



# UNSER ZUHAUSE

MITGLIEDERZEITSCHRIFT 01/2024



AUSZUG AUS DEM  
GESCHÄFTS-  
BERICHT



*Editorial*

## LIEBE MITGLIEDER,

dieses Jahr feiern wir unser 75-jähriges Jubiläum und blicken auf eine erfolgreiche Geschichte zurück. Anlässlich dieses Meilensteins konnte unsere Genossenschaft 2023 ihr Investitionsvolumen um 6,2 % steigern und erstmals die 80-Mio.-€-Marke überschreiten, mit 80,245 Mio. € für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau.

Seit unserer Gründung hat sich unsere Genossenschaft kontinuierlich weiterentwickelt, immer mit dem Wohl der Mitglieder im Fokus. Unsere Geschichte ist geprägt von Engagement und stetiger Verbesserung. Wir sind stolz auf das Erreichte und blicken zuversichtlich in die Zukunft. Trotz verschlechterter wirtschaftlicher und politischer Rahmenbedingungen konnte unsere Wohnungsbaugenossenschaft ihre wirtschaftliche Stabilität bewahren. 2023 war geprägt von steigenden Zinsen und Baukosten sowie einer unklaren Entwicklung der Wohnungsbauförderung. Dennoch haben wir 245 Wohnungen fertiggestellt, basierend auf den alten günstigen Rahmenbedingungen. Die Investitionskosten beliefen sich auf 33,31 Mio. € für Instandhaltungen, 27,36 Mio. € für Modernisierungen und 19,56 Mio. € für Neubauten. Im Einklang mit aktuellen wohnungspolitischen Zielen legt die NEUE LÜBECKER weiterhin den Schwerpunkt auf Instandhaltung und Modernisierung. Nur durch konsequente Bestandsentwicklung können wir unser Ziel erreichen, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu haben und den

CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf jährlich unter 12 kg pro Quadratmeter Wohnfläche zu reduzieren. Der erste Schritt ist die forcierte energetische Modernisierung mit Dämmung der Gebäudehüllen.

Die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft blieb auch 2023 stabil und bildete die Grundlage für zahlreiche Investitionen. Unsere Eigenkapitalquote stieg leicht auf 38,5 %. Der Jahresüberschuss von 11,9 Mio. € ermöglichte eine Rücklagenbildung von 9,48 Mio. € für zukünftige Investitionen. Zusätzlich wurden 2,42 Mio. € als Dividende an die über 18.800 Mitglieder ausgeschüttet, wodurch diese direkt von der positiven Entwicklung profitieren.

Auf der diesjährigen Vertreterversammlung waren erstmals die neuen Vertreter anwesend, die im Frühjahr getreu dem Motto „Genossenschaft geht nur gemeinsam“ durch alle Mitglieder gewählt wurden. Die 126 neu- und wiedergewählten Vertreter werden in regionalen Treffen über aktuelle Themen informiert und haben die Möglichkeit, ihre Erfahrungen einzubringen und die Genossenschaft im Sinne der Mitglieder zu verbessern.

In dieser Ausgabe erhalten Sie einen kleinen Einblick in unseren Geschäftsbericht. Den gesamten Bericht finden Sie auf unserer Homepage.

[www.neueluebecker.de/neue-luebecker/geschaeftsbericht/](http://www.neueluebecker.de/neue-luebecker/geschaeftsbericht/)



*Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen & Informieren.*

*Ihre* NEUE LÜBECKER



Druckprodukt mit finanziellem

**Klimabeitrag**

ClimatePartner.com/12102-2406-1006

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite 4-11

## AUSZUG AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT

Seite 12-13

## KENNZAHLEN IM JAHRESÜBERBLICK

Seite 14-15

## BILANZ

Seite 16

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Seite 17-19

## BESTÄTIGUNGSVERMERK



Seite 20 - 22

## NEUES BEI DER NL

*Jubiläum*

*Waldsponsoring*

*E-Ladesäulen*

*Quartiers-Kennenlernen in Ahrensburg*



Seite 23

## EXPERTENWISSEN

*Hausratversicherung*



Seite 24 - 25

## BAUSTELLENTICKER

*Modernisierung Scharbörnstraße in Lübeck*

*Modernisierung Drosselkamp in Elmshorn*

Seite 26 - 27

## AUS- UND EINBLICKE

*Veranstaltungen*

*Sommerrätsel*

## IMPRESSUM

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG · Falkenstraße 9, 23564 Lübeck

Telefon: 0451 1405-0 · [info@neueluecker.de](mailto:info@neueluecker.de) · [www.neueluecker.de](http://www.neueluecker.de)

**Texte** NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, CCAW

**Fotos** NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Rebecca Jesse, falcon crest, Adobe Stock 292864684, 181642293, 183189737, 354425343, 396861003, 401792800, 656434097, 422999447, 474095268, 509911165, 690315545, 698905162, 129055275, 672656806, 594993022

**Erscheinungsweise** 4 Ausgaben im Jahr mit jeweils ca. 18.750 Exemplaren

**Gestaltung und Druck** [www.ruegen-druck.de](http://www.ruegen-druck.de)

# Januar

## FERTIGSTELLUNG MODERNISIERUNG IN SCHWARZENBEK, VERBRÜDERUNGSRING 30A-32B

In Schwarzenbek haben wir im Zuge einer energiegelichen Sanierung die Wärmedämmung an der Gebäudevorderseite und am Giebel vollzogen, um den Dämmwert des Gebäudes erheblich zu verbessern. Die Dachgeschossdecke sowie die Kellerdecke wur-

den ebenfalls gedämmt. Unsere Mitglieder erhielten neue, moderne und mehrfachverglaste Fenster auf der Gebäudevorderseite und Giebelseite. Den Abschluss der Instandsetzung machten die neugestalteten Außenanlagen.



### UNSERE KENNZAHLEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

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

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

# Februar

## UNSERE KENNZAHLEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

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



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

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

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



# März

## PREISBREMSE (STROM, GAS, FERNWÄRME)

Die Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom müssen seit dem 1. März 2023 berücksichtigt werden. Damit begrenzt der Staat für einen Teil des Energieverbrauchs die Preise. Die Preisbremsen gelten rückwirkend für Januar und Februar 2023 und bis zum Jahresende 2023 und gelten für 80 % des Verbrauchs.

Der Gaspreis wird auf 12 Cent brutto pro Kilowattstunde begrenzt. (zum Vergleich unser Durchschnittspreis lag bei 17,8 ct/kWh) Wärme wird auf 9,5 ct/kWh begrenzt. Strompreis wird bei 40 ct/kWh brutto, also inklusive aller Steuern, Abgaben, Umlagen und Netzentgelte, begrenzt. Unser Durchschnittstrompreis lag bei 59,5 ct/kWh.

## NEUER MESSDIENSTLEISTER FÜR UNSERE GENOSSENSCHAFT

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

# April



## TRAVEMÜNDE LINDWURMSTRASSE

Anfang April begannen die Arbeiten für den ersten Meilenstein unserer Großmodernisierung in Travemünde. Im Quartier Lindwurmstraße starteten die Abrissarbeiten der Dachstuhl der ersten Wohnhäuser, um Platz zu schaffen für das neuentstehende Staffelgeschoss inkl. Dachterrasse in nachhaltiger Holzbauweise. Bis 2027 soll für unsere 5 Wohngebäude mit insgesamt 90 Wohnungen in 5 Bauabschnitten das Modellprojekt „Energieversorgung der Zukunft“ umgesetzt werden. Das hoch energieeffiziente Gebäude nach KfW 55 garantiert unseren Mitgliedern eine bis zu 45%ige Energieeinsparung im Vergleich zu einem Standardneubau. Wärmepumpen mit Geothermie sowie eine thermische Solarenergienutzung bieten die Voraussetzung zur Wärmeversorgung der Wohn-

gebäude. Eine auf dem Dach befindliche Photovoltaik-Anlage erzeugt anteilig Strom für den Betrieb der Wärmepumpen, die Deckung des Allgemeinstrombedarfs und für ein besonderes Mieterstromangebot. Das heißt, jeder Mieter kann seinen Haushaltstrom und bei Bedarf den Strom für eine E-Ladesäule über den Energielieferanten des Quartiers zu einem um ca. 25 % günstigeren Strompreis als am Markt üblich direkt beziehen und leistet dabei noch einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>- Reduzierung! Für diese besondere Großmodernisierung, die das nachhaltige Wohnen möglich macht, investiert die NEUE LÜBECKER 25 Mio. €. Das erste Haus wird voraussichtlich im 1. Quartal 2025 übergeben.

# Mai



## MODERNISIERUNG IN DER BUURDIECKSTRASSE & POMMERNRING

In unserem Quartier in Lübeck-Kücknitz führen wir seit Mai 2023 eine energetische Hüllenmodernisierung der drei Wohngebäude im Pommernring und der Buurdieckstraße durch. Die Modernisierung konzentriert sich auf eine umfassende Verbesserung der Dämmung der Wohnhäuser. Durch das Anbringen eines hochmodernen Wärmedämmverbundsystems an den Außenwänden wird den Bewohnern die Möglichkeit geboten, je nach individuellem Heizverhalten, Preisentwicklung und Witterung Heizkosten zu sparen. Gleichzeitig werden die Kellerdecken zusätzlich gedämmt, um die Gesamteffizienz des Gebäudes zu steigern. Die Fenster der Wohnungen sowie im

Treppenhäuser werden gegen moderne, mehrfachverglaste Varianten ausgetauscht, um den Wärmedämmwert signifikant zu verbessern. Die Erneuerung der Balkonabdichtung und die Installation eines neuen Geländers ergänzen die Modernisierung, die den Wohnkomfort für die Bewohner erhöht. Zusätzlich zur Dämmung der Kelleraußenwand erfolgt die Erneuerung der Regenwasserleitungen. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden nicht nur die Gebäude, sondern auch die umliegenden Grün- und Pflanzflächen neugestaltet. Die Fertigstellung dieser umfangreichen Maßnahme für die Wohnhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen ist für das Frühjahr 2024 geplant.



# Juni

## SOMMERFEST IN NORDERSTEDT

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

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



NEUE LÜBECKER mit der hier gewählten Fernwärmeversorgung eine Einsparung beim Heizwärmebedarf und bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen von ca. 50 % gegenüber dem Altbestand. Durch die zukünftige Qualitätsverbesserung der Fernwärme lassen sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen perspektivisch weiter reduzieren. Mit dem Neubau in Norderstedt erreichen wir einen weiteren Meilenstein in der Quartierssanierung am Friedrichsgaber Weg. Seit 2013 investiert die NEUE LÜBECKER in dieses Quartier und modernisiert ihre Bestandsgebäude. Diese Kombination aus Modernisierung und kluger Nachverdichtung auf den eigenen Bestandsgrundstücken gehört seit langem zur Strategie der NL. 82 neue Wohnungen mit einem Wohnflächengewinn von 6.702 m<sup>2</sup> sind eindrucksvolles Ergebnis unserer nachhaltigen Investitionsstrategie. Das Ergebnis bringt viel für die Klimaneutralität und natürlich eine neue Wohnqualität für unsere Mitglieder. Die sieben Neubauten sind eine perfekte Ergänzung für das intakte und gewachsene Quartier. Die NEUE LÜBECKER hat in Norderstedt insgesamt 352 Wohnungen, von denen 285 im Quartier im Friedrichsgaber Weg sind.

# Juni



## STADTRADÉLN

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

## MODERNISIERUNG ELMSHORN, AM FRIEDHOF 27-29

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

# August

## 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.



# September



Das NL-Ermittlungsteam

## BETRIEBSAUSFLUG NACH HAMBURG

Auf nach Ahrensburg! – hieß es zum diesjährigen Betriebsausflug für alle Mitarbeitenden der NEUE LÜBECKER. Eine Erkundungstour durch das Quartier Reeshoop machte den Anfang mit tatkräftiger Unterstützung von unserem Team aus dem Servicecenter Ahrensburg. Nach anschließender Stärkung am ServiceCenter mit kleinen Köstlichkeiten für das leibliche Wohl begann dann die Fahrt nach Hamburg den vielfältigen Aktivitäten. Von Kartfahren über Keramikmalen bis hin zu Stadtführungen und Shopping – für jeden Geschmack war etwas dabei. Beim Kartfahren blieben alle unverletzt, und beim Keramikmalen entstanden wahre Kunstwerke. Die Stadtführung brachte uns interessante Einblicke, auch wenn der Mörder bei den City Games leider unentdeckt blieb. Den Abschluss des Tages machte eine Abendveranstaltung in Ahrensburg, bei der bei reichhaltigem Buffet und erfrischenden Getränke, das eine oder andere Tanzbein geschwungen wurde. Dieser Ausflug ist für alle Mitarbeitende etwas Besonderes, da an diesem Tag alle Kolleginnen und Kollegen aus allen Regionen und Abteilungen zusammenkommen.



Aufsichtsrat der NL mit dem Vorstand

## MIT DEM AUFSICHTSRAT VON LÜBECK NACH TRAVEMÜNDE UND ZURÜCK!

EIN BERICHT VON SINA KAUTZ

Am 14.09.2023 fand unsere jährliche Informationsfahrt für und mit unserem Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER statt. Diesmal hatten wir spannende regionale Projekte sowohl in Lübeck als auch in Travemünde auf dem Programm. Unsere Reise begann am Morgen in Lübeck und führte uns zunächst zum Baggersand in Travemünde. Dort präsentierte uns Projektleiter, Henrik Günther mit Begeisterung das beeindruckende Projekt "Baggersand" und stand geduldig Rede und Antwort. Wir hatten die Gelegenheit, verschiedene Wohnungen sowie die imposante Tiefgarage zu besichtigen und waren beeindruckt von dem, was wir sahen. Anschließend machten wir uns auf den Weg zum nächsten Höhepunkt unserer Tour: dem Großmodernisierungs-Quartier in der Lindwurmstraße, wo 90 Wohnungen energetisch modernisiert werden. Der Projektleiter Rouven Feist führte uns durch das Modellprojekt zur zukünftigen Energieversorgung und ermöglichte uns einen Vergleich zwischen dem vor-

herigen Zustand eines bereits leergezogenen Hauses und dem aktuellen Baufortschritt des ersten Bauabschnittes. Besonders beeindruckend war das Staffelgeschoss in nachhaltiger Holzbauweise, das bereits Gestalt annahm und von uns besichtigt werden konnte. Nach diesen inspirierenden Stationen fuhren wir mit dem Bus zurück nach Kücknitz zum letzten Programmpunkt des Tages in den Westpreußenring. Dort wurden wir herzlich von Martin Staudt, Gruppenleiter Technik/Bau mit Kaffee und Kuchen empfangen, bevor wir das Quartier mit der Modernisierung von 18 weiteren Wohnungen erkundeten. Wir hatten auch die Möglichkeit, bereits fertiggestellte Objekte zu besichtigen und konnten so einen umfassenden Einblick in die Fortschritte erhalten. Am späten Nachmittag kehrten wir alle voller neuer Eindrücke und Informationen nach Lübeck zurück und waren auf dem neuesten Stand bezüglich der aktuellen Projekte innerhalb unserer Region.



Sina Kautz  
Vorstandsassistentin

# Oktober

## MITGLIEDERFEST IN NEUSTADT

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



# November

## ABBRUCH LAUENBURG, BRESLAUER STRASSE

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



# Dezember



## STATUS FUNKUMRÜSTUNG

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



## BLICK NACH VORN: WELCHE GROßEN PROJEKTE WERDEN SIE BESCHÄFTIGEN?

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

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

# Geschäftsbericht 2023

**NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG**

Sitz der Genossenschaft **Lübeck**

Gründung **14. November 1949**

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

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

# KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

## NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

**15.736**  
Wohnungen

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

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

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

**18.891**  
Mitglieder

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

# BILANZ

zum 31. Dezember 2023

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

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

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

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

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## des unabhängigen Abschlussprüfers

An die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

### SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und

um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlan

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, den 22.04.2024

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

gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer



# Jubiläum

Liebe Mitglieder,

vor 75 Jahren wurde unsere Genossenschaft mit dem Ziel gegründet, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Seitdem haben wir gemeinsam viel erreicht und sind zu einer starken Gemeinschaft herangewachsen, die stolz auf ihre Erfolge zurückblicken kann. Unsere Genossenschaft ist mehr als nur ein Zusammenschluss von Mietern und Vermieter. Wir sind eine Familie, die sich gegenseitig unterstützt und füreinander da ist. Dieses MITEINANDER hat uns über die Jahre hinweg stark gemacht und wird uns auch in Zukunft leiten.

In den vergangenen Jahrzehnten haben wir zahlreiche Herausforderungen (u.a. Kostensteigerungen in vielen Bereichen, Corona-Pandemie, Energiekrise) gemeistert und sind immer wieder über uns hinausgewachsen. Wir haben neue Bauprojekte realisiert, bestehende Gebäude modernisiert und durch nachhaltige Maßnahmen unser Engagement für die Umwelt bewiesen. All dies wäre ohne Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung nicht möglich gewesen.

Ein besonderes Dankeschön gilt unseren Vertretern, die sich ehrenamtlich für unsere Genossenschaft einsetzen. Ihr Engagement und Ihre Leidenschaft sind der Motor, der unsere Gemeinschaft am Laufen hält. Ebenso möchte ich unseren Mitarbeitenden für ihre hervorragende Arbeit und ihren unermüdlichen Einsatz danken.

Die kommenden Jahre werden neue Herausforderungen mit sich bringen, aber wir sind überzeugt, dass wir sie gemeinsam meistern werden. Unsere Ziele bleiben bestehen: Wir wollen weiterhin sicheren, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum schaffen und dabei stets das Wohl unserer Mitglieder im Blick behalten.

Lassen Sie uns dieses besondere Jubiläumsjahr genießen und stolz auf das Erreichte sein. Ich danke Ihnen allen für Ihre Treue und Ihr Engagement. Auf viele weitere erfolgreiche Jahre in unserer Wohnungsbaugenossenschaft!

*Ihr Marcel Sonntag & Dr. Uwe Heimbürge*





## WALDUMBAU IN REINFELD

In diesem besonderen Jubiläumsjahr möchten wir aufzeigen, dass die NL entsprechend dem Leitbild auch an die Zukunft und über die Grenzen des Wohnungsbaus hinwegdenkt. Siedlungsflächen mit Wohnungsbau, also unsere Wohnquartiere, bilden gemeinsam mit Naturbereichen, wie z. B. Waldflächen eine attraktive und lebenswertere Umwelt, die zur Erholung und zum Klimaausgleich beitragen. Dabei übernehmen wir Verantwortung und fördern die Waldaufforstung mit einem Sponsoring der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten.

### Mit 5€ Investition pro Mitglied den größtmöglichen Nutzen stiften

Als Teil unseres Jubiläumssponsorings haben wir uns dazu entschieden, einen wichtigen Beitrag zum Waldumbau zu leisten. Wir sind stolz darauf, bekannt zu geben, dass wir insgesamt 20.000 Bäume für den Waldumbau an der Fohlenkoppel bei Reinfeld finanzieren. Durch die Pflanzung von Weißtannen, Stieleichen, Flatterulmen, Roterlen und Schwarznüssen schaffen wir nicht nur neuen Lebensraum für unsere heimische Fauna und Flora, sondern tragen auch dazu bei, die ökologische Vielfalt unserer Umgebung zu erhalten.

Die Maßnahmen, die von den Schleswig-Holsteinischen Landesforsten umgesetzt werden, basieren auf den Grundsätzen der naturgemäßen Waldwirtschaft. Durch bodenschonende Methoden und die Vermeidung von Kahlfleichen wird sichergestellt, dass die ökologische Balance des Waldes erhalten bleibt und zukünftige Generationen von einem gesunden und stabilen Ökosystem profitieren können. Das gesamte NL-Team trägt durch ihr tägliches Engagement und Leidenschaft für unsere Genossenschaft einen entscheidenden Teil dazu bei, die Vision von einer nachhaltigen Zukunft zu verwirklichen.

Das Waldstück ist frei zugänglich und in unmittelbarer Nähe unserer Bestände in Reinfeld. Ein Spaziergang ist auf jeden Fall lohnenswert!

Wir halten Sie über den Waldumbau auf dem Laufenden. Im Herbst (so viel können wir schon verraten) setzen wir unser Waldsponsoring im Zuge einer Neuanlage eines Waldes bei Lübeck fort, seien Sie gespannt!





## E-LADESÄULEN IM BESTAND

Ladesäulen sind ein wichtiger Schritt in Richtung Nachhaltigkeit und umweltfreundliche Mobilität. Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass wir gemeinsam mit unseren Kooperationspartnern schrittweise ein Konzept von zunächst öffentlichen Ladesäulen an verschiedenen Standorten umsetzen.

### Aktuell stehen Ihnen an folgenden Standorten jeweils zwei Ladepunkte zur Verfügung:

#### **Hamburg, Luruper Hauptstraße 116:**

Diese Ladepunkte befinden sich in der Tiefgarage und sind exklusiv für unsere Stellplatzmieter nutzbar. Die Abrechnung erfolgt bequem über eine Kundenkarte.

#### **Lübeck, Philosophenweg / Schopenhauerstraße:**

Hier finden Sie öffentliche Ladepunkte, die mit EC-Karte und Flottenkarten abgerechnet werden können.

#### **Großhansdorf, Roseneck 40:**

Auch hier stehen Ihnen öffentliche Ladepunkte zur Verfügung, die ebenfalls mit EC-Karte und Flottenkarten abgerechnet werden können.



### In Vorbereitung sind zwei weitere Standorte in Elmshorn:

#### **Elmshorn, Ansgarstraße 73:**

Öffentliche Ladepunkte, Abrechnung mit EC-Karte und Flottenkarten.

#### **Elmshorn, Koppeldamm 52:**

Öffentliche Ladepunkte, Abrechnung mit EC-Karte und Flottenkarten. Mit diesen Maßnahmen möchten wir unseren Beitrag zur Förderung der Elektromobilität leisten und unseren Mitgliedern den Zugang zu umweltfreundlichen Lademöglichkeiten erleichtern.

## QUARTIERS-KENNELNERN-TREFFEN IN AHRENSBURG

Im Mai organisierten wir unsere erste Mitglieder-Quartiersaktion in Ahrensburg. Um das nachbarschaftliche Miteinander in der neu bezogenen Wohnanlage zu fördern, luden wir alle Mitglieder des 4. Bauabschnitts Reeshoop von 15 bis 18 Uhr zu einem gemeinsamen „Kennenlern-Treffen“ ein. Die Veranstaltung verlief großartig bei viel Sonnenschein, leckeren Burgern und

Getränken sowie zahlreichen guten Gesprächen. Die Stimmung war hervorragend, und die Mitglieder fühlten sich in ihrem „Neuen Zuhause“ bei der NL sehr wohl.

Wir freuen uns schon auf weitere gemeinsame Aktivitäten und darauf, das nachbarschaftliche Miteinander weiter zu stärken.





# DIE VORTEILE EINER HAUSRATVERSICHERUNG MIT ELEMENTAR SCHADENDECKUNG

Eine Hausratversicherung bietet dem Mieter eine Vielzahl von Vorteilen. Sie sichert das Hab und Gut des Mieters vor Schäden durch Feuer, Einbruch, Leitungswasser oder Vandalismus ab. Im Falle eines Schadens werden die Kosten für die Reparatur oder den Ersatz der beschädigten Gegenstände von der Versicherung übernommen. Dadurch wird der Mieter finanziell entlastet und kann sein Eigentum schnell wieder in Stand setzen. Des Weiteren bietet eine Hausratversicherung auch Schutz bei Diebstahl von Wertgegenständen und Mobiliar.

Um ein grundlegendes Verständnis davon zu erlangen, welche Gegenstände alle durch die Hausratversicherung abgesichert werden, kann man sich bildlich ein Haus vor Augen vorstellen. Wenn man nun gedanklich von dem Haus das Dach abnimmt und es umdrehen würde, so sind alle Gegenstände, die aus dem Haus herausfallen, Hausratgegenstände. Alle fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen sind Gebäudebestandteile und somit durch die Wohngebäudeversicherung abgedeckt. Eine zusätzliche Vereinbarung, die im Rahmen der Hausratversicherung vereinbart werden sollte, ist die Absicherung gegen Elementarschäden. Elementarschäden wie Überschwemmungen, Stürme oder Erdbeben können unvorhergesehen auftreten und erhebliche Schäden verursachen.

Ohne entsprechende zusätzliche Absicherung müsste der Mieter im Ernstfall für die entstandenen Kosten selbst aufkommen. In den letzten Jahren kommt es vermehrt zu Schäden aufgrund von Überschwemmungen der Geländeoberflächen durch Starkregenfälle. Die Klimaveränderung schreitet fort und die zunehmende Flächenversiegelung sowie Flussbegradigungen tragen Mitschuld an dieser Entwicklung. Nicht zuletzt zeigen die Bilder der letzten Wochen, dass sich alle mit den Folgen dieser Einflüsse auseinandersetzen müssen.

## VERDEUTLICHEN MÖCHTEN WIR IHNEN DAS GANZE NUN ANHAND EINES BEISPIELS:

### Der Keller steht unter Wasser – wer ersetzt den finanziellen Schaden?

Starkregen fällt über mehrere Stunden, die Straßen können die Wassermengen nicht aufnehmen und das sich sammelnde Wasser staut sich zum Wohnhaus zurück, drückt dabei gegen die Fenster und Türen. Eindringendes Wasser beschädigt den sich dort befindlichen Hausrat und andere Gegenstände - ob im Keller oder in der Wohnung.

### Wer kommt für die entstandenen Schäden und die Kosten auf?

Da im Rahmen der Wohngebäudeversicherung eine Elementarschadendeckung vereinbart ist, übernimmt diese die Kosten für Schäden am Gebäude, so dass die gemieteten Räume so wiederhergestellt werden können, wie sie vor dem Schadeneintritt aussahen. Das Eigentum des Mieters ist jedoch nicht über die Gebäudeversicherung versicherbar. Hierfür ist eine mieterseitige Absicherung über eine Hausratversicherung erforderlich.

Versicherungsschutz wird in der klassischen Hausratversicherung gegen die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Einbruchdiebstahl und Sturm/Hagel geboten. In ihrer Standarddeckung können Schäden durch Überschwemmung aufgrund Starkregen in der Regel nicht übernommen werden. Hierzu ist der Einschluss einer sogenannten „Elementarschadendeckung“ erforderlich, welche individuell vereinbart werden muss.

Hierüber sind unter anderem Schäden durch Überschwemmung und Rückstau, die durch Starkregen oder das Ausufer von stehenden und fließenden Gewässern entstehen, versichert.

Wir empfehlen Ihnen daher, sich von einem Ansprechpartner Ihrer Versicherung hierzu beraten zu lassen.



## SCHARHÖRNSTRASSE IN LÜBECK

Anfang Juni begannen die ersten Arbeiten für unser Modernisierungsprojekt in der Scharhörnerstraße. Bis Ende 2025 sollen in insgesamt 4 Bauabschnitten, die Häuser 1-35 energetisch modernisiert werden. Unser Ziel ist es, die Wohnqualität deutlich zu verbessern und den Energieverbrauch nachhaltig zu senken.

**Eine zentrale Maßnahme ist die energetische Sanierung der Gebäudehüllen. Dabei werden folgende Arbeiten durchgeführt:**

- Erneuerung der Fenster: Durch den Einbau moderner, energieeffizienter Fenster wird die Wärmedämmung erheblich verbessert.
- Sanierung der Fassaden, Treppenträume und Hauseingangstüren: Diese Bereiche erhalten eine neue Dämmung und werden so besser gegen Wärmeverluste geschützt.
- Dächer und Kellerdecken: Auch hier setzen wir auf moderne Dämmstoffe, um den Wärmeverlust weiter zu reduzieren. Zusätzlich optimieren wir die Heizungsanlage:
- Hydraulischer Abgleich: Dieser sorgt dafür, dass die Wärme gleichmäßig im Gebäude verteilt wird.
- Austausch von Heizkörpern: In einigen Wohnungen werden die alten Heizkörper gegen neue, effizientere Modelle ausgetauscht.

**Neben der energetischen Sanierung führen wir eine Reihe weiterer Modernisierungen durch, um den Wohnkomfort zu erhöhen und die Gebäudeinfrastruktur zu verbessern:**

- Ersatz aller Balkone: Die bestehenden Balkone werden durch neue, etwas größere Vorstellbalkone ersetzt, was zusätzlichen Raum und Komfort bietet.
- Modernisierung der Elektroinstallation: Wir rüsten die Elektroinstallationen auf den neuesten Stand der Technik auf und bereiten die Dachflächen für zukünftige Photovoltaik-Anlagen vor.
- Gebäudeentwässerung: Schwachstellen und Schäden in der Gebäudeentwässerung werden behoben, um zukünftigen Problemen vorzubeugen.
- Kellerniedergänge und Geländer: Diese werden umfassend repariert, um die Sicherheit und das Erscheinungsbild zu verbessern.
- Anstrich der Treppenträume: Die Treppenträume erhalten einen frischen Anstrich, was für ein ansprechendes und sauberes Ambiente sorgt.
- Garagenanlagen: Auch die Garagenanlagen werden nicht vergessen. Sie erhalten einen neuen Anstrich, die Tore werden erneuert, Mauerwerkspfeiler repariert und die Garagendächer werden neu abgedichtet.
- Zugangswege zu den Eingängen: Diese werden erneuert und teilweise verbreitert, um den Zugang zu erleichtern und die Sicherheit zu erhöhen.

Diese umfassenden Maßnahmen tragen nicht nur zur erheblichen Verbesserung der Energieeffizienz bei, sondern steigern auch den Komfort und die Sicherheit für alle Mieter.



## ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IN ELMSHORN IM QUARTIER DROSSELKAMP, AMSELSTRASSE & FASANENWEG

Anfang April fiel der Startschuss für unsere umfangreiche energetische Modernisierung im Quartier Drosselkamp, Amselstraße und Fasanenweg. Diese Modernisierung betrifft insgesamt 14 Gebäude mit 245 Wohnungen und wird voraussichtlich bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Gebäude auf ein neues energetisches Niveau zu bringen. Dies bedeutet nicht nur eine Steigerung der Energieeffizienz, sondern auch eine Verbesserung des Wohnkomforts für alle Bewohner. Zu den geplanten Maßnahmen gehören:

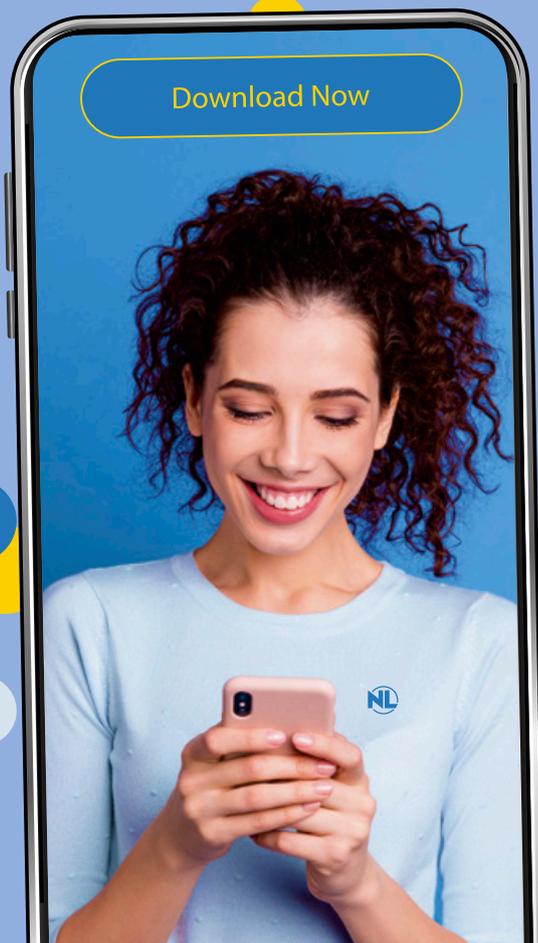
- Fassadendämmung: Durch die Dämmung der Fassaden werden die Gebäude besser gegen Kälte und Hitze isoliert, was zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs führt.
- Neue Balkone: Es werden neue Balkone vor die Fassaden gesetzt, die zusätzlichen Wohnraum und eine höhere Lebensqualität bieten.
- Fenstererneuerung: Alte Fenster werden durch moderne, energieeffiziente Fenster ersetzt, die eine bessere Isolation und mehr Lärmschutz bieten.
- Dachsanierung: Die Dächer der Gebäude werden erneuert, um eine optimale Dämmung und einen besseren Schutz gegen Witterungseinflüsse zu gewährleisten. Wir setzen anschließend Vorrichtungen für die zukünftige evtl. Installation von Photovoltaik-Anlagen.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren und die Energiekosten langfristig zu senken. Zudem wird das Quartier durch die Modernisierung nicht nur energetisch, sondern auch optisch aufgewertet.



# DANKE

WIR DANKEN IHNEN FÜR IHRE GEDULD UND IHR VERSTÄNDNIS WÄHREND DER BAUARBEITEN UND FREUEN UNS DARAUF, IHNEN EIN KOMFORTABLERES UND NACHHALTIGERES WOHNUMFELD BIETEN ZU KÖNNEN. GEMEINSAM SCHAFFEN WIR EIN ZUKUNFTSFÄHIGES UND ATTRAKTIVES WOHNUMFELD.



# DIE NL-APP DAS ZUHAUSE IN DER HOSENTASCHE

## ANMELDUNG LEICHT GEMACHT!

**Einfach einscannen und anmelden!**  
**Jetzt nur noch folgende Daten eingeben & los geht's:**  
Mitglieds-/Mietvertragsnummer | Geburtsdatum |  
E-Mail-Adresse 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](mailto:NL-App@neueluebecker.de)**



**Einfach einscannen  
und anmelden!**

Laden Sie sich einfach  
die NEUE LÜBECKER App über den



für Ihr Smartphone oder Tablet herunter.

## NÄCHSTE VERANSTALTUNGEN

### MITGLIEDERFESTE

*19.07.2024* SOMMERFEST IN NORDERSTEDT, FRIEDRICHSGABERWEG

*02.08.2024* SOMMERFEST IN LÜBECK, EICHHOLZ

*06.12.2024* KINDERPUNSCHPARTY IN WENTORF, DANZIGER STRASSE

### REGIONALE VERTRETERTREFFEN IN LÜBECK

*03.09.2024* VERTRETER IN ELMSHORN | *11.09.2024* VERTRETER IN AHRENSBURG |

*17.09.2024* VERTRETER IN LÜBECK | *06.11.2024* VERTRETER IN SCHWERIN

*13.06.2025* VERTRETERVERSAMMLUNG

# SOMMER FERIEN RÄTSEL

WENN MAN DIE BUCHSTABEN IN SENKRECHTER  
UND WAAGERECHTER RICHTUNG GENAU ANSCHAUT,  
KANN MAN **14 BEGRIFFE** ENTDECKEN.

Wir verlosen 2 Hansapark-Familien-Gutscheine, 2 Familien-  
karten für die Zoos in Neumünster, Hamburg & Schwerin  
und 5 NL-Beachstühle. Sende uns die Lösungswörter und  
deine Adresse **bis zum 14. August 2024** an  
[mitgliederzeitung@neueluebecker.de](mailto:mitgliederzeitung@neueluebecker.de)

S	O	N	N	E	N	S	T	U	H	L	L	H
C	B	P	K	I	U	S	T	R	A	N	D	E
H	A	F	O	S	P	A	S	S	N	K	F	I
W	A	S	S	E	R	N	R	Q	D	F	E	S
I	P	E	L	I	S	D	G	A	T	D	R	S
M	E	L	O	N	E	B	B	U	U	S	I	X
M	L	I	S	H	R	U	V	I	C	O	E	Y
R	L	M	T	J	S	R	W	P	H	A	N	L
I	Q	O	S	L	S	G	I	B	L	U	M	E
N	U	N	E	U	N	L	L	U	E	B	E	C
G	L	A	E	T	Z	R	M					
A	M	D	G	R	Q							
N	O	E	L	S								



**NEBEN  
EINANDER  
MIT  
EINANDER  
FÜR  
EINANDER**

**Wohnen in einer engagierten Gemeinschaft**

[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)

**DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN**



**DEUTSCHLAND**