

GESCHÄFTSBERICHT



2023

JAHRESRÜCKBLICK



JANUAR

Modernisierung
Schwarzenbek;
Kennzahlen Nachhaltigkeit:
Personal

8 - 9



Mai

Modernisierung in Lübeck;
Neue Rauchwarnmelder;
Mitgliederfest in Hamburg;
Kennzahlen Nachhaltigkeit:
Fahrzeugpool

18 - 19



SEPTEMBER

Betriebsausflug nach Hamburg;
Messeauftritt; Aufsichtsratsfahrt;
Vertretertreffen; Update der
Unternehmenssoftware

28 - 31



Februar

Kennzahlen Nachhaltigkeit:
Unternehmen

10 - 11

JUNI

Bauprojekte: Norderstedt,
Lübeck, Kaltenkirchen, Schwarzenbek;
DNK-Bericht; Vertreterversammlung,
Mitgliederfest & Vertretertreffen;
Kennzahlen Nachhaltigkeit: Energie

20 - 23



Oktober

Mitgliederfest in Neustadt;
Auszugsbefragung;
2. Bauabschnitt in Travemünde

32 - 33



MÄRZ

Auszeichnungen für die NL;
Preisbremse & neuer
Messdienstleister; Kennzahlen
Nachhaltigkeit: Bestand

12 - 13



Juli

Modernisierung in Elmshorn;
Stadtradeln;
Mitgliederfest in Schwerin

24 - 25



NOVEMBER

Relaunch unserer Website;
Betriebsversammlung;
Betriebs- und Heizkosten-
abrechnung 2022;
Abbruch in Lauenburg

34 - 35



April

Bauprojekte: Travemünde,
Börnsen, Neustadt, Wentorf;
Kennzahlen Nachhaltigkeit:
Finanzierung

14 - 17



AUGUST

Ausbildungsstart;
Unterstützung bei der
Wohnberatung;
Modernisierung in
Schwarzenbek

26 - 27



Dezember

Kabel-TV-Gebühren;
Status Funkumrüstung

36 - 37

Geschäftsbericht

KENNZAHLEN - 39

BESTANDSÜBERSICHT - 40-41

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN - 42-45

LAGEBERICHT - 46-53

BILANZ - 54-55

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - 56

ANHANG - 58-65

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS - 66-68

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES
UND DES VORSTANDES IM JAHR 2023 - 69

BERICHT DES AUFSICHTSRATES - 70-71

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG - 72-73



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,
CCAW GmbH, Michael Voigt

Gestaltungskonzept und Druck

www.ruegen-druck.de

Fotos NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, falcon crest, Visualisierung ZIEBELL + PARTNER Architektur- und Planungs GmbH, Fotografie Rebecca Jesse, Oliver Beck, Guido Kollmeier, AdobeStock: 30524993, 224314436, 254103627, 281164092, 319433999, 344183950, 354425343, 370928892, 390299078, 474095268, 509911165, 539583779, 543817843, 659284139, 661938632, 672656806, 129055275, 272791077, 656434097, 594993022



Druckprodukt mit finanziellem
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/12102-2404-1003



Vorwort

*Wir haben noch einige
schöne Projekte in der Pipeline*

2023 war für die Wohnungswirtschaft kein einfaches Jahr. Hohe Zinsen und Baukosten machten Bauprojekte zur Herausforderung. Im Gespräch ziehen die Vorstände der NEUE LÜBECKER, Dr. Uwe Heimbürge und Marcel Sonntag, Bilanz.



WAS IST IHNEN AUS DEM JAHR 2023 POSITIV IN ERINNERUNG GEBLIEBEN?

HEIMBÜRGE Es war insgesamt ein ereignisreiches Jahr. Die Vertreterversammlung verlief sehr gut und vertrauensvoll. Wir hatten strategische Themen zu erörtern, zahlreiche Fragen zu beantworten und die Änderung unserer Satzung zu beschließen. Das hat gemeinsam sehr gut funktioniert. Auch die regionalen Vertretertreffen waren für den Austausch wichtig. In diesem Jahr haben wir die Vertreterinnen und Vertreter auf Reisen geschickt: Die Mitglieder aus Schwerin beispielsweise erhielten einen Einblick in unser Neubauprojekt in Travemünde am Baggersand. Für die Vertreterinnen und Vertreter aus Ahrensburg ging es nach Norderstedt, um dort die Neubauten zu besichtigen.

SONNTAG 2023 hat die NEUE LÜBECKER zum ersten Mal seit Langem wieder eine große Weihnachtsfeier für alle Mitarbeitenden veranstaltet. Auch das Sommerfest, das wir im Juni in Norderstedt zur Fertigstellung des Neubaus gefeiert haben, war ein Highlight.

AUF WELCHE ERFAHRUNGEN DES VERGANGENEN JAHRES HÄTTEN SIE LIEBER VERZICHTET?

SONNTAG Da gab es leider einige: zum Beispiel die unklare Situation bei der Wohnungsbauförderung des Bundes, die steigenden Baukosten aufgrund immer neuer Vorschriften und die geplante Gefahrstoffverordnung, die alle Gebäude bis Baujahr 1992 unter Asbestverdacht stellt. Hinzu kommt das Gesetz zur Erhebung und Aufteilung der CO₂-Gebühr. Diese wird seit 2023 erhoben und verteuert das Wohnen für die Mieterinnen und Mieter ebenso wie für die Vermieter. Uns kostet sie zwischen 500.000 und 1 Million Euro pro Jahr. Diese Summe geht der Genossenschaft an Investitionskraft verloren.



Januar

IM WINTER WIRD JEDES LÄCHELN
ZUM HELLSTEN LICHT

WIE KOMMT DIE NEUE LÜBECKER AUF DEM WEG ZUR ENERGETISCHEN MODERNISIERUNG DER BESTÄNDE UND DEKARBONISIERUNG DER WARMEVERSORGUNG VORAN?

SONNTAG Momentan haben wir in unseren Beständen einen durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von rund 33 Kilogramm pro Wohnfläche im Jahr. Bis 2045 möchten wir auf weniger als zwölf Kilogramm pro Quadratmeter kommen. Das können wir schaffen. Darauf müssen wir jedoch in den nächsten gut 20 Jahren unsere ganze Kraft und die Finanzmittel konzentrieren. Ein Programm hierfür haben wir 2023 dem Aufsichtsrat vorgestellt. Der erste Schritt ist die forcierte Weiterführung der Modernisierung der Gebäudehüllen, also die Dämmung.

Danach werden die Heizungen modernisiert, es sei denn, sie müssen früher erneuert werden. Dann stellen wir die Energieversorgung jetzt schon um.

HEIMBÜRGE Immer natürlich unter der Voraussetzung, dass die Rahmenbedingungen stimmen. Die Planung ist für einen sehr langen Zeitraum ausgelegt. Das funktioniert nur, wenn die Kosten und die Zinsen nicht noch weiter steigen und die Mietgesetzgebung so bleibt, wie sie ist. Denn die Einnahmen brauchen wir, um die Modernisierung zu finanzieren.

FERTIGSTELLUNG MODERNISIERUNG IN SCHWARZENBEK, VERBRÜDERUNGSRING 30A-32B

In Schwarzenbek haben wir im Zuge einer energetischen Sanierung die Wärmedämmung an der Gebäudevorderseite und am Giebel vollzogen, um den Dämmwert des Gebäudes erheblich zu verbessern. Die Dachgeschossdecke sowie die Kellerdecke wurden ebenfalls gedämmt. Unsere Mitglieder erhielten neue, moderne und mehrfachverglaste Fenster auf der Gebäudevorderseite und Giebelseite. Den Abschluss der Instandsetzung machten die neugestalteten Außenanlagen.



UNSERE KENNZAHLEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

PERSONAL	EINHEIT	DATEN 2023	DATEN 2022	DATEN 2021
TEILZEITQUOTE	%	22,35	21,6	20,37
ÜBERNAHMEQUOTE AUSZUBILDENDE	%	100	100	100
WEITERBILDUNGSINTENSITÄT	D. VZÄ. A *	1,81	1,59	0,62
FLUKTUATIONSQUOTE	%	6,47	2,47	10,49

* Die Summe der von den Mitarbeitern innerhalb der Berichtsperiode für Vorgänge der betrieblichen Weiterbildung aufgewendeten Arbeitstage im Verhältnis zu der Gesamtanzahl der Mitarbeiter.

Februar



IM FEBRUAR SCHNEE UND EIS,
MACHT DEN SOMMER HEIß

**BUNDESBAUMINISTERIN KLARA GEYWITZ
VERSPRICHT SICH WICHTIGE IMPULSE
VOM SERIELLEN UND MODULAREN BAUEN.**

**IST DAS AUCH FÜR DIE
NEUE LÜBECKER EINE OPTION?**

HEIMBÜRGE Auch wir haben schon Häuser mehrmals gebaut: zum Beispiel dasselbe Haus in Norderstedt und in Bargteheide. Das ist gut, weil die Planung einfacher ist und wir wissen, wo es Probleme geben könnte. Der serielle Wohnungsbau, von dem die Bundesbauministerin spricht, rechnet sich aber nur, wenn die Häuser in sehr großen Stückzahlen gebaut werden. Das ist für uns nicht realistisch, denn so viel bauen wir nicht und jedes Grundstück ist anders. Wir gehen einen anderen Weg: Und zwar haben wir für unsere Neubauten Standard-Grundrisse mit einem optimalen Anteil der Wohnfläche an der Geschossfläche entwickelt. Dieser liegt bei ca. 70 Prozent. Auf dieser Basis können wir relativ preiswert bauen – sofern die Rahmenbedingungen stimmen.

Bei der energetischen Modernisierung gibt es ebenfalls Versuche, durch die serielle Fertigung Preisvorteile zu erzielen. Hierfür gibt es momentan Zuschüsse. Deshalb nutzen wir diese auch, beispielsweise am Bandrieter Weg in Geesthacht. Bei diesem Verfahren werden vorgefertigte Wände anstelle einzelner Platten zur Dämmung der Gebäudehülle eingesetzt.

SONNTAG Auch wenn wir bei Neubauvorhaben Bäder einbauen, greifen wir bei geeigneten Projekten auf die Vorfertigung zurück. Das heißt: Die Bäder werden als vorgefertigte Räume mit vollständiger Ausstattung angeliefert. Das wirkt sich positiv auf die Qualität, die Bauzeiten und die Abläufe aus.

UNSERE KENNZAHLEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

UNTERNEHMEN	EINHEIT	DATEN 2023	DATEN 2022	DATEN 2021
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT	%	2,4	2,6	2,8
EIGENKAPITALRENTABILITÄT	%	3,7	3,9	4,2
UMSATZERLÖSE AUS VERMIETUNG	€/M ² /MTL.	7,42	7,25	7,09
EIGENKAPITALQUOTE	%	38,5	38,4	37,7



**WELCHE ROLLE SPIELT DIE
FÖRDERPOLITIK DES LANDES
SCHLESWIG-HOLSTEIN BEI IHREN
PLANUNGEN?**

SONNTAG Die Programme sind gut, aber die Förderung deckt eben doch nicht alle Kosten ab. Wenn dann in einem Projekt 30 Prozent der Wohnungen gefördert sind, dann werden die übrigen 70 Prozent noch teuer.

HEIMBÜRGE Wenn wir gefördert bauen, dann muss das ins Quartier passen und wir streben grundsätzlich einen Wohnungsmix an. Außerdem wird nur noch der absolute Mindeststandard gefördert. Wenn die Kommune andere Vorstellungen hat, funktioniert es mit der Förderung nicht. Hinzu kommt, dass die Fördertöpfe für das Jahr 2024 bereits leer sind.



März

WIE DAS WETTER AM FRÜHLINGSANFANG,
SO IST ES DEN GANZEN SOMMER LANG.



PREISBREMSE (STROM, GAS, FERNWÄRME)

Die Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom müssen seit dem 1. März 2023 berücksichtigt werden. Damit begrenzt der Staat für einen Teil des Energieverbrauchs die Preise. Die Preisbremsen gelten rückwirkend für Januar und Februar 2023 und bis zum Jahresende 2023 und gelten für 80 % des Verbrauchs. Der Gaspreis wird auf 12 Cent brutto pro Kilowattstunde begrenzt. (zum Vergleich unser Durchschnittspreis lag bei 17,8 ct/kWh) Wärme wird auf 9,5 ct/kWh begrenzt. Strompreis wird bei 40 ct/kWh brutto, also inklusive aller Steuern, Abgaben, Umlagen und Netzentgelte, begrenzt. Unser Durchschnittstrompreis lag bei 59,5 ct/kWh.

NEUER MESSDIENSTLEISTER FÜR UNSERE GENOSSENSCHAFT

Nach einer langen Ausschreibungsphase haben wir nun endlich im März die Weichen für die Zählerausrüstung von ca. 1000 Wohnungen gestellt. Ab 2024 übernimmt der Messdienstleister, Minol, die Ausstattung und Umrüstung dieser Wohnungen mit funkfernablesbaren Messzählern. Das ermöglicht den dort wohnenden Mitgliedern im Laufe des Jahres 2024 ihren Verbrauch digital über unsere NL-App oder über das Web-Portal von Minol stets im Blick zu haben.



TOP COMPANY

Die NEUE LÜBECKER hat auch für das Jahr 2023 das Arbeitgeber-Siegel „TOP COMPANY“ erhalten. Warum? Weil wir weiterhin top bei Kununu bewertet wurden – zu Recht, wie wir finden! Kununu.com ist die aussagekräftigste Online-Plattform, um Arbeitgeber zu bewerten. Hier kann man anonym Bewertungen für seinen aktuellen oder ehemaligen Arbeitgeber abgeben. Auch Bewerberinnen und Bewerber können ihre Meinungen fixieren. So entsteht ein fundierter Eindruck davon, was zukünftige Kolleginnen und Kollegen bei uns erwartet.

DIE NEUE LÜBECKER IST IM VERGANGENEN JAHR MIT VERSCHIEDENEN PREISEN AUSGEZEICHNET WORDEN:

MIT DEM „KUNDENKRISTALL“ VON AKTIVBO UND ALS „TOP COMPANY“ VON KUNUNU. WIE WICHTIG SIND SOLCHE AUSZEICHNUNGEN FÜR SIE?

SONNTAG Wir freuen uns natürlich riesig über solche Preise. Das ist eine Bestätigung der guten Arbeit des ganzen Teams. Beispiel „Kundenkristall“: Diese Auszeichnung haben wir für die Neuausrichtung unseres Vermietungsprozesses erhalten.

Für dieses Projekt war ein internes Team verantwortlich. Wenn gute Arbeit honoriert wird, ist es natürlich schön. Aber wir arbeiten nicht auf Preise hin. Das Wichtigste ist immer, dass die Mitglieder bei uns gut und sicher wohnen.

KUNDENKRISTALL FÜR DEN BESTEN NEUVERMIETUNGSPROZESS

Die NEUE LÜBECKER hat in der Kategorie "Bester Neuvermietungsprozess" den Kundenkristall von AktivBo gewonnen.

Schon seit 5 Jahren befragen wir unsere einziehenden Mitglieder nach ihrer Zufriedenheit. Und die ist dank des unermüdlichen Einsatzes der Kolleginnen und Kollegen, die mit den Neuvermietungen betraut sind, ungebrochen hoch! Seit nunmehr 2 Jahren wertet zudem eine ServiceCenter-übergreifende Gruppe die Ergebnisse der Befragung aus und gibt wichtige Impulse zur Verbesserung unserer Abläufe.

Diese Ehrung gebührt allen am Neuvermietungsprozess Beteiligten, zuvorderst den Kundenbetreuerinnen und Kundenbetreuern, Hauswarten und Vertriebsunterstützungen.



v.l.n.r.:
Annkathrin Heidorn, Maria Gehrman, Felix Schumacher, Sandra Sczesny

UNSERE KENNZAHLEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

BESTAND	EINHEIT	DATEN 2023	DATEN 2022	DATEN 2021
DURCHSCHNITTLICHE WOHNDAUER	JAHRE/WE	11,5	11,5	11,3
MIETERFLUKTUATION	%	8,1	8,3	8,8
SPIELPLÄTZE	ANZAHL	243	244	249
BÄUME IN AUBENANLAGEN	ANZAHL	6427	6362	6466

April

APRIL, APRIL,
DER MACHT WAS ER WILL ...



TRAVEMÜNDE, LINDWURMSTRASSE

Anfang April begannen die Arbeiten für den ersten Meilenstein unserer Großmodernisierung in Travemünde. Im Quartier Lindwurmstraße starteten die Abrissarbeiten der Dachstuhl der ersten Wohnhäuser, um Platz zu schaffen für das neuentstehende Staffelgeschoss inkl. Dachterrasse in nachhaltiger Holzbauweise. Bis 2027 soll für unsere 5 Wohngebäude mit insgesamt 90 Wohnungen in 5 Bauabschnitten das Modellprojekt „Energieversorgung der Zukunft“ umgesetzt werden. Das hoch energieeffiziente Gebäude nach KfW 55 garantiert unseren Mitgliedern eine bis zu 45%ige Energieeinsparung im Vergleich zu einem Standardneubau. Wärmepumpen mit Geothermie sowie eine thermische Solarenergienutzung bieten die Voraussetzung zur Wärmeversorgung der Wohngebäude. Eine auf dem Dach befindliche Photovoltaik-Anlage erzeugt anteilig Strom für den Betrieb der Wärmepumpen, die Deckung des Allgemeinstrombedarfs und für ein besonderes Mieterstromangebot. Das heißt, jeder Mieter kann seinen Haushaltstrom und bei Bedarf den Strom für eine E-Ladesäule über den Energie-



lieferanten des Quartiers zu einem um ca. 25 % günstigeren Strompreis als am Markt üblich direkt beziehen und leistet dabei noch einen Beitrag zur CO₂-Reduzierung! Für diese besondere Großmodernisierung, die das nachhaltige Wohnen möglich macht, investiert die NEUE LÜBECKER 25 Mio. €. Das erste Haus wird voraussichtlich im 1. Quartal 2025 übergeben.



BEZUGSSTART IN NEUSTADT

Anfang April 2021 fiel der Startschuss für die Arbeiten am Neubau der 4 Wohnhäuser im Westpreußenring in Neustadt. Zwei Jahre später, im April 2023, heißt es auch schon „auf die Umzugskisten fertig, los“ und die ersten 12 Wohnungen der insgesamt 64 konnten bereits bezogen werden. Die modernen barrierearmen und in Teilen barrierefreien 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten auf den 55 bis 108 m² ausreichend Platz für unsere Mitglieder in Neustadt.



MODERNISIERUNG BÖRNSEN, RUDOLF-DONATH-WEG

Im Rudolf-Donath-Weg 1-3, 5-9, 11-15 und 17-21 führen wir seit April eine energetische Hüllenmodernisierung durch. Die Maßnahme für die vier Wohnhäuser beinhaltet u.a. den Austausch der Fenster, die Dämmung der Fassade sowie der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke, die Sanierung der Balkone einschließlich des Austausches der Balkongeländer. Anschließend erfolgt ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage, der einen Austausch einiger Heizkörper erfordert. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2024.



WELCHE GROßEN PROJEKTE HABEN DIE NEUE LÜBECKER 2023 NEBEN DEM NEUBAU BESCHÄFTIGT?

HEIMBÜRGE Insgesamt haben wir 46,9 Mio. € in Neubau und Modernisierung investiert. Zu den großen Modernisierungsprojekten zählten dabei - neben vielen anderen - die Wohnanlagen in Wentorf, Danziger Straße; Lübeck, Lindwurmstraße; Kaltenkirchen, Flottmooring sowie Schwarzenbek, Verbrüderungsring. Zum Teil modernisieren wir die Häuser im bewohnten Zustand wie beispielsweise in Wentorf in der Danziger Straße. Dort führten wir eine energetische Hüllenmodernisierung durch. Manchmal geht es allerdings nicht im bewohnten Zustand - zum Beispiel, wenn wir die Grundrisse anpassen. In Travemünde in der Lindwurmstraße war eine Modernisierung im bewohnten Zustand beispielsweise nicht möglich. Unsere Kundenbetreuung stand unseren Mitgliedern unterstützend zur Seite, um Ersatzwohnungen zu organisieren. Aber es wird bei der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt immer schwieriger, diese Ausweichwohnungen zu finden.

SONNTAG Die Grundsteuerreform hat uns 2023 auch sehr beschäftigt. Wir mussten für alle Grundstücke neue Steuererklärungen erstellen, und zwar nach zwei verschiedenen Modellen, weil wir in unterschiedlichen Bundesländern tätig sind. Das waren rund 1.000 Erklärungen. Intern treiben wir die Digitalisierung weiter voran. Dafür haben wir 2023 die Wirtschaftseinheiten neu eingeteilt und im SAP-System hinterlegt. Das ist für uns eine wichtige Vereinheitlichung und erleichtert die Zuordnung und die Auswertung unter anderem für die energetische Modernisierung.

HEIMBÜRGE Wir haben außerdem unsere erste Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex verfasst und veröffentlicht. Das ist der Startschuss für eine regelmäßige Nachhaltigkeitsberichterstattung.

• Lübeck
• Kaltenkirchen
• Schwarzenbek



MODERNISIERUNG IN WENTORF, DANZIGER STRASSE 14 - 16 ABGESCHLOSSEN

Die energetische Hüllenmodernisierung der zwei Wohngebäude mit 30 Wohnungen wurde im Frühjahr nach 15 Monaten Bauzeit abgeschlossen.

Die umfassende energetische Großmodernisierung beinhaltet u. a. die Erneuerung des Daches mit statisch erforderlichen Aufwendungen sowie die Dämmung der oberen Geschossdecke. Die Fenster wurden ausgetauscht und das Gebäude erhielt eine Wärmedämmung auf der bestehenden Fassade. Sämtliche alten Leitungen wie Schmutz-, Kalt- und Warmwasser wurden ausgetauscht, neue Heizungsstränge verlegt und neue Heizkörper montiert. Die Eingänge wurden mit neuen Hauseingangstüren, Briefkästen und Gegensprechanlagen versehen.

Die Balkone wurden aus energetischen Gründen abgeschnitten und durch neue Vorstellbalkone aus einer Aluminium-Konstruktion ersetzt. Die Treppenhäuser erhielten einen neuen Anstrich und die Außenanlagen wurden neugestaltet. Es entstanden zwei neue oberirdische Fahrradhäuser. Die Gehwege sowie Parkplätze wurden neu angelegt. Die Gehwege sowie Parkplätze wurden neu angelegt. Die Mieter können sich fortan über neue Bäder freuen. Im Haus Nr. 14 ist die Modernisierung im bewohnten Zustand erfolgt, während es uns im Haus Nr. 16 leider nicht möglich war. Die Modernisierung haben wir im Leerstand durchgeführt, aufgrund von Grundrissänderungen zur Vergrößerung der Bäder.

UNSERE KENNZAHLEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

UNTERNEHMEN	EINHEIT	DATEN 2023	DATEN 2022	DATEN 2021
ZINSAUFWENDUNGEN	T€	8.837	9.768	10.816
ZINSDECKUNG (ANTEIL ZINSEN AN DER KALTMIETE)	%	9,5	10,6	11,7
KAPITALDIENSTDECKUNG AN DER SOLLMIETE	%	37,7	39,4	40,2
DURCHSCHNITTLICHE VERSCHULDUNG	€/m ²	459	457	448

Mai

DER MAI MACHT ALLES NEU



MODERNISIERUNG IN DER BURDIECKSTRASSE & POMMERNRING

In unserem Quartier in Lübeck-Kücknitz führen wir seit Mai 2023 eine energetische Hüllenmodernisierung der drei Wohngebäude im Pommernring und der Burdieckstraße durch. Die Modernisierung konzentriert sich auf eine umfassende Verbesserung der Dämmung der Wohnhäuser. Durch das Anbringen eines hochmodernen Wärmedämmverbundsystems an den Außenwänden wird den Bewohnern die Möglichkeit geboten, je nach individuellem Heizverhalten, Preisentwicklung und Witterung Heizkosten zu sparen. Gleichzeitig werden die Kellerdecken zusätzlich gedämmt, um die Gesamteffizienz des Gebäudes zu steigern. Die Fenster der Wohnungen sowie im Treppenhaus werden gegen moderne, mehrfachverglaste Varianten ausgetauscht, um den Wärmedämmwert signifikant zu verbessern. Die Erneuerung der Balkonabdichtung und die Installation eines neuen Geländers ergänzen die Modernisierung, die den Wohnkomfort für die Bewohner erhöht. Zusätzlich zur Dämmung der Kelleraußenwand erfolgt die Erneuerung der Regenwasserleitungen. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden nicht nur die Gebäude, sondern auch die umliegenden Grün- und Pflanzflächen neugestaltet. Die Fertigstellung dieser umfangreichen Maßnahme für die Wohnhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen ist für das Frühjahr 2024 geplant.



UNSERE KENNZAHLEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

FAHRZEUGE	DATEN 2023	DATEN 2022	DATEN 2021
FAHRZEUGE IM POOL	55	55	55
(DAVON) MIT ELEKTROMOTOR	7	7	6
(DAVON) MIT HYBRIDMOTOR	8	7	5

NEUE RAUCHWARMMELDER FÜR UNSERE MITGLIEDER

Gemäß der Landesverordnungen sind wir verpflichtet, die Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Nur so kann Brandgeruch rechtzeitig erkannt und gemeldet werden. Für die Sicherheit unserer Mitglieder und unserer hohen Qualitätsansprüche wechseln wir ab 2024 dafür den Dienstleister. Die neuen Rauchwarnmelder sind ausschließlich fernwartbare Modelle und die zurzeit auf dem Markt zuverlässigsten Geräte. Das ist komfortabel für unsere Mitglieder und effektiv für den Dienstleister. Ebenso ist ein Wohnungszugang für die jährliche Wartung nicht notwendig. Um die neuen Rauchwarnmelder zeitnah installieren zu können, wird für die ca. 56.000 Melder im Bestand der NEUE LÜBECKER ein logistisches Wechselmanagement geplant.



SIND WOHNUNGSKÄUFE EINE ALTERNATIVE ZUM NEUBAU?

HEIMBÜRGE Wenn wir Häuser aus dem Bestand Dritter kaufen würden, hätten wir immer noch das Problem der hohen Modernisierungskosten, die sich durch die jetzigen Mieten nicht refinanzieren lassen.

SONNTAG Beim Ankauf von Neubauprojekten beziehungsweise Bauträgerprojekten sind die zu hohen Preisvorstellungen der Verkäufer das Problem. Das ergäbe dann wieder zu hohe Mieten für unsere Mitglieder.



Mitgliederfest in der Stoltenstraße

MIT EINEM BUNTEM PROGRAMM WEIHEN WIR ZUSAMMEN MIT DER KITA IN DER STOLTENSTRASSE IN HAMBURG DEN SPIELPLATZ EIN, DER IM ZUGE EINER TIEFGARAGENSANIERUNG NEU ENTSTANDEN IST.



DER JUNI LÄSST DEN SOMMER
LEBEN, SCHMETTERLINGE
LIEBLICH SCHWEBEN



SOMMERFEST IN NORDERSTEDT

In Norderstedt im Friedrichsgaber Weg 441 – 451 bildet das Sommerfest für den Neubau von 122 Wohnungen in 7 Wohngebäuden inkl. Tiefgarage mit 174 Stellplätzen den krönenden Abschluss der Quartiersentwicklung der NEUE LÜBECKER. 32,7 Mio. € investierte die NL in die Aufwertung ihres Quartiers in Norderstedt.

Im Dezember 2019 begannen die ersten Arbeiten für das Neubauprojekt am Friedrichsgaber Weg. Zwei Wohnhäuser mit 60 Wohnungen aus den 60er Jahren mussten weichen, da die Bausubstanz nicht modernisierungsfähig war. Auf einer Wohnfläche von 9.130 m² entstand ein ausgewogener Wohnungsmix von 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 54 bis 95 m², der allen Altersklassen die idealen Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause bietet. Die barrierearmen, teils barrierefreien Wohnungen sind frei finanziert und können ab 775 € zuzüglich Nebenkosten angemietet werden. Die neue Wohnanlage hat ihren neuen Mietern viel zu bieten. Im Zeichen der Nachhaltigkeit stellt die Genossenschaft E-Ladesäulen sowie Bikesharing zur Nutzung zur Verfügung. Dank des hohen energetischen Standards der neuen Gebäude erzielt die

NEUE LÜBECKER mit der hier gewählten Fernwärmeversorgung eine Einsparung beim Heizwärmebedarf und bei den CO₂-Emissionen von ca. 50 % gegenüber dem Altbestand. Durch die zukünftige Qualitätsverbesserung der Fernwärme lassen sich die CO₂-Emissionen perspektivisch weiter reduzieren. Mit dem Neubau in Norderstedt erreichen wir einen weiteren Meilenstein in der Quartiersanierung am Friedrichsgaber Weg. Seit 2013 investiert die NEUE LÜBECKER in dieses Quartier und modernisiert ihre Bestandsgebäude. Diese Kombination aus Modernisierung und kluger Nachverdichtung auf den eigenen Bestandsgrundstücken gehört seit langem zur Strategie der NL. 82 neue Wohnungen mit einem Wohnflächengewinn von 6.702 m² sind eindrucksvolles Ergebnis unserer nachhaltigen Investitionsstrategie. Das Ergebnis bringt viel für die Klimaneutralität und natürlich eine neue Wohnqualität für unsere Mitglieder. Die sieben Neubauten sind eine perfekte Ergänzung für das intakte und gewachsene Quartier. Die NEUE LÜBECKER hat in Norderstedt insgesamt 352 Wohnungen, von denen 285 im Quartier im Friedrichsgaber Weg sind.

UNSERE KENNZAHLEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

BESTAND	EINHEIT	DATEN 2021	DATEN 2020
ENDENERGIEVERBRAUCH DES GEBÄUDEBESTANDS *	KWH/(M ² *A)	144,77	132,94
CO ₂ -EMISSIONEN DES GEBÄUDEBESTANDES JE QUADRATMETER *	KG (CO ₂ /M ² x A)	30,75	28,07
CO ₂ -EMISSIONEN DES GEBÄUDEBESTANDES	T CO ₂ /A	30.062,51	27.444,01

* Die Steigerung der Werte erklärt sich anhand des Nutzerverhaltens der Mieter. Die Coronapandemie hatte beispielsweise einen großen Einfluss auf die Verbräuche. Auch die Gasmangellage 2022 führte zu

einem veränderten sparsamen Verbrauchsverhalten. Bereits im Folgejahr 2023 wurde, trotz mildem Winter, mehr Gas verbraucht als 2022. Die Daten sind nicht klimabereinigt.

ZU GAST AUF DER VOCATIUM

Vocatium 2023 in Lübeck und wir waren dabei! An 2 Tagen stellten sich unsere Azubis, sowie das Personalteam den vielen Fragen der Schülerinnen und Schüler in der Musik und Kongresshalle in Lübeck. Sattete 120 Gespräche hat das Team an diesen Tagen geführt. Auch im nächsten Jahr sind wir wieder dabei und geben allen interessierten Schülern einen Einblick in die Ausbildung als Immobilienkauffrau / Immobilienkaufmann bei der NEUE LÜBECKER.



unsere Azubis im Einsatz auf der Messe



MODERNISIERUNG LÜBECK, WESTPREUßENRING 70 D-F

Die Kernmodernisierung des Wohngebäudes in Lübeck-Kücknitz 4 Jahren begonnen haben, das Wohngebäude 70 & 70 a zu modernisieren und im letzten Jahr das Gebäude b-c fertiggestellt haben, beginnen wir mit dem nächsten Bauabschnitt im Haus d-f. Das aus den 60er Jahren stammende Haus wird seit Juni 2023 komplett energetisch modernisiert. Bei der umfassenden Entkernung werden lediglich die tragenden Wände, die Stahlbetondecken, das Treppenhaus und der Dachstuhl erhalten. Die energetische Hüllenmodernisierung beinhaltet u.a. Dämmmaßnahmen an Dach, Fenster und Fassade.

Die Grundrisse der 18 Wohnungen werden optimiert und neue Balkone montiert. Das Projekt schließt die Sanierungen der Kalt-, Warmwasserstränge und Heizungsstränge mit ein. Die Wärmeversorgung erfolgt durch den Einbau einer neuen Gasbrennwerttherme und dem Einsatz von 15 % erneuerbarer Energie durch den Einbau einer Solarthermieanlage. Das große Highlight dieser Modernisierung ist der Einbau einer Aufzugsanlage, die den barrierearmen Zugang zu den Wohnungen garantiert. Im Herbst 2024 werden die Modernisierungsmaßnahmen an den Häusern 70 d-f beendet sein.

MODERNISIERUNG KALTENKIRCHEN, FLOTTMOORRING 21

Juni 2023 begann die energetische Modernisierung der Gebäudehülle unseres Wohngebäudes mit 24 Wohnungen im Flottmooring. Diese Maßnahme beinhaltet u.a. eine Wärmedämmung der Außenfassade sowie der Kellerdecken und den Einsatz neuer Fenster. Im Zuge dieser Arbeiten optimieren wir die Wärmedämmung der Dachflächen. Die Dachfläche bereiten wir für die spätere Montage von Photovoltaik-Modulen vor. Alle Arbeiten werden im Sommer 2024 mit der Fertigstellung der Außenanlagen abgeschlossen sein.



MODERNISIERUNG IN SCHWARZENBEK, AUBENASSTRASSE 1A-C & 3A-C ABGESCHLOSSEN

Im Zeichen der Energieeinsparung begannen wir im Juni 2022 mit einer energetischen Hüllenmodernisierung der zwei Wohngebäude in der Aubenasstraße. Diese Maßnahme beinhaltet den Austausch der Fenster sowie die Dämmung der Fassade, der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke. Gleichzeitig wurden auch die Balkone unserer 36 Wohnungen saniert und ihre Brüstungen erneuert. Die Fertigstellung erfolgte im Juni 2023.



UNSERE MITGLIEDERVERTRETER AUF REISEN

Um einen Blick über den Tellerrand und auf die Vielseitigkeit der NL zu vermitteln, fand das diesjährige Vertretertreffen des ServiceCenters Elmshorn in Ahrensburg statt. Jan Schlieff, ServiceCenter-Leiter Ahrensburg, gab allen Vertretern einen Einblick in die Entwicklung des Quartiers Reeshoop.

Unsere Mitgliedervertreter erhielten detaillierte Informationen zu den verschiedenen Projekten, im Neubau, der energetischen Modernisierung sowie der Modernisierung in Verbindung mit einer Aufstockung.



MITGLIEDERFEST IN GROBHANSDORF

Ein gelungener Abschluss unserer Großmodernisierung am Rosen- eck in Grobhansdorf war das große Mitglieder-Sommerfest. Unter dem Motto "Beachfeeling" lud die NL ihre Mitglieder zu einem leckeren Grillbuffet sowie einen Unterhaltungsprogramm für Groß & Klein an einem abwechslungsreichen und spannenden Nachmittag auf einem vorbereiteten Beachbereich ein.



Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Bereits seit Ende 2021 arbeitet unser engagiertes Team an einem spannenden Projekt: der Erstellung unserer Nachhaltigkeitserklärung. Wir wollen nicht nur den gesetzlichen Anforderungen gerecht werden, sondern auch zeigen, wie sehr uns ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung am Herzen liegen.

Und das Beste? Wir sind bereits einen Schritt voraus! Im Berichtsjahr 2020 haben wir freiwillig eine Nachhaltigkeitserklärung gemäß den Standards des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) eingereicht. Mit Stolz können wir verkünden, dass wir alle Prüfungsstandards erfüllt haben und unsere Erklärung vom DNK-Büro freigegeben wurde!

Unsere DNK-Erklärung ist mehr als nur ein Bericht - sie ist ein klares Bekenntnis zu einer nachhaltigen Zukunft. Mit 20 Kriterien und den dazugehörigen Kennzahlen haben wir unseren Bericht übersichtlich strukturiert, um allen Interessierten einen einfachen Einblick in unser nachhaltiges Handeln zu bieten.

Unseren Bericht können Sie unter dem folgenden QR-Code einsehen:



Alle zusammen für unsere Vertreter
(Mitarbeitende aus dem Mitgliederwesen,
Controlling sowie Auszubildende)

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Mitgliedervertreter der Wohnungsbaugenossenschaft haben in der jährlich stattfindenden Vertreterversammlung den Jahresüberschuss mit 12,1 Mio. € festgestellt und davon 9,8 Mio. € zur Eigenkapitalbildung für die kommenden Investitionen in die Rücklage überwiesen. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 2,3 Mio. € wird auf Beschluss der Vertreter an die über 18.500 Mitglieder als Dividende ausgeschüttet, so dass diese dadurch auch direkt an der soliden Entwicklung der Genossenschaft beteiligt werden.

MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO
03	04	05	06	07	08	09
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Juli

WAS DER JULI VERBRICHT,
RETTET DER SEPTEMBER NICHT.

STADTRADELN

Vom 17. Juni bis 07. Juli 2023 hieß es "ab in die Pedale" und strampeln für den guten Zweck. Die NEUE LÜBECKER lockte mit 20 Cent pro Kilometer für das Ronald McDonald Haus in Lübeck. 21 sportbegeisterte NL'er folgten dem Ruf und erstrampelten 5.508 km. 30 % mehr Kilometer als im letzten Jahr! Diese beachtliche Leistung würdigte der Vorstand in der Siegerehrung. Insgesamt sammelten wir durch die erstrampelten Kilometer 1.100,20 € für den guten Zweck. Der Vorstand hat diesen Betrag auf 1.300 € aufgerundet und Herrn Schierenberg, Geschäftsführer vom Ronald McDonald Haus, die frohe Botschaft in der Siegerehrung mitgeteilt.



DIE NEUBAUZAHLEN SIND INSGESAMT EINGEBROCHEN. WIE IST DIE LAGE BEI DER NEUE LÜBECKER?

HEIMBÜRGE 2023 haben wir noch 245 Wohnungen fertiggestellt: 122 in Norderstedt, 59 in Ahrensburg am Reeshoop und 64 in Neustadt in Holstein. Dieses Jahr kommen noch einmal 72 in Travemünde auf dem Bagersand dazu. Aber danach werden wir auf absehbare Zeit keine neuen Projekte beginnen, weil es wirtschaftlich einfach nicht darstellbar ist. Die Mieten, die wir jetzt im frei finanzierten Wohnungsbau nehmen müssten, damit sich die Projekte rechnen, möchten wir unseren Mitgliedern nicht zumuten. Das ist sehr schade, denn in den letzten Jahren haben wir durchschnittlich immer 250 bis 350 neue Wohnungen pro Jahr gebaut. Das fällt nun gerade in einer Zeit weg, in der wir Neubau dringender denn je benötigen.

SONNTAG Das betrifft auch den Ersatzneubau auf unseren eigenen Grundstücken. In Großhansdorf würden wir zum Beispiel gern die bestehenden Gebäude durch neue ersetzen. Dadurch würden in gefragter Lage 42 zusätzliche Wohnungen entstehen. Aber durch gestiegene Baukosten, hohe Zinsen und weggefallene Förderungen ist das Projekt jetzt so teuer geworden, dass wir eine Kaltmiete von 20 Euro nehmen müssten. Das wollen wir natürlich nicht. In Ahrensburg Reeshoop haben wir sieben Jahre gebraucht, bis wir Baurecht hatten. Dort geht es um 80 zusätzliche Wohnungen, die wir durch die Aufstockung bestehender Gebäude schaffen wollen. Jetzt könnten wir bauen, aber nun ist es zu spät. Denn mittlerweile sind die Kosten zu hoch. Von solchen Vorhaben gibt es einige, die nun erst einmal ruhen. Aber wir planen weiter und haben noch einige schöne Projekte in der Pipeline, die wir hoffentlich in einigen Jahren umsetzen können.

MODERNISIERUNG ELMSHORN, AM FRIEDHOF 27-29

Im Juli 2023 begannen die Arbeiten für die energetische Modernisierung der Gebäudehülle am Friedhof. Die Maßnahme am Gebäude mit insgesamt 42 Wohnungen beinhaltet u.a. die Wärmedämmung der Außenfassade sowie der Kellerdecken und den Ersatz der alten Balkone durch Vorstellbalkone. Die beiden mittleren Wohnungsstränge der Hauseingänge 27 und 29 erhalten erstmals einen Balkon. Im Zuge dieser Arbeiten verbessern wir die Wärmedämmung im Bereich der Dachgeschosswohnungen deutlich. Die Dachflächen werden für die spätere Montage von Photovoltaik-Modulen vorbereitet. Alle Arbeiten werden im Sommer 2024 mit der Fertigstellung der Außenanlagen abgeschlossen sein.



MITGLIEDERFEST IN SCHWERIN

Strahlender Sonnenschein begleitete im Juli das Mitgliederfest in Schwerin, das zu einem unvergesslichen Tag für über 300 unserer geschätzten Mitglieder wurde. Die Veranstaltung versprach einiges – und sie hielt, was sie versprach. Ein Highlight, das allen Teilnehmern im Gedächtnis bleiben wird, war zweifellos das exquisite Essen und die erfrischenden Getränke. Kulinarische Köstlichkeiten ergänzten die strahlende Atmosphäre perfekt, während die Musik für eine stimmungsvolle Begleitung sorgte, die die Herzen höherschlagen ließ. Doch das Fest war nicht nur ein Augen- und Gaumenschmaus – es war auch eine Plattform für vielfältige Gespräche. Mitglieder tauschten Gedanken und Geschichten aus, knüpften neue Kontakte und vertieften bestehende Beziehungen. Es war wundervoll zu sehen, wie sich die Gemeinschaft in dieser lockeren und fröhlichen Atmosphäre entfaltete. Die Stimmung wurde weiter angeheizt durch den Alleinunterhalter mit seinem Schifferklavier, der die Gäste mit musikalischer Vielfalt begeisterte. Ein weiteres Highlight war das Glücksrad, das nicht nur Spannung, sondern auch Gewinne versprach und für zusätzlichen Schwung sorgte. Für die kleinen Festbesucher gab es ein eigenes Paradies: Eine Hüpfburg, eine Torwand und Kinderschminken sorgten für strahlende Kinderaugen und fröhliches Kinderlachen. Als besonderer Ansporn für die wissbegierigen Köpfe gab es ein NL-Quiz. Das Mitgliederfest in Schwerin war zweifellos ein voller Erfolg und ein Tag, der vielen in Erinnerung bleiben wird. Es war eine großartige Gelegenheit, das Miteinander im Quartier in der Lübecker Straße in Schwerin zu stärken und Freude sowie Zusammenhalt zu zeigen.



August

MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO
	01	02	03	04	05	06
07	08	09	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

IST DER AUGUST AM ANFANG HEIß,
WIRD DER WINTER STRENG UND WEIß

AUSBILDUNGSSTART

Jedes Jahr bildet die NEUE LÜBECKER bis zu vier Auszubildende aus, von denen viele langfristig übernommen werden. In der Ausbildung erfahren unsere Azubis alles über die Bereiche einer großen Wohnungsbaugenossenschaft. Sie lernen unter anderem den Vermietungsprozess, die Abläufe im Rechnungswesen und das Controlling kennen, führen Gespräche mit Mitgliedern, erstellen Betriebskostenabrechnungen, durchlaufen die Technik- und Bauabteilung und erhalten Einblicke in die Personalabteilung. Langweilig wird es bei uns also nicht! Alternativ können sie sich nach der Ausbildung für ein duales oder Vollzeitstudium entscheiden und kehren zum Teil als Werkstudenten zu uns zurück.



v.l.n.r.: Fanny Roßa, Jonathan Conring, Lea Hübner

DER FACHKRÄFTEMANGEL IST ALLGEGENWÄRTIG. BETRIFFT DAS AUCH DIE NEUE LÜBECKER? WAS TUN SIE, UM GUTE MITARBEITENDE ZU FINDEN UND ZU HALTEN?

HEIMBÜRGE Natürlich betrifft uns das auch. Aber wir bieten viel an, um die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu überzeugen und zu halten: familienfreundliche, flexible Arbeitszeiten, eine gute Kommunikation und Abstimmung untereinander, Homeoffice an zwei Tagen pro Woche, Gesundheitsfürsorge, Massagen, betriebliches Kindergeld, Weiterbildungen bis hin

zum berufsbegleitenden Studium und vieles mehr. Jedes Jahr stellen wir vier bis fünf Azubis ein, die wir meistens nach der Ausbildung übernehmen. Hierfür werben wir aktiv und präsentieren uns auf Messen. Deshalb haben wir bisher immer genug junge Leute gefunden, die gern für die NEUE LÜBECKER arbeiten möchten.

UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE WOHNBERATUNG

Unser Verein „Wohnen im Alter e.V.“ hat dank der großzügigen Unterstützung der Possehl-Stiftung eine neue Vereinskordinatorin eingestellt. Seit dem 16. August 2023 verstärkt Doris Thomalla als Projektkoordinatorin unser Team.

Die Wohnberatung »Wohnen im Alter« ist eine Kooperation zwischen der Hansestadt Lübeck, den Lübecker Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, LÜBECKER BAUVEREIN eG, NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, VEREINIGTE BAUGENOSSENSCHAFTEN Lübeck eG sowie dem Haus- und Grundbesitzerverein »Haus & Grund« e. V., dem Deutscher Mieterbund Mieterverein Lübeck e. V.

Die Aufgabe des Vereins ist die Beratung zu Wohnraumanpassungen und Barrierereduzierung sowie Beratung zu Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag.



v.l.n.r.: Torsten Kärlin (Vereinsvorsitzender), Doris Thomalla (Projektkoordinatorin), Gabriele Beier (Hansestadt Lübeck)



MODERNISIERUNG IN SCHWARZENBEK, VERBRÜDERUNGSRING 7-31

Im August 2023 haben wir mit der Modernisierung im Verbrüderungsring begonnen. Hier dämmen wir die Fassaden und die Kellerdecken. Die 112 Wohnungen erhalten neue Balkongeländer sowie neue Fenster. Die Fertigstellung ist für den September 2024 geplant.



September

SEPTEMBER IST DER MAI
DES HERBSTES

MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO
04	05	06	07	08	09	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	



Das NL-Ermittlungsteam

BETRIEBSAUSFLUG NACH HAMBURG

Auf nach Ahrensburg! – hieß es zum diesjährigen Betriebsausflug für alle Mitarbeitenden der NEUE LÜBECKER. Eine Erkundungstour durch das Quartier Reeshoop machte den Anfang mit tatkräftiger Unterstützung von unserem Team aus dem Servicecenter Ahrensburg. Nach anschließender Stärkung am ServiceCenter mit kleinen Köstlichkeiten für das leibliche Wohl begann dann die Fahrt nach Hamburg den vielfältigen Aktivitäten. Von Kartfahren über Keramikmalen bis hin zu Stadtführungen und Shopping – für jeden Geschmack war etwas dabei. Beim Kartfahren

blieben alle unverletzt, und beim Keramikmalen entstanden wahre Kunstwerke. Die Stadtführung brachte uns interessante Einblicke, auch wenn der Mörder bei den City Games leider unentdeckt blieb.

Den Abschluss des Tages machte eine Abendveranstaltung in Ahrensburg, bei der bei reichhaltigem Buffet und erfrischenden Getränken, das eine oder andere Tanzbein geschwungen wurde. Dieser Ausflug ist für alle Mitarbeitende etwas Besonderes, da an diesem Tag alle Kolleginnen und Kollegen aus allen Regionen und Abteilungen zusammenkommen.



unsere Azubis im Einsatz

MESSEAUFTTRITT IN DER GRUND- UND GEMEIN- SCHAFTSSCHULE ST. JÜRGEN

Im September präsentierten wir uns auf der Jobmesse in der Grund- und Gemeinschaftsschule St. Jürgen. In einem Klassenraum fand unser NL-Team ausreichend Platz um allen interessierten Schülern Rede und Antwort zu stehen. In 2 Stunden wurden mehr Gespräche geführt als sonst an einem gewöhnlichen Tag auf einer Messe. Das schreit nach einer Wiederholung! Wir sind gespannt auf die vielen folgenden Bewerbungen.



Aufsichtsrat der NL mit dem Vorstand



Sina Kautz
Vorstandsassistentin

MIT DEM AUFSICHTSRAT VON LÜBECK NACH TRAVEMÜNDE UND ZURÜCK!

EIN BERICHT VON SINA KAUTZ

Am 14.09.2023 fand unsere jährliche Informationsfahrt für und mit unserem Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER statt. Diesmal hatten wir spannende regionale Projekte sowohl in Lübeck als auch in Travemünde auf dem Programm. Unsere Reise begann am Morgen in Lübeck und führte uns zunächst zum Baggersand in Travemünde. Dort präsentierte uns Projektleiter, Henrik Günther mit Begeisterung das beeindruckende Projekt "Baggersand" und stand geduldig Rede und Antwort. Wir hatten die Gelegenheit, verschiedene Wohnungen sowie die imposante Tiefgarage zu besichtigen und waren beeindruckt von dem, was wir sahen.

Anschließend machten wir uns auf den Weg zum nächsten Höhepunkt unserer Tour: dem Großmodernisierungs-Quartier in der Lindwurmstraße, wo 90 Wohnungen energetisch modernisiert werden. Der Projektleiter Rouven Feist führte uns durch das Modellprojekt zur zukünftigen Energieversorgung und ermöglichte uns einen Vergleich zwischen dem vorherigen Zustand eines

bereits leergezogenen Hauses und dem aktuellen Baufortschritt des ersten Bauabschnittes. Besonders beeindruckend war das Staffelgeschoss in nachhaltiger Holzbaupweise, das bereits Gestalt annahm und von uns besichtigt werden konnte. Nach diesen inspirierenden Stationen fuhren wir mit dem Bus zurück nach Kücnitz zum letzten Programmpunkt des Tages in den Westpreußenring. Dort wurden wir herzlich von Martin Staudt, Gruppenleiter Technik/Bau mit Kaffee und Kuchen empfangen, bevor wir das Quartier mit der Modernisierung von 18 weiteren Wohnungen erkundeten. Wir hatten auch die Möglichkeit, bereits fertiggestellte Objekte zu besichtigen und konnten so einen umfassenden Einblick in die Fortschritte erhalten.

Am späten Nachmittag kehrten wir alle voller neuer Eindrücke und Informationen nach Lübeck zurück und waren auf dem neuesten Stand bezüglich der aktuellen Projekte innerhalb unserer Region.

VON SCHWERIN NACH LÜBECK

In diesem Jahr gingen wir mit unseren Mitgliedervertretern auf Reisen. Die Vertreter aus Schwerin erhielten einen Einblick in unser Neubauvorhaben in Travemünde, am Baggersand. Dieses besondere Projekt verdiente einen Rundgang zusammen mit dem verantwortlichen Projektleiter Henrik Günther. Solche Veranstaltungen bieten allen Vertretern einen guten Einblick in die praktischen Tätigkeiten sowie die Prozesse der NEUE LÜBECKER. Gleichwohl ermöglichen sie einen direkten Austausch zu offenen Themen, die von unseren Mitgliedern und aus den Quartieren an die Vertreter herangetragen werden.



SOFTWAREUMSTELLUNG

Um die Funktionsfähigkeit der Organisation und deren Weiterentwicklung zu gewährleisten, ist eine Aktualisierung unserer Unternehmenssoftware notwendig. Aus diesem Grund beschäftigte sich eine Projektgruppe mit dem Upgrade unserer Software. Vorteile dieses Prozesses sind die schnellere und einfachere Anbindung von neuen Technologien. (Schnittstellenkompatibilität)

REGIONALES VERTRETERTREFFEN IN NORDERSTEDT

Für die Vertreter aus Ahrensburg ging es in diesem Jahr nach Norderstedt. Dort erhielten sie von Projektleiter Thomas Meinke einen Einblick in die Quartiersentwicklung im Friedrichsgaber Weg mit der Modernisierung von Bestandsgebäuden sowie ergänzendem Neubau zur Nachverdichtung. Der seit September 2023 fertiggestellte Neubau lud bereits zum Rundgang ein. In diesen regionalen Vertretertreffen erhalten die Vertreter Information zur Investitionsstrategie der NL unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die transparente Kommunikation mit unseren Mitgliedervertretern liegt der NL sehr am Herzen.



FERTIGSTELLUNG NEUBAU NORDERSTEDT

Nach 30-monatiger Bauzeit sind die 7 Wohngebäude inkl. Tiefgarage fertiggestellt worden. Im Dezember 2019 begannen die ersten Arbeiten für das Neubauprojekt am Friedrichsgaber Weg. Zwei Wohnhäuser mit 60 Wohnungen aus den 60er Jahren mussten weichen, da die Bausubstanz nicht modernisierungsfähig war. Auf einer Wohnfläche von 9.130 m² ist ein ausgewogener Wohnungsmix von 2 – 4 Zimmer-Wohnungen von 54 bis 95 m² entstanden. Die barrierearmen, teils barrierefreien 122 Wohnungen bieten ausreichend Platz für unsere (Neu-)Mitglieder.

Oktober

FÄLLT DAS LAUB ZU BALD,
WIRD DER HERBST NICHT ALT



MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO
						01
02	03	04	05	06	07	08
09	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					



MITGLIEDERFEST IN NEUSTADT

Anfang Oktober hieß es für unsere Mitglieder endlich wieder „O’zapft is“. Das erste Mitgliederfest für unsere neuen Mitglieder aus unserem Neubau im Westpreußenring 12 – 22 sowie für die Mitglieder aus den Häusern im Westpreußenring 2 – 10 und 24- 28, deren Wohnhäuser bereits vor einigen Jahren modernisiert wurden.



START DER AUSZUGSBEFragung

Um unseren Kundenservice kontinuierlich zu verbessern und die Zufriedenheit unserer Mieter sicherzustellen, haben wir eine neue Befragung eingeführt – die „Auszugsbefragung“. Diese Befragungen sind entscheidend, um wertvolles Feedback und Erfahrungen unserer ausziehenden Mieter zu erfassen. Dabei werden verschiedene Aspekte des Auszugsprozesses beleuchtet, um eine umfassende Bewertung vornehmen zu können. Die Befragung zielt darauf ab, den Ablauf der Wohnungsbesichtigung durch Mietinteressenten zu verstehen, die Vorbesichtigung und die behandelten Themen sowie die Durchführung der Endabnahme und Schlüsselrückgabe zu bewerten. Ebenso wird die Flexibilität bei der Terminvereinbarung, die Verständlichkeit und der Informationsgehalt der Kündigungsbestätigung sowie die Information über Kündigung und Wohnungsrückgabe untersucht.

Abschließend wird die Bereitschaft der Mieter, die NEUE LÜBECKER weiterzupfehlen, erfasst. Die Befragung wird mithilfe eines Feedbackbogens durchgeführt und per E-Mail an die ausziehenden Mieter versendet. Diese Befragung findet monatlich statt und umfasst alle Mitglieder, die im entsprechenden Zeitraum ausgezogen sind. Die Gründe für den Auszug werden erfasst, um Trends und Präferenzen der Mieter besser zu verstehen. Dies ermöglicht es uns, gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und Dienstleistungen einzuleiten. Die gesammelten Daten dienen der Identifizierung von Optimierungspotenzialen und der Anpassung von Prozessen bei der NEUE LÜBECKER, um den Bedürfnissen unserer Mieter gerecht zu werden und ihre Zufriedenheit langfristig zu gewährleisten.



ZWEITER BAUABSCHNITT IN DER LINDWURMSTRASSE IN TRAVEMÜNDE

Anfang April begannen die Arbeiten für den ersten Meilenstein unserer Großmodernisierung in Travemünde. Im Quartier Lindwurmstraße starteten die Abrissarbeiten der Dachstuhl der ersten Wohnhäuser, um Platz zu schaffen für das neuentstehende Staffelgeschoss inkl. Dachterrasse in nachhaltiger Holzbauweise. Im September folgte dann die Entkernung des zweiten Wohngebäudes in der Lindwurmstraße 24 - 32. Bis 2027 soll für unsere 5 Wohngebäude mit insgesamt 90 Wohnungen in 5 Bauabschnitten das Modellprojekt „Energieversorgung der Zukunft“ umgesetzt werden.

November

IM NOVEMBER KALT UND KLAR,
WIRD MILD UND TRÜB DER JANUAR.



NEUE WEBSITE

Modernisierung ist auch im Marketing relevant! So hat unsere Homepage ebenfalls einen modernen Look und eine neue Struktur erhalten. Einen zusätzlichen Mehrwert erfährt die Seite durch unseren Live-Chat inkl. Chatbot. Dieser spricht den Besucher mehrmals aktiv an und verbindet bei Bedarf mit unserem Zentralen Kundenmanagement. Neu ist auch, dass ab sofort das MitgliederService-Portal (MSP) nicht mehr vertreten ist. Seit Mai 2022 ist unsere NL-App im Einsatz und löst nun somit das MSP komplett ab. Eine Schadensmeldung ist somit online nur noch über unsere NEUE LÜBECKER-App möglich.



FERTIGSTELLUNG DER BETRIEBS- UND HEIZKOSTENABRECHNUNG 2022

Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für 2022 war in diesem Jahr eine Herausforderung für alle Beteiligten. 2023 haben uns zusätzliche Themen, wie die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen, die Dezember-Soforthilfe und Preisbremsen beschäftigt und somit viele zusätzliche Aufgaben mit sich gebracht. Auch die Versorger und Messdienstleister mussten mit den gesetzlichen Vorgaben kämpfen, sodass eine pünktliche Abrechnung für alle in der Bearbeitungskette eine große Anstrengung bedeutete. Aufgrund unserer rechtzeitigen freiwilligen Anhebung der Heizkosten im Oktober 2022, blieben 72 % unserer Mitglieder von

Nachzahlungen verschont. Gleichzeitig konnten wir eine Reduzierung des Gasverbrauchs um knapp 13 % verzeichnen. Nach der Abrechnung ist vor der Abrechnung - Wir haben die Vorauszahlung nach der Verdopplung im letzten Jahr noch einmal anpassen müssen. Denn die hohen Heizkosten von 2023, kommen erst in der nächsten Abrechnung zum Tragen. Die Heizkosten jeder Liegenschaft wurden einzeln prognostiziert und entsprechend angepasst, um unsere Mitglieder auch weiterhin vor zu hohen Nachzahlungen zu schützen. Demnach erhielten ca. 1/3 unserer Bestände keine Anpassung, ein knappes Drittel eine Erhöhung und ein gutes Drittel sogar Senkung der Vorauszahlung für Heizkosten. Hierbei wurden alle Energieträger berücksichtigt.

BETRIEBSVERSAMMLUNG

Im November lud der Betriebsrat der NL zur gemeinsamen Betriebsversammlung in das Radisson Blu Hotel in Lübeck ein. Mit einem informativen und vielfältigen Programm erreichte der Betriebsrat viel Zuspruch seitens der Mitarbeitenden. Die vergangenen Jahre waren für die NL eine Herausforderung, die sie jedoch mit zahlreichen Maßnahmen (u. a. mobiles Arbeiten, flexible Arbeitszeitgestaltung) und der guten Teamarbeit hervorragend meistern konnte.



ABBRUCH LAUENBURG, BRESLAUER STRASSE

Im ersten Bauabschnitt starteten wir mit dem Abbruch von einem Wohngebäude mit insgesamt 24 Wohnungen. Das nicht modernisierungsfähige Gebäude schafft Platz für einen Ersatzneubau. Aufgrund von Baukostensteigerungen insbesondere bedingt durch unverändert hohe Materialpreise aber auch überdurchschnittlich gestiegene Lohnkosten, die allgemeine Zinsentwicklung sowie den Wegfall der bisherigen Förderungen verschob sich der Baustart. Als Genossenschaft hat die NEUE LÜBECKER ihre Mitglieder im Blick, die eine Miete im Bereich des Zumutbaren erhalten sollen. Wir prüfen daher jedes Neubauvorhaben darauf, ob die Kosten für die Errichtung durch verantwortbare Mieten getragen werden können. Hier soll ein Servicehaus für ältere Mitglieder entstehen. Dieses Projekt liegt uns besonders am Herzen und daher streben wir die zeitnahe Realisierung des Neubaus an.



Dezember

SCHNEEFLOCKEN SIND DIE
SCHMETTERLINGE DES WINTERS

MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO
				01	02	03
04	05	06	07	08	09	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

ENDE DER UMLAGE DER KABEL-TV- GEBÜHREN & UMSTELLUNG AUF EINZELVERTRÄGE MIT DEN MITGLIEDERN

Die Kosten für Kabel-TV haben wir bisher über die Betriebskosten abgerechnet. Der deutsche Gesetzgeber hat im Frühjahr 2021 entschieden: In Zukunft darf der Vermieter das nicht mehr. Die Fernsehgrundversorgung wird künftig nicht mehr von dem Vermieter gewährleistet. Die Mieter dürfen künftig frei über den Kabelanbieter entscheiden und müssen mit dem Anbieter ihrer Wahl direkt einen Einzelvertrag abschließen. Die Position für das Kabel-TV entfällt somit ab 01.01.2024 bzw. 01.07.2024 (Fernseh Service Schmidt) in den Betriebskosten. Den Vertrag zur Versorgung mit Kabel-TV mit dem für die Region zuständigen Kabelanbieter haben wir bereits den neuen gesetzlichen Bedingungen angepasst. Um unseren Mitgliedern den Übergang zu dieser Neuerung so komfortabel wie möglich zu gestalten, haben wir für die Fernsehgrundversorgung mit den bisherigen Kabelanbietern günstige Konditionen ausgehandelt, die sie bei Bedarf nutzen können.



STATUS FUNKUMRÜSTUNG

6353 Wohnungen sind im Jahr 2023 bereits mit fernauslesbarer Messtechnik ausgestattet worden. Bis 2026 werden wir unseren Gesamtbestand komplett auf Funk umrüsten. Allein im nächsten Jahr werden weitere 3125 Wohnungen ausgerüstet. Unsere Mitglieder können dann ihren monatlichen unterjährigen Verbrauchsinformationen (UVI) z.B. in der NL-App einsehen.



BLICK NACH VORN: WELCHE GROßEN PROJEKTE WERDEN SIE BESCHAFTIGEN?

HEIMBÜRGE Wir haben viele Modernisierungsprojekte auf dem Plan: Beispielhaft seien hier genannt: In Geesthacht am Bandrieter Weg 16–26 führen wir eine energetische Hüllenmodernisierung nach Leerzug der Wohngebäude durch. Wir bauen das Dachgeschoss aus und verändern die Grundrisse. So gewinnen wir circa 500 Quadratmeter Wohnfläche hinzu. Des Weiteren modernisieren wir in Elmshorn am Droselkamp 1–28, in der Amselstraße 8–10 und am Fasänenweg 1–3 insgesamt 14 Wohngebäude mit 245 Wohnungen im bewohnten Zustand. In Lübeck in der Scharhörnerstraße sowie in Ratzeburg in der Berliner Straße sind ebenfalls energetische Hüllenmodernisierungen in Planung, bei denen wir Arbeiten am Dach, an den Fenstern und an der Fassade durchführen.

SONNTAG 2024 wird die NEUE LÜBECKER 75 Jahre alt. Das feiern wir das ganze Jahr über mit kleineren Aktionen und Überraschungen. Außerdem möchten wir den Kunden-Selfservice weiter verbessern. Schon jetzt können immer mehr Mitglieder über die App ihre monatlichen Verbrauchsinformationen abrufen. Außerdem haben wir einen KI-gestützten Chatbot auf der Website, der Fragen beantwortet. Das wollen wir weiter ausbauen – als Service für die Mitglieder und als Entlastung für unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Außerdem starten wir eine Kampagne für die Vertreterwahl 2024. Hier arbeiten wir mit dem Slogan „Helden der Nachbarschaft“. Es geht darum, die Mitglieder für dieses wichtige Ehrenamt zu begeistern. Wir hoffen, dass sich möglichst viele davon anstecken lassen und als Vertreterin oder Vertreter kandidieren.

Geschäftsbericht 2023

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

15.736
Wohnungen

	2023	2022	
	T€	T€	
	861.628	833.224	Bilanzsumme
	2.583	3.553	Liquide Mittel
	810.539	787.187	Anlagevermögen
	331.441	319.675	Eigenkapital
	121.517	116.754	Umsatzerlöse
	11.905	12.114	Jahresüberschuss
	34.628	33.518	Cashflow

Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.736	15.526
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	1.619	1.676
Flächen in m ² per 31.12.	992.914	977.096
Umsatzerlöse aus Mieten	90.385	87.842
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	80.245	75.520
Instandhaltung (€/m ²)	33,95	33,52

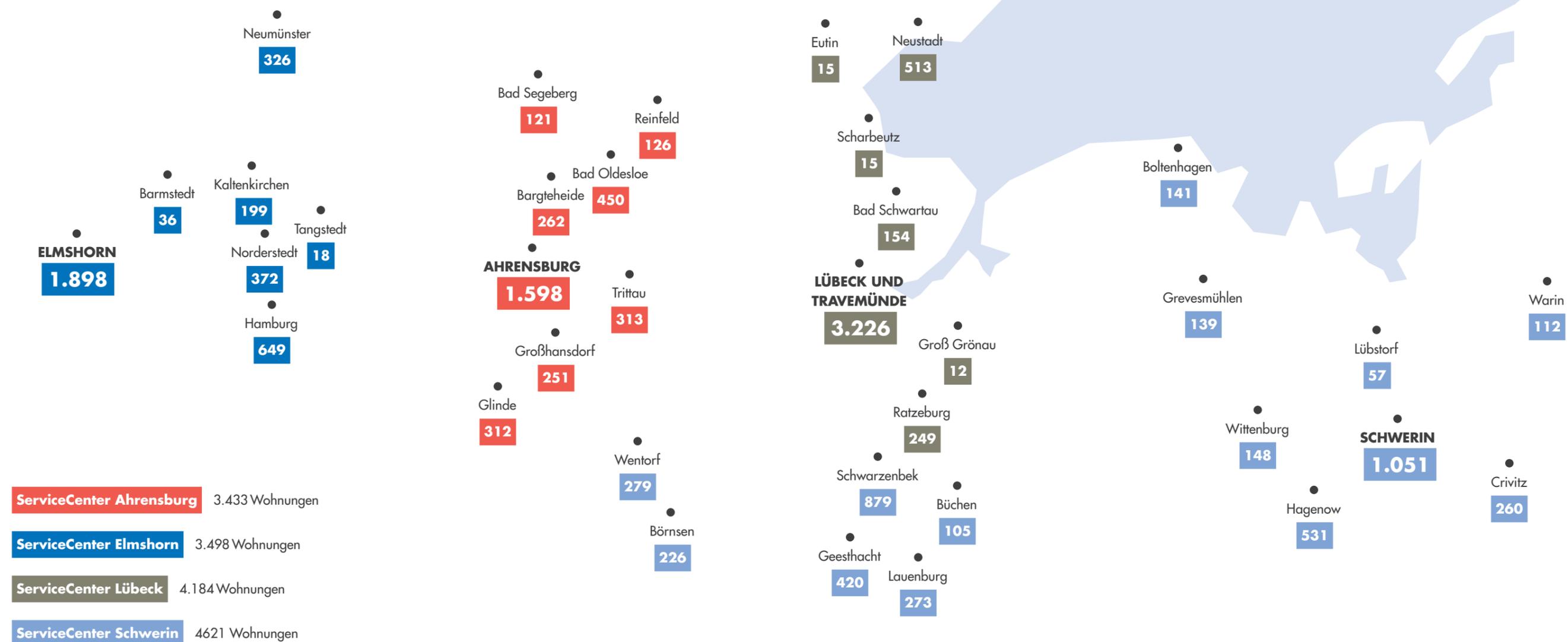
80.245 T€
Modernisierung,
Instandhaltung
und Neubau

18.891
Mitglieder

	18.891	18.577	Anzahl der Mitglieder per 31.12.
	165	157	Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)
	120	115	– davon ganztags tätig
	45	42	– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt

ÜBERSICHT

Wohnungen der NEUE LÜBECKER



WOHNUNGSÜBERSICHT DER NEUE LÜBECKER

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2023

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

Die Wirtschaft war im Jahre 2023 durch eine krisenhafte Entwicklung mit Inflation und einem höherem Zinsniveau belastet, die zusätzlich durch die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und im Nahen Osten beeinflusst wurde. Daher bleiben alle Vorhersagen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung entsprechend unsicher.

A) PREISSTABILITÄT – DEUTLICHER RÜCKGANG DER INFLATION, DIE IMMER NOCH ÜBER DEM ZIELWERT DER EZB LIEGT

Nachdem die Inflationsrate in Deutschland im Jahre 2022 gemessen am Anstieg des harmonisierten Verbraucherpreisindex VPI mit 8,7% einen Höchststand erreicht hatte, ging sie im Dezember 2023 auf 3,9% zurück. Sie lag damit immer noch über dem von der EZB gesetzten Zielwert von 2,0%.

Hauptursache für die ermäßigte Teuerung war die Entwicklung bei den Energiepreisen. Bei dem für die Wohnungswirtschaft wichtigen fossilen Energieträger Gas, mit dem knapp die Hälfte der Wohnungen in Deutschland beheizt werden, kostete Ende Dezember 2023 eine Kilowattstunde lt. dem Vergleichsportal Verivox im Mittel 8,3 Cent für Neukunden. Im Vergleich dazu betrug der Preis auf dem Höhepunkt der durch den Krieg in der Ukraine entstandenen Energiekrise gut 40 Cent pro Kilowattstunde. Ursache für den Preisrückgang waren die Einsparungen in der Industrie, in den Kraftwerken, Gewerben und Haushalten sowie gut gefüllte Gasspeicherstände.

Neben den Preissteigerungen auf den weltweiten Beschaffungsmärkten, den Entgelten für die Netznutzung haben staatliche Steuern und Abgaben im Energiebereich, wie beispielsweise die CO₂-Abgabe für die Haushalte einen hohen Einfluss auf die Inflationsentwicklung. Im Jahre 2023 betrug dieser Anteil beim Gaspreis beispielsweise insgesamt 27,6%. Dabei ist zu berücksichtigen, dass noch bis Ende 2023 ein ermäßigter Umsatzsteuersatz von 7% galt. Diese Ermäßigung wurde Anfang 2024 aufgehoben.

Die Wohnungskaltmieten erhöhten sich im Dezember 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat mit 2,4% dagegen deutlich unterhalb der Inflationsrate, wobei die Entwicklung in den Ballungsgebieten und im ländlichen Raum innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich ist. Für das Jahr 2024 rechnete die Deutsche Bundesbank in Ihrem Monatsbericht für Dezember 2023 insbesondere wegen des Nachlassens der Teuerung bei den Energiekosten und niedrigeren Preissteigerungen für Nahrungsmittel mit einer Inflationsrate von nur noch 2,7%.

Im Baugewerbe ergaben sich im Jahresmittel bei immer noch stark ausgelasteten Kapazitäten bei den Baukosten für den Neubau von Wohngebäuden eine Verteuerung

um rd. 8,3%. Bereits im Jahr 2022 hatte der Preisauftrieb mit 16,4% in diesem Segment ein hohes Niveau erreicht. Im Vergleich mit Ende 2019 stiegen die Baupreise bis Ende 2023 um insgesamt 39,4%. Besondere Einflussfaktoren waren insbesondere im Jahr 2021 die weltweit hohe Nachfrage nach Baustoffen, die Lieferengpässe und die enorme Verteuerung der Energie. Die NEUE LÜBECKER rechnet damit, dass eine sinkende Nachfrage bei den Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland trotz des allgemeinen Fachkräftemangels mittel- und langfristig zu einer Verringerung der Verteuerung der Bauinvestitionen führt.

B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD – DIE BESCHÄFTIGUNG ERREICHT EINEN NEUEN HÖCHSTAND

Die Anzahl der Erwerbstätigen, die im Jahre 2008 in der Finanzkrise in Deutschland noch 40,3 Millionen betrug, erreichte im Oktober 2023 nach einem temporären Rückgang in den Vorjahren, der durch die Coronapandemie verursacht wurde, mit 46,3 Millionen Erwerbstätigen einen neuen Höchststand. Im Jahre 2023 waren im Jahresdurchschnitt 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,8% entsprach.

In vielen Bereichen, insbesondere im Handwerk für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik, im Erziehungs- und Gesundheitswesen sowie in der Sozialarbeit und im IT-Bereich herrscht heute ein Arbeitskräftemangel. Dieser Trend dürfte sich in Zukunft trotz der gestiegenen Zuwanderung weiter verstärken: Für die kommenden Jahre sagen Experten voraus, dass der demografische Wandel im aktuellen Jahrzehnt sich verstärkt auf den Arbeitsmarkt auswirken wird, da die Generation „Babyboomer“ in den Ruhestand geht und die Differenz zwischen Ein- und Austritten sich zunehmend als Arbeitskräftemangel bei den Unternehmen zeigen wird. 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.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbestän-

den vertreten ist, hat sich die durchschnittliche Arbeitslosenquote gegenüber dem Jahr 2023 um 0,3%-Punkte auf 5,5% erhöht. Dabei erreichte die Zahl der Erwerbstätigen mit 1,477 Mio. Personen im 3. Quartal 2023 einen neuen Höchststand. Zuwächse gab es vor allem im Dienstleistungsbereich und im Baugewerbe. Vor der Finanz-/Wirtschaftskrise betrug die Arbeitslosenquote noch 8,4%. Für das Jahr 2024 wird mit einer weiter stabilen Situation auf dem Arbeitsmarkt gerechnet. In Mecklenburg-Vorpommern hat sich die Arbeitslosenquote im Jahre 2023 leicht erhöht. Sie stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4%-Punkte auf 7,7%. Die Anzahl der Erwerbstätigen ging im Vergleich zum Vorjahr um 0,2% zurück.

C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT – EXPORTÜBERSCHUSS MEHR ALS VERDOPPELT

Nachdem der deutsche Exportüberschuss im Jahr 2022 mit 89 Milliarden Euro so gering war, wie seit dem Jahre 2000 nicht mehr, erholte sich der Exportüberschuss im Jahre 2023 wieder. Er betrug im vergangenen Jahr 210 Milliarden Euro, wobei die Importe deutlich stärker zurückgingen als die Exporte. Während die gesunkenen Einfuhren u.a. durch die geringeren Preise für Energie verursacht wurden, waren der Rückgang der Ausfuhren durch eine niedrigere Nachfrage aus dem Ausland aufgrund des hohen Zinsniveaus und einer hohen Inflation zurückzuführen. Seit dem Jahre 2015 gehen die meisten Exporte in die Vereinigten Staaten von Amerika, wobei hierbei der Wechselkurs des Euros zum Dollar die preisliche Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen in Deutschland begünstigt.

Viele Experten sehen die weltweite Entwicklung der Verschuldung der Staaten kritisch. Dieses Risiko wird zusätzlich durch kreditfinanzierte Finanzierung der Konjunkturprogramme zur Eindämmung der wirtschaftlichen Auswirkungen der hohen Energiepreise und der Coronapandemie erhöht. Hier besteht die Gefahr, dass die Staatsverschuldung weltweit dazu beiträgt, dass die Schulden des öffentlichen Sektors und der Zentralbanken „weginflationiert“ werden, mit der Folge, dass der Handlungsspielraum für die Regierungen eingeschränkt wird und der Lebensstandard insgesamt weltweit sinkt.

D) WIRTSCHAFTSWACHSTUM – HOHE ENERGIEPREISE UND STEIGENDE FINANZIERUNGSKOSTEN BELASTEN WEITER DIE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft war im Jahre 2023 maßgeblich beeinflusst durch eine anhaltende schwache Nachfrage in der Industrie, dessen Auftragseingänge im letzten Quartal sich noch einmal deutlich verringerten. Belastend waren neben den immer noch hohen Energiekosten, die steigenden Finanzierungskosten, die geringere Nachfrage nach Investitionsgütern aus dem Inland sowie die gestiegene Unsicherheit über die Fiskal-

und Klimaschutzpolitik nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Nachtragshaushalt 2021. Ein Indikator für die eher pessimistische Stimmung in der Wirtschaft zeigte sich im Ifo- Geschäftsklimaindex vom November 2023, der ein Meinungsbild von rund 9000 befragten Unternehmen bei Geschäftslage, Geschäftserwartungen und Geschäftsklima widerspiegelte. Dieser befand sich mit unter 90 Punkten leicht über dem Niveau des Krisenjahres 2022. Den Konsum sah die Bundesbank nach bereits stabilen Vormonaten in ihrem Monatsbericht von Dezember 2023 allerdings bereits wieder auf Erholungskurs.

Das Bruttoinlandsprodukt, welches als Indikator für das Wachstum einer Volkswirtschaft gilt, sank in Deutschland im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,3%. Damit kam die Erholung der deutschen Wirtschaft nach dem Einbruch in der Coronapandemie wieder ins Stocken. Das Bruttoinlandsprodukt lag preisbereinigt lediglich um 0,7% höher als vor der Coronapandemie im Jahr 2019.

Nach zwei Jahren mit einem nahezu unveränderten Bruttoinlandsprodukt, gehen Prognosen von Experten für das Jahr 2024 von einem durchschnittlichen Wachstum von 0,4% aus, wobei die Spanne der Vorhersagen zwischen 1,3% und Minus 0,5% reicht. Impulse für eine leichte Konjunkturerholung kommen durch die vergleichsweise hohen Tarifabschlüsse, die Kaufkraft und den Konsum stärken. Risiken ergeben sich allerdings durch das höhere Zinsniveau und den weltweiten wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen, die die Nachfrage aus dem Ausland beeinflussen.

Nach einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft bei den Wirtschaftsverbänden zum Jahresende 2023 erwarten nur 9 von 47 Wirtschaftsverbände im Jahr 2024 eine höhere Produktion als im Vorjahr. 22 Verbände rechnen dabei mit einem Rückgang der Investitionen. Dies gilt besonders für die energieintensiven Wirtschaftsbereiche und aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten für das Baugewerbe.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich die geringere Kapazitätsauslastung auf das Preisniveau von Bauleistungen künftig auswirken wird.

Die wirtschaftliche Lage für die Zukunft schätzen die Unternehmen in Schleswig-Holstein nach einer Umfrage der IHK Schleswig-Holstein im 4. Quartal 2023 weiterhin als angespannt ein. Dies gibt der Konjunkturklimaindex wieder, der mit 85 Punkten deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnittswerts von 108 Punkten lag. Dies führt bei Unternehmen zur Zurückhaltung bei Beschäftigungs- und Investitionsplänen.

Die Geschäftslage in der Bauwirtschaft wurde im Jahr 2023 von 43% der Unternehmen noch als „gut“ mit überwiegend gleichbleibenden Erwartungen für die Zukunft beurteilt. Die übrigen Unternehmen sehen künftig ein schwierigeres wirtschaftliches Umfeld.

Als größtes Risiko bewerten die Unternehmen aller Branchen den Fachkräftemangel und die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Ein ähnliches Bild ergibt sich im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern zum Jahresbeginn 2024. Hier lagen die Geschäftserwartungen nach einer Konjunkturumfrage

der IHKs Neubrandenburg, Rostock und Schwerin bei 87 Punkten im Vergleich zum langjährigen Mittel von 111 Punkten.

E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGS-MÄRKTEN – BAUGENEHMIGUNGEN GEHEN WEITER ZURÜCK

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland für Wohnungen im Jahre 2008 einen Tiefstand von 176.000 erreicht hatte, ergab sich nach langer Zeit wieder ein starker Trend zu mehr Bautätigkeit, der sich umgekehrt hat. Nach noch 354.000 Baugenehmigungen im Jahr 2022, so rechnen Experten für das Jahr 2023 mit nur noch 260.000 Baugenehmigungen, was einen Rückgang von rd. 26,6% bedeutet. Die Baufertigstellungen werden im Jahr 2023 voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten betragen, wobei im Jahr 2024 mit nur noch 208.000 Wohneinheiten gerechnet wird. Experten rechnen im Jahr 2025 mit einer Fortsetzung dieses Trends. In der Metropolregion Hamburg einschließlich der Städte Lübeck und Schwerin wird wegen des dortigen Bevölkerungswachstums in den kommenden Jahren weiter mit einer hohen Nachfrage nach Wohnungen gerechnet.

Vor dem Hintergrund durch Zuwanderung weiter steigenden Einwohnerzahlen besteht seitens der Politik ein kurzfristig dringender Bedarf, verbesserte Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu schaffen. Für eine Erhöhung des Bauvolumens fordern Experten seit Jahren eine Vereinfachung der Genehmigungsverfahren sowie die verstärkte Bereitstellung von Bauland in den Städten. Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, dass künftig jedes Jahr 400.000 Wohnungen gebaut werden sollen, wovon 100.000 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln finanziert werden sollen. Als Mittel soll eine sogenannte „neue Wohngemeinnützigkeit“ flankiert mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen helfen, das Bauvolumen zu steigern.

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

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

F) ZINSENTWICKLUNG – DER TREND ZU STEIGENDEN FINANZIERUNGSKOSTEN DER BAUPROJEKTE IST VORERST GESTOPPT

Im Juli 2022 leitete die Europäische Zentralbank (EZB) mit einem ersten Zinserhöhungsschritt ihres Leitzinses, zu dem sich Geschäftsbanken bei der EZB mit Geld versorgen können, das Ende der seit 2016 andauernden

Niedrigzinsphase ein. Mit weiteren Zinserhöhungsschritten erreichte das Zinsniveau im Oktober 2023 seinen vorläufigen Höhepunkt. Zu diesem Zeitpunkt war für die Finanzierung von Darlehen mit einer 10-jährigen Laufzeit ein Zinssatz von über 4,0% fällig, wobei sich der Zins bei einer Kreditaufnahme im Januar 2024 wieder auf 3,4% verringerte. Experten rechnen für das Jahr 1. Halbjahr 2024 mit einem Zinsniveau für 10-jährige Immobilienkredite in der Bandbreite zwischen 3,0 und 4,0%, die die Finanzierung von Wohnprojekten gegenüber dem Jahr 2023 günstiger werden lässt.

Die NEUE LÜBECKER berücksichtigt in ihren Kalkulationen die im Vergleich zu den Niedrigzinsjahren bis 2021 signifikant veränderten Rahmenbedingungen für die Planung ihres umfangreichen Investitionsprogramms und nimmt laufend entsprechende Anpassungen vor. Zusätzlich achten die Mitarbeitenden im Finanzierungsmanagement unserer Genossenschaft darauf, bei den Krediten im Bestand optimale Konditionen für Umschuldungen und Prolongationen zu vereinbaren.

G) BAUTÄTIGKEIT DER NEUE LÜBECKER

Neubautätigkeit

Mit dem Bezug der neuen Wohnungen in Neustadt in Holstein wurde die Aufwertung des Quartiers Westpreußenring, dessen Bestandteil die Errichtung von vier Ersatzneubauten mit 64 Wohnungen war, erfolgreich im Frühjahr 2023 fertiggestellt.

Nachdem im Quartier Norderstedt, Friedrichsgaber Weg das „Starterhaus“ mit 20 Wohnungen im Frühjahr 2019 bezogen wurde, wurde die Gesamtmaßnahme im Jahre 2023 mit der Fertigstellung von 122 weiteren Wohnungen wie geplant in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen.

In Travemünde sind die im 4. Quartal 2020 begonnenen Arbeiten im Gebiet „Auf dem Baggersand“ in der Nähe des Fischereihafens weiter in der Durchführung. Dort errichtet die Genossenschaft 72 Wohnungen, von denen 14 öffentlich gefördert sein werden. Der Bezug der Gebäude erfolgt sukzessive im Jahr 2024.

In Großhansdorf, Sieker Landstraße erfolgte Anfang 2022 der Abriss der alten nicht mehr bedarfsgerechten Gebäude aus den 50er Jahren mit 70 Wohnungen. Der Baubeginn von sechs Ersatzneubauten in zwei Bauabschnitten mit 112 Wohnungen, wovon 22 öffentlich gefördert sein sollen, wurde aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit, welche durch die hohe Steigerung der Baukosten und den Wegfall von Förderungen bedingt ist, auf unbestimmte Zeit verschoben. Für ein Wohnen mit Service planen wir in Kooperation mit der AWO ein Haus mit 80 Wohnungen am Standort Lauenburg. Hierfür wurde im Jahr 2023 das Grundstück erworben. Der Abbruch der alten Bausubstanz erfolgte im November 2023. Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes ist die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens, die durch die Baukostensteigerungen und den Wegfall von Förderungen weiter auf dem Prüfstand steht.

Sämtliche neue Gebäude werden unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit geplant. Neben einer zunehmend standardisierten Konzeption der Baukörper werden

innovative und umweltschonende Konzepte unter Berücksichtigung des Einsatzes von regenerativen Energieträgern für die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung umgesetzt.

Modernisierungstätigkeit

Am Standort Ahrensburg wird die Sanierung des Objekts Manhagener Allee voraussichtlich Ende 2024 abgeschlossen werden.

Im Gebiet Reeshoop wurde das Konzept für eine ursprünglich geplante Modernisierung mit Aufstockung von zwei Gebäuden in der Hermann-Löns-Straße wegen der gestiegenen Baukosten untersucht und als Ergebnis wurde der Baubeginn wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit verschoben.

Ein weiterer Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeiten sind die Standorte Wentorf, Börnsen, Schwarzenbek und Geesthacht in der Nähe von Hamburg.

Im Wohngebiet Wentorf, Danziger Straße wurde die im Jahre 2020 begonnene Quartiersmaßnahme weiter fortgeführt. Die Abschlüsse der Bauarbeiten, die alle Gebäude in diesem Quartier betrifft, sind für das Jahr 2026 vorgesehen.

Im Nachbarort Börnsen befinden sich im Wohngebiet Rudolf-Donath-Weg und in Schwarzenbek in der Aubenastraße, Cesenaticostraße und Verbrüderungsring weitere Maßnahmen in der Durchführung, die insgesamt im Jahr 2024 abgeschlossen sein werden.

In Geesthacht ist im Quartier Bandrieter Weg in diesem Jahr der Beginn der grundlegenden Modernisierung von insgesamt vier Gebäuden geplant.

Am Standort Ratzeburg ist im Quartier Berliner Straße in den nächsten Jahren die Modernisierung von sieben Gebäuden vorgesehen, die im Jahr 2024 beginnen soll.

Ein weiterer Schwerpunkt der umfangreichen Maßnahmen im Bestand ist der Standort Elmshorn, wo im 2. Quartal des Jahres 2023 mit den Arbeiten für die energetische Aufwertung eines weiteren Gebäudes im Quartier „Am Friedhof“ begonnen wurde. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2024 vorgesehen. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind in den nächsten Jahren im Quartier Amselstraße/Drosselkamp/Fasanenweg ab dem Jahr 2024 geplant.

In Kaltenkirchen wurden die im Jahr 2022 begonnenen Modernisierungen im Quartier Flottmooring fortgesetzt. Mit der Fertigstellung des letzten von drei Gebäuden wird im Jahre 2024 gerechnet. Die Maßnahmen werden mit der Modernisierung eines weiteren Hauses im Jahr 2024 weitergeführt.

Im Quartier Lübeck, Kücknitz Buurdiekstraße/Pommernring/Westpreußenring wurde die grundlegende Quartiersaufwertung im Jahre 2023 fortgesetzt, die Ende des Jahres 2024 abgeschlossen sein wird. Dabei stehen neben der Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude die Schaffung von Wohnraum mit einem barrierearmen Zugang im Fokus.

In Lübeck ist im Quartier Scharhörnerstraße die Modernisierung von fünf Gebäuden in den nächsten Jahren geplant, die im Jahre 2024 beginnen soll.

Mit weiteren grundlegenden Aufwertungen des Gebäude-

bestands wurde im Jahr 2022 am Standort Travemünde, Am Krautacker sowie in der Lindwurmstraße begonnen. Neben umfangreichen energetischen Maßnahmen für den Klimaschutz unter Einsatz von selbst erzeugter Energie wird in den nächsten Jahren durch ein neues Staffelgeschoss und durch Grundrissänderungen zusätzlicher Wohnraum in den Gebäuden geschaffen.

Um die Belastungen für unsere Mitglieder während der umfangreichen Baumaßnahmen zu verringern, werden die Modernisierungsmaßnahmen, dort wo es möglich ist, im unbewohnten Zustand durchgeführt. Bei allen Modernisierungen ist es das herausfordernde Ziel der NEUE LÜBECKER, die Energiebilanz der Gebäude zu verbessern, um unseren Mitgliedern einerseits ein bezahlbares Wohnen zu sichern und andererseits die Klimaziele zu erreichen.

H) WEITERE HANDLUNGSFELDER DER NEUE LÜBECKER

Das Thema Nachhaltigkeit wird bei der NEUE LÜBECKER in mehreren Projekten und Arbeitsgruppen weiterentwickelt. Als weiterer Schritt wurde im Jahr 2023 erstmals ein Bericht nach dem Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex erstellt.

Zur Unterstützung der Aufstellung eines umfangreichen Investitionsprogramms für die Erreichung der Klimaschutzziele bis zum Jahr 2045 kommt ein CO₂-Analysetool zum Einsatz. Hierbei können unterschiedliche Investitionsvarianten im Hinblick auf die Wirkung zur Reduzierung der Treibhausgase untersucht werden.

Weitere Schwerpunkte sind der Einsatz und die Weiterentwicklung von innovativen Heizkonzepten vor allem für den Gebäudebestand.

Unseren Mitgliedern steht eine MieterApp zur Verfügung, die neben den bekannten und weiterhin wichtigen Kommunikationskanälen Brief, E-Mail, Telefon und Sprechstunden unseren Mitgliedern rund um die Uhr zur Verfügung steht.

Besonders wichtig bleibt für die NEUE LÜBECKER die enge Verbindung der Mitglieder zur Genossenschaft. Einen Schwerpunkt zur Erreichung dieses Ziels bilden die regionalen Vertretertreffen und Vertreterstunden. Es ist unsere feste Überzeugung, dass im digitalen Zeitalter der persönliche, direkte Dialog mit unseren Mitgliedern die Voraussetzung für einen sehr guten Service und ein gutes Miteinander ist.

Im 75igsten Jahr des Bestehens unserer Genossenschaft bleibt die Mitarbeiterbindung und die Familienfreundlichkeit ein zentraler Punkt unseres Handelns. Beispiele hierfür sind flexible Arbeitszeiten, das mobile Arbeiten von zu Hause, betriebliches Kindergeld und die Möglichkeit einer Notfallbetreuung für Kinder von Mitarbeitern. Die seit der Gründung im Jahre 1949 verfolgte solide Geschäftspolitik zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der NEUE LÜBECKER werden wir im Interesse unserer Mitglieder fortsetzen. Dabei liegen uns gute Nachbarschaften und ein bezahlbares Zuhause besonders am Herzen.

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 2023 fortgesetzt. Die wirtschaftlichen Folgen des Krieges in der Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen zudem durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Krieges in der Ukraine gegenwärtig zu nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2023 15.736 Wohnungen sowie 135 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.342 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 4.621 nicht überdachte Stellplätze. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 210 Wohnungen erhöht, welches vor allem durch die Fertigstellung von 122 Wohnungen in Norderstedt, 64 Wohnungen in Neustadt und 48 Wohnungen in Ahrensburg begründet ist. Außerdem

wurde durch Umbaumaßnahmen ein Gewerbeobjekt in Lübeck in eine Wohnung umgewandelt. Demgegenüber wurden in Lauenburg 24 nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen abgerissen. Des Weiteren wurde eine Dachgeschosswohnung in Elmshorn durch Stilllegung aus dem Bestand genommen.

Kernstandorte sind Lübeck mit Travemünde (3.226 Wohnungen), Elmshorn (1.898 Wohnungen), Ahrensburg (1.598 Wohnungen), Schwerin (1.051 Wohnungen), Schwarzenbek (879 Wohnungen) und Hamburg (649 Wohnungen).

GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2023 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.981.163 qm (Ende 2022: 1.977.434 qm). Davon waren Ende 2023 73.599 qm unbebaut (Ende 2022: 68.915 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 33.114 qm (Ende 2022: 37.798 qm).

VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft verzeichnet eine hohe Nachfrage in Hamburg und dem angrenzenden Umland. Darüber hinaus liegt in Schleswig-Holstein eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend differenziertes Bild. An einzelnen Standorten gibt es kleinere Leerstände. Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 121.517 T€ (im Vorjahr: 116.754 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

UMSATZERLÖSE AUS MIETEN

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten vor allem durch die Mieten der fertiggestellten Neubauten realisiert werden.

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 7,42 €/qm/Monat (im Vorjahr: 7,25 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 8,1 % (im Vorjahr: 8,3 %) niedriger als im Vorjahr.

INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

Im Jahr 2023 führte die Genossenschaft die Instandhaltungsmaßnahmen auf sehr hohem Niveau fort, um die angestrebten Qualitätsziele und die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Dazu zählen größere geplante Maßnahmen, die im Rahmen von Bau- und Instandhaltungsprojekten durchgeführt wurden.

Auf die Wohn- und Nutzfläche von Wohnungen und Gewerbe bezogen, bedeutet dies im Jahr 2023 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 33,95 €/qm.

ZINSAUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen waren aufgrund der geringeren Zuführungen aus Aufzinsung der Pensionsrückstellungen niedriger als der Planansatz.

Da wesentliche Finanzierungen für das Geschäftsjahr bereits vor Beendigung der Niedrigzinsphase abgeschlossen wurden, konnte die Finanzierungsstruktur der Genossenschaft weiter optimiert und der Durchschnittszinssatz hierdurch noch einmal gesenkt werden.

JAHRESÜBERSCHUSS

Gegenüber dem im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 12.716 T€ wurde vor allem aufgrund der höheren Aufwendungen für Instandhaltung denen gestiegene Umsatzerlöse aus Mieten gegenüberstehen mit 11.905 T€ ein niedrigeres Jahresergebnis erzielt.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER ENTWICKLUNG

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

BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH. Sitz der Gesellschaft ist Lübeck. Das Stammkapital beträgt 1.500 T€. Im Jahr 2023 betragen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

Wesentliche Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung

	PLAN 2023	IST 2023	IST 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	89.550	90.385	87.842
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	31.902	33.313	33.319
Zinsaufwendungen	8.964	8.837	9.768
Jahresüberschuss	12.716	11.905	12.114

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	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	810.539	94,1	787.187	94,5	23.352
Bausparguthaben (langfristig)	7.525	0,9	7.497	0,9	28
Umlaufvermögen	38.214	4,4	32.608	3,9	5.606
- Unfertige Leistungen					
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.350	0,6	5.932	0,7	-582
	861.628	100,0	833.224	100,0	28.404
Eigenkapital	331.441	38,5	319.675	38,4	11.766
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensionsrückstellungen	10.844	1,3	10.705	1,3	139
- Sonstige Rückstellungen	309	0,0	213	0,0	96
- Verbindlichkeiten	465.211	53,9	456.141	54,7	9.070
- Rechnungsabgrenzungsposten (Mietzuschuss)	305	0,1	317	0,1	-12
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	53.518	6,2	46.173	5,5	7.345
	861.628	100,0	833.224	100,0	28.404

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet.

Das Anlagevermögen ist fast vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 28.404 T€.

2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet, den umfangreichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Dabei wird berücksichtigt, dass neben den umfangreichen Investitionen eine nach der Satzung 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.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,1 %-Punkte auf 38,5 % (im Vorjahr: 38,4 %).

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 11.905 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie der gestiegenen Geschäftsguthaben erhöht.

Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht. Weiterhin werden keine Derivate eingesetzt. Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind aufgrund von Dauernutzungsverträgen und langfristigen Darlehensbedingungen 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

	2023 T€	2022 T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Periodenergebnis	11.905	12.114
Ab-/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	22.888	21.697
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	235	-29
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-387	-251
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13	-13
Cashflow nach DVFA/SG⁽¹⁾	34.628	33.518
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.325	-4.946
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.232	4.365
Zinsaufwendungen/-erträge	8.605	9.405
Sonstige Beteiligungserträge	-60	-60
Ertragsteueraufwand	296	413
Ertragsteuerzahlungen	-219	-218
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	44.157	42.477
II. INVESTITIONSBEREICH		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	95	49
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-47.142	-43.919
Einzahlungen aus Zuschüssen für Investitionen in das Sachanlagevermögen ⁽²⁾	59	0
Auszahlungen aus Zuschüssen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6	0
Erhaltene Zinsen	81	39
Erhaltene Dividenden	60	60
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-46.853	-43.771
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben	4.411	6.521
Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben	-2.073	-1.726
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	36.303	35.483
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-)Krediten	-25.486	-25.265
Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-)Krediten	-567	-724
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen ⁽²⁾	0	59
Gezahlte Zinsen	-8.550	-9.392
Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder	-2.312	-2.075
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.726	2.881
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-970	1.587
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.553	1.966
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.583	3.553

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

⁽²⁾ Durch den Änderungsstandard Nr. 13 (DRÄS 13) zum DRS 21 werden ab dem Jahresabschluss 2023 Zuschüsse für Investitionen in das Sachanlagevermögen nicht mehr im Finanzierungsbereich, sondern im Investitionsbereich dargestellt.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2023 T€	2022 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	44.157	42.477
Zinsaufwendungen	-8.687	-9.444
Planmäßige Tilgungen	-25.828	-25.356
Zunahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Zinsen	137	52
Zunahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Tilgung	342	91
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	10.121	7.820

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 10.121 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 2023 27.363 T€ investiert (im Vorjahr: 10.776 T€), die aktiviert wurden.

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

Modernisierung	T€
Wentorf, Danziger Straße	3.793
Schwarzenbek, Cesenaticostraße	2.564
Schwarzenbek, Verbrüderungsring	2.591
Elmshorn, Am Friedhof	2.187

Investitionen in Modernisierungen

	2023 T€	2022 T€
2018	11.527	13.960
2019	14.614	10.776
2020	21.309	27.363

NEUBAU

Für Maßnahmen der Neubautätigkeit überwiegend für den Ersatz von Altbestand wurden im Jahr 2023 19.569 T€ (im Vorjahr:

31.425 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 23.795 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

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

Neubau	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	T€
Travemünde, Auf dem Baggersand	2024	72	10.276
Norderstedt, Friedrichsgaber Weg	2023	122	4.139
Neustadt, Westpreußenring	2023	64	3.340

Investitionen in Neubauten

	T€	T€	
2018	24.848	2021	25.668
2019	31.595	2022	31.425
2020	21.265	2023	19.569

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss 2023 beträgt 11.905 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	13.685	13.745	-60
Betreuungstätigkeit	1	-2	3
Neubau/Modernisierung	47	-3	50
Finanzergebnis	-107	-323	216
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-826	-415	-411
Neutrales Ergebnis	-599	-475	-124
– davon Verkaufstätigkeit	13	13	0
– davon Bewertung Grundstücke, Bauten des Anlagevermögens und Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßige Abschreibungen)	-310	-112	-198
Zwischensumme	12.201	12.527	-326
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-296	-413	117
Jahresüberschuss	11.905	12.114	-209

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2023 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung den entscheidenden Anteil. Den höheren Mieterlösen und gesunkenen Zinsaufwendungen stehen höhere Aufwendungen für Abschreibungen, Instandhaltung und für die Verwaltung gegenüber.

Das Finanzergebnis ist vor allem durch den Aufwand bei der Verzinsung der langfristigen Pensionsrückstellungen beeinflusst, welcher sich gegenüber dem Vorjahr verminderte.

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. Darüber hinaus besteht ein Monitoring zur Beobachtung und Entwicklung der Energiekosten. Dieses Werkzeug dient zur Priorisierung der künftigen Investitionen, um die Steigerung der Heizkosten zu begrenzen und bei Bedarf zur rechtzeitigen Anpassung der Mietvorauszahlungen für unsere Mitglieder.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank im Juli 2022 die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und seitdem die Zinsen mehrfach erhöht. Die aktuelle Zinsentwicklung, die in der Wirtschaftsplanung der Genossenschaft berücksichtigt ist, wird mittelfristig die Ertragslage der Genossenschaft zunehmend belasten. Im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems werden die Zinsentwicklung und die Zinsbindungsfristen der Darlehen durch den Finanzbereich der NEUE LÜBECKER intensiv beobachtet.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in den zurückliegenden Jahren noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder

gänzlich unrentabel geworden sind. Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Daher hat die Genossenschaft bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO₂-Emissionen erfolgreich im Jahre 2022 durchgeführt und im Februar 2024 aktualisiert. Die Ergebnisse sind bereits im aktuellen Investitionsprogramm der NEUE LÜBECKER berücksichtigt.

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

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

Für die kommenden Jahre bleibt für die NEUE LÜBECKER das Investieren in den Bestand ein wichtiger Teil ihrer Geschäftspolitik, um sowohl die Attraktivität des Zuhauses für unsere

Mitglieder als auch die Energiebilanz der Gebäude zur Senkung des CO₂-Ausstoßes beim Wohnen weiter zu verbessern. Ein besonderer Schwerpunkt des Investitionsprogramms ist die Modernisierung des Bestandes. In Einzelfällen werden nicht mehr zeitgemäße Gebäude durch Ersatzneubauten ersetzt, die mehr Wohnraum und einen höheren Wohnkomfort bieten. Dabei sollen auch in Zukunft unseren Mitgliedern gute Wohnungen zu bezahlbaren Mieten angeboten werden.

Die große Bedeutung des Klimaschutzes für die NEUE LÜBECKER ist an den umfangreichen Investitionen in Wärmedämmung und Heizungsoptimierungen, die die Reduzierung der CO₂-Emissionen zum Ziel haben, erkennbar. Die Investitionen für Modernisierungen und die Aufwendungen für Instandhaltungen betragen dafür im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt 25.338 T€. Für das Jahr 2024 sind hierfür in der Wirtschaftsplanung weitere 36.977 T€ vorgesehen.

Durch ein Neubauprojekt in Lübeck-Travemünde werden 72 zusätzliche Wohnungen geschaffen, die im Jahr 2024 für ihre neuen Bewohner bezugsfertig sein werden. Weitere bereits geplante Neubauprojekte sind wegen den hohen Baukosten auf unbestimmte Zeit verschoben.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 12.573 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 94.515 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die nachhaltige Sicherung der Attraktivität

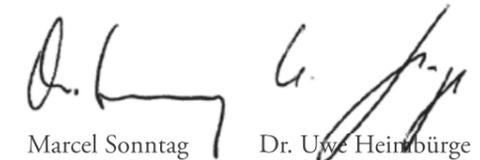
des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 34.310 T€ eingeplant. Die hochgerechneten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 9.238 T€.

Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken. Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, welche zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Besonders wichtig bleibt für die NEUE LÜBECKER im 75. Jahr ihres Bestehens als große Wohnungsbaugenossenschaft in Norddeutschland die enge Verbindung der Mitglieder zur Genossenschaft. Einen Schwerpunkt zur Erreichung dieses Ziels bilden die regionalen Vertretertreffen und Vertreterunden. Auch im digitalen Zeitalter ist uns der persönliche, direkte Dialog zwischen der Genossenschaft und unseren Mitgliedern sehr wichtig. Nur so können wir unseren Anspruch an einen sehr guten Service erfüllen und ein gutes Miteinander stärken.

Lübeck, den 22.04.2024

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Marcel Sonntag Dr. Uwe Heimbürge
Vorstandsvorsitzender Vorstand

BILANZ

zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.		€	€	€
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	765.416.892,45		709.905.315,01
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.735.285,11		5.483.595,07
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.805.885,53		949.605,00
4.	Technische Anlagen und Maschinen	70.265,16		70.173,06
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.397.605,79		1.315.388,26
6.	Anlagen im Bau	26.112.971,47		63.068.235,13
7.	Bauvorbereitungskosten	5.195.557,69		4.426.333,93
8.	Geleistete Anzahlungen	3.519.354,69		689.500,00
			809.253.817,89	785.908.145,46
III. Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
2.	Andere Finanzanlagen	6.512,50	1.284.742,20	622,00
				1.278.851,70
	Anlagevermögen insgesamt		810.538.560,09	787.186.997,16
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1.	Unfertige Leistungen	38.213.778,77		32.607.638,71
2.	Andere Vorräte	677.158,32	38.890.937,09	944.523,69
				33.552.162,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	157.013,16		145.920,32
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		68.061,07
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.682.474,25	1.839.487,41	1.066.492,03
				1.280.473,42
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.583.001,33		3.552.930,96
2.	Bausparguthaben	7.524.892,64	10.107.893,97	7.497.300,81
				11.050.231,77
	Umlaufvermögen insgesamt		50.838.318,47	45.882.867,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
		251.486,59		153.857,74
	Bilanzsumme		861.628.365,15	833.223.722,49
	Treuhandvermögen	687.594,56		699.603,54

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.		€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.849.100,00		1.495.350,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	60.938.532,84		59.710.810,62
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.198.550,00	63.986.182,84	607.635,00
				61.813.795,62
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 106.867,16 €			(158.739,38)
II. Ergebnisrücklagen				
1.	Gesetzliche Rücklage	39.633.000,00		38.442.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.191.000,00 €			(1.212.000,00)
2.	Andere Ergebnisrücklagen	225.396.185,54	265.029.185,54	217.101.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 8.295.000,00 €			(8.590.000,00)
				255.543.185,54
III. Bilanzgewinn				
1.	Gewinnvortrag	6.378,92		5.733,75
2.	Jahresüberschuss	11.905.010,86		12.114.250,92
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	9.486.000,00	2.425.389,78	9.802.000,00
				2.317.984,67
	Eigenkapital insgesamt		331.440.758,16	319.674.965,83
B. Rückstellungen				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.844.388,00		10.704.547,00
2.	Steuerrückstellungen	299.100,00		260.100,00
3.	Sonstige Rückstellungen	6.230.938,84	17.374.426,84	5.152.101,06
				16.116.748,06
C. Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	402.943.695,60		397.015.365,54
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62.937.759,26		59.446.402,80
3.	Erhaltene Anzahlungen	41.151.378,59		33.977.800,52
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	235.904,96		140.283,24
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.152.621,14		5.727.370,17
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	130.289,81		13.253,23
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	565.845,92		406.697,60
	davon aus Steuern: 103.993,99 €			(117.953,54)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		512.117.495,28	(0,00)
				496.727.173,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		695.684,87		704.835,50
	Bilanzsumme		861.628.365,15	833.223.722,49
	Treuhandverbindlichkeiten	687.594,56		699.603,54

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	121.488.570,89		116.731.891,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.965,47	121.516.536,36	21.916,80
			116.753.807,80
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.606.140,06	4.205.702,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.430.000,00	3.130.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.571.794,51	2.525.063,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	68.967.376,25		64.466.577,96
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	47.703,17	69.015.079,42	27.240,50
Rohergebnis		64.109.391,51	62.120.754,97
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.818.790,66		8.036.439,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.737.181,68	11.555.972,34	2.188.978,24
davon für Altersversorgung: 1.015.755,74 €			(568.906,64)
			10.225.417,36
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		22.888.332,51	21.697.068,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.002.487,10	5.223.669,68
9. Erträge aus Beteiligungen	60.000,00		60.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €			(60.000,00)
10. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,75		18,99
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	87.166,61		46.779,97
		147.184,36	
			106.798,96
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.837.421,66	9.768.248,90
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 150.320,00 €			(283.502,00)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		296.313,15	412.901,79
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.676.049,11	14.900.247,74
15. Sonstige Steuern		2.771.038,25	2.785.996,82
16. Jahresüberschuss		11.905.010,86	12.114.250,92
17. Gewinnvortrag		6.378,92	5.733,75
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		9.486.000,00	9.802.000,00
19. Bilanzgewinn		2.425.389,78	2.317.984,67



Schwerin



Ratzeburg

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 31.12.2023 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 2023 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

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. Zugegangene Außenanlagen werden über 10 Jahre abgeschrieben. Soweit im Rahmen partieller Steuerpflicht geltend gemachte Absetzungen für Abnutzung über den vorgenannten Regelsätzen liegen, wurde bei den betreffenden Objekten unter handelsrechtlichen Gesichtspunkten die Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen Bauvorbereitungskosten, bei denen Planungskosten wertberichtigt wurden sowie ein abgerissenes Wohngebäude in Lauenburg. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2023 mit insgesamt 310 T€.

Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

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

Die EDV-Hardware wird über 3 bis 10 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die in 2023 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 Niederstwertprinzips bewertet. Bei den Anderen Vorräten handelt es sich um Heizöl, das zu Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet ist.

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

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

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

Die Bewertung erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Weitere Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Heubeck 2018 G. Grundlage für die Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages ist die Rückstellungsabzinsungsverordnung, die durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht ist. Bei den Pensionsverpflichtungen wurde der veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 % (Stand Dezember 2023) zum 31.12.2023 zugrunde gelegt (im Vorjahr 1,79 %, Stand Dezember 2022).

Bei Ermittlung der Pensionsverpflichtungen wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Anpassung der laufenden Renten von grundsätzlich 2,5 % angenommen (im Vorjahr 2,0 %).

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 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 4 T€ (im Vorjahr: 6 T€) und Ansprüche aus rätierlichen Zuschüssen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen von 44 T€ (im Vorjahr: 114 T€) enthalten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	745.435,99	0,00	0,00	0,00	745.435,99
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.132.983.819,69	21.850.990,48	1.721.660,65	56.681.594,27	1.209.794.743,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.306.375,81	545.442,83	0,00	18.490,41	13.870.309,05
Grundstücke ohne Bauten	1.461.163,63	856.280,53	0,00	0,00	2.317.444,16
Technische Anlagen und Maschinen	95.152,86	18.827,58	0,00	0,00	113.980,44
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	4.225.701,21	577.394,46	371.197,83	0,00	4.431.897,84
Anlagen im Bau	63.068.235,13	19.282.374,87	1.155.746,70	-55.081.891,83	26.112.971,47
Bauvorbereitungs- kosten	4.452.519,07	1.789.050,56	17.270,31	-1.002.556,49	5.221.742,83
Geleistete Anzahlungen	689.500,00	3.445.491,05	0,00	-615.636,36	3.519.354,69
	1.220.282.467,40	48.365.852,36	3.265.875,49	0,00	1.265.382.444,27
Finanzanlagen					
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Andere Finanz- anlagen	622,00	5.890,50	0,00	0,00	6.512,50
	1.278.851,70	5.890,50	0,00	0,00	1.284.742,20
Anlagevermögen insgesamt	1.222.306.755,09	48.371.742,86	3.265.875,49	0,00	1.267.412.622,46

	ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Zuschreibung des Ge- schäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwerte am 01.01.2023	Buchwerte am 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€
	745.435,99	0,00	0,00	0,00	745.435,99	0,00	0,00
	423.078.504,68	22.122.330,89	822.984,23	0,00	444.377.851,34	709.905.315,01	765.416.892,45
	7.822.780,74	312.243,20	0,00	0,00	8.135.023,94	5.483.595,07	5.735.285,11
	511.558,63	0,00	0,00	0,00	511.558,63	949.605,00	1.805.885,53
	24.979,80	18.735,48	0,00	0,00	43.715,28	70.173,06	70.265,16
	2.910.312,95	417.752,63	293.773,53	0,00	3.034.292,05	1.315.388,26	1.397.605,79
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.068.235,13	26.112.971,47
	26.185,14	17.270,31	17.270,31	0,00	26.185,14	4.426.333,93	5.195.557,69
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	689.500,00	3.519.354,69
	434.374.321,94	22.888.332,51	1.134.028,07	0,00	456.128.626,38	785.908.145,46	809.253.817,89
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	622,00	6.512,50
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.851,70	1.284.742,20
	435.119.757,93	22.888.332,51	1.134.028,07	0,00	456.874.062,37	787.186.997,16	810.538.560,09

RÜCKLAGEN

Rücklagenspiegel:

	Stand am 31.12.2022	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2023
	T€	T€	T€
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	38.442	1.191	39.633
Andere Ergebnisrücklagen	217.101	8.295	225.396

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 10.844 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 93 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	2.154
Unterlassene Instandhaltung	2.021
Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen	1.241
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	490
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	151
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	116
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	58
Gesamt	6.231

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 2.154 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 Grundpfandrechte
	insgesamt	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	402.943.695,60 (397.015.365,54)	26.560.285,56 (24.677.548,02)	97.285.393,30 (99.266.881,37)	279.098.016,74 (273.070.936,15)	402.807.519,88 (396.847.261,00)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	62.937.759,26 (59.446.402,80)	2.028.090,34 (1.900.856,30)	9.116.851,53 (8.779.961,23)	51.792.817,39 (48.765.585,27)	62.854.012,83 (59.360.476,22)
Erhaltene Anzahlungen	41.151.378,59 (33.977.800,52)	41.151.378,59 (33.977.800,52)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	235.904,96 (140.283,24)	235.904,96 (140.283,24)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.152.621,14 (5.727.370,17)	2.863.581,93 (4.855.695,65)	975.370,58 (871.674,52)	313.668,63 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	130.289,81 (13.253,23)	130.289,81 (13.253,23)			
Sonstige Verbindlichkeiten	565.845,92 (406.697,60)	497.620,33 (344.965,94)	30.322,48 (27.436,29)	37.903,11 (34.295,37)	
	512.117.495,28	73.467.151,52	107.407.937,89	331.242.405,87	465.661.532,71
	(496.727.173,10)	(65.910.402,90)	(108.945.953,41)	(321.870.816,79)	(456.207.737,22)

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 760 T€, die Anfang 2024 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 23 T€ (im Vorjahr: 13 T€) und Erträge aus der Auflösung frei gewordener Rückstellungen von 635 T€ (im Vorjahr: 355 T€).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 310 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

SONSTIGE ANGABEN

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß eingenommenen Kautionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (688 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 37.896 T€ betreffen beauftragte und noch nicht bilanzierte Bauleistungen. 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 31.12.2023 auf 4.999 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 31.12.2023 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 170 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 2023 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 202 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 120 (im Vorjahr: 115) Vollzeitbeschäftigte und 45 (im Vorjahr: 42) Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt sich aus 98 (im Vorjahr: 92) kaufmännischen Mitarbeitern, 33 (im Vorjahr: 31) technischen Mitarbeitern sowie 34 (im Vorjahr: 34) Hauswarten und Reinigungskräften etc. zusammen. Außerdem wurden 9 (im Vorjahr: 10) Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2022 18.577 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.352 und Abgänge von 1.038 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2023 betrug der Mitgliederbestand demnach 18.891 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2023 um 1.228 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 2022		6.378,92
Jahresüberschuss 2023		11.905.010,86
Zwischensumme		11.911.389,78
Einstellung in die Bilanzposition Gesetzliche Rücklage	1.191.000,00	
Einstellung in die Bilanzposition Andere Ergebnisrücklagen	8.295.000,00	9.486.000,00
Bilanzgewinn		2.425.389,78

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

	€
Bilanzgewinn	2.425.389,78
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben von 60.596.741,00 €	2.423.869,64
Vortrag auf neue Rechnung	1.520,14

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 Hinsen-Paesler
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
4. Professor Georg Conradi
5. Heidi Möller
6. Elke Nagel
7. Ronald Zorn
8. Thorsten Stockfleth
9. Dennis Evers

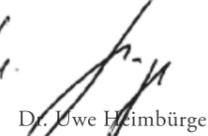
Mitglieder des Vorstandes

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

Lübeck, den 22.04.2024

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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 Satz 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, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlan-

gen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 zugrundeliegenden 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 22.04.2024

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2023

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Aufsichtsrat

Michael Voigt
Consultant, Ahrensburg
Aufsichtsratsvorsitzender

Heidi Möller
Kaufmännische Angestellte, Elmshorn

Volker Raudies
Unternehmensberater, Bad Schwartau
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Elke Nagel
Finanzwirtin i.R., Reinfeld

Vivian Hinsen-Paesler
Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin, Lübeck
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Ronald Zorn
Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

Professor Georg Conradi
Dipl.-Ingenieur, Architekt, Lübeck

Thorsten Stockfleth
Vorstandsvorsitzender, Elmshorn

Dennis Evers
Dipl. Systemischer Business-Coach, Lübeck

Vorstand *(hauptamtlich)*

Marcel Sonntag
Rechtsanwalt, Lübeck
Vorstandsvorsitzender

Dr. Uwe Heimbürge
Dipl.-Bauingenieur, Lübeck
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

über das Geschäftsjahr 2023

Das Geschäftsjahr 2023 war für unsere Genossenschaft erneut ein herausforderndes Jahr. Auch das Jahr 2023 war erheblich durch den Krieg in der Ukraine geprägt, der massive Auswirkungen für die globale Wirtschaft nach sich zog und nicht nur die Rohstoff- und Energiemärkte, sondern auch Lieferketten und Kapitalmärkte betraf.

Darüber hinaus stellen die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität erhebliche Herausforderungen dar, mit denen sich der Aufsichtsrat intensiv auseinandergesetzt hat. Trotz der gesamtwirtschaftlichen schwierigen Lage hat sich die Bilanzsumme deutlich erhöht. Auch im Jahr 2023 konnte die NEUE LÜBECKER vielfältige und anspruchsvolle Maßnahmen, Aktivitäten und Bauprojekte umsetzen sowie das Geschäftsjahr erfolgreich abschließen.

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2023 seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollständig wahrgenommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet. Der Aufsichtsrat wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft betrafen, informiert.

Herr Sonntag und Herr Dr. Heimbürge führten als Vorstand mit verlässlicher und engagierter Arbeit unsere Genossenschaft. Der Aufsichtsrat erhielt vom Vorstand stets zeitnah und regelmäßig alle für seine Arbeit erforderlichen Informationen und hat sich detailliert und effizient auf seine Sitzungen vorbereitet.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat seine Beratungen in fünf gemeinsamen Aufsichtsrats- und vier Prüfungsausschuss-Sitzungen auf der Grundlage einer festgelegten Tagesordnung wie geplant gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt worden sind. Der Aufsichtsrat befasste sich intensiv mit der Situation unserer Genossenschaft, den Kostenentwicklungen aufgrund steigender Energie- und Lebenshaltungskosten, den hohen Inflationsraten sowie der von der Europäischen Zentralbank in wiederholter Folge beschlossenen

Zinserhöhungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft. Die Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen ihre Informations- und Fragerechte intensiv wahr.

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

Der Aufsichtsrat befasste sich im Berichtsjahr 2023 ausführlich mit Fragestellungen zur gesamtwirtschaftlichen Lage der deutschen Wohnungswirtschaft und der nachhaltigen Entwicklung der Genossenschaft, bewertete mögliche Risiken und hat zahlreiche Sachverhalte abgewogen. Das Berichtswesen umfasste insbesondere die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen und als weiteren Schwerpunkt die Wirtschafts- und Finanzplanung sowie das Risikomanagement. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2023, das geprägt war von hoher Inflation und gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, sein besonderes Augenmerk auf ein solides Verhältnis der Erlöse zu den Kosten der Genossenschaft gelegt, um auch in Zukunft eine stabile wirtschaftliche Entwicklung zu gewährleisten. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit der Vorbereitung zur Anpassung der Satzung an die aktuelle Gesetzgebung sowie mit der Bestellung der Mitglieder des Wahlvorstandes für die Vertreterwahlen im Jahr 2024 befasst.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend berichten. Die mündliche Berichterstattung des Vorstands in den Sitzungen wurde mit Unterlagen vorbereitet, die jedem Aufsichtsratsmitglied jeweils rechtzeitig vor der entsprechenden Sitzung über eine extra eingerichtete Cloud zugänglich gemacht wurden. Über wichtige Vorgänge informierte der Vorstand schriftlich, auch zwischen den Sitzungen.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat ausführlich und eingehend regelmäßig mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sowie den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, der Planung zur Erreichung der Klimaziele sowie dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2022 beschäftigt.

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

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss tagte im Jahr 2023 viermal und hat sich satzungsgemäß seiner Prüfungstätigkeit gewidmet, befasste sich mit weiteren wesentlichen Vorgängen der Geschäftstätigkeit, erörterte und 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 und mit dem Vorstand strategische Handlungsalternativen zu entwickeln.

Darüber hinaus hat sich der Prüfungsausschuss aufgrund des sich weiterhin verändernden Risikoumfelds mit den potenziellen Auswirkungen unter Berücksichtigung von Risikovorsorge- und Wirtschaftlichkeitsaspekten befasst. Der Prüfungsausschuss hat sich intensiv mit der Vorgehensweise zur Erreichung der Klimaneutralität auseinandergesetzt. Die Prüfungen des Ausschusses ergaben keine Beanstandungen.

JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte standen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses rechtzeitig zur Verfügung. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2024 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2023 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft.

Der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratssitzung am 22. April 2024 über den Jahresabschluss beraten, in der die Verbandsprüfer des VNW, Herr Viemann und Herr Sausmetat, über den Verlauf und das voraussichtliche Ergebnis der gesetzlichen Prüfung der Genossenschaft berichteten. Abweichende Feststellungen wurden auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen nicht getroffen. Aus dem Prüfungsergebnis ergeben sich keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hin-

weise, die einer Berichterstattung bedürfen. Somit hat der Prüfungsverband der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

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 2023 in der vorliegenden Fassung anzunehmen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

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

DANK

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG sowie der Verwaltungsgesellschaft NEUE LÜBECKER mbH für die erfolgreiche, vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit in schwierigen, herausfordernden Zeiten und freut sich auf die Fortsetzung.

Unsere Wertschätzung und unseren herzlichen Dank und Anerkennung sprechen wir den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und allen Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern für ihre Arbeit, ihr persönliches Engagement sowie für die Treue zu unserer Genossenschaft aus.

Lübeck, den 22.04.2024

Der Aufsichtsrat


Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Stand 31.12.2023

01 WAHLBEZIRK

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

02 WAHLBEZIRK

Hans-Jürgen Engler *Lübeck*
Uwe Kubitz *Lübeck*
Klaus-Gunther Wiese *Lübeck*

03 WAHLBEZIRK

Jens Claßen *Lübeck*
Oliver Stieglitz *Lübeck*
Hannelore Karneth *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*
Bodo Grube *Schwarzenbek*

17 WAHLBEZIRK

Regina Schröder *Schwarzenbek*
Manfred Fett *Schwarzenbek*
Sven Wagner-Lorenz *Schwarzenbek*

18 WAHLBEZIRK

Renate Jacobs *Wentorf*
Sigrid Wrann *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 Schomann *Schwerin*
Christiane Reimer *Wittenburg*

24 WAHLBEZIRK

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

25 WAHLBEZIRK

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

26 WAHLBEZIRK

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

27 WAHLBEZIRK

Monika Scholz *Boltenhagen*

28 WAHLBEZIRK

Stefan Weber *Thorstorf*

29 WAHLBEZIRK

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

30 WAHLBEZIRK

Ewa Alicja Rehberg *Bargteheide*
Mehmet Dalkilinc *Bargteheide*

31 WAHLBEZIRK

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

32 WAHLBEZIRK

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

33 WAHLBEZIRK

Marlies Clausen *Ahrensburg*
Konstantin Lichtenwald *Ahrensburg*

34 WAHLBEZIRK

Jürgen Eckert *Ahrensburg*
Peter Witzel *Ahrensburg*
Frank Nielsen *Ahrensburg*

35 WAHLBEZIRK

Sven Jung *Großhansdorf*
Thomas Mohr *Großhansdorf*

36 WAHLBEZIRK

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

37 WAHLBEZIRK

Wolfgang Sterz *Reinfeld*

38 WAHLBEZIRK

Thomas Appel *Glinde*
Bärbel Bödewadt *Glinde*
Andrea Peters *Glinde*

39 WAHLBEZIRK

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

40 WAHLBEZIRK

Jean Frederic Brösel *Neuendorf*
Martin Mildenberger *Elmshorn*
Sigrid Otto *Elmshorn*

41 WAHLBEZIRK

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

42 WAHLBEZIRK

Klaus-Peter Dauer *Elmshorn*
Bärbel Giering *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*
Matthias Langer *Hamburg*
Eckhard Langmann *Hamburg*
Gerhard Renner *Hamburg*

NOTIZEN

Kontakt

Hauptverwaltung

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

ServiceCenter

Ahrensburg
Hermann-Löns-Straße 40, 22926 Ahrensburg
Telefon: 04102 6670-0
ahrensburg@neueluebecker.de

Elmshorn
Westerstraße 1, 25336 Elmshorn
Telefon: 04121 46312-10
elmshorn@neueluebecker.de

Lübeck
Falkenstraße 9, 23564 Lübeck
Telefon: 0451 1405-310
luebeck@neueluebecker.de

Schwerin
Friesenstraße 2, 19059 Schwerin
Telefon: 0385 760968-0
schwerin@neueluebecker.de

ServiceBüros

Crivitz
Straße der Freundschaft 11, 19089 Crivitz
Telefon: 03863 222330
crivitz@neueluebecker.de

Hagenow
Rosenweg 8, 19230 Hagenow
Telefon: 03883 724038
hagenow@neueluebecker.de

Schwarzenbek
Frankfurter Straße 31, 21493 Schwarzenbek
Telefon: 04151 8982-0
schwarzenbek@neueluebecker.de

www.neueluebecker.de



