

GESCHÄFTSBERICHT 2022

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG



JANUAR

2-3

Großhansdorf, Sieker Landstraße
Geschäftspapier & Flaggen im neuen Look
Bauarbeiten im ServiceCenter Lübeck

FEBRUAR

4-5

Gas- und Stromkrise
Modernisierungsbeginn in Wentorf

MÄRZ

6-7

Einführung Tapetenwechsel
Projektstart Focus

APRIL

8-9

Wohnraum für Flüchtlinge
Start der Vermarktung in Neustadt
Modernisierung in Trittau & Großhansdorf

MAI

10-11

Öffnung der ServiceCenter nach Corona
Azubi-Messe in Lübeck
Modernisierung am Koppeldamm in Elmshorn
NL-App

JUNI

12-15

Richtfest in Ahrensburg, Reeshoop
Neuvermietung in Lübeck, Westpreußenring
Top Company
Vertreterversammlung
Ein neues ServiceCenter für Ahrensburg
Start der Modernisierung in Schwarzenbek

JULI

16-17

Start der Modernisierung in Kaltenkirchen
Regionales Vertretertreffen in Ahrensburg

AUGUST

18-21

Richtfest in Neustadt
Kinderfest in Ahrensburg
Gesundheitstag / Gesundheitswoche
Garagenanstrich in Elmshorn
Ausbildungsstart
Regionales Vertretertreffen Lübeck & Elmshorn
Mieterbeteiligung in der Waidmannstraße

SEPTEMBER

22-25

Fertigstellung der Großmodernisierung in Wentorf
Tiefgarageninstandsetzung in Hamburg
Betriebsausflug nach Travemünde
Mit dem Aufsichtsrat on tour
Messeauftritt Parentum
Regionales Vertretertreffen in Geesthacht & Neustadt
Mitgliederfeste in Travemünde, Geesthacht & Barmstedt

OKTOBER

26-29

Radeln für den guten Zweck
Vermarktungsstart in Norderstedt
Azubiaustausch - aus dem Norden in den Süden
Richtfest Baggersand
Anpassung der Betriebskosten

NOVEMBER

30-31

Eröffnung Kita-Spielplatz
Ahrensburg, Immanuel-Kant-Straße
Betriebsversammlung
Digitaler Lehrgang zur Sozialberatung

DEZEMBER

32-33

Terminbuchung in Schwarzenbek
Photovoltaik-Anlage in der Falkenstraße
Tiefgaragensanierung am Kaufhof
Podcast mit Marcel Sonntag



Kennzahlen	35
Übersicht	
Die Wohnungen der NEUE LÜBECKER	36 - 37
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2022	38 - 43
Lagebericht	44 - 49
Bilanz	50 - 51
Gewinn- und Verlustrechnung	52 - 53
Anhang	54 - 61
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	62 - 64
Zusammensetzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes im Jahr 2022	65
Bericht des Aufsichtsrates	66 - 67
Mitglieder der Vertreterversammlung	68 - 69

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

wir blicken zurück auf das Jahr 2022 und gleichzeitig nach vorn: Bis 2045 soll Deutschland CO₂-neutral sein. So steht es im Klimaschutzgesetz. Diese Aufgabe wird unsere Entscheidungen in den nächsten Jahren prägen.

Um das Ziel zu erreichen, sind im Gebäudesektor zwei Dinge notwendig: erstens die energetische Sanierung der Gebäudehüllen und zweitens die Versorgung der Häuser mit erneuerbaren Energien. Hierfür hat die NEUE LÜBECKER einen Klimapfad erarbeitet, der die notwendigen Maßnahmen benennt – ebenso wie die ungefähren Kosten. Diese liegen insgesamt bei mindestens 600 Millionen Euro. Deshalb wird der Schwerpunkt unserer Bautätigkeit in den nächsten Jahren ganz klar auf dem Bestand liegen. Mit unserer Wirtschaftsplanung können wir diese Aufgaben gut stemmen. Rund 30 Millionen Euro sind allein 2023 für die Modernisierung eingeplant. Wenn wir dieses Niveau annähernd halten, dann schaffen wir die Klimaneutralität bis 2045.

Was außerdem für die Konzentration auf den Bestand spricht, ist die Kostenexplosion im Neubau. Die Miethöhen, die nötig wären, um frei finanzierte Neubauprojekte wirtschaftlich zu realisieren, liegen für uns schon im obersten Bereich des genossenschaftlichen Verantwortbaren. Wenn wir bauen, dann also fast ausschließlich auf Bestandsgrundstücken. Damit erhalten wir auch die Streuung der Mieten im Quartier: vom Neubau über modernisierte Wohnungen bis hin zu sehr günstigen Mieten in den noch unsanierten Gebäuden. Diese Strategie verfolgt die NEUE LÜBECKER schon lange. 2022 hat sie sich bestätigt.



Marcel Sonntag und Dr. Uwe Heimbürge

Damit sich Neubauprojekte wieder wirtschaftlich durchführen lassen, wären neben sinkenden Baukosten schlankere Genehmigungsverfahren und bessere Förderungen notwendig. Wir hoffen, dass es in dieser Hinsicht Bewegung gibt.

Verlassen können wir uns in jeder Hinsicht auf unser motiviertes Team, das auch großen Herausforderungen gewachsen ist. Das haben wir im Jahr 2022, das andere als „perfekten Sturm“ für die Wohnungswirtschaft bezeichnet haben, wieder bestätigt gefunden. Wir sind uns sicher: Auch die Herausforderungen der Zukunft werden wir mit diesen großartigen Mitstreiterinnen und Mitstreitern gut meistern können.

Was 2022 außerdem wichtig war, lesen Sie in diesem Geschäftsbericht.

Marcel Sonntag und Dr. Uwe Heimbürge

Vorstand der NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Januar



Großhansdorf, Sieker Landstraße

Im ersten Bauabschnitt starteten wir mit dem Abbruch von 3 Wohngebäuden mit insgesamt 36 Wohnungen. Die nicht modernisierungsfähigen Gebäude schaffen Platz für einen Ersatzneubau in 2 Bauabschnitten mit insgesamt 112 Wohnungen, 22 davon gefördert sowie 100 Tiefgaragenplätze. Wir erreichen mit dem Neubau einen Wohnflächengewinn von 3.698 m². Der ursprüngliche Baubeginn war im Herbst 2022 vorgesehen. Aufgrund von Baukostensteigerungen insbesondere bedingt durch unverändert hohe Materialpreise aber

auch überdurchschnittlich gestiegene Lohnkosten, die allgemeine Zinsentwicklung sowie der Wegfall der bisherigen Förderungen verschob sich der Baustart. Ein möglicher neuer Baubeginn könnte demnach im Frühjahr 2024 sein, vorausgesetzt die Marktsituation normalisiert sich so weit, dass bezahlbarer Wohnraum erstellt werden kann. Der erste Bauabschnitt könnte demnach nach einer 20-monatigen Bauphase im Herbst 2025 / Frühjahr 2026 beendet sein

Geschäftspapier & Flaggen im neuen Look

Anfang des Jahres 2022 erhielten unsere Mieter/Mitglieder ihre NL-Post in einem neuen Gewand. Stückchenweise haben wir unser Corporate Design in den letzten 3 Jahren aufgefrischt und erneuert. So sind aktuelle Banner und vor allem die Mitgliederzeitung sowie der Geschäftsbericht in einem neuen, frischeren Outfit erschienen. Dieses moderne Design überzeugt mit seinem klaren strukturellen Aufbau und geht sparsam mit der Druckerfarbe um. Wir haben uns bewusst gegen das bisherige Erkennungsmerkmal der NL-Briefe, den präsenten blauen Streifen auf der linken Seite, entschieden. Somit setzen wir auch in unseren Briefbögen ein nachhaltiges Zeichen für unsere Umwelt. Damit wir wortwörtlich „Flagge“ für unser aufgefrishtes Design zeigen, sind auch neue Flaggen mit einem neuen Layout produziert worden.

Bauarbeiten im ServiceCenter Lübeck – Tiefgaragensanierung

Die 3-monatige Sanierung der NL-Tiefgarage startete im Januar 2022. Ertüchtigungen der Stützen mussten durchgeführt sowie eine neue Bodenbeschichtung aufgetragen werden. Im Zuge dieser Maßnahmen schufen wir Platz für drei weitere Elektro-Doppel-Ladesäulen um dem steigenden Bedarf an E-Parkplätzen auch in unserer Tiefgarage gerecht zu werden. Der Fahrzeugpool der NL umfasst aktuell 7 E-Fahrzeuge und 7-Hybrid-Fahrzeuge.



SCHON 2021 HABEN SIE DIE STRATEGIE VERFOLGT „BESTAND GEHT VOR“. FÜHLEN SIE SICH DARIN BESTÄTIGT?

DR. UWE HEIMBÜRGE

„75,5 Millionen Euro hat die NEUE LÜBECKER 2022 in die Instandhaltung und die Modernisierung ihrer Bestandsgebäude investiert, 31,4 Millionen in den Neubau. In Zukunft werden wir uns noch stärker auf den Bestand konzentrieren. Denn nur so können wir das Ziel erreichen, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu haben.“



Februar

Wentorf, Danziger Straße

PKW-
STELLPLÄTZE
NUR FÜR
MITGLIEDER

Gas- und Stromkrise/

Energie sparen – so wichtig wie noch nie

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Die Preissteigerungen und der Krieg Russlands gegen die Ukraine bedeuten auch für die Wohnungswirtschaft veränderte Rahmenbedingungen, die Energieeinsparung und erneuerbare Energien nötiger denn je machen. Wie sich der Krieg Russlands gegen die Ukraine mittel- und langfristig auswirkt, lässt sich heute nicht sagen. Die Bundesregierung arbeitet intensiv an der Energieversorgungssicherheit – mit Diversifizierung der Beschaffung und Bildung weiterer Reserven. Mit dem heutigen Wissen müssen wir aber weiter von hohen Preisen für fossile Energien ausgehen. Die NEUE LÜBECKER arbeitet seit vielen Jahren an der Optimierung der Betriebsführung ihrer Heizungsanlagen, um den Energieverbrauch auf das benötigte Maß zu begrenzen.

Hierzu führen wir seit 2015 eine Überwachung unserer Heizungsanlagen durch. Dieses Monitoring ermöglicht es uns, unseren Betrieb zu optimieren und gleichzeitig Brennstoff einzusparen. Das bedeutet für unsere Mitglieder geringere Heizkosten, die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sowie die Senkung der Instandhaltungskosten. Im Jahr 2021 haben wir im Rahmen unserer Instandhaltungsarbeiten 14 Heizungsanlagen unter ökologischen Gesichtspunkten sowie zur Optimierung der Wärmeversorgung ausgetauscht. Die NL hat in mehreren Artikeln in ihrer Mitgliederzeitung ihre Mitglieder zu einem sorgsamem Umgang mit Energie aufgerufen und viele Energie- und Stromspartipps offeriert.

”

DIE NEUE LÜBECKER BEZEICHNET SICH SELBST ALS „URSPRÜNGLICHE FLÜCHTLINGSGENOSSENSCHAFT“. FÜHLEN SIE EINE BESONDERE VERANTWORTUNG FÜR GEFLÜCHTETE MENSCHEN?

MARCEL SONNTAG

„Auch die NEUE LÜBECKER tut, was sie kann, um geflüchteten Menschen zu helfen. An zwei Standorten in Ahrensburg und Lübeck, Kücknitz haben wir Modernisierungsprojekte zeitlich verschoben und die Häuser als Unterkünfte zur Verfügung gestellt. Dabei arbeiten wir mit den Kommunen zusammen, die von uns die Wohnungen mieten und dann weitervermitteln.“



Modernisierungsbeginn in der Danziger Straße 14–16 in Wentorf

Im Februar 2022 begannen die ersten Modernisierungsarbeiten unseres 3. Bauabschnitts in Wentorf. Die umfassende energetische Großmodernisierung der 30 Wohnungen beinhaltet u. a. die Erneuerung des Daches, die Dämmung der oberen Geschossdecke und den Austausch der Fenster sowie eine Wärmedämmung auf der bestehenden Fassade. Wir ersetzen außerdem alte Leitungen wie Schmutz-, Kalt- und Warmwasser und legen neue Heizungsstränge und montieren neue Heizkörper. Die Mieter können sich nach Abschluss der Arbeiten über ihr neues Badezimmer freuen. Die Balkone wurden aus energetischen Gründen abgeschnitten, entsorgt und anschließend durch neue Vorstellbalkone aus einer Aluminium-Konstruktion ersetzt. Die Treppenhäuser erhielten einen neuen Anstrich und die Außenanlagen sowie die Stellplätze wurden neu angelegt. Zwei neue oberirdische Fahrradhäuser verschaffen unseren Mietern einen barrierefreien Zugang zu ihren Zweirädern. Der neu gestaltete Hauseingang inklusive neuer Briefkästen lässt das neu entstehende Wohnhaus im neuen Glanz erscheinen. Die Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen sind im Frühjahr 2023 abgeschlossen.

3. Bauabschnitt unserer Modernisierungsarbeiten in Wentorf

3

März

Luftige Höhen in Neustadt mit Blick auf unser Neubauprojekt im Westpreußenring

”

SEIT MÄRZ 2022 GIBT ES BEI DER NEUE LÜBECKER DEN SERVICE „TAPETENWECHSEL“. WIE SIND IHRE ERFAHRUNGEN BISHER?

DR. UWE HEIMBÜRGE

„Früher hatten wir 300 bis 400 Anfragen pro Woche von Nicht-Mitgliedern, die eine Wohnung suchen. Seit 2022 prüfen wir zunächst, ob wir wohnungssuchende Mitglieder mit einer freierwerbenden Wohnung versorgen können. Erst wenn wir die Wohnung intern nicht vermitteln können, geben wir sie für Externe frei und veröffentlichen sie auf unserer Website und ggf. auf weiteren Portalen. Dadurch ist die Zahl der Wohnungsgesuche enorm zurückgegangen. Das ist transparent, entlastet unser Team und erspart den Interessentinnen und Interessenten für unsere Wohnungen eine Menge Frustration.“

MARCEL SONNTAG

„Gleichzeitig bleiben wir natürlich offen für neue Mitglieder, wenn es intern keine Interessentinnen oder Interessenten gibt.“



Einführung Tapetenwechsel

Als Wohnungsgenossenschaft fühlen wir uns unseren Mitgliedern besonders verpflichtet und unterstützen sie vorrangig bei der Suche nach einer Wohnung. Aus diesem Grund haben

wir im März 2022 unser Interessentenmanagement umgestellt und nehmen allgemeine Wohnungswünsche ausschließlich von unseren Mitgliedern an. Neuinteressenten haben trotzdem weiterhin die Möglichkeit, sich auf aktuelle Wohnungsangebote zu bewerben. Diese Umstellung sorgt für eine zielgerichtete Wohnungsvermittlung sowie einen noch besseren Service für unsere Mitglieder.

Projektstart FOKUS

Weiterentwicklung und Optimierung steht bei der NL auf der Tagesordnung. Seit März gibt es ein Projektteam, das sich mit der Neustrukturierung unserer Wirtschaftseinheiten beschäftigt. Ziel ist es, immer einen Gebäudekomplex genau einer Wirtschaftseinheit zuzuordnen. Historisch bedingt kam es vor, dass mehrere Gebäudekomplexe einer Wirtschaftseinheit zugewiesen waren oder auch ein Komplex in 2 Wirtschaftseinheiten aufgeteilt war. Um an dieser Stelle ein optimiertes Controlling durchzuführen, stellt das Projekt FOKUS nun für eine sorgfältige Zuordnung sicher. Darüber hinaus wird es in Zukunft immer wichtiger werden, Daten je Gebäudekomplex pflegen zu können, was bisher nicht in unserem Datenmanagementsystem möglich war. Wenn wir an Werte zu CO₂-Ausstoß, Zähler-/Verbrauchsdaten oder die Grundsteuerreform denken, wird deutlich, wie notwendig eine solche Neustrukturierung der Daten ist.



4

April

Einblick in die Außenanlagen unseres Modernisierungsprojektes in Großhansdorf

Wohnraum für Flüchtlinge

Die politische Situation in der Ukraine trieb viele Menschen in die Flucht. Dieses Thema beschäftigte nicht nur uns, sondern auch unsere Mitglieder. Wie bereits bei der ersten Flüchtlingswelle haben wir als ursprüngliche Flüchtlingsgenossenschaft schnell gehandelt und Hilfe geleistet. Auch dieses Mal konnten wir unter anderem bereits leer stehende Gebäude, die von Grund auf saniert werden sollen, zur Verfügung stellen, um Platz für Flüchtlinge anzubieten. Hierzu standen wir mit den koordinierenden Stellen der Kommunen im engen Austausch. Dadurch war der zielgerichtete Einsatz der hierfür geeigneten Wohnungen sichergestellt. Insgesamt konnten wir bis Anfang 2023 53 Wohnungen für ukrainische Familien zur Verfügung stellen. Genossenschaften stehen für ein freiheitlich-friedliches Miteinander. So ist es für uns selbstverständlich, dass wir den Ukrainerinnen und Ukrainern zur Seite stehen und sie im Rahmen der Möglichkeiten unserer Genossenschaft unterstützen.

Start der Vermarktung in Neustadt



Anfang April 2021 fiel der Startschuss für die Arbeiten am Neubau der 4 Wohnhäuser im Westpreußenring in Neustadt. Ein Jahr später begannen wir mit der Vermietung der 64 Wohnungen. Die modernen barrierearmen und in Teilen barrierefreien 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten auf den 55 bis 108 m² ausreichend Platz für unsere Mitglieder in Neustadt. Die Neubauten werden im April 2023 bezugsfertig sein.

Ende der Modernisierung in Trittau Lütjenseer Straße 9 a-b



Im April 2021 begannen die Modernisierungsarbeiten an dem Wohngebäude in der Lütjenseer Straße. Das Haus aus den 50er-Jahren erhielt eine energetische Hüllenmodernisierung. Die Maßnahmen beinhalteten Arbeiten an Dach, Fenster, Fassade sowie die Neugestaltung des Treppenhauses. Die Mieter der 12 Wohnungen können sich nach Fertigstellung außerdem über neu gestaltete Außenanlagen freuen. Die Arbeiten an dem Gebäude sowie der Außenanlagen wurden im Frühjahr 2022 fertiggestellt.

”

KONNTEN SIE 2022 IHRE PROJEKTE TROTZ DER STEIGENDEN KOSTEN WIE GEPLANT DURCHFÜHREN? ODER HABEN SIE VORHABEN ZURÜCKGESTELLT?

DR. UWE HEIMBÜRGE

„2022 konnten wir alle Vorhaben, die wir angefangen hatten, gut zu Ende führen. Aber während des Jahres haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau stark verschlechtert. Deshalb gibt es einige Vorhaben, die wir nach hinten verschoben haben. Hier warten wir ab, ob es neue Förderungen gibt und die Baukosten sinken. Oder wir planen neu mit mehr Wohnfläche, damit die Projekte wirtschaftlich bleiben.“

Modernisierungsprojekt in Großhansdorf Am Roseneck 25–29 & 31–33 beendet

Nach 48 Monaten sind die Modernisierungsarbeiten in Großhansdorf am Roseneck im April 2022 abgeschlossen worden. Während die ersten 20 Wohnungen (Roseneck 36–38, 40–44) bereits Ende 2020 fertig waren, folgten anschließend die Arbeiten im Roseneck 25–29 und 31–33. Im Rahmen einer energetischen Modernisierung sind u. a. die Dämmung der Gebäudehülle, eine Dacherneuerung, die Neugestaltung der Treppenhäuser, Balkonerneuerungen durch Vorstellbalkone, die Erneuerung der Heizungsanlage und eine Stranganierung erfolgt. Unsere Mieterinnen und Mieter erhielten außerdem neue Stellplätze für ihre Fahrräder in Form von Abstellhäusern sowie einige neue Pkw-Stellflächen.





Mai

”

WIE VIELE MIETERINNEN UND MIETER NUTZEN DIE MIETER-APP DER NEUE LÜBECKER? WELCHE RÜCKMELDUNGEN GIBT ES DAZU?

MARCEL SONNTAG

„Seit Mai 2022 hat die NEUE LÜBECKER eine Mieter-App. Bisher haben wir knapp 2.000 Registrierungen. Diese Quote deckt sich mit unseren Erfahrungen, die wir mit anderen digitalen Angeboten gemacht haben, zum Beispiel mit dem Mieterportal. Die Zahl der Nutzerinnen und Nutzer steigt mit der Anzahl der Funktionen, die wir anbieten. Zum Beispiel können die Mitglieder über die App die monatlichen Verbrauchsinformationen einsehen. Das spart Geld gegenüber dem Postversand. Oder sie erhalten Push-Nachrichten, wenn es Neuigkeiten über ihr Quartier gibt.“

Öffnung der ServiceCenter nach Corona

Anfang April entfielen in den meisten Bundesländern endlich die zahlreichen Corona-Schutzauflagen. Während dieser besonderen Zeit in den letzten 2 Jahren haben wir in unseren ServiceCentern sowie in unseren ServiceBüros einen neuen Weg gefunden, für unsere Mitglieder und Interessenten besser erreichbar zu sein. Die individuelle Terminvereinbarung hat uns und unseren Mitgliedern dabei sehr geholfen. Mit der Öffnung der ServiceCenter sowie der ServiceBüros haben wir eine telefonische Terminvereinbarung eingeführt. Diesen Weg führen wir fort, um den individuellen Anfragen zeitlich und auch personell gerecht zu werden.



Azubi-Messe in Lübeck

Nach 2-jähriger Pause konnten wir uns endlich wieder auf einer Messe präsentieren. Am 17. und 18. Mai 2022 stand die geballte NL-Power allen interessierten Schülerinnen und Schülern auf der vocatium in der Gollan Werft in Lübeck Rede und Antwort! Viele spannende Gespräche fanden in diesen 2 Tagen statt und wir konnten uns im Anschluss über zahlreiche gute Bewerbungen freuen.



Fertigstellung der Modernisierung am Koppeldamm 33-35, 37-39 in Elmshorn

Im Sommer 2022 setzten wir die energetische Modernisierung der Gebäudehülle in dem Wohnhaus 33-35 fort. Die Maßnahmen beinhalteten u. a. Dach, Fenster, Fassade, Balkone, Neugestaltung der Treppenhäuser und Kellerdecken. Außerdem sanierten wir die Leitungen (Strangsanierung) in Bad und Küche. Ebenso dichteten wir die Kellerwände neu ab. Die Neugestaltung der Außenanlagen beendete die Modernisierung im Mai 2022.

NL-App

Seit einigen Jahren kommen unsere Mitglieder/Mieter in den Genuss unseres MitgliederService-Portals. Nun sind wir einen bedeutenden Schritt weitergegangen und haben den Service für unsere Mieter/Mitglieder weiter ausgebaut. Seit Mitte Mai 2022 steht die NL-App zum Download zur Verfügung. Die App bietet mit ihren vielen Funktionen sowohl einen besonderen Mehrwert für unsere Mitglieder/Mieter als auch eine Arbeitserleichterung für unsere Mitarbeitenden.





Juni

Treppenhausanstrich in der Gerhardt-Hauptmannstraße in Ahrensburg

Richtfest in Ahrensburg,
Eröffnungsrede von Bürgermeister Eckart Boege



Richtfest in Ahrensburg, Reeshoop

Am 21. Juni 2022 feierte die NEUE LÜBECKER in Ahrensburg-„Reeshoop“ Richtfest für die 4 neu entstehenden Wohngebäude. Im Mai 2021 haben die ersten Arbeiten für den vierten Bauabschnitt im Ahrensburger Stadtteil Reeshoop begonnen. Bis 2023 entstehen hier 59 Genossenschaftswohnungen sowie 54 Pkw-Stellplätze für insgesamt 14,3 Mio. €. Mit dem Neubau in allen 4 Bauabschnitten erzielen wir einen Zugewinn von 129 Wohnungen und zusätzliche Wohnfläche von 11.490 m².

Unter den zahlreichen Gästen befanden sich auch der Ahrensburger Bürgermeister Eckart Boege sowie der Bauamtsleiter Peter Kania. Die Fernwärmeversorgung erfolgt über eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage, die eine CO₂-schonende Wärmeversorgung garantiert und 43 % weniger CO₂ emittiert als die Wärmeversorgung über einen Gaskessel. Die Häuser werden im Niedrigenergiestandard errichtet und verfügen über oberirdische Stellplatzmöglichkeiten.

”

WANN WURDE IHNEN KLAR, DASS DIE ENERGIEPREISE EINE HERAUSFORDERUNG SEIN WÜRDEN? WAS HAT DIE GENOSSENSCHAFT UNTERNOMMEN, UM DEN VERBRAUCH ZU SENKEN?

DR. UWE HEIMBÜRGE

„Die Energiepreise sind bereits vor 2022 deutlich angestiegen. Sie haben sich beispielsweise von 2020 auf 2021 verdreifacht. Wir kannten die Entwicklung schon lange vor dem Ukrainekrieg und haben Maßnahmen getroffen, um die Energieverbräuche zu senken. In den letzten zwei Jahrzehnten haben wir unterschiedliche Pilotprojekte im Bereich der erneuerbaren Energien durchgeführt, zum Beispiel mit Geothermie, Biomethan und Eisspeicherheizungen. Gleichzeitig konnten wir den Energieverbrauch in den Gebäuden durch umfangreiche Sanierungen senken. Wir haben am Projekt „ALFA Nord – Allianz für Anlagentechnik“ des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen teilgenommen und sind auch Partner im Nachfolgeprojekt „BETA Nord – Betriebseffizienz Technischer Anlagen“. Dabei liegt der Fokus auf dem optimalen Betrieb der bestehenden Heizungsanlagen in den Gebäuden.“

Neuvermietung nach Großmodernisierung im Westpreußenring 70 b-c

Nachdem wir vor 2 Jahren bereits das Wohngebäude 70-70 a modernisiert haben, wird nun das nächste Gebäude fertiggestellt. Das aus den 60er-Jahren stammende Haus ist komplett energetisch modernisiert worden. Das Gebäude wurde umfassend entkernt, lediglich die tragenden Außenwände und Stahlbetondecken, einige Innenwände und das Treppenhaus wurden erhalten! Die Arbeiten hierzu starteten bereits im August 2021. Die energetische Hüllenmodernisierung umfasste u. a. Maßnahmen an Dach, Fenster, Fassade und am Treppenhaus. Wir haben die Grundrisse der 12 Wohnungen optimiert und neue Balkone montiert. Das Projekt beinhaltete die Sanierungen der Kalt-, Warmwasser- und Heizungsstränge. Das große Highlight dieser Modernisierung ist der Einbau einer Aufzugsanlage, die den barrierearmen Zugang zu den Wohnungen garantiert. Ende Mai wurden die Modernisierungsmaßnahmen beendet, sodass Mitte Juni 2022 die Wohnungen bezogen werden konnten.



Top Company

Die NEUE LÜBECKER hat erneut das Arbeitgeber-Siegel „TOP COMPANY“ erhalten. Warum? Weil es einfach stimmt! Das zeigen auch unsere Top-Bewertungen bei Kununu, der aussagekräftigen Online-Plattform für Arbeitnehmer. So entsteht ein fundierter Eindruck davon, was zukünftige Kolleginnen und Kollegen bei uns erwartet.

Vertreterversammlung

In den letzten 2 Jahren wurde die Vertreterversammlung coronabedingt jeweils im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Nun konnten wir gemeinsam mit den Mitgliedervertretern die Versammlung als Präsenzveranstaltung Anfang Juni im Holiday Inn in Lübeck durchführen. Im Ergebnis hat die Vertreterversammlung beschlossen, den Jahresüberschuss festzustellen und davon einen Großteil zur Eigenkapitalbildung für die kommenden Investitionen in die Rücklage einzustellen. Der verbleibende Gewinn wurde auf Beschluss der Vertreter an die über 18.500 Mitglieder als Dividende mit 4 % ausgeschüttet, sodass diese dadurch auch direkt an der guten Entwicklung der Genossenschaft beteiligt wurden.





Ein neues ServiceCenter für Ahrensburg

Nach fast einjähriger Planungsphase und anschließender 12-monatiger Bauphase konnte das aus den 70er-Jahren stammende Gebäude von außen sowie von innen umfassend modernisiert werden. Das Ergebnis kann sich sehen lassen, denn neben der Umgestaltung der Fassade ist auch eine Erneuerung des Flachdaches erfolgt. Diese energetische Modernisierung trägt dank der zeitgemäßen Dämmung zur Energieeinsparung bei. Hell und kundenfreundlich empfängt der ebenfalls umgestaltete Eingangsbereich des ServiceCenters nun seine Mitglieder & Interessenten. Für ausreichend Platz zum Planen & Arbeiten sorgt fortan das neu dazugewonnene Hauswartbüro, das durch den Umbau der vorher dort befindlichen Trafo-Station möglich war.



Start der Modernisierung in Schwarzenbek, Aubenasstraße 1a-c & 3a-c

Im Zeichen der Energieeinsparung begannen wir im Juni 2022 mit einer energetischen Hüllenmodernisierung der zwei Wohngebäude in der Aubenasstraße. Diese Maßnahme beinhaltet Arbeiten an Dach, Fenster und Fassade. Außerdem bekommen unsere 36 Wohnungen neue Balkone. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2023 geplant.



Juli

Herrliche Aussicht in Grevesmühlen auf unsere Wohngebäude am Wasserturm

”

DIE BAUKOSTEN STEIGEN, DIE ZINSEN AUCH. KANN SICH EINE GENOSSENSCHAFT UNTER DIESEN UMSTÄNDEN NEUBAU ÜBERHAUPT NOCH LEISTEN?

DR. UWE HEIMBÜRGE

„2023 stellen wir 245 Wohnungen fertig. Im letzten Jahr sind jedoch die Zinsen und die Baukosten sehr stark gestiegen sowie wichtige Förderungen weggefallen. Das hat die Gesamtkosten zusätzlich in die Höhe getrieben. Um wirtschaftlich zu bleiben, wären Kaltmieten von circa 15-18 Euro pro Quadratmeter nötig. Das liegt im obersten Bereich dessen, was wir als Genossenschaft verantworten können. Deshalb planen wir aktuell keine Neubauten.“

MARCEL SONNTAG

„Unsere Mitglieder müssen sich die Mieten leisten können. Das prüfen wir auch bei den Modernisierungen immer. 2022 lag unsere durchschnittliche Miete im Gesamtbestand bei 7,27 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine sehr moderate Steigerung. Denn wir heben die Mieten immer nur so weit an, wie es nötig ist, um den stabilen Geschäftsbetrieb zu gewährleisten.“



Start der Modernisierung am Flottmoring 35–39 & 41–45 in Kaltenkirchen

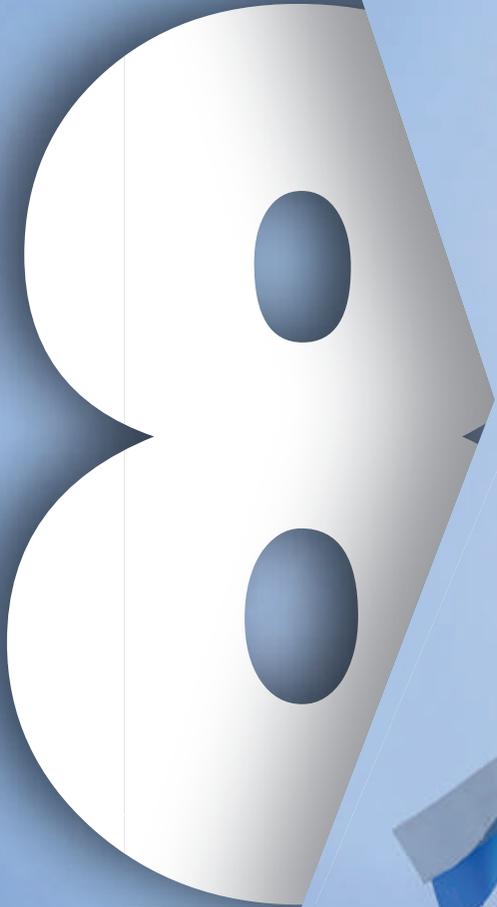
Wir führen eine energetische Modernisierung für 48 Wohnungen im Flottmoring durch. Diese Maßnahme beinhaltet u. a. eine Wärmedämmung der Außenfassade sowie der Kellerdecken, eine Neugestaltung des Hauseingangs mit einer neuen Briefkastenanlage, den Einsatz neuer Fenster und die Erneuerung der Balkongeländer. Wir modernisieren ebenfalls das Dach und schaffen zudem die Voraussetzungen zur

Installation von Photovoltaikelementen auf der Dachfläche. Das Wohngebäude wird außerdem von der vorhandenen zentralen gasbetriebenen Heizungsversorgung abgekoppelt und zukünftig durch eine elektrisch betriebene Luftwärmepumpe beheizt. Zur Unterstützung der Wärmepumpe wird eine Photovoltaikanlage errichtet, die einen Teil des Stromes für die Wärmepumpe liefert. Alle Arbeiten sind im Frühjahr 2023 mit den Arbeiten in den Außenanlagen abgeschlossen.

Regionales Vertretertreffen in Ahrensburg

Anfang Juli ging es für unsere Mitgliedervertreter auf eine kleine Rundreise durch den Ahrensburger Bestand. Projektleiter Dirk Jonscher bot allen Teilnehmern einen Einblick in die Modernisierungen in Großhansdorf im Quartier Roseneck, die im Jahr 2022 fertiggestellt wurden. Das neu umgebaute ServiceCenter in Ahrensburg stand ebenfalls auf dem Programm. ServiceCenter-Leiter Jan Schlieff erläuterte den

kompletten Umbau, führte die Vertreter durch die neuen Räumlichkeiten und lud anschließend zum gemeinsamen Austausch beim Grillen ein. Diese Veranstaltungen bieten allen Vertretern einen guten Einblick in die praktischen Tätigkeiten sowie die Prozesse der NEUE LÜBECKER. Gleichwohl ermöglichen sie einen direkten Austausch zu offenen Themen seitens der Mitgliedervertreter.



August



Richtfest in Neustadt

Am 30. August 2022 feierte die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG in ihrem Quartier in Neustadt, Westpreußenring, Richtfest für 64 Wohnungen. Im April 2021 haben die ersten Arbeiten für den vierten Bauabschnitt begonnen. Für die Wohnungen sowie 71 Pkw-Stellplätze investiert unsere Genossenschaft insgesamt 14,0 Mio. €. Mit dem Neubau der vier Wohnhäuser als Ersatz der drei abgerissenen Altbauwerke aus den 60er-Jahren schafft die Wohnungsbaugenossenschaft einen Zugewinn von 36 neuen Wohnungen.

Die neu entstehenden teils barrierefreien 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen auf sehr hohem energetischem Niveau bieten auf 60 bis 112 m² ausreichend Platz für die (Neu-)Mitglieder der NEUE LÜBECKER in Neustadt. Die Neubauten sind ab April 2023 bezugsfertig.

Gesundheitstag/Gesundheitswoche

Im Sinne eines genossenschaftlichen Miteinanders und der sozialen Nachhaltigkeit ist das Thema Gesundheitsförderung ein fester Bestandteil der NEUE LÜBECKER. Seit 2015 veranstalten wir alle zwei Jahre einen Gesundheitstag mit Präventions- und Gesundheitsangeboten für die Mitarbeitenden. Im Jahr 2022 fand der langersehnte Gesundheitstag wieder in der Zentrale in der Falkenstraße statt. Die Besonderheit in diesem Jahr war, es gab nicht nur einen Gesundheitstag, sondern eine komplette Gesundheitswoche. 25 digitale Workshops boten den Mitarbeitenden ein weites Spektrum zur Förderung der körperlichen sowie der mentalen Gesundheit. Am Gesundheitstag, dem 24.08.2022, warteten viele Aktivitäten & Präsenz-Kurse auf das NL-Team. Eine Fahrradtour, ein Walkingkurs sowie ein Hula-Hoop-Kurs verschafften allen Beteiligten viel Bewegung an der frischen Luft. Gesundheitschecks sowie leckere Smoothie-Drinks rundeten das vielfältige Angebot zum diesjährigen Gesundheitstag ab.



Kinderfest in Ahrensburg

Nach zwei Jahren Corona-Pause war es nun wieder so weit. Die „Gartenhölzer“ feierten wieder ihr jährliches Kinderfest im Ahrensburger Stadtteil Gartenholz. Neben einigen anderen Vereinen, Institutionen und Unternehmen war auch die NEUE LÜBECKER wieder dabei. Mit unserem beliebten Glücksrad, dem Entenangeln und verschiedenen Preisen haben wir wieder viele Kinder, aber auch den einen oder anderen Erwachsenen glücklich gemacht und unsere NL vor Ort als zuverlässigen und sozial engagierten Partner präsentiert.

„

WIE BEURTEILEN SIE DAS JAHR 2022 AUS WIRTSCHAFTLICHER SICHT?

MARCEL SONNTAG

„Wirtschaftlich ist die NEUE LÜBECKER weiterhin stabil aufgestellt. 2022 lag das Ergebnis ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Den Eigenkapitalanteil konnten wir auf 38,4 Prozent steigern. Das ist ein wichtiger Indikator für die Kreditwürdigkeit, denn es wird angesichts der steigenden Zinsen und Baukosten immer wichtiger, mit Eigenkapital zu finanzieren. Außerdem gewähren die Banken bessere Konditionen, je weniger Fremdkapital nötig ist.“



Die kreative Klasse aus der Raboisenschule in Elmshorn zusammen mit Timo Jürs, ServiceCenter-Leiter in Elmshorn

Garagenanstrich Elmshorn

Das „Miteinander“ wird bei der NEUE LÜBECKER großgeschrieben! Die Wohnungsbaugenossenschaft hat zusammen mit der Raboisenschule in Elmshorn ein gemeinsames Projekt auf den Weg gebracht. Der Garagenkomplex im Fasanenweg bot lange einen tristen Anblick. Dies wollte die NEUE LÜBECKER ändern und holte sich zusammen mit dem Graffiti-Künstler Christoph Kröger, einem gebürtigen Elmshorner, tatkräftige Unterstützung von interessierten Schülerinnen und Schülern der Förderschule aus Elmshorn. Ziel war es, ein Kunstwerk zu schaffen, an dem die Anwohner gerne vorbeigehen und stehen bleiben – einfach ein Stück Identität mit dem Quartier im Fasanenweg. Bevor die Spraydosen angesetzt wurden, gab es bereits zwei Workshops mit Graffiti-Künstler Christoph Kröger und allen Teilnehmern zur Ideensammlung und Entwurfsgestaltung. Am 18. August 2022 war es dann endlich so weit. „3,2,1 – ab auf die Spraydosen“ hieß es dann für unsere kleinen und großen Künstler und die Garagen bekamen ein neues buntes Gesicht. „Das Miteinander im Quartier ist gerade bei uns in einer Genossenschaft wesentlich“, sagte Timo Jürs, ServiceCenter-Leiter in Elmshorn. „Als die Idee mit der Garagengestaltung entstand, war sofort klar, dass wir dieses Projekt gemeinsam mit Kindern sowie Schülern aus Elmshorn realisieren wollen“, fügt Jürs hinzu. Die Raboisenschule in Elmshorn war sofort dabei. „Wir haben uns über die Anfrage der NEUE LÜBECKER sehr gefreut, solche Projekte sind eine Bereicherung für unsere Schüler“, erzählt Christiane Fischer, Lehrerin an der Raboisenschule. Die Anwohner des Fasanenweges dürfen sich fortan an der neuen und vor allem einzigartigen Gestaltung ihrer Garagen erfreuen.



Unser Auszubildendenjahrgang 2022

Ausbildungsstart

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

Regionales Vertretertreffen in Elmshorn

Für die Mitgliedervertreter aus Elmshorn ging es in diesem Jahr zu einem Quartiersrundgang nach Kaltenkirchen. Projektleiter Dirk Jonscher stellte wichtige Details zu dem energetischen Modernisierungsprojekt am Flottmooring vor. Gebietsbetreuer Joachim Seché gab weitere Einblicke in die Arbeit der NEUE LÜBECKER in Kaltenkirchen und erläuterte mehrere Instandsetzungsprojekte. Die Genossenschaft steht für transparente Kommunikation und daher klärten die Mitarbeitenden im direkten Austausch aufkommende Fragen zur Heizkostenabrechnung sowie zu erhöhten Heizkostenvorauszahlungen.

Regionales Vertretertreffen in Lübeck

Ein gemeinsamer Quartiersrundgang in Lübeck-Kücknitz stand auf der Tagesordnung für das diesjährige regionale Vertretertreffen. Besonderes Highlight war dabei unser Modernisierungsprojekt im Westpreußenring. Projektleiter Martin Staudt gab einen ausführlichen Einblick über alle durchgeführten Maßnahmen sowie einen Ausblick zu Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers bzgl. der Energieversorgung. In gemütlicher Runde fand man sich anschließend bei Kaffee & Kuchen zusammen, um einen direkten und informativen Austausch mit unserem Vorstand sowie dem ServiceCenter wahrzunehmen.

Gemeinsam Schönes bewirken – in der Waidmannstraße

In unserem Quartier in Hamburg, Waidmannstraße veranstalteten wir ein Hoffest für unsere Mitglieder. Zusammen mit dem Architekturbüro WFP riefen wir die Mitglieder auf, uns ihre Ideen zur Gestaltung der Innenhöfe zu übermitteln. Ziel dieses Events war die Integration der Mieter in die Innenhofgestaltung, um einen liebenswerten Ort zum Verweilen, das Miteinander und Spielen für Groß & Klein zu schaffen. Alle Ideen haben wir gesammelt und einige Wochen später die gesamten Mieter zu einem Workshop eingeladen, um weitere konkrete Maßnahmen gemeinsam zu definieren. Die Umsetzung ist für die Jahre 2023 und 2024 vorgesehen.



9

September

Farbenfroher Blick auf unsere Großmodernisierung in Wentorf

Fertigstellung der Großmodernisierung in Wentorf, Danziger Straße 18–20, 22–24



Nachdem wir Anfang des Jahres das erste Wohnhaus Nr. 22–24 in der Danziger Straße energetisch modernisiert hatten, folgten nun das Haus Nr. 18–20. Ende April starteten die Arbeiten für das Gebäude mit den 27 Wohnungen. Die umfassende energetische Hüllensanierung beinhaltet u. a. Arbeiten am Dach, den Fenstern, der Fassade, eine neue Eingangsgestaltung inkl. neuer Balkone sowie einer Neugestaltung der Treppenhäuser. Des Weiteren umfassen die Modernisierungsmaßnahmen eine Strangsanierung von Kalt- und Warmwasser- sowie der Heizungsstränge verbunden mit dem Austausch der alten Heizkörper. Die Mieter können sich fortan über ein neues Bad sowie die neu gestalteten Außenanlagen mit neuen Stellflächen und Fahrradhäusern freuen, die den Abschluss der Modernisierung im September darstellten.

Tiefgarageninstandsetzung in Hamburg, Stoltenstraße 52

In Hamburg haben wir im September 2022 mit umfangreichen Instandsetzungsarbeiten der Tiefgarage begonnen. Betoninstandsetzungen sowie Beschichtungsarbeiten waren Teil der Maßnahmen. Die Tiefgarage ist ab April 2023 wieder nutzbar und mit neuem „Gesicht“ sowie einer neuen Toranlage in einem technisch einwandfreien Zustand. Die Deckenabdichtungen in der Tiefgarage erforderten das Abräumen des kompletten Außengeländes. Davon betroffen waren auch Mietergärten sowie ein Kindergartenspielplatz. Im Zuge der Tiefgaragensanierung nahmen wir ebenfalls eine Betoninstandsetzung der Laubengänge vor. Die Instandsetzungsmaßnahme hat ein Gesamtvolumen von ca. 1,5 Mio. € und wird im April 2023 beendet sein.

”

**2022 KONNTEN VERSAMMLUNGEN,
TREFFEN UND FESTE WIEDER IN
PRÄSENZ STATTFINDEN. WAS IST
IHNEN DAVON BESONDERS
IN ERINNERUNG GEBLIEBEN?**

DR. UWE HEIMBÜRGE

„Ein Highlight 2022 war der Betriebsausflug nach Travemünde – nicht nur, weil die Bestellung der Busse beim Busunternehmen verloren gegangen war und wir deshalb die Anreise morgens ganz spontan als erste „teambildende Maßnahme“ selbst organisieren mussten.“

MARCEL SONNTAG

„Nach der langen, coronabedingten Pause haben wir 2022 unsere regionalen Vertretertreffen ganz neu organisiert: immer projektbezogen, in kleineren Gruppen. Das kommt viel besser an und es war einfach schön zu sehen, dass auch die Vertreterinnen und Vertreter wieder Lust auf Präsenzveranstaltungen haben.“



Betriebsausflug nach Travemünde

Die NEUE LÜBECKER legt viel Wert auf ein empathisches Miteinander. Zur Unterstützung des guten Betriebsklimas veranstalten wir grundsätzlich einmal im Jahr sowohl einen gemeinsamen Betriebsausflug als auch eine Weihnachtsfeier. Im Jahr 2022 fand nach pandemiebedingter Pause der langersehnte Betriebsausflug statt. Über 100 Mitarbeitende folgten der Einladung und verbrachten zusammen in maritimer Kulisse in Travemünde einen stimmungsvollen Tag bei einem bunten und vielfältigen Programm. Dieser Ausflug ist für alle Mitarbeitende etwas Besonderes, da an diesem Tag alle Kolleginnen & Kollegen aus allen Regionen und Abteilungen zusammenkommen.

Mit dem Aufsichtsrat on tour

Jedes Jahr organisiert die NL eine Fachexkursion mit dem Aufsichtsrat. Dieses Mal führte die Informationsveranstaltung in die Bestände des ServiceCenters in Schwerin. Unter den Fittichen von Axel Junker, ServiceCenter-Leiter Schwerin, erhielt der Aufsichtsrat eine Führung durch ausgewählte Teile des Wohnungsbestandes der NL in Wentorf und Geesthacht. Andrea Kiehn, Gruppenleiterin für technische Planung und Technik, empfing anschließend in Lauenburg unseren Aufsichtsrat, um einen Einblick in unsere dortigen Bauprojekte zu geben.



Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER

Messeauftritt Parentum

„Was will ich werden?“

Diese Frage beschäftigt nicht nur Jugendliche, sondern auch ihre Eltern. Viele Mütter und Väter fragen sich, wie sie ihr Kind optimal auf dem Weg in die Berufswelt unterstützen können. Aus diesem Grund präsentierte sich die NEUE LÜBECKER am 28.09.2022 auf der Berufsorientierungsmesse „Parentum“ allen Interessierten, denen das Thema Berufswahl wichtig ist, und bot zukunftsweisende Impulse, Kontakte und Hilfestellungen.



Regionales Vertretertreffen in Geesthacht

Das große und in mehreren Bauabschnitten entstandene Quartier in Geesthacht bot die besten Voraussetzungen, um unseren Mitgliedervertretern einen Einblick in die Investitionsstrategie der NEUE LÜBECKER zu geben. Projektleiter Martin Staudt sorgte für einen umfassenden Überblick zu den vier

unterschiedlichen Projekten, Abriss/Neubau, reine energetische Modernisierungen und eine Aufstockung, die in diesem Quartier realisiert wurden. Im Anschluss fand unser Mitgliederfest in Geesthacht mit einem bunten Programm und leckerem Essen statt.

Regionales Vertretertreffen in Neustadt

„Hereinspaziert“ hieß es für unsere Mitgliedervertreter in Neustadt, denn sie alle hatten die Chance, eine Musterwohnung unseres Neubaus in Neustadt, Westpreußenring zu sehen. Projektleiter Olaf Fechner berichtete über das Neubauprojekt vor Ort. In gemütlicher Runde bei Kaffee und Kuchen informierte unser Vorstandsvorsitzender Marcel Sonntag über die aktuelle Lage am Energiemarkt und die sich daraus ergebenden Herausforderungen für die NL. Viele Fragen seitens unserer Vertreter konnten geklärt und die eine oder andere Sorge beseitigt werden.



Mitgliederfeste in Travemünde, Geesthacht & Barmstedt

Ein großes Highlight unserer Mitglieder sind die regionalen Mitgliederfeste. Im September ging es für unseren Vorstand sogar zu 3 Standorten. In Travemünde, Geesthacht und Barmstedt feierten wir mit unseren Mitgliedern ein buntes Fest mit leckerem Essen und guter Unterhaltung.

Der direkte Austausch mit den Mitarbeitenden des ServiceCenters sowie der unmittelbare Kontakt zu unserem Vorstand macht unsere Genossenschaft so einzigartig und ermöglicht unseren Mitgliedern, die eine oder andere Frage oder Herzensangelegenheit vor Ort anzubringen.

10

Oktober

Sonnenuntergang in Travemünde



Vermarktungsstart in Norderstedt

Der Auftakt zur Vermarktung der ersten 122 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen begann im Oktober 2022. Die neue Wohnanlage inklusive Tiefgarage hat seinen neuen Mitgliedern viel zu bieten. Die modernen, komfortablen Wohnungen sind bequem per Aufzug erreichbar. Die 9 Wohngebäude haben günstig geschnittene und helle, freundliche Räume sowie u. a. schwellenfreie Zugänge für eine barrierearme und teilweise barrierefreie Bauweise in den Wohnungen. Im Zeichen der Nachhaltigkeit stellt die Genossenschaft E-Ladesäulen sowie Car- und Bikesharing zur Verfügung. Bei dem Carsharing wird außerdem sehr viel Wert darauf gelegt, dass die Fahrzeuge ebenfalls elektrisch betrieben sind. Der Neubau soll im Sommer 2023 bezugsfertig sein.

Radeln für den guten Zweck

23 Mitarbeiter der NL nahmen beim Lübecker STADTRADELN teil. Vom 03. September bis 23. September 2022 hieß es „ab in die Pedale“ und strampeln für den guten Zweck. Die NEUE LÜBECKER lockte mit 20 Cent pro gefahrenen Kilometer für das Ronald McDonald Haus in Lübeck. 23 sportbegeisterte NLER folgten dem Ruf und erstrampelten 4.191 km. Diese beachtliche Leistung würdigte der Vorstand in der Siegerehrung Anfang Oktober in der Zentrale in Lübeck. Insgesamt sammelten wir durch die erstrampelten Kilometer 838,20 € für den guten Zweck. Der Vorstand hat diesen Betrag auf 1.000 € aufgerundet und Malte Schierenberg, Geschäftsführer vom Ronald McDonald Haus, die frohe Botschaft in der Siegerehrung mitgeteilt. Wir bedanken uns bei allen Teilnehmern und freuen uns auf das STADTRADELN 2023!

”

**BIS 2045 SOLL DER GEBÄUDEBESTAND
IN DEUTSCHLAND KLIMANEUTRAL SEIN.
WELCHE MASSNAHMEN HAT DIE
NEUE LÜBECKER HIERFÜR ERGRIFFEN?
WELCHE SIND GEPLANT?**

DR. UWE HEIMBÜRGE

„Klimaneutralität bis 2045 bedeutet konkret: Wir müssen von jährlich (mit Stand vom 31.12.2020) 34,4 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr auf unter 13 Kilogramm kommen. Hierfür führen wir einerseits energetische Sanierungen durch: Wir dämmen die Dächer sowie die Fassaden und erneuern Fenster und Türen. Andererseits stellen wir nach und nach die Energieversorgung auf erneuerbare Energien um.“



Azubiaustausch – aus dem Norden in den Süden

Die NEUE LUEBECKER ermöglicht es ihren Auszubildenden, eine Austauschzeit in einem anderen Unternehmen der Immobilienwirtschaft zu absolvieren. Malwin Steinborn nahm das Angebot wahr und ging für 2 Wochen in das städtische Münchener Wohnungsunternehmen, die GWG. Er durfte die WEG-Verwaltung, die Bewirtschaftung und die Hausverwaltung näher kennenlernen. Zudem wurden ihm einige Aufgabenbereiche der Projektentwicklung nähergebracht. Malwin Steinborn hat für dieses Format eine klare Empfehlung: „Es war ein sehr gelungener Austausch. Er hat mir einiges für die weitere Ausbildung gebracht, aber vor allem auch den eigenen Blickwinkel erweitert. Es war interessant zu sehen, wie „frei“ wir als Genossenschaft im Vergleich zu einem städtischen Unternehmen sind.“

*Einen Blick auf die Großbaustelle
am Baggersand.*



Richtfest Baggersand

Zwei Jahre nach dem gemeinsamen Spatenstich war im Herbst 2022 endlich der Zeitpunkt gekommen, um einen weiteren Meilenstein des einzigartigen Projekts der vier Wohnungsunternehmen zu feiern. Am 25. Oktober 2022 fiel der Richtspruch für die 254 neu entstehenden Wohnungen am Baggersand in Travemünde. Unter den geladenen Gästen befanden sich auch Jan Lindenau, Bürgermeister von Lübeck, sowie Jörg Sippel, Staatssekretär des Kieler Innenministeriums, sowie Andreas Breitner, Verbandsdirektor des VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen), die ihre Grußworte an die Bauherren sowie an die beteiligten Unternehmen richteten. Im Juli 2017 haben die vier Wohnungsunternehmen Lübecker Bauverein eG, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG und Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG das Grundstück „Auf dem Baggersand“ in Lübeck-Travemünde von der Hansestadt Lübeck erworben.

Ziel war es, eine durchgängig hohe Qualität der Planung auf der städtebaulichen sowie gebäude- und freiraumplanerischen Ebene sicherzustellen. Unter dem Motto „Vielfalt in der Einheit, Einheit in der Vielfalt“ und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans wurden die Entwürfe der vier beauftragten Architektenteams aufeinander abgestimmt. Insgesamt plant die Bauherren-Gemeinschaft auf dem rund 20.000 m² großen Areal den Bau von 254 Mietwohnungen, davon 47 Wohneinheiten öffentlich gefördert, sowie eine Tiefgarage mit 257 Stellplätzen und 16 E-Ladesäulen. Geplant sind Wohnungen für Familien, Singles, Paare und Senioren. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für Anfang 2024 geplant.



*Richtspruch
in Travemünde*



Wir treffen Vorsorge, um hohe Nachzahlungen zu vermeiden!

Unsere Zahlungen an die Energieversorgungsunternehmen für die gasbezogene Versorgung mit Heizungswärme und Warmwasser unserer Mieter 2022 haben sich im Vergleich zu den Kosten 2021 immens gesteigert. Ein Abgleich mit den von unseren Mitgliedern geleisteten Vorauszahlungen hat ergeben, dass dies zu erheblichen Nachzahlungen für das Jahr 2022 führen wird. Wir rechnen damit, dass sich die daraus ergebenden Kosten für gasbasierte Heizwärme und Warmwasser teilweise mehr als verdoppeln werden.

Als Genossenschaft mussten wir Vorsorgemaßnahmen treffen um, unsere Mitglieder vor hohen Nachzahlungen zu schützen. Aus diesem Grund haben wir die Vorauszahlungen für Heizkosten ab 01.10.2022, mit Zustimmung eines Großteils unserer Mieter, verdoppelt. Selbst diese höheren Vorauszahlungen sind leider keine Garantie dafür, dass die kommenden Nebenkostenabrechnungen ausgeglichen sind. Die Höhe möglicher weiterer Nachzahlungen wird jedoch deutlich gemindert.

November

Ahrensburg, Ostpreußenweg





Eröffnung Kita-Spielplatz

In der Stoltenstraße in Hamburg musste aufgrund einer Tiefgarageninstandsetzung ein kompletter Außenbereich geräumt werden. Zu diesem Bereich gehörte auch das Spielgelände der AWO-Kita. Eine Gelegenheit, den Spielplatz nach neuen naturpädagogischen Ansätzen wiederherzustellen! Dabei wurden aus sehr wetterresistentem Robinienholz Kletterbereiche, Nestschaukeln, ein Sand- und Bauspielplatz mit Spielküche, ein Wasserspielplatz und sogar eine Lagerfeuer-

stelle errichtet. Wir wünschen dem Kindergarten mit seinen ca. 90 Kindern viel Freude an dem Gelände und den Kindergärtnerinnen und Kindergärtnern tolle Möglichkeiten für ihre wertvolle pädagogische Arbeit. Ende November haben Timo Jürs, ServiceCenter-Leiter in Elmshorn, und Projektleiter Rouven Feist den Spielplatz an die Kitaleiterin Simone Runge, übergeben.

Betriebsversammlung

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

Digitaler Lehrgang zur Sozialberatung

Fast täglich werden unsere Kolleginnen und Kollegen in der Vermietung mit Aufgaben konfrontiert, die über ihr immobilienwirtschaftliches Fachwissen hinausgehen: Wie lassen sich Nachbarschaftskonflikte lösen? Wie funktioniert Forderungsmanagement auf persönlicher Ebene und wie können hilfebedürftige Mitglieder wirksam unterstützt werden? Welche sozialen Leistungen gibt es und wie werden diese beim Amt beantragt? Um auf diese Fragen Antworten zu bekommen, hat ein Großteil der Kolleginnen und Kollegen von September bis November einen digitalen Lehrgang zur Sozialberatung absolviert. Die gewonnenen Kenntnisse und Methoden können die Mitarbeitenden sinnvoll in ihren Arbeitsalltag integrieren und sie ermöglichen ihnen nun einen sicheren Umgang mit kniffligen sozialen Themen.

Ahrensburg, Immanuel-Kant-Straße

Die ersten Wohnungen unseres Neubaus in Ahrensburg sind Mitte November an die ersten Mieter übergeben worden. Anfang Dezember folgten auch die übrigen Wohnungen des ersten Hauses und verschafften unseren Mietern ein neues Zuhause. Im März 2023 wird dann das nächste Haus zur Wohnungsübergabe fertig. In den Ersatzneubauten entstehen bis Sommer 2023 59 2- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen. Die barrierearmen und in Teilen barrierefreien Wohnungen sind alle mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet sowie mit dem Aufzug direkt erreichbar. Mit einer Größe zwischen 56 und 92 m² erfüllen sie die idealen Voraussetzungen für einen vielfältigen Wohnungsmix für die Wohnbedürfnisse von Singles über Familien und Senioren.



IST DER ENERGIEVERBRAUCH IN DEN WOHNUNGEN ZURÜCKGEGANGEN? HABEN DIE MIETERINNEN UND MIETER SICH AN DIE ENERGIESPARTIPPS GEHALTEN?

MARCEL SONNTAG

„Die Mieterinnen und Mieter haben 2022 noch stärker als zuvor darauf geachtet, Energie einzusparen. Aber der Eindruck, dass die Menschen jetzt erst damit angefangen haben, täuscht. Unsere Mieterinnen und Mieter achten schon seit Jahren auf ihren Energieverbrauch – unabhängig vom aktuellen Gas- oder Strompreis, weil es in ihrem eigenen Interesse ist. Als Genossenschaft informieren wir zum Beispiel beim Einzug darüber. Alle neuen Mieterinnen und Mieter erhalten zum Beispiel ein Infoblatt mit Sparhinweisen und zum richtigen Lüften und Heizen.“

12

Dezember

Schwarzenbek, Cesenaticostraße

”

WORAUF FREUEN SIE SICH AM JAHRESENDE?

DR. UWE HEIMBÜRGE

„Mein Highlight am Ende des Jahres: Skilaufen.“

MARCEL SONNTAG

„Im Dezember freue ich mich auf Weihnachten im Kreis der Familie. Die Herausforderungen gehen auch im nächsten Jahr weiter und unsere Genossenschaft wird weiterhin stabile Ergebnisse liefern.“



Podcast mit Marcel Sonntag

Unser Vorstandsvorsitzende Marcel Sonntag, war zu Gast bei einem Podcast der Wohnungsbau-genossenschaften. Zu dem Thema „Energiekrise“ diskutierte er zusammen mit dem Geschäftsführer des VNW-Landesverbands Schleswig-Holstein e.V., Christoph Kostka, über die aktuelle Situation und die zukünftigen Herausforderungen.

Terminbuchung in Schwarzenbek

Die NL ist stets offen gegenüber innovativen Prozessen, die den Arbeitsalltag unserer Mitarbeitenden erleichtern und optimieren können. Im Dezember haben wir aus diesem Grund ein neues Terminbuchungstool für unsere Mitglieder in Schwarzenbek getestet, das für mehr Planungssicherheit sowie Flexibilität gesorgt hat. So konnten die Mitglieder aus verschiedenen Kategorien für ihre Terminbuchung wählen:

- Telefonische Beratung zu einem Anliegen
- Das persönliche Gespräch mit der zuständigen Kundenbetreuung
- Einreichen und Abholen von Formularen und Bescheinigungen
- Beratungsgespräche zur Zeichnung weiterer Geschäftsanteile
- Termin zur Wohnungsvorabnahme im Falle einer Kündigung



Photovoltaik-Anlage in der Falkenstraße

Im Dezember liefen die ersten Vorbereitungen für den Einbau der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach unserer Zentrale in Lübeck. Mit der Installation der ca. 260 Photovoltaik-Module mit einer Gesamtleistung von max. 99 kWp leisten wir einen wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz, da wir auf diese Weise Strom zur Versorgung unseres Bürogebäudes erzeugen.

Tiefgaragensanierung am Kaufhof

In Lübeck haben wir mit umfangreichen Instandsetzungsarbeiten der beiden Tiefgaragen in der Kantstraße & Leibnizweg begonnen. Im Fokus der Arbeiten standen die Stützenfüße und Wandsockel der Stahlbetonwände, die ertüchtigt und neu beschichtet werden mussten. Witterungsbedingt kann es aufgrund von Salzeintragungen durch den Winter anhaftenden Schnee am Pkw zu einer Chloridbelastung in der Tiefgarage kommen. Dies führt zu Korrosionen der im Beton befindlichen

Stahlbewehrung. Betonabplatzungen sind die Folge. Die betroffenen Bereiche haben wir umfassend überarbeitet und konnten somit Folgeschäden präventiv entgegenwirken. Um eine Komplettspernung der beiden Tiefgaragen mit insgesamt 231 Stellplätzen zu umgehen, hatten wir uns entschieden, die Arbeiten in einzelnen Bauabschnitten durchzuführen. Die komplette Instandsetzung der Tiefgarage hat ein Investitionsvolumen von ca. 500.000 € und wird voraussichtlich im März 2023 beendet sein.

Geschäftsbericht 2022

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Sitz der Genossenschaft **Lübeck**

Gründung **14. November 1949**

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

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

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

15.526
Wohnungen

	2022	2021	
	TE	TE	
	833.224	807.641	Bilanzsumme
	3.553	1.966	Liquide Mittel
	787.187	766.970	Anlagevermögen
	319.675	304.715	Eigenkapital
	116.754	113.345	Umsatzerlöse
	12.114	12.575	Jahresüberschuss
	33.518	33.121	Cashflow

Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.526	15.566
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	1.676	1.745
Flächen in m ² per 31.12.	977.096	979.334
Umsatzerlöse aus Mieten	87.842	85.587
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	75.520	70.483
Instandhaltung (€/m ²)	33,52	31,54

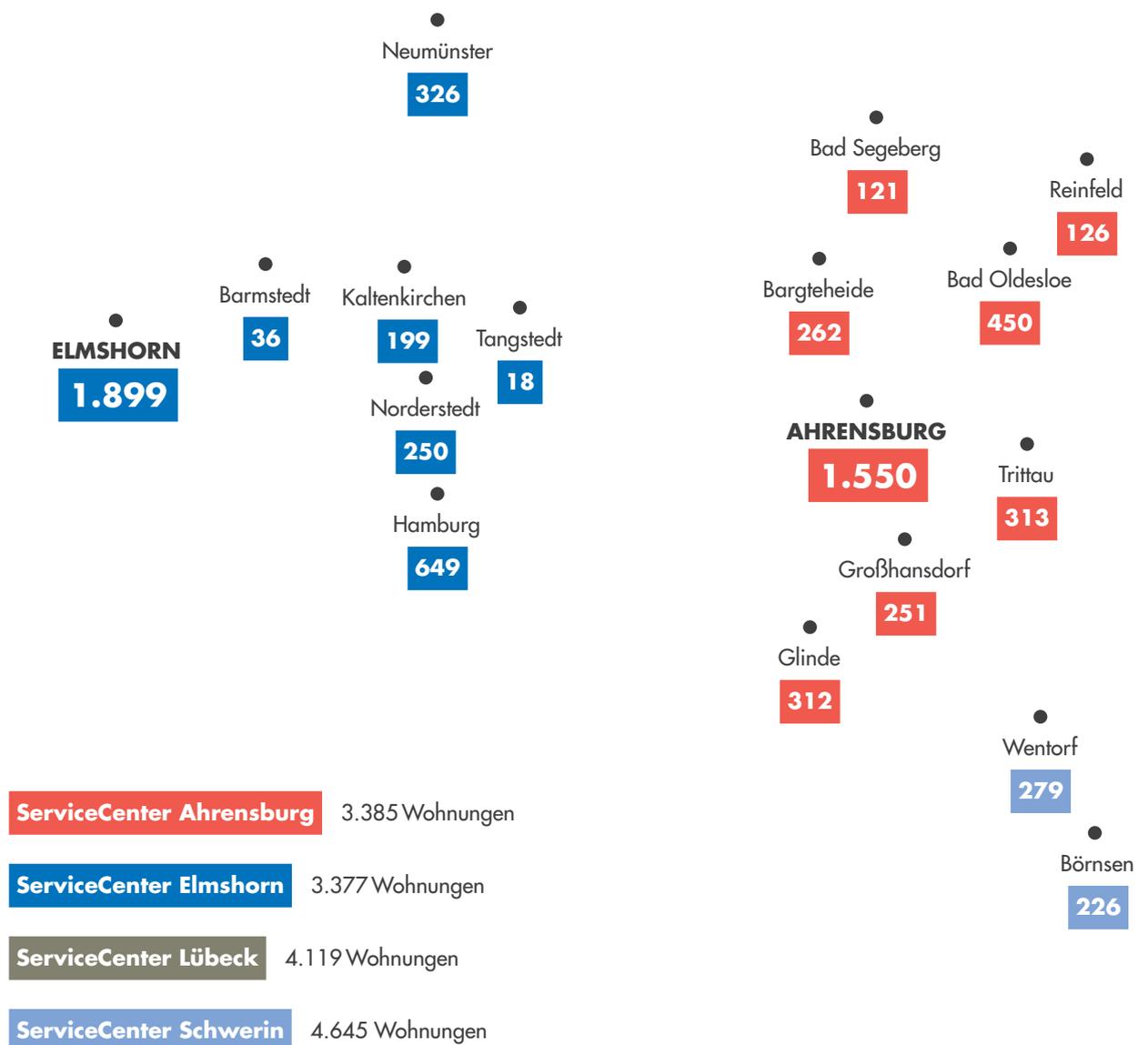
75.520 T€
Modernisierung,
Instandhaltung
und Neubau

18.577
Mitglieder

	18.577	18.540	Anzahl der Mitglieder per 31.12.
	157	157	Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)
	115	116	– davon ganztags tätig
	42	41	– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt

ÜBERSICHT

Wohnungen der NEUE LÜBECKER





WOHNUNGSÜBERSICHT DER NEUE LÜBECKER

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2022

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

Nach Monaten der Pandemie ist die Wirtschaft durch eine krisenhafte Entwicklung auf den Energie- und Rohstoffmärkten belastet, die seit Februar des Jahres 2022 durch die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine beeinflusst wird. Daher bleiben alle Vorhersagen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung entsprechend unsicher.

A) PREISSTABILITÄT – DIE HÖCHSTE INFLATION SEIT 1951

Die Inflationsrate lag in Deutschland im Jahr 2022 gemessen am Anstieg des harmonisierten Verbraucherpreisindex HVPI mit 8,6% deutlich über dem von der EZB gesetzten Zielwert von 2,0%. Im Jahr 2021 betrug die Preissteigerung noch 3,2% und im Jahr davor waren es nur 0,4%. Seit Anfang 2022 hat sich der Preisauftrieb im vergangenen Jahr damit noch einmal deutlich verstärkt.

Besonders verteuerte sich Energie mit 38,7% im November 2022 gegenüber einem Jahr zuvor. Signifikant stark waren die Preissteigerungen bei dem für die Wohnungswirtschaft wichtigen fossilen Energieträger Gas, mit dem knapp die Hälfte der Wohnungen in Deutschland beheizt werden. Hier mussten Neukunden im November 2022 je kW/h rd. 76% mehr als im Vorjahr zahlen. Neben den Preissteigerungen auf den weltweiten Beschaffungsmärkten sowie den Entgelten für die Netznutzung haben staatliche Steuern und Abgaben im Energiebereich, wie beispielsweise die CO₂-Abgabe, einen hohen Einfluss auf die Inflationsentwicklung. Im August 2022 betrug dieser Anteil beim Gaspreis beispielsweise insgesamt 34,2%.

Die Wohnungskaltmieten erhöhten sich im November 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat mit 1,9% dagegen deutlich unterhalb der Inflationsrate, wobei die Entwicklung in den Ballungsgebieten und im ländlichen Raum innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich ist.

Für das Jahr 2023 rechnete die Deutsche Bundesbank in ihrem Monatsbericht für Dezember 2022 insbesondere wegen der steigenden Energiepreise aufgrund der Preisbremsen für den Energiebereich mit einer immer noch hohen Inflationsrate von 7,2%.

Im Baugewerbe ergaben sich im November 2022 bei immer noch stark ausgelasteten Kapazitäten bei den Baukosten für Wohngebäude eine Verteuerung um rd. 16,4%, was der höchste Preisanstieg seit 1950 war. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1% in diesem Sektor ein hohes Niveau erreicht. Die NEUE LÜBECKER rechnet damit, dass eine sinkende Nachfrage bei den Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland trotz des allgemeinen Fachkräftemangels mittel- und langfristig zu einer Verringerung der Verteuerung der Bauinvestitionen führen könnte.

B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD – DIE BESCHÄFTIGUNG ERREICHT NACH RÜCKGANG IN DEN VORJAHREN EINEN NEUEN HÖCHSTSTAND

Die Anzahl der Erwerbstätigen, die im Jahr 2008 in der Finanzkrise in Deutschland noch 40,3 Millionen betrug, erreichte im Oktober 2022 nach einem temporären Rückgang in den Vorjahren, der durch die Coronapandemie verursacht wurde, mit 45,9 Millionen Erwerbstätigen einen neuen Höchststand. Im Jahr 2022 waren im Jahresdurchschnitt 2,4 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 5,3% entsprach.

In vielen Bereichen, insbesondere im Handwerk für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik, im Erziehungs- und Gesundheitswesen sowie in der Sozialarbeit und im IT-Bereich herrscht heute ein Arbeitskräftemangel. Dieser Trend dürfte sich in Zukunft trotz der gestiegenen Zuwanderung vor allem aus dem Kriegsgebiet der Ukraine weiter verstärken: Für die kommenden Jahre sagen Experten voraus, dass der demografische Wandel im aktuellen Jahrzehnt sich verstärkt auf den Arbeitsmarkt auswirken wird, da die Generation „Babyboomer“ in den Ruhestand geht und die Differenz zwischen Ein- und Austritten sich zunehmend als Arbeitskräftemangel bei den Unternehmen zeigen wird. Trotz der Verbesserung der Arbeitsbedingungen mit der Möglichkeit der Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf wird die Erwerbsbeteiligung, die bereits heute im internationalen Vergleich ein hohes Niveau erreicht hat, zukünftig nur begrenzt zu einer Erhöhung des Arbeitskräfteangebots führen, wobei das größte Potenzial in der Gruppe der 60- bis 70-Jährigen gesehen wird.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, hat sich die durchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,4%-Punkte auf 5,2% verringert. Dazu trug u. a. der Verzicht auf die coronabedingten Einschränkungen bei, die die wirtschaftliche Erholung des Tourismusgeschäfts ermöglichte. Vor der Finanz-/Wirtschaftskrise betrug die Arbeitslosenquote noch 8,4%.

Entsprechend dem Trend in Deutschland hat sich in Mecklenburg-Vorpommern die Arbeitslosenquote im Jahre 2022 weiter verringert. Sie sank gegenüber dem Vorjahr um 0,3% Punkte auf 7,3%.

C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT – GERINGSTER EXPORTÜBERSCHUSS SEIT DEM JAHRE 2000

Der deutsche Exportüberschuss war im Jahr 2022 so gering, wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Seit dem Jahre 2015 gehen die meisten Exporte in die Vereinigten Staaten von Amerika, wobei der Wechselkurs des Euros zum Dollar die preisliche Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen in Deutschland begünstigt. Im Jahr 2022 ergab sich im Vergleich zum vorherigen Jahr bedingt durch die hohen Preissteigerungen im Energiebereich und bei den Vorprodukten aus dem Ausland ein insgesamt deutlich geringerer Außenhandelsüberschuss. Der deutsche Exportüberschuss betrug im vergangenen Jahr nur noch 79,7 Milliarden Euro gegenüber den 175,3 Milliarden Euro im Jahr 2021. Einen zusätzlichen starken Einfluss auf die Exportstärke von Deutschland werden künftig weiter die Stabilisierung der internationalen Lieferketten und die Stabilisierung der Preise für Energie und Vorprodukte haben.

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

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

Die deutsche Wirtschaft war im Jahr 2022 maßgeblich geprägt durch die starke Verteuerung der Energie, die die Kaufkraft minderte und somit die Konsumneigung der Verbraucher bremste. Besonders stark schrumpften im vergangenen Jahr die energieintensiven Branchen. Weiter belasteten Lieferengpässe bei Vorprodukten die konjunkturelle Entwicklung.

Das Bruttoinlandsprodukt, welches als Indikator für das Wachstum einer Volkswirtschaft gilt, erhöhte sich in Deutschland im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 1,9%. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch, der durch die Auswirkungen der Coronapandemie bedingt war, im Jahre 2020 erholt und das Vorkrisenniveau damit erstmals wieder übertroffen.

Das Wirtschaftswachstum für das Jahr 2023 wird maßgeblich davon abhängen, mit welcher Geschwindigkeit sich die Lieferengpässe von Rohstoffen und Vorprodukten auflösen und wie sich die Energiepreise weiterentwickeln werden. Experten gehen davon aus, dass sich die Inflationsrate im Jahr 2023 trotz der staatlichen Hilfsmaßnahmen zur Dämpfung

der Energiepreise für Unternehmen und Verbraucher weiter auf einem hohen Niveau bewegen wird. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Löhne und Gehälter kräftig steigen werden und sich durch das höhere Zinsniveau die Finanzierungskosten für Investitionen der Unternehmen erhöhen werden. Zusätzliche Risiken bestehen bei Engpässen in der Energieversorgung vor allem für energieintensive Unternehmen. Belastbare Vorhersagen für die wirtschaftliche Entwicklung sind wegen der unabsehbaren Folgen des Krieges in der Ukraine nur mit einer hohen Unsicherheit möglich.

Nach einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft bei den Wirtschaftsverbänden zum Jahresende 2022 ist der breite Optimismus, der Ende 2021 noch bestanden hat, verflogen. 30 von 49 Verbänden rechneten danach künftig mit Geschäftsrückgängen. Die wenigen Ausnahmen mit positiven Perspektiven sind u. a. die IT-Branche, der Luft- und Raumfahrzeugbau, die Versicherungswirtschaft und die Tourismusbranche. Sorge bereitet den Unternehmen unverändert der Fachkräftemangel.

Für das Jahr 2023 rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Wachstum zwischen -0,8 und 0,3%. Nahezu alle Vorhersagen gehen im Jahr 2023 von einer leichten Rezession aus.

Das Baugewerbe profitierte Anfang 2022 noch von einem hohen Auftragsbestand, der im Laufe des Jahres zunehmend abgebaut wurde. Die Baubranche hatte dabei besonders mit Materialknappheit, teuren Vorprodukten und einem Mangel an Arbeitskräften zu kämpfen. Aufgrund des schwierigen Umfelds mit hohen Baupreisen, bei denen sich die Finanzierungen von Projekten durch das stark gestiegene Zinsniveau deutlich verteuert haben, wird die Geschäftsentwicklung laut ifo Institut von den Bauunternehmen zunehmend pessimistisch beurteilt. 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 3. Quartal 2022 deutlich schlechter als in den vorherigen Quartalen ein. Dies gibt der Konjunkturklimaindex wieder, der hiernach mit 67,1 Punkten sehr deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnittswerts von 109,7 Punkten lag. Die Geschäftslage in der Bauwirtschaft wurde im Jahr 2022 entsprechend dem allgemeinen Trend für die Branche noch als „solide“ mit überwiegend negativen Erwartungen für die Zukunft beurteilt.

Im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern bleibt der Tourismus ein starker Wirtschaftszweig. Chancen werden darüber hinaus in dem Ausbau der erneuerbaren Energien gesehen, um die herausfordernde Situation anderer Branchen wie beispielsweise dem Schiffbau, welcher Anfang des Jahres 2022 mit Insolvenzen zu kämpfen hatte, zu kompensieren. Die Stimmung im Handwerk hat sich im Jahr 2022 trotz noch guter Umsätze entsprechend dem Bundestrend deutlich eingetrübt.

E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGS-MÄRKTEN – WEITER HOHE NACHFRAGE IN DEN GROSSSTÄDTEN

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland für Wohnungen im Jahr 2008 einen Tiefstand von 176.000 erreicht hatte, gab es danach wieder einen starken Trend zu mehr Bautätigkeit. Für das Jahr 2022 rechnen Experten mit über 350.000 Baugenehmigungen, denen Baufertigstellungen von rd. 280.000 Wohnungen gegenüberstehen.

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

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, dass künftig jedes Jahr 400.000 Wohnungen gebaut werden sollen, wovon 100.000 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln finanziert werden sollen.

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 – STEIGENDE FINANZIERUNGSKOSTEN VERTEUERN BAUPROJEKTE

Im Juli 2022 leitete die Europäische Zentralbank (EZB) mit einem ersten Zinserhöhungsschritt ihres Leitziens, zu dem sich Geschäftsbanken bei der EZB mit Geld versorgen können, das Ende der seit 2016 andauernden Niedrigzinsphase ein. Mit drei weiteren Zinserhöhungsschritten erreichte der Zinssatz im Dezember letzten Jahres ein Niveau, zu dem sich die Teilnehmer auf den Finanzmärkten zuletzt im Jahre 2008 finanzieren konnten. Die Zinsen für Baudarlehen betragen damit Ende Dezember für eine 10-jährige Laufzeit rd. 3,7%

und verteuerten damit die Finanzierung von Wohnprojekten im Vergleich zum Jahre 2021 deutlich.

Die Bundesbank rechnet für das Jahr 2023 mit einem weiteren Anstieg der Zinsen.

Die NEUE LÜBECKER berücksichtigt in ihren Kalkulationen die im Vergleich zum Jahr 2021 signifikant veränderten Rahmenbedingungen für die Planung ihres umfangreichen Investitionsprogramms und hat bereits entsprechende Anpassungen vorgenommen. 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 Ahrensburg werden im Quartier Reeshoop in einem weiteren Bauabschnitt 3 Wohngebäude mit insgesamt 59 Wohnungen im Frühjahr 2023 fertiggestellt sein.

In Großhansdorf, Sieker Landstraße erfolgte Anfang 2022 der Abriss der alten, nicht mehr bedarfsgerechten Gebäude aus den 50er-Jahren mit 70 Wohnungen. Das Bauvorhaben mit 6 Ersatzneubauten in 2 Bauabschnitten mit 112 Wohnungen, wovon 22 öffentlich gefördert sein sollen, wird derzeit vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Baukosten und dem Wegfall von Förderungen überprüft und mit der Stadt neu verhandelt.

Nachdem im Quartier Norderstedt, Friedrichsgaber Weg das „Starterhaus“ mit 20 Wohnungen im Frühjahr 2019 bezogen wurde, wird die Gesamtmaßnahme im Jahre 2023 mit der Fertigstellung von 122 weiteren Wohnungen wie geplant in der 2. Jahreshälfte abgeschlossen sein.

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

In Neustadt in Holstein wird seit dem Jahr 2020 das Quartier Westpreußenring um die modernisierten Bestandsgebäude durch 4 Ersatzneubauten mit 64 Wohnungen aufgewertet. Der Baubeginn war im Frühjahr 2021 und der Bezug der neuen Gebäude ist im Frühjahr 2023 vorgesehen.

Für ein Wohnen mit Service planen wir in Kooperation mit der AWO ein Haus mit 80 Wohnungen am Standort Lauenburg. Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes sind der Ankauf des Grundstückes sowie Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens, die durch die Baukostenstei-

gerungen und den Wegfall von Förderungen zurzeit auf dem Prüfstand steht.

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

Modernisierungstätigkeit

Am Standort Ahrensburg wird die Sanierung des Objekts Manhagener Allee voraussichtlich Ende 2023 abgeschlossen werden. Im Gebiet Reeshoop wurde das Konzept für eine ursprünglich geplante Modernisierung mit Aufstockung von zwei Gebäuden in der Hermann-Löns-Straße wegen der gestiegenen Baukosten untersucht und als Ergebnis der Baubeginn wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit verschoben.

Weitere umfangreiche Modernisierungsvorhaben in Großhansdorf, Roseneck und Trittau, Lütjenseer Straße konnten im vergangenen Jahr erfolgreich abgeschlossen werden.

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

Im Wohngebiet Wentorf, Danziger Straße wurde die im Jahr 2020 begonnene Quartiersmaßnahme weiter fortgeführt. Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen im Jahr 2026 insgesamt 8 Gebäude mit 126 Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht worden sein. Im Nachbarort Börnsen sind im Wohngebiet Rudolf-Donath-Weg und in Schwarzenbek in der Aubenasstraße, Cesenaticostraße und Verbrüderungsring weitere Maßnahmen geplant. Wie bei allen Modernisierungen der NEUE LÜBECKER ist die Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude für die Sicherung von bezahlbarem Wohnen und die Erreichung der Klimaziele ein wesentliches Ziel der Maßnahmen.

Ein weiterer Schwerpunkt der umfangreichen Maßnahmen im Bestand ist der Standort Elmshorn, wo im 2. Quartal des Jahres 2023 mit den Arbeiten für die energetische Aufwertung eines weiteren Gebäudes begonnen werden wird. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2024 vorgesehen.

In Kaltenkirchen werden die im Jahr 2022 begonnenen Modernisierungen im Quartier Flottmooring fortgesetzt. Mit der Fertigstellung wird im Jahre 2024 gerechnet.

Im Quartier Lübeck, Kücknitz Westpreußenring wird die grundlegende Quartiersaufwertung mit einer weiteren Baumaßnahme im Jahr 2023, die im Jahre 2024 abgeschlossen werden wird, fortgesetzt. Die Modernisierung von drei weiteren Gebäuden ist in Vorbe-

reitung. Dabei stehen neben der Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude die Schaffung von Wohnraum mit einem barrierearmen Zugang im Fokus.

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

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

H) WEITERE HANDLUNGSFELDER DER NEUE LÜBECKER

Die Steigerung der Nachhaltigkeit ist bei der NEUE LÜBECKER Grundlage zahlreicher Projekte. Ein Beispiel ist ein neu entwickeltes CO₂-Analysetool, welches mögliche Wege zur Erreichung der Klimaziele bis zum Jahr 2045 aufzeigt. Hierbei können unterschiedliche Investitionsvarianten im Hinblick auf die Wirkung zur Reduzierung der Treibhausgase untersucht werden. Weitere Schwerpunkte sind der Einsatz und die Weiterentwicklung von innovativen Heizkonzepten vor allem für den Gebäudebestand. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr die Voraussetzungen für ein künftiges Nachhaltigkeitsberichtswesen geschaffen.

Im Jahr 2022 hat die NEUE LÜBECKER eine MieterApp eingeführt, die neben den bekannten und weiterhin bestehenden Kommunikationskanälen Brief, E-Mail, Telefon und Sprechstunden unseren Mitgliedern rund um die Uhr zur Verfügung steht.

Besonders wichtig ist es der NEUE LÜBECKER, die enge Bindung der Mitglieder an die Genossenschaft durch die regionalen Vertretertreffen und Vertreterunden sowie Mitgliederfeste lebendig zu halten. Es ist unsere feste Überzeugung, dass im digitalen Zeitalter der persönliche, direkte Dialog mit unseren Mitgliedern die Voraussetzung für einen sehr guten Service und ein gutes Miteinander bleibt.

Die seit der Gründung der NEUE LÜBECKER im Jahr 1949 verfolgte solide Geschäftspolitik werden wir im Interesse unserer Mitglieder fortsetzen, um auch in Zukunft unseren Auftrag als Anbieter für ein sicheres und bezahlbares Zuhause in guter Nachbarschaft für unsere Mitglieder erfüllen zu können.

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 2022 fortgesetzt. Die wirtschaftlichen Folgen des Krieges in der Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spürbar. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit Wohnraum zu versorgen.

OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2022 15.526 Wohnungen sowie 134 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.160 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 3.910 nicht überdachte Stellplätze.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 40 Wohnungen verringert, was vor allem mit dem Abriss von 36 Wohnungen in Großhansdorf und 12 Wohnungen in Geesthacht begründet ist. Durch Stilllegung wurden 5 Wohnungen in Lübeck aus dem Bestand genommen. Demgegenüber erhöhte sich der Wohnungsbestand durch die Fertigstellung von 11 Wohnungen in Ahrensburg. Aufgrund von Ausbauten und Umwidmungen gingen ein Objekt in Lübeck und eins in Neumünster zu.

Kernstandorte sind Lübeck mit Travemünde (3.225 Wohnungen), Elmshorn (1.899 Wohnungen), Ahrensburg (1.550 Wohnungen), Schwerin (1.051 Wohnungen), Schwarzenbek (879 Wohnungen) und Hamburg (649 Wohnungen).

GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2022 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.977.434 m² (Ende 2021: 1.977.672 m²). Davon waren Ende 2022 68.915 m² unbebaut (Ende 2021: 67.223 m²). Die unbebauten Grundstücke werden für eine spätere Bebauung vorgehalten. In Ausnahmefällen strebt die Genossenschaft auch eine Verwertung durch Verkauf an. Der Grundstücksbestand an Erbbaugrundstücken umfasst unverändert 37.798 m².

Wesentliche Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung

	PLAN 2022	IST 2022	IST 2021
	€	€	€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	87.609	87.842	85.587
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	30.370	33.319	30.855
Zinsaufwendungen	9.877	9.768	10.816
Jahresüberschuss	12.701	12.114	12.575

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 116.754 T€ (im Vorjahr: 113.345 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

UMSATZERLÖSE AUS MIETEN

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

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 7,25 €/m²/Monat (im Vorjahr: 7,09 €/m²/Monat).

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

INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

Im Jahr 2022 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 2022 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 33,52 €/m².

ZINSAUFWENDUNGEN

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

Da wesentliche Finanzierungen für das Geschäftsjahr bereits im Vorjahr 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 12.701 T€ wurde vor allem aufgrund der höheren Aufwendungen für Instandhaltung, denen gestiegene Umsatzerlöse aus Mieten gegenüberstehen, mit 12.114 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 2022 betragen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. VERMÖGENSLAGE

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

Vermögenslage	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	787.187	94,5	766.970	95,0	20.217
Bausparguthaben (langfristig)	7.497	0,9	7.470	0,9	27
Umlaufvermögen	32.608	3,9	28.402	3,5	4.206
- Unfertige Leistungen					
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.932	0,7	4.799	0,6	1.133
	833.224	100,0	807.641	100,0	25.583
<hr/>					
Eigenkapital	319.675	38,4	304.715	37,7	14.960
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensionsrückstellungen	10.705	1,3	10.738	1,3	-33
- Sonstige Rückstellungen	213	0,0	208	0,0	5
- Verbindlichkeiten	456.141	54,7	448.622	55,5	7.519
- Rechnungsabgrenzungsposten (Mietzuschuss)	317	0,1	328	0,1	-11
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	46.173	5,5	43.030	5,4	3.143
	833.224	100,0	807.641	100,0	25.583

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 25.583 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 0,7 %-Punkte auf 38,4 % (im Vorjahr: 37,7 %).

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 12.114 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie den Erhöhungen der Geschäftsguthaben erhöht.

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

	2022	2021
	T€	T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Periodenergebnis	12.114	12.575
Ab-/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	21.697	21.040
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-29	287
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-251	-94
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13	-687
Cashflow nach DVFA/SG⁽¹⁾	33.518	33.121
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.946	-1.082
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.365	3.192
Zinsaufwendungen/-erträge	9.405	10.081
Sonstige Beteiligungserträge	-60	-60
Ertragsteueraufwand	413	275
Ertragsteuerzahlungen	-218	-29
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	42.477	45.498
II. INVESTITIONSBEREICH		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	49	1.084
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-43.919	-39.855
Erhaltene Zinsen	39	38
Erhaltene Dividenden	60	60
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-43.771	-38.673
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben	6.521	7.379
Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben	-1.726	-1.755
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	35.483	25.760
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-)Krediten	-25.265	-24.380
Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-)Krediten	-724	-2.101
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	59	55
Gezahlte Zinsen	-9.392	-10.124
Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder	-2.075	-1.813
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.881	-6.979
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.587	-154
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.966	2.120
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.553	1.966

⁽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:

	2022	2021
	T€	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	42.477	45.498
Zinsaufwendungen	-9.444	-10.119
Planmäßige Tilgungen	-25.356	-24.388
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Zinsen	52	-5
Abnahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Tilgung	91	8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	7.820	10.994

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 7.820 T€ für Investitionen aus dem Cashflow bereitgestellt werden.

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

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

MODERNISIERUNG

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

verbesserung des Bestandes wurden 2022 10.776 T€ investiert (im Vorjahr: 13.960 T€), die aktiviert wurden.

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

Modernisierung

	T€
Wentorf, Danziger Straße	2.951
Kaltenkirchen, Flottmooring	2.378
Schwarzenbek, Aubenasstraße	1.711

Investitionen in Modernisierungen

	T€		T€
2017	8.570	2020	21.309
2018	11.527	2021	13.960
2019	14.614	2022	10.776

NEUBAU

Für Maßnahmen der Neubautätigkeit überwiegend für den Ersatz von Altbestand wurden im Jahr 2022 31.425 T€ (im Vorjahr:

25.668 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 27.041 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

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

Neubau	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	T€
Norderstedt, Friedrichsgaber Weg	2023	122	11.087
Neustadt, Westpreußenring	2023	64	6.347
Ahrensburg, Reeshoop	2023	59	6.242
Travemünde, Auf dem Baggersand	2024	72	6.155

Investitionen in Neubauten

	T€		T€
2017	22.767	2020	21.265
2018	24.848	2021	25.668
2019	31.595	2022	31.425

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss 2022 beträgt 12.114 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	13.745	13.074	671
Betreuungstätigkeit	-2	9	-11
Neubau/Modernisierung	-3	-39	36
Finanzergebnis	-323	-702	379
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-415	-378	-37
Neutrales Ergebnis	-475	886	-1.361
– davon Verkaufstätigkeit	13	687	-674
– davon Zuschreibungen Anlagevermögen	0	689	-689
– davon Bewertung Grundstücke, Bauten des Anlagevermögens und Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßige Abschreibungen)	-112	-92	-20
Zwischensumme	12.527	12.850	-323
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-413	-275	-138
Jahresüberschuss	12.114	12.575	-461

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2022 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung den entscheidenden Anteil. Zur Verbesserung des Ergebnisses tragen höhere Mieterlöse und der gesunkene Zinsaufwand bei.

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

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

Die seit 2021 gestiegenen Energiepreise haben zu einem Anstieg der Bruttowarmmiete geführt. Hier hat die NEUE LÜBECKER ein Monitoring zur Überwachung der Entwicklung der Energiekosten eingerichtet und bereits entsprechende Anpassungen der Vorauszahlungen für Heizkosten durchgeführt. Es verbleibt das Risiko, dass infolge von Preisanpassungen der Versorger die Wohnungs- und Gewerbenutzer zusätzlich belastet werden und es in Einzelfällen zu Erlösausfällen kommt und der Spielraum für künftige Mieterhöhungen zusätzlich wegen der inflationären Entwicklung der Lebenshaltungskosten begrenzt wird.

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

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Durch Lieferengpässe bei

verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

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

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

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

Im Jahre 2022 hat die NEUE LÜBECKER für die wohnenden Mitglieder die neue MieterApp mit Erfolg eingeführt, die es für unsere Mitglieder möglich macht, außerhalb der üblichen Sprechzeiten mit der NEUE LÜBECKER in Kontakt zu treten. Die Genossenschaft wird diesen Kommunikationskanal weiterentwickeln, um die Mitglieder möglichst zielgenau über ihre Wohnung, ihr Haus und ihr Quartier zu informieren. Die bekannten und weiterhin wichtigen Kommunikationskanäle Brief, E-Mail, Telefon und Sprechstunden stehen weiter zur Verfügung. Darüber hinaus hat die NEUE

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

Für die kommenden Jahre bleibt für die NEUE LÜBECKER das Investieren in den Bestand ein wichtiger Teil ihrer Geschäftspolitik, um sowohl die Attraktivität des Zuhauses für unsere Mitglieder als auch die Energiebilanz der Gebäude zur Senkung des CO₂-Ausstoßes beim Wohnen weiter zu verbessern. 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.

Durch die sich bereits in der Umsetzung befindlichen Bauprojekte in Ahrensburg, Norderstedt, Lübeck-Travemünde und in Neustadt in Holstein werden 317 zusätzliche Wohnungen geschaffen, die in den Jahren 2023 und 2024 für ihre neuen Bewohner bezugsfertig sein werden.

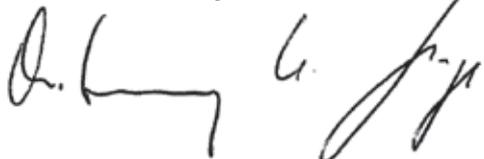
Für das Geschäftsjahr 2023 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 12.716 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 89.550 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die nachhaltige Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 31.902 T€ eingeplant. Die hochgerechneten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 8.964 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken. Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Kennzah-

len der Genossenschaft waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Daher können sich künftig erhebliche Abweichungen zwischen den in der Wirtschaftsplanung dargestellten Prognosen und den tatsächlich eintretenden wirtschaftlichen Ergebnissen ergeben.

Die NEUE LÜBECKER als große Wohnungsbaugenossenschaft in Norddeutschland wird ihre solide Geschäftspolitik fortführen, mit dem Ziel, ihren Mitgliedern auch in Zukunft ein sicheres und bezahlbares Zuhause in guter Nachbarschaft zu ermöglichen.

Lübeck, den 24.04.2023

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender

Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Anlagevermögen	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	709.905.315,01		722.024.675,58
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.483.595,07		5.467.993,66
3.	Grundstücke ohne Bauten	949.605,00		913.194,47
4.	Technische Anlagen und Maschinen	70.173,06		72.534,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.315.388,26		1.342.549,76
6.	Anlagen im Bau	63.068.235,13		33.865.530,88
7.	Bauvorbereitungskosten	4.426.333,93		2.004.815,33
8.	Geleistete Anzahlungen	689.500,00		0,00
			785.908.145,46	765.691.293,68
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
2.	Andere Finanzanlagen	622,00	1.278.851,70	622,00
				1.278.851,70
	Anlagevermögen insgesamt		787.186.997,16	766.970.145,38
B.	Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	32.607.638,71		28.401.936,13
2.	Andere Vorräte	944.523,69	33.552.162,40	429.639,81
				28.831.575,94
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	145.920,32		137.553,52
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	68.061,07		65.641,23
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.066.492,03	1.280.473,42	2.009.806,67
				2.213.001,42
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.552.930,96		1.966.366,28
2.	Bausparguthaben	7.497.300,81	11.050.231,77	7.469.809,37
				9.436.175,65
	Umlaufvermögen insgesamt		45.882.867,59	40.480.753,01
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		153.857,74	189.637,36
	Bilanzsumme		833.223.722,49	807.640.535,75
	Treuhandvermögen		699.603,54	715.835,57

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Eigenkapital	€	€	€
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.495.350,00		1.300.204,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	59.710.810,62		55.138.152,68
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	607.635,00	61.813.795,62	454.305,71
				56.892.662,39
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 158.739,38 €			(124.397,32)
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	38.442.000,00		37.230.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 1.212.000,00 €			(1.260.000,00)
2.	Andere Ergebnisrücklagen	217.101.185,54	255.543.185,54	208.511.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 8,590.000,00 €			(9.240.000,00)
				245.741.185,54
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	5.733,75		5.400,28
2.	Jahresüberschuss	12.114.250,92		12.575.338,11
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	9.802.000,00	2.317.984,67	10.500.000,00
				2.080.738,39
	Eigenkapital insgesamt		319.674.965,83	304.714.586,32
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.704.547,00		10.738.473,00
2.	Steuerrückstellungen	260.100,00		40.000,00
3.	Sonstige Rückstellungen	5.152.101,06	16.116.748,06	6.126.928,32
				16.905.401,32
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	397.015.365,54		392.100.556,49
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.446.402,80		56.543.485,77
3.	Erhaltene Anzahlungen	33.977.800,52		31.063.563,48
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.283,24		156.857,33
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.727.370,17		4.793.475,02
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.253,23		79.492,16
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	406.697,60		561.698,79
	davon aus Steuern: 117.953,54 €			(104.995,10)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		496.727.173,10	(0,00)
				485.299.129,04
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		704.835,50	721.419,07
	Bilanzsumme		833.223.722,49	807.640.535,75
	Treuhandverbindlichkeiten		699.603,54	715.835,57

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	116.731.891,00		113.300.760,94
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.916,80	116.753.807,80	44.059,94
			113.344.820,88
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.205.702,58	1.116.873,39
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.130.000,00	3.060.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.525.063,05	3.180.014,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	64.466.577,96		57.686.083,94
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	27.240,50	64.493.818,46	23.898,83
Rohertrag		62.120.754,97	62.991.726,14
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.036.439,12		7.864.440,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.188.978,24	10.225.417,36	1.927.605,80
davon für Altersversorgung: 568.906,64 €			(377.685,81)
			9.792.046,71
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		21.697.068,46	21.729.109,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.223.669,68	5.174.832,67
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	18,99		21,40
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.779,97		46.979,77
		106.798,96	
			107.001,17
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.768.248,90	10.816.147,64
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 283.502,00 €			(697.123,95)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		412.901,79	275.267,37
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.900.247,74	15.311.323,20
15. Sonstige Steuern		2.785.996,82	2.735.985,09
16. Jahresüberschuss		12.114.250,92	12.575.338,11
17. Gewinnvortrag		5.733,75	5.400,28
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		9.802.000,00	10.500.000,00
19. Bilanzgewinn		2.317.984,67	2.080.738,39



Lübeck



Hafen von Neustadt in Holstein

ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

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

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. In Ausübung des für Geldbeschaffungskosten bestehenden Bilanzierungswahlrechtes wurde auch im Jahre 2022 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 begrenz-

ten Einzelfällen wird dabei die Nutzungsdauer verlängert. Die Abschreibung durch Kauf erworbener Gebäude erfolgt über die individuell eingeschätzte Restnutzungsdauer. Zugegangene Außenanlagen und Kunst werden über 10 Jahre abgeschrieben. Soweit im Rahmen partieller Steuerpflicht geltend gemachte Absetzungen für Abnutzung über den vorgenannten Regelsätzen liegen, wurde bei den betreffenden Objekten unter handelsrechtlichen Gesichtspunkten die Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen Bauvorbereitungskosten, bei denen Planungskosten wertberichtigt wurden sowie ein abgerissenes Wohngebäude in Geesthacht. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2022 mit insgesamt 112 T€.

Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

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

Die EDV-Hardware wird über 3 bis 10 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die 2022 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 Jubiläumszusagen 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 1,79 % (Stand Dezember 2022) zum 31.12.2022 zugrunde gelegt (im Vorjahr 1,87 %, Stand Dezember 2021).

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

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

Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen wurde von einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3 Jahren ausgegangen.

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der beigefügten Übersicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst abrechenbare Betriebskosten.

In den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 6 T€ (im Vorjahr: 7 T€) und Ansprüche aus ratierlichen Zuschüssen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen von 114 T€ (im Vorjahr: 167 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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	745.435,99	0,00	0,00	0,00	745.435,99
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.125.361.596,62	9.439.623,69	1.910.754,30	93.353,68	1.132.983.819,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.003.859,75	302.516,06	0,00	0,00	13.306.375,81
Grundstücke ohne Bauten	1.424.753,10	0,00	0,00	36.410,53	1.461.163,63
Technische Anlagen und Maschinen	83.300,89	11.851,97	0,00	0,00	95.152,86
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.048.692,55	465.125,47	288.116,81	0,00	4.225.701,21
Anlagen im Bau	33.865.530,88	29.141.974,21	0,00	60.730,04	63.068.235,13
Bauvorbereitungskosten	2.004.815,33	2.640.727,49	2.529,50	-190.494,25	4.452.519,07
Geleistete Anzahlungen	0,00	689.500,00	0,00		689.500,00
	1.179.792.549,12	42.691.318,89	2.201.400,61	0,00	1.220.282.467,40
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Andere Finanzanlagen	622,00	0,00	0,00	0,00	622,00
	1.278.851,70	0,00	0,00	0,00	1.278.851,70
Anlagevermögen insgesamt	1.181.816.836,81	42.691.318,89	2.201.400,61	0,00	1.222.306.755,09

ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibung des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwerte am 01.01.2022	Buchwerte am 31.12.2022
€	€	€	€	€	€	€
745.435,99	0,00	0,00	0,00	745.435,99	0,00	0,00
403.336.921,04	20.910.716,45	1.169.132,81	0,00	423.078.504,68	722.024.675,58	709.905.315,01
7.535.866,09	286.914,65	0,00	0,00	7.822.780,74	5.467.993,66	5.483.595,07
511.558,63	0,00	0,00	0,00	511.558,63	913.194,47	949.605,00
10.766,89	14.212,91	0,00	0,00	24.979,80	72.534,00	70.173,06
2.706.142,79	456.509,81	252.339,65	0,00	2.910.312,95	1.342.549,76	1.315.388,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.865.530,88	63.068.235,13
0,00	28.714,64	2.529,50	0,00	26.185,14	2.004.815,33	4.426.333,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	689.500,00
414.101.255,44	21.697.068,46	1.424.001,96	0,00	434.374.321,94	765.691.293,68	785.908.145,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	622,00	622,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.851,70	1.278.851,70
414.846.691,43	21.697.068,46	1.424.001,96	0,00	435.119.757,93	766.970.145,38	787.186.997,16

RÜCKLAGEN

Rücklagenspiegel:

	Stand am 31.12.2021	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2022
	T€	T€	T€
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	37.230	1.212	38.442
Andere Ergebnisrücklagen	208.511	8.590	217.101

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 10.705 T€. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der

vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag von 388 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Unterlassene Instandhaltung	2.011
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	1.433
Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen	1.072
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	340
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	151
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	54
Personalkosten	50
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	41
Gesamt	5.152

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 1.433 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag

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

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

VERBINDLICHKEITEN	davon Restlaufzeit				Sicherheiten
	insgesamt	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	397.015.365,54 (392.100.556,49)	24.677.548,02 (23.737.021,47)	99.266.881,37 (95.472.074,08)	273.070.936,15 (272.891.460,94)	396.847.261,00 (391.898.543,38)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.446.402,80 (56.543.485,77)	1.900.856,30 (1.961.663,10)	8.779.961,23 (7.634.389,95)	48.765.585,27 (46.947.432,72)	59.360.476,22 (56.453.756,20)
Erhaltene Anzahlungen	33.977.800,52 (31.063.563,48)	33.977.800,52 (31.063.563,48)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.283,24 (156.857,33)	140.283,24 (156.857,33)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.727.370,17 (4.793.475,02)	4.855.695,65 (3.694.000,29)	871.674,52 (1.062.206,46)	0,00 (37.268,27)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.253,23 (79.492,16)	13.253,23 (79.492,16)			
Sonstige Verbindlichkeiten	406.697,60 (561.698,79)	344.965,94 (500.702,14)	27.436,29 (27.109,62)	34.295,37 (33.887,03)	
	496.727.173,10	65.910.402,90	108.945.953,41	321.870.816,79	456.207.737,22
	(485.299.129,04)	(61.193.299,97)	(104.195.780,11)	(319.910.048,96)	(448.352.299,58)

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 286 T€, die Anfang 2023 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 13 T€ (im Vorjahr: 705 T€) und Erträge aus der Auflösung frei gewordener Rückstellungen von 355 T€ (im Vorjahr: 160 T€).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 112 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 (700 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 29.837 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 31.12.2022 auf 4.857 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 31.12.2022 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 375 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 2022 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 375 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 115 (im Vorjahr: 116) Vollzeitbeschäftigte und 42 (im Vorjahr: 41) Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt sich aus 92 (im Vorjahr: 90) kaufmännischen Mitarbeitern, 31 (im Vorjahr: 32) technischen Mitarbeitern sowie 34 (im Vorjahr: 35) Hauswarten und Reinigungskräften etc. zusammen. Außerdem wurden 10 (im Vorjahr: 11) Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2021 18.540 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.280 und Abgänge von 1.243 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2022 betrug der Mitgliederbestand demnach 18.577 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2022 um 4.573 T€ erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist – unverändert gegenüber dem Vorjahr – keine zusätzliche Haftsumme verbunden.



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

	€	€
Gewinnvortrag aus 2021		5.733,75
Jahresüberschuss 2022		12.114.250,92
Zwischensumme		12.119.984,67
Einstellung in die Bilanzposition Gesetzliche Rücklage	1.212.000,00	
Einstellung in die Bilanzposition Andere Ergebnisrücklagen	8.590.000,00	9.802.000,00
Bilanzgewinn		2.317.984,67

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

	€
Bilanzgewinn	2.317.984,67
Ausschüttung einer Dividende von 4% auf Geschäftsguthaben von 57.790.143,75 €	2.311.605,75
Vortrag auf neue Rechnung	6.378,92

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates
2. Volker Raudies
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
3. Vivian Hinsen-Paesler
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
4. Professor Georg Conradi
5. Heidi Möller
6. Elke Nagel
7. Ronald Zorn
8. Thorsten Stockfleth
9. Dennis Evers

Mitglieder des Vorstandes

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

Lübeck, den 24.04.2023

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 sowie der 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 31.12.2022 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, den 24.04.2023

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 2022

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Aufsichtsrat

Michael Voigt

Geschäftsführer, Ahrensburg (bis 30.04.2022),
Consultant, Ahrensburg (ab 01.05.2022)

Aufsichtsratsvorsitzender

Volker Raudies

Unternehmensberater, Bad Schwartau

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Vivian Hinsen-Paesler

Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin, Lübeck

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

Professor Georg Conradi

Dipl.-Ingenieur, Architekt, Lübeck

Heidi Möller

Kaufmännische Angestellte, Elmshorn

Elke Nagel

Finanzwirtin, Kiel

Ronald Zorn

Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

Thorsten Stockfleth

Vorstandsvorsitzender, Elmshorn

Dennis Evers

Bankbetriebswirt, Lübeck

Vorstand *(hauptamtlich)*

Marcel Sonntag

Rechtsanwalt, Lübeck

Vorstandsvorsitzender

Dr. Uwe Heimbürge

Dipl.-Bauingenieur, Lübeck

Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

über das Geschäftsjahr 2022



Prof. Georg
Conradi



Dennis
Evers



Heidi
Möller



Elke
Nagel



Vivian
Hinsen-Paesler



Volker
Raudies



Thorsten
Stockfleth



Michael
Voigt



Ronald
Zorn

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt – wie auch das Jahr 2021 – ungewöhnlich. Die steigenden Kosten für Bauen und Energie, die Zinswende in der europäischen Geldpolitik und der russische Angriff auf die Ukraine haben das Jahr 2022 geprägt. Immerhin entspannte sich die Situation im Hinblick auf die Coronapandemie im Laufe des Jahres, sodass im Jahr 2022 auch wieder ein persönliches Treffen und ein Austausch im Rahmen der Vertreterversammlung möglich waren. Alle Anwesenden haben, wie wir feststellen konnten, diese Möglichkeit sehr genossen.

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2022 seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben vollständig wahrgenommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet. Der Aufsichtsrat wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft betrafen, informiert.

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

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat seine Beratungen in sechs gemeinsamen Aufsichtsrats- und vier Prüfungsausschuss-Sitzungen auf der Grundlage einer festgelegten Tagesordnung wie geplant gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat setzte sich intensiv mit der Situation unserer Genossenschaft, den Kostenentwicklungen, Baumaßnahmen und weiteren wichtigen Geschäftsvorgängen auseinander. Die Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen ihre Informations- und Fragerechte intensiv wahr.

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

Der Aufsichtsrat befasste sich im Berichtsjahr 2022 eingehend mit wesentlichen Fragen 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 sowie die Wirtschafts- und Finanzplanung und das Risikomanagement. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2022, das geprägt war von Inflation und Baupreissteigerungen, 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. Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig über alle für den Geschäftsbetrieb relevanten Vorgänge berichten lassen.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, der Planung zur Erreichung der Klimaziele sowie dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2021 beschäftigt.

Nachdem in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund der Coronapandemie die Vertreterversammlung im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden musste, fand die Vertreterversammlung 2022 erstmals wieder in Präsenz statt.

Im Jahr 2022 stand die Wiederwahl von Frau Nagel und Herrn Evers an, die von der Vertreterversammlung für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt wurden.

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

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss tagte im Jahr 2022 viermal und hat sich satzungsgemäß seiner Prüfungstätigkeit gewidmet, befasste sich mit weiteren wesentlichen Vorgängen der Geschäftstätigkeit, erörterte und prüfte Sachverhalte von besonderer Bedeutung und bereitete Beschlüsse des Aufsichtsrates vor. Der Prüfungsausschuss nutzte die Ergebnisse des Berichtes des Vorstandes und der Portfolioanalyse für den Wohnungsbestand, um die Entwicklung der Genossenschaft zu analysieren und mit dem Vorstand strategische Handlungsalternativen zu entwickeln.

Darüber hinaus hat sich der Prüfungsausschuss aufgrund des sich weiterhin verändernden Risikoumfelds durch die noch andauernde Pandemie bzw. der Änderung des Inflationsumfelds mit den potenziellen Auswirkungen unter Berücksichtigung von Risikovor- und Wirtschaftlichkeitsaspekten befasst. 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 2023 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2022 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft.

Der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratssitzung am 24. April 2022 über den Jahresabschluss beraten, in der der Verbandsprüfer des VNW, Herr Viemann, über den Verlauf und das voraussichtliche Ergebnis der gesetzlichen Prüfung der Genossenschaft berichtete. 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 2022 in der vorliegenden Fassung anzunehmen sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen. Der Aufsichtsrat hebt die konstruktive, ergebnisorientierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat hervor.

DANK

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

Den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und allen Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern gebührt auch in diesem Jahr unsere große Wertschätzung und Dank für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Lübeck, den 24.04.2023

Der Aufsichtsrat


Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Stand 31.12.2022

01 WAHLBEZIRK

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

02 WAHLBEZIRK

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

03 WAHLBEZIRK

Jens Claßen *Lübeck*
Oliver Stieglitz *Lübeck*
Hannelore Karneth *Lübeck*

04 WAHLBEZIRK

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

05 WAHLBEZIRK

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

06 WAHLBEZIRK

Stefan Barg *Lübeck*
Fabian Haße *Lübeck*

07 WAHLBEZIRK

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

08 WAHLBEZIRK

Mark Woykoß *Bad Schwartau*

09 WAHLBEZIRK

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

10 WAHLBEZIRK

Regina Günther *Lübeck*
Stephan Weiß *Lübeck*

11 WAHLBEZIRK

Adolf Borchert *Ratzeburg*
Norbert Hinz *Ratzeburg*

12 WAHLBEZIRK

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

13 WAHLBEZIRK

Norbert Wegner *Bad Segeberg*

14 WAHLBEZIRK

Heidi-Marie Ratzmann *Büchen*

15 WAHLBEZIRK

Silke Kottlau *Lauenburg*
Rainer Müller *Lauenburg*

16 WAHLBEZIRK

Margret Dieckmann *Schwarzenbek*
Dirk Mohr *Schwarzenbek*
Bodo Grube *Schwarzenbek*

17 WAHLBEZIRK

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

18 WAHLBEZIRK

Renate Jacobs *Wentorf*
Sigrid Wrann *Wentorf*

19 WAHLBEZIRK

Tanja Bengtsson *Börnsen*
Peter Wojciechowski *Börnsen*

20 WAHLBEZIRK

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

21 WAHLBEZIRK

Jens Sickert *Crivitz*
Heidlore Wermke *Crivitz*

22 WAHLBEZIRK

Günther Schwarz *Schwarzenbek*

23 WAHLBEZIRK

Anna Schomann *Schwerin*
Christiane Reimer *Wittenburg*

24 WAHLBEZIRK

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

25 WAHLBEZIRK

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

26 WAHLBEZIRK

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

27 WAHLBEZIRK

Monika Scholz *Boltenhagen*

28 WAHLBEZIRK

Stefan Weber *Thorstorf*

29 WAHLBEZIRK

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

30 WAHLBEZIRK

Ewa Alicja Rehberg *Bargteheide*
 Mehmet Dalkilinc *Bargteheide*

31 WAHLBEZIRK

Christian Kröning *Abrensburg*
 Astrid Paschen *Abrensburg*
 Jörg Schröder *Abrensburg*

32 WAHLBEZIRK

Ulrike Hoppe *Abrensburg*
 Heike Klimek *Abrensburg*
 Wilfried Thielsen *Abrensburg*

33 WAHLBEZIRK

Marlies Clausen *Abrensburg*
 Konstantin Lichtenwald *Abrensburg*

34 WAHLBEZIRK

Jürgen Eckert *Abrensburg*
 Peter Witzel *Abrensburg*
 Frank Nielsen *Abrensburg*

35 WAHLBEZIRK

Sven Jung *Großhansdorf*
 Thomas Mohr *Großhansdorf*

36 WAHLBEZIRK

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

37 WAHLBEZIRK

Wolfgang Sterz *Reinfeld*

38 WAHLBEZIRK

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

39 WAHLBEZIRK

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

40 WAHLBEZIRK

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

41 WAHLBEZIRK

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

42 WAHLBEZIRK

Klaus-Peter Dauer *Elmshorn*
 Bärbel Giering *Elmshorn*
 Daniel Laipold *Elmshorn*
 Günter Schröder *Elmshorn*
 Werner Wedemeyer *Elmshorn*

43 WAHLBEZIRK

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

44 WAHLBEZIRK

Alexander Heimbach *Kaltenkirchen*
 Walter Koeppel *Kaltenkirchen*

45 WAHLBEZIRK

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

AUS DEM KREISE UNSERER
 VERTRETERVERSAMMLUNG VERLOREN WIR DURCH TOD

HANS-PETER GAIDZIK *Glinde*

MARION BENGTTSSON *Schwarzenbek*

ROLF ZIMMERMANN *Wentorf*

HEINZ BORK *Bargteheide*

GÜNTER TODT *Schwarzenbek*

MICHAEL HERZFELD *Lübeck*

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

