



UNSER ZUHAUSE

MITGLIEDERZEITSCHRIFT 02/2021



NEUE LÜBECKER
NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

GENOSSENSCHAFT

**nachhaltig
verantwortungsvoll
ein Leben lang**



ClimatePartner.com/12102-2108-1005

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 04

EDITORIAL

Seite 05 - 09

GESCHÄFTSBERICHT 2020

- Wohnen mit Weitblick
- Ökologie
- Ökonomie
- Soziales

Seite 10

ERGEBNIS DER VERTRETERVERSAMMLUNG NEUIGKEITEN IM AUFSICHTSRAT

Seite 11

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

Seite 12 - 13

BILANZ

Seite 14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Seite 15 - 17

BESTÄTIGUNGSVERMERK



Seite 18 - 19

NEUES BEI DER NL

- Energetisch, nachhaltig, gut
- Nachruf Frau Schmidtke
- Einblicke in die Wohnberatung



Seite 20-21

BAUSTELLENTICKER

Seite 22

INTERVIEW MIT DEN KOLLEGINNEN VOM BEREICH MITGLIEDERWESEN

Seite 23

APFELRÄTSEL

IMPRESSUM

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

Texte Christoph Kommunikation, NEUE LÜBECKER Baugenossenschaft eG

Fotos NEUE LÜBECKER Baugenossenschaft eG, falcon crest, Tim Möller

Gestaltung und Druck www.ruegen-druck.de



Editorial

LIEBE MITGLIEDER,

auch 2020 ist es uns gelungen, unsere Wirtschaftskraft zu sichern und zu stabilisieren sowie eine bilanzielle Vorsorge für möglicherweise schwierigere Zeiten zu treffen. Das spiegelt sich in dem guten Jahresabschluss für das Jahr 2020 wider.

Ein weiterer Meilenstein war die Vertreterversammlung. Diese haben wir aufgrund der Pandemie erneut schriftlich durchgeführt. Die gute Mitwirkung der Vertreterinnen und Vertreter hat uns sehr gefreut. Es gab ein großes Interesse an den Themen und fast 100 Prozent Beteiligung. Unsere Genossenschaft möchte zukünftig weiterhin bauen, langsam wachsen und offen für neue Mitglieder sein. Auf den eigenen Grundstücken haben wir noch sehr viel Potenzial für eine behutsame Entwicklung. Das ist unsere Priorität. Der Fokus ist es, im Bestand mehr Wohnfläche zu realisieren und hier gute Wohnungen zu schaffen – auch energetisch. Dabei müssen wir immer abwägen: Welche Gebäude können wir modernisieren oder aufstocken? Und wo ist es vernünftiger, Häuser abzubauen und neu zu bauen? Wir haben rund 1.000 Gebäude. Unsere Verantwortung ist es, diese für die nachfolgenden Generationen in einem guten Zustand zu erhalten, sodass sich unsere Mitglieder dort wohlfühlen. Deshalb legen wir so großen Wert auf die Instandhaltung und Modernisierung. Das ist Nachhaltigkeit.

Nachhaltigkeit ist eines der bedeutendsten aktuellen Themen. Aus diesem Grund widmet sich unser Geschäftsbericht ausführlich dieser Thematik und beleuchtet sie aus ökonomischer, sozialer und ökologischer Sicht.

Nachhaltigkeit gehört zu unserem Leitbild. Darin steht: „Wir handeln im Einklang mit wirtschaftlicher und ökologischer Verantwortung.“ Unsere Genossenschaft ist per se eine absolut nachhaltige Rechtsform: Sie ist nicht auf Gewinnmaximierung ausgelegt. Alles, was erwirtschaftet wird, kommt den Mitgliedern zugute. Alles bleibt im Kreislauf der Genossenschaft. 2020 sind 80 Prozent der Einnahmen in den Erhalt der Bestände geflossen – weil wir die Ressourcen pflegen und für nachfolgende Generationen bewahren wollen.

Soziale Nachhaltigkeit spiegelt sich auch in unseren Mieten wider, indem wir Mieten für alle Einkommensstufen anbieten: sehr günstig im geförderten Wohnungsbau, immer noch günstig in unseren instand gehaltenen Bestandsbauten, dem Aufwand entsprechend etwas höher in den modernisierten Gebäuden und schließlich höhere Mieten bedingt durch die ständig wachsenden Baukosten im Neubau. Das ist eine ausgewogene, soziale Mischung. Wir kümmern uns um die Mieterinnen und Mieter: zum Beispiel in den Nachbarschaftstreffs und bei Veranstaltungen oder wenn Probleme auftreten und die Miete nicht gezahlt werden kann.

Werfen Sie einen Blick in den kleinen Auszug des Geschäftsberichts (kompletter Bericht online auf unserer Homepage). Abschließend geht es auf die Baustelle – denn da hat sich in der letzten Zeit so einiges getan, verschaffen Sie sich einen Überblick über unsere aktuellen Bauprojekte.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen – und bleiben Sie gesund!

Ihre NEUE LÜBECKER

WOHNEN MIT WEITBLICK



Im Mai 2018 starteten die Bauarbeiten im Quartier Reeshoop, Ahrensburg im 3. Bauabschnitt.



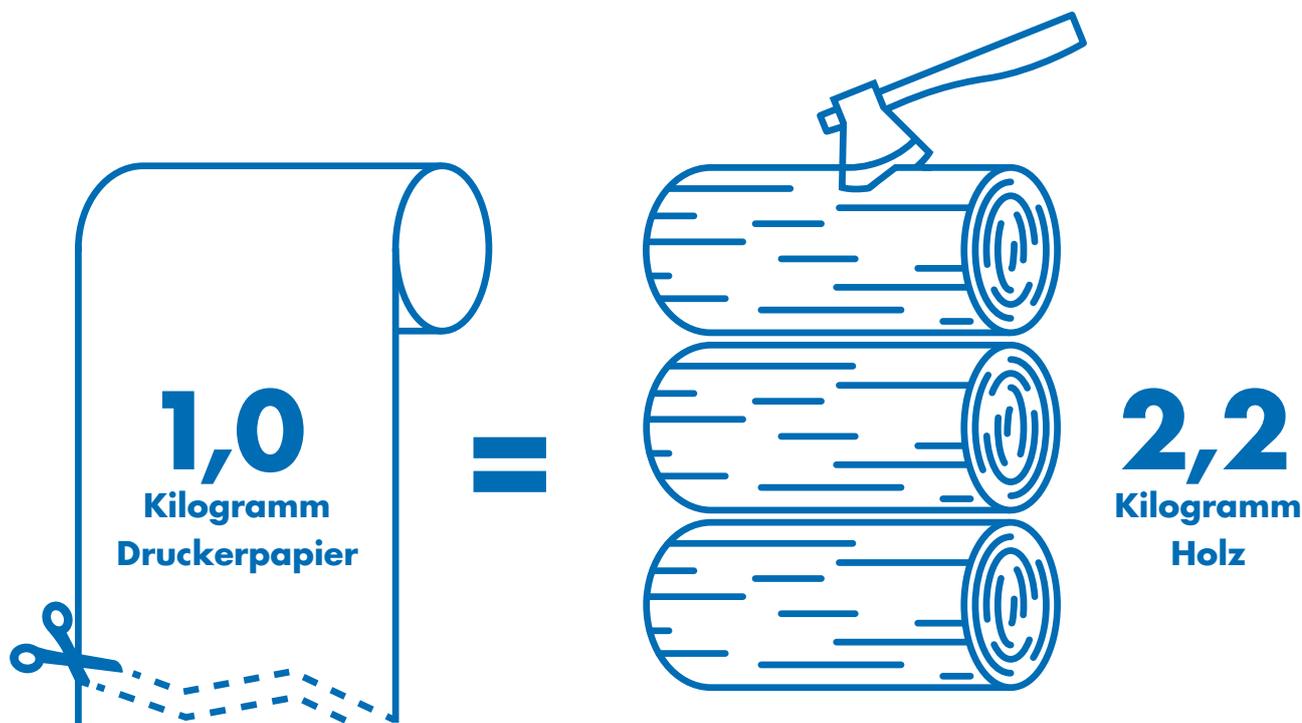
Im Juni 2020 ist der Neubau mit seinen 77 Wohnungen und der Tiefgarage fertiggestellt worden.

»

Im Fokus unseres Bauvorhabens steht stets die Qualitätssteigerung des Quartiers, die anhand eines ausgewogenen Angebots an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu fairen, genossenschaftlichen Preisen in allen Größen realisiert werden soll. Mit unserem Quartierskonzept berücksichtigen wir, den gesamten Wohnungsbestand des Quartiers Reeshoop.

«

Dr. Uwe Heimbürge, Vorstand

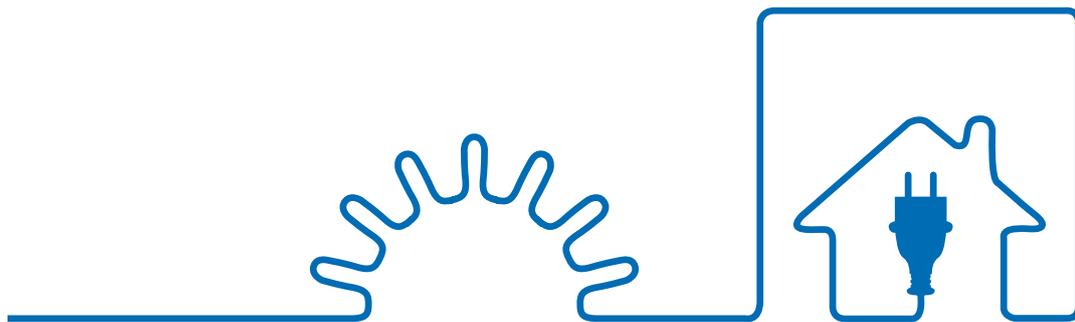


Die NEUE LÜBECKER hat durch die Digitalisierung ihrer Arbeitsprozesse bisher rund 5.500 Kilogramm Holz eingespart.

WENIGER PAPIER VERBRAUCHEN

Unterstützung beim Klimaschutz bietet die Digitalisierung. Das beweisen auch die Zahlen: Während 2014 noch 1,15 Millionen Blatt Druckerpapier bei der NEUE LÜBECKER verbraucht wurden, konnte der Verbrauch bis heute auf 650.000 Blatt nahezu halbiert werden. Diese Halbierung liegt vor allem an der Digitalisierung der Arbeitsprozesse. Dazu gehört neben der elektronischen Mieterakte, die bereits seit Mitte 2016 im Einsatz ist, auch die vollständige elektronische Verarbeitung von Rechnungen. Hierfür werden Aufträge an Firmen digital über das Handwerkerportal der Genossenschaft vergeben und digital abgerechnet. Diese Arbeitsprozesse ermöglichen eine schnellere Bearbeitung und sparen Papier. Die Kommunikation mit den Mitgliedern erfolgt ebenfalls vermehrt digital. Dies ist nicht nur ausschließlich auf die Korrespondenz per E-Mail bezogen, sondern auch auf das Mitglieder-Service-Portal, das Mitte 2021 durch die Mieter-App ergänzt wird. In der App können die Mitglieder Informationen zu ihrer Wohnung abfragen, Formulare wie Freistellungsaufträge oder SEPA-Mandate bearbeiten und Schäden in und außerhalb der Wohnung melden.

D
I
G
I
T
A
L
I
S
I
E
R
U
N
G



Die Genossenschaft bezieht ab Januar 2021 Ökostrom der Stadtwerke Lübeck aus 100 % regenerativen Energiequellen. Der Ökostrom wird in Wasserkraftwerken produziert und ermöglicht so eine Ersparnis von **920 Tonnen Kohlendioxid im Jahr.**

CO₂-EMISSIONEN IM BESTAND KONSEQUENT REDUZIEREN

Die NEUE LÜBECKER testet schon seit Jahren alternative Formen der Energiebereitstellung und hat Solarthermieanlagen zur Warmwasserunterstützung, eine über Photovoltaik betriebene Luftwärmepumpe, Eisspeicher- und Geothermieheizungen, eine Pellet-Kesselanlage sowie – durch Dritte bewirtschaftete – Blockheizkraftwerke in ihrem Bestand. Die Verbräuche der Heizanlagen werden laufend geprüft und miteinander verglichen, um ihre Effizienz besser bewerten und Optimierungen vornehmen zu können. Wo es wirtschaftlich vertretbar und energetisch sinnvoll ist, werden alte Heizanlagen auch auf eine Fernwärmeversorgung umgestellt. 2020 startete außerdem das Projekt ERNIE (erneuerbare Energien). Dieses soll vor dem Hintergrund der aktuellen CO₂-Bepreisung weitere Einsparpotenziale identifizieren. Die Frage dahinter lautet: Wie soll die Energieversorgung der Gebäude in der Zukunft aussehen? Das Ziel des Projektes ist es, vorbehaltlos alle Möglichkeiten herauszuarbeiten, die zur Einsparung fossiler Energieträger und damit zur Kostensenkung und zur Schonung der Umwelt führen.

Möglichkeiten der Einsparungen

- **der verstärkte Einsatz von Wärmepumpen und Photovoltaik,**
- **Mieterstrommodelle sowie**
- **die Nutzung von Fördergeldern für die entsprechenden Maßnahmen.**

DIE WIRTSCHAFTLICHE HANDLUNGSFÄHIGKEIT LANGFRISTIG SICHERN

Als Genossenschaft richtet die NEUE LÜBECKER ihre Handlungen nicht an kurzfristiger Rendite aus. Stattdessen steht der Erhalt des Unternehmens für die nachfolgenden Generationen im Fokus. Das Ziel ist es, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft dauerhaft zu gewährleisten. Vorausschauende Investitionen und eine solide Finanzplanung sind hierfür die Voraussetzung.

Rechnen und prüfen

Bevor die NEUE LÜBECKER ein neues Bauvorhaben startet, prüft sie sehr genau, wie und ob es sich für die Genossenschaft „rechnet“. Hierzu führt sie Investitionsrechnungen mit unterschiedlichen Szenarien durch – in Ausnahmeprojekten bis zu 100-mal für ein einziges Vorhaben. Dabei bezieht sie hierzu unterschiedliche Arten der Finanzierung, als auch Wohnungszuschnitte und -ausstattungen als Variablen ein. Oft genug fällt das Ergebnis negativ aus: Die Genossenschaft selektiert sehr streng und lehnt die meisten Angebote für neue Grundstücke, die an sie herangetragen werden, als übersteuert ab.

Während der Dauer der Bauprojekte führt die NEUE LÜBECKER regelmäßig Investitionsrechnungen durch, um zu prüfen, ob die Rentabilität weiterhin gegeben ist. Sollte das nicht der Fall sein, steuert sie nach, indem zum Beispiel die Finanzierungsbedingungen verändert oder Kosten eingespart werden. Jeweils fünf und zehn Jahre nach Projektabschluss kontrolliert sie, ob ihre Annahmen eingetreten sind. Denn der Auftrag der Genossenschaft bleibt die stabile und langfristige Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum. Hierfür setzt sie ihr Vermögen so sicher wie möglich ein.

Gut einkaufen

In den unterschiedlichen Regionen arbeitet die NEUE LÜBECKER mit einem festen Stamm von Handwerksunternehmen partnerschaftlich zusammen. Für die Instandhaltung und Modernisierung von Einzelwohnungen trifft sie Einheitspreisvereinbarungen über die Stundenhonorare und das eingesetzte Material. Diese Vereinbarungen gelten jeweils für zwei Jahre, sodass die Genossenschaft in diesem Zeitraum die Kostenkontrolle hat. Auf der anderen Seite profitieren die Handwerksunternehmen von den regelmäßigen Aufträgen, den schnellen Zahlungen und der Gewissheit, dass nach zwei Jahren neu verhandelt werden kann. Mit den meisten von ihnen verbindet die NEUE LÜBECKER eine langjährige und gute Geschäftsbeziehung. Zum Teil sind sie schon seit Jahrzehnten für die Genossenschaft tätig.

Ob Waschtisch oder Bodenbelag, Lichtschalter oder Küchenfront: Für die Produkte, die in den Wohnungen zum Einsatz kommen sollen, legt die NEUE LÜBECKER Standards fest, die unternehmensweit gelten und an die sich die Handwerksbetriebe halten müssen. Das gilt auch für die großen Baustellen. Die ausgewählten Produkte sollen möglichst robust und langlebig sein, damit die Anschaffung wirtschaftlich ist. Darüber hinaus sind ökologische Aspekte wichtig. So verwendet die Genossenschaft beispielsweise standardmäßig emissionsarme und zu 100 Prozent recycelbare PVC-Bodenbeläge für ihre Wohnungen.

LEBEN UND ARBEITEN BEI DER NEUE LÜBECKER

Nachhaltigkeit bedeutet auch soziale Gerechtigkeit und Teilhabe. Als Genossenschaft möchte die NEUE LÜBECKER dazu beitragen, eine langfristig stabile Gesellschaft zu ermöglichen, an der alle Menschen gleichwertig, würdevoll und über Generationen hinaus teilhaben können.

Familie und Beruf

Die NEUE LÜBECKER möchte ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern langfristig einen sicheren und guten Arbeitsplatz bieten. Rund 13 Jahre bleiben Mitarbeitende durchschnittlich im Unternehmen. 15 der 160 Beschäftigten sind sogar schon länger als 30 Jahre bei der Genossenschaft angestellt. Ein Grund für diese Treue ist die überdurchschnittlich familienfreundliche Ausrichtung der Genossenschaft. Denn: Die Genossenschaft weiß um die Notwendigkeit, ihre Beschäftigten bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen. Sie bietet neben diversen tariflichen Leistungen wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld die Zahlung eines freiwilligen betrieblichen Kindergeldes und begünstigt flexible Arbeitszeiten durch ein Gleitzeitmodell.

Außerdem bietet die NEUE LÜBECKER eine kostenlose Notfallbetreuung für Kinder zwischen 0 und 14 Jahren in Kooperation mit der Stiftung „Beruf und Familie im HanseBelt“ an. Zudem besteht in besonderen Fällen die Möglichkeit, die Kinder ausnahmsweise mit an den Arbeitsplatz zu nehmen und sie im kinderfreundlich ausgestatteten Aufenthaltsraum zu betreuen. Auch die vierbeinigen Familienmitglieder werden bedacht: Bürotaugliche Hunde sind nach Absprache mit der Abteilung am Arbeitsplatz erlaubt.



Familienfreundlichkeit wird bei der NL großgeschrieben. (Aufenthaltsraum der NL für unsere kleinen „Mitarbeiter“)

Zeit für gute Nachbarschaft

Von der Pflanzaktion bis zum Basteltreffen – die Genossenschaft fördert ihre Nachbarschaften durch regelmäßige Veranstaltungen, Feste und gemeinschaftliche Erlebnisse für alle Altersgruppen. Auch durch die Mitglieder selbst organisierte Feste und Aktivitäten für die Nachbarschaften werden gern durch eine kleine Spende unterstützt. 2020 mussten diese Treffen zum Schutz der Mitglieder allerdings weitgehend ausfallen. Stabile, nachbarschaftliche Strukturen zeigten sich dennoch in Form von Nachbarn, die für andere einkaufen gingen oder andere Besorgungen übernahmen.

Neben den Aktivitäten mit unseren Mitgliedern und den Mitgliedervertretern gehört die Analyse der Quartiere zum Quartiersmanagement der NEUE LÜBECKER. Die Genossenschaft befasst sich stetig mit der Frage, was sie tun kann, um die

Wohnqualität für ihre Mitglieder weiter zu steigern. In der Schweriner Weststadt gibt es beispielsweise dafür ein eigenes Komitee: den runden Tisch. Dort kommen regelmäßig mehrere Akteure aus Kirche, Stadt und Wohnungswirtschaft zusammen, um gemeinsam konkrete Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität im Quartier zu erarbeiten.

Auch wenn viele Aktivitäten für und mit unseren Mieterinnen und Mietern aufgrund der Infektionslage in diesem Jahr nicht stattfinden konnten, ist die Genossenschaft für ihre Mitglieder telefonisch, über E-Mail und auch per Chat oder das Kontaktformular auf der Website erreichbar. Nach individueller Vereinbarung können sie außerdem persönliche Termine mit der Kundenbetreuung in den ServiceCentern wahrnehmen – natürlich unter Einhaltung der notwendigen Hygienemaßnahmen.

LIEBE MITGLIEDER,

die ordentliche Vertreterversammlung im schriftlichen Verfahren fand am 22.06.2021 statt. Das war der letzte Abgabetag für die Abstimmungsbögen bzw. die Stimmzettel für die Wahl des Aufsichtsrates. Zuvor hatten unsere Mitgliedervertreter Zeit, sich mit den Unterlagen vertraut zu machen und Fragen zu stellen. Auch in diesem Jahr hat die Genossenschaft die Beschlussvorlagen sowie aussagekräftigeren Unterlagen mit viel Transparenz und Offenheit schriftlich präsentiert. Der Vorstand hat zusätzlich für alle Vertreter Telefonsprechstunden angeboten, um für Fragen Rede und Antwort zu stehen.

An dieser Stelle möchten wir unseren Mitgliedervertretern danken, dass Sie unsere Genossenschaft in dieser besonderen Situation zum Wohle der Mitglieder bereits zum 2. Mal und somit beim schriftlichen Verfahren so verständnisvoll unterstützt haben. Genau das macht unsere Genossenschaft so einzigartig – das MITEINANDER. 114 von 119 Vertretern haben abgestimmt und den Jahresabschluss festgestellt, Rücklagen gebildet, Vorstand und den Aufsichtsrat entlastet sowie die Dividendenausschüttung von 4% auf die Geschäftsguthaben beschlossen sowie sieben Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt.

Abstimmungsergebnis der einzelnen Tagesordnungspunkte:

2. Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020

Ja (112) Enthaltung (2)

3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2020

Ja (110) Enthaltung (4)

4. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020

Ja (111) Enthaltung (3)

5. Feststellung des Jahresabschlusses 2020

Ja (109) Enthaltung (5)

6. Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2020

Ja (110) Enthaltung (4)

7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020

Ja (112) Enthaltung (2)

8. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Ja (111) Enthaltung (3)

Einen herzlichen Glückwunsch richten wir an unsere Aufsichtsratsmitglieder: Vivian Paesler (96 Stimmen), Micheal Voigt (99 Stimmen), Volker Raudies (96 Stimmen), Ronald Zorn (85 Stimmen), Georg Conradi (97 Stimmen) und

Thorsten Stockfleth (96 Stimmen), die in diesem Jahr wieder gewählt wurden. Wir begrüßen außerdem Heidi Möller (96 Stimmen) neu in unserem Aufsichtsrat, die das Amt von Ingrid Merkelbach ab diesem Jahr übernehmen wird.



Heidi Möller



Ingrid Merkelbach

NEUIGKEITEN IM AUFSICHTSRAT

Wir verabschieden Ingrid Merkelbach, die seit 1990 im Aufsichtsrat der NL tätig war. Wir bedanken uns im Namen unserer Mitglieder, Vertreter, Mitarbeiter sowie der Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes für Ihre engagierte Tätigkeit im Aufsichtsrat in den letzten 31 Jahren. Wir wünschen Frau Merkelbach weiterhin viel Gesundheit, alles Gute und bleiben Sie unserer Genossenschaft auch zukünftig ein treues Mitglied. Heidi Möller ist bereits seit 2003 Mitglied bei der NL und seit 2019 Mitgliedervertreterin für die Region Elmshorn. Die 54jährige gelernte Bürokauffrau für Bau- und Immobilienwirtschaft ist derzeit in einem großen Dienstleistungsunternehmen der Immobilienbranche tätig und für den Bereich Controlling/Cash Management und Facility Management zuständig. Liebe Frau Möller, wir freuen uns, Sie als neues Aufsichtsratsmitglied für unsere Genossenschaft gewonnen zu haben, und wünschen Ihnen viel Erfolg & Freude bei Ihrer neuen Aufgabe.

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

15.658
Wohnungen

	2020	2019	
	T€	T€	
	788.878	767.047	Bilanzsumme
	2.120	3.007	Liquide Mittel
	750.245	726.663	Anlagevermögen
	288.460	272.390	Eigenkapital
	109.336	107.227	Umsatzerlöse
	10.752	10.655	Jahresüberschuss
	30.643	29.519	Cashflow

Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.658	15.435
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	1.930	2.041
Flächen in qm per 31.12.	983.919	968.311
Umsatzerlöse aus Mieten	82.051	79.808
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	70.985	74.501
Instandhaltung (€/qm)	29,42	29,36

70.985 T€
Modernisierung,
Instandhaltung
und Neubau

18.349
Mitglieder

	18.349	17.940	Anzahl der Mitglieder per 31.12.
	165	166	Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)
	122	121	– davon ganztags tätig
	43	45	– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt

BILANZ

zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Anlagevermögen	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		454,06	3.349,64
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	730.161.865,47		672.832.161,22
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.489.246,63		5.744.852,71
3.	Grundstücke ohne Bauten	969.304,44		2.932.935,73
4.	Technische Anlagen und Maschinen	42.707,36		0,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.549.395,61		1.516.638,19
6.	Anlagen im Bau	8.146.367,59		37.875.027,89
7.	Bauvorbereitungskosten	2.606.446,85		4.381.911,20
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	748.965.333,95	96.803,26
				725.380.330,20
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
2.	Andere Finanzanlagen	622,00	1.278.851,70	622,00
				1.278.851,70
	Anlagevermögen insgesamt		750.244.639,71	726.662.531,54
B.	Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	27.285.062,74		27.404.924,15
2.	Andere Vorräte	364.909,72	27.649.972,46	476.168,29
				27.881.092,44
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	117.695,86		167.028,07
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.235,06		620.094,80
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.089.807,18	1.270.738,10	1.115.357,70
				1.902.480,57
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.120.288,09		3.006.592,83
2.	Bausparguthaben	7.442.417,98	9.562.706,07	7.415.127,05
				10.421.719,88
	Umlaufvermögen insgesamt		38.483.416,63	40.205.292,89
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		150.024,96	179.298,17
	Bilanzsumme		788.878.081,30	767.047.122,60
	Treuhandvermögen		719.625,16	701.656,11

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Eigenkapital	€	€	€
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.283.055,20		1.241.087,91
2.	der verbleibenden Mitglieder	49.653.220,65		42.860.697,20
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	463.950,00	51.400.225,85	388.350,00
				44.490.135,11
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 218.879,35 €			(125.752,80)
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	35.970.000,00		34.890.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 1.080.000,00 €			(1.070.000,00)
2.	Andere Ergebnisrücklagen	199.271.185,54	235.241.185,54	191.411.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 7.860.000,00 €			(7.990.000,00)
				226.301.185,54
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	6.394,69		3.413,67
2.	Jahresüberschuss	10.752.091,79		10.655.299,78
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	8.940.000,00	1.818.486,48	9.060.000,00
				1.598.713,45
	Eigenkapital insgesamt		288.459.897,87	272.390.034,10
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.457.656,00		10.517.373,00
2.	Steuerrückstellungen	57.665,00		80.496,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.832.224,16	13.347.545,16	3.679.466,19
				14.277.335,19
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	395.816.711,87		392.394.290,62
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.938.568,29		53.096.836,67
3.	Erhaltene Anzahlungen	30.361.272,10		30.166.938,33
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	168.940,55		174.625,90
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.615.620,38		3.719.856,41
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42.529,24		0,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	411.449,35		460.197,01
	davon aus Steuern: 111.624,74 €			(105.406,37)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		486.355.091,78	(8.619,00)
				480.012.744,94
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		715.546,49	367.008,37
	Bilanzsumme		788.878.081,30	767.047.122,60
	Treuhandverbindlichkeiten		719.625,16	701.656,11

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	109.297.451,69		107.181.855,32
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.118,63	109.335.570,32	44.722,90
			107.226.578,22
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-119.861,41	104.601,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.050.000,00	2.994.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.506.052,97	2.804.014,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	53.558.454,10		53.731.789,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	34.773,01	53.593.227,11	40.413,52
Rohertrag		61.178.534,77	59.356.990,73
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.030.786,84		7.742.274,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.932.385,17	9.963.172,01	2.011.803,53
davon für Altersversorgung: 361.132,86 €			(467.506,30)
			9.754.077,78
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		20.514.680,16	19.853.925,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.564.282,15	4.789.870,50
9. Erträge aus Beteiligungen	60.000,00		560.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €			(560.000,00)
10. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,53		18,06
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.534,58		50.835,62
		108.535,11	
			610.853,68
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		11.512.121,50	12.110.599,74
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 703.480,15 €			(832.799,44)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		258.383,92	178.436,83
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.474.430,14	13.280.933,59
15. Sonstige Steuern		2.722.338,35	2.625.633,81
16. Jahresüberschuss		10.752.091,79	10.655.299,78
17. Gewinnvortrag		6.394,69	3.413,67
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		8.940.000,00	9.060.000,00
19. Bilanzgewinn		1.818.486,48	1.598.713,45

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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, den 19.04.2021

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer



ENERGETISCH, NACHHALTIG, GUT – QUARTIERSSANIERUNG IN NEUSTADT, WESTPREUSSENRING GEHT IN DIE NÄCHSTE RUNDE

Die NEUE LÜBECKER hat die umfassende Großmodernisierung in ihrem Quartier am Westpreußenring, für die sie 9,3 Mio. Euro investiert hat, nach 33 Monaten Bauzeit abgeschlossen. Nun startet die NEUE LÜBECKER mit dem Ersatzneubau im Westpreußenring.

Die energetische und technische Modernisierung, der in den 60er Jahren gebauten Bestandsgebäude im Westpreußenring 2-6, 8-10, 24-28 in Neustadt mit insgesamt 56 Wohnungen, ist nach 3 Bauabschnitten nun abschließend fertig gestellt worden. Diese notwendige Maßnahme ermöglicht eine Verminderung des CO₂-Ausstoßes um bis zu 70 % sowie eine deutliche Heizkostensparnis.

Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz leistet unsere Genossenschaft mit ihrem ökologischen und wirtschaftlich nachhaltigen Konzept der Außenanlagen, geplant vom Ingenieurbüro Arne Stalljann. Hierdurch wird die Freiraumqualität für die Mitglieder hinsichtlich Nutzerfreundlichkeit, Gestaltung und Ökologie aufgewertet. Ziele der realisierten Bepflanzung sind u.a. die Etablierung einer dauerhaft, im gesamten Jahresablauf attraktiven Bepflanzung, die trotz der unterschiedlichen Standorte ein einheitliches Gesamtbild ergibt. Die Außenanlagen werden so vielfältig, artenreich und attraktiv mit Futterangebot für heimische Insekten und Vögel gestaltet.

Der BUND begrüßt, dass bei den Sanierungsarbeiten der Naturschutz mitgedacht wird. „Für die Artenvielfalt zählt jede kleine Maßnahme, jede angepflanzte Hecke, jede Dachbegrünung, jede Blühwiese oder jeder Vogelnistkasten. Das Beispiel zeigt, dass auch vor der Haustür und in der unmittelbaren Nachbarschaft viel für den Naturschutz erreicht werden kann“, so Christian Rauhut vom BUND Neustadt.



„Zuhause ist ein Ort, an dem man sich wohlfühlen soll – das haben uns das letzte und das aktuelle Jahr immer wieder gezeigt. Wir wollen unseren Mitgliedern nicht nur eine attraktive Wohnung bieten – sie sollen auch umgeben sein von einer schönen, ökologisch sinnvoll angelegten Außenanlage. Bei der Auswahl der Pflanzen haben unsere Mitglieder mitentschieden“, sagt ServiceCenter-Leiterin Sarah Schmahl. Im Einklang mit diesem Konzept und zum Startschuss des Neubaus der vier Wohnhäuser sowie der Fertigstellung der Außenanlagen der Modernisierungsgebäude schaffte die Genossenschaft Ende April 2021 ein neues „Zuhause“ für einen Gravensteiner Apfelbaum im Quartier. Marcel Sonntag, Vorstandsvorsitzender der NEUE LÜBECKER und Sarah Schmahl, ServiceCenter-Leiterin Lübeck, legten selbst Hand an, um den Baum an Ort und Stelle richtig zu platzieren.

„Mit dem Neubau in Neustadt setzen wir unsere Quartiersentwicklung am Westpreußenring fort“, sagt Marcel Sonntag. „Seit 2018 investieren wir in dieses Quartier und modernisieren unsere Bestandsgebäude. In dieser Zeit ist viel passiert – drei Modernisierungen der kompletten Wohngebäude und ein nun beginnender Neubau. Das Ergebnis bringt viel für den Klimaschutz und eine neue Wohnqualität für unsere Mitglieder“, fügt Sonntag hinzu. Seit Anfang April 2021 führt die NEUE LÜBECKER ihre Quartiersaufwertung in Neustadt fort und begann mit den Arbeiten für den Bau von vier Wohnhäusern mit insgesamt 64 Wohnungen als Ersatz der drei abgerissenen Altgebäude aus den 60er Jahren. Wir schaffen durch den Neubau, der nicht modernisierungsfähigen Bestandsgebäude, einen Zugewinn von 36 neuen Wohnungen. Die neu entstehenden teils barrierefreien 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen auf sehr hohem energetischem Niveau bieten auf 55 bis 108 qm ausreichend Platz für die (Neu-) Mitglieder der NEUE LÜBECKER in Neustadt. Eine nachhaltige Wärme- und Energieversorgung wird durch Fernwärme auf der Basis von Biomethan gewährleistet. Die Neubauten sind voraussichtlich ab April 2023 bezugsfertig.





IN TIEFER TRAUER UM PETRA SCHMIDTKE

Wir nehmen Abschied von unserer lieben, tapferen Kollegin Petra Schmidtke, die ihrer schweren Krankheit im August erlegen ist. Wir haben mit ihr bis zuletzt die Hoffnung geteilt, dass sich ihr jahrelanger, harter Kampf auszahlen wird. Bis vor wenigen Wochen hat sie für uns, für die NL, mitgearbeitet und mitgedacht. Die NEUE LÜBECKER war über 31 Jahre ihr Leben, vielleicht sogar ihre Familie. Sie war nicht nur Abteilungsleiterin und Prokuristin, sie war und wird durch ihre leidenschaftliche Arbeit und ihr Engagement Vorbild für uns alle und immer ein Teil der Seele der NL sein. Dass sie nun zwei Jahre vor ihrem offiziellen und wohlverdienten Renteneintritt von uns gegangen ist, macht uns unfassbar betroffen und traurig.

Vor 10 Jahren war sie Teil des Redaktionsteams und hat die erste Ausgabe der Mitgliederzeitung publiziert. Seitdem hat sie unzählige Artikel in insgesamt 31 Ausgaben

verfasst. Die Themen waren hierbei sehr vielfältig. In den ersten Jahren stellte sie regelmäßig Ortschaften wie „Bad Schwartau – Mehr als nur Konfitüre“ oder Reinfeld „Ein Fisch- ein Vermächtnis“ vor. Lange Jahre widmete sie sich auch kritischen Themen in ihrer legendären Rubrik „heißes Eisen“. Unsere Mitglieder wurden durch sie stets ehrlich & direkt z.B. über Schimmel, Legionellen, Mietschulden, Sozialwohnungen und CO₂-Emissionen unterrichtet. Ihr Schreibstil war sehr einzigartig, sodass eine Autorenangabe meist nicht notwendig war.

In unserer Trauer fühlen wir uns verbunden mit ihrer Familie, der wir unser tief empfundenes Mitgefühl aussprechen. Wir sind dankbar für Petra Schmidtkes Treue, ihre Kompetenz, ihre unermüdliche Stärke, ihren Mut und ihr Pflichtgefühl.

WIR WERDEN SIE SEHR VERMISSEN.



EINBLICKE IN DIE WOHNBERATUNG

Kennen Sie schon Wohnen im Alter e.V.? Unsere gemeinschaftliche Wohnberatung am Kolberger Platz 1 in Lübeck gibt Ihnen einen Überblick über Alltagshilfen im Alter oder mit körperlichen Beeinträchtigungen. Weitere Infos erhalten Sie unter:

www.wohnberatung-luebeck.de

Schauen Sie doch mal vorbei! Ab sofort bieten wir wieder persönliche Termine an. Sie erreichen uns **telefonisch** unter **0451 98 95 08-10** oder per **Mail** an **info@wohnberatung-luebeck.de**

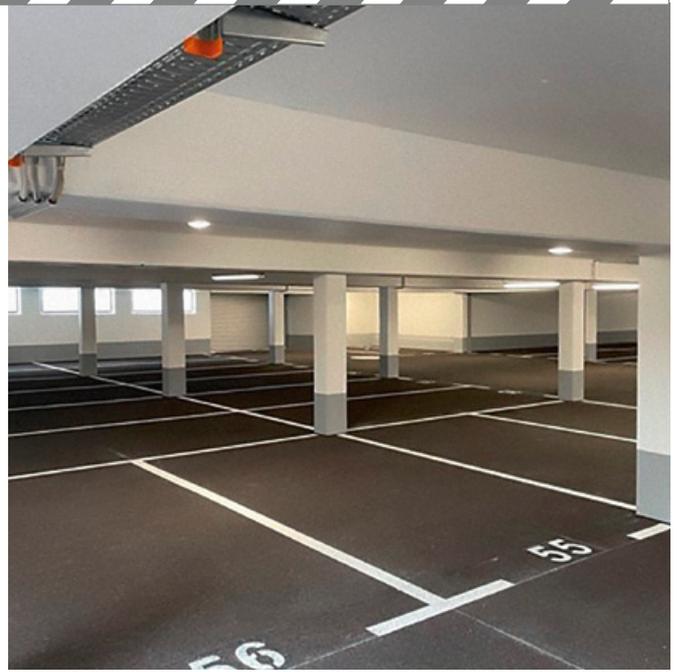


WERFEN SIE EINEN BLICK
IN UNSERE WOHNBERATUNG!



SANIERUNG IN NEUMÜNSTER, SCHLEUSAUBRÜCKE

In Neumünster haben wir bereits im letzten Jahr mit umfangreichen Instandsetzungsarbeiten der Tiefgarage begonnen. Aktuell laufen die Restarbeiten auf Hochtouren und die letzten Brandschutztüren werden eingesetzt. Die Tiefgarage ist dann Anfang September wieder nutzbar und mit neuem „Gesicht“ in einem technisch einwandfreien Zustand. Wenige Arbeiten, so zum Beispiel auf der Tiefgaragendecke oder Anstricharbeiten und Geländer oberhalb der Rampenwände, müssen aus technischen Gründen im Zusammenhang mit den Außenanlagen erbracht werden. Im Zuge des Instandsetzungsprojektes werden außerdem die Balkone seit April 2020 bearbeitet. Dabei werden an den Balkonen Betoninstandsetzungen durchgeführt, die Beschichtungen erneuert, Mauerwerksbrüstungen und Geländer überarbeitet und Blumenkästen erneuert. Leider kam es hierbei aufgrund der aktuellen Konjunkturlage am Bau zu Engpässen wichtiger Firmen, die Auswirkungen auf den Gesamtplan hatten. Aber diese und andere Probleme vor Ort wurden gelöst, sodass unsere Mieter ab Ende September die Sonne wieder auf ihrem Balkon in Gänze genießen können. Der voraussichtliche Start der Instandsetzungen an den Außenanlagen ist für Mitte 2022



vorgesehen. Hier läuft derzeit die Ausführungsplanung. An dieser Stelle möchten wir allen Mietern für ihre Geduld danken. Wir können dieses Projekt nur gemeinsam und in gegenseitiger Rücksicht mit unseren Mitgliedern schaffen. Alle beteiligten Planer und Baufirmen geben ihr Bestes, um die Baumaßnahmen trotz Corona, Baukonjunkturhochphase, Materialknappheit und den sonst üblichen Problemen am Bau so schnell und bestmöglich abzuschließen.

TRAVEMÜNDE, BAGGERSAND

So langsam nimmt die Großbaustelle am Baggersand Form an. Nachdem das Erdreich mit einer 560 Meter langen, stählernen Spundwand umzäunt und 14 Meter tief gerammt wurde, um die Keller sowie die Tiefgarage vor dem Grundwasserstand zu schützen, geht es nun „hoch hinaus“. Nach diesen umfangreichen Vorbereitungen konnten die Erdaushubarbeiten von rund 50.000 m³ an der Baustelle starten. Mittlerweile hat der Bau der Tiefgarage mit 257 Stellplätzen sowie der Kellerräume begonnen. Auf dem 20.000 m² großen Areal entstehen bis Ende 2023 / Anfang 2024 254 Wohnungen. Die NEUE LÜBECKER hat bei diesem Großprojekt einen Anteil von 72 Wohneinheiten, davon 14 öffentlich geförderte Wohnungen. „Wohnen auf dem Baggersand“ ist ein Großprojekt der vier Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG und der NEUE LÜBECKER.



Ein Blick auf die Baustelle - aktuelles Video

LÜBECK WESTPREUSSENRING 70 B-C

Auf in die zweite Runde! Nachdem wir vor 2 Jahren bereits das Wohngebäude 70 & 70 a modernisiert haben, geht es nun mit dem nächsten Gebäude weiter. Das aus den 60er Jahren stammende Haus wird komplett energetisch modernisiert. Die Arbeiten hierzu starteten bereits im August 2021. Die energetische Hüllenmodernisierung umfasst u.a. Maßnahmen an Dach, Fenster, Fassade und am Treppenhaus. Außerdem werden die Grundrisse der 12 Wohnungen optimiert und neue Balkone montiert. Das Projekt beinhaltet eine Strangsanierung der Kalt- und Warmwasser- sowie der Heizungsstränge. Das große Highlight dieser Modernisierung ist der Einbau einer Aufzugsanlage, die den barrierearmen Zugang zu den Wohnungen garantiert.



TRITTAU LÜTJENSEER STRASSE 9 A- B

Seit April 2021 laufen die Modernisierungsarbeiten an dem Wohngebäude in der Lütjenseer Straße. Das Haus aus den 50er Jahren erhält eine energetische Hüllenmodernisierung. Die Maßnahmen umfassen Dach, Fenster, Fassade sowie die Neugestaltung des Treppenhauses. Die Mieter der 12 Wohnungen können sich nach Fertigstellung außerdem über neugestaltete Außenanlagen freuen. Die Arbeiten an dem Gebäude sollen Ende 2021 abgeschlossen sein. Die Außenanlagen werden im Frühjahr 2022 fertiggestellt.



AHRENSBURG, IMMANUEL-KANT-STRASSE

In Reeshop sind die Vorbereitungen für die Erdarbeiten an unserem 4. Bauabschnitt abgeschlossen. Anfang September begannen bereits die ersten Rohbauarbeiten für die 59 Genossenschaftswohnungen. Die modernen teils barrierefreien 2- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 56 m² bis 94 m² inkl. Balkon, Terrasse oder Dachterrasse, bieten Platz für alle Altersklassen. Den barrierearmen Zugang zu den Wohnung bietet ein Aufzug. Die drei Wohnhäuser sind voraussichtlich bis zum Sommer 2023 bezugsfertig. Den aktuellen Stand der Bauarbeiten erfahren Sie auf unserer Homepage in unserem Bautagebuch.



Bautagebuch



Interessentenliste





Vivian Wagner

Tanja Birnstingl

NEUE GESICHTER IM MITGLIEDERWESEN

Sie haben ein Anliegen rund um Ihre Mitgliedschaft? Diese zwei Damen bilden mit viel Herzblut unseren Bereich Mitgliederwesen. Beide haben Ihre Ausbildung bei der NEUE LÜBECKER absolviert und sind seitdem für unsere Genossenschaft tätig. Tanja Birnstingl ist seit 2011 Mitarbeiterin bei der NL und war bereits 6 Jahre im Mitgliederwesen tätig. Nach zwei Kinderpausen ist sie nun seit Juli 2021 wieder mit für unsere Mitglieder zuständig. Vivian Wagner ist nach Beendigung ihrer Ausbildung im letzten Jahr in das Mitgliederwesen eingestiegen.

Was sind Ihre Aufgaben im Mitgliederwesen?

Wagner Wir sind für alle Mitglieder der erste Ansprechpartner für Fragen, die im Zusammenhang mit der Mitgliedschaft stehen. Ich betreue zusätzlich die Mitgliedervertreter. Zudem gehört die Organisation der jährlich stattfindenden regionalen Vertretertreffen zu meinen Aufgaben.

Birnstingl Ich kümmere mich hauptsächlich um die Anteilsverwaltung wie u.a. Freistellungsaufträge, Abtretungen oder Kündigungen der Mitgliedschaft.

Was macht Ihnen an Ihrem Job am meisten Spaß?

Wagner Die Vielfalt des Mitgliederwesens und der persönliche Kontakt mit den Mitgliedern. Da ich Hauptansprechpartner für die Vertreter bin, freue ich mich sehr auf die nächste gemeinsame Veranstaltung mit ihnen.

Birnstingl Meine Arbeit ist nicht nur reine Büroarbeit – sie ist eine Kombination aus u.a. Kontakt zum Mitglied, Arbeiten zum Jahresabschluss und Projektarbeit. Ich kann mir meine Aufgaben selbst strukturieren. Diese Flexibilität ist für mich als Mutter von zwei kleinen Kindern sehr wichtig.

Was lässt Ihr Herz nach Feierabend höherschlagen?

Wagner Ich reite seit 15 Jahren und gehe diesem Hobby 1- 2 mal in der Woche nach. Mein Hund, Lucky, der mich des Öfteren ins Büro begleitet, bereitet mir sehr viel Freude. Demnächst möchte ich mit ihm die Hundeschule besuchen.

Birnstingl Ich liebe ebenfalls Pferde und reite gern. Damals hatte ich sogar ein eigenes Pferd. Heute halten mich meine Kinder auf Trab (scherzhaft). Ich liebe das Familienleben!

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Wagner Ich bin noch „frisch“ aus der Ausbildung und möchte mich gern beruflich weiterbilden. Privat wäre es mein Ziel, irgendwann in den eigenen 4 Wänden zu leben.

Birnstingl Ich liebe den Fortschritt! Neue Aufgaben, Projektarbeit, all dies möchte ich weiter betreiben, um die Prozesse & den Service der NL zu optimieren und sie weiterzuentwickeln. Unsere Genossenschaft steht für ein „Miteinander“. Genau das wünsche ich mir für unsere Gesellschaft. Ein wesentlicher Herzenswunsch von mir für die Zukunft ist mehr Zusammenhalt und Verständnis in der Gesellschaft. Gerade auch in dieser besonderen Zeit, in der meine Kinder leben, wünsche ich mir mehr Verständnis für sie (keine Einschränkungen mehr in der Kita, Schule oder im Freizeitbereich).

Wenn Sie morgen im Lotto gewinnen würden, was würden Sie tun?

Wagner Endlich die eigenen 4 Wände – mein eigenes Haus & ein Auto für meinen Freund (er wünscht sich ein Audi Q8).

Birnstingl Ein eigenes Pferd! Im Studium musste ich es leider verkaufen.

Welchen Schauspieler würden Sie gerne mal zum Kaffee einladen?

Wagner Vin Diesel oder Dwayne „The Rock“ Johnson, aber dann würde ich lieber Auto fahren, anstatt Kaffee zu trinken.

Eine einsame Insel, 3 Dinge dürfen Sie mitnehmen, welche wären das?

Birnstingl: Zahnpasta & Zahnbürste, gutes Buch, Bikini

EIN SCHNELLES INTERVIEW

Frühaufsteher oder Langschläfer?
WAGNER: FRÜHAUFSTEHER

Meer oder Berge?
BIRNSTINGL: MEER

Action oder Komödie?
WAGNER: ACTION

Süß oder salzig?
BIRNSTINGL: SALZIG

APFEL RÄTSEL

1. WIE VIELE
KERNE SIND
IM APFEL?

1 ER
2 KE
5 SA

2. WO ENTSORGT
MAN DEN APFEL?

3. WELCHES
BLATT
GEHÖRT
ZUM
APFEL?

4. WO
STECKEN
DIE MEISTEN
VITAMINE?

IM STIEL MO
UNTER DER SCHALE ST

IM KERN CK

1.	2.	3.	4.

LÖSUNG

**MIETEN
DECKEL?**

GIBT'S DOCH

LÄNGST:

**GENOSSEN
SCHAFTEN!**

**Schlecht für Deutschland, schlecht für uns.
Nein zu einem bundesweiten Mietendeckel.**

wbgd.de/mietendeckel

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND