



### INHALTSVERZEICHNIS

Seite 04
EDITORIAL

Seite 05 - 13

#### AUSZUG AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT 2021

· Instandhaltung

· Modernisierung

· Interview mit Kathrin Jöhnck

· Neubau & Ersatzneubau

· Interview mit Thomas Meinke

Seite 14 - 15

#### KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

Seite 16 - 17 BILANZ

Seite 18

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Seite 19 - 21 BESTÄTIGUNGSVERMERK



Seite 22 - 27

#### NEUES BEI DER NL

Unsere neuen Azubis
Messebesuch in Lübeck

 $\cdot$  Die NEUE LÜBECKER APP

· Gas sparen leicht gemacht

· vorsorgliche Erhöhung der Heizkosten

 $\cdot$  richtig Lüften

· Heiztipps

· Richtfest in Ahrensburg



#### BAUSTELLENTICKER



Seite 29

#### EXPERTENWISSEN

· Das 1x1 der guten Nachbarschaft

Seite 31
PODCAST, VERANSTALTUNGEN

Seite 23 SOMMERRÄTSEL

#### IMPRESSUM

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

Texte NEUE LÜBECKER Norddeutschae Baugenossenschaft eG, Agentur boy, CCAW GmbH

Fotos NEUE LÜBECKER Norddeutschae Baugenossenschaft eG, Adobe Stock, Rebecca Jesse, Tim Möller

Erscheinungsweise vierteljährlich mit ca. 18.750 Exemplaren

Gestaltung und Druck www.ruegen-druck.de

#### Editorial

## LIEBE MITGLIEDER,

die NEUE LÜBECKER hat ihre wirtschaftliche Stabilität auch im Jahr 2021 weiter ausgebaut. 70,48 Mio. € investierte sie 2021 in ihren Wohnungsbestand. Das ist ein ähnlich hohes Niveau wie 2020. Davon sind 30,8 Millionen Euro in die Instandhaltung geflossen, 14,0 Millionen Euro in Modernisierungsmaßnahmen und 25,7 Millionen Euro in den Neubau.

Dahinter steckt eine enorme Teamleistung – gerade unter den erschwerten Bedingungen der Pandemie. Das Team der NL hat eine tolle Leistung vollbracht. Darauf sind wir sehr stolz. Insofern war 2021 ein intensives Jahr mit einem guten Ergebnis, das die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft weiterhin sichert. Auch die Eigenkapitalquote konnten wir planmäßig leicht steigern, auf jetzt 37,7 Prozent. Hohe Investitionen in Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauten kommen unmittelbar Ihnen, unseren Mitgliedern, zugute und sichern die Zukunft.

Dabei liegt der Schwerpunkt der Investitionen auf der Instandhaltung und der Modernisierung unserer Wohnungsbestände. Ein weiterer Fokus der Investitionstätigkeit richtet sich auf den Ersatzneubau von nicht modernisierungsfähigen Gebäuden oder die Aufstockung von bestehenden Gebäuden. Auch in Zukunft wollen wir alles tun, damit die Wohnungen, Gebäude und Quartiere für unsere Mitglieder attraktiv und lebenswert sind und

ein echtes Zuhause bieten. Der Neubau ist dabei im Wesentlichen Ersatzneubau für nicht mehr modernisierungsfähige Gebäude. Bei den Modernisierungsvorhaben spielt die energetische Modernisierung eine wesentliche Rolle. 122 Wohnungen sind im Jahr 2021 energetisch modernisiert worden, u.a. in Wentorf, Großhansdorf, Lübeck sowie Trittau und Elmshorn.

Unsere Verantwortung ist es, unseren Wohnungsbestand für die nachfolgenden Generationen weiterzuentwickeln, sodass sich die Mitglieder dort wohlfühlen. Deshalb legen wir so großen Wert auf die Instandhaltung und Modernisierung. 2023 werden 3 Neubauprojekte fertiggestellt und somit 245 Wohnungen in Ahrensburg, Neustadt sowie Norderstedt bezugsfertig.

In den letzten 2 Jahren wurde die Vertreterversammlung coronabedingt jeweils im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Nun gab es wieder die Möglichkeit gemeinsam mit unseren Mitgliedervertretern die Versammlung als Präsenzveranstaltung durchzuführen. Im Ergebnis hat die Vertreterversammlung beschlossen, den Jahresüberschuss mit 12,575 Mio. € festzustellen und davon 10,5 Mio. € zur Eigenkapitalbildung für die kommenden Investitionen in die Rücklage einzustellen. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 2,08 Mio. € wird auf Beschluss der Vertreter an die über 18.500 Mitglieder als Dividende ausgeschüttet, so dass diese dadurch auch direkt an der guten Entwicklung der Genossenschaft beteiligt werden.

Der Geschäftsbericht 2021 beschäftigt sich ebenso mit der soliden Entwicklung der NEUE LÜBECKER und gewährt Ihnen einen Einblick in die vielzähligen Investitionen unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen & Informieren. *Ihr Marcel Sonntag & Dr. Uwe Heimbürge* 



#### **INSTANDHALTUNG**

30,8 Mio. € investierte die NEUE LÜBECKER 2021 in die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes. Der Kern ist hierbei die laufende Instandhaltung, als Teil der Bestandspflege der NEUE LÜBECKER. Sie dient zum einen der Behebung von Mängeln oder Schäden, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und

Witterungseinflüsse entstehen, sowie zum anderen der ständigen Prüfung, Wartung und Pflege – also präventiven Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden. Auf diese Weise wappnen wir unsere Wohngebäude für die Zukunft.



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

### Auszug einiger Instandhaltungsarbeiten der NL

### Austausch von 14 Heizungsanlagen

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

## 10 Strangsanierungen in Küche oder Bad

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

Sanierung der Abwasserleitungen in 18 Hauseingängen Neuanstrich für 27 Treppenhäuser Sanierung von über 100 Balkonen Reiniauna und Sanierung von 15 Fassaden

#### **MODERNISIERUNG**

Unsere umfassenden Modernisierungen standen 2021, so wie auch schon in den vergangenen Jahren, im Zeichen der ökologischen Nachhaltigkeit, der Wohnwertverbesserung sowie der

Sicherheit. Mit energetischen Modernisierungen unseres Bestandes, die zu Energieeinsparungen sowie einer Reduzierung der Wohnnebenkosten und des CO₂-Ausstoßes führen, fördern und sichern wir die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft. Unsere Wohngebäude erhalten durch die Maßnahmen ein modernes und attraktives Erscheinungsbild. Dafür investierte die NEUE LÜBECKER 2021 insgesamt 14 Mio. €.

#### **Wentorf**

DANZIGER STRASSE 22-24



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



6



#### Wentorf

#### DANZIGER STRASSE 18-20



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

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

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

### Interview mit Kathrin Jöhnck

#### PROJEKTLEITUNG WENTORF

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

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

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

#### Was ist das Wesentliche bei einer Modernisierung im bewohnten Bestand?

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

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





8

## Anja Martin zur Modernisierung

#### KUNDENBETREUUNG IN WENTORF

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



#### **NEUBAU UND ERSATZNEUBAU**

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

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

#### **Norderstedt**

FRIEDRICHSGABER WEG

Abbruch Neubau

Gebäuden 2 Gebäude 9 Wohnungen 60 Wohnungen 122

Investitionssumme 32,7 Mio. €
Baubeginn April 2021
Fertigstellung Sommer 2023







#### Interview mit Thomas Meinke

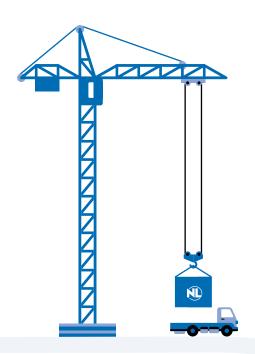
#### PROJEKTLEITUNG NORDERSTEDT

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

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

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

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



## Investitionen 2021

25,7 Mio. €

Investitionen Neubau

## **VIER**

### Neubauprojekte





### **Elmshorn**

Instandhaltung 8,6 MIO. €

Modernisierung 2,9 MIO. €



#### ServiceCenter

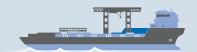
### **Ahrensburg**

Instandhaltung 6,4 MIO. €

Modernisierung 4,0 MIO. €



## 14,0 Mio. €



Investitionen Modernisierung

## **ZEHN**

Modernisierungsprojekte in mehreren Bauabschnitten

512

Wohnungen modernisiert

## 30,8 Mio. €

Investitionen Instandhaltung

#### ServiceCenter Lübeck

I LAGAGA I

Instandhaltung 6,7 MIO. €

Modernisierung
1,8 MIO. €

#### ServiceCenter

#### **Schwerin**

Instandhaltung 9,1 MIO. €

Modernisierung

5,3 MIO. €





## Geschäftsbericht 2021

### NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Sitz der Genossenschaft Lübeck

Gründung 14. November 1949

Eintragung Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207

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

## KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

## NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

15.566
Wohnungen

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

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

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

18.540
Mitglieder

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

## **BILANZ**

zum 31. Dezember 2021

KTIV	SEI	TE	GESCHÄ	FTSJAHR	VORJAH
		Anlagevermögen	€	€	+
l.		Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	454,00
II.		Sachanlagen			
	1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	722.024.675,58		730.161.865,47
	2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.467.993,66		5.489.246,6
	3.	Grundstücke ohne Bauten	913.194,47		969.304,4
	4.	Technische Anlagen und Maschinen	72.534,00		42.707,3
	5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.342.549,76		1.549.395,6
	6.	Anlagen im Bau	33.865.530,88		8.146.367,5
	7.	Bauvorbereitungskosten	2.004.815,33	765.691.293,68	2.606.446,8
					748.965.333,9
III.		Finanzanlagen			
	1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
	2.	Andere Finanzanlagen	622,00	1.278.851,70	622,0
					1.278.851,7
		Anlagevermögen insgesamt		766.970.145,38	750.244.639,7
		Umlaufvermögen			
I.		Andere Vorräte			
	1.	Unfertige Leistungen	28.401.936,13		27.285.062,7
	2.	Andere Vorräte	429.639,81	28.831.575,94	364.909,7
			,		27.649.972,4
II.		Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1.	Forderungen aus Vermietung	137.553,52		117.695,8
	2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.641,23		63.235,0
	3.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.009.806,67	2.213.001,42	1.089.807,1
					1.270.738,1
III.		Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
	1.		1.966.366,28		2.120.288,0
	2.	Bausparguthaben	7.469.809,37	9.436.175,65	7.442.417,9
		-	·	·	9.562.706,0
		Umlaufvermögen insgesamt		40.480.753,01	38.483.416,6
		Rechnungsabgrenzungsposten		189.637,36	150.024,9
		Bilanzsumme		807.640.535,75	788.878.081,3
		Treuhandvermögen		715.835,57	719.625,10

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

#### 18

## **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

		GESCHÄ	FTSJAHR	VORJAHR
1.	Umsatzerlöse	€	€	€
	a) aus der Hausbewirtschaftung	113.300.760,94		109.297.451,69
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.059,94	113.344.820,88	38.118,63
				109.335.570,32
2.	Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.116.873,39	-119.861,41
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		3.060.000,00	3.050.000,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		3.180.014,64	2.506.052,97
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	57.686.083,94		53.558.454,10
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.898,83	57.709.982,77	34.773,01
	Rohertrag		62.991.726,14	61.178.534,77
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	7.864.440,91		8.030.786,84
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.927.605,80	9.792.046,71	1.932.385,17
	davon für Altersversorgung: 377.685,81€			(361.132,86)
				9.963.172,01
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		21.729.109,72	20.514.680,16
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.174.832,67	5.564.282,15
7.	Erträge aus Beteiligungen	60.000,00		60.000,00
	davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €			(60.000,00)
10.	Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21,40		0,53
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.979,77		48.534,58
			107.001,17	
				108.535,11
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		10.816.147,64	11.512.121,50
	davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 697.123,95 €			(703.480,15)
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		275.267,37	258.383,92
14.	Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		15.311.323,20	13.474.430,14
15.	Sonstige Steuern		2.735.985,09	2.722.338,35
6.	Jahresüberschuss		12.575.338,11	10.752.091,79
17.	Gewinnvortrag		5.400,28	6.394,69
18.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		10.500.000,00	8.940.000,00
19.	Bilanzgewinn		2.080.738,39	1.818.486,48
			2.000.700,07	1.010.400,40

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

## des unabhängigen Abschlussprüfers

An die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck

#### **PRÜFUNGSURTEILE**

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 GESETZ-LICHEN VERTRETER UND DES AUF-SICHTSRATES FÜR DEN JAHRESAB-SCHLUSS 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-, Finanzund Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

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

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

Hamburg, den 25.04.2022

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

gez. Viemann Wirtschaftsprüfer gez. Wendlandt Wirtschaftsprüfer





v.l.n.r. Ole Klass, Jan-Phillip Bohnhammel, Lis Fricke, Jan Andreas Gebauer, Tim Luis Wolfgang

## UNSERE NEUEN AZUBIS

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!

#### Herzlich Willkommen

bei der NEUE LÜBECKER – unsere Auszubildenden "Immobilienkaufmänner / Immobilienkauffrauen" zum Ausbildungsstart August 2022.



Unsere Azubis im Einsatz

## DIE NEUE LÜBECKER PRÄSENTIERT SICH

Nach 2jähriger Pause war es wieder soweit und wir konnten uns endlich wieder auf einer Messe präsentieren. Am 17. / 18. Mai 2022 stand die geballte NL-Power allen interessierten Schülern auf der "vocatium", der Fachmesse für Ausbildung & Studium, in der Gollan Werft, Rede und Antwort! Viele spannende Gespräche fanden in diesen 2 Tagen statt und wir freuen uns auf die vielen

Bewerbungen der Schülerinnen & Schüler. Wer uns auf einer Messe besuchen möchte, hat am 29.09.2022 von 15:00 bis 19:00 Uhr in den media docks in Lübeck, noch einmal die Gelegenheit.

Weitere Informationen unter: www.parentum.de/fachmessen/parentum-luebeck-2022



## DIE NEUE LÜBECKER – APP DAS ZUHAUSE IN DER HOSENTASCHE

## In welchem Ordner war nochmal die letzte Betriebskostenabrechnung?

Wie hoch sind eigentlich nochmal meine Betriebskostenvorauszahlungen? Mit einem Klick haben Sie Ihre Verträge sowie Ihre Kosten im Blick und können sogar Ihre Vorauszahlungen direkt anpassen.

#### Ihre Bankverbindung hat sich geändert?

Sie möchten das SEPA-Formular ausdrucken und der Drucker streikt? Mit der NL-App kein Problem mehr! Füllen Sie Ihr SEPA-Mandat direkt in der App aus und verschicken Sie es an uns.

#### Defekter Wasserhahn oder Fensterscheibe kaputt?

Melden Sie Ihren Schaden direkt über die App und sehen Sie jederzeit Ihren aktuellen Bearbeitungsstatus ein. Außerdem erhalten Sie Push-Nachrichten zu Neuigkeiten aus Ihrem Haus, wie z.B. Instandhaltungsarbeiten sowie Schadensreparaturen. Darüber hinaus können Sie mit Hilfe der App aktuelle Informationen rund um die NEUE LÜBECKER abrufen und Kontakt mit uns aufnehmen.



## MIT DER NEUEN NL-APP HABEN SIE ALLES IM BLICK:

Vertragsdaten | Mitgliedsdaten Übersicht der aktuellen Betriebskosten Verbrauchsdaten (sofern bereits verfügbar)

## INDIVIDUELLE ANLIEGEN EINFACH UND SCHNELL SELBST ERLEDIGEN:

Mietbescheinigung | Meldebescheinigung Vermieterbescheinigung | SEPA-Lastschrift Freistellungsauftrag | Anpassung zu Vorauszahlungen

### ANMELDUNG LEICHT GEMACHT!

#### Einfach einscannen und anmelden!

#### Jetzt nur noch folgende Daten eingeben & los geht's:

- Mitglieds-/Mietvertragsnummer
- Geburtsdatum
- E-Mail-Adresse

Bitte bestätigen Sie Ihre E-Mail-Adresse über die von uns verschickte Registrierungsmail. Anschließend können Sie sich mit Ihren Zugangsdaten anmelden.

Haben Sie Fragen oder Feedback für uns? Schreiben Sie uns unter: NL-App@neueluebecker.de

#### Laden Sie sich einfach die NL-App über den





für Ihr Smartphone oder Tablet herunter.





## HEIZKOSTENVORAUSZAHLUNG: ERHÖHUNG, UM HOHE NACHZAHLUNGEN ZU VERMEIDEN!

Wahrscheinlich haben Sie schon ein Schreiben zur Heizkostenanpassung bekommen. Dieses Thema liegt uns besonders am Herzen, denn die Medien berichten laufend über die derzeitige Problematik der Gasbeschaffung und die damit verbundenen enorm höheren Beschaffungskosten. Zusätzlich wird die Bundesregierung den Gaspreis mit einer Gaspreisumlage belasten, die an den Energieversorger abzuführen ist. Die NEUE LÜBECKER, als Ihr Vermieter, hat für Sie stets die Preise am Markt im Blick und agiert bei Vertragsabschlüssen entsprechend. Wir versuchen dadurch, die Nebenkosten des Wohnens für unsere wohnenden Mitglieder möglichst gering zu halten und Nachzahlungen zu vermeiden. Unsere derzeitigen Auslagen für die Heizkosten in 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. Als Genossenschaft teilen wir die aktuellen Sorgen unserer Mieter und möchten sie vor hohen Nachzahlungen schützen. Aus diesem Grund sehen wir die Notwendigkeit, die

Vorauszahlung für die Heizkosten ab 01.10.2022 zu verdoppeln. Diese höhere Vorauszahlung ist leider keine Garantie dafür, dass in der kommenden Nebenkostenabrechnung ein Guthaben entsteht, denn weitere starke Energiepreiserhöhung sind zu erwarten. Diese Anpassung der Vorauszahlung geschieht automatisch, wenn wir bis zum 12.09.2022 keine individuelle Anpassung erhalten haben.

#### Schon gewusst?

Sie haben auch die Möglichkeit, Ihre Vorauszahlung über unsere NEUE LÜBECKER App anzupassen.

#### Bewusst Energie sparen

Sie können aktiv helfen, die Kostenhöhe zu beeinflussen und die Umwelt zu schonen. Ein großer Anteil der Energierechnung für die Heizkosten und Warmwasser ist von der abgenommenen Energiemenge abhängig. Bitte prüfen Sie Ihr bisheriges Verbrauchsverhalten und sparen Sie mit Sorgfalt und mit Augenmaß. Mit Augenmaß sparen hilft, die Kosten weniger stark ansteigen zu lassen.



#### **GAS SPAREN LEICHT GEMACHT**

Beim Thema Gas sparen denkt man zuallererst an die Heizkosten für die Wohnräume. Die spielt jetzt im Sommer keine große Rolle. Aber Sie können trotzdem etwas tun, um auch im Sommer

Erdgas zu sparen. In vielen Haushalten wird zum Beispiel das Warmwasser mit Gas erhitzt. Daher ist ein bewussterer Umgang mit Warmwasser sinnvoll, um auch den Gasverbrauch zu senken und damit Geld zu sparen.



#### DUSCHEN STATT BADEN, KÜRZER UND KÄLTER DUSCHEN

Eine alte Weisheit: Duschen ist sparsamer als Baden. Wenn Sie duschen, dann verbrauchen Sie etwa nur halb so viel Wasser, als wenn Sie ein Bad nehmen. Und damit sparen Sie natürlich nicht nur Wasser, sondern auch Gas, wenn in Ihrem Zuhause das Warmwasser aus einer Gastherme kommt. Die Vorteile des kalten Duschens sind dazu noch unschlagbar: die Immunabwehr wird angekurbelt, es hält den natürlichen Schutzfilm der Haut intakt und erhöht die Fettverbrennung.

#### SPARSAMEREN DUSCHKOPF VERWENDEN

EIN SPARSAMERER DUSCHKOPF VERRINGERT DIE KOSTEN FÜR WASSER UND ENERGIE.

Für rund 20 Euro, sorgt er dafür, dass Sie beim Duschen bis zur Hälfte des Wassers einsparen.

## NICHT UNNÖTIG WARMES WASSER LAUFEN LASSEN

Oft merken wir es gar nicht, aber wir lassen gelegentlich beim Händewaschen, Zähneputzen oder Rasieren das Wasser laufen. Dabei kann der Wasserhahn getrost zugedreht werden. Das kostet uns Verbraucher eigentlich wenig Mühe. Zähneputzen und Rasieren geht zudem auch mit kaltem Wasser.

Auch wenn in der aktuellen Zeit das Sparen wichtiger denn je ist, ist vor allem ein **bewusster Umgang mit Wasser & Heizung** wesentlich. Gehen Sie achtsamer mit Ihrem Wasserverbrauch um, aber vergessen Sie dabei auch nicht, dass der **komplette Verzicht oder die**  starke Reduzierung des Warmwasserverbrauchs, die Legionellenbildung begünstigt. Regelmäßiges Lüften und konstantes Heizen sind ebenfalls wichtig für ein gesundes Raumklima und die Vermeidung von Schimmelbildung.



## RICHTIG LÜFTEN DIE WICHTIGSTEN TIPPS IM ÜBERBLICK

- 3- BIS 4-MAL täglich lüften
- 2 STOSSLÜFTEN
  Fenster kurz komplett öffnen statt
  dauerhaft gekippte Fenster, dabei
  Zimmertür geschlossen halten
- 3 QUERLÜFTEN Fenster/Innentüren auf der gegenüberliegenden Seite öffnen, um für Durchzug sorgen
- 4 SCHLAFZIMMER
  vor dem Schlafengehen
  und nach dem Aufstehen lüften
- 5 KÜCHE & BAD große Mengen an Dampf sofort ins Freie ablüften, dabei Türen geschlossen halten
- 6 DIE LUFTFEUCHTIGKEIT
  sollte zwischen 30 und 65 Prozent
  betragen. Wer sich nicht auf sein
  Gefühl verlassen will, kann
  Luftqualitätsfühler oder
  Luftfeuchtmessgeräte nutzen.



- 7 IM SOMMER früh morgens, spät abends oder nachts lüften, tagsüber nur stoßlüften
- 8 STETS BEACHTEN
  beim Lüften Thermostate runterdrehen,
  sonst wird "zum Fenster hinaus geheizt".

## TIPPS FÜR DAS RICHTIGE HEIZEN

- TU WARM ODER ZU KALT?

  Kontinuierliche Beheizung der Wohnung auf der gefundenen Einstellung.

  Bei zu hoher oder niedriger Raumtemperatur

  Einstellung nur leicht (0,5-1) verändern.
- 2 KURZ WEG? kurzfristige Abwesenheit (1–3 Tage) Kontinuierliche Beheizung mit reduzierter Einstellung

1-2 Stellungen niedriger.

3 LÄNGER NICHT ZU HAUSE? längerfristiger Abwesenheit (ab 4 Tage) Stufe 1 oder Frostschutzstellung.

#### ACHTUNG

ausgekühlte Wandflächen benötigen 3-5 Tage zur Erwärmung. In dieser Zeit besteht erhöhte Gefahr von Tauwasserbildung an den ausgekühlten Wand- und Fensterflächen, die die Schimmelbildung begünstigt.





Dr. Uwe Heimbürge, technischer Vorstand der NEUE LÜBECKER



Richtkrone an unserem Neubau in Ahrensburg

## RICHTFEST IN AHRENSBURG, REESHOOP

Am Dienstag, den 21. Juni 2022 feierte die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG 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 vierten Bauabschnitt erreichen wir einen weiteren Meilenstein unserer Quartierserneuerung in Reeshoop, zwischen Stormarnstr. und Reeshoop", sagt NL-Vorstand, Dr. Uwe Heimbürge. Im Frühjahr 2023 werden dann insgesamt 262 moderne und neue Genossenschaftswohnungen entstanden sein. Mit dem Neubau in allen 4 Bauabschnitten ist ein Zugewinn von 129 Wohnungen erzielt und zusätzliche Wohnfläche von 11.490 m² geschaffen worden. Außerdem entstanden 277 zusätzliche Stellplätze, davon 138 in Tiefgaragen, wodurch die angespannte Parkplatzsituation deutlich verbessert werden konnte. "Reeshoop liegt uns am Herzen. Im Fokus unseres Bauvorhabens steht stets die Qualitätssteigerung des Quartiers, die anhand eines ausgewogenen Angebots an qualitativ hochwertigem Wohn-

raum zu fairen, genossenschaftlichen Preisen in allen Größen realisiert werden soll. Mit unserem Quartierskonzept planen wir den gesamten Wohnungsbestand in Reeshoop zu sanieren. Alle Gebäude und Wohnungen werden energetisch modernisiert und an den heutigen Stand der Technik sowie der aktuellen Wohnbedürfnisse angepasst. Grundlage der Modernisierung ist ein solider Zustand der bestehenden Gebäude, hinsichtlich der Bausubstanz, des Schallschutzes, des energetischen Standards und der Grundrisse. Wenn die Voraussetzungen für die von uns bevorzugte Modernisierung nicht gegeben sind, müssen die Gebäude durch Neubauten ersetzt werden." so Dr. Heimbürge.

In den letzten Bauabschnitten war das genau der Fall und so hat die NEUE LÜBECKER in die Revitalisierung des Quartiers bisher 51.5 Mio. € investiert.

Die HypoVereinsbank hat die NEUE LÜBECKER für das Neubauprojekt in Ahrensburg im 4. Bauabschnitt mit einem wirkungsorientierten Kredit (Social Impact Financing) unterstützt. Die HVB vergibt dieses Darlehen für nachhaltige Investitionen, mit denen eine positive, messbare soziale Wirkung für die Gesellschaft erzielt wird. "Die







Visualisierung der Neubauten im 4. Bauabschnitt in Ahrensburg - Reeshoop.

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales Thema in Deutschland, welches wir gerne mit Social Impact Financing unterstützen. Angebote, wie das der NEUE LÜBECKER, sind wichtige Initiativen, um moderne Wohnangebote für alle zu schaffen", sagt Stephanie Kraus-Nijboer, Leiterin Social Impact Banking, HypoVereinsbank. "Wir verstehen es als unseren Auftrag, einen aktiven Beitrag zu einer gerechten und inklusiven Gesellschaft zu leisten - das tun wir mit Social Impact Banking." In den Ersatzneubauten entstehen schließlich 59 2 – 3,5 Zimmer-Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen. Die barrierearmen und in Teilen barrierefreie 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 natürlich Senioren. Ab einer Nettokaltmiete von 652€ können die Genossenschaftswohnungen angemietet werden. Für behagliche Wärme und ein gesundes Raumklima in allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung.

Die Fernwärmeversorgung erfolgt über eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage, die eine CO2-schonende Wärmeversorgung garantiert und 43 % weniger CO2 verbraucht als die Wärmeversorgung über einen Gaskessel. Die Häuser werden im Niedrigenergiestandard errichtet und verfügen über oberirdische Stellplatzmöglichkeiten. Einen entscheidenden Wohlfühlfaktor für Groß & Klein bieten die freundlich gestalteten Außenanlagen mit einem zentralen Kinderspielplatz.

Den ersten Bauabschnitt, mit 56 Wohnungen für insgesamt knapp 8,7 Mio. Euro, stellte die Genossenschaft in 2014 fertig. Der zweite Bauabschnitt für ca. 11,4 Mio. konnte im Jahr 2017 das Quartier mit 70 Wohnungen bereichern. Die Fertigstellung des dritten Bauabschnitts im Jahr 2020 sorgte für 77 Neubauwohnungen. Die Nachfrage nach Wohnungen in Ahrensburg-Reeshoop ist nach wie vor groß. Deshalb plant die NEUE LÜBECKER bereits weitere Bauabschnitte.



## KALTENKIRCHEN, FLOTT-MOORRING 35-39 & 41-45

Wir führen eine energetische Modernisierung in 48 Wohnungen im Flottmoorring durch. Diese Maßnahme beinhaltet u.a. eine Wärmedämmung der Außenfassade sowie der Kellerdecken, eine Neugestaltung des Hauseingangs mit einer neuer Briefkastenanlage, den Einsatz neuer Fenster und die Erneuerung der Balkongeländer. Wir modernisieren ebenfalls das Dach und schaffen zudem die Vorrausetzungen 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 werden im Frühjahr des nächsten Jahres mit den Arbeiten in den Außenanlagen abgeschlossen sein.



## NEUSTADT, WESTPREUSSENRING

Die Rohbauarbeiten sind in den letzten Zügen und Ende August findet auch schon unser Richtfest in Neustadt statt. Anfang April 2021 fiel der Startschuss für die Arbeiten für den Neubau der 4 Wohnhäuser mit insgesamt 64 Wohnungen. Die modernen barrierefreien 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten auf den 55 bis 108 qm ausreichend Platz für unsere (Neu-) Mitglieder in Neustadt. Die Neubauten werden im April 2023 bezugsfertig sein.



## NORDERSTEDT, FRIEDRICHSGABER WEG

Unsere 9 Wohngebäude haben schon ihren farbigen Anstrich erhalten und die Hälfte der Gebäude sind bereits abgerüstet. Die neue Wohnanlage mit 122 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen inklusive Tiefgarage hat seinen neuen Mitgliedern viel zu bieten. Die modernen, komfortablen Wohnungen sind bequem per Aufzug erreichbar. Freuen Sie sich auf günstig geschnittene und helle, freundliche Räume sowie schwellenfreie Zugänge zu den Häusern und einer barrierearmen und teilweise barrierefreien 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 daraufgelegt, dass die Fahrzeuge ebenfalls elektrisch betrieben sind. Der Neubau soll im Sommer 2023 bezugsfertig sein. Schauen Sie gern auf www.Zuhause-in-norderstedt.de vorbei oder schreiben uns unter der E-Mail norderstedt@neueluebecker.de.









#### DAS 1X1 DER GUTEN NACHBARSCHAFT

Eine gute Nachbarschaft macht uns gesund und glücklich – das ist nicht nur ein schöner Spruch, sondern eine Erkenntnis aus zahlreichen wissenschaftlichen Studien. Wenn wir uns gut in unserer Nachbarschaft aufgehoben fühlen, wirkt sich das positiv auf unsere körperliche und geistige Gesundheit aus. In unserem 1x1 der guten Nachbarschaft zeigen wir Ihnen warum gegenseitige Rücksichtnahme so wichtig ist bei einer guten Nachbarschaft.



#### FREUNDLICH KOMMT MAN BESSER AUS

Ein freundliches "Hallo" unter Nachbarn kommt immer gut an: Wer grüßt, ist höflich und zeigt Wertschätzung und stärkt eine intakte Nachbarschaft. Auch Smalltalk gehört zu einer guten Nachbarschaft.

Wer regelmäßig miteinander spricht, baut ein besseres Verhältnis zueinander auf. Bei Problemen oder Anliegen fällt es dann auch leichter, das Gespräch mit dem Nachbarn zu suchen.



#### HILFSBEREIT KOMMT MAN WEITER

Der Paketdienst klingelt, aber niemand ist zu Hause: ihr Nachbar ist dankbar, wenn Sie für ihn das Paket annehmen und er dadurch den Weg zur nächsten Post einspart. Eine gute Nachbarschaft ist für jeden Mieter wünschenswert. Die Gegend, unser Zuhause, in der wir wohnen, prägt uns fürs Leben und auch innerhalb des eigenen Hauses können Sie sich viele Konflikte ersparen, indem Sie ein gutes Verhältnis zu Ihren Nachbarn pflegen. Versuchen Sie also, Ihren Nachbarn stets freundlich zu begegnen – ein entspanntes Verhältnis hat nur Vorteile! Ein guter Nachbar zu sein liegt auch immer ein Stück weit an uns selbst und ist mit jedem Tag eine neue Herausforderung.



#### MIT RÜCKSICHT LEBT MAN LEICHTER

Der häufigste Grund für nachbarschaftlichen Streit ist Lärm. Viele fühlen sich von übermäßigem Lärm ihrer Nachbarn gestört oder sogar in ihrer Wohnqualität eingeschränkt. Laute Musik oder tobende Kinder! Vor allem der Lärm während der Ruhezeiten ist immer wieder ein Ärgernis. Auf das Ruhebedürfnis der Nachbarn sollten Sie daher immer Rücksicht nehmen.

Drücken Sie aber auch ein beherztes Auge zu, wenn die Kinder nicht ganz geräuschlos spielen und erinnern Sie sich dabei selbst zurück, wie es war, einfach nur "Kind" zu sein.





Gut informiert über Wohnen heute und morgen.



HIER GEHT'S ZUM
PODCAST:



PODCAST - MISSION WOHNEN

## HERZLICH WILLKOMMEN BEIM PODCAST DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHLESWIG-HOLSTEIN!

5. FOLGE

#### Wohnen und Tourismus

Auf den ersten Blick haben Wohnen und Tourismus für viele von uns wahrscheinlich nicht so viel gemeinsam. Wenn man irgendwo wohnt, dann ist man, gewöhnlicherweise, dauerhaft dort. Und wenn man in den Urlaub fährt, also als Touristin oder Tourist, dann besucht man die Orte zeitlich begrenzt. Wie Wohnen und Tourismus aber doch zusammenhängen und welche positiven, aber auch negativen Auswirkungen der Tourismus auf den Wohnungsmarkt haben kann, erfahren Sie in dieser Folge.

## REGIONALE VERTRETERTREFFEN

23.08.2022 LÜBECK, KÜCKNITZ (Vertreter aus Neustadt) 25.08.2022 KALTENKIRCHEN 02.09.2022 GEESTHACHT

06.09.2022 NEUSTADT

(Vertreter aus Bad Schwartau und einem Teil aus Lübeck)

### MITGLIEDERFESTE

02.09.2022 | 15:30 UHR GEESTHACHT Am Haferberg 15 im Innenhof 09.09.2022 | 16:00 UHR BAD OLDESLOE Theodor-Storm-Straße 50/54 im Innenhof 14.09.2022 | 15:00 UHR TRAVEMÜNDE Steenkamp 75-79 16.09.2022 | 14:00 UHR BARMSTEDT Mühlenweg 46

# SOMMERBOWLE

2. WELCHE FRUCHT WÄCHST IN DEUTSCHLAND? ANANAS L PFLAUME 7. WIEVIEL MILLILITER SIND EIN LITER? 1 ML = 100 L R1000 ML = 1 L E WIE VIEL LITER SOLLTE MAN AM TAG TRINKEN? 0,5 L L 2 L S REZEPT WAS DARF 800 g gemischte Beeren (optional TK) IN EINER oder andere beliebige SOMMERBOWLE Früchte 250 ml Erdbeersaft NICHT FEHLEN? 1 Flasche Zitronenlimonade 3. 1 Flasche sprudeliges Mineralwasser einige Minzblättchen LÖSUNG



Wir gestalten die Zukunft des Wohnens

wohnungsbaugenossenschaften.de

