

Geschäftsbericht



2024



GESCHÄFTSBERICHT 2024

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

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, Michael Voigt

Gestaltungskonzept und Druck www.ruegen-druck.de

Fotos NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG,
Clockwork Fotografie, HPM Projekt & Baumanagement



Druckprodukt mit finanziellem
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/12102-2504-1001

INHALT

04 - 11
EIN INTERVIEW
MIT DEM VORSTAND

12 - 19
DIE GESCHICHTE
DER NL

20 - 21
DIGITALISIERUNG
BEI DER NL

22 - 29
UNSERE
SERVICECENTER

30 - 37
UNSER TEAM

40 - 41
KENNZAHLEN

42 - 43
DIE WOHNUNGEN
der NEUE LÜBECKER

44 - 47
WIRTSCHAFTLICHE
RAHMENBEDINGUNGEN
2024

48 - 55
LAGEBERICHT

56 - 57
BILANZ

58
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

60 - 67
ANHANG

68 - 70
BESTÄTIGUNGSVERMERK
des Abschlussprüfers

71
ZUSAMMENSETZUNG
*des Aufsichtsrates und des Vorstandes
im Jahr 2024*

72 - 73
BERICHT
des Aufsichtsrates

74 - 75
MITGLIEDER
der Vertreterversammlung

VOR 75 JAHREN,

wurde die NEUE LÜBECKER gegründet -
mit dem klaren Ziel, Menschen ein sicheres
und bezahlbares Zuhause zu schaffen.

Seitdem ist viel passiert:

Die Genossenschaft hat sich stetig
weiterentwickelt, Herausforderungen gemeistert,
wichtige Entscheidungen getroffen
und den Blick dabei immer nach vorn gerichtet.

75 Jahre NL - 2024 war das Jahr
der Jubiläen, und viele
Wohnungsgenossenschaften
feierten ihr 75. Jubiläum.
Was macht die NEUE LÜBECKER besonders?

MARCEL SONNTAG

Die Gründung der NEUE LÜBECKER im Jahr 1949 war eine Antwort auf die gravierende Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg. Was uns von vielen anderen Genossenschaften unterscheidet, ist unsere Expansion. Während viele Genossenschaften vor Ort geblieben sind, sind wir über Lübeck hinausgegangen, um dort Wohnraum zu schaffen, wo er am dringendsten benötigt wurde. Unsere Größe und die geografische Verteilung auf drei Bundesländer sind einzigartig. Durch kontinuierliche Fusionen und gezielte Expansion haben wir den Wohnraum dort geschaffen, wo er gebraucht wurde, insbesondere auch in Mecklenburg-Vorpommern. Die Zahl der Wohnungen haben wir durch Neubauten und Ersatzneubauten kontinuierlich erhöht. Auch wenn die Zeiten heute etwas weniger Wachstum versprechen, sind wir zuversichtlich, dass wir in der Zukunft wieder stärker in den Neubau investieren werden.

DR. UWE HEIMBÜRGE

Genau, die NL hat stets eine wachstumsorientierte Strategie verfolgt. Und gerade in einer Zeit, in der vieles im Wandel ist, ist die langfristige Perspektive von Bezahlbarkeit und Wohnrecht ein wichtiger Anker für uns als Genossenschaft.



Marcel Sonntag

Welche Werte haben Sie von Anfang an verfolgt, und wie haben diese Werte die Entscheidungen des Vorstands beeinflusst?

MARCEL SONNTAG

Die genossenschaftlichen Grundwerte wie Miteinander, Selbsthilfe und das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen, haben uns immer begleitet. Diese Werte haben alle Entscheidungen des Vorstands geprägt.

DR. UWE HEIMBÜRGE

Der Wert des Zusammenhalts ist uns besonders wichtig. Wir stehen in engem Austausch mit unseren Mitgliedern, hören zu und nehmen ihre Anliegen ernst. Diese Kommunikation hat maßgeblich dazu beigetragen, dass wir unsere genossenschaftlichen Ziele auch unter veränderten Rahmenbedingungen weiterverfolgen konnten.

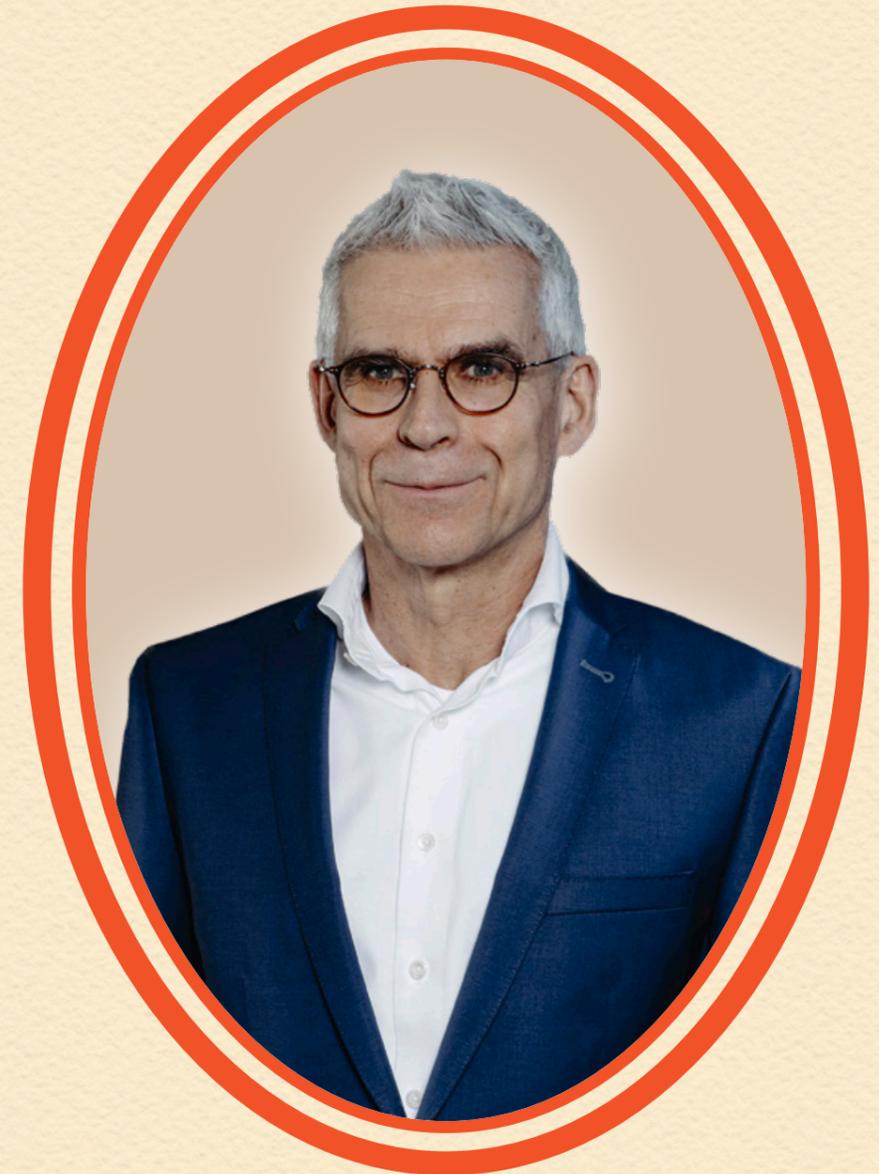
Gab es einen Wendepunkt in der Geschichte der NL, der das Unternehmen maßgeblich verändert hat?

DR. UWE HEIMBÜRGE

Es gab nicht nur einen Wendepunkt, sondern viele. Der Wechsel der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat uns immer wieder vor neue Herausforderungen gestellt – sei es während des Wirtschaftswunders, der Ölkrise der 70er-Jahre oder der Wiedervereinigung, die uns zur Expansion nach Mecklenburg-Vorpommern geführt hat. Später, mit der Fokussierung auf die energetische Sanierung und den Ersatzneubau, haben wir unsere Strategie angepasst, um den Anforderungen der Klimapolitik gerecht zu werden. Ein weiterer Wendepunkt war die Coronapandemie, die uns vor neue Herausforderungen gestellt hat – aber auch die Flexibilität und Innovationskraft der NL unter Beweis stellte.

MARCEL SONNTAG

Wir haben uns immer wieder auf veränderte Rahmenbedingungen eingestellt, sei es bei der Anpassung unserer Neubauprojekte oder der Umstellung auf nachhaltige Bauweisen. Unser Ziel war stets, flexibel und langfristig agieren zu können.



Dr. Uwe Heimbürge



Welche Herausforderungen haben Sie in den letzten 75 Jahren gemeistert, und wie haben Sie diese überwunden?

MARCEL SONNTAG

Die größte Herausforderung war sicherlich die Gründung der NL selbst. Zu Beginn gab es viele Gegner, die uns die Gründung nicht leicht machten. Aber der Wille, bezahlbaren Wohnraum und eine stabile wirtschaftliche Grundlage zu schaffen, hat uns durch alle Krisen getragen – von der Materialknappheit über die Ölkrise bis hin zu den steigenden Baukosten der letzten Jahre. Heute wäre es undenkbar, dass aufgrund von Materialengpässen Steine für den Bau zugeteilt werden. Unsere Lösung war immer Kreativität und Flexibilität – sowohl in der Technologie als auch in der Prozessgestaltung.

DR. UWE HEIMBÜRGE

Innovation war für uns ein entscheidender Faktor. Wir hatten stets den Mut, neue Technologien und Pilotprojekte zu erproben – von der Heizungsoptimierung bis hin zum Gebäudemonitoring. Diese vorausschauenden Entscheidungen haben es uns ermöglicht, flexibel auf Veränderungen zu reagieren, ohne unsere langfristigen Ziele aus den Augen zu verlieren. Unsere solide wirtschaftliche Basis hat dabei stets die nötige Handlungsfähigkeit geschaffen, um eine sichere und nachhaltige Zukunft zu gewährleisten.



Was sind die Visionen und Ziele für die Zukunft der NEUE LÜBECKER? Welche Veränderungen stehen noch bevor?

MARCEL SONNTAG

Unsere Vision ist es, weiterhin attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung mit sehr gutem Service bereitzustellen. Die Weiterentwicklung von Neubauprojekten spielt dabei eine große Rolle, ebenso wie die digitale Transformation. Wir wollen die Kommunikation mit unseren Mitgliedern weiter verbessern, etwa durch mobile Wohnungsabnahmen oder die Optimierung unserer Serviceangebote. Nachhaltigkeit bleibt ein zentraler Bestandteil, insbesondere die Dekarbonisierung unseres Bestandes bis 2045.

DR. UWE HEIMBÜRGE

Auch technologisch stehen uns spannende Entwicklungen bevor. Die Digitalisierung wird Prozesse weiter vereinfachen und unsere Arbeit effizienter gestalten. Aber auch wirtschaftlich werden wir auf nachhaltige Lösungen setzen. Es gibt also noch viel zu tun, aber wir sind optimistisch, dass wir die richtigen Entscheidungen treffen werden, um die NL langfristig zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

IN EINER ZEIT,

ALS LÜBECK

- wie das ganze Land -
nach den Schrecken des
Zweiten Weltkriegs
mit großer Wohnungsnot
kämpfte, wurde im Jahr 1949
die NEUE LÜBECKER
ins Leben gerufen.

Ihr Ziel war klar
und doch ambitioniert:

den Flüchtlingen in Lübeck
wieder ein Zuhause
zu geben - einen Ort,
an dem sie zur Ruhe kommen
und neu beginnen konnten.



» Flüchtlingsleben - Leben im Durchgangslager bei Lübeck «

Eine Mission beginnt im Jahr 1950. Als der Bundestag ein Wohnungsgesetz verabschiedete und öffentliche Gelder für den sozialen Wohnungsbau bereitstellte, nahm die NEUE LÜBECKER ihre ersten Projekte in Angriff. Mit 211 Wohnungen, die in Lübeck entstanden, begann ihre Reise. Noch zum Jahresende konnten 35 Wohnungen bezogen werden. Im Frühling und Sommer des Folgejahres zogen 211 Familien ins Philosophenviertel – ein Meilenstein, der nicht nur neue Wohnungen, sondern auch Hoffnung brachte.

Bereits zwei Jahre später zählte die Genossenschaft 1.000 Mitglieder. Und als Zeichen ihrer ersten wirtschaftlichen Erfolge zahlte sie 1958 eine Dividende von 4 Prozent an die Mitglieder aus. Bis zu ihrem zehnten Geburtstag im Jahr 1959 hatte die NEUE LÜBECKER 2.003 Wohnungen geschaffen und war für 2.300 Mitglieder ein verlässlicher Partner.



» die ersten Bauvorhaben im Schellingweg in Lübeck «

In den 60er-Jahren wurden die Baukosten zur wachsenden Herausforderung. Doch die NEUE LÜBECKER hatte in den 50er-Jahren vorausschauend Grundstücke erworben, was ihr half, die Preissteigerungen aufzufangen. Dennoch musste die Genossenschaft sparsamer werden. Um Kräfte zu bündeln, fusionierte sie mit anderen Genossenschaften: 1967 mit der Sozialer Wohnungsbau eG, 1968 mit der Heimstättengenossenschaft Nordstormarn eG und 1972 mit der GWG Süd-StormarneG. Durch diese Zusammenschlüsse entstand eine starke Gemeinschaft, die in den ersten 20 Jahren ihres Bestehens insgesamt 7.380 Wohnungen schuf.

Die 70er-Jahre waren gezeichnet von Wandel und Weitsicht. Die Ölkrise von 1973 war eine Zäsur, die in der gesamten Wirtschaft zu Problemen führte. Die NEUE LÜBECKER nutzte diese Zeit, um ihre Bestände zu modernisieren: Häuser wurden gedämmt, Fenster ausgetauscht, und neue Heizkessel sorgten für Energieeffizienz. Mit Projekten wie dem Neubaugebiet am Reeshoop in Ahrensburg, das 1975 fertiggestellt wurde, und dem Ankauf von Wohnungen in Elmshorn, Flensburg und weiteren Städten überschritt die Genossenschaft 1978 die Marke von 10.000 Wohnungen.



» Vorschlag zur Bebauung des Viertels Hudekamp in Lübeck «

Als in den 80er-Jahren die Wohnungsknappheit in den Städten erneut aufflammte, bewies die NEUE LÜBECKER wiederum Flexibilität. Sie wandelte große, schwer vermietbare Wohnungen in kleinere Einheiten um und baute Dachgeschosse aus. So entstanden 124 neue Wohnungen – eine kluge Antwort auf die veränderten Bedürfnisse der Zeit. 1986 wuchs die Gemeinschaft erneut: Mit der Fusion der Wohnungsbaugenossenschaft Elbmarsch eG stärkte die NEUE LÜBECKER ihren Standort Elmshorn und überschritt die Marke von 15.000 Mitgliedern.

Ein neuer Geist der Gemeinschaft und Freiheit erwachte nach der Grenzöffnung 1989 und ein großer Ansturm auf Wohnungen in Westdeutschland setzte ein. Auch die NEUE LÜBECKER spürte diesen Wandel und wagte mutig den Schritt nach Osten. Anfang der 1990er-Jahre erweiterte sie ihren Einzugsbereich durch die Fusion mit der AWG „Aufbau“ aus Crivitz und weiteren Genossenschaften in Neuhaus/Elbe, Warin, Hagenow, Wittenburg-Zarrentin sowie der Wohnungsgenossenschaft Schwerin-West.



» Unsere Wohnungsbestände in der Friesenstraße in Schwerin «

In Mecklenburg-Vorpommern begann ein neues Kapitel: Die NEUE LÜBECKER machte sich daran, ihre Wohnbestände zu modernisieren und neuen Glanz in die oft noch schlichten Fassaden zu bringen. Doch nicht alle Geschichten sind ohne Hindernisse – das Altschuldenhilfegesetz zwang die Genossenschaft, 1993 Teile ihrer neuen Schätze wieder zu veräußern. Wiederum bewies sie Weitblick und erwarb im selben Jahr 844 Wohnungen von der WGS Schwerin, wodurch sie ihre Präsenz in der Region weiter stärkte.

Mit einem feierlichen Schritt ins nächste Jahrhundert bezog die NEUE LÜBECKER 1998 ihr neues Geschäftshaus in der Falkenstraße in Lübeck und präsentierte sich kurz vor ihrem 50-jährigen Jubiläum 1999 mit einem neuen Logo.



» Abriss im Philosophenviertel in Lübeck «

Der Wandel zur Jahrtausendwende markierte den Beginn einer Transformation: Aus einem klassischen Bestandhalter wurde ein modernes, mitgliederorientiertes Unternehmen. Um den verschiedenen Bedürfnissen ihrer Mitglieder gerecht zu werden, gründete die NEUE LÜBECKER ServiceCenter in Elmshorn, Ahrensburg, Lübeck und Schwerin, ausgestattet mit eigenen Entscheidungskompetenzen und Budgets. Erstmals wurden die Mitglieder professionell befragt, um ihre Wünsche besser zu verstehen. 2006 erblickte die Mitgliederzeitung das Licht der Welt – ein Medium, das seitdem regelmäßig über Projekte und Aktivitäten berichtet. Zeitgleich mussten einige Nachkriegsgebäude weichen, um Platz für moderne Wohnhäuser zu schaffen. Die Genossenschaft konzentrierte ihren Bestand auf wirtschaftlich starke Regionen wie Elmshorn, Hamburg, Lübeck und Schwerin, während sie rund 3.000 Wohnungen an entfernteren Standorten veräußerte, die keine Zukunftsperspektive boten.



» Nachhaltigkeitsworkshop der NEUE LÜBECKER «

Die Jahre 2009 - 2019 brachten eine neue Herausforderung: die Digitalisierung! Alte Systeme stießen an ihre Grenzen, und die NEUE LÜBECKER führte eine moderne, SAP-basierte Unternehmens-Software ein. Der nächste große Sprung erfolgte mit der Einführung eines Mitglieder-ServicePortals, das es ermöglichte, Schadensmeldungen rund um die Uhr online einzureichen. Auch die digitale Mieterakte trieb den Fortschritt voran und leitete den Weg zum papierarmen Büro ein. Durch den Einsatz von Projektgruppen, sei es für Bauvorhaben, Datenschutz oder EDV-Lösungen, förderte die NEUE LÜBECKER die Zusammenarbeit und das Verständnis unter den Mitarbeitenden unterschiedlicher Bereiche. Fehler wurden so schon früh vermieden.

Eine Reise durch bewegte Zeiten begann im Jahr 2020 für die NL, geprägt von Herausforderungen und großem Wandel. Die Coronapandemie von 2020 bis 2022 brachte tiefgreifende Veränderungen mit sich, doch die Genossenschaft bewies ihre Stärke und Flexibilität. Neue Arbeitsweisen wie mobile Arbeitsplätze und Online-Meetings wurden selbstverständlich, Mitgliederveranstaltungen wurden neu gedacht und organisiert.



» Richtfest in Neustadt in Holstein «

Trotz Materialknappheit und steigender Preise setzte die NL ihre Bauprojekte erfolgreich fort. Mit einem besonderen Fokus auf Klimaschutz und Barrierefreiheit entstanden moderne Neubauten in Norderstedt, Travemünde und Ahrensburg. Die energetische Modernisierung bestehender Bestände zeigte, dass Nachhaltigkeit und Innovation Hand in Hand gehen können. Auch die Digitalisierung erlebte einen weiteren Aufschwung: Die Einführung der Mieter-App und digitaler Prozesse wie der Mieterakte erleichtern den Alltag vieler Mitglieder und Mitarbeiter. Im Jahr 2020 wurde zudem ein Projekt ins Leben gerufen, das sich der Frage widmet, wie fossile Energieträger durch erneuerbare Energiequellen ersetzt werden können, und legt damit den Grundstein für eine zukunftsfähige Wärmeversorgung.

Während die Energiekrise neue Herausforderungen brachte, stellte die NL ihre Mitglieder in den Mittelpunkt. Mit transparenter Kommunikation und gezielten Maßnahmen schützte sie ihre Mitglieder vor hohen Nachzahlungen. So waren die letzten fünf Jahre eine Zeit des Wandels – mit klarem Blick nach vorn und dem festen Willen, das Beste für die Gemeinschaft zu erreichen.

HAT CORONA DIE DIGITALISIERUNG DER NL REVOLUTIONIERT?



Der digitale Wandel bei der NL begann bereits vor der Coronapandemie und nicht erst mit ihr. Seit Juli 2016 verzichten wir auf Papiermieterakten und bearbeiten alle Anfragen und Anliegen unserer Mitglieder ausschließlich in Form von digitalen Arbeitsaufträgen. Seit Anfang 2016 werden die regelmäßigen Kontrollbegehungen unseres Bestands in Echtzeit mit mobilen Endgeräten erfasst und dokumentiert. Seit dem 1. April 2019 erfolgt die Prüfung und Genehmigung von Rechnungen ebenfalls digital,

wodurch die papiergebundene Abwicklung entfällt. Diese digitalen Entwicklungen ermöglichten es der NL, schnell und flexibel auf die Anforderungen der Coronapandemie zu reagieren. Unsere Mitarbeitenden konnten problemlos im Homeoffice arbeiten, da die relevanten Arbeitsprozesse bereits vollständig digitalisiert waren. Innerhalb kürzester Zeit stellten wir Notebooks zur Verfügung und schufen damit die Grundlage für mobiles Arbeiten.



Im Jahr 2020 integrierte die NEUE LÜBECKER die bestehenden Funktionalitäten zur Verkehrssicherung und Begehung in die Cloud, um Schwachstellen frühzeitig zu erkennen und zu beseitigen. Dies gewährleistet einen schnellen und stets aktuellen Zugriff auf die Daten von überall.



In den darauffolgenden Jahren setzten wir neben den gesetzlichen Anforderungen, z. B. den Regelungen der Datenschutzgrundverordnung mit einem entsprechenden Datenlöschkonzept, weitere zukunftsweisende Projekte um, wie die Entwicklung unserer Mieter-App. Diese App ergänzt und verbessert die Kommunikation mit unseren Mitgliedern, da Anliegen nun schnell und einfach von überall aus übermittelt werden können.



Im technischen Bereich prüften wir die Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien und entwickelten ein CO2-Monitoring-System. Auch die Digitalisierung unserer Personalakten sorgt dafür, dass diese nun ortsunabhängig von der Personalabteilung abgerufen werden können. Mit der Einführung eines Vertragscockpits schufen wir zudem die Möglichkeit, jederzeit und von überall auf die Vielzahl unserer Verträge zuzugreifen und auf einen Blick die wesentlichen Vertragsdaten, z. B. Kündigungsfristen zu erfassen.



Aktuell arbeiten wir an der Optimierung unseres Meldesystems für die Bearbeitung von Mieteranliegen, der Einführung verschiedener Cockpitlösungen und der Erfassung von Rechnungen durch Künstliche Intelligenz. Darüber hinaus ermöglichen wir bereits den gesetzlich geforderten Empfang elektronischer Rechnungen. Durch die fortschreitende Digitalisierung erhöhen wir die Flexibilität und Erreichbarkeit von Daten für unsere Mitarbeitenden weiter. Auch in den kommenden Jahren wird die NEUE LÜBECKER weiterhin gut vorbereitet sein, um den technischen Anforderungen und aktuellen Trends gerecht zu werden.

LANGJÄHRIGE
TREUE
UND STARKE
TEAMS

*
unsere NL-Familie im Jubiläumsjahr
*



DIE NEUE LÜBECKER
SETZT AUF LANGFRISTIGE
BEZIEHUNGEN -

nicht nur zu ihren Mitgliedern,
sondern auch zu ihren Mitarbeitenden.

Durchschnittlich 14,62 Jahre bleiben
sie im Unternehmen. Von den 119 Auszubil-
denden, die seit 1986 ihre Karriere bei der
NL begonnen haben, sind heute noch 58 mit
an Bord. Firmenjubiläen jenseits der 40 Jahre
sind bei uns keine Seltenheit - ein Zeichen
für gelebte Verbundenheit.

KOMPETENZ IM VIERERPACK - DIE 4 SÄULEN DER VERMIETUNG

Am 1. August 2024 feierten gleich drei unserer ServiceCenter-Leitungen ihr 20-jähriges Jubiläum - mit beeindruckenden Karrierewegen und großem Engagement für die NEUE LÜBECKER.



Sarah Schmahl

Führung mit Herz, Humor und Durchsetzungskraft

Seit über sieben Jahren steht sie an der Spitze des ServiceCenters Lübeck – mit Energie, Herzblut und Fingerspitzengefühl. Nach ihrer Ausbildung durchlief sie verschiedene Stationen – vom Umlagenservice über die Finanzierung, in die Verwaltungsgesellschaft, NLV, bis zur Bewirtschaftung. 2017 übernahm sie schließlich die Leitung des ServiceCenters Lübeck. Ihre Weiterbildungen zur Immobilien-Ökonomin (GdW) und zur staatlich geprüften Betriebswirtin unterstreichen ihren Ehrgeiz.



Axel-Sebastian Junker

Teamgeist auf vier Rädern

Als Teil des „goldenen Ausbildungsjahrgangs 2004“ fand Axel-Sebastian Junker bei der NL nicht nur seinen Beruf in der Wohnungsgenossenschaft. Nach Stationen in der Finanzierung und Vermietung übernahm der geprüfte Betriebswirt (IHK) bereits 2010 die Leitung eines der damals neu gegründeten ServiceCenter – mit einer Vorliebe für Mobilität, denn sein Verantwortungsbereich umfasst heute Schwarzenbek, Hagenow, Crivitz und Schwerin. Sein Führungsstil? Herz, Verstand und ein klarer Blick für den Teamgedanken. Er hält nicht nur für die Kollegen, sondern auch für die Mitglieder die Fahne des guten Kundenservice hoch.



Timo Jürs

Taktgeber mit Kommunikationstalent

Seit 2018 leitet er das ServiceCenter Elmshorn und ist bekannt für seine anpackende, direkte und kreative Art. Herausforderungen? Nimmt er direkt in Angriff – oft mehrere gleichzeitig! Sein Steckpferd sind Kommunikationsthemen, sei es intern, mit Mitgliedern oder mit Vertretern. Seine Karriere begann er bei der NL in der WEG- und Mietverwaltung, nach einem dualen Studium und einer Station als Vorstandsassistent ging es für sieben Jahre in den Bereich Marketing & Öffentlichkeitsarbeit.



Jan Schlieff

Zwei Jahrzehnte Kompetenz und Engagement

2025 ist ein besonderes Jahr – auch für Jan Schlieff, der sein 20-jähriges Jubiläum bei der NEUE LÜBECKER feiert. Seine Karriere erzählt eine beeindruckende Erfolgsgeschichte: Vom Azubi bis hin zum Leiter des ServiceCenters Ahrensburg – mit wertvollen Erfahrungen als Sachbearbeiter im Umlagenservice und als Kundenbetreuer im ServiceCenter Lübeck. Mit einer Weiterbildung zum Immobilien-Ökonom legte er den Grundstein für seine heutige Führungsrolle. Er prägt mit Weitblick und Engagement die Quartiersentwicklung in Reeshoop und setzt sich für die Belange der Mitglieder ein.

Ein wichtiger Grund für diese außergewöhnliche Treue ist die familienfreundliche Unternehmenskultur. Zusätzlich unterstützt die NL ihre Beschäftigten mit vielfältigen Leistungen:

Freiwilliges
BETRIEBLICHES
Kindergeld

KOSTENLOSE
NOTFALLBETREUUNG
für Kinder
(0-14 JAHRE)

Kinder IN AUSNAHMEFÄLLEN
MIT AN DEN *Arbeitsplatz*
ZU BRINGEN.

FLEXIBLE
*
ARBEITSZEITEN
DANK
GLEITZEITMODELL

*
HUNDE SIND NACH
ABSPRACHE AM ARBEITSPLATZ
ERLAUBT
*

Gesundheitsförderung
wird bei der NL großgeschrieben - ob durch gezielte
Programme oder sportliche Teamevents.

EIN
UNTERNEHMEN
MIT
ZUKUNFT -
UND
STARKEN
PERSÖNLICH-
KEITEN

Unsere 176 Mitarbeitenden sind das Herz der NL - sie gestalten, bewegen und prägen unser Unternehmen über viele Jahre hinweg. Ihr Engagement macht uns zu dem, was wir sind:

EINE STARKE
GENOSSENSCHAFT
MIT EINEM
STARKEN TEAMGEIST.



Frank Schole

Projektleiter

„Zeitgemäßer und erschwinglicher Wohnraum in der Hand einer starken Genossenschaft – das ist wichtig für das gesunde Gedeihen einer Stadt! Dafür möchte ich mich engagieren. Besonders interessant ist für mich persönlich als Architekt dabei der Perspektivwechsel vom Planer zum Auftraggeber.“



Marlene Wiechmann

Technische Sachbearbeiterin

„Die Unterstützung durch die NL bei der beruflichen Weiterentwicklung und die Flexibilität durch Gleitzeit sowie Teil eines großartigen Teams zu sein, das Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung lebt, machen die Arbeit bei unserer Genossenschaft besonders wertvoll. Gemeinsam kann man das Zuhause für viele Menschen schaffen, in dem Nachbarschaft gelebt wird.“



Sammy Soebagio

Kundenbetreuer

„Die Möglichkeit aus dem Homeoffice heraus arbeiten zu können und die flexiblen Arbeitszeiten, ermöglichen es mir, meine Familie und die Arbeit unter einen Hut zu bekommen. Darüber hinaus ist es der menschliche Aspekt und die Diversität im Umgang mit unseren Mitgliedern, welche diesen Beruf so spannend machen.“



Jessica Köller

Sachbearbeiterin Personal

„Zum einen überzeugt mich die NL als wirtschaftlich stabile Arbeitgeberin, die mir einen sicheren Arbeitsplatz bietet. Zum anderen sorgt nicht nur die Zusammenarbeit in meinem Team für eine positive Arbeitsatmosphäre, zusätzlich motiviert mich der Spaß an meinem Aufgabengebiet dazu, auch in schwierigen Zeiten mein Bestes zu geben.“



Friederike Kemt

Technische Gebietsbetreuerin

„Wir haben bei der NEUE LÜBECKER ein wirklich tolles Betriebsklima. Neben den vielfältigen Aufgaben und meinem eigenen Verantwortungsbereich schätze ich den kollegialen Austausch, der uns alle voranbringt. An meiner Position als Technische Gebietsbetreuerin begeistern mich u.a. die Kombination aus menschlicher Interaktion mit unseren Mitgliedern und technischen Themen.“



Sina Kautz

Vorstandsassistenz & Marketing

„Ich bin motiviert, für die NL zu arbeiten, da die Rahmenbedingungen hier optimal sind und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf aktiv gefördert wird. Darüber hinaus schätze ich die positive Teamdynamik und die kontinuierlichen Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, so dass ich jeden Tag mit Freude und Engagement zur Arbeit komme.“



Janine Handrack

Sachbearbeiterin Finanzierung

„Ich bin stolz, seit über 20 Jahren Teil des NL-Teams zu sein, da ich die Zusammenarbeit mit den Kollegen und Vorgesetzten sehr schätze. Gemeinsam erarbeiten wir stetig neue Projekte, die das Unternehmen zukunftsfähig erhalten, so dass wir der Verantwortung für unsere Mitglieder gerecht werden können.“



Ilka Etzrodt

Sachbearbeiterin Personal

„Ich bin gerne ein Teil der NL, weil das Arbeiten mit den Kollegen einfach Spaß macht. Wir haben ein vertrauensvolles und offenes Miteinander in unserem Team und arbeiten alle gerne hier.“



Dustin Eltermann

Gruppenleiter Organisation

„Ich habe bereits meine Ausbildung bei der NL absolviert und die Möglichkeit bekommen, auch nach meiner Ausbildung in verschiedenen Positionen bei der NL zu arbeiten und mich weiterzuentwickeln. Besonders gefällt mir, dass wir eine innovative und zukunftsorientierte Genossenschaft sind, die sich als Arbeitgeber um die Belange der Mitarbeitenden kümmert und die notwendige Flexibilität und Eigenverantwortlichkeit eines jeden fördert.“



Susanne Bräunig

Technische Gebietsbetreuerin

„Ich arbeite sehr gern mit Menschen und für Menschen. Durch meine Arbeit bei der Neue Lübecker kann ich beides miteinander verbinden und das gemeinsam in einem großartigen Team und unter sehr guten Bedingungen wie bspw. sehr gute Weiterbildungsmöglichkeiten, flexible Arbeitszeiten, sehr viel Eigenverantwortung oder Gesundheitsvorsorge.“



Nadine Hofmann

Marketing & Öffentlichkeitsarbeit

„Ich arbeite gerne bei der NL, weil sich mein Job und meine Familie hier ideal vereinbaren lassen. Unser Teamgeist reicht über die Grenzen von Lübeck hinaus – an allen vier Standorten arbeiten wir eng zusammen und gestalten mit innovativen Projekten die Zukunft für unsere Mitglieder.“



Jan Gebauer

Auszubildender

„Als Auszubildender hat man bei der NL die Möglichkeit, Erfahrungen in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft zu sammeln. Vor allem die Unterstützung während der Ausbildung und die Möglichkeit, an einem Austausch teilzunehmen, macht die NEUE LÜBECKER besonders.“



Inga Uhlenbrock

Abteilungsleiterin Vermietung

„Die NL verbindet für mich wirtschaftliche Stärke mit sozial und ökologisch verantwortungsbewusstem Handeln – damit kann ich mich sehr gut identifizieren. Als Team ziehen wir mit viel Engagement und unseren ganz unterschiedlichen Fachlichkeiten an einem Strang und entwickeln uns dabei laufend weiter, um unseren Mitgliedern ein gutes, sicheres Zuhause und den bestmöglichen Service zu bieten. Das ist eine wunderschöne Aufgabe, die mir viel Freude macht.“



Hanno Wäcken

Gruppenleiter Bewirtschaftung

„Bei der NL kann ich innovative Prozesse vorantreiben und in einem großartigen Team arbeiten. Diese Mischung aus Fortschritt und Zusammenhalt macht die NL für mich zu einem perfekten Arbeitgeber.“



Mika Niemeck

Kundenbetreuer

„Die NL verbindet für mich die traditionellen Werte einer Genossenschaft und den Teamgeist mit einer modernen Unternehmenskultur. Dies zeigt sich besonders im respektvollen Miteinander und den zahlreichen Digitalisierungsprojekten, wie dem aktuellen Projekt zur digitalen Wohnungsabnahme. Besonders schön ist, dass jeder die Chance hat, diesen Wandel aktiv mit eigenen Ideen mitzugestalten.“

Geschäftsbericht 2024



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 ⁽¹⁾

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

| | | 2024 | 2023 |
|---|------------|---------|---------|
| A) BEREICH ÖKONOMIE | | | |
| Bilanzsumme | T€ | 883.879 | 861.628 |
| Liquide Mittel | T€ | 4.783 | 2.583 |
| Anlagevermögen | T€ | 831.190 | 810.539 |
| Eigenkapital | T€ | 341.198 | 331.441 |
| Umsatzerlöse | T€ | 130.711 | 121.517 |
| Jahresüberschuss | T€ | 12.110 | 11.905 |
| Cashflow | T€ | 38.200 | 34.628 |
| Eigenkapitalquote | % | 38,6 | 38,5 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 3,7 | 3,7 |
| Gesamtkapitalrentabilität | % | 2,4 | 2,4 |
| Verschuldung | €/qm | 467 | 459 |
| Zinsaufwendungen | T€ | 8.738 | 8.837 |
| Anteil Zinsen an der Sollmiete | % | 9,0 | 9,5 |
| Anteil Kapitaldienst an der Sollmiete | % | 37,5 | 37,7 |
| B) BEREICH BESTAND | | | |
| Eigener Wohnungsbestand | Anzahl | 15.807 | 15.736 |
| - davon öffentlich gefördert | Anzahl | 1.622 | 1.619 |
| Wohnflächen per 31.12. | qm | 997.891 | 992.914 |
| Mitglieder per 31.12. | Anzahl | 18.988 | 18.891 |
| Umsatzerlöse aus Mieten | T€ | 94.323 | 90.385 |
| Durchschnittliche Miete | €/qm/Monat | 7,69 | 7,42 |
| Durchschnittliche Betriebskosten | €/qm/Monat | 3,05 | 3,24 |
| Durchschnittliche Instandhaltung | €/qm/Monat | 2,91 | 2,83 |
| Mieterfluktuation | % | 7,6 | 8,1 |
| Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung | T€ | 85.779 | 80.245 |
| - davon Investitionen zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen | T€ | 37.966 | 25.338 |

⁽¹⁾ Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit haben wir die Kennzahlensystematik weiterentwickelt.

| | | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-----------------------------------|------|------|--------|
| C) BEREICH UMWELT | | | | |
| CO ₂ -Emissionen des gesamten vermieteten und selbstgenutzten Gebäudebestandes | | | | |
| absolut | t CO ₂ -Äquivalent | | | 32.271 |
| im Verhältnis zur Wohn-/ Nutzfläche | kg CO ₂ -Äquivalent/qm | | | 31,7 |
| <i>Die Effekte von unterschiedlichen Treibhausgasen - zum Beispiel Methan - werden zu CO₂-Äquivalenten umgerechnet und in die Berechnung einbezogen.</i> | | | | |
| Endenergieverbrauch des gesamten vermieteten und selbstgenutzten Gebäudebestandes | | | | |
| im Verhältnis zur Wohn-/ Nutzfläche | kWh/qm | | | 134,2 |
| D) BEREICH SOZIALES | | | | |
| Soziale Kooperationen, Projekte und Aktionen | Anzahl | 32 * | 5 | |
| Von Mitgliedern organisierte Feste, die von der NL unterstützt wurden | Anzahl | 8 * | 1 | |
| Mitgliedertreffs | Anzahl | 3 | 3 | |
| Wohnberatung für Wohnen im Alter | Anzahl | 1 | 1 | |
| E) BEREICH PERSONAL | | | | |
| Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand und Auszubildende) | Anzahl | 165 | 165 | |
| davon in Vollzeit beschäftigt | Anzahl | 119 | 120 | |
| davon teilzeit und geringfügig beschäftigt | Anzahl | 46 | 45 | |
| DAVON MITARBEITENDE IN FÜHRUNGSPOSITION | | | | |
| Anteil Frauen | % | 44 | 44 | |
| Anteil Männer | % | 56 | 56 | |
| DAVON MITARBEITENDE | | | | |
| Anteil Frauen | % | 58 | 59 | |
| Anteil Männer | % | 42 | 41 | |
| Ausbildungsquote | % | 6,7 | 5,5 | |
| Weiterbildungsquote | % | 1,6 | 1,8 | |



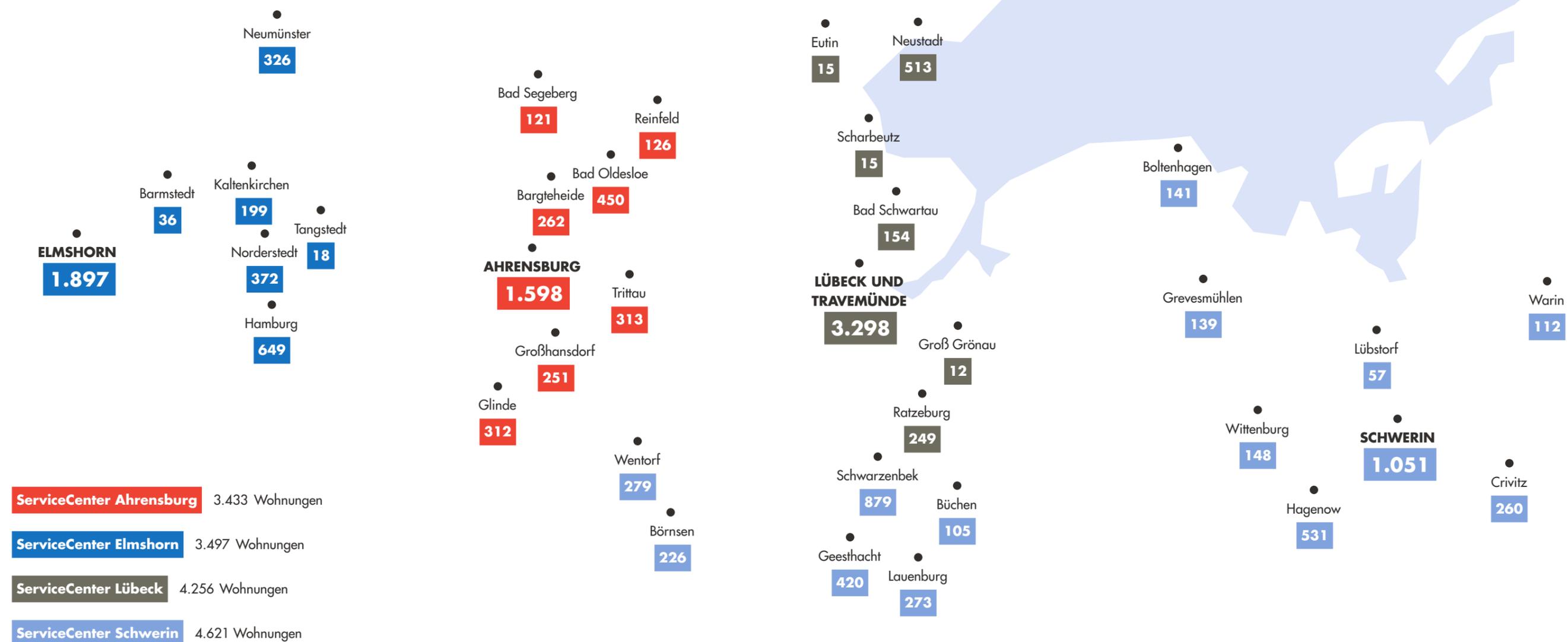
QR-Code
DNK Bericht.

Die NEUE LÜBECKER hat einen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2023 nach dem Standard des DNK (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) erstellt und veröffentlicht.

^(*)Vielzahl an Aktionen aufgrund des Jubiläumsjahres

ÜBERSICHT

Wohnungen der NEUE LÜBECKER



WOHNUNGSÜBERSICHT DER NEUE LÜBECKER

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2024

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

Die Wirtschaft in Deutschland befand sich im Jahre 2024 weiterhin bei schwacher Konjunktur in einem schwierigen Fahrwasser. Die Entwicklung wurde auch durch die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine beeinflusst. Alle Vorhersagen zur wirtschaftlichen Entwicklung bleiben unter anderem angesichts der schwierigen geopolitischen Lage wegen der Ankündigung von Zöllen durch den wichtigsten Handelspartner USA entsprechend unsicher.

A) PREISSTABILITÄT – DEUTLICHER RÜCKGANG DER INFLATION

Nachdem die Inflationsrate in Deutschland im Jahre 2022 mit 8,7% einen Höchststand erreicht hatte, lag sie im Jahresdurchschnitt 2024 mit 2,2% nahe bei dem von der EZB gesetzten Zielwert von 2,0% und somit deutlich niedriger. Da lt. ifo Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche für das Jahr 2025 vermehrt Preiserhöhungen angekündigt haben, wird für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zwei-Prozent-Marke gerechnet.

Eine Ursache für die ermäßigte Teuerung war die Entwicklung bei den Energiepreisen. Die Preise hierfür sanken im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2023 um 3,2%. Im Jahresdurchschnitt gingen die Preise für Haushaltsenergie um 3,1%, Erdgas um 3,5%, Strom um 6,4% und leichtes Heizöl um 3,9% zurück. Ohne die Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2024 insgesamt bei 2,9% gelegen. Im Gegensatz zu diesem Trend verteuerte sich Fernwärme aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1%.

Neben den Preissteigerungen auf den weltweiten Beschaffungsmärkten und 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 2024 betrug dieser Anteil beim Gaspreis beispielsweise insgesamt 29% bei Mehrfamilienhäusern.

Die Wohnungsmieten erhöhten sich im Jahr 2024 gegenüber 2023 um 2,1% leicht unterhalb der Inflationsrate, wobei die Entwicklung in den Ballungsgebieten und im ländlichen Raum innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich ist.

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Grund sind vor allem die ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen und die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, darüber hinaus teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, die hohen Energie- und Materialpreise sowie die knappen Kapazitäten. Im Ergebnis sind die Bauwerkspreise laut dem Statistischen Bundesamt zwischen dem 1. Quartal 2012 und dem 3. Quartal 2024 um 74% gestiegen. Die Inflationsrate lag im gleichen Zeitraum nur bei knapp 29%. Die unterschiedliche Entwicklung zwischen Baukosten einerseits und Mieten andererseits verdeutlicht eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Unter anderem das ifo Institut rechnet mit Blick auf die Wohnungsbaupreise mit einem Verharren auf hohem Niveau. Ursächlich sei der Fachkräftemangel und damit weiter steigende Arbeitskosten, die im Wohnungsbau rd. 50% der Herstellungskosten ausmachen.

B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD – MEHR ARBEITSLOSE UND KURZARBEIT BEI WEITERHIN HOHER BESCHÄFTIGUNG

Die Anzahl der Erwerbstätigen, die im Jahre 2008 in der Finanzkrise in Deutschland noch 40,3 Mio. betrug, erreichte im Oktober 2023 nach einem temporären Rückgang in den Vorjahren, der durch die Coronapandemie verursacht wurde, mit 46,3 Mio. Erwerbstätigen einen neuen Höchststand. Die Beschäftigung war im Jahr 2024 weiter auf einem ähnlich hohen Niveau, wobei die Beschäftigung in den westlichen Bundesländern noch steigt und in den ostdeutschen Flächenländern schrumpft. Im Jahre 2024 waren im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was einer gegenüber dem Jahr 2023 um 0,2%-Punkten höheren Arbeitslosenquote von 6,0% entspricht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kurzarbeit aufgrund der schwachen Konjunktur in der Industrie deutlich zugenommen hat. Im Oktober 2024 hatten insgesamt 287.000 Beschäftigte Kurzarbeitergeld erhalten.

Ein Beschäftigungswachstum konnte vor allem in den Bereichen Gesundheit, Pflege, Erziehung und öffentlicher Dienst verzeichnet werden, während es kräftige Einbußen in den produzierenden Sektoren gab. In vielen Berufszweigen, insbesondere im Handwerk für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik sowie Bauelektrik, im Erziehungs- und Gesundheitswesen sowie in der Sozialarbeit und in der öffentlichen Verwaltung herrschte in 2024 weiter 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 dem Arbeitsmarkt auswirken wird, da die Generation „Babyboomer“ in den Ruhestand geht und die Differenz zwischen Ein- und Austritten sich zunehmend als Arbeitskräftemangel bei den Unternehmen zeigen wird. Trotz der Verbesserung der Arbeitsbedingungen mit der Möglichkeit der Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf wird die Erwerbsbeteiligung, die bereits heute im internationalen Vergleich ein hohes Niveau erreicht hat, zukünftig nur begrenzt zu einer Erhöhung des Arbeitskräfteangebots führen, wobei

das größte Potenzial in der Gruppe der 60- bis 70-Jährigen gesehen wird.

Im Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, hat sich die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2023 um 0,2%-Punkte auf 5,7% erhöht. Dabei blieb die Zahl der Erwerbstätigen mit 1,462 Mio. Personen fast unverändert auf hohem Niveau. Zuwächse gab es entsprechend dem allgemeinen Trend in Deutschland vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen und in der öffentlichen Verwaltung. Vor der Finanz-/Wirtschaftskrise betrug die Arbeitslosenquote noch 8,4%. Für das Jahr 2025 wird trotz der schwierigen konjunkturellen Lage mit über 50.000 neu gemeldeten Arbeitsstellen in Schleswig-Holstein gerechnet.

In Mecklenburg-Vorpommern hat sich die Arbeitslosenquote im Jahre 2024 leicht erhöht. Sie stieg im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,2%-Punkte auf 7,9%. Die Anzahl der Erwerbstätigen ging im Vergleich zum Vorjahr um 0,1% zurück.

C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT – EXPORTÜBERSCHUSS WEITER ERHÖHT

Nachdem der deutsche Exportüberschuss im Jahr 2022 mit 89 Milliarden Euro so gering war, wie seit dem Jahre 2000 nicht mehr, erholte er sich in 2023 und 2024 wieder. Er betrug im vergangenen Jahr 241,2 Milliarden Euro, wobei die Importe entsprechend dem Trend des Jahres 2023 wieder stärker zurückgingen als die Exporte. Seit dem Jahre 2015 gehen die meisten Exporte in die Vereinigten Staaten von Amerika, wobei der sinkende Wechselkurs des Euros zum Dollar die preisliche Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen in Deutschland begünstigt. Im Jahre 2024 hat Deutschland mit den USA einen Rekordüberschuss in Höhe von 70 Milliarden Euro erwirtschaftet. Angesichts der von der neuen Regierung in den Vereinigten Staaten angekündigten Zöllen u. a. für Stahl und Aluminium bleibt es abzuwarten, inwieweit sich solche Sanktionen auf die Exportwirtschaft in Deutschland auswirken.

Viele Experten sehen die weltweite Entwicklung der Verschuldung der Staaten kritisch. Dieses Risiko wird zusätzlich durch die kreditgestützte Finanzierung von Konjunkturprogrammen und angesichts der politischen Lage durch höhere Ausgaben für die Verteidigung in Europa verstärkt. 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 – DAS ZWEITE JAHR HINTEREINANDER IN EINER REZSSION

Die deutsche Wirtschaft war im Jahre 2024 das zweite Jahr in Folge in einer Rezession. Zwei Rezessionsjahre hintereinander gab es zuletzt in den Jahren 2002 und 2003. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist lt. dem Statistischen Bundesamt (Destatis) nach 0,3% im Jahre 2023, im Jahr 2024 um 0,2% geschrumpft. Im internationalen Vergleich ist Deutschland weiter zurück-

gefallen. So lag das BIP 2024 noch 0,3% über dem Wert von 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie. Lt. EU-Prognose für das Jahr 2024 wuchs die EU-Wirtschaft seit 2019 preisbereinigt um 5,9%, in den USA betrug das Wachstum 11,4% und in China sogar 25,8%.

Die Rezession traf vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und dabei energieintensive Wirtschaftszweige. Insbesondere der Maschinenbau und die Automobilindustrie produzierten weniger. Verstärkt wurde dieser Effekt durch die Beendigung der Förderung von Elektrofahrzeugen. Die Produktion in der energieintensiven Chemie- und Metallindustrie blieb auf niedrigem Niveau. Positive Beiträge lieferten der Einzelhandel, die Verkehrsdienstleistungen, die öffentlichen Dienstleister sowie die Bereiche Erziehung und Gesundheit.

Ein Indikator für die eher pessimistische Stimmung in der Wirtschaft zeigte sich im ifo Geschäftsklimaindex vom Dezember 2024, der ein Meinungsbild von rund 9.000 befragten Unternehmen bei Geschäftslage, Geschäftserwartungen und Geschäftsklima widerspiegelte. Dieser befand sich mit unter 85 Punkten auf dem niedrigsten Wert seit Mai 2020.

Nach mehreren Jahren mit einem nahezu unveränderten Bruttoinlandsprodukt gehen Prognosen von Experten für das Jahr 2025 von einem durchschnittlichen Wachstum von 0,4% aus, wobei die Spanne der Vorhersagen zwischen 0,0% und 0,8% reicht. Ein moderates Wachstum erwarten die Wirtschaftsinstitute erst wieder im Jahr 2026. Risiken bestehen vor allem durch die Erhebung von Zöllen und einer weiteren Eskalation der geopolitischen Konflikte, was im Ergebnis unter anderem zu einer höheren Inflation führen könnte.

Nach einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft bei den Wirtschaftsverbänden zum Jahresende 2024 erwarten nur 16 von 49 Verbänden im Jahr 2025 eine höhere Produktion als im Vorjahr. 20 Verbände rechnen dabei mit einem Rückgang der Investitionen. Dies gilt besonders für die energieintensiven Wirtschaftsbereiche wie zum Beispiel der Glas-, Stahl- und Metallverarbeitung sowie unverändert auch 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 IV. Quartal 2024 weiterhin als angespannt ein. Dies gibt der Konjunkturklimaindex wieder, der mit 87 Punkten deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnittswerts von 107 Punkten lag. Dies führt bei Unternehmen zur Zurückhaltung bei Beschäftigungs- und Investitionsplänen. Die erwartete Geschäftslage in der Bauwirtschaft wurde im IV. Quartal 2024 von 47% der Unternehmen mit überwiegend gleichbleibenden Erwartungen für die Zukunft beurteilt. Nur 2% der Bauunternehmen erwarten eine Verbesserung ihrer Situation. Die Hälfte der Unternehmen sieht künftig ein schwierigeres wirtschaftliches Umfeld.

Als größtes Risiko bewerten Unternehmen aller Branchen unverändert zum Jahre 2023 den Fachkräftemangel und die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ein ähnliches Bild ergibt sich im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern zum Jahresbeginn 2025. Hier lagen die Geschäftserwartungen nach einer Konjunkturumfra-

ge der IHKs Neubrandenburg, Rostock und Schwerin bei 91 Punkten im Vergleich zum langjährigen Mittel von 112 Punkten. Auffallend pessimistisch bezüglich der Geschäftserwartungen für das Jahr 2025 ist die Baubranche im Bereich Hochbau. Allerdings erzielte Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2024 mit 3,1% das höchste Wirtschaftswachstum aller deutschen Bundesländer.

E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN – BAUGENEHMIGUNGEN GEHEN WEITER ZURÜCK

Nachdem im Jahre 2022 354.000 Wohnungen genehmigt wurden, gibt es seitdem wieder einen stark rückläufigen Trend, der sich zuletzt im Jahr 2024 mit nur noch 216.000 Genehmigungen zeigte. Experten sehen aktuell keine Anzeichen dafür, dass sich diese Entwicklung in den kommenden Monaten umkehrt.

Die seit Jahren sinkenden Baugenehmigungen wirken sich auf die Baufertigstellungen aus. So werden im Jahr 2024 voraussichtlich 245.000 Wohnungen fertiggestellt sein, wobei im Jahr 2025 mit nur noch 218.000 neuen Wohnungen gerechnet und im Folgejahr 2026 erwartet wird, dass die 200.000er Marke unterschritten wird.

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 der 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.

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 – SEITWÄRTSBEWEGUNG

Im Juli 2022 leitete die Europäische Zentralbank (EZB) mit einem ersten Zinserhöhungsschritt ihres Leitzinsses, 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 2025 wieder auf 3,2% verringerte. Experten rechnen für das 1. Halbjahr 2025 mit einem Zinsniveau für 10-jährige Immobilienkredite in der Bandbreite zwischen 3,0 und 3,5% für

die Finanzierung von Wohnungsbauprojekten.

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

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 6 Ersatzneubauten in 2 Bauabschnitten mit 112 Wohnungen, wovon 22 öffentlich gefördert sein sollen, wurde aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit, bedingt durch die hohen Anforderungen der Kommune, wie z. B. eine kostenintensive Tiefgarage verschoben. Mittlerweile wurden auf Wunsch der Gemeinde mehrere Alternativkonzepte, u.a. mit einer reduzierten Geschosigkeit vorgelegt, die die Gemeinde jedoch bisher sämtlich abgelehnt hat.

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 unverändert 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 fortgesetzt. Hierzu wird voraussichtlich im Frühjahr 2025 ein Bauantrag gestellt werden. Hiernach soll mit der Ausführung begonnen werden. Im Gebiet Reeshoop wird das Konzept für eine Modernisierung mit Aufstockung von zwei Gebäuden in der Hermann-Löns-Straße weiterverfolgt. Bei dieser Maßnahme in Holz-Hybridbauweise werden in einer seriellen Fertigung 14 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Der Baubeginn des 1. Gebäudes ist im Frühjahr 2025 vorgesehen.

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 betreffen, sind für das Jahr 2026 vorgesehen.

Im Nachbarort Börnsen befinden sich in der Börnsener

Straße und Lauenburger Landstraße 2 weitere Gebäude, die im Jahr 2026 modernisiert werden sollen.

In Schwarzenbek in der Aubenasstraße, Cesenaticostraße und im Verbrüderungsring sind weitere Maßnahmen in der Durchführung, die insgesamt mit den Außenanlagen voraussichtlich im Frühjahr 2025 abgeschlossen sein werden.

In Geesthacht ist im Quartier Bandrieter Weg im Sommer 2025 der Beginn der grundlegenden Modernisierung von insgesamt 4 Gebäuden geplant.

Am Standort Ratzeburg ist im Quartier Berliner Straße und Matthias-Claudius-Straße die Modernisierung von 7 Gebäuden vorgesehen, die im Jahr 2024 begonnen wurde und voraussichtlich im Jahre 2027 abgeschlossen sein wird.

Ein weiterer Schwerpunkt der umfangreichen Maßnahmen im Bestand ist der Standort Elmshorn, wo zusätzlich zu den bisherigen, bereits erfolgten Modernisierungen weitere Maßnahmen an 4 Gebäuden im Quartier Amselstraße/Drosselkamp/Fasanenweg geplant sind. Darüber hinaus sollen im Gebiet Koppeldamm 2 weitere Häuser umfangreich modernisiert werden. Die genannten Maßnahmen sollen bis Ende 2026 abgeschlossen sein.

In Kaltenkirchen wurden die im Jahr 2022 begonnenen Modernisierungen im Quartier Flottmooring fortgesetzt. Mit der Fertigstellung des letzten von 4 Gebäuden und des gesamten Heizkonzeptes mit Luft-Wärmepumpen einschließlich PV-Anlagen wird im Jahre 2025 gerechnet.

Im Quartier Lübeck-Kücknitz, Buurdiekstraße/Pommernring/Westpreußenring, wurde die grundlegende Quartiersaufwertung fortgesetzt, die voraussichtlich Ende 2025 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 Scharhörstraße die Modernisierung von 5 Gebäuden vorgesehen, die im Jahre 2024 begann und voraussichtlich im Jahr 2027 abgeschlossen sein wird.

Weitere Modernisierungen von insgesamt 5 Gebäuden in unbewohntem Zustand sind in Lübeck, Souchaystraße, ab dem Jahre 2026 geplant. Hierbei hat der Leerzug bereits begonnen.

Mit weiteren grundlegenden Aufwertungen des Gebäudebestands wurde im Jahr 2022 am Standort Travemünde, Am Krautacker/ 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 insgesamt 5 Gebäuden geschaffen. Die ersten beiden Gebäude werden im 2. Halbjahr 2025 fertiggestellt sein. Am Standort Neustadt wird im Quartier Weidenkamp im Sommer 2025 mit der Modernisierung von zwei weiteren Gebäuden begonnen, deren Fertigstellung für das Jahr 2027 geplant ist.

Um die Belastungen für unsere Mitglieder während der umfangreichen Baumaßnahmen zu verringern, werden die Modernisierungsmaßnahmen, dort wo es möglich ist, in 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 steht bei der NEUE LÜBECKER, die von der Rechtsform der Genossenschaft zum nachhaltigen Handeln verpflichtet ist, besonders im Fokus. Um diesen Prozess zu unterstützen, wurden für die einzelnen Fachbereiche gesonderte Jahresziele aufgestellt. Darüber hinaus erstellt die NEUE LÜBECKER regelmäßig einen Bericht zur Nachhaltigkeit nach dem Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodexes.

Zur Unterstützung der Aufstellung eines umfangreichen Investitionsprogramms für die Erreichung der Klimaschutzziele bis zum Jahr 2045 kommt ein digitales CO₂-Analysetool zum Einsatz. Hierbei werden unterschiedliche Investitionsvarianten im Hinblick auf die Wirkung zur Reduzierung der Treibhausgase untersucht und die Auswirkungen auf das Gebäudeportfolio und den Gesamtverbrauch bzw. Ausstoß prognostiziert.

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

Unsere Mitglieder können inzwischen seit Mai 2022 die NL-App und seit dem vergangenen Jahr einen Chatbot neben den bekannten und weiterhin wichtigen Kommunikationskanälen Brief, E-Mail, Telefon und Sprechstunden nutzen. Darüber hinaus fragen wir regelmäßig über ein Feedbacksystem die Zufriedenheit mit unserem Service ab. Es ist dennoch unsere feste Überzeugung, dass gerade im digitalen Zeitalter der persönliche direkte Dialog mit unseren Mitgliedern die Voraussetzung für einen sehr guten Service und ein gutes Miteinander ist. Bei den regelmäßig stattfindenden Vertretertreffen und Vertreterunden, die in den ServiceCentern durchgeführt werden, gibt es Gelegenheit zum persönlichen und direkten Dialog, der uns sehr wichtig ist.

Für das bessere Verständnis unserer Genossenschaft und der mit der Bestandsbewirtschaftung unserer Wohnungen zusammenhängenden Tätigkeiten haben wir nach dem vergangenen Jahr durchgeführten Vertreterwahlen für unsere Vertreter aus den verschiedenen Regionen Führungen durch unsere Hauptverwaltung in Lübeck organisiert und zusätzlich eine Schulung zu den betriebswirtschaftlichen Fragen im Zusammenhang mit der Vertretertätigkeit angeboten.

Die NEUE LÜBECKER positioniert sich weiter als familienfreundliches Unternehmen. Beispiele dafür sind die bestehende Möglichkeit einer Notfallbetreuung für Kinder von Mitarbeitern, flexible Arbeitszeiten, betriebliches Kindergeld sowie mobiles Arbeiten an zwei Tagen die Woche.

Seit mehr als 75 Jahren stellt sich die NEUE LÜBECKER als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften Norddeutschlands mit einer wirtschaftlich stabilen und zukunftsorientierten Grundlage erfolgreich den Herausforderungen unserer Zeit. Es bleibt unser Anspruch, auch in bewegten Zeiten unseren Mitgliedern ein gutes, bezahlbares Zuhause mit bestem Service und stabilen Nachbarschaften zu bieten.

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 2024 fortgesetzt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2024 15.807 Wohnungen sowie 136 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.547 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 4.724 nicht überdachte Stellplätze. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Woh-

nungsanzahl damit um 71 Wohnungen erhöht, welches vor allem durch die Fertigstellung von 72 Wohnungen in Lübeck begründet ist. Demgegenüber wurde eine Dachgeschosswohnung in Elmshorn durch Stilllegung aus dem Bestand genommen. Kernstandorte sind Lübeck mit Travemünde (3.298 Wohnungen), Elmshorn (1.897 Wohnungen), Ahrensburg (1.598 Wohnungen), Schwerin (1.051 Wohnungen), Schwarzenbek (879 Wohnungen) und Hamburg (649 Wohnungen).

GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2024 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.981.156 qm (Ende 2023: 1.981.163 qm). Davon waren Ende 2024 73.599 qm unbebaut (Ende 2023: 73.599 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 2023: 33.114 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 130.711 T€ (im Vorjahr: 121.517 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

UMSATZERLÖSE AUS MIETEN

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

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 7,69 €/qm/Monat (im Vorjahr: 7,42 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 7,6 % (im Vorjahr: 8,1 %) niedriger als im Vorjahr.

INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

Im Jahr 2024 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 2024 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 34,79 €/qm.

ZINSAUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen waren aufgrund der geringeren Zuführungen aus Aufzinsung der Pensionsrückstellungen und der Verschiebung des Abrufs von Darlehen 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 12.573 T€ wurde vor allem aufgrund der höheren Abschreibungen sowie Aufwendungen für Instandhaltung mit 12.110 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 2024 betragen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

Wesentliche Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung

| | PLAN 2024 | IST 2024 | IST 2023 |
|--|-----------|----------|----------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) | 94.515 | 94.323 | 90.385 |
| Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten) | 34.310 | 35.257 | 33.313 |
| Zinsaufwendungen | 9.238 | 8.738 | 8.837 |
| Jahresüberschuss | 12.573 | 12.110 | 11.905 |

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 | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | | Veränderung T€ |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Anlagevermögen | 831.190 | 94,0 | 810.539 | 94,1 | 20.651 |
| Bausparguthaben (langfristig) | 7.553 | 0,9 | 7.525 | 0,9 | 28 |
| Umlaufvermögen - Unfertige Leistungen | 37.954 | 4,3 | 38.214 | 4,4 | -260 |
| Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten | 7.182 | 0,8 | 5.350 | 0,6 | 1.832 |
| | 883.879 | 100,0 | 861.628 | 100,0 | 22.251 |
| Eigenkapital | 341.198 | 38,6 | 331.441 | 38,5 | 9.757 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | | | |
| - Pensionsrückstellungen | 10.393 | 1,2 | 10.844 | 1,3 | -451 |
| - Sonstige Rückstellungen | 304 | 0,1 | 309 | 0,0 | -5 |
| - Verbindlichkeiten | 475.572 | 53,8 | 465.211 | 53,9 | 10.361 |
| - Rechnungsabgrenzungsposten (Mietzuschuss) | 294 | 0,0 | 305 | 0,1 | -11 |
| Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten | 56.118 | 6,3 | 53.518 | 6,2 | 2.600 |
| | 883.879 | 100,0 | 861.628 | 100,0 | 22.251 |

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 22.251 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 38,6% (im Vorjahr: 38,5%).

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 12.110 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 Darlehenskonditionen auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) aufgestellt. Sie gibt einen Überblick über die Geldmittelzuflüsse und -abflüsse der Genossenschaft:

Kapitalflussrechnung

| | 2024 T€ | 2023 T€ |
|--|----------------|----------------|
| I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | |
| Periodenergebnis | 12.110 | 11.905 |
| Ab-/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens | 26.964 | 22.888 |
| Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen | -455 | 235 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge | -405 | -387 |
| Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -14 | -13 |
| Cashflow nach DVFA/SG⁽¹⁾ | 38.200 | 34.628 |
| Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -426 | -5.325 |
| Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 2.148 | 6.232 |
| Zinsaufwendungen/-erträge | 8.526 | 8.605 |
| Sonstige Beteiligungserträge | -60 | -60 |
| Ertragsteueraufwand | 344 | 296 |
| Ertragsteuerzahlungen | -494 | -219 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 48.238 | 44.157 |
| II. INVESTITIONSBEREICH | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 76 | 95 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -49.690 | -47.142 |
| Einzahlungen aus Zuschüssen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | 118 | 59 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | 0 | -6 |
| Erhaltene Zinsen | 108 | 81 |
| Erhaltene Dividenden | 60 | 60 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -49.328 | -46.853 |
| III. FINANZIERUNGSBEREICH | | |
| Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben | 3.220 | 4.411 |
| Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben | -3.001 | -2.073 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten | 41.767 | 36.303 |
| Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-) Krediten | -26.819 | -25.486 |
| Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten | -660 | -567 |
| Gezahlte Zinsen | -8.793 | -8.550 |
| Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder | -2.424 | -2.312 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 3.290 | 1.726 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 2.200 | -970 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 2.583 | 3.553 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 4.783 | 2.583 |

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

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

| | 2024 T€ | 2023 T€ |
|--|---------------|---------------|
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 48.238 | 44.157 |
| Zinsaufwendungen | -8.633 | -8.687 |
| Planmäßige Tilgungen | -26.428 | -25.828 |
| Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Zinsen | -160 | 137 |
| Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Tilgung | -391 | 342 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung) | 12.626 | 10.121 |

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 12.626 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 Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2024 45.362 T€ investiert (im Vorjahr: 27.363 T€), die aktiviert wurden.

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

| Modernisierung | T€ |
|---|-------|
| Elmshorn, Amselstraße, Drosselkamp, Fasanenweg | 8.726 |
| Schwarzenbek, Cesenaticostraße, Aubenassstraße, Verbrüderungsring | 7.341 |
| Travemünde, Lindwurmstraße, Am Krautacker | 6.143 |
| Kaltenkirchen, Flotmooring | 6.075 |

Investitionen in Modernisierungen (einschließlich geleistete Anzahlungen)

| | 2019 T€ | 2022 T€ | 2020 T€ | 2023 T€ | 2021 T€ | 2024 T€ |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 14.614 | 10.776 | 21.309 | 27.363 | 13.960 | 45.362 |

NEUBAU

Für Maßnahmen der Neubautätigkeit wurden im Jahr 2024 5.160 T€ (im Vorjahr: 19.569 T€) investiert.

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

| Neubau | Fertigstellung | Anzahl Wohnungen | T€ |
|--------------------------------|----------------|------------------|-------|
| Travemünde, Auf dem Baggersand | 2024 | 72 | 3.520 |
| Übrige Neubaukosten | | | 1.640 |

Investitionen in Neubauten (einschließlich geleistete Anzahlungen)

| | 2019 T€ | 2022 T€ | 2020 T€ | 2023 T€ | 2021 T€ | 2024 T€ |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 31.595 | 31.425 | 21.265 | 19.569 | 25.668 | 5.160 |

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss 2024 beträgt 12.110 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

| | 2024 T€ | 2023 T€ | Veränderung T€ |
|---|---------------|---------------|-------------------|
| Bewirtschaftungstätigkeit | 15.524 | 13.685 | 1.839 |
| Betreuungstätigkeit | -2 | 1 | -3 |
| Neubau/Modernisierung | -28 | 47 | -75 |
| Finanzergebnis | -38 | -107 | 69 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | -538 | -826 | 288 |
| Neutrales Ergebnis | -2.464 | -599 | -1.865 |
| – davon Verkaufstätigkeit | 14 | 13 | 1 |
| – davon Bewertung Grundstücke, Bauten des Anlagevermögens und Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßige Abschreibungen) | -2.514 | -310 | -2.204 |
| Zwischensumme | 12.454 | 12.201 | 253 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -344 | -296 | -48 |
| Jahresüberschuss | 12.110 | 11.905 | 205 |

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2024 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit den entscheidenden Anteil. Den höheren Mieterlösen stehen höhere Aufwendungen für Abschreibungen, Instandhaltung und für die Verwaltung gegenüber.

Das Finanzergebnis ist vor allem durch höhere Zinserträge und 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.

Bei der aktuellen Zinsentwicklung gehen Experten trotz der zuletzt im März 2025 von der Europäischen Zentralbank angekündigten Zinssenkung mittel- und langfristig von steigenden Zinsen für das Bauen aus. Dies ist in der Wirtschaftsplanung der Genossenschaft berücksichtigt. Im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems werden die Zinsentwicklung und die Zinsbindungsfristen der Darlehen durch den Finanzbereich der NEUE LÜBECKER intensiv beobachtet.

Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in den zurückliegenden Jahren noch als wirtschaftlich dargestellt haben, unrentabler oder gänzlich unrentabel wer-

den. 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 im Jahre 2022 eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO₂-Emissionen erfolgreich durchgeführt. Das CO₂-Monitoring wird jährlich aktualisiert. Die Ergebnisse werden im Investitionsprogramm der NEUE LÜBECKER berücksichtigt und im Nachhaltigkeitsbericht, welcher nach dem Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex erstellt wird, veröffentlicht.

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 Hausbewirtschaftung 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 37.966 T€. Für das Jahr 2025 sind hierfür in der Wirtschaftsplanung weitere 39.110 T€ vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 13.884 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 97.169 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 34.350 T€ eingeplant. Die hochgerechneten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 9.470 T€.

Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Seit mehr als 75 Jahren stellt sich die NEUE LÜBECKER als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften Norddeutschlands mit einer wirtschaftlich stabilen und zukunftsorientierten Grundlage erfolgreich den Herausforderungen unserer Zeit. Dabei bleibt die enge Verbundenheit unserer Mitglieder mit unserer Genossenschaft eine wichtige Grundlage, um weiterhin einen guten und zeitgemäßen Service rund um das Zuhause mit guten und stabilen Nachbarschaften zu bieten.

Lübeck, den 28.04.2025

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

BILANZ

zum 31. Dezember 2024

| AKTIVSEITE | | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|------------|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| A. | Anlagevermögen | € | € | € |
| I. | Immaterielle Vermögensgegenstände | | 0,00 | 0,00 |
| II. | Sachanlagen | | | |
| 1. | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 813.505.246,39 | | 765.416.892,45 |
| 2. | Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.238.280,70 | | 5.735.285,11 |
| 3. | Grundstücke ohne Bauten | 1.805.885,53 | | 1.805.885,53 |
| 4. | Technische Anlagen und Maschinen | 395.981,87 | | 70.265,16 |
| 5. | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.429.459,54 | | 1.397.605,79 |
| 6. | Anlagen im Bau | 0,00 | | 26.112.971,47 |
| 7. | Bauvorbereitungskosten | 5.784.062,03 | | 5.195.557,69 |
| 8. | Geleistete Anzahlungen | 1.746.751,23 | | 3.519.354,69 |
| | | | 829.905.667,29 | 809.253.817,89 |
| 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 | 6.512,50 |
| | | | | 1.284.742,20 |
| | Anlagevermögen insgesamt | | 831.190.409,49 | 810.538.560,09 |
| B. | Umlaufvermögen | | | |
| I. | Andere Vorräte | | | |
| 1. | Unfertige Leistungen | 37.953.907,44 | | 38.213.778,77 |
| 2. | Andere Vorräte | 539.895,22 | 38.493.802,66 | 677.158,32 |
| | | | | 38.890.937,09 |
| II. | Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. | Forderungen aus Vermietung | 210.634,66 | | 157.013,16 |
| 2. | Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 65.026,75 | | 0,00 |
| 3. | Sonstige Vermögensgegenstände | 1.354.477,19 | 1.630.138,60 | 1.682.474,25 |
| | | | | 1.839.487,41 |
| III. | Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. | Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 4.782.722,06 | | 2.583.001,33 |
| 2. | Bausparguthaben | 7.552.586,05 | 12.335.308,11 | 7.524.892,64 |
| | | | | 10.107.893,97 |
| | Umlaufvermögen insgesamt | | 52.459.249,37 | 50.838.318,47 |
| C. | Rechnungsabgrenzungsposten | | 228.856,95 | 251.486,59 |
| | Bilanzsumme | | 883.878.515,81 | 861.628.365,15 |
| | Treuhandvermögen | | 664.839,68 | 687.594,56 |

| PASSIVSEITE | | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|-------------|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| A. | Eigenkapital | € | € | € |
| I. | Geschäftsguthaben | | | |
| 1. | der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 1.792.350,00 | | 1.849.100,00 |
| 2. | der verbleibenden Mitglieder | 60.872.825,82 | | 60.938.532,84 |
| 3. | aus gekündigten Geschäftsanteilen | 1.391.614,00 | 64.056.789,82 | 1.198.550,00 |
| | | | | 63.986.182,84 |
| | Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 71.124,18 € | | | (106.867,16) |
| II. | Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. | Gesetzliche Rücklage | 40.845.000,00 | | 39.633.000,00 |
| | davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.212.000,00 € | | | (1.191.000,00) |
| 2. | Andere Ergebnisrücklagen | 233.833.185,54 | 274.678.185,54 | 225.396.185,54 |
| | davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 8.437.000,00 € | | | (8.295.000,00) |
| | | | | 265.029.185,54 |
| III. | Bilanzgewinn | | | |
| 1. | Gewinnvortrag | 1.520,14 | | 6.378,92 |
| 2. | Jahresüberschuss | 12.110.170,21 | | 11.905.010,86 |
| 3. | Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 9.649.000,00 | 2.462.690,35 | 9.486.000,00 |
| | | | | 2.425.389,78 |
| | Eigenkapital insgesamt | | 341.197.665,71 | 331.440.758,16 |
| B. | Rückstellungen | | | |
| 1. | Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 10.393.211,00 | | 10.844.388,00 |
| 2. | Steuerrückstellungen | 100.900,00 | | 299.100,00 |
| 3. | Sonstige Rückstellungen | 5.576.980,94 | 16.071.091,94 | 6.230.938,84 |
| | | | | 17.374.426,84 |
| C. | Verbindlichkeiten | | | |
| 1. | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 409.350.478,27 | | 402.943.695,60 |
| 2. | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 66.248.956,47 | | 62.937.759,26 |
| 3. | Erhaltene Anzahlungen | 40.861.744,01 | | 41.151.378,59 |
| 4. | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| a.) | Verbindlichkeiten aus Vermietung | 279.192,87 | | 235.904,96 |
| b.) | Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 8.315.447,77 | | 4.152.621,14 |
| 5. | Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 80.606,25 | | 130.289,81 |
| 6. | Sonstige Verbindlichkeiten | 741.248,57 | | 565.845,92 |
| | davon aus Steuern: 128.404,77 € | | | (103.993,99) |
| | davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € | | 525.877.674,21 | (0,00) |
| | | | | 512.117.495,28 |
| D. | Rechnungsabgrenzungsposten | | 732.083,95 | 695.684,87 |
| | Bilanzsumme | | 883.878.515,81 | 861.628.365,15 |
| | Treuhandverbindlichkeiten | | 664.839,68 | 687.594,56 |

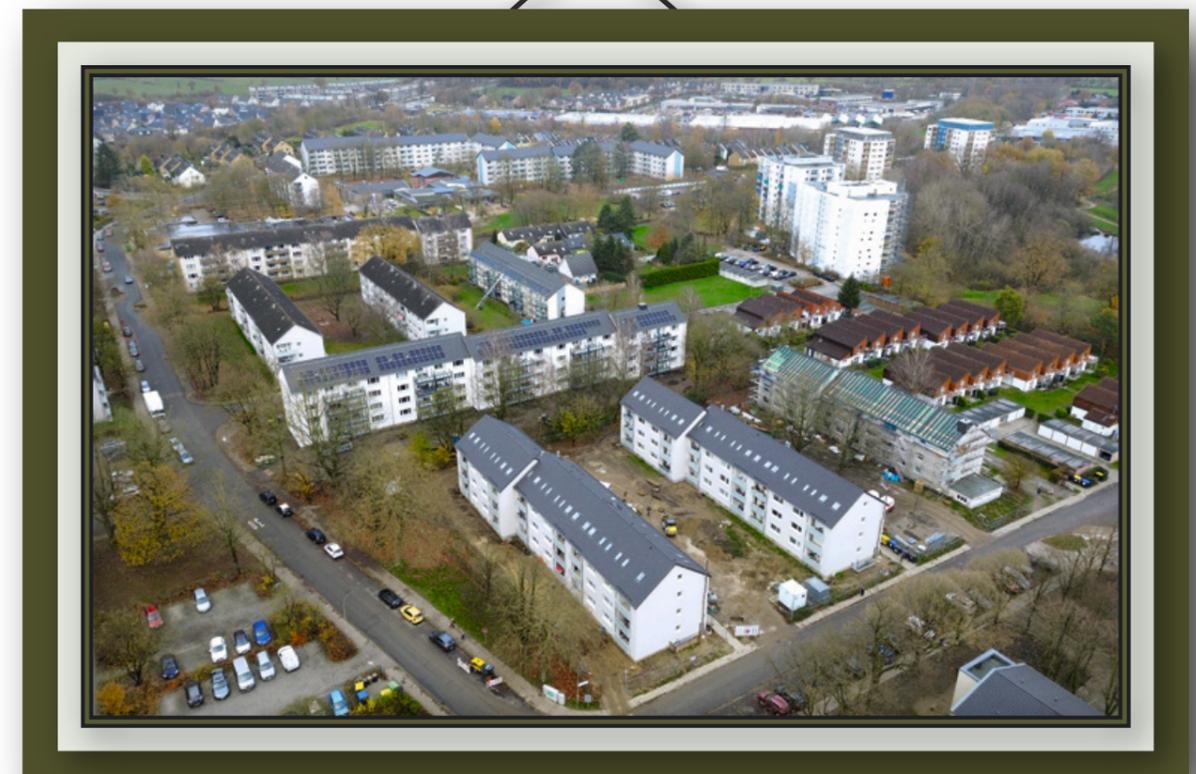
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

| | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR | |
|---|----------------|----------------------|----------------------|---|
| | € | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | | |
| a) aus Bewirtschaftstätigkeit | 130.665.609,19 | | 121.488.570,89 | |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 45.808,27 | 130.711.417,46 | 27.965,47 | |
| | | | 121.516.536,36 | |
| 2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -259.871,33 | 5.606.140,06 | |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 3.600.000,00 | 3.430.000,00 | |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 3.255.461,15 | 2.571.794,51 | |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftstätigkeit | 68.968.737,60 | | 68.967.376,25 | |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 35.727,83 | 69.004.465,43 | 47.703,17 | |
| Rohertrag | | 68.302.541,85 | 64.109.391,51 | |
| 6. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 9.343.884,37 | | 8.818.790,66 | |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 2.239.818,32 | 11.583.702,69 | 2.737.181,68 | |
| davon für Altersversorgung: 406.010,09 € | | | (1.015.755,74) | |
| | | | 11.555.972,34 | |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 26.963.939,28 | 22.888.332,51 | |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 5.966.174,96 | 6.002.487,10 | |
| 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 | 24,62 | | 17,75 | |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 110.425,90 | | 87.166,61 | |
| | | 170.450,52 | | |
| | | | 147.184,36 | |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 8.738.253,36 | 8.837.421,66 | |
| davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 105.195,00 € | | | (150.320,00) | |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 344.437,75 | 296.313,15 | |
| 14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 14.876.484,33 | 14.676.049,11 | |
| 15. Sonstige Steuern | | 2.766.314,12 | 2.771.038,25 | |
| 16. Jahresüberschuss | | 12.110.170,21 | 11.905.010,86 | |
| 17. Gewinnvortrag | | 1.520,14 | 6.378,92 | |
| 18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 9.649.000,00 | 9.486.000,00 | |
| 19. Bilanzgewinn | | 2.462.690,35 | 2.425.389,78 | |



Neubau in Travemünde,
Am Baggersand



Quartierssanierung in Schwarzenbek

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.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Beachtung.

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 2024 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 Einzel-

fällen 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 zwei abgerissene Wohngebäude in Ahrensburg. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2024 mit insgesamt 2.514 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 30 Jahren angesetzt. Für die in 2024 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 1,90 % (Stand Dezember 2024) zum 31.12.2024 zugrunde gelegt (im Vorjahr 1,82 %, Stand Dezember 2023).

Bei Ermittlung der Pensionsverpflichtungen wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Anpassung der laufenden Renten von unverändert grundsätzlich 2,5 % angenommen.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst und betreffen Verpflichtungen aus Schönheitsreparaturen.

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 1 T€ (im Vorjahr: 4 T€) und Ansprüche aus ratierlichen Zuschüssen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen von 0 T€ (im Vorjahr: 44 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 01.01.2024 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 |
| | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögens- gegenstände | 745.435,99 | 0,00 | 462.064,55 | 0,00 | 283.371,44 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.209.794.743,79 | 41.428.664,91 | 3.431.152,80 | 33.848.347,41 | 1.281.640.603,31 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 13.870.309,05 | 80.042,99 | 0,00 | -285.296,90 | 13.665.055,14 |
| Grundstücke ohne Bauten | 2.317.444,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.317.444,16 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 113.980,44 | 72.889,07 | 0,00 | 285.296,90 | 472.166,41 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung | 4.431.897,84 | 509.583,61 | 488.362,42 | 0,00 | 4.453.119,03 |
| Anlagen im Bau | 26.112.971,47 | 3.530.089,58 | 0,00 | -29.643.061,05 | 0,00 |
| Bauvorbereitungs- kosten | 5.221.742,83 | 3.736.251,98 | 2.145.375,54 | -685.931,67 | 6.126.687,60 |
| Geleistete Anzahlungen | 3.519.354,69 | 1.746.751,23 | 0,00 | -3.519.354,69 | 1.746.751,23 |
| | 1.265.382.444,27 | 51.104.273,37 | 6.064.890,76 | 0,00 | 1.310.421.826,88 |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Anteile an verbunde- nen Unternehmen | 1.278.229,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.278.229,70 |
| Andere Finanz- anlagen | 6.512,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.512,50 |
| | 1.284.742,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.284.742,20 |
| Anlagevermögen insgesamt | 1.267.412.622,46 | 51.104.273,37 | 6.526.955,31 | 0,00 | 1.311.989.940,52 |

| | ABSCHREIBUNGEN | | | | | BUCHWERTE | |
|-------------------------------------|--|--|------------------------------------|--|--|----------------------------|----------------------------|
| | Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 | Abschreibungen des Geschäfts- jahres | Abschrei- bungen auf Abgänge | Abschreibung auf Umbu- chungen (+/-) | Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 | Buchwerte am 01.01.2024 | Buchwerte am 31.12.2024 |
| | € | € | € | € | € | € | € |
| | 745.435,99 | 0,00 | 462.064,55 | 0,00 | 283.371,44 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | | | |
| | 444.377.851,34 | 23.762.025,07 | 4.519,49 | 0,00 | 468.135.356,92 | 765.416.892,45 | 813.505.246,39 |
| | | | | | | | |
| | 8.135.023,94 | 301.329,82 | 0,00 | -9.579,32 | 8.426.774,44 | 5.735.285,11 | 5.238.280,70 |
| | | | | | | | |
| | 511.558,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 511.558,63 | 1.805.885,53 | 1.805.885,53 |
| | | | | | | | |
| | 43.715,28 | 22.889,94 | 0,00 | 9.579,32 | 76.184,54 | 70.265,16 | 395.981,87 |
| | | | | | | | |
| | 3.034.292,05 | 415.878,48 | 426.511,04 | 0,00 | 3.023.659,49 | 1.397.605,79 | 1.429.459,54 |
| | | | | | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 26.112.971,47 | 0,00 |
| | | | | | | | |
| | 26.185,14 | 2.461.815,97 | 2.145.375,54 | 0,00 | 342.625,57 | 5.195.557,69 | 5.784.062,03 |
| | | | | | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.519.354,69 | 1.746.751,23 |
| | | | | | | | |
| | 456.128.626,38 | 26.963.939,28 | 2.576.406,07 | 0,00 | 480.516.159,59 | 809.253.817,89 | 829.905.667,29 |
| | | | | | | | |
| | 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 | 6.512,50 | 6.512,50 |
| | | | | | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.284.742,20 | 1.284.742,20 |
| | | | | | | | |
| Anlagevermögen insgesamt | 456.874.062,37 | 26.963.939,28 | 3.038.470,62 | 0,00 | 480.799.531,03 | 810.538.560,09 | 831.190.409,49 |

RÜCKLAGEN

Rücklagenspiegel:

| | Stand am 31.12.2023 | Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr | Stand am 31.12.2024 |
|--------------------------|------------------------|--|------------------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 39.633 | 1.212 | 40.845 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 225.396 | 8.437 | 233.833 |

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 10.393 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 per 31.12.2024 kein positiver Unterschiedsbetrag.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

| | T€ |
|---|--------------|
| Unterlassene Instandhaltung | 3.404 |
| Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen | 953 |
| Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen) | 451 |
| Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten | 488 |
| Jahresabschlussaufstellung und -prüfung | 151 |
| Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung | 68 |
| Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist | 62 |
| Gesamt | 5.577 |

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 451 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhaltene

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

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

| | VERBINDLICHKEITEN | | davon Restlaufzeit | | | Sicherheiten |
|--|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| | insgesamt | unter 1 Jahr | 1–5 Jahre | über 5 Jahre | Grundpfandrechte | |
| | € | € | € | € | € | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 409.350.478,27 (402.943.695,60) | 25.728.874,74 (26.560.285,56) | 97.922.065,93 (97.285.393,30) | 285.699.537,60 (279.098.016,74) | 398.246.733,02 (402.807.519,88) | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 66.248.956,47 (62.937.759,26) | 2.312.840,59 (2.028.090,34) | 9.554.695,54 (9.116.851,53) | 54.381.420,34 (51.792.817,39) | 66.170.635,87 (62.854.012,83) | |
| Erhaltene Anzahlungen | 40.861.744,01 (41.151.378,59) | 40.861.744,01 (41.151.378,59) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 279.192,87 (235.904,96) | 279.192,87 (235.904,96) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 8.315.447,77 (4.152.621,14) | 6.828.471,17 (2.863.581,93) | 1.393.659,17 (975.370,58) | 93.317,43 (313.668,63) | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 80.606,25 (130.289,81) | 80.606,25 (130.289,81) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 741.248,57 (565.845,92) | 669.153,70 (497.620,33) | 32.042,16 (30.322,48) | 40.052,71 (37.903,11) | | |
| | 525.877.674,21 | 76.760.883,33 | 108.902.462,80 | 340.214.328,08 | 464.417.368,89 | |
| | (512.117.495,28) | (73.467.151,52) | (107.407.937,89) | (331.242.405,87) | (465.661.532,71) | |

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 179 T€, die Anfang 2025 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 24 T€ (im Vorjahr: 23 T€) und Erträge aus der Auflösung frei gewordener Rückstellungen von 633 T€ (im Vorjahr: 635 T€).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 2.514 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 (665 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 27.764 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 31.12.2024 auf 5.125 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 31.12.2024 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 78 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 2024 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 186 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 119 (im Vorjahr: 120) Vollzeitbeschäftigte und 46 (im Vorjahr: 45) Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt sich aus 98 (im Vorjahr: 98) kaufmännischen Mitarbeitern, 33 (im Vorjahr: 33) technischen Mitarbeitern sowie 34 (im Vorjahr: 34) Hauswarten und Reinigungskräften etc. zusammen. Außerdem wurden 11 (im Vorjahr: 9) Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2023 18.891 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.094 und Abgänge von 997 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2024 betrug der Mitgliederbestand demnach 18.988 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2024 um 66 T€ verringert. 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 2023 | | 1.520,14 |
| Jahresüberschuss 2024 | | 12.110.170,21 |
| Zwischensumme | | 12.111.690,35 |
| Einstellung in die Bilanzposition Gesetzliche Rücklage | 1.212.000,00 | |
| Einstellung in die Bilanzposition Andere Ergebnisrücklagen | 8.437.000,00 | 9.649.000,00 |
| Bilanzgewinn | | 2.462.690,35 |

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

| | € |
|---|--------------|
| Bilanzgewinn | 2.462.690,35 |
| Ausschüttung einer Dividende von 4% auf Geschäftsguthaben von 61.341.427,25 € | 2.453.657,09 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 9.033,26 |

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
bis 07.06.2024
5. Jason Diedenhoven
ab 07.06.2024
6. Heidi Möller
7. Elke Nagel
8. Ronald Zorn
9. Thorsten Stockfleth
10. Dennis Evers

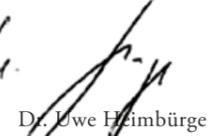
Mitglieder des Vorstandes

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

Lübeck, den 28.04.2025

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand



Modernisierung Elmshorn,
Drosselkamp

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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 erlangen

Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 28.04.2025

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 2024

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Aufsichtsrat und Vorstand



Michael Voigt
Geschäftsführer i. R.,
Lübeck
Aufsichtsratsvorsitzender



Volker Raudies
Unternehmensberater,
Bad Schwartau
*Stellvertretender
Aufsichtsratsvorsitzender*



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



Professor Georg Conradi
Dipl.-Ing. Architekt,
Lübeck
(bis 07.06.24)



Jason Diedenhoven
Ing. M. A. Architekt,
Geschäftsführender
Gesellschafter, Lübeck
(ab 07.06.2024)



Dennis Evers
Dipl. Systemischer
Business-Coach,
Lübeck



Heidi Möller
Kaufmännische Angestellte,
Elmshorn



Elke Nagel
Finanzwirtin i. R.,
Reinfeld



Thorsten Stockfleth
Vorstandsvorsitzender,
Elmshorn



Ronald Zorn
Geschäftsführender
Gesellschafter,
Schwerin



Marcel Sonntag
Rechtsanwalt,
Lübeck
*Vorstandsvorsitzender
(hauptamtlich)*



Dr. Uwe Heimbürge
Dipl.-Bauingenieur,
Lübeck
*Vorstand
(hauptamtlich)*

BERICHT DES AUFSICHTSRATES über das Geschäftsjahr 2024

RÜCKBLICK AUF EIN ERFOLGREICHES JAHR 2024

Das Geschäftsjahr 2024 war – wie das Jahr davor – für unsere Genossenschaft erneut herausfordernd und darüber hinaus für die NEUE LÜBECKER ein ganz besonderes, denn das Unternehmen feierte sein 75-jähriges Bestehen. Auch für unser Unternehmen ist das gerade in der heutigen Zeit keine Selbstverständlichkeit. Das Jahr 2024 war geprägt durch geopolitische Spannungen und makroökonomische Unsicherheiten. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind vor dem Hintergrund der allgemeinen Preis- und Zinsentwicklung sowie der hohen Ansprüche an Bauvorhaben und politisch unklarer bis widersprüchlicher Zielvorgaben nach wie vor kritisch. Die Förderprogramme des Bundes sind häufigen Änderungen in den Finanzierungskonditionen und technischen Anforderungen unterworfen und bieten daher eine wenig verlässliche Grundlage. Gleichzeitig müssen die hohen Anforderungen der Dekarbonisierung bis 2045 beachtet werden.

Ungeachtet der genannten Themen war das Geschäftsjahr 2024 für unsere Genossenschaft erfolgreich und bildet eine gute Grundlage für die positive Entwicklung in der Zukunft. Trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage hat sich die Bilanzsumme deutlich erhöht. Auch im Jahr 2024 konnte die NEUE LÜBECKER eine Vielzahl von anspruchsvollen Maßnahmen, Aktivitäten und Bauprojekten umsetzen sowie das Geschäftsjahr erfolgreich abschließen.

Der Aufsichtsrat hat die Aktivitäten des Unternehmens auch im Geschäftsjahr 2024 mit großer Sorgfalt begleitet und dabei die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, zu denen die regelmäßige Beratung sowie kontinuierliche Überwachung des Vorstands gehört, sorgfältig und gewissenhaft wahrgenommen. 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. Alle Fragen des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand ausführlich beantwortet, wodurch sich der Aufsichtsrat stets ein gutes Bild zur Beurteilung der Situation machen konnte.

Marcel Sonntag und Dr. Uwe 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 vorbereiten können.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat und die Ausschüsse des Aufsichtsrates in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie besondere Ereignisse. Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende in einem engen Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstand. 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.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt und die entsprechenden Beschlüsse gefasst worden sind. Der Aufsichtsrat befasste sich intensiv mit der Situation unserer Genossenschaft, den Kostenentwicklungen aufgrund steigender Energie- und Lebenshaltungskosten, den hohen Inflationsraten, den Auswirkungen auf die kalten und warmen Betriebskosten, die Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie den Zinsentscheidungen der Europäischen Zentralbank mit den entsprechenden Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft. Die Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen ihre Informations- und Fragerechte intensiv wahr.

In allen Entscheidungen, die von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft sind, war der Aufsichtsrat eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen 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 2024 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 2024,

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 den Vertreterwahlen befasst, die im Frühjahr 2024 stattgefunden haben, sowie mit der Nachwahl für den Aufsichtsratsitz von Professor Georg Conradi, der nach den Bestimmungen der Satzung mit der Vertreterversammlung 2024 altersbedingt ausgeschieden ist. Als Nachfolger wurde Jason Diedenhoven in der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat gewählt.

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 2023 beschäftigt. Auch außerhalb der Aufsichtsrats- und Prüfungsausschusssitzungen stand der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie seine Stellvertretungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und informierten sich über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss tagte im Jahr 2024 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 diskutieren.

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 sowie mit den Auswirkungen der CO₂-Abgaben im Betriebskostenbereich 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 2025 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2024 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft.

Der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratsitzung am 28. April 2025 über den Jahresabschluss beraten, in der die Verbandsprüfer des VNW, Gerhard Viemann und Viktor 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 Hinweise, 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 2024 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 Mitarbeitenden 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.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitgliedern, den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und allen Vertreterinnen und Vertretern sowie den Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern seine Wertschätzung, seinen Dank und seine Anerkennung für ihre Arbeit, ihr persönliches Engagement sowie die Treue zu unserer Genossenschaft aus. Sie alle machen das Wohnen in unseren Quartieren zu dem, was uns als Genossenschaft ausmacht: Ein lebendiges Miteinander!

Lübeck, den 28.04.2025

Der Aufsichtsrat

Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Stand 31.12.2024

01 WAHLBEZIRK

Michael Wichmann *Niebuß*
Ulf Linkner *Wismar*
Petra Klages *Lübeck*
Joachim Seché *Kaltenkirchen*

02 WAHLBEZIRK

Michael Fiedel *Lübeck*
Claudia Mundt *Lübeck*
Hans-Jürgen Engler *Lübeck*

03 WAHLBEZIRK

Sabine Dorndorf *Lübeck*
Oliver Stieglitz *Lübeck*
Jens Claßen *Lübeck*

04 WAHLBEZIRK

Roman Mazur *Lübeck*
Carmen Rohlf *Lübeck*
Felix Schulz *Lübeck*

05 WAHLBEZIRK

Thomas Schümann *Lübeck*
Markus Hagge *Lübeck*
Christina Dose *Lübeck*
Tanja Wabnitz *Lübeck*

06 WAHLBEZIRK

Jürgen Burmeister *Lübeck*
Andrea Heyke *Lübeck*

07 WAHLBEZIRK

Ulrich Berkemeier *Lübeck*
Wolfgang Böckl *Lübeck*
Arno Szymanowski *Lübeck*
Peter Jülich *Lübeck*

08 WAHLBEZIRK

Markus Heiden *Bad Schwartau*

09 WAHLBEZIRK

Heike Herdt *Lübeck*
Sigrun Kaste *Lübeck*
Helmut Pschierer *Lübeck*

10 WAHLBEZIRK

Regina Günther *Lübeck*
Stephan Weiß *Lübeck*
Egon Sternberg *Lübeck*

11 WAHLBEZIRK

Adolf Borchert *Ratzeburg*
Björn Börge Jacobsen *Ratzeburg*

12 WAHLBEZIRK

Thomas Pfitzner *Neustadt*
Katrín Hörnig-Langer *Neustadt*
Christa Maria
Röder-Sandmann *Neustadt*
Werner Schnehagen *Neustadt*

13 WAHLBEZIRK

Marc-Andre Otto *Bad Segeberg*

14 WAHLBEZIRK

Heidi-Marie Ratzmann *Büchen*

15 WAHLBEZIRK

Silke Kottlau *Lauenburg*
Rainer Müller *Lauenburg*

16 WAHLBEZIRK

Margret Dieckmann *Schwarzenbek*
Dirk Mohr *Schwarzenbek*
Maren Ehlers *Schwarzenbek*

17 WAHLBEZIRK

Thorsten Eckhardt *Schwarzenbek*
Roswitha Bellmann *Schwarzenbek*
Siegmar Spruch *Schwarzenbek*

18 WAHLBEZIRK

Joachim Kösters *Wentorf*
Bärbel Wintzer *Wentorf*

19 WAHLBEZIRK

Olaf Gerigk *Börnsen*
Karla Doehring *Börnsen*

20 WAHLBEZIRK

Gisela Ahlborn *Geesthacht*
Sabine Steffen *Geesthacht*
Oliver Pachur *Geesthacht*

21 WAHLBEZIRK

Burkhard Karsch *Crivitz*
Erhard Gorlt *Crivitz*

22 WAHLBEZIRK

Eva Schnäckel *Warin*

23 WAHLBEZIRK

Christiane Reimer *Wittenburg*
Juliane Leistikow *Hagenow*

24 WAHLBEZIRK

Günter Schröder *Hagenow*
Astrid Praße *Zarrentin am Schaalsee*
Astrid Meinke *Greven*

25 WAHLBEZIRK

Andy Seeboldt *Schwerin*
Uwe Edling *Schwerin*
Sabine Scholz *Schwerin*
Stephan Börner *Schwerin*

26 WAHLBEZIRK

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

27 WAHLBEZIRK

Michael Bohmann *Boltenhagen*

28 WAHLBEZIRK

Bruno Horst Müller *Grevesmühlen*

29 WAHLBEZIRK

Marion Madaus *Bad Oldesloe*
Bärbel Deiss *Bad Oldesloe*
Bettina Petersen *Bad Oldesloe*
Mark Meurers *Bad Oldesloe*

30 WAHLBEZIRK

Mehmet Dalkilinc *Bargteheide*
Astrid Derpa *Bargteheide*

31 WAHLBEZIRK

Sebastian Isert *Ahrensburg*
Edgar Müller *Ahrensburg*
Thorsten Litsch *Ahrensburg*

32 WAHLBEZIRK

Alexander Behm *Ahrensburg*
Helmut Randt *Ahrensburg*
Ulrike Hoppe *Ahrensburg*

33 WAHLBEZIRK

Thomas von Holdt *Ahrensburg*
Kathrin Heller *Ahrensburg*
Khalid Marie *Ahrensburg*

34 WAHLBEZIRK

Andrea Peters *Ahrensburg*
Alexander Agthe *Ahrensburg*
Frank Nielsen *Ahrensburg*

35 WAHLBEZIRK

Sven Jung *Großhansdorf*
Thomas Mohr *Großhansdorf*

36 WAHLBEZIRK

Marina Revta *Trittau*
Claus-Dieter Wichmann *Trittau*

37 WAHLBEZIRK

Reiner Laurer *Reinfeld*

38 WAHLBEZIRK

Horst Fleischer *Glinde*
Michael Riedinger *Glinde*
Thomas Winkler *Glinde*

39 WAHLBEZIRK

Klaus-Dieter Drewniak *Neumünster*
Ann-Kristin Wolk *Neumünster*
Thomas Schleuning *Neumünster*
Ursula Wolters *Neumünster*

40 WAHLBEZIRK

Martin Mildenberger *Elmsborn*
Gabriele Hehn *Elmsborn*
Ulrike Cinieri *Elmsborn*

41 WAHLBEZIRK

Bärbel Brosch *Elmsborn*
Helmut Riemer *Elmsborn*
Vera Kracke *Elmsborn*
Christian Hohn *Elmsborn*
Jan Reeckmann *Elmsborn*
Andreas Nitsch *Elmsborn*

42 WAHLBEZIRK

Lutz Vahlenkamp *Klein Nordende*
Kerstin Rodigast *Elmsborn*
Frank Maske *Elmsborn*
Werner Wedemeyer *Elmsborn*
Günter Schröder *Elmsborn*

43 WAHLBEZIRK

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

44 WAHLBEZIRK

Hans-Peter Schian-Gäde *Kaltenkirchen*
Alexander Heimbach *Kaltenkirchen*

45 WAHLBEZIRK

Tanja Hans *Hamburg*
Gerhard Renner *Hamburg*
Doris Kappes *Hamburg*
Werner Mohr *Hamburg*
Sandra Baszulewski *Hamburg*
Lena Wirth *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

