



UNSER ZUHAUSE

MITGLIEDERZEITSCHRIFT 02/2023

AUSZUG AUS DEM
GESCHÄFTS-
BERICHT

NEUE LÜBECKER
NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG



Editorial

LIEBE MITGLIEDER,

in dieser Ausgabe möchten wir Ihnen unseren Geschäftsbericht 2022 vorstellen. Die NEUE LÜBECKER steigerte auch im Jahr 2022 ihr Investitionsvolumen. Satte 7% mehr investierten wir mit insgesamt 75,52 Mio. € in unseren & Ihren Wohnungsbestand. Davon sind 33,31 Mio. € in die Instandhaltung geflossen, 10,76 Mio. € in Modernisierungsmaßnahmen und 31,42 Mio. € in den Neubau.

Dieses beachtliche Ergebnis erforderte erhebliche Anstrengungen angesichts der verschlechterten wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen. Bis 2045 soll Deutschland CO₂-neutral sein. So steht es im Klimaschutzgesetz. Diese Aufgabe wird unsere Entscheidungen in den nächsten Jahren prägen. Um das Ziel zu erreichen, sind im Gebäudesektor zwei Dinge notwendig: erstens die energetische Sanierung der Gebäudehüllen und zweitens die Versorgung der Häuser mit erneuerbaren Energien. Hierfür hat die NEUE LÜBECKER einen Klimapfad erarbeitet, der die notwendigen Maßnahmen benennt – ebenso wie die ungefähren Kosten. Diese liegen aus heutiger Sicht im mittleren bis oberen dreistelligen Millionenbereich. Deshalb wird der Schwerpunkt unserer Bautätigkeit in den nächsten Jahren auf unserem Bestand liegen. Im Ergebnis unserer Wirtschaftsplanung können wir diese Aufgaben stemmen. Rund 30 Mio. € sind allein 2023 für die Modernisierung eingeplant. Wenn wir dieses Niveau inflationsbereinigt annähernd halten, dann schaffen wir die Klimaneutralität bis 2045.

Was außerdem für die Konzentration auf den Bestand spricht, ist die Kostenexplosion im Neubau. Die Miethöhen, die nötig wären, um frei finanzierte

Neubauprojekte wirtschaftlich zu realisieren, liegen für uns schon im obersten Bereich des genossenschaftlichen Verantwortbaren. Wenn wir bauen, dann also fast ausschließlich auf Bestandsgrundstücken. Damit erhalten wir auch die Streuung der Mieten im Quartier: vom Neubau über modernisierte Wohnungen bis hin zu niedrigeren Mieten in den noch unsanierten Gebäuden. Diese Strategie verfolgt die NEUE LÜBECKER schon lange. 2022 hat sie sich wieder bestätigt. Die Durchschnittskaltmiete 2022 lag somit bei 7,25 €/m².

Damit sich Neubauprojekte wieder wirtschaftlich durchführen lassen, wären neben sinkenden Baukosten schlankere Genehmigungsverfahren und bessere Förderungen notwendig. Wir hoffen, dass es in dieser Hinsicht Bewegung gibt. Verlassen können wir uns in jeder Hinsicht auf unser motiviertes Team, das auch großen Herausforderungen gewachsen ist. Wir sind uns sicher: Auch die Hürden der Zukunft werden wir mit diesen großartigen Mitstreiterinnen und Mitstreitern gut meistern können. Die Mitgliedervertreter unserer Genossenschaft haben in der diesjährigen Vertreterversammlung den Jahresüberschuss mit 12,1 Mio. € festgestellt und davon 9,8 Mio. € zur Eigenkapitalbildung für die kommenden Investitionen in die Rücklage überwiesen. Der verbleibende Gewinn in Höhe von 2,3 Mio. € wird auf Beschluss der Vertreter an die über 18.500 Mitglieder als Dividende ausgeschüttet.

In dieser Ausgabe schnuppern Sie in unseren aktuellen Geschäftsbericht herein. Die komplette Version können Sie unter:

www.neueluebecker.de/aktuelles/geschaeftsbericht/ nachlesen.



Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen & Informieren.

Ihre NEUE LÜBECKER

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 4 - 5

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

Seite 6 - 7

BILANZ

Seite 8

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Seite 9 - 11

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Seite 12 - 19

AUSZUG AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT 2022

Eine Übersicht in Monaten



Seite 20 - 21

BAUSTELLENTICKER

- Modernisierung Kaltenkirchen,
Flottmooring 21
- Modernisierung Lübeck,
Westpreußenring 70 d-f
- Modernisierung Elmshorn,
am alten Friedhof 27-29
- Instandhaltung in Lübeck,
Hansestraße, Meierstraße & Lindenstraße
- Modernisierung Börnsen,
Rudolf-Donath-Weg 1-3
- Modernisierung in Schwarzenbek,
Verbrüderungsring 19-31



Seite 22

STADTRADELN 2023

DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX (DNK)

IMPRESSUM

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

Texte NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, CCAW

Fotos NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Adobe Stock,
Rebecca Jesse, falcon crest, Oliver Beck

Erscheinungsweise dreimal im Jahr mit jeweils ca. 18.750 Exemplaren

Gestaltung und Druck www.ruegen-druck.de

Geschäftsbericht 2022

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Sitz der Genossenschaft **Lübeck**

Gründung **14. November 1949**

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

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

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

15.526
Wohnungen

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

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

75.520 T€
Modernisierung,
Instandhaltung
und Neubau

18.577
Mitglieder

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

BILANZ

zum 31. Dezember 2022

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

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	116.731.891,00		113.300.760,94
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.916,80	116.753.807,80	44.059,94
			113.344.820,88
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.205.702,58	1.116.873,39
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.130.000,00	3.060.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.525.063,05	3.180.014,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	64.466.577,96		57.686.083,94
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	27.240,50	64.493.818,46	23.898,83
Rohhertrag		62.120.754,97	62.991.726,14
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	8.036.439,12		7.864.440,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.188.978,24	10.225.417,36	1.927.605,80
davon für Altersversorgung: 568.906,64 €			(377.685,81)
			9.792.046,71
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		21.697.068,46	21.729.109,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.223.669,68	5.174.832,67
9. Erträge aus Beteiligungen	60.000,00		60.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €			(60.000,00)
10. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18,99		21,40
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.779,97		46.979,77
		106.798,96	
			107.001,17
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.768.248,90	10.816.147,64
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 283.502,00 €			(697.123,95)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		412.901,79	275.267,37
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.900.247,74	15.311.323,20
15. Sonstige Steuern		2.785.996,82	2.735.985,09
16. Jahresüberschuss		12.114.250,92	12.575.338,11
17. Gewinnvortrag		5.733,75	5.400,28
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		9.802.000,00	10.500.000,00
19. Bilanzgewinn		2.317.984,67	2.080.738,39

BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers

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

PRÜFUNGSURTEILE

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, den 24.04.2023

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Januar

Großhansdorf, Sieker Landstraße

Im ersten Bauabschnitt starteten wir mit dem Abbruch von 3 Wohngebäuden mit insgesamt 36 Wohnungen. Die nicht modernisierungsfähigen Gebäude schaffen Platz für einen Ersatzneubau in 2 Bauabschnitten mit insgesamt 112 Wohnungen, 22 davon gefördert sowie 100 Tiefgaragenplätze. Wir erreichen mit dem Neubau einen Wohnflächengewinn von 3.698 m². Der ursprüngliche Baubeginn war im Herbst 2022 vorgesehen. Aufgrund von Baukostensteigerungen insbesondere bedingt durch unverändert hohe Materialpreise aber auch überdurchschnittlich gestiegene Lohnkosten, die allgemeine Zinsentwicklung sowie der Wegfall der bisherigen Förderungen verschob sich der Baustart. Ein möglicher neuer Baubeginn könnte demnach im Frühjahr 2024 sein, vorausgesetzt die Marktsituation normalisiert sich so weit, dass bezahlbarer Wohnraum erstellt werden kann. Der erste Bauabschnitt könnte demnach nach einer 20-monatigen Bau-phase im Herbst 2025 / Frühjahr 2026 beendet sein.



Bauarbeiten im ServiceCenter Lübeck – Tiefgaragensanierung

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



3. Bauabschnitt unserer Modernisierungsarbeiten in Wentorf

Modernisierungsbeginn in der Danziger Straße 14–16 in Wentorf

Im Februar 2022 begannen die ersten Modernisierungsarbeiten unseres 3. Bauabschnitts in Wentorf. Die umfassende energetische Großmodernisierung der 30 Wohnungen beinhaltet u. a. die Erneuerung des Daches, die Dämmung der oberen Geschossdecke und den Austausch der Fenster sowie eine Wärmedämmung auf der bestehenden Fassade. Wir ersetzen außerdem alte Leitungen wie Schmutz-, Kalt- und Warmwasser und legten neue Heizungsstränge

und montierten neue Heizkörper. Die Mieter können sich nach Abschluss der Arbeiten über ihr neues Badezimmer freuen. Die Balkone wurden aus energetischen Gründen abgeschnitten, entsorgt und anschließend durch neue Vorstellbalkone aus einer Aluminium-Konstruktion ersetzt. Die Treppenhäuser erhielten einen neuen Anstrich und die Außenanlagen sowie die Stellplätze wurden neu angelegt. Zwei neue oberirdische Fahrradhäuser verschaffen unseren Mietern einen barrierefreien Zugang zu ihren Zweirädern. Der neu gestaltete Hauseingang inklusive neuer Briefkästen lässt das neu entstehende Wohnhaus im neuen Glanz erscheinen. Die Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen sind im Frühjahr 2023 abgeschlossen.

Februar



März

Einführung Tapetenwechsel

Als Wohnungsgenossenschaft fühlen wir uns unseren Mitgliedern besonders verpflichtet und unterstützen sie vorrangig bei der Suche nach einer Wohnung. Aus diesem Grund haben wir im März 2022 unser Interessentenmanagement umgestellt und nehmen allgemeine Wohnungswünsche ausschließlich von unseren Mitgliedern an. Neuinteressenten haben trotzdem weiterhin die Möglichkeit, sich auf aktuelle Wohnungsangebote zu bewerben. Diese Umstellung sorgt für eine zielgerichtete Wohnungsvermittlung sowie einen noch besseren Service für unsere Mitglieder.

April

Wohnraum für Flüchtlinge

Die politische Situation in der Ukraine trieb viele Menschen in die Flucht. Dieses Thema beschäftigte nicht nur uns, sondern auch unsere Mitglieder. Wie bereits bei der ersten Flüchtlingswelle haben wir als ursprüngliche Flüchtlingsgenossenschaft schnell gehandelt und Hilfe geleistet. Auch dieses Mal konnten wir unter anderem bereits leer stehende Gebäude, die von Grund auf saniert werden sollen, zur Verfügung stellen, um Platz für Flüchtlinge anzubieten.

Hierzu standen wir mit den koordinierenden Stellen der Kommunen im engen Austausch. Dadurch war der zielgerichtete Einsatz der hierfür geeigneten Wohnungen sichergestellt. Insgesamt konnten wir bis Anfang 2023 53 Wohnungen für ukrainische Familien zur Verfügung stellen. Genossenschaften stehen für ein freiheitlich-friedliches Miteinander. So ist es für uns selbstverständlich, dass wir den Ukrainerinnen und Ukrainern zur Seite stehen und sie im Rahmen der Möglichkeiten unserer Genossenschaft unterstützen.



Einblick in die Außenanlagen unseres Modernisierungsprojektes in Großhansdorf

Modernisierungsprojekt in Großhansdorf

Am Roseneck 25–29 & 31–33 beendet

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



Mai

Azubi-Messe in Lübeck

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

NL-App

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



Juni

Richtfest in Ahrensburg, Reeshoop



Richtfest in Ahrensburg, Eröffnungsrede von Bürgermeister Eckart Boege

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

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

Vertreterversammlung

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



Ein neues ServiceCenter für Ahrensburg

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

Start der Modernisierung in Schwarzenbek

Aubenasstraße 1a-c & 3a-c

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



Regionales Vertretertreffen in Ahrensburg

Anfang Juli ging es für unsere Mitgliedervertreter auf eine kleine Rundreise durch den Ahrensburger Bestand. Projektleiter Dirk Jonscher bot allen Teilnehmern einen Einblick in die Modernisierungen in Großhansdorf im Quartier Roseneck, die im Jahr 2022 fertiggestellt wurden. Das neu umgebaute

ServiceCenter in Ahrensburg stand ebenfalls auf dem Programm. ServiceCenter-Leiter Jan Schlieff erläuterte den kompletten Umbau, führte die Vertreter durch die neuen Räumlichkeiten und lud anschließend zum gemeinsamen Austausch beim Grillen ein. Diese Veranstaltungen bieten allen Vertretern einen guten Einblick in die praktischen Tätigkeiten sowie die Prozesse der NEUE LÜBECKER. Gleichwohl ermöglichen sie einen direkten Austausch zu offenen Themen seitens der Mitgliedervertreter.

Juli

August



Gemeinsam Schönes bewirken in der Waidmannstraße

Gesundheitstag/Gesundheitswoche

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

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



Betriebsausflug nach Travemünde

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

September



Regionales Vertretertreffen in Geesthacht

Das große und in mehreren Bauabschnitten entstandene Quartier in Geesthacht bot die besten Voraussetzungen, um unseren Mitgliedervertretern einen Einblick in die Investitionsstrategie der NEUE LÜBECKER zu geben. Projektleiter Martin Staudt sorgte für einen umfassenden Überblick zu den vielen unterschiedlichen Projekten, Abriss/Neubau, reine energetische Modernisierungen und eine Aufstockung, die in diesem Quartier realisiert wurden. Im Anschluss fand unser Mitgliederfest in Geesthacht mit einem bunten Programm und leckerem Essen statt.



Mit dem Aufsichtsrat on tour

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

Oktober



Azubi- austausch – aus dem Norden in den Süden

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

Vermarktungsstart in Norderstedt

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

Eröffnung Kita-Spielplatz

In der Stoltenstraße in Hamburg musste aufgrund einer Tiefgarageninstandsetzung ein kompletter Außenbereich geräumt werden. Zu diesem Bereich gehörte auch das Spielgelände der AWO-Kita. Eine Gelegenheit, den Spielplatz nach neuen naturpädagogischen Ansätzen wiederherzustellen! Dabei wurden aus sehr wetterresistentem Robinienholz Kletterbereiche, Nestschaukeln, ein Sand- und Bauspielplatz mit Spielküche, ein Wasserspielplatz und sogar eine Lagerfeuerstelle errichtet. Wir wünschen dem Kindergarten mit seinen ca. 90 Kindern viel Freude an dem Gelände und den Kindergärtnerinnen und Kindergärtnern tolle Möglichkeiten für ihre wertvolle pädagogische Arbeit. Ende November haben Timo Jürs, ServiceCenter-Leiter in Elmshorn, und Projektleiter Rouven Feist den Spielplatz an die Kitaleiterin Simone Runge, übergeben.

November



Digitaler Lehrgang zur Sozialberatung

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



Schwarzenbek, Cesenaticostraße

Dezember

Tiefgaragensanierung am Kaufhof

In Lübeck haben wir mit umfangreichen Instandsetzungsarbeiten der beiden Tiefgaragen in der Kantstraße & Leibnizweg begonnen. Im Fokus der Arbeiten standen die Stützenfüße und Wandsockel der Stahlbetonwände, die ertüchtigt und neu beschichtet werden mussten. Witterungsbedingt kann es aufgrund von Salzeintragungen durch den Winter anhaftenden Schnee am Pkw zu einer Chloridbelastung in der Tiefgarage kommen. Dies führt zu Korrosionen der im Beton befindlichen Stahlbewehrung. Betonabplatzungen sind die Folge. Die betroffenen Bereiche haben wir umfassend überarbeitet und konnten somit Folgeschäden präventiv entgegenwirken. Um eine Komplettspernung der beiden Tiefgaragen mit insgesamt 231 Stellplätzen zu umgehen, hatten wir uns entschieden, die Arbeiten in einzelnen Bauabschnitten durchzuführen. Die komplette Instandsetzung der Tiefgarage hat ein Investitionsvolumen von ca. 500.000 € und wird voraussichtlich im März 2023 beendet sein.

Photovoltaik-Anlage in der Falkenstraße

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

MODERNISIERUNG KALTEN- KIRCHEN, FLOTTMOORRING 21

Seit Juni 2023 führen wir eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle unseres Wohngebäudes mit 24 Wohnungen im Flottmooring durch. Diese Maßnahme beinhaltet u.a. eine Wärmedämmung der Außenfassade sowie der Kellerdecken und den Einsatz neuer Fenster. Im Zuge dieser Arbeiten optimieren wir die Wärmedämmung der Dachflächen. Die Dachfläche bereiten wir für die spätere Montage von Photovoltaik-Modulen vor. Alle Arbeiten werden im Sommer des nächsten Jahres mit der Fertigstellung der Außenanlagen abgeschlossen sein.



MODERNISIERUNG LÜBECK, WESTPREUSSENRING 70 D-F

Die Kernmodernisierung des Wohngebäudes in Lübeck-Kücknitz ist bereits Mitte Juni 2023 gestartet. Nachdem wir vor 4 Jahren begonnen haben das Wohngebäude 70 & 70 a zu modernisieren und im letzten Jahr das Gebäude b-c fertiggestellt haben, beginnen wir mit dem nächsten Bauabschnitt im Haus d-f. Das aus den 60er Jahren stammende Haus wird seit Juni 2023 komplett energetisch modernisiert. Bei der umfassenden Entkernung werden lediglich die tragenden Wände, die Stahlbetondecken, das Treppenhaus und der Dachstuhl erhalten. Die energetische Hüllenmodernisierung beinhaltet u.a. Dämm-Maßnahmen an Dach, Fenster und Fassade. Die Grundrisse der 18 Wohnungen werden optimiert und neue Balkone montiert. Das Projekt schließt die Sanierungen der Kalt-, Warmwasser- und Heizungsstränge mit ein. Die Wärme-



versorgung erfolgt durch den Einbau einer neuen Gasbrennwerttherme sowie 15 % erneuerbare Energie mithilfe einer Solarthermieanlage. Das große Highlight dieser Modernisierung ist der Einbau einer Aufzugsanlage, die den barrierearmen Zugang zu den Wohnungen garantiert. Im Herbst 2024 werden die Modernisierungsmaßnahmen beendet sein.

MODERNISIERUNG ELMSHORN, AM ALTEN FRIEDHOF 27-29

Im Juli 2023 begannen die Arbeiten für die energetische Modernisierung der Gebäudehülle am alten Friedhof. Die Maßnahme am Gebäude mit insgesamt 42 Wohnungen beinhaltet u.a. eine Wärmedämmung der Außenfassade sowie der Kellerdecken und den Ersatz der alten Balkone durch Vorstellbalkone. Die beiden mittleren Wohnungsstränge der Hauseingänge Nr. 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 des nächsten Jahres mit der Fertigstellung der Außenanlagen abgeschlossen sein.

INSTANDHALTUNG IN LÜBECK, HANSESTRASSE, MEIERSTRASSE & LINDENSTRASSE

Im Zuge der Energiesparmaßnahme führen wir in Lübeck eine Dachsanierung einschließlich Dachdeckendämmung und Dacheindeckung durch. Auf der Gebäuderückseite werden die vorhandenen Balkone durch neue Vorstellbalkone ersetzt. Auf der Eingangsseite schließen wir aus energetischen Gründen die Balkone zur weiteren Nut-



zung als Wintergärten. Die Dachflächen bereiten wir für die spätere Montage von Photovoltaik-Modulen vor. Die Fertigstellung der Arbeiten erfolgt im Frühjahr 2024.

MODERNISIERUNG BÖRNSEN, RUDOLF- DONATH-WEG

Im Rudolf-Donath-Weg 1-3; 5-9; 11-15 und 17-21 führen wir seit April eine energetische Hüllenmodernisierung durch. Die Maßnahme für die vier Wohnhäuser beinhaltet u.a. Austausch der Fenster, die Dämmung der Fassade sowie der Kellerdecke & der obersten Geschossdecke, Sanierung der Balkone einschließlich dem Austausch der Balkongeländer. Anschließend erfolgt ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage, der einen Austausch einiger Heizkörper erfordert. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2024 geplant. Für das Wohngebäude 5-9 starten wir mit den Arbeiten voraussichtlich im September 2023.



MODERNISIERUNG IN SCHWARZENBEK, VERBRÜDERUNGSRING 7-31

Im August 2023 haben wir mit der Modernisierung im Verbrüderungsring begonnen. Hier dämmen wir die Fassaden und die Kellerdecken. Die 112 Wohnungen erhalten neue Balkongeländer sowie neue Fenster. Die Fertigstellung ist für den September 2024 geplant.





STADTRADELN 2023

Vom 17. Juni bis 7. Juli 2023 hieß es erneut „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 am heutigen Tage und verlieh unseren drei Finalisten einen Fahrradgutschein für ihr sportliches Engagement.

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, den Spendenscheck in der Siegerehrung überreicht. Wir bedanken uns bei allen Teilnehmern und freuen uns auf das Stadtradeln 2024!

NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG NACH DEM DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSKODEX (DNK)

Laut der im Dezember 2022 auf EU-Ebene verabschiedete Richtlinie über die Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSR-Richtlinie) ist die NEUE LÜBECKER eG ab dem 01.01.2025 verpflichtet, jährlich eine Nachhaltigkeitserklärung abzugeben.

Bereits seit Ende 2021 gibt es aus diesem Grund ein Projektteam, welches sich mit der Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung beschäftigt. Ziel war es, für das Berichtsjahr 2020 eine freiwillige Nachhaltigkeitserklärung beim Büro des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) einzureichen und zu prüfen, ob wir die vorgegebenen Standards erfüllen. Ende Juni hat uns das Büro des DNK die Rückmeldung gegeben, dass unsere Erklärung den Prüfungsstandards entspricht und die Erklärung freigegeben.

Mit der Veröffentlichung der DNK-Erklärung bekennen wir uns als Wohnungsgenossenschaft zu unserer ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Verantwortung und schaffen mehr Transparenz und Vergleichbarkeit bezüglich unserer nachhaltigen Entwicklung. Mithilfe von 20 Kriterien und dazugehörigen Kennzahlen wird dieser Bericht übersichtlich strukturiert.

Die 56-Seiten-lange Erklärung ist in der Datenbank des DNK für alle Interessierten abrufbar.

<https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/>



MITGLIEDERFESTE

27.09.2023
REGIONALES
VERTRETERTREFFEN
in Lübeck

28.09.2023
REGIONALES
VERTRETERTREFFEN
in Norderstedt für
die Vertreter in Ahrensburg

05.10.2023
MITGLIEDERFEST
in Neustadt

17.10.2023
REGIONALES
VERTRETERTREFFEN
für die Vertreter in
Schwerin / Schwarzenbek

SONNEN RÄTSEL

1. WAS IST GELB, HAT **GROSSE BLÜTENKÖPFE** UND DREHT SICH IM LAUFE DES TAGES IMMER DER SONNE ENTGEGEN?

N B

3.

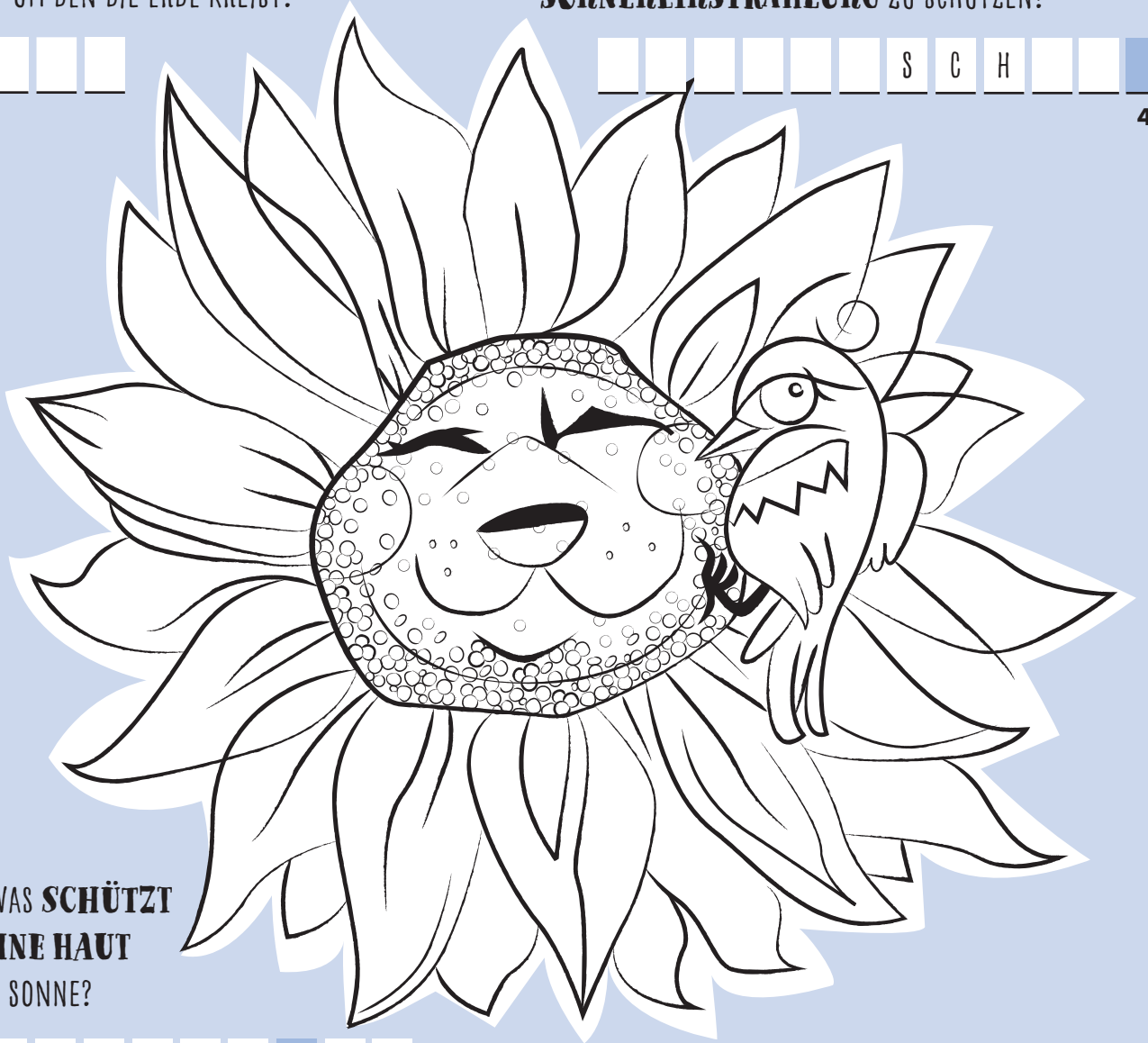
2. WAS IST DER **NAM**E UNSERES **STERNS**, UM DEN DIE ERDE KREIST?

2.

3. WAS VERWENDEST DU, UM DICH **VOR DIREKTER SONNENEINSTRALUNG** ZU SCHÜTZEN?

S C H

4.



4. MIT WAS **SCHÜTZT** DU **DEINE HAUT** VOR DER SONNE?

0 C

5.

5. WELCHE **GESUNDHEITLICHE BEEINTRÄCHTIGUNG** KANN AUFTRETEN, WENN DU ZU LANGE IN DER SONNE SITZT?

C H

1.

6. WAS **SITZT AUF DEINER NASE** UND SCHÜTZT DEINE AUGEN VOR DER HELLIGKEIT DER SONNE?

L L

6.

LÖSUNG

1. 2. 3. 4. 5. 6.

Wir verlosen blumige Samentüten. Sende uns das Lösungswort und deine Adresse bis zum 13. Oktober 2023 an mitgliederzeitung@neueluebecker.de



DIE NEUE NL-APP

DAS ZUHAUSE IN DER HOSENTASCHE



Einfach einscannen
und anmelden!

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

Laden Sie sich einfach
die NEUE LÜBECKER App über den



für Ihr Smartphone oder Tablet herunter.