



Das Mitarbeiter-Team der Zentrale: Leiter der Vermietungsabteilung **Volker Lohrbach (43)**, Bauingenieurin und Modernisierungs-Bauleiterin **Kathrin Jöhnck (42)**, Wohnungswirtschaftskaufmann **Andreas Zdrojewski (26)**, zuständig für Heiz- und Betriebskostenabrechnung, **Petra Schmidtke**, Prokuristin im Mahnungs- und Abrechnungswesen, Mitglieder- und Vertreterbetreuerin **Adriane Stricker (27)**.



Der Hauptsitz der Neuen Lübecker an der Falkenstraße 9 in Lübeck. Von hier aus werden 17 000 Wohnungen, die sich über 48 Standorte in Schleswig-Holstein und Mecklenburg Vorpommern verteilen, verwaltet. Mit 18 000 Mitgliedern ist die Norddeutsche Baugenossenschaft das größte gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Norddeutschland. Fotos: Lucky

Ein Zuhause für die Mieter

Die Neue Lübecker bietet 18000 Mitgliedern modernen Wohnraum, günstige Preise und guten Service.

Von Annette Luckey

Lübeck/Schwarzenbek. „Es gibt nichts Besseres. Hier fühlen wir uns wohl.“ Ewald Jeschke (68) und seine Frau Gisela (67) leben an der Frankfurter Straße 14 in Schwarzenbek. Das Mietshaus, Anfang der 60er Jahre gebaut, hat Wärmedämmung, neue Fenster, vorge-setzte große Balkone und strahlt in freundlichem Gelb – inmitten einer gepflegten Gartenanlage. Die Wohnung der Jeschkes ist teilsaniert, Küche und Bad frisch gekachelt, die Einrichtung aber ist schlicht. Das Haus wurde behutsam in Absprache mit den Bewohnern modernisiert, damit die Miete (jetzt 4,69 Euro pro Quadratmeter) für das Rentnerpaar bezahlbar bleibt. „Vielleicht senkt die Wärmedämmung die Betriebskosten so, daß die Mieterhöhung von 50 Euro aufgefangen wird“, kalkuliert er sogar.

Seit knapp 40 Jahren leben die Jeschkes unter dem Dach der Norddeutschen Baugenossenschaft eG Neue Lübecker. Als Mitglied genießen sie be-

sondere Vorteile: guten Wohnraum zu günstigen Mieten, ein lebenslanges Wohnrecht und als Anteilseigner ein Mitspracherecht im Unternehmen. Jeschkes, die ihre ostpreußische und pommersche Heimat verlassen mußten, haben hier ein neues Zuhause gefunden.

Die Neue Lübecker, 1949 von Kriegs- und Nachkriegsflüchtlingen aus dem Osten gegründet, ist heute mit 18 000 Mitgliedern und 17 000 Wohnungen (Gesamtvermögen mehr als 517 Millionen Euro) die größte Wohnungsbaugenossenschaft Norddeutschlands. Die Standorte sind über Schleswig-Holstein und Mecklenburg Vorpommern verteilt: 3335 am Hauptsitz in Lübeck, 1939 in Elmshorn, 1417 in Ahrensburg, 900 in Schwarzenbek.

260 Mitarbeiter arbeiten in dem „Unternehmen Wohnen“. In der Zentrale an der Falkenstraße kümmert sich ein Team aus Wohnungswirtschaftskaufleuten, Betriebswirten und Prokuristen mit dem Vorstandsvorsitzenden Thomas Köchig (39) an der Spitze um Vermietung, Betriebskosten, Mahnwesen wie Dividenden, Neubaufinanzierung und Marketing. Ein zweiter Stab aus Bauingenieuren, Planern, Handwerkern, dem der Architekt Volker Skrobliès (57) vorsteht, sorgt für Instandhaltung, Gebäudemodernisierung und entwickelt Neubauprojekte.

Die Mieter werden vor Ort in acht Filialen betreut. Hauswarte, Verwalter und Kundenbetreuer setzen sich bei technischen Mängeln wie bei persön-

lichen Problemen ein. In Notlagen werden die Mieter nicht vor die Tür gesetzt. „Wenn die Witwen-Rente nicht reicht, ein Mieter arbeitslos wird und das Arbeitslosengeld nicht gleich fließt, helfen wir ihnen über die Runden“, erläutert Köchig den Unternehmensstil. Schließlich sind die Mieter auch Genossenschaftsmitglieder. Als Anteilseigner nehmen sie über Vertreterversammlungen mit 100 Delegierten Einfluß auf die Unternehmenspolitik – und genießen die Jahresdividende von vier Prozent.

Die Entwicklung des gemeinnützigen Unternehmens ist mit der gesellschaftlichen Situation eng verbunden. Auf die Nachkriegszeit, als es schlicht um Grundversorgung, um ein Dach über dem Kopf ging, folgte umfangreicher staatlich geförderter Wohnungsbau bis in die 80er Jahre. In den 90ern dann die Wende: Rückläufige Bevölkerungszahlen und sinkender Wohnungsbedarf erforderten eine Neuausrichtung. Die Genossenschaft definiert sich vorrangig als Dienstleister für die Mieter, weniger als Bauherrin mit Versorgungsauftrag.

Qualität und individuell ausgerichtetem Mieterservice treten in den Vordergrund. Die Genossenschaft verlagert den Investitions-Schwerpunkt in Modernisierung, wirtschaftliche Optimierung der Bestände. Grundrisse werden für Familien, Singles und Senioren verändert, unsanierbare Altbäude abgerissen und durch zeitgemäße Neubauten ersetzt.

4,3 Millionen Euro inve-

stierte die Neue Lübecker allein von 2000 bis 2005 in das Quartier Königsberger Allee, Stettiner Straße und Frankfurter Straße, wo das Rentnerpaar Jeschke lebt. Das Programm wird in diesem Jahr fortgesetzt. An der Königsberger Allee wurden dagegen Wohnblocks abgerissen. Sie werden jetzt durch zwei Neubauten (4,4 Millionen Euro) mit 38 Familien- und Seniorenwohnungen ersetzt. Köchig zum Unternehmensziel: „Wir schaffen einen gesunden Mix aus allem, was der Wohnungsmarkt erfordert.“

Die Modernisierung und Umgestaltung geschieht nicht über die Köpfe der Mieter hinweg, sondern in Absprache mit ihnen. In Schwarzenbek wurde ein erstes Center eröffnet, in dem Bauleitung, Verwaltung und Mieterservice zusammengefaßt sind. Weitere Center werden andernorts folgen.

Die Finanznot der Städte verschafft der Baugenossenschaft einen neuen Nachfrageschub. Immer mehr Kommunen, jüngst der Kreis, verkaufen ihre Bestände an Investoren, deren Strategie auf Renditemaximierung durch den Handel mit Wohnungen zielt und nicht auf das dauerhafte Vermietungsgeschäft. Köchig: „Wir sind der einzige institutionelle Anbieter, der noch baut im Kreis.“

Schwarzenbek hat die Zeichen der Zeit erkannt und der Neuen Lübecker ein Grundstück am Sachsenwald zur Bebauung mit knapp 100 Mietwohnungen angeboten, um langfristig eine ausgewogene Versorgung zu gewährleisten.



Vorstandsvorsitzender **Thomas Köchig (39)**, zuständig für die kaufmännische Seite, und Architekt **Volker Skrobliès (57)**, als technischer Vorstand verantwortlich für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau, sind zufrieden mit der Entwicklung des Unternehmens.



Elke Stahlfast (50) leitet das Schwarzenbeker Service-Center. Die Bauingenieurin steuert zugleich alle Baumaßnahmen: Instandhaltung wie Modernisierung. 4,3 Millionen Euro investierte die Genossenschaft seit 2000 in Schwarzenbeker Quartiere.



Wasserrohrbruch, Kurzschluß oder leckender Wasserhahn – wenn es technische Probleme gibt, sind sie schnell zur Stelle (von links): die Hauswarte **Carsten Pauli (36)**, **Marc Söffing (34)**, Betriebshandwerker **Uwe Engelhardt (49)** und Hauswart **Arno Koop (43)**.

WIE MAN GENOSSENSCHAFTSMITGLIED WIRD

Wer in einer Wohnung der Norddeutschen Baugenossenschaft leben möchte, muß Mitglied werden. Der Pflichtanteil beträgt je nach Wohnungsgröße zwischen 600 und 1050 Euro. Der Bewerber wird auf seine Eignung geprüft, denn die Genossen-

schaft will stabile Hausgenossenschaften bilden. An 48 Standorten unterhält die Neue Lübecker Wohnungen. Eine Warteliste gibt es nicht. Die Kaltmieten schwanken je nach Standort zwischen 4,50 und 6,50 Euro. Kautions- und Courtage wird nicht erhoben.

Nichtmieter können Geld bei der Neuen Lübecker auch einfach anlegen (kleinstes Paket 50 Euro). Die jährliche Dividende beträgt vier Prozent. Infos über Wohnungsstandorte und Filialen stehen im Internet unter www.neue-luebecker.de



Wer im Service-Center anruft, wird von ihr zuerst begrüßt: Teamassistentin **Sandra Sczesny (23)** stellt die Verbindung zu allen Betreuern her und sorgt für einen glatten Ablauf.



Kundenbetreuerin **Sabine Hasenbein (53)** hat immer ein offenes Ohr für die Mieter: egal ob es sich um rechtliche Fragen, Zahlungsprobleme, Notlagen oder Beschwerden handelt.



Sanierter Bau an der Frankfurter Straße 31-33 in Schwarzenbek. Hier befindet sich das erste Service-Center als Anlaufstelle für die 900 Mieter aus Schwarzenbek, wenn sie technische oder persönliche Probleme haben. Von hier aus werden auch die Genossenschaftsstandorte Wentorf, Börnsen, Geesthacht, Lauenburg, Mölln, Trittau, Basthorst und Breitenfelde sowie Büchen betreut.



„Es gibt nichts Besseres. Wir fühlen uns richtig wohl.“ **Ewald (68)** und **Gisela Jeschke (67)** leben schon seit 1968 in der Frankfurter Straße 14 in Schwarzenbek. Der Ostpreuße und seine aus Pommern stammende Frau haben hier eine neue Heimat gefunden.