde das Bauvorhaben „Reling/Am Heck“ mit der Fertigstellung von 49 Wohnungen im 4. Quartal 2020 abgeschlossen. Darüber hinaus erfolgte mit dem symbolischen 1. Spatenstich am 1. Oktober 2020 der Baubeginn im Gebiet „Auf dem Baggersand“ in der Nähe des Fischereihafens. Dort errichtet die Genossenschaft 72 Wohnungen, von denen 14 öffentlich gefördert sein sollen. Der Start für die Errichtung der Gebäude ist voraussichtlich Ende 2021.

In Scharbeutz konnten im 4. Quartal 2020 neue 15 Wohnungen im Gebiet „Am Bürgerhaus“ an neue Mitglieder übergeben werden, wovon 7 durch die Gemeinde gefördert sind.

In Neustadt in Holstein wurde im Jahre 2020 mit der nächsten umfassenden Quartiersaufwertung begonnen, dessen Bestandteil die Errichtung von 4 Ersatzneubauten mit 64 Wohnungen sein wird. Deren geplanter Baubeginn ist im Frühjahr 2021 und die geplante Fertigstellung ist für Ende 2022 vorgesehen.

Ein weiteres Neubauvorhaben mit 65 Wohnungen konnte im Laufe des Jahres 2020 in Schwerin, Lübecker Straße an unsere Mitglieder übergeben werden.

In Geesthacht wurde die Quartiersaufwertung „Am Haferberg“ fortgesetzt. Nachdem in 2019 bereits ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten bezogen wurde, wurden im Jahre 2020 weitere 3 Gebäude mit 36 Wohnungen im 4. Quartal 2020 fertiggestellt. Hierbei handelt es sich um Ersatzneubauten.

Sämtliche neuen Gebäude werden unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit geplant. Neben einer zunehmend standardisierten Konzeption der Baukörper werden innovative und umweltschonende Konzepte vor allem für die Beleuchtung, Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung umgesetzt.

### **Modernisierungstätigkeit**

Ein Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit ist der Standort Wentorf, am Stadtrand von Hamburg. Hierzu zählt der erfolgreiche Abschluss der umfangreichen Modernisierungsarbeiten von 3 Gebäuden im Reinbeker Weg in 2020. Im Wohngebiet Danziger Straße

wird die bereits begonnene Aufwertung des Quartiers in mehreren Bauabschnitten fortgesetzt. Am Standort Ahrensburg wird die Sanierung des Objekts Manhagener Allee, deren Abschluss für das Jahr 2022 vorgesehen ist, in 2021 fortgeführt.

Die Quartiersaufwertung in Geesthacht, „Am Haferberg“ geht mit Fertigstellung der Ersatzneubauten und Modernisierungsmaßnahmen in der ersten Jahreshälfte 2021 weiter.

In Neustadt, Westpreußenring wird die Quartiersaufwertung mit dem Abschluss der Modernisierung von 3 Gebäuden im Jahre 2021 fortgesetzt. Ein weiterer Schwerpunkt der umfangreichen Maßnahmen im Bestand ist der Standort Elmshorn, wo die Sanierung von zwei Gebäuden im Koppeldamm vorgesehen ist.

Weitere umfangreiche Modernisierungsvorhaben sind in Bad Oldesloe, Theodor-Storm-Straße und in Lübeck, Westpreußenring sowie in Großhansdorf, Roseneck geplant bzw. bereits in der Durchführung.

## **H) WEITERE HANDLUNGSFELDER DER NEUE LÜBECKER**

Der Servicegedanke bleibt fester Bestandteil des Leitbildes der NEUE LÜBECKER. Zunehmend werden digitale Dienstleistungen und Services im Alltagsleben immer wichtiger. Dieser Trend hat sich durch die eingeführten Beschränkungen im Rahmen der Eindämmung der Coronapandemie noch einmal verstärkt. Dies hat die NEUE LÜBECKER erkannt und wird den wohnenden Mitgliedern neben den weiterhin wichtigen Kommunikationskanälen Brief, E-Mail, Telefon und Sprechstunden demnächst eine moderne Mieter-App zur Verfügung stellen. Damit wird es möglich sein, gezielt individuelle Informationen für das einzelne Mitglied abrufbar zu machen. So sollen zum Beispiel Reparaturtermine per Push-Nachricht auf das Smartphone gelangen. Die neue Mieter-App soll im Laufe des Jahres 2021 zur Verfügung stehen.

Sobald die durch die Coronapandemie erlassenen allgemeinen Kontaktbeschränkungen es möglich machen, ist es das Ziel der NEUE LÜBECKER, die enge Bindung zur Genossenschaft durch die regionalen Vertretertreffen und Vertreterunden wieder zu intensivieren. Es bleibt unsere feste Überzeugung, dass der enge, persönliche sowie direkte Dialog mit unseren Mitgliedern die beste Basis für einen sehr guten Service und ein gutes Miteinander ist.

Dabei bleibt die solide wirtschaftliche Basis der NEUE LÜBECKER als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften auch in schwierigen Zeiten ein stabiler Anker. Das vergangene Jahr hat uns vor Augen geführt, wie wichtig ein gutes Zuhause ist.

# 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 2020 fortgesetzt.

### OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2020 15.658 Wohnungen sowie 138 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.170 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 3.518 nicht überdachte Stellplätze. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 223 Wohnungen erhöht, was vor allem mit der Fertigstellung von 77 Wohnungen in Ahrensburg, 34 Wohnungen in Geesthacht, 49 Wohnungen in Lübeck-Travemünde, 15 Wohnungen in Scharbeutz und 65 Wohnungen in Schwerin begründet ist. Darüber hinaus wurden zwei Wohnungen in Neustadt, die in der Vergangenheit stillgelegt worden sind, dem vermietbaren Bestand wieder zugeführt. Demgegenüber wurden in Hagenow 18 nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen abgerissen und eine weitere Wohnung in Elmshorn durch Stilllegung aus dem Bestand genommen.

Kernstandorte sind Lübeck mit Travemünde (3.228 Wohnungen), Elmshorn (1.899 Wohnungen), Ahrensburg (1.590 Wohnungen), Schwerin (1.051 Wohnungen), Schwarzenbek (879 Wohnungen) und Hamburg (649 Wohnungen).

### GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2020 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.983.493 qm (Ende 2019: 1.978.847 qm). Davon waren Ende 2020 69.515 qm unbebaut (Ende 2019: 71.961 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 37.798 qm (Ende 2019: 42.283 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 109.336 T€ (im Vorjahr: 107.227 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

### Wesentliche Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung

	PLAN 2020	IST 2020	IST 2019
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	81.924	82.051	79.808
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	27.608	28.411	28.292
Zinsaufwendungen	11.340	11.512	12.111
Jahresüberschuss	10.772	10.752	10.655

## UMSATZERLÖSE AUS MIETEN

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten vor allem durch die Mieten der fertiggestellten Neubauten realisiert werden. Ferner war es möglich, sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand durchzuführen.

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 6,87 €/qm/Monat (im Vorjahr: 6,66 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 8,9% (im Vorjahr: 9,2%) niedriger als im Vorjahr.

## INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

In 2020 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 Bauprojekten durchgeführt wurden.

Auf die Wohn- und Nutzfläche von Wohnungen und Gewerbe bezogen, bedeutet dies im Jahr 2020 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 29,42 €/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 laufende Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 10.772 T€ wurde trotz der höher als im Wirtschaftsplan prognostizierten Aufwendungen für Instandhaltung das geplante Jahresergebnis mit 10.752 T€ nahezu erreicht.

## 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 2020 betragen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

## 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	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	750.245	95,1	726.663	94,7	23.582
Bausparguthaben (langfristig)	7.442	0,9	7.415	1,0	27
Umlaufvermögen - Unfertige Leistungen	27.285	3,5	27.405	3,6	-120
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.906	0,5	5.564	0,7	-1.658
	<b>788.878</b>	<b>100,0</b>	<b>767.047</b>	<b>100,0</b>	<b>21.831</b>
<hr/>					
Eigenkapital	288.460	36,6	272.390	35,5	16.070
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensionsrückstellungen	10.458	1,3	10.517	1,4	-59
- Sonstige Rückstellungen	184	0,0	186	0,0	-2
- Verbindlichkeiten	449.616	57,0	445.424	58,1	4.192
- Rechnungsabgrenzungsposten (Mietzuschuss)	340	0,0	0	0,0	340
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	39.820	5,1	38.530	5,0	1.290
	<b>788.878</b>	<b>100,0</b>	<b>767.047</b>	<b>100,0</b>	<b>21.831</b>

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 21.831 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,1 %-Punkte

auf 36,6 % (im Vorjahr: 35,5 %).

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 10.752 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 Darlehenskonkonditionen 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	2020 T€	2019 T€
<b>I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Periodenergebnis	10.752	10.655
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.515	19.854
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-61	172
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-530	-592
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-22	-570
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>(1)</sup></b>	<b>30.654</b>	<b>29.519</b>
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-102	152
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	387	-542
Zinsaufwendungen/-erträge	10.772	11.227
Sonstige Beteiligungserträge	-60	-560
Ertragsteueraufwand/-ertrag	258	178
Ertragsteuerzahlungen	-295	-380
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>41.614</b>	<b>39.594</b>
<b>II. INVESTITIONSBEREICH</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	76	35
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-42.718	-47.343
Erhaltene Zinsen	37	24
Erhaltene Dividenden	560	60
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-42.045</b>	<b>-47.224</b>
<b>III. FINANZIERUNGSBEREICH</b>		
Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben	8.552	7.020
Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben	-1.636	-1.709
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	27.998	38.913
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-)Krediten	-22.752	-22.372
Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-)Krediten	-296	-579
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	55	55
Gezahlte Zinsen	-10.786	-11.279
Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder	-1.591	-1.390
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-456</b>	<b>8.659</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-887	1.029
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.007	1.978
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.120</b>	<b>3.007</b>

<sup>(1)</sup> 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:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	T€	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	41.614	39.594
Zinsaufwendungen	-10.809	-11.278
Planmäßige Tilgungen	-22.799	-22.374
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschrifteinzug bei Zinsen	23	-1
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschrifteinzug bei Tilgung	47	2
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)</b>	<b>8.076</b>	<b>5.943</b>

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 8.092 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 2020 21.309 T€ investiert (im Vorjahr: 14.614 T€), die aktiviert wurden.

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

#### Modernisierung

	T€
Geesthacht, Am Haferberg	4.879
Bad Oldesloe, Theodor-Storm-Straße	2.484
Wentorf, Danziger Straße	2.674

#### Investitionen in Modernisierungen

	T€		T€
2015	7.161	2018	11.527
<b>2016</b>	7.332	<b>2019</b>	14.614
2017	8.570	<b>2020</b>	21.309

## NEUBAU

Für Maßnahmen der Neubautätigkeit überwiegend für den Ersatz von Altbestand wurden im Jahr 2020 21.265 T€ (im Vorjahr:

31.595 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 15.450 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

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

Neubau	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	T€
Schwerin, Lübecker Straße	2020	65	4.410
Ahrensburg, Reeshoop (3. Bauabschnitt)	2020	77	4.042
Geesihacht, Am Haferberg	2020	34	3.708

### Investitionen in Neubauten

	T€		T€
2015	27.568	2018	24.848
<b>2016</b>	19.979	<b>2019</b>	31.595
2017	22.767	<b>2020</b>	21.265

## 2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss 2020 beträgt 10.752 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	12.538	11.452	1.086
Betreuungstätigkeit	-2	8	-10
Neubau/Modernisierung	-136	-49	-87
Finanzergebnis	-711	-418	-293
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-208	-368	160
Neutrales Ergebnis	-472	208	-680
– davon Verkaufstätigkeit	22	579	-557
– davon Bewertung Grundstücke, Bauten des Anlagevermögens und Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßige Abschreibungen)	-8	-403	-395
<b>Zwischensumme</b>	<b>11.009</b>	<b>10.833</b>	<b>176</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-257	-178	-79
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>10.752</b>	<b>10.655</b>	<b>97</b>

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2020 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 Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der damit einhergehenden Verzögerung von geplanten Mieteinnahmen.

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 Finanzmärkte weiter zeitnah verfolgen, um eventuellen Risiken rechtzeitig begegnen zu können. Aufgrund langfristiger 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.

Der Service für die Mitglieder bleibt im Fokus der NEUE LÜBECKER. In diesem Zusammenhang

wird die Genossenschaft für die wohnenden Mitglieder ihren Service erweitern. Daher investiert die NEUE LÜBECKER gezielt in die Digitalisierung. Ein Beispiel hierfür ist die geplante Inbetriebnahme der neuen Mieter-App im Jahre 2021.

Weiter im Fokus steht für die NEUE LÜBECKER das Investieren im Bestand, um sowohl die Attraktivität des Wohnens für unsere Mitglieder als auch die Wirtschaftlichkeit der NEUE LÜBECKER zu sichern. 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 an attraktiven Standorten weitere Neubauprojekte vor.

In den nächsten Jahren werden in Ahrensburg, Großshansdorf, Neustadt in Holstein, Norderstedt und Lübeck-Travemünde insgesamt 429 weitere Wohnungen entstehen. Neben der Schaffung neuer Wohnungen in Travemünde im Gebiet „Auf dem Baggersand“ steht die Weiterentwicklung der bestehenden Quartiere mit Ersatzneubauten im Fokus.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch 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 2021 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 11.854 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 84.649 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 27.870 T€ eingeplant. Die hochgerech-

neten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 10.599 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

In der Investitionsplanung für die nächsten Jahre ist die Modernisierungstätigkeit, die durch die Ersatzneubauten ergänzt wird, eine der Aufgaben mit weiter wachsender Priorität. Hierbei ist für die NEUE LÜBECKER als eine der größten Baugenossenschaften in Deutschland das Thema Nachhaltigkeit von wesentlicher Bedeutung.

Lübeck, den 19.04.2021

NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Marcel Sonntag  
Vorstandsvorsitzender



Dr. Uwe Heimbürge  
Vorstand



# BILANZ

zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Anlagevermögen	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		454,06	3.349,64
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	730.161.865,47		672.832.161,22
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.489.246,63		5.744.852,71
3.	Grundstücke ohne Bauten	969.304,44		2.932.935,73
4.	Technische Anlagen und Maschinen	42.707,36		0,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.549.395,61		1.516.638,19
6.	Anlagen im Bau	8.146.367,59		37.875.027,89
7.	Bauvorbereitungskosten	2.606.446,85		4.381.911,20
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	748.965.333,95	96.803,26
				725.380.330,20
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
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>750.244.639,71</b>	<b>726.662.531,54</b>
B.	Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	27.285.062,74		27.404.924,15
2.	Andere Vorräte	364.909,72	27.649.972,46	476.168,29
				27.881.092,44
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	117.695,86		167.028,07
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.235,06		620.094,80
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.089.807,18	1.270.738,10	1.115.357,70
				1.902.480,57
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.120.288,09		3.006.592,83
2.	Bausparguthaben	7.442.417,98	9.562.706,07	7.415.127,05
				10.421.719,88
	<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>38.483.416,63</b>	<b>40.205.292,89</b>
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		150.024,96	179.298,17
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>788.878.081,30</b>	<b>767.047.122,60</b>
	Treuhandvermögen		719.625,16	701.656,11

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Eigenkapital	€	€	€
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.283.055,20		1.241.087,91
2.	der verbleibenden Mitglieder	49.653.220,65		42.860.697,20
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	463.950,00	<b>51.400.225,85</b>	388.350,00
				<b>44.490.135,11</b>
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 218.879,35 €			(125.752,80)
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>				
1.	Gesetzliche Rücklage	35.970.000,00		34.890.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.080.000,00 €			(1.070.000,00)
2.	Andere Ergebn isrücklagen	199.271.185,54	<b>235.241.185,54</b>	191.411.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 7.860.000,00 €			(7.990.000,00)
				<b>226.301.185,54</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1.	Gewinnvortrag	6.394,69		3.413,67
2.	Jahresüberschuss	10.752.091,79		10.655.299,78
3.	Einstellungen in Ergebn isrücklagen	8.940.000,00	<b>1.818.486,48</b>	9.060.000,00
				<b>1.598.713,45</b>
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>288.459.897,87</b>	<b>272.390.034,10</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.457.656,00		10.517.373,00
2.	Steuerrückstellungen	57.665,00		80.496,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.832.224,16	<b>13.347.545,16</b>	3.679.466,19
				<b>14.277.335,19</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	395.816.711,87		392.394.290,62
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.938.568,29		53.096.836,67
3.	Erhaltene Anzahlungen	30.361.272,10		30.166.938,33
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	168.940,55		174.625,90
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.615.620,38		3.719.856,41
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42.529,24		0,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	411.449,35		460.197,01
	davon aus Steuern: 111.624,74 €			(105.406,37)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		<b>486.355.091,78</b>	(8.619,00)
				<b>480.012.744,94</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
			715.546,49	367.008,37
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>788.878.081,30</b>	<b>767.047.122,60</b>
	Treuhandverbindlichkeiten		719.625,16	701.656,11

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	109.297.451,69		107.181.855,32
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.118,63	<b>109.335.570,32</b>	44.722,90
				<b>107.226.578,22</b>
2.	Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-119.861,41	104.601,13
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		3.050.000,00	2.994.000,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		2.506.052,97	2.804.014,76
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	53.558.454,10		53.731.789,86
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	34.773,01	<b>53.593.227,11</b>	40.413,52
	<b>Rohertrag</b>		<b>61.178.534,77</b>	<b>59.356.990,73</b>
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	8.030.786,84		7.742.274,25
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.932.385,17	<b>9.963.172,01</b>	2.011.803,53
	davon für Altersversorgung: 361.132,86 €			(467.506,30)
				<b>9.754.077,78</b>
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		20.514.680,16	19.853.925,97
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.564.282,15	4.789.870,50
9.	Erträge aus Beteiligungen	60.000,00		560.000,00
	davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €			(560.000,00)
10.	Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,53		18,06
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.534,58		50.835,62
			<b>108.535,11</b>	
				<b>610.853,68</b>
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.512.121,50	12.110.599,74
	davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 703.480,15 €			(832.799,44)
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		258.383,92	178.436,83
14.	<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>13.474.430,14</b>	<b>13.280.933,59</b>
15.	Sonstige Steuern		2.722.338,35	2.625.633,81
16.	<b>Jahresüberschuss</b>		<b>10.752.091,79</b>	<b>10.655.299,78</b>
17.	Gewinnvortrag		6.394,69	3.413,67
18.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		8.940.000,00	9.060.000,00
19.	<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.818.486,48</b>	<b>1.598.713,45</b>



*Maritimer Ausblick in Travemünde  
(rechts unten befindet sich der  
Neubau Reling / Am Heck)*



*Neubau Reling / Am Heck in Travemünde*

## 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 31.12.2020 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 2020 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

Bei den 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 Wohnbauten der Baujahre bis 2004 wird allgemein eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. 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. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2020 mit insgesamt 8 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 8 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die in 2020 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 Geschäftsausstattung

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 Niederwertprinzips 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. Erkennbaren 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 2,30 % (Stand Dezember 2020) zum 31.12.2020 zugrunde gelegt (im Vorjahr 2,71 %, Stand Dezember 2019).

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 9 T€ (im Vorjahr: 10 T€) und Ansprüche aus ratierlichen Zuschüssen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen von 186 T€ (im Vorjahr: 232 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 1.1.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	745.435,99	0,00	0,00	0,00	745.435,99
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.038.653.237,01	22.127.143,90	963.164,06	55.338.083,51	1.115.155.300,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.692.875,07	45.573,93	1.153,67	0,00	12.737.295,33
Grundstücke ohne Bauten	3.444.494,36	0,00	1.715,00	-1.961.916,29	1.480.863,07
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	44.242,68	0,00	0,00	44.242,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	3.913.546,20	591.924,57	227.683,13	0,00	4.277.787,64
Anlagen im Bau	37.875.027,89	20.084.666,14	0,00	-49.813.326,44	8.146.367,59
Bauvorbereitungs- kosten	4.441.707,73	1.723.292,36	92.515,72	-3.466.037,52	2.606.446,85
Geleistete Anzahlungen	96.803,26	0,00	0,00	-96.803,26	0,00
	<b>1.101.117.691,52</b>	<b>44.616.843,58</b>	<b>1.286.231,58</b>	<b>0,00</b>	<b>1.144.448.303,52</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbun- denen 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
	<b>1.278.851,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.278.851,70</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.103.141.979,21</b>	<b>44.616.843,58</b>	<b>1.286.231,58</b>	<b>0,00</b>	<b>1.146.472.591,21</b>

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen 1.1.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwerte am 1.1.2020	Buchwerte am 31.12.2020
€	€	€	€	€	€
742.086,35	2.895,58	0,00	744.981,93	3.349,64	454,06
365.821.076,79	19.696.411,91	524.052,81	384.993.434,89	672.832.161,22	730.161.865,47
6.948.022,36	300.026,34	0,00	7.248.048,70	5.744.852,71	5.489.246,63
511.558,63	0,00	0,00	511.558,63	2.932.935,73	969.304,44
0,00	1.535,32	0,00	1.535,32	0,00	42.707,36
2.396.908,01	505.421,34	173.937,32	2.728.392,03	1.516.638,19	1.549.395,61
0,00	0,00	0,00	0,00	37.875.027,89	8.146.367,59
59.796,53	8.389,67	68.186,20	0,00	4.381.911,20	2.606.446,85
0,00	0,00	0,00	0,00	96.803,26	0,00
<b>375.737.361,32</b>	<b>20.511.784,58</b>	<b>766.176,33</b>	<b>395.482.969,57</b>	<b>725.380.330,20</b>	<b>748.965.333,95</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
0,00	0,00	0,00	0,00	622,00	622,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.851,70	1.278.851,70
<b>376.479.447,67</b>	<b>20.514.680,16</b>	<b>766.176,33</b>	<b>396.227.951,50</b>	<b>726.662.531,54</b>	<b>750.244.639,71</b>

## RÜCKLAGEN

### Rücklagenspiegel:

	Stand am 31.12.2019	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2020
	T€	T€	T€
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	34.890	1.080	35.970
Andere Ergebnisrücklagen	191.411	7.860	199.271

## RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 10.458 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 796 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	492
Unterlassene Instandhaltung	598
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	16
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	48
Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen	860
Personalkosten	251
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	156
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	411
Gesamt	2.832

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 492 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhaltene

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	395.816.711,87 (392.394.290,62)	24.115.818,62 (21.359.090,64)	93.173.761,52 (91.795.059,98)	278.527.131,73 (279.240.140,00)	394.286.223,76 (390.837.340,03)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.938.568,29 (53.096.836,67)	1.910.441,60 (1.806.886,59)	7.489.745,57 (7.520.527,17)	44.538.381,12 (43.769.422,91)	53.845.035,73 (52.999.501,12)
Erhaltene Anzahlungen	30.361.272,10 (30.166.938,33)	30.361.272,10 (30.166.938,33)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	168.940,55 (174.625,90)	168.940,55 (174.625,90)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.615.620,38 (3.719.856,41)	4.105.374,49 (2.889.038,81)	1.504.196,64 (821.695,78)	6.049,25 (9.121,82)	
Verbindlichkeiten gegenüber erbundenen Unternehmen	42.529,24 (0,00)	42.529,24 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	411.449,35 (460.197,01)	348.320,36 (398.007,16)	28.057,33 (27.639,93)	35.071,66 (34.549,92)	
	<b>486.355.091,78</b> (480.012.744,94)	<b>61.052.696,96</b> (56.794.587,43)	<b>102.195.761,06</b> (100.164.922,86)	<b>323.106.633,76</b> (323.053.234,65)	<b>448.131.259,49</b> (443.836.841,15)

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 129 T€, die Anfang 2021 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 25 T€ (im Vorjahr: 579 T€) und Erträge aus der Auflösung frei gewordener Rückstellungen

von 626 T€ (im Vorjahr: 567 T€). Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 8 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 eingekommenen Kauttionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (720 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 22.466 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 31.12.2020 auf 4.193 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 31.12.2020 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 200 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 2020 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 298 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 122 (im Vorjahr: 121) Vollzeitbeschäftigte und 43 (im Vorjahr: 45) Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt sich aus 93 (im Vorjahr: 89) kaufmännischen Mitarbeitern, 34 (im Vorjahr: 34) technischen Mitarbeitern sowie 38 (im Vorjahr: 43) Hauswarten und Reinigungskräften etc. zusammen. Außerdem wurden 11 (im Vorjahr: 13) Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2019 17.940 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.522 und Abgänge von 1.113 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2020 betrug der Mitgliederbestand demnach 18.349 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2020 um 6.793 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 2019		6.394,69
<b>Jahresüberschuss 2020</b>		<b>10.752.091,79</b>
<b>Zwischensumme</b>		<b>10.758.486,48</b>
Einstellung in die Bilanzposition Gesetzliche Rücklage	1.080.000,00	
Einstellung in die Bilanzposition Andere Ergebnisrücklagen	7.860.000,00	8.940.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.818.486,48</b>

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

	€
Bilanzgewinn	1.818.486,48
Ausschüttung einer Dividende von 4% auf Geschäftsguthaben von 45.327.155,00 €	1.813.086,20
Vortrag auf neue Rechnung	5.400,28

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

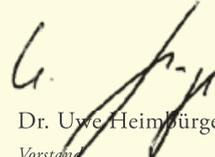
#### Mitglieder des Vorstandes

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

Lübeck, den 19.04.2021

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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 beigefügte 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte 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 19.04.2021

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

*gez. Viemann*  
Wirtschaftsprüfer

*gez. Wendlandt*  
Wirtschaftsprüfer

# ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2020

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

## Aufsichtsrat

---

Michael Voigt  
Geschäftsführer, Ahrensburg  
*Aufsichtsratsvorsitzender*

Volker Raudies  
Unternehmensberater, Bad Schwartau  
*Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender*

Vivian Paesler  
Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin, Lübeck  
*Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende*

Professor Georg Conradi  
Dipl.-Ingenieur, Architekt, Lübeck

Ingrid Merkelbach  
Verwaltungsangestellte i. R., Elmshorn

Elke Nagel  
Finanzwirtin, Kiel

Ronald Zorn  
Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

Thorsten Stockfleth  
Vorstandsvorsitzender, Elmshorn

Dennis Evers  
Bankbetriebswirt, Lübeck

## Vorstand

---

Marcel Sonntag  
Rechtsanwalt, Lübeck  
*Vorstandsvorsitzender*

Dr. Uwe Heimbürge  
Dipl.-Bauingenieur, Lübeck  
*Vorstand*

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## über das Geschäftsjahr 2020



Prof. Georg  
Conradi



Dennis  
Evers



Ingrid  
Merkelbach



Elke  
Nagel



Vivian  
Paesler



Volker  
Raudies



Thorsten  
Stockfleth



Michael  
Voigt



Ronald  
Zorn

Die Pandemie durch das Coronavirus (COVID-19) hat 2020 in Deutschland zu erheblichen Einschnitten, sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2020 seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat vom Vorstand stets zeitnah alle für seine Arbeit erforderlichen Informationen erhalten und kann sich detailliert und effizient auf die Sitzungen vorbereiten.

### SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM AUFSICHTSRAT

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat das Gremium - unter Einhaltung wirksamer Hygieneregeln - Vorlagen und Informationen des Vorstandes über die Unternehmensentwicklung sowie alle wichtigen

Geschäftsvorgänge der Genossenschaft erörtert, beraten und 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.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2020 eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der Genossenschaft befasst. 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 Entwicklung der Einnahmen der Genossenschaft im Hinblick auf die möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen der gesetzlichen Mietstundungsregelungen gelegt. Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig über den Stand der Mietrückstände sowie die pandemiebedingten Mehrbelas-

tungen 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 2019 beschäftigt.

Weiterhin arbeitete der Aufsichtsrat im Frühjahr des Jahres Kandidatenvorschläge für die Wahl bzw. Wiederwahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern zur Vorstellung in der Vertreterversammlung 2020 aus. Aufgrund der Coronapandemie wurde die Vertreterversammlung 2020 erstmals in der Geschichte des Unternehmens im schriftlichen Verfahren durchgeführt, weil eine Präsenzveranstaltung unter Einhaltung der erforderlichen Hygieneregeln nicht möglich war.

Möglich machte dies ein in Kraft getretenes Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie, nach dem Beschlüsse für Vertreterversammlungen, die im Jahr 2020 durchgeführt werden, abweichend vom § 43 Abs. 7 Satz 1 GenG, auch dann schriftlich gefasst werden können, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist. Somit konnten alle für das Unternehmen erforderlichen Beschlüsse gefasst und im schriftlichen Verfahren verabschiedet werden. Von der schriftlichen Durchführung der Wahl bzw. Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder wurde abgesehen, weil das vorgenannte Gesetz eine Verlängerung der Amtsperioden um ein weiteres Jahr erlaubt und eine persönliche Vorstellung der Kandidaten nur schwer möglich gewesen wäre.

Frau Paesler und Herr Stockfleth, deren Mandat zur Wiederwahl als Mitglied im Aufsichtsrat anstanden hätte sowie Frau Merkelbach, die altersbedingt aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden wäre, erklärten sich bereit, ihr Amt ein weiteres Jahr als Mitglied im Aufsichtsrat fortzuführen.

Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen standen der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie sein Stellvertreter in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und informierten sich über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen.

## SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss hat im Berichtszeitraum 2020 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 31.12.2020 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2021 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 19.04.2021 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 2020 ebenfalls zuzustimmen.

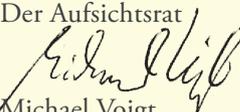
Der Aufsichtsrat hebt die konstruktive, ergebnisorientierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat hervor.

## DANK

Der Aufsichtsrat bedankt sich für den hervorragenden Einsatz in dem pandemiebelasteten Geschäftsjahr 2020 bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG sowie der Tochter- und Enkelfirma des Unternehmens 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.

Allen Mitgliedern, den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und allen Vertretern und Ersatzvertretern gebührt unsere große Wertschätzung für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Lübeck, den 19.04.2021

Der Aufsichtsrat  
  
 Michael Voigt  
 Vorsitzender des Aufsichtsrates

# MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Stand 31.12.2020

## 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*  
Lisa Radloff *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*  
Heidlore Wermke *Crivitz*

## 22 WAHLBEZIRK

Günther Schwarz *Schwarzenbek*

## 23 WAHLBEZIRK

Anna Rabe *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 Lützwow *Bad Oldesloe*  
 Thomas Schuster *Bad Oldesloe*  
 Thiemo Studt *Bad Oldesloe*

**30 WAHLBEZIRK**

Heinz Bork *Bargteheide*  
 Mehmet Dalkilinc *Bargteheide*

**31 WAHLBEZIRK**

Christian Kröning *Abrensborg*  
 Astrid Paschen *Abrensborg*  
 Jörg Schröder *Abrensborg*

**32 WAHLBEZIRK**

Ulrike Hoppe *Abrensborg*  
 Heike Klimek *Abrensborg*  
 Wilfried Thielsen *Abrensborg*

**33 WAHLBEZIRK**

Marlies Clausen *Abrensborg*  
 Konstantin Lichtenwald *Abrensborg*

**34 WAHLBEZIRK**

Jürgen Eckert *Abrensborg*  
 Renate König *Abrensborg*  
 Frank Nielsen *Abrensborg*

**35 WAHLBEZIRK**

Sven Jung *Großhansdorf*  
 Thomas Mohr *Großhansdorf*

**36 WAHLBEZIRK**

Hans-Joachim Rücklies *Trittau*  
 Alfred Wilke *Trittau*

**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 Mildnerberger *Elmshorn*  
 Sigrid Otto *Elmshorn*

**41 WAHLBEZIRK**

Bärbel Brosch *Elmshorn*  
 Christian Hohn *Elmshorn*  
 Robert Klesser *Elmshorn*  
 Martin Lorenzen *Elmshorn*  
 Heidi Möller *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 Koeppel *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

**HARRY BÖHNKE**

- Lübstorf -

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,  
Stadtreinigung Hamburg, AdobeStock, EXEO GmbH

## **Gestaltungskonzept und Druck**

www.ruegen-druck.de

# Kontakt

## Hauptverwaltung

### Lübeck

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck  
Telefon: 0451 1405-0, Telefax: 0451 1405-299  
[www.neueluebecker.de](http://www.neueluebecker.de), [info@neueluebecker.de](mailto:info@neueluebecker.de)

## ServiceCenter

### Ahrensburg

Hermann-Löns-Straße 40, 22926 Ahrensburg  
Telefon: 04102 6670-0, Telefax: 04102 6670-19  
[ahrensburg@neueluebecker.de](mailto:ahrensburg@neueluebecker.de)

### Elmshorn

Westerstraße 1, 25336 Elmshorn  
Telefon: 04121 46312-10, Telefax: 04121 46312-29  
[elmshorn@neueluebecker.de](mailto:elmshorn@neueluebecker.de)

### Lübeck

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck  
Telefon: 0451 1405-310 Telefax: 0451 1405-299  
[luebeck@neueluebecker.de](mailto:luebeck@neueluebecker.de)

### Schwerin

Friesenstraße 2, 19059 Schwerin  
Telefon: 0385 760968-0, Telefax: 0385 760968-19  
[schwerin@neueluebecker.de](mailto:schwerin@neueluebecker.de)

## ServiceBüros

### Crivitz

Straße der Freundschaft 11, 19089 Crivitz  
Telefon: 03863 222330, Telefax: 03863 333776  
[crivitz@neueluebecker.de](mailto:crivitz@neueluebecker.de)

### Hagenow

Rosenweg 8, 19230 Hagenow  
Telefon: 03883 724038, Telefax: 03883 729043  
[hagenow@neueluebecker.de](mailto:hagenow@neueluebecker.de)

### Schwarzenbek

Frankfurter Straße 31, 21493 Schwarzenbek  
Telefon: 04151 8982-0, Telefax: 04151 8982-19  
[schwarzenbek@neueluebecker.de](mailto:schwarzenbek@neueluebecker.de)