



LEBENS[T]RÄUME

GESCHÄFTSBERICHT

NEUE LÜBECKER NÖRDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

2018



»

**WIR TAUCHEN EIN
IN DIE UNTERSCHIEDLICHSTEN
LEBENSZIELE**

...

... und geben Ihnen Einblicke in
fünf individuelle und ganz
persönliche
Lebens(T)räume.

«

TITELBILD

*Neubau in Eichholz, Brandenbaumer Landstraße in Lübeck sind im März 2018,
119 Genossenschaftswohnungen entstanden.*



MARCEL SONNTAG
»Vorstandsvorsitzender«

DR. UWE HEIMBÜRGE
»Vorstand«

Editorial **LIEBE LESER,**

Im Jahr 2018 haben wir uns wieder vielfältigen Projekten gewidmet, um unsere Leistungen für unsere Mitglieder noch weiter zu verbessern und auszubauen.

Digitalisierung prägt unseren Alltag und bietet uns Chancen, die wir für Sie und uns nutzen möchten. Wir beschreiten diesen Weg weiterhin zusammen mit unseren Mitgliedern. Ein wichtiger Schritt ist hierzu im Vorjahr schon erfolgt, mit unseren modernen, digitalen Aushängекästen in einigen neuen Gebäuden in Ahrensburg und Schwarzenbek, sowie mit dem Live-Chat auf unserer Homepage. Hier wurde bereits die Basis für eine direkte und unkomplizierte Kommunikation geschaffen. Das Mitglieder-Service-Portal ist Ende 2018 um einige Funktionen erweitert worden und bietet unseren Mitgliedern nun einen umfassenden Überblick über all ihre Mieter-/Mitgliedsdaten. Ab sofort sind unsere Mitglieder nur einen Klick von ihrer „digitalen Mitglieder-/Mieterakte“ entfernt.

2018 standen neben dem Ausbau unseres digitalen Services auch wieder vielfältige Aktivitäten im Fokus. So stießen wir gemeinsam mit allen Beteiligten anlässlich der Richtfeste in Ahrensburg, Ohlendamm sowie in Norderstedt, Röntgengang auf die neu entstandenen insgesamt 64 Genossenschaftswohnungen an. Mittels einer VR-Brille (Virtuelle Realität) wurde erstmals im Ohlendamm ein virtueller Rundgang einzelner Wohnungen für alle Interessenten möglich.

Beim gemütlichen Beisammensein und netten Gesprächen haben auch dieses Jahr wieder zahlreiche Mitgliederfeste und Veranstaltungen stattgefunden, davon zwei im bayerischen Gewand eines Oktoberfestes.

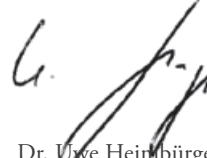
Im zurückliegenden Jahr haben wir verstärkt in die Modernisierung und den Werterhalt unserer Häuser investiert. Um unseren Mitgliedern vor Ort ein noch besseres Wohnen anzubieten, wurden Gebäude unter anderem in Norderstedt, Trittau, Geesthacht, Elmshorn und Wentorf modernisiert. Als Genossenschaft ist es unser Ziel, uns ständig weiterzuentwickeln und unseren Wohnungsbestand zu erweitern. Neuer Wohnraum ist u.a. in Schwarzenbek, Lübeck, Norderstedt und Ahrensburg entstanden.

In diesen Städten haben wir den symbolischen „Schlüssel“ zum persönlichen Lebens(T)raum unserer Mitglieder übergeben.

In diesem Geschäftsbericht stellen wir Ihnen die Lebens(T)räume einiger unserer Mitglieder, Gewerbetreibenden und Mitarbeiter vor. Wir tauchen ein in die unterschiedlichsten Lebensziele und geben Ihnen Einblicke in fünf individuelle und ganz persönliche Lebens(T)räume. Außerdem werfen wir einen Blick auf einige unserer Neubauprojekte.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei all unseren Mitgliedern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern herzlich für ein vertrauensvolles und engagiertes Miteinander in 2018. Gemeinsam werden wir auch zukünftig viele neue Projekte umsetzen und unseren Service weiterentwickeln.


 Marcel Sonntag
 Vorstandsvorsitzender


 Dr. Uwe Heimbürge
 Vorstand

KONTAKTE

HAUPTVERWALTUNG

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck
Telefon: 0451 1405-0, Telefax: 0451 1405-299
www.neueluebecker.de, info@neueluebecker.de

SERVICECENTER

Ahrensburg
Hermann-Löns-Straße 40, 22926 Ahrensburg
Telefon: 04102 6670-0, Telefax: 04102 6670-19
ahrensburg@neueluebecker.de

Elmshorn
Westerstraße 1, 25336 Elmshorn
Telefon: 04121 46312-10, Telefax: 04121 46312-29
elmshorn@neueluebecker.de

Lübeck
Falkenstraße 9, 23564 Lübeck
Telefon: 0451 1405-0 Telefax: 0451 1405-299
www.neueluebecker.de, luebeck@neueluebecker.de

Schwerin
Friesenstraße 2, 19059 Schwerin
Telefon: 0385 760968-0, Telefax: 0385 760968-19
schwerin@neueluebecker.de

SERVICEBÜROS

Crivitz
Straße der Freundschaft 11, 19089 Crivitz
Telefon: 03863 222330, Telefax: 03863 333776
crivitz@neueluebecker.de

Hagenow
Rosenweg 8, 19230 Hagenow
Telefon: 03883 724038, Telefax: 03883 729043
hagenow@neueluebecker.de

Schwarzenbek
Frankfurter Straße 31, 21493 Schwarzenbek
Telefon: 04151 8982-0, Telefax: 04151 8982-19
schwarzenbek@neueluebecker.de

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 08 - 11

EIN NEUBEGINN MIT DER NEUE LÜBECKER
Wie eine ehemalige OP-Schwester zur Gastronomin wird

Seite 12 - 15

WOHNEN IM ALTER
Wohnberaterin Jana Eisbrenner

Seite 16 - 19

WAHRE LIEBE GEHT DURCH DEN HAUSFLUR
Leif Schröder und Lena Roßmann

Seite 20 - 25

DIE NEUE LÜBECKER ALS WUNSCHERFÜLLER
*Ein junger Mann mit besonderen Fähigkeiten
bekommt ein eigenes Zuhause*

Seite 26 - 29

EINE ERFOLGSGESCHICHTE BEI DER NEUE LÜBECKER
vom Auszubildenden zum ServiceCenter-Leiter

Seite 30 - 31

MITGLIEDER-SERVICEPORTAL
die digitale Mieterakte - nur einen Klick entfernt

Seite 32 - 33

BAUPROJEKTE
Neue Lübecker

Seite 34

IMPRESSUM

EIN NEUBEGINN MIT DER NEUE LÜBECKER

Wie eine ehemalige OP-Schwester zur Gastronomin wird





Katrin Neeman hört bewusst auf ihr Bauchgefühl und übernimmt nach zwei Tagen Probearbeiten die Löffelbar, eine Suppengastronomie im Herzen von Marli, einem Stadtteil in Lübeck am NEUEN KAUFHOF. Sie erfüllt sich damit ihren LebensTraum vom eigenverantwortlichen Arbeiten mit Menschen, denen sie mit einer eigens zubereiteten Suppe in Bio-Qualität etwas Gutes tun kann.

**„MUT WIRD BELOHNT“,
DAVON IST KATRIN NEEMANN
FEST ÜBERZEUGT.**

Und so belohnt auch die NEUE LÜBECKER, als Vermieterin das Vorhaben der 53jährigen und schließt mit ihr einen fairen Mietvertrag für die Löffelbar zunächst zur Probe auf ein Jahr und dann auf weitere zehn Jahre. Das findet Katrin Neemann großartig. So muss sie nicht mit unbekannten Variablen jonglieren, sondern hat die NEUE LÜBECKER als verlässlichen Partner für ihren LebensTraum an ihrer Seite.

Die langjährige OP-Schwester war vom Krankenhaus-System in Deutschland enttäuscht, bei dem der Patient lediglich als Wirtschaftsgut galt. So kehrte sie nach vielen Jahren ihrem geliebtem Beruf den Rücken und wurde Vertreterin für OP-Hilfsmittel in Krankenhäusern weltweit. Nach vielen Jahren der vertrauensvollen und respektvollen Zusammenarbeit mit großen Krankenhäusern z.B. in Dubai, Afrika und Island, bereiste sie die Ländern bald nicht mehr geschäftlich, sondern als „Einheimische“. Sie lernte die Welt aus einem anderen Blickwinkel kennen, ist dankbar für jeden Moment und für die wertvollen Freundschaften, die bis heute nicht an Bedeutung verloren haben.

„Frauen mussten schon immer viel leisten“, antwortet Frau Neemann auf die Frage, wie sie die Tätigkeit als Vertreterin überhaupt mit der Familie vereinbaren konnte. „Es wird verlangt, dass wir den Haushalt meistern, den Kinder eine anständige Erziehung angedeihen lassen und die eigene berufliche Weiterentwicklung nicht aus dem Auge verlieren. Frauen, die vollumfänglich für ihre Kinder da sind, gelten als Glücken und die, die ihre Kinder mit weniger als einem Jahr in die Obhut von Tagesmüttern geben, sind karrieresüchtig. Also, wie „Frau“ es macht, ist es - noch - falsch in unserer Gesellschaft.

„Aber, ich bin zuversichtlich. Wir befinden uns im Umbruch. Das ist überall zu spüren. So konnte ich mich zum Beispiel dem Rotary Woman’s Club in Lübeck anschließen und freue mich auf diese Herausforderung. Seit ich mich zu diesem Schritt - und somit auch für Lübeck - entschieden habe, lernte ich viele Unternehmer kennen, die sich ebenfalls in vielerlei Hinsicht für unsere schöne Stadt, wie die NEUE LÜBECKER auch, engagieren.“ „Als ich mich damals von meinem Mann und dem Vater meiner zwei Kinder trennte, ein schönes Haus in Bad Schwartau und ein finanziell abgesichertes Leben aufgab, galt ich bei meinen Freundinnen als verrückt. Ich habe gelernt, auf meinen Bauch und meine Intuition zu hören“, erzählt sie weiter. „Ich lasse mich nicht in Normen pressen, möchte jeden Tag genießen und mit Menschen gute Begegnungen haben. Wenn sich etwas zu sehr überlebt hat, sei es die eigene Ehe, da muss ich dann auch unbequeme Entscheidungen treffen“, das rät sie jedem, der am echten Leben interessiert ist.

„Ich stand auch schon vor scheinbar unüberwindbaren Herausforderungen und habe nur noch schwarze Löcher gesehen. Eine tiefe Sinnkrise vor gut einem Jahr hat mich mehr und mehr von einem erfüllten Leben weggetragen, bis ich kompetente Hilfe während meiner Arbeitslosigkeit nach der Zeit als Vertreterin annahm. Ich wurde vom Arbeitsamt ganz fantastisch, im Speziellen von meinem Berater, unterstützt und ermutigt, mich selbstständig zu machen“.



*Geschäftsführerein, Katrin Neemann,
in ihrer Löffelbar am neuen Kaufhof*

„Nach einem mehrtägigen Ausflug an die Nordsee, einer frischen Meeresbrise, dem Mut, Altes loszulassen, kam ich mit neuen Ideen im Gepäck in meine Wahlheimat Lübeck zurück. Ich warf alle meine Bewerbungen in den Papierkorb, löschte die Dateien auf dem Rechner, die damit zu tun hatten, folgte dem Rat meines Beraters und begab mich zum Gründerzentrum »Neue Impulse« in Lübeck, die mich weiter zur IHK vermittelten. Dort bot sich mir auf der Internetseite »Next Change« die Gelegenheit, die zum Verkauf angebotene Löffelbar näher anzuschauen. Ich zögerte nicht und nahm das Angebot dankend an.“

„Nun bin ich stolze Besitzerin dieser kleinen Gastronomie im Quartier der NEUE LÜBECKER am NEUEN KAUFHOF. Ich koche täglich meine Eigenkreationen, verwende alte Rezepte aus der Zeit, als ich selbst Mutter war und meine Familie versorgte oder auch Neues, wie einen Westfälischen Grünkohleintopf, den mir mein Friseur kürzlich empfahl. Seit dem 2. Januar 2019 stehen meine Pforten offen und täglich überrasche ich meine Gäste mit drei leckeren Suppen und einem Milchreis.



*Die Leo-Lause-Maus-Möhrensuppe - eine von vielen
Kreationen von Suppenliebhaberin, Katrin Neemann*

topf, den mir mein Friseur kürzlich empfahl. Seit dem 2. Januar 2019 stehen meine Pforten offen und täglich überrasche ich meine Gäste mit drei leckeren Suppen und einem Milchreis.

In der Voreröffnungsphase freute sich das Gründerzentrum über meine Kochkünste und verkostete meine Suppen. Aber nicht nur dort kam man in den Genuss ihrer Suppen: „Mein Enkelsohn Luis, mein ganzes Glück, kann an unserem Kindertisch in der Löffelbar, seine Lieblingsuppe, die Leo-Lause-Maus-Möhrensuppe löffeln.“ ■

»
Ich habe gelernt
auf meinem Bauch
und meine Intuition
zu hören.
«





WOHNEN IM ALTER – WEIL ES ZUHAUSE AM SCHÖNSTEN IST

Die NEUE LÜBECKER leistet deshalb einen wichtigen Beitrag zum individuellen Wohnen im Alter, bei Krankheit oder nach Unfällen

Mitten aus dem Leben kommen die Hilfesuchenden zu Jana Eisbrenner in die Wohnberatung am Kolberger Platz 1 in Lübeck. Alles begann 2012 mit dem Landesmodellprojekt „Wohnen im Alter“.

Die NEUE LÜBECKER bildet seit 2014 gemeinsam mit der Hansestadt Lübeck, weiteren Wohnungsunternehmen und Vereinen diese Kooperation. Jeden Montag von 10 bis 13 Uhr empfängt die 44jährige dort Menschen, die sich selbst oder Angehörigen trotz körperlicher Einschränkungen ein eigenständiges und würdevolles Leben in den eigenen vier Wänden wünschen.

Jana Eisbrenner weiß ganz genau wie sich Menschen fühlen, wenn zum Beispiel ein Angehöriger schwer erkrankt und ganz andere Bedürfnisse entstehen. Der LebensTraum besteht plötzlich darin, wenigstens das gewohnte Lebensumfeld zu erhalten. Dabei werden schier unlösbare Herausforderungen an die Familie gestellt, weil zum Beispiel das direkte Wohnumfeld überhaupt nicht mehr bedarfsgerecht ist. Die Angehörigen stoßen dann oft an ihre mentalen und körperlichen Grenzen. „Wir wussten damals auch nicht, was uns erwartet, als mein Vater plötzlich erkrankte“, erzählt Jana Eisbrenner. „Jeder Tag, an dem wir

ihn Zuhause pflegen konnten, hat sich für ihn und für uns als ganze Familie gelohnt. Gut, dass wir uns damals mit den entsprechenden Hilfsmittelbeschaffungen auskannten und die notwendigen Umbauten in der häuslichen Umgebung vornehmen konnten. Das ist aber nicht selbstverständlich“.

***VIELE MENSCHEN WISSEN
GAR NICHT, WAS IHNEN ZUSTEHT
UND WO SIE HILFE UND
UNTERSTÜTZUNG BEKOMMEN“.***

Grund genug für Jana Eisbrenner, sich für jedes noch so kleine Problem Zeit zu nehmen. „Manchmal fallen mir die Menschen mit Freudentränen in die Arme, weil ich ihnen einen Rat geben konnte. Ein anderes Mal finden hier Menschen den Weg zu uns, die auf der Suche nach einem Pflegebett sind. Es gibt keine dummen Fragen, das haben sich die Wohnberaterinnen auf die Fahnen geschrieben“, berichtet Jana Eisbrenner stolz. „Wir helfen mit allen unseren Möglichkeiten, und wenn dies lediglich die Vermittlung in das nächste Sanitätshaus bedeutet“.



»

Es erfüllt mich mit Freude, wenn ich erfahre,
dass ich durch meine Arbeit Menschen erreiche und
für diesen Lebensabschnitt sensibilisiere.

«



„In unserer Ausstellung am Kolberger Platz 1 zeigen wir den Besuchern eine barrierefreie Musterküche und ein Musterbad. Aber auch über kleine Hilfsmittel, wie zum Beispiel ein Schneidebrett mit Saugnäpfen für einseitige Betätigungen, eine Gardinette (eine bewegliche Gardinenstange zum Herunterlassen) oder ein Seniorentelefon, informieren wir“, erzählt Jana Eisbrenner. „Wir beraten über Umbaumöglichkeiten, Modernisierungen und geben, bei Bedarf, Kontaktadressen heraus. Selbst bei Anträgen leisten wir Hilfestellung. Ganz gleich, ob es sich um einen Mieter der NEUE LÜBECKER oder einen Mieter aus einer anderen Gesellschaft handelt. Wir helfen neutral, zuverlässig und kostenlos“. „Unsere eigenen Mieter und Mitglieder können wir noch ein Stück weiter begleiten.“ Für Jana Eisbrenner beginnt dann ein weiterer, schöner Teil ihrer Arbeit. Sie organisiert mit ihren Kolleginnen und Kollegen die Umsetzung der notwendigen Umbaumaßnahmen. Wir beauftragen für die erforderlichen Arbeiten kompetente und erfahrene Firmen.

So kann zum Beispiel die schwer zugängliche Badewanne gegen eine bequeme und barrierearme Dusche ausgetauscht werden“.

Auch nicht körperlich eingeschränkte Menschen können sich schon vorausschauend informieren. In der Ausstellung steht ein Simulationsanzug zur Verfügung, der es ermöglicht, sich in die Lage älterer Menschen oder Menschen mit einer körperlichen Beeinträchtigung zu versetzen. Der Anzug stellt Alterserscheinungen, zum Beispiel schwere Beine oder verschiedene Erkrankungen verblüffend echt dar. Es ist außerdem möglich, Augenkrankheiten, wie den grauen Star, mit Simulationsbrillen nachzuempfinden“. „Nicht selten fühlen sich Menschen betroffen, weil sie die eigenen Großeltern plötzlich vor Augen haben“, berichtet Jana Eisbrenner.

Die NEUE LÜBECKER wünscht sich, dass das Leben durch die Wohnberatung, Unterstützung und Erleichterung für die Betroffenen im Alltag bringt. ■



Wohnberaterin, Jana Eisbrenner, mit den kleinen Hilfsmitteln des Alltages. Bild oben rechts: Der Alterssimulationsanzug

Wohnberatung »Wohnen im Alter«

Kolberger Platz 1, 23558 Lübeck · Telefon: 0451 989508-10 · info@wohnberatung-luebeck.de

Die Wohnberatung »Wohnen im Alter« ist eine Kooperation zwischen der Hansestadt Lübeck, den Lübecker Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, LÜBECKER BAUVEREIN eG, NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG sowie dem Haus- und Grundbesitzerverein »Haus & Grund« e. V., dem Deutscher Mieterbund Mieterverein Lübeck e. V. und dem Verein für Betreuung und Selbstbestimmung e.V.

WAHRE LIEBE GEHT DURCH DEN HAUSFLUR

Was ein Paketbote,
eine Exfreundin
und zwei Wohnungen
bei der NEUE LÜBECKER
mit einer Romanze
zu tun haben



»
Wir verbringen immer noch jeden Tag und
jede Nacht miteinander und freuen uns bei
der NEUE LÜBECKER unseren Lebenstraum
erfüllt zu haben
«

Im Sommer 2016 lag ein langer arbeitsreicher Tag hinter Lena. Die dreiundzwanzigjährige stand erschöpft im Tür Rahmen ihrer schönen Erdgeschosswohnung bei der NEUE LÜBECKER im Ostpreußenweg in Ahrensburg. Sie hatte ihre Mutter zu Besuch und wollte sich gerade verabschieden, als plötzlich die Haustür aufging und Leif im Flur stand. „Oh, was für ein gutaussehender junger Mann“, waren die Worte ihrer Mutter, die Lena die Röte in die Wangen stiegen ließ. Schnell huschte sie in ihre Wohnung zurück und hoffte, dass Leif nichts gehört hatte. Innerlich musste sie schon etwas schmunzeln. Ihr ist natürlich nicht entgangen, dass der Mann von nebenan breite Schultern und ein hübsches Gesicht hatte.

Der Wirtschaftsingenieur war gerade einvernehmlich getrennt. Seine Nachbarin, die sympathische junge Dame, fiel ihm angenehm auf. Mehrfach passte er den Paketboten ab und nahm die Pakete von Lena entgegen. Wenn Lena, ihre Pakete abholte, gab sie Leif überhaupt keine Chance, sich in ein Gespräch verwickeln zu lassen. Trotz etlicher Einleitungsfragen, die sich Leif zurechtlegte, antwortete sie kurz und prägnant und verschwand wieder. Zähneknirschend musste er feststellen, dass der Plan mit dem Paketboten nicht aufging.

Lena befand sich zu dieser Zeit in einer unerfüllten Partnerschaft. Ihr stand nicht der Sinn nach neuen Abenteuern. Sie war im Prüfungsstress zur Kauffrau im Gesundheitswesen und beruflich stark eingebunden.

Leif war zu einem Polterabend bei einem Freund im Schrebergarten um die Ecke eingeladen. Leifs ehemalige Freundin würde auch dort sein. Davon wusste er. Aber nicht, dass sie an diesem Abend zu seiner Verbündeten werden sollte.

Am selben Tag waren Lena und Leifs Exfreundin im Eiscafé verabredet. Ja, die Welt ist ein Dorf. Die Beiden kannten sich aus frühen Kindertagen. Lenas Bekannte erzählte von dem Polterabend, und die Frauen beschlossen, sich nach der Veranstaltung auf ein Glas Hugo bei Lena zu treffen.

Auf dem Polterabend lief Leif seiner Ex über den Weg. Im Gespräch mit ihr bekam er davon Kenntnis, dass sie eigentlich noch mit Lena verabredet ist. Kurzum überredete er sie, Lena auf die Party zu lotsen.



Die junge Frau wurde langsam müde vom Warten und wollte gerade ins Bett gehen, als eine Whatsapp-Nachricht eintraf, „Hast Du nicht Lust auf die Feier zu kommen?“, schrieb ihre Freundin.

Warum eigentlich nicht? Es war ein lauer Sommerabend, die junge Kauffrau zog ein schönes Kleid an und machte sich auf den Weg. Auf der Terrasse des Gartenlokals empfing ihre Freundin sie mit einem breiten Grinsen. Neben ihr stand Leif. Lena war das Staunen ins Gesicht geschrieben. Sie trillerte ein fröhliches „Hallo“. Leif ergriff nun seine langersehnte Chance. Beide kamen über Gott und die Welt ins Gespräch und bemerkten gar nicht, dass sich die gemeinsame (Ex)Freundin bereits aus dem Staub gemacht hatte.

Es folgten diesem zauberhaften Abend im Spätsommer viele weitere. Lena und Leif erzählten bis spät in die Nacht, stellten dabei fest, dass sie Seelenverwandte sind und gemeinsame schicksalhafte Erlebnisse teilten.

**LENA MUSSTE NUN
EINE ENTSCHEIDUNG
TREFFEN.**

Nach einer ausgedehnten Yogaeinheit nach Feierabend, nahm sie all ihren Mut zusammen und fuhr nach Hamburg zu ihrem damaligen Freund. Es war nicht einfach, aber notwendig, einen Schlusstrich zu ziehen. Nicht wegen Leif, sondern für sich selbst, weil sie einfach nicht mehr zusammen gehörten.

Der Freund hatte Lenas Entscheidung nicht leicht aufgenommen. Lena zeigte sich aber entschlossen und beendete die Beziehung.

An diesem Tag wütete ein Tornado in Hamburg und Lena kam aus der Metropole nicht mehr weg. Völlig durchnässt und traurig rief sie in ihrer Verzweiflung ihre Mutter an, die ihre Tochter ohne Umschweife abholte und nach Ahrensburg zurückbrachte. Als Lena bei sich Zuhause eintraf, kuschelte sie sich in eine warme Decke ein und gab ihren Tränen freien Lauf. Behutsam berührte Leif den Klingelknopf. Er wusste von Lenas Entscheidung, fühlte sich mit dafür verantwortlich und wollte sie trösten. Die Tür öffnete sich und es wurde daraus wieder eine lange Nacht mit guten Gesprächen und Gedanken. Nun stand die Hochzeit von Leif's bestem Freund bevor. Die Tradition verlangte, dass der Freund woanders übernachtet, bevor die Zeremonie stattfindet.



*Leif Schröder und Lena Roßmann
zusammen in ihrer neuen gemeinsamen Wohnung.*

Leif war Trauzeuge und bot seinem Freund seine Wohnung an. Der Nochjungeselle, ein Schnarchbär erster Güte, hätte Leif in der besagten Nacht, kein Auge zu tun lassen. Wie ein Blitz kam ihm der Gedanke, Lena zu bitten, ob er bei ihr schlafen könnte. Er schlich sich aus seiner Wohnung und die Beiden verbrachten die Nacht bei Lena. Händchenhaltend im großen Bett liegend, schloss Leif seine Augen und schlief zufrieden ein. Lena lag vor Aufregung bis zum nächsten Morgen hellwach neben Leif.

Am nächsten Morgen überbrachte Leif den Bräutigam. Nach einem fulminanten Fest mit den frisch Vermählten und zahlreichen Freunden traf er glücklich am folgenden Nachmittag wieder Zuhause ein und fragte Lena, ob sie ihn zu dem Stadtfest, dass am Abend in der Innenstadt von Ahrensburg ausgerichtet wurde, begleiten möchte. Lena freute sich über die Einladung und willigte ein.

**SIE SPÜRTE INSTINKTIV,
DASS SIE FÜREINANDER
BESTIMMT SIND.**

Was zusammengehört, muss auch zusammengeführt werden. Aber wie, in zwei Wohnungen? Dank einer engagierten Mitarbeiterin bei der NEUE LÜBECKER, Johanna Borszcz, die alle Hebel in Bewegung setzte, konnte das junge Glück, im Januar 2018 eine traumhafte Vier-Zimmer-Wohnung im obersten Stock im selben Haus bei der Genossenschaft beziehen. Sie lieben ihr Zuhause in einer angenehmen Nachbarschaft bei der NEUE LÜBECKER. Mehr braucht ein verliebtes Pärchen nicht zum Glücklichen. ■



DIE NEUE LÜBECKER ALS WUNSCHERFÜLLER

Ein junger Mann mit besonderen Fähigkeiten
bekommt ein eigenes Zuhause



»
Auf die Geschichte von Dennis sind wir sehr stolz,
weil es uns zeigt, wie durch autismusspezifische
Unterstützungen auch der LebensTraum der eigenen
Wohnung wahr werden kann.
«

„Die NEUE LÜBECKER war die einzige Wohnungsbaugenossenschaft hier vor Ort, die an unserer Geschichte interessiert war und uns die Möglichkeit gab, für Dennis eine Wohnung anzumieten“, sagt Duke Williams. Duke Williams ist sozialpädagogischer Mitarbeiter des Intensivwohnungstrainings Lübeck, einer Wohngruppe des Jugendhilfenetzwerkes NordOst, das sich um junge erwachsene Menschen mit Autismus kümmert.

Dennis ist ein junger Mann mit Asperger-Syndrom (einer Form des Autismus), für den durch ein Pilotprojekt der NEUE LÜBECKER im Juni 2018 sein LebensTraum wahr wurde. „Unsere Gesellschaft hat leider noch unzureichende Erfahrungen mit Menschen mit Autismus, obwohl der Anteil derer immer größer wird. Autismus wird erst seit den Achtzigern überhaupt diagnostiziert. Die enormen Potenziale könnten Unternehmen für sich nutzen, wenn sie sich auf den Umgang mit Menschen, wie Dennis, einstellen würden“, führt Duke Williams fort. Leider gibt es deutschlandweit viel zu wenige Angebote und Wohnformen für Menschen mit Autismus. Unsere Organisation wird bundesweit angefragt, wenn es um die Suche nach einer Wohngruppe geht“.

„Erschwerend kommt für unsere Arbeit hinzu, zumindest erlebe ich das immer wieder in Gesprächen mit Firmen oder bei Anfragen bei Wohnungsbaugenossenschaften, wie viele Vorbehalte es hinsichtlich Menschen mit Autismus gibt. Oft bleiben wir mit unseren

Bemühungen ohne Antwort. Nicht aber bei der NEUE LÜBECKER. Die Genossenschaft beschäftigte sich tiefgreifend mit unserem Fall und man wollte uns mit unserem Anliegen unbedingt helfen. So viel Offenheit, ernsthaftes Interesse und Vertrauen waren sehr erfreulich für uns“.

Dennis ist ein eloquenter Einundzwanzigjähriger, der ganz klare Vorstellungen von seinem Leben hat und diese ohne Scheu formuliert. „Ich habe durch soziales Kompetenztraining und Therapien gelernt, mit der Flut an Reizen, die ungefiltert auf mich einwirken, umzugehen. Ich konnte dadurch erfolgreich eine Lehre als Tischler abschließen und bemühe mich aktuell auf dem Arbeitsmarkt um einen Arbeitsplatz. Hier gab es auch schon erste Berührungspunkte mit der NEUE LÜBECKER, für die ich in meinem Ausbildungsbetrieb verschiedene Tischlerarbeiten ausführte. Ich möchte auch nicht wie ein Mensch mit Handicap verstanden werden, sondern als jemand, der die Gesellschaft mit dem, was ich besonders gut kann, bereichert. Ohne die Hilfe und die Arbeit der autismusspezifischen Wohngruppen hätte ich dies alles natürlich nicht geschafft“, erzählt Dennis offen.

Bei Dennis wurde Autismus mit dreizehn Jahren diagnostiziert. Relativ früh und nach mehreren Falschdiagnosen, wie zum Beispiel ADHS konnte dem damaligen Pubertierenden gut geholfen und entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Die Chance, die Dennis bekam, bleibt vielen Betroffenen verwehrt. Häufig wird erst spät und durch das Auftreten massiver Probleme im Leben die Diagnose bei Erwachsenen gestellt. Manche von ihnen sind weit über dreißig Jahre und bis dahin in der Gesellschaft weitestgehend missverstanden worden. Diese Menschen haben eine grundsätzlich andere Wahrnehmung und verstehen fast alles ausschließlich auf der Sachebene. Sie können emotionale Inhalte wie Mimik und Gestik teilweise oder gar nicht auswerten. Informationen strömen für Autisten gleichzeitig und in der gesamten Menge ein und das Gehirn vermag nicht nach Prioritäten, wie bei einem „gesunden“ Menschen, zu selektieren. Deshalb benötigen diese Menschen zum Beispiel sehr viel Ruhe und Strukturierungshilfen, um sich zu konzentrieren.

Auf der anderen Seite entwickeln sie in manchen Fällen eine Hoch- oder Inselbegabung, die sie zu Spezialisten auf den verschiedensten Gebieten machen kann. Einige haben ein fotografisches Gedächtnis und können Telefonbücher lückenlos wiedergeben, andere können gerade gesehene Inhalte naturalistisch bis ins letzte Detail nachzeichnen. Bei besonders ausgeprägten Formen des Autismus können die Betroffenen keinerlei Berührungen ertragen und niemals eine emotionale Beziehung eingehen.

Bei Dennis wurde eine leichte Form des Autismus festgestellt. Seit dem dreizehnten Lebensjahr wird er in den Wohngruppen des Jugendhilfenetzwerkes (Träger ist die Norddeutsche Gesellschaft für Diakonie) in seinem Lebensweg unterstützt und begleitet. Zunächst wohnte er in der Therapeutischen Jugendwohngruppe in Husum mit einer 24-Stunden Betreuung. Dort besuchte Dennis eine Gemeinschaftsschule und absolvierte erfolgreich seinen Hauptschulabschluss. Anfangs war dies für Dennis nicht leicht, mit Wurzeln in Bremen und weit weg von dem elterlichen Zuhause, ein neues Heim und neue Freundschaften aufzubauen. Heute weiß Dennis, wie wichtig es war, diese Schritte zu meistern, die nun sein heutiges, sinnerfülltes Leben begründen. Nach der Schulausbildung kam Dennis in eine autismusspezifische Wohngruppe nach Lübeck. Bis Anfang Sommer 2017 lebte er dort mit anderen Gleichgesinnten. Danach erfolgte der Einzug in eine Zweier-Wohngemeinschaft in Karlshof, wodurch Dennis noch selbständiger seinen Alltag trainieren konnte.

In dieser Zeit lernte Dennis gemeinsam mit anderen jungen autistischen Menschen, wie man einen Haushalt führt, ökonomisch wirtschaftet, warmes Essen zubereitet und einen festen Rhythmus in den Tagesablauf integriert. Immer wiederkehrende Routinen und Rituale sind für Menschen mit Autismus grundlegend wichtig, damit sie sich im Alltag gut zurechtfinden können. In einem Intensivwohnungstraining werden diese Abläufe über Monate und Jahre erlernt. Die Sozialpädagogen lassen ihre Sprösslinge auch in Situationen, wie Behördengängen oder einem Theaterbesuch, nicht alleine. Jede alltägliche Situation wird geübt und immer wieder wiederholt, so dass Menschen wie Dennis ihren Alltag zunehmend eigenständig bewältigen können.

„Unsere auf Autismus geschulten Mitarbeiter begleiten Menschen mit Autismus in den Wohngruppen bei Bedarf von 12 bis 27 Jahren. Wir kümmern uns um ihre Schulausbildung, begleiten sie in den verschiedensten Alltagssituationen, ermöglichen Ihnen eine Ausbildung und etablieren sie, wenn es möglich ist, in den Arbeitsmarkt“, berichtet Duke Williams. „Auf die Geschichte von Dennis sind wir sehr stolz, weil sie uns zeigt, wie durch autismusspezifische Unterstützungen, angewandte Kommunikationstechniken und erlernte Strukturen in den Wohngruppen, in denen die jungen Erwachsenen leben, auch der LebensTraum der eigenen Wohnung wahr werden kann“.

„Kein Autist ist mit dem anderen vergleichbar, die Fähigkeiten und „Schwächen“, wenn wir sie so bezeichnen wollen, sind ganz individuell ausgeprägt. Daher ist es so wichtig, dass Menschen auch nach dem 27. Lebensjahr ganz spezifisch hinsichtlich ihrer „Besonderheiten“ weiter begleitet werden“, mahnt Duke Williams. „Maßnahmen greifen zwar weiterhin und die jungen Erwachsenen genießen die Obhut und den Schutz des Staates und kommen dann zum Beispiel hier in Lübeck in Wohngruppen der Vorwerker Diakonie unter. Autisten können aber mehr leisten. Eine unserer obersten Maxime heißt „Lebenszufriedenheit“.

Wenn Menschen, unabhängig von ihren Möglichkeiten und Fähigkeiten, an diesem Grundrecht teilhaben dürfen, wäre dies eine angemessene Form eines gesellschaftlichen und sozialen Miteinanders“, findet Duke Williams. „Dafür muss man aber den Blick auf diese Menschen richten, sie nicht ausgliedern, sondern als wertvolle Mitwirkende gleichberechtigt ins gesellschaftliche Leben einbeziehen“.

Duke Williams weiß allzu gut, dass die eigenen vier Wände für einige junge Menschen mit Autismus immer ein LebensTraum bleiben werden und freut sich daher ganz besonders über das Engagement der NEUE LÜBECKER, die Dennis mit dem neuen Zuhause in Lübeck-Travemünde die Chance auf ein selbstbestimmtes Leben gibt. „Dass Dennis bei der NEUE LÜBECKER eine familiäre Hausgemeinschaft vorgefunden hat, ist ein Geschenk“, erzählt Duke Williams. „Menschen mit Autismus bedürfen einer gesonderten Ansprache, sie müssen an Einladungen und Anlässe persönlich erinnert werden, hier reicht eine Aufforderung per Brief oft nicht aus. Es ist ein Glück, dass die Anwohner Dennis so freundlich aufgenommen haben und ihm stets Unterstützung und Hilfe angeboten wird. Die NEUE LÜBECKER achtet auf das Miteinander in ihrer Genossenschaft, dies spiegelt sich hier deutlich wider“, freut sich Duke Williams.

„Die NEUE LÜBECKER hat vor meinem Einzug vom Fußboden bis zur Decke alles neu renoviert und sogar eine moderne Küche eingebaut“, schwärmt Dennis. Wenn Dennis von seinem neuen Domizil an der Ostsee spricht, glänzen seine Augen. Schon in knapp einem Jahr kann er, wenn alles gut geklappt hat, das Mietverhältnis selbst übernehmen. Im Moment bürgt die Diakonie für das Mietverhältnis. Dennis kann sein Glück immer noch nicht fassen, er wohnt einen Steinwurf vom Strand entfernt an einem Ort, an dem andere Urlaub machen. Bei ausgedehnten Spaziergängen an der Küste lässt er die Seele baumeln und gibt seinen Ideen und Wünschen Raum. Dennis möchte unbedingt seinen Führerschein machen, um endlich mobil zu sein. Und wenn es nur ein Mofa wäre. Für Dennis bedeutete es ein Stück Freiheit und die Möglichkeit, seine Freundin jederzeit besuchen zu können. Bisher sehen sich die Beiden an jedem zweiten Wochenende im Monat. Sie haben sich vor zwei Jahren im Berufsbildungswerk kennen gelernt und verstehen sich blind. Dennis genießt die Zweisamkeit mit seiner Partnerin aber auch die Zeit alleine, wenn er dem Rauschen der Wellen lauschen darf. ■

Dennis Whispeler mit seinem Betreuer,
Duke Williams, von der Diakonie.





EINE ERFOLGSGESCHICHTE BEI DER NEUE LÜBECKER

Ein norddeutscher Jung schafft die Karriereleiter
vom Auszubildenden zum ServiceCenter-Leiter in Elmshorn

Mit den Worten: „Eigentlich wollte ich Feuerwehrmann werden“, beginnt Timo Jürs, der frisch gebackene junge Vater seine Geschichte. „Aber ohne handwerkliche Ausbildung war ich chancenlos“. „Als ich damals die Realschule beendete, wusste ich als Sechzehnjähriger noch nicht, wo die Reise beruflich hingehen sollte. Ich war unentschlossen und weit von meinem Lebenstraum entfernt“.

„Meine Mutter gab mir einen Schubs und stellte mich vor die Wahl: „Entweder du gehst zur Schule oder du suchst dir eine Ausbildungsstelle. Einfach nur hier Rumsitzen gibt es nicht!“ „Ich bemühte mich um eine Ausbildung als Bankkaufmann, Industriekaufmann, Versicherungskaufmann, Einzelhandelskaufmann und verschickte etliche Bewerbungen. Leider blieben alle ohne Erfolg“. Etwas resigniert bewarb ich mich schließlich beim Sky Markt um die Ecke und wurde prompt für eine Ausbildung als Einzelhandelskaufmann angenommen. Mein erster Schritt in die Arbeitswelt war getan“.

„Nach knapp einem Jahr Ausbildungszeit keimte in mir der Wunsch, aus meinem Leben mehr zu machen. Als Einzelhandelskaufmann, das stand für mich fest, würde ich nicht arbeiten wollen. Die Ausbildung abzubrechen, kam für mich aber auch nicht in Frage. Daher beschloss ich, mich nach Weiterbildungsmöglichkeiten neben der Ausbildung umzuschauen. An der Hanseschule in Lübeck gab es zweimal wöchentlich Abendveranstaltungen, um die Fachhochschulreife nachzuholen. Leider war mein Filialleiter gar nicht begeistert, mich für meinen Bildungswunsch frei-

zustellen. Meine Berufsschullehrerin bestärkte mich jedoch und ich konnte mich durchsetzen. Innerhalb von zwei Jahren hatte ich meine Fachhochschulreife in der Tasche. Meine Ausbildung zum Einzelhandelskaufmann konnte ich aufgrund guter Leistungen auf 2,5 Jahre verkürzen“.

Nach neun Monaten Grundwehrdienst bei der Bundeswehr stand ich vor der Herausforderung, mich beruflich neu auszurichten. Ich war jung und eine weitere Ausbildung kann kein Nachteil sein, dachte ich. Worin meine Berufung bestand, war mir immer noch nicht klar. Klar war mir nur, dass ich nicht schon wieder eine unglückliche Berufswahl treffen wollte. Also absolvierte ich mehrere Praktika und schnupperte, um zu ergründen, was mich beruflich erfüllen könnte, in ganz verschiedene Berufe. Ich fand heraus, dass mir die Arbeit mit Menschen sehr wichtig ist“. „Rein zufällig las ich eine Anzeige der NEUE LÜBECKER in der Zeitung, dass Auszubildende für den Beruf des Kaufmann/-frau für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, gesucht werden. Ich zögerte nicht und richtete meine Bewerbung an die Genossenschaft. Mit dem erworbenen Fachabitur und einer abgeschlossenen Berufsausbildung könnte ich eine Chance haben, malte ich mir aus. Mein Gespür gab mir Recht. Im Frühling 2004 erhielt ich den Anruf der damaligen Personalchefin und ich wurde zu einem persönlichen Vorstellungsgespräch eingeladen. Ich konnte die NEUE LÜBECKER von mir überzeugen und begann noch im selben Jahr mit fünf weiteren Mitstreitern/-innen meine Ausbildung des Immobilienkaufmanns bei der NEUE LÜBECKER“.

»
**VERBINDLICH,
 ZUVERLÄSSIG,
 FLEISSIG**

...

... Tugenden, die man unbedingt
 mit sich bringen sollte,
 wenn man seinen Lebensraum
 verwirklichen möchte

«

„Ich erinnere mich gerne an diese Zeit zurück. Die Ausbildung wurde abwechslungsreich gestaltet. Wir setzten sogar einige ungewöhnliche Projekte um, wie zum Beispiel ein betriebliches Fußballturnier. Die NEUE LÜBECKER ist ein solider Arbeitgeber und bindet die Mitarbeiter langfristig in das Unternehmen ein. So werden Auszubildende in der Regel auch auf Wunsch übernommen. Das ist nicht in allen Unternehmen selbstverständlich.“

„Bei der Tochtergesellschaft, der Verwaltungsgesellschaft NEUE LÜBECKER kümmerte ich mich nach meinem erfolgreichen Abschluss zum Immobilienkaufmann um die Vermietung, um Abrechnungen und die Leitung der Eigentümerversammlungen. Nach knapp einem Jahr hatte ich in allen Bereichen fundierte Kenntnisse erworben. Um mir weiteres Wissen anzueignen, kam mir ein Vollzeit-Studium zum Betriebswirt in den Sinn. Dies hätte aber die Kündigung bei der NEUE LÜBECKER zur Folge gehabt“. Der damalige Personalchef konnte scheinbar meine Gedanken lesen und fragte mich bei einer zufälligen Begegnung im Betriebsgebäude: „Na, Herr Jürs, was wollen Sie denn die nächsten drei Jahre bei der NEUE LÜBECKER machen?“ „Ich muss ihn ganz verdattert angeschaut haben und bevor ich überhaupt antworten konnte, erleichterte er mich mit einer weiteren Frage: „Hätten Sie nicht Lust noch zu studieren?“ Und so ermöglichte mir die Genossenschaft, im dualen System an der Wirtschaftsakademie in Kiel zu studieren. Rückblickend war das ein herausragendes Angebot, wenn man bedenkt, dass die NEUE LÜBECKER mich hin und wieder über einen längeren Zeitraum freistellen

musste. Ich bin dankbar dafür, dass mir dieses Vertrauen entgegengebracht wurde und ich nach drei Jahren meinen Bachelor of Arts in BWL abschließen konnte“.

„Dann begann für mich eine interessante Zeit als Vorstandsassistent bei der NEUE LÜBECKER. Vornehmlich arbeitete ich im Marketing und ich fühlte mich mit den facettenreichen Aufgaben sehr wohl.“

„Dem neuen Vorstandsvorsitzenden Marcel Sonntag, war der Bereich Marketing und Öffentlichkeitsarbeit sehr wichtig. Die Genossenschaft richtete im Jahr 2012 eine Stabstelle dafür ein. Die Tage, an denen die Abteilungen ohne einen Gestaltungsleitfaden Werbeaufträge vergeben konnten, mit dem „Erfolg“, dass jeder Kugelschreiber und jede Anzeige anders aussah, waren gezählt. Ich entwickelte Werbekonzepte und Marketingstrategien. Ich verwaltete das Werbebudget und arbeitete mit nur wenigen, guten Agenturen zusammen, die ein einheitliches, gestalterisches Leitbild für die NEUE LÜBECKER konzipierten. Daran kann sich seither jeder Mitarbeiter und Auftragnehmer orientieren. Alles was mit Öffentlichkeitsarbeit zu tun hatte, wie sich die NEUE LÜBECKER präsentierte, Hilfestellung bei der internen Kommunikation, das alles lag in meinem Kompetenzbereich. Ich freue mich besonders, dass ich neue Systeme, wie zum Beispiel das Online-Mitglieder-ServicePortal und die Chatfunktion ins Leben rufen konnte. Über sieben Jahre habe ich einen wertvollen Beitrag für die Genossenschaft geleistet.“



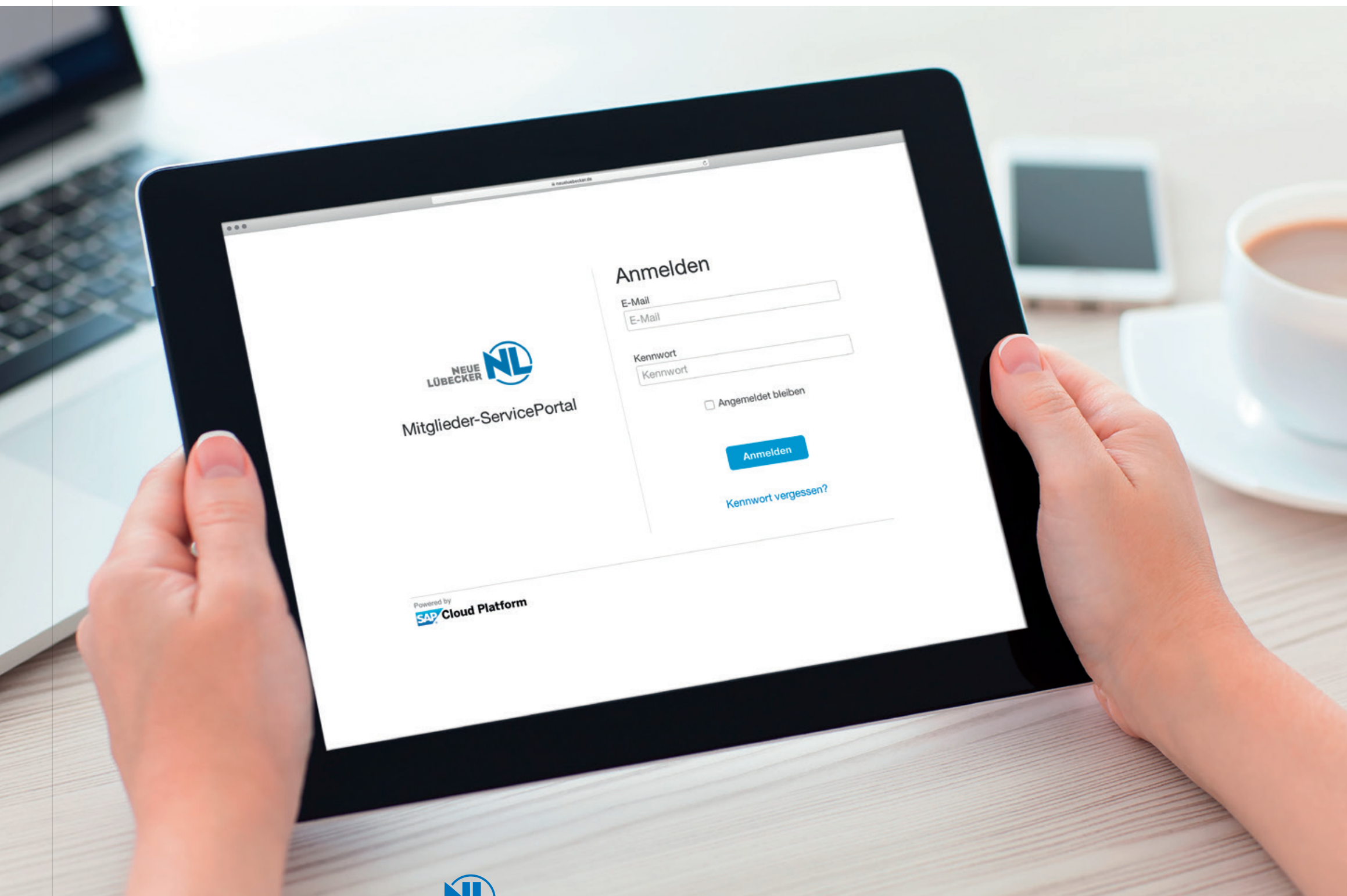
„Auf einer Weihnachtsfeier im Jahr 2010 lernte ich meine jetzige Frau Jenny bei der NEUE LÜBECKER kennen. Vor zwei Jahren gaben wir im Intranet der NL mit den Worten ›Frau Lindau heißt jetzt Jürs‹ unsere Eheschließung bekannt. „Meine Frau hatte vor einigen Jahren bereits ihr Diplom absolviert und war Ansporn für mich, meinen Master in ›Marketing und Sales‹, im Fernstudium in Angriff zu nehmen. Mit einem Notendurchschnitt von 1,7 habe ich auch ein ansehnliches Ergebnis erzielt. Heute weiß ich, wenn jemand seinen LebensTraum und seine Ziele verwirklichen möchte, ist es möglich, wenn man unerschütterlich daran glaubt, fleißig ist und wertvolle Förderer, wie bei mir die NEUE LÜBECKER, hat. Die Genossenschaft hat an meinem Erfolg einen maßgeblichen Anteil, mir standen die Türen immer offen und ich wurde in vielerlei Hinsicht unterstützt“.

„Für mich war nun Zeit für Veränderung. Ich war in den vergangenen Jahren gereift, interessierte mich stark für den Vertrieb, wollte mehr bewegen und noch direkter mit den Menschen im Unternehmen zusammen an Projekten mitwirken. Im Sommer 2018 war die Stelle des ServiceCenter-Leiters in Elmshorn ausgeschrieben. Ich packte die Gelegenheit beim Schopfe und bewirtschaftete nun mit unserem 15 Kollegen starken Team in Elmshorn knapp 4000 Wohnungen. Aber nur mit den vielen Spezialisten hier im ServiceCenter ist der Erfolg, der sich in fast vollständig vermieteten Wohnungen und hochzufriedenen Mitglieder widerspiegelt, überhaupt möglich. Dank des Vertrauens der NEUE LÜBECKER in meine Fähigkeiten, trage ich in meiner Position am Standort Elmshorn sehr viel Verantwortung“.

„Am 16.11.2018 wurde ich noch mehr vom Glück beschenkt. Mein Sohn Leo kam kerngesund zur Welt, ist so gut drauf wie der Vater und sieht so gut aus wie die Mutter“, berichtet Timo Jürs freudig. Als familienfreundliches Unternehmen, konnte ich bei der NEUE LÜBECKER bereits meine ersten vier Wochen Elternzeit nehmen und meine Vaterfreuden genießen.

**„IN MEINEM LEBEN GAB ES
 BISHER NICHT WIRKLICH
 ETWAS ZU BEKLAGEN.
 WENN ICH VOR EINER
 HERAUSFORDERUNG STEHE,
 PACKE ICH SIE EINFACH AN.**

**ICH NUTZE DEN TAG,
 BIN SOWOHL BERUFLICH ALS
 AUCH PRIVAT GLÜCKLICH
 UND ZUFRIEDEN“. ■**



MITGLIEDER-SERVICE-PORTAL

die digitale Mieterakte - nur einen Klick entfernt

Als moderne Genossenschaft arbeiten wir ständig daran, unseren Kundenservice zu verbessern. Um den Service für alle Mieter und Mitglieder der NEUE LÜBECKER zu optimieren, haben wir im Dezember 2018 mit unserem Mitglieder-Service-Portal ein höheres, digitales Level erreicht. Das bereits seit 2016 bestehende Portal haben wir um einige Funktionen erweitert, um unseren Mitgliedern einen höheren Mehrwert bieten zu können.

Hintergrund dieser Neuerung war vorerst der Umzug auf ein anderes Speichermedium, auf dessen Datenbestand das Mitglieder-Service-Portal zugreift, die SAP Cloud Plattform. Diese Verknüpfung ermöglicht es, dass alle vom Mitglied eingegebenen Daten direkt in das SAP System gelangen und dort zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung stehen. Zuvor konnten lediglich Schadensmeldungen über das MSP abgegeben werden.

Ab sofort ist man mit nur einem Klick von seiner „digitalen Mieter-/ Mitgliederakte“ entfernt.

VORTEILE FÜR UNSERE MITGLIEDER:

RUND UM DIE UHR – AUF DEN AKTUELLSTEN STAND

Online, direkt und unkompliziert die Mitgliedschaftsdaten checken (Anzahl der gezeichneten Genossenschaftsanteile, Bankverbindung, Anfordern eines Freistellungsauftrages) sowie Daten zu Mietverträgen (Vertragsdaten, Miethöhe, Zimmer, Wohnfläche, Pflichtanteile). Auf einen Blick die Zusammensetzung der Gesamtmiete sehen. Stets aktuelle Informationen von der NL erhalten durch die Anmeldung zu unserem Newsletter.

SELF-SERVICE BEQUEM VON ZU HAUSE AUS

Ab sofort können selbstständig und bequem von zu Hause aus, persönliche Daten geändert und vorgefertigte Formulare oder Anträge selbst ausgedruckt werden.

SCHNELL UND UNKOMPLIZIERT!

Keine Abhängigkeit von Öffnungszeiten, keine Wartezeiten - Unser Mitglieder-ServicePortal beschleunigt den effizienten Informationsaustausch zwischen Mitglied und Genossenschaft. Bei Anfragen oder Schadensmeldungen ist nun eine schnellere und unkompliziertere Kontaktaufnahme möglich. Alle Meldungen gelangen direkt und ohne Umwege zu dem verantwortlichen Ansprechpartner. So kann der Mitarbeiter die Daten ohne Unterbrechung weiterverarbeiten und nahtlos mit der Behebung des Schadens / Bearbeitung des Anliegens beginnen. Der Login erfolgt wie zuvor auch über die NL-Website. Das Mitglieder-ServicePortal ist mit allen mobilen Endgeräten kompatibel und kann somit vom Smartphone, Tablet sowie auch Notebook & PC abgerufen werden. Der Weg zur Digitalisierung ist hier noch nicht zu Ende und bietet Raum für viele weitere Funktionen und Möglichkeiten für unsere Mitglieder. Für alle Anregungen und Wünsche zur Weiterentwicklung des Portals stehen wir im stetigen Austausch mit unseren Mitgliedern.

BAUPROJEKTE NEUE LÜBECKER

AHRENSBURG
OHLENDAMM

44
WOHNUNGEN

NEUBAU
WOHNFLÄCHE **3.153 M²**
KOSTEN **11,3 MIO. €**
BAUSTART **SEPT. 2017**
BESONDERHEITEN

Fußbodenheizung, unnmittelbare Nähe zur
U-Bahn, im Herzen von Ahrensburg.
UMFANG DER ARBEITEN
Neubau mit Tiefgarage
FERTIGSTELLUNG
März 2019

LÜBECK
WESTPREUSSENRING

12
WOHNUNGEN

MODERNISIERUNG
WOHNFLÄCHE **826 M²**
KOSTEN **2,1 MIO. €**
BESONDERHEITEN

Einrichtung einer SMART Home Technologie
und Fahrstuhl
UMFANG DER ARBEITEN
Kernsanierung des Wohngebäudes
FERTIGSTELLUNG
Juni 2019

SCHWARZENBEK
UNSERE LICHTUNG

60
WOHNUNGEN

NEUBAU
WOHNFLÄCHE **3.724 M²**
KOSTEN **9,9 MIO. €**
BESONDERHEITEN

Kellerersatzräume, Blockheizkraftwerk,
Lage mitten im Grünen und doch sehr
zentral, ehemaliges Hallenbadgelände
UMFANG DER ARBEITEN
Neubau mit Service- statt Kellerräumen
DAUER DER ARBEITEN
November 2016 bis Mai 2018

AHRENSBURG
REESHOOP

77
WOHNUNGEN

NEUBAU
WOHNFLÄCHE **4.962 M²**
KOSTEN **17,1 MIO. €**
BAUSTART **SOMMER 2018**
BESONDERHEITEN

Innenstadtnah, Energiesparend durch
effiziente Wärmedämmung,
Fußbodenheizung, Aufzug von der
Tiefgarage bis direkt vor die Wohnung,
größzügige Grünanlagen
UMFANG DER ARBEITEN
Neubau mit Tiefgarage, Anschluss an das
bestehende Fernwärmenetz im Quartier
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
Dezember 2019 - April 2020

SCHWERIN
LÜBECKER STRASSE

65
WOHNUNGEN

NEUBAU
WOHNFLÄCHE **4.200 M²**
KOSTEN **13,3 MIO. €**
BAUSTART **SEPT. 2018**
BESONDERHEITEN

Fußbodenheizung und Fernwärme,
unmittelbare Nähe zum ServiceCenter
UMFANG DER ARBEITEN
Neubau
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
Juni bis September 2020

NORDERSTEDT
RÖNTGENGANG

20
WOHNUNGEN

NEUBAU
WOHNFLÄCHE **1.429,78 M²**
KOSTEN **4,0 MIO. €**
BAUSTART **SEPT. 2017**
BESONDERHEITEN

Starterhaus im Zuge der Quartiersgestaltung
im Friedrichsgaber Weg /Röntgengang. Dient dazu,
andere Häuser freizuziehen, damit diese abgerissen
und ebenfalls neu gebaut werden können.
UMFANG DER ARBEITEN
Neubau
FERTIGSTELLUNG
Mai 2019

LÜBECK-TRAVEMÜNDE
RELING UND AM HECK

49
WOHNUNGEN

NEUBAU
WOHNFLÄCHE **3.789 M²**
KOSTEN **13,7 MIO. €**
BAUSTART **OKT. 2018**
BESONDERHEITEN

10 Gehminuten bis zum Strand,
im Herzen von Travemünde, energieeffizientes
Wohnen mit eigenem Blockheizkraftwerk
UMFANG DER ARBEITEN
Neubau mit Tiefgarage
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
ab Juni 2020

GEESTHACHT
AM HAFERBERG 17 & 19
(MODERNISIERUNG)
UND 21 (NEUBAU)

28/12
WOHNUNGEN

MODERNISIERUNG 28 WOHNUNGEN
WOHNFLÄCHE **1.104 M²**
KOSTEN **4,6 MIO. €**

NEUBAU 12 NEUE WOHNUNGEN
WOHNFLÄCHE **851 M²**
KOSTEN **2,4 MIO. €**

BESONDERHEITEN
Aufstockung eines bestehenden Gebäudes,
Aufzug, barrierefreie Wohnungen, Fernwärme
UMFANG DER ARBEITEN
Komplettmodernisierung und Neubau
DAUER DER ARBEITEN
Oktober 2017 bis April 2019: Start der
Modernisierung inkl. Außenanlagen und Neubau

LÜBECK-EICHHOLZ
BRANDENBAUMER
LANDSTRASSE

119
WOHNUNGEN

NEUBAU
WOHNFLÄCHE **7.795,53 M²**
KOSTEN **25,3 MIO. €**
BAUSTART **SEPT. 2015**
BESONDERHEITEN

Fußbodenheizung, Aufzug, Tiefgarage
UMFANG DER ARBEITEN
Neubau mit Tiefgarage
FERTIGSTELLUNG
August 2018

IMPRESSUM

COPYRIGHT

NEUE LÜBECKER

Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck

Telefon: 0451 1405-0 · info@neueluebecker.de, www.neueluebecker.de

Texte

Mandy Schöning, Nadine Hofmann (5, 30 - 33)

Fotos

Rebecca Jesse

ipad (www.graphicgoogle.com)

Gestaltungskonzept

Kommunikationsdesign-Björn Hinze

Druck

Rügendruck GmbH Putbus



ClimatePartner.com/12102-1904-1002





LEBENS[T]RÄUME

GESCHÄFTSBERICHT

NEUE LÜBECKER NÖRDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

2018

INHALTSVERZEICHNIS

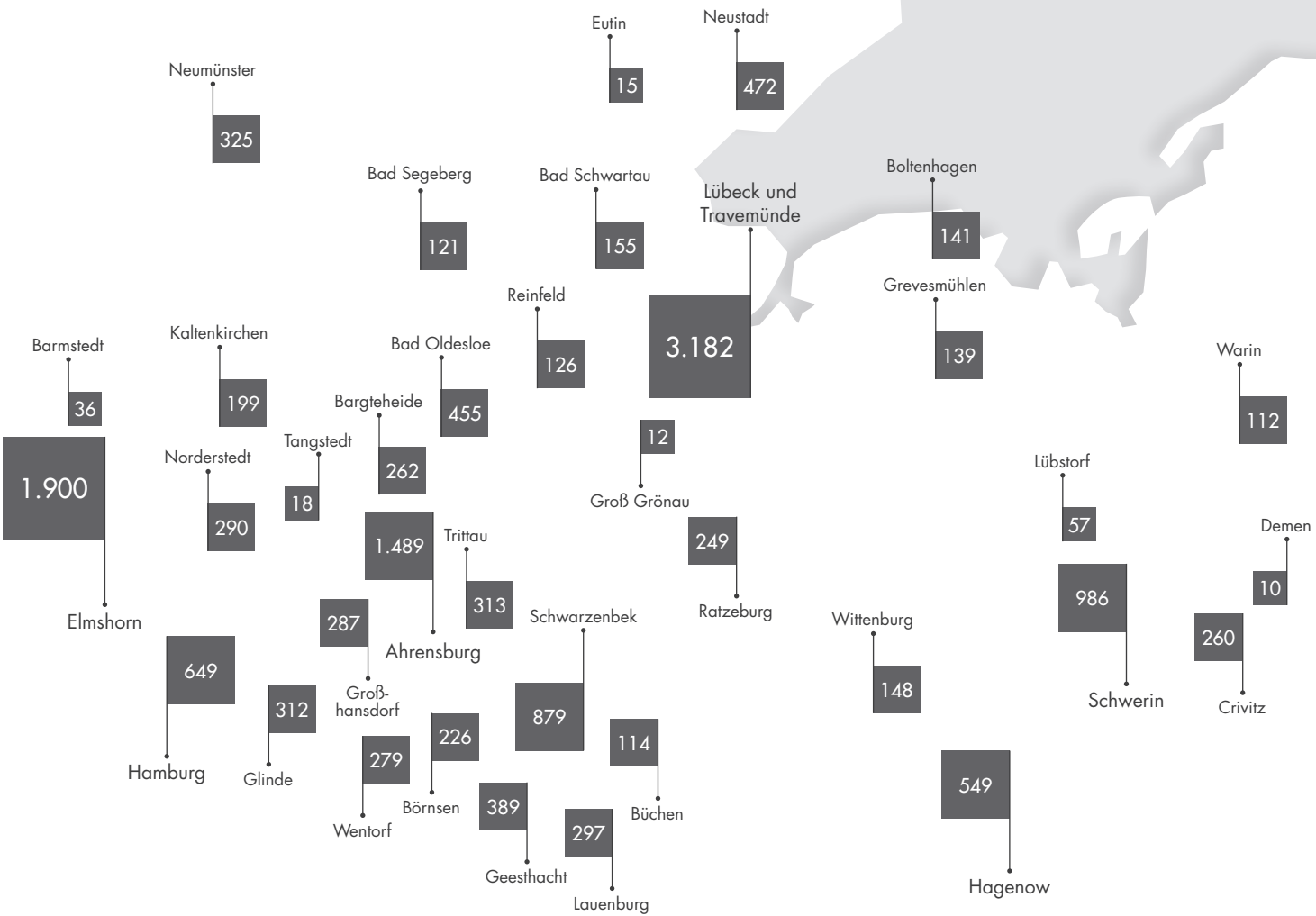
Seite 04 — ÜBERSICHT DIE WOHNUNGEN DER NEUE LÜBECKER	Seite 22 - 29 — ANHANG
Seite 05 — AUF EINEN BLICK	Seite 30 - 32 — BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS
Seite 06 - 09 — WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2018	Seite 33 — ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2018
Seite 10 - 17 — LAGEBERICHT	Seite 34 - 35 — BERICHT DES AUFSICHTSRATES
Seite 18 - 19 — BILANZ	Seite 36 - 37 — MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG
Seite 20 — GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Seite 38 — IMPRESSUM

TITELBILD

Neubau in Eichholz, Brandenbaumer Landstraße in Lübeck sind im März 2018,
119 Genossenschaftswohnungen entstanden.

ÜBERSICHT

DIE WOHNUNGEN DER NEUE LÜBECKER



AUF EINEN BLICK

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 Wohnungsverorgung“

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

	2018 T€	2017 T€
Bilanzsumme	737.839	720.078
Liquide Mittel (mit Bausparguthaben)	9.366	10.897
Anlagevermögen	699.512	680.641
Eigenkapital	257.844	244.540
Umsatzerlöse	104.572	103.010
Jahresüberschuss	9.916	8.495
Cashflow	28.005	27.128
Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.453	15.397
- davon öffentlich gefördert (Whg.)	3.064	3.550
Flächen in qm per 31.12.	969.368	964.046
Umsatzerlöse aus Mieten	77.527	75.359
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	62.617	56.166
Instandhaltung (€/qm)	27,67	25,96
Anzahl der Mitglieder per 31.12.	17.975	17.769
Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)	168	172
- davon ganztags tätig	116	116
- davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt	52	56

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2018

DIE WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN
STELLEN SICH AUS SICHT DER NEUE LÜBECKER WIE FOLGT DAR:

A) PREISSTABILITÄT SPÜRBARER ANSTIEG DER BAUPREISE DURCH BEGRENZTE KAPAZITÄTEN BEI HOHEM AUFTRAGSBESTAND

Die Inflationsrate lag in Deutschland im Jahre 2018 gemessen am Anstieg des Verbraucherpreisindex mit 1,9 % nahe an dem von der EZB gesetzten Zielwert von 2,0 %. Besonders stark stiegen die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe sowie Kraft- und Schmierstoffe. Hierbei ergab sich von November 2017 bis November 2018 eine Preissteigerung von 9,4 %. Überdurchschnittlich verteuert haben sich u. a. die Nahrungsmittel um 2,1 %. Die Wohnungsmieten erhöhten sich um 1,5 %, wobei die Entwicklung innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich ist. Für die Jahre 2019 und 2020 rechnet die Deutsche Bundesbank u. a. wegen der zunehmenden Kapazitätsauslastung und den damit verbundenen höheren Lohnstückkosten sowie höheren Einfuhrpreisen mit einer stärkeren Verteuerung von Dienstleistungen und Waren. Im Baugewerbe führte der sehr hohe Auftragsbestand, dem begrenzte Kapazitäten gegenüberstehen, zu einer deutlichen Verteuerung, die in der Wohnungswirtschaft durch stark ansteigende Baupreise und längere Ausführungszeiten spürbar ist. Dabei ergab sich in den Monaten August 2017 bis August 2018 eine vergleichsweise hohe Preissteigerung bei den Bauleistungen von rd. 5,0 %.

B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD – WEITER HOHE NACHFRAGE NACH ARBEITSKRÄFTEN

Die anhaltend gute Konjunktur sowie die gute Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft trug im Jahre 2018 dazu bei, dass die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland von 40,3 Mio. im Jahre 2008 auf einen erneuten Höchststand von 45,2 Mio. im Oktober 2018 stieg. Gegenüber dem Oktober des Vorjahres ergab sich ein Zuwachs von 0,5 Mio. Beschäftigten. Der Anstieg der Erwerbstätigen wird unverändert überwiegend durch

sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse gestützt. Einer konjunkturbedingt weiter hohen Nachfrage nach qualifizierten Fachkräften steht die immer stärker werdende Verknappung des Angebots an Arbeitskräften bedingt durch den demografischen Wandel gegenüber. Trotz der Verbesserung der Arbeitsbedingungen mit der Möglichkeit der Vereinbarkeit zwischen Familie und Beruf wird die Erwerbsbeteiligung, die bereits heute im internationalen Vergleich ein hohes Niveau erreicht hat, zukünftig nur begrenzt zu einer Erhöhung des Arbeitskräfteangebots führen, wobei das größte Potenzial in der Gruppe der 60- bis 70-jährigen gesehen wird, die bisher eine vergleichsweise niedrige Erwerbsbeteiligung aufweisen. Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, ist die Arbeitslosenquote noch einmal im Jahresvergleich 2017/2018 von 6,0 % auf 5,5 % gesunken. Vor der Finanz- und Wirtschaftskrise betrug diese Quote noch 8,4 %. Auch in Mecklenburg-Vorpommern konnte die Arbeitslosigkeit um 0,7 %-Punkte auf 7,9 % reduziert werden. Im Bundesdurchschnitt betrug die Quote im Jahre 2018 5,2 %.

C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT – HOHER EXPORTÜBERSCHUSS

Nach Prognosen dürfte der deutsche Exportüberschuss im Jahre 2018 mit 265 Milliarden € zum dritten Mal in Folge steigen. Dies resultiert vor allem aus dem Warenhandel, bei dem die Exporte die Importe übersteigen. Die hohe Nachfrage kommt unverändert trotz aller politischen Unsicherheit aus den USA, dem wichtigsten Handelspartner von Deutschland. Risiken ergeben sich insbesondere durch die schwache konjunkturelle Entwicklung Großbritanniens aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit einem ungeordneten Austritt des Landes aus der Europäischen Union. Der Exportüberschuss ist verbunden mit einem Kapitalexport, d.h. Deutschland ist per Saldo ein Nettogläubiger gegenüber dem

Ausland. Dies erklärt die anhaltend hohe Verschuldung anderer europäischer Staaten. Somit bleibt die Werthaltigkeit der kaum verzinslichen Forderungen, die durch den langanhaltenden Ankauf von risikobehafteten Staatsanleihen von Staaten mit hoher Verschuldung durch die Zentralbanken finanziert werden, unverändert ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung.

D) WIRTSCHAFTSWACHSTUM – DIE AUFWÄRTSBEWEGUNG SETZT SICH WEITER MIT GEBREMSTEM TEMPO FORT

Die deutsche Wirtschaft hat ihren langen Aufschwung im Jahre 2018 mit einem moderaten Wachstum fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt, welches als Indikator für das Wachstum einer Volkswirtschaft gilt, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte. Gebremst wurde das Wirtschaftswachstum vor allem durch die temporären Sondereffekte im Rahmen der Einführung eines neuen EU-weiten Abgasmessverfahrens. Bei der Umstellung in der Automobilindustrie kam es zu signifikanten Produktionsausfällen. Dadurch fiel das Wirtschaftswachstum in Deutschland nicht so hoch wie ursprünglich erwartet aus. Für das Jahr 2019 rechnen führende Wirtschaftsinstitute für Deutschland mit einem weiter moderaten Wachstum von 1,6 %. Die Stimmung wird durch den ifo-Geschäftsklimaindex des Monats Dezember 2018 ausgedrückt. Hiernach trübten sich die Erwartungen der Unternehmen verglichen mit den positiven Werten Anfang 2018 weiter ein, wobei sich insbesondere im Dienstleistungssektor und im Handel die Stimmung verschlechterte. Besonders positiv wird die Geschäftslage im Bauhauptgewerbe beurteilt, wo der besonders hohe Auftragsbestand auf die begrenzten Kapazitäten trifft. Aufgrund der in vielen Bereichen ausgelasteten Kapazitäten, der Knappheit an Arbeitskräften und den damit verbundenen höheren Arbeitskosten, ist insbesondere bei Dienstleistungen und im Baubereich mit weiteren Preiserhöhungen zu rechnen.

Die wirtschaftliche Lage für die Zukunft schätzen die Unternehmen nach einer Umfrage der IHK Schleswig-Holstein im Herbst 2018 stabil ein. Besonders positive Erwartungen haben im nördlichen Bundesland die Bauwirtschaft und die Industrie. In Mecklenburg-Vorpommern verlangsamte sich im Jahr 2018 der positive Trend des Wirtschaftswachstums. Preisbereinigt stieg lt. Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern im 1. Halbjahr das Bruttoinlandsprodukt um 1,0 % und lag damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts und der Entwicklung der neuen Bundesländer. Risiken für die konjunkturelle Entwicklung werden weiterhin durch die weltweit hohe Verschuldung von Staaten gesehen. So sind insbesondere die Entwicklungsländer gefährdet. Eine Entwicklung, die durch den demografischen Wandel weltweit noch verschärft wird. Risiken für die konjunkturelle Entwicklung bestehen in Europa wegen der offenen politischen Fragen, die sich beispielsweise aus dem ungeordneten EU-Austritt Großbritanniens und der hohen Verschuldung Italiens ergeben.

E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN – DIE BAUFERTIGSTELLUNGEN BLEIBEN HINTER DEM BEDARF ZURÜCK BEI STEIGENDEN HAUSHALTSAHLEN IN DEN BALLUNGSRÄUMEN

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland für Wohnungen im Jahre 2008 einen Tiefststand von 176.000 erreicht hatte, gibt es danach wieder einen starken Trend zu mehr Bautätigkeit. Für das Jahr 2018 wird mit rd. 350.000 Baugenehmigungen gerechnet. Aktuelle Studien sehen einen jährlichen Bedarf von 400.000 Neubauwohnungen, welcher durch die Bautätigkeit immer noch nicht gedeckt wird. Die Baufertigstellungen betrugen in 2017 285.000 Wohnungen. Für das Jahr 2018 rechnet der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie mit dem Bau von rd. 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen – weniger als die Baugenehmigungen. Gründe

hierfür werden von Experten in den Engpässen in den Genehmigungsverfahren sowie in den erschöpften Baukapazitäten, in den umfangreichen Bauvorschriften wie beispielsweise die strengen Regeln zur Energieeinsparung und dem Mangel an Bauland in den Städten gesehen.

Nachdem vor allem in den Metropolregionen, zu denen auch die Hansestadt Hamburg mit ihrem Umland gehört, die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren angestiegen ist, verzeichnen mittlerweile kleinere Großstädte eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. So sind Städte wie Lübeck und Schwerin besonders für junge Familien attraktiv, denen die Großstädte mit ihren Ballungsräumen zu teuer geworden sind.

Bei niedrigen Geburtenzahlen wird in den nächsten Jahren immer noch mit einem Anstieg der Haushalte durch Zuwanderung und „Singularisierung“ gerechnet. Hinzu kommt das Abwandern der Bevölkerung von ländlichen Regionen in die Städte. Dabei werden sich die Haushaltsgrößen verkleinern, was mit einer steigenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen einhergeht. Trotz des Rückgangs der Flüchtlingszuwanderung seit 2016, bleibt die Nachfrage nach „bezahlbarem Wohnraum“ in den Ballungszentren hoch.

Von dieser Entwicklung profitiert auch das Kerngebiet des Bestandes der NEUE LÜBECKER, Hamburg und sein Umland, welches einen deutlichen Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren hatte. Dazu kommt, dass in den Zentren des Hamburger Umlands die Zahl der Haushalte zuletzt stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen. Daraus ergibt sich besonders bis Anfang der 20er Jahre in Schleswig-Holstein ein besonderer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

In Schleswig-Holstein, außerhalb der Metropolregion Hamburg, liegt eine noch insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend regional differenziertes Bild. In Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung der Standorte steht die Sicherung des bezahlbaren Wohnens im Vordergrund.

F) ZINSENTWICKLUNG – DAS HISTORISCH NIEDRIGE ZINSNIVEAU BEGÜNSTIGT WEITER DIE INVESTITIONEN FÜR UNSERE MITGLIEDER

Seit März 2016 ist der Refinanzierungssatz, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Zentralbank mit Geld versorgen können, auf historisch niedrigem Niveau.

Trotz gestiegener Inflationserwartungen, guter Konjunktur und einem geldpolitischen Trendwechsel in den USA mit Zinsanhebungen rechnen Experten in Europa bis auf Weiteres mit einer Fortsetzung der lockeren Geldpolitik, zumal die Schuldenkrise zwar gemildert aber weiterhin nicht gelöst ist. Die Europäische Zentralbank bleibt auch in Zukunft durch Reinvestitionen der bestimmenden Großkäufer auf den Finanzmärkten, indem sie für auslaufende Staats- und Unternehmensanleihen sowie Pfandbriefe bis auf Weiteres Ersatzkäufe vornimmt.

Die NEUE LÜBECKER wird die günstigen Finanzierungsbedingungen für die Umsetzung eines umfangreichen Investitionsprogramms für Neubau und Modernisierung nutzen, um neben der Umsetzung der geplanten Neubauvorhaben in den nächsten Jahren verstärkt in den Bestand zu investieren sowie durch Umschuldungen und Prolongationen der Kredite die Finanzierungskosten noch weiter zu senken.

G) BAUTÄTIGKEIT DER NEUE LÜBECKER NEUBAUTÄTIGKEIT

In Ahrensburg sind 44 neue Wohnungen im Gebiet Ohlendamm in U-Bahn Nähe im Bau. Der Baubeginn des Projektes war im September 2017 und dessen Fertigstellung ist für das Jahr 2019 vorgesehen. Im Jahre 2018 wurde mit der Errichtung von 77 weiteren Wohnungen die Erneuerung des Quartiers „Reeshoop“ fortgesetzt.

Am Standort Lübeck wurden im Stadtteil Eichholz 119 Wohnungen errichtet, wovon 15 Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein

gefördert werden. Die Maßnahme wurde im 3. Quartal 2018 abgeschlossen.

In Travemünde war im Oktober 2018 Baubeginn für die Errichtung von 49 Wohnungen im Gebiet „Reling/Am Heck“.

Darüber hinaus plant die Genossenschaft den Bau von 73 Wohnungen, wovon 14 öffentlich gefördert sind, im Gebiet „Auf dem Baggerstrand“ in der Nähe des Fischereihafens. Der Baubeginn ist voraussichtlich im Jahre 2020. In Schwarzenbek entstanden im Baugebiet „Unsere Lichtung“ auf dem Grundstück des ehemaligen städtischen Schwimmbades 60 Wohnungen. Das Projekt wurde im Frühjahr 2018 abgeschlossen.

Im Bau befinden sich 65 Genossenschaftswohnungen in Schwerin, Lübecker Straße, deren Baubeginn im September 2018 war und dessen Fertigstellung Mitte 2020 sein soll.

Im Quartier Norderstedt, Friedrichsgaber Weg, entstehen in drei Bauabschnitten insgesamt 134 Wohnungen. Der Baubeginn des „Starterhauses“ mit 20 Wohnungen war im Herbst 2017. Die gesamte Maßnahme soll im Jahre 2023 abgeschlossen werden.

In Scharbeutz sollen 15 Wohnungen im Gebiet „Am Bürgerhaus“ entstehen, wovon 7 durch die Gemeinde gefördert werden. Der Baubeginn ist voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2019. In Geesthacht entstehen im Rahmen der Quartiersaufwertung „Am Haferberg“ insgesamt 4 Ersatzneubauten mit 48 Wohneinheiten, wovon ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten im Jahre 2019 und weitere 3 Häuser bis zum Jahre 2020 fertiggestellt sein sollen.

Bei allen Neubauvorhaben werden innovative und umweltschonende Konzepte für die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung umgesetzt.

MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT

Schwerpunkt der im Jahre 2019 geplanten Modernisierungstätigkeit wird in Ahrensburg das Objekt Manhagener Allee mit der Sanierung des Gebäudes und der Tiefgarage sein. Außerdem wird die umfangreiche Quartiersaufwertung in Geesthacht, Am Haferberg mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen fortgesetzt. In Neustadt, Westpreußenring,

startet die Sanierung von 3 Gebäuden, die im Jahre 2021 abgeschlossen sein soll. Ein weiterer Schwerpunkt der Modernisierungen ist der Standort Elmshorn: Nach dem Abschluss der Maßnahmen in den Quartieren Friedensallee und Wilhelmstraße ist die Sanierung von zwei Gebäuden im Philosophenweg geplant, die im Jahre 2020 abgeschlossen sein soll.

Weitere umfangreiche Modernisierungsvorhaben sind in Bad Oldesloe, Theodor-Storm-Straße und in Lübeck, Westpreußenring, sowie in Wentorf, Reinbeker Weg, geplant bzw. bereits in der Durchführung.

H) WEITERE HANDLUNGSFELDER DER NEUE LÜBECKER

Der Servicegedanke ist fester Bestandteil des Leitbildes der NEUE LÜBECKER. In diesem Zusammenhang hat die Genossenschaft im Februar 2018 die Neuvermietungsbefragung eingeführt. Dabei erhält jedes Mitglied ca. 4–6 Wochen nach dem Einzug einen Fragebogen zugeschickt, indem es um die Wohnung, das Wohngefühl, das Wohnumfeld und den Service der Genossenschaft geht.

Die Auswertungen dieser Befragungen haben sehr positive Ergebnisse hervorgebracht. Als Verbesserungspotenzial wurde beispielsweise in Einzelfällen die Sauberkeit bei Wohnungsübergabe gesehen. Die Ergebnisse werden ständig analysiert und fließen so zeitnah in Maßnahmen zur Verbesserung des Services mit ein.

Die Mitgliederzufriedenheit und die Bindung zur Genossenschaft konnten durch das Eingehen auf individuelle Wünsche, einen modernen Service auf den Mitgliederfesten, den regionalen Vertreterunden und Vertretertreffen weiter gestärkt werden.

Es ist unser Anspruch, den guten Service noch besser zu machen. Dabei ist und bleibt der enge Kontakt und Austausch mit unseren Mitgliedern in Kombination mit solidem Wirtschaften die Basis für den 70-jährigen Erfolg der NEUE LÜBECKER als einer der größten Wohnungsbaugenossenschaften in Norddeutschland.

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die NEUE LÜBECKER zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands. Hauptgeschäftsfeld ist das Vermieten von qualitativ gutem und preiswertem Wohnraum in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg. Die positive Geschäftsentwicklung hat sich im Jahr 2018 fortgesetzt.

OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2018 15.453 Wohnungen sowie 141 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.131 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 3.132 nicht überdachte Stellplätze.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 56 Wohnungen erhöht, welches vor allem durch die Fertigstellung von 89 neuen Wohnungen in Lübeck, 48 Wohnungen in Schwarzenbek und 20 Wohnungen in Ahrensbürg, sowie durch Umwidmung eines Gewerbeobjekts in eine Wohnung in Neumünster begründet ist. Demgegenüber wurden in Elmshorn 36 Wohnungen verkauft. Des Weiteren wurden in Lübeck 54 und in Geesthacht 8 nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen abgerissen und durch Stilllegung wurden 2 Dachgeschosswohnungen in Neustadt aus dem

Bestand genommen. Außerdem wurden im Rahmen von Umbaumaßnahmen die Flächen von 2 Wohnungen in Ahrensbürg bereits bestehenden Gewerbeobjekten zugeordnet.

Kernstandorte sind Lübeck (3.182 Wohnungen), Elmshorn (1.900 Wohnungen), Ahrensbürg (1.489 Wohnungen), Schwerin (986 Wohnungen), Schwarzenbek (879 Wohnungen) und Hamburg (649 Wohnungen).

GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2018 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.968.481 qm (Ende 2017: 1.958.452 qm). Davon waren Ende 2018 73.367 qm unbebaut (Ende 2017: 66.243 qm). Die unbebauten Grundstücke werden für eine spätere Bebauung vorgehalten. In Ausnahmefällen strebt die Genossenschaft auch eine Verwertung durch Verkauf an. Der Grundstücksbestand an Erbbaugrundstücken umfasst 52.986 qm (Ende 2017: 55.114 qm).

VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft verzeichnet eine hohe Nachfrage in Hamburg und dem angrenzenden

Umland. Darüber hinaus liegt in Schleswig-Holstein eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend differenziertes Bild. An einzelnen Standorten gibt es kleinere Leerstände.

Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 104.572 T€ (im Vorjahr: 103.010 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

UMSATZERLÖSE AUS MIETEN

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten vor allem durch die Mieten der fertiggestellten Neubauten realisiert werden. Ferner war es möglich, sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand durchzuführen.

Die Wohnungssollmieten betrugen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 6,49 €/qm/Monat (im Vorjahr: 6,33 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 9,2 % (im Vorjahr: 9,3 %) fast unverändert gegenüber dem Vorjahr.

INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

2018 steigerte die Genossenschaft noch einmal deutlich ihr Instandhaltungsvolumen, um die angestrebten Qualitätsziele und die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.

Die gegenüber der Wirtschaftsplanung geringeren Instandhaltungsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus dem Bereich der Modernisierungsprojekte.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2018 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 27,67 €/qm.

ZINSAUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Planansatz aufgrund der Zuführungen der Pensionsrückstellungen.

Das positive Umfeld für Kreditnachfrager auf den Finanzierungsmärkten konnte für die Beschaffung von günstigen Finanzierungsmitteln weiter genutzt werden. Dabei wurde durch Umschuldungen die Finanzierungsstruktur der Genossenschaft weiter optimiert und der Durchschnittszinssatz noch einmal gesenkt.

JAHRESÜBERSCHUSS

Gegenüber dem im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das laufende Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 8.987 T€ wurde u.a. wegen geringerer Instandhaltungsaufwendungen, denen außerplanmäßige Abschreibungen gegenüber stehen, mit 9.916 T€ ein höheres Jahresergebnis erzielt.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER ENTWICKLUNG

Die Fortführung der bereits in Durchführung befindlichen und geplanten Investitionen in Neubau und Bestand wird die Attraktivität der Wohnungen und das Wohnumfeld für unsere Mitglieder auch in Zukunft weiter verbessern. Damit stärken wir die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft weiter.

BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH. Sitz der Gesellschaft ist Lübeck. Das Stammkapital beträgt 1.500 T€. Im Jahr 2018 betrugen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

WESENTLICHE KENNZAHLEN FÜR DIE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

	PLAN 2018 T€	IST 2018 T€	IST 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	77.476	77.527	75.359
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	27.863	26.242	24.829
Zinsaufwendungen	12.321	12.705	13.595
Jahresüberschuss	8.987	9.916	8.495

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. VERMÖGENSLAGE

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse in den Vergleichsjahren folgendes Gesamtbild:

VERMÖGENSLAGE					
	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	699.512	94,8	680.641	94,5	18.871
Bausparguthaben (langfristig)	7.388	1,0	7.361	1,0	27
Umlaufvermögen	27.300	3,7	26.889	3,7	411
- Unfertige Leistungen					
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.639	0,5	5.187	0,8	-1.548
	737.839	100,0	720.078	100,0	17.761
Eigenkapital	257.844	34,9	244.540	34,0	13.304
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensionsrückstellungen	10.335	1,4	9.809	1,4	526
- Sonstige Rückstellungen	195	0,0	198	0,0	-3
- Verbindlichkeiten	429.559	58,2	427.641	59,4	1.918
Kurz- u. mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen u. Rechnungsabgrenzungsposten	39.906	5,5	37.890	5,2	2.016
	737.839	100,0	720.078	100,0	17.761

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet. Das Anlagevermögen ist fast vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 17.761 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,9 %-

Punkte auf 34,9 % (im Vorjahr: 34,0 %). Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 9.916 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie den Veränderungen der Geschäftsguthaben um 13.304 T€ erhöht.

2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet, den umfangreichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Dabei wird berücksichtigt, dass neben den umfangreichen Investitionen eine satzungsmäßig angemessene Dividende von 4 % ausgeschüttet werden kann. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Zur Fremdfinanzierung werden in der

Regel langfristige Annuitätendarlehen eingesetzt. Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht. Weiterhin werden keine Derivate eingesetzt. Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind aufgrund von Dauernutzungsverträgen und langfristigen Darlehenskonditionen auch zukünftig nicht zu erwarten. Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) aufgestellt. Sie gibt einen Überblick über die Geldmittelzuflüsse und -abflüsse der Genossenschaft:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2018 T€	2017 T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Periodenergebnis	9.916	8.495
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.674	18.534
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	523	155
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	81	96
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.189	-152
Cashflow nach DVFA/SG ⁽¹⁾	28.005	27.128
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-608	-211
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.701	1.004
Zinsaufwendungen/-erträge	11.808	12.863
Sonstige Beteiligungserträge	-60	-60
Ertragsteueraufwand/-ertrag	90	232
Ertragsteuerzahlungen (-)/-erstattungen	-214	-134
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	41.722	40.822
II. INVESTITIONSBEREICH		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8	-1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.992	406
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-39.543	-32.156
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	2
Auszahlungen auf Bausparverträge	0	-55
Erhaltene Zinsen	24	28
Erhaltene Dividenden	60	60
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-35.475	-31.716
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben	6.061	5.458
Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben	-1.348	-1.268
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	23.108	19.342
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-) Krediten	-21.828	-19.252
Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-435	-844
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	320	55
Gezahlte Zinsen	-12.452	-12.710
Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder	-1.231	-1.077
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.805	-10.296
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.558	-1.190
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.536	4.726
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.978	3.536

⁽¹⁾ DVFA/SG: Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DARSTELLUNG DES CASHFLOWS
AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT:

	2018 T€	2017 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	41.722	40.822
Zinsaufwendungen	-11.860	-12.917
planmäßige Tilgungen	-20.837	-19.539
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Zinsen	-592	207
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Tilgung	-991	287
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	7.442	8.860

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 7.442 T€ für Investitionen aus dem Cashflow bereitgestellt werden.

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Planung der Ausgaben die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

MODERNISIERUNG

Die marktorientierte Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitsschwerpunkt der NEUE LÜBECKER. In die Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2018 11.527 T€ investiert (im Vorjahr: 8.570 T€), die aktiviert wurden.

Die größten Maßnahmen, die im Geschäftsjahr durchgeführt wurden, betreffen:

MODERNISIERUNG

	T€
Geesthacht, Am Haferberg	2.781
Elmshorn, Wilhelmstraße	2.251
Norderstedt, Röntgengang	2.022

INVESTITIONEN
IN MODERNISIERUNGEN

	T€		T€
2013	6.394	2016	7.332
2014	4.535	2017	8.570
2015	7.161	2018	11.527

NEUBAU

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden im Jahr 2018 24.848 T€ (im Vorjahr: 22.767 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 17.378 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

Die größten Maßnahmen, die im Geschäftsjahr durchgeführt wurden, betreffen:

NEUBAU	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	T€
Ahrensburg, Ohlendamm	2019	44	7.281
Lübeck, Brandenbaumer Landstraße	2018	119	4.815
Ahrensburg, Reeshoop	2020	77	3.563

INVESTITIONEN
IN NEUBAUTEN

	T€		T€
2013	16.214	2016	19.979
2014	21.299	2017	22.767
2015	27.568	2018	24.848

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss 2018 beträgt 9.916 T€.

Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	10.919	10.753	166
Betreuungstätigkeit	1	9	-8
Neubau/Modernisierung	-51	-172	121
Finanzergebnis	-1.097	-1.099	2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-705	-313	-392
Neutrales Ergebnis	922	-451	1.373
- davon Verkaufstätigkeit	2.196	163	2.033
- davon Bewertung Grundstücke, Bauten des Anlagevermögens und Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßige Abschreibungen)	-743	-181	-562
Zwischensumme	9.989	8.727	1.262
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-73	-232	159
Jahresüberschuss	9.916	8.495	1.421

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2018 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung den entscheidenden Anteil. Der Verbesserung bei den Mieterlösen und dem Zinsaufwand in der Hausbewirtschaftung stehen deutlich gestiegene Instandhaltungskosten gegenüber. Das Finanzergebnis ist vor allem durch den höheren Aufwand bei der Verzinsung der langfristigen Pensionsrückstellungen beeinflusst.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die NEUE LÜBECKER verwendet ein EDV-gestütztes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Abteilungen ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Ein wesentlicher Bestandteil des Risikofrüherkennungssystems der NEUE LÜBECKER ist das zentrale Controlling, welches die ergebnisrelevanten Risiken überwacht. Schwerpunkte sind ein Mieten- und Instandhaltungscontrolling, ein Projektcontrolling für den Baubereich sowie die Liquiditätssteuerung.

Das Risikomanagementsystem der NEUE LÜBECKER hat keine Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens auswirken könnten. Die Genossenschaft wird die Entwicklung der Finanzmärkte weiter zeitnah verfolgen, um eventuellen Risiken rechtzeitig begegnen zu können. Aufgrund langfristiger Finanzierung der Immobilien der Genossenschaft sind gegenwärtig keine Gefährdungen der Finanzlage der Genossenschaft zu erkennen oder zu befürchten.

Für die Zukunft wird weiterhin mit positiven Ergebnissen aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung gerechnet.

Der Service für die Mitglieder bleibt im Fokus der NEUE LÜBECKER. In diesem Zusammenhang hat die Genossenschaft im Februar 2018 die Neuvermietungsbefragung eingeführt. Dabei erhält jedes Mitglied ca. 4-6 Wochen nach dem Einzug einen Fragebogen zugeschickt, indem es um die Wohnung, das Wohngefühl, das Wohnumfeld und den Service der Genossenschaft geht.

Die Auswertungen dieser Befragungen haben sehr positive Ergebnisse hervorgebracht.

Die Digitalisierung hat bei der NEUE LÜBECKER als moderne Genossenschaft eine weiterhin große Bedeutung. So wurde der „Online-Service“ weiter optimiert, indem das Mitglieder-Service-Portal um neue Funktionen erweitert wurde. Ab sofort sind die Mitglieder der Genossenschaft rund um die Uhr „mit nur einem Klick“ von ihrer „Mieter-/Mitgliederakte“ entfernt. Dabei können beispielsweise Änderungen von persönlichen Daten bequem von zu Hause aus erledigt werden. Es ist das Ziel der NEUE LÜBECKER, diesen Service für ihre Mitglieder stets weiterzuentwickeln und auszubauen.

Eine unverändert hohe Priorität hat das Investieren im Bestand, um sowohl die Attraktivität des Wohnens für unsere Mitglieder als auch die Wirtschaftlichkeit der NEUE LÜBECKER zu sichern. Dies schließt in Einzelfällen das Ersetzen von nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden durch Ersatzneubauten, die mehr Wohnraum und einem höheren Wohnkomfort bieten, mit ein.

Nachdem vor allem in den Metropolregionen, zu denen auch die Hansestadt Hamburg mit ihrem Umland gehört, die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren angestiegen ist, verzeichnen mittlerweile kleinere Großstädte eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. So sind Städte wie Lübeck und Schwerin besonders für junge Familien attraktiv, denen die Großstädte mit ihren Ballungsräumen zu teuer geworden sind.



Visualisierung vom Neubau Travemünde Reling / Am Heck

Das Investitionsprogramm der NEUE LÜBECKER sieht unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum an attraktiven Standorten weitere Neubauprojekte vor.

So werden in den nächsten Jahren in Lübeck-Travemünde im Gebiet „Auf dem Baggersand“ und „Reling/Am Heck“ insgesamt 122 Wohnungen und in Schwerin, Lübecker Straße, weitere 65 Wohnungen entstehen. Darüber hinaus sind weitere 318 Wohnungen in Ahrensburg, Geesthacht, Norderstedt und Scharbeutz im Bau oder in der Planung.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt durch attraktive Finanzierungsmöglichkeiten die Ertragslage der Genossenschaft. Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden die Zinsentwicklung und die Zinsbindungsfristen der Darlehen durch den Finanzbereich der NEUE LÜBECKER intensiv beobachtet.

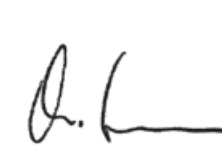
Für das Geschäftsjahr 2019 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 9.959 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 80.229 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die Sicherung der

Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 27.989 T€ eingeplant. Die hochgerechneten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 11.877 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

In der Investitionsplanung wird die Modernisierungstätigkeit, die in Einzelfällen durch Ersatzneubauten ergänzt wird, in den nächsten Jahren noch stärker an Bedeutung gewinnen. Die NEUE LÜBECKER geht nach 70 Jahren weiter den Weg, als große norddeutsche Baugenossenschaft für ihre Mitglieder ein attraktives Zuhause zu sein.

Lübeck, den 29.04.2019

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Anlagevermögen	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		8.166,21	17.352,67
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	660.507.943,92		635.301.118,93
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.974.798,07		6.861.195,20
3.	Grundstücke ohne Bauten	3.271.344,34		935.099,61
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.583.124,25		1.631.904,21
5.	Anlagen im Bau	26.031.175,97		31.791.985,55
6.	Bauvorbereitungskosten	856.435,96		2.813.492,05
7.	Geleistete Anzahlungen	586,67	698.225.409,18	9.663,75
				679.344.459,30
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		699.512.427,09	680.640.663,67
B.	Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	27.300.323,02		26.889.437,57
2.	Andere Vorräte	576.181,50	27.876.504,52	424.234,75
				27.313.672,32
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	171.708,72		143.966,50
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	30.955,00		64.930,00
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.574,57		65.132,71
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	663.043,86	931.282,15	830.670,08
				1.104.699,29
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.977.719,58		3.536.378,13
2.	Bausparguthaben	7.387.936,21	9.365.655,79	7.360.845,10
				10.897.223,23
	Umlaufvermögen insgesamt		38.173.442,46	39.315.594,84
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		152.670,37	121.715,15
	Bilanzsumme		737.838.539,92	720.077.973,66
	Treuhandvermögen		685.480,96	687.194,22

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Eigenkapital	€	€	€
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.171.336,26		1.035.152,35
2.	der verbleibenden Mitglieder	37.523.586,77		33.252.888,14
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	510.350,00	39.205.273,03	305.400,00
				34.593.440,49
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 195.213,23 €			(186.811,86)
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	33.820.000,00		32.820.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 €			(850.000,00)
2.	Andere Ergebnisrücklagen	183.421.185,54	217.241.185,54	175.901.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 7.520.000,00 €			(6.419.000,00)
				208.721.185,54
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	1.546,12		276,37
2.	Jahresüberschuss	9.915.871,00		8.494.513,63
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	8.520.000,00	1.397.417,12	7.269.000,00
				1.225.790,00
	Eigenkapital insgesamt		257.843.875,69	244.540.416,03
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.335.125,00		9.809.440,00
2.	Steuerrückstellungen	50.250,00		142.494,00
3.	Sonstige Rückstellungen	4.676.712,01	15.062.087,01	2.698.456,34
				12.650.390,34
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	382.032.047,54		380.026.908,51
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.597.983,28		49.349.680,64
3.	Erhaltene Anzahlungen	30.903.882,20		29.943.060,95
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	146.758,16		113.366,68
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.465.314,55		2.741.833,11
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.494,40		40.847,12
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	441.773,86		360.490,06
	davon aus Steuern: 104.916,74 €			(104.255,49)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		464.598.253,99	
				462.576.187,07
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		334.323,23	310.980,22
	Bilanzsumme		737.838.539,92	720.077.973,66
	Treuhandverbindlichkeiten		685.480,96	687.194,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
1.	Umsatzerlöse	€	€	€	€
	a) aus der Hausbewirtschaftung	104.524.208,08		102.960.546,81	
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.249,99	104.572.458,07	49.725,36	
				103.010.272,17	
2.	Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		410.885,45	216.229,67	
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		2.877.964,00	2.992.000,00	
4.	Sonstige betriebliche Erträge		3.819.061,19	1.754.033,15	
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.712.389,37		50.600.059,41	
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	36.944,37	51.749.333,74	44.994,16	
	Rohertrag		59.931.034,97	57.327.481,42	
6.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	7.776.320,32		7.456.128,62	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.997.983,75	9.774.304,07	1.802.840,04	
	davon für Altersversorgung: 489.604,72 €			(334.001,05)	
				9.258.968,66	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.674.489,30	18.534.116,99	
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.310.443,77	4.736.541,40	
9.	Erträge aus Beteiligungen	60.000,00		60.000,00	
	davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €			(60.000,00)	
10.	Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,35		22,28	
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51.756,97		54.423,64	
	davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen: 0,00 €		111.774,32	(0,00)	
				114.445,92	
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.704.910,71	13.595.013,11	
	davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 844.686,58 €			(677.781,63)	
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		90.288,71	231.713,08	
14.	Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.488.372,73	11.085.574,10	
15.	Sonstige Steuern		2.572.501,73	2.591.060,47	
16.	Jahresüberschuss		9.915.871,00	8.494.513,63	
17.	Gewinnvortrag		1.546,12	276,37	
18.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		8.520.000,00	7.269.000,00	
19.	Bilanzgewinn		1.397.417,12	1.225.790,00	

Neubau in Lübeck-Eichholz,
Brandenbaumer Landstraße



ALLGEMEINE ANGABEN

Die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Lübeck und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Gen.-Reg. 207 des Amtsgerichts Lübeck.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. In Ausübung des für Geldbeschaffungskosten bestehenden Bilanzierungswahlrechtes wurde auch im Jahre 2018 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für Anwendersoftware der eigenen EDV-Anlage. Der zugehörige Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse und Investitionszulagen, bewertet. Den Wohnbauten der Baujahre bis 2004 wird allgemein eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Bei Neubauten ab dem Jahre 2005 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. Nach erfolgreicher

Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer neu eingeschätzt. Bei einer bilanziellen Restnutzungsdauer von unter 30 Jahren wird in Einzelfällen dabei die Nutzungsdauer verlängert. Die Abschreibung durch Kauf erworbener Gebäude erfolgt über die individuell eingeschätzte Restnutzungsdauer. Zugegangene Außenanlagen und Kunst werden über 10 Jahre abgeschrieben. Soweit im Rahmen partieller Steuerpflicht geltend gemachte Absetzungen für Abnutzung über den vorgenannten Regelsätzen liegen, wurde bei den betreffenden Objekten unter handelsrechtlichen Gesichtspunkten die Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen Objekte, bei denen ein Abriss bereits geplant ist und Bauvorbereitungskosten, bei denen Planungskosten wertberichtigt wurden. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2018 mit insgesamt 743 T€.

Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Bauingenieur-, Architekten- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden nicht aktiviert.

EDV-Hardware wird über 3 bis 8 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die in 2018 zugegangenen geringwertigen Vermögensgegenstände wurde im Geschäftsjahr ein Sammelposten analog § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Die Abschreibung erfolgt linear im Jahr der Anschaffung und den vier folgenden Geschäftsjahren. Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Die Zugänge von beweglichen Vermögensgegenständen werden analog einer steuerlichen Regelung monatsgenau abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.



Die Unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Bei den Anderen Vorräten handelt es sich um Heizöl, das zu Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet ist.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Forderungen wird im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen. Die Bausparguthaben enthalten die in Vorjahren getätigten Einzahlungen sowie die Zinsgutschriften.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus den in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie steuerlichen Verlustvorträgen. Aktive latente Steuern wurden gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert.

Die Pensionsverpflichtungen und die Verpflichtungen für Jubiläumsszusagen wurden auf Basis von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt.

Die Bewertung erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Weitere Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Heubeck 2018 G. Grundlage für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages ist die Rückstellungsabzinsungsverordnung, die durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht ist. Bei den Pensionsverpflichtungen wurde der veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % (Stand Dezember 2018) zum 31.12.2018 zugrunde gelegt (im Vorjahr 3,71 %, Stand November 2017).

Bei Ermittlung der Pensionsverpflichtungen wurden unverändert eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Anpassung der laufenden

Renten von grundsätzlich 2 % angenommen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst und betreffen insbesondere Verpflichtungen aus Schönheitsreparaturen sowie für Altersteilzeit.

Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen wurde von einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3 Jahren ausgegangen.

Die Verpflichtungen für Jubiläumsszusagen wurden mit dem veröffentlichten Marktzins der vergangenen 7 Jahre abgezinst.

Die Abzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit wurde entsprechend der Laufzeit der Vereinbarungen mit den Mitarbeitern errechnet.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der beigefügten Übersicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst abrechenbare Betriebskosten.

In den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 17 T€ (im Vorjahr: 18 T€) und Ansprüche aus ratierlichen Zuschüssen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen von 275 T€ (im Vorjahr: 317 T€) enthalten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.

ENTWICKLUNG
DES ANLAGEVERMÖGENS

BRUTTOWERTE					
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018
	€	€	€	€	€
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	1.010.772,43	8.173,21	0,00	0,00	1.018.945,64
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	965.832.744,93	11.511.101,56	3.057.461,83	33.538.655,45	1.007.825.040,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.214.850,82	227.616,40	0,00	- 818.647,01	12.623.820,21
Grundstücke ohne Bauten	1.446.658,24	2.326.580,98	0,00	9.663,75	3.782.902,97
Maschinen	647.945,69	0,00	331.093,09	0,00	316.852,60
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	4.074.482,21	430.690,66	630.271,58	0,00	3.874.901,29
Anlagen im Bau	31.791.985,55	24.448.014,39	27.740,00	- 30.181.083,97	26.031.175,97
Bauvorbereitungs- kosten	2.847.078,65	748.657,51	150.383,38	- 2.538.924,47	906.428,31
Geleistete Anzahlungen	9.663,75	586,67	0,00	- 9.663,75	586,67
	1.019.865.409,84	39.693.248,17	4.196.949,88	0,00	1.055.361.708,13
Finanzanlagen					
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Andere Finanz- anlagen	622,00	0,00	0,00	0,00	622,00
	1.278.851,70	0,00	0,00	0,00	1.278.851,70
Anlagevermögen insgesamt	1.022.155.033,97	39.701.421,38	4.196.949,88	0,00	1.057.659.505,47

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen 1.1.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwerte am 1.1.2018	Buchwerte am 31.12.2018
€	€	€	€	€	€
993.419,76	17.359,67	0,00	1.010.779,43	17.352,67	8.166,21
330.531.626,00	18.794.754,68	2.009.284,49	347.317.096,19	635.301.118,93	660.507.943,92
6.353.655,62	295.366,52	0,00	6.649.022,14	6.861.195,20	5.974.798,07
511.558,63	0,00	0,00	511.558,63	935.099,61	3.271.344,34
647.945,69	0,00	331.093,09	316.852,60	0,00	0,00
2.442.578,00	419.596,43	570.397,39	2.291.777,04	1.631.904,21	1.583.124,25
0,00	0,00	0,00	0,00	31.791.985,55	26.031.175,97
33.586,60	147.412,00	131.006,25	49.992,35	2.813.492,05	856.435,96
0,00	0,00	0,00	0,00	9.663,75	586,67
340.520.950,54	19.657.129,63	3.041.781,22	357.136.298,95	679.344.459,30	698.225.409,18
0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
0,00	0,00	0,00	0,00	622,00	622,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.851,70	1.278.851,70
341.514.370,30	19.674.489,30	3.041.781,22	358.147.078,38	680.640.663,67	699.512.427,09

RÜCKLAGEN

RÜCKLAGENSPIEGEL:

	Stand am 31.12.2017	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2018
Ergebnisrücklagen	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	32.820	1.000	33.820
Andere Ergebnisrücklagen	175.901	7.520	183.421

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 10.335 T€. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich

zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag von 975 T€. Aus der erstmaligen Anwendung neuer biometrischer Rechnungsgrundlagen (Sterbetafeln) ergibt sich eine Erfolgsauswirkung von 139 T€. Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	1.035
Unterlassene Instandhaltung	1.674
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	65
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	64
Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen	1.101
Personalkosten	172
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	156
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	410
Gesamt	4.677

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 1.035 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhaltene Bauleistungen, bei denen bis Anfang Januar des Folgejahres noch kein Rechnungseingang zu verzeichnen war.

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherheiten stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern):

VERBINDLICH- KEITEN	davon Restlaufzeit				Sicherheiten
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	382.032.047,54 (380.026.908,51)	20.882.993,50 (20.866.855,37)	87.177.468,60	273.971.585,44	380.452.381,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.597.983,28 (49.349.680,64)	1.560.799,50 (1.621.102,31)	6.533.585,33	39.503.598,45	47.496.844,74
Erhaltene Anzahlungen	30.903.882,20 (29.943.060,95)	30.903.882,20 (29.943.060,95)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	146.758,16 (113.366,68)	146.758,16 (113.366,68)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.465.314,55 (2.741.833,11)	2.622.338,87 (1.932.010,26)	842.975,68		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.494,40 (40.847,12)	10.494,40 (40.847,12)			
Sonstige Verbindlichkeiten	441.773,86 (360.490,06)	377.419,02 (294.096,70)	28.602,15	35.752,69	
	464.598.253,99 (462.576.187,07)	56.504.685,65 (54.811.339,39)	94.582.631,76	313.510.936,58	427.949.226,45

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken (bis zu einem Jahr und von einem Jahr bis zu fünf Jahren) zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern handelt es sich im Wesentlichen um objektgebundene Finanzierungsmittel, deren laufende planmäßige Tilgung durch die Mieteinnahmen gedeckt wird.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Annuitäten in Höhe von 65 T€, die Anfang 2019 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 2.196 T€ (im Vorjahr: 163 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 113 T€ (im Vorjahr: 269 T€).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 743 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

SONSTIGE ANGABEN

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß eingenommenen Kautionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (685 T€).

Die Genossenschaft hat keine Verpflichtungen aus Termingeschäften und setzt keine derivativen Finanzinstrumente ein.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 38.890 T€ betreffen beauftragte und noch nicht bilanzierte Bauleistungen. Die Verpflichtungen werden überwiegend durch Darlehensaufnahmen gedeckt.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLI), Lübeck. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft belief sich zum 31.12.2018 auf 4.128 T€, das gezeichnete Kapital auf 1.500 T€. Über die NLI ist die Genossenschaft mittelbar an der Verwaltungsgesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLV) beteiligt. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt zum 31.12.2018 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 318 T€ in voller Höhe von der NLI vereinnahmt. Zudem besteht durch die finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Eingliederung der NLI und der NLV in die NEUE LÜBECKER Gruppe eine umsatzsteuerliche Organschaft mit der Genossenschaft. Im Jahre 2018 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 385 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 116 Vollzeitbeschäftigte und 52 Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt sich aus 87 kaufmännischen Mitarbeitern, 34 technischen Mitarbeitern sowie 47 Hauswarten und Reinigungskräften etc. zusammen. Außerdem wurden 13 Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2017 17.769 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.449 und Abgänge von 1.243 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2018 betrug der Mitgliederbestand demnach 17.975 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2018 um 4.271 T€ erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist – unverändert gegenüber dem Vorjahr – keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen aus dem Jahresüberschuss den Ergebnismrücklagen folgende Beträge zuzuführen:

	€	€
Gewinnvortrag aus 2017		1.546,12
Jahresüberschuss 2018		9.915.871,00
Zwischensumme		9.917.417,12
Einstellung in die Bilanzposition Gesetzliche Rücklage	1.000.000,00	
Einstellung in die Bilanzposition Andere Ergebnismrücklagen	7.520.000,00	8.520.000,00
Bilanzgewinn		1.397.417,12

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	€
Bilanzgewinn	1.397.417,12
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben von 34.850.086,25 €	1.394.003,45
Vortrag auf neue Rechnung	3.413,67

Gesetzlicher Prüfungsverband für unsere Genossenschaft ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein, Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg.

Mitglieder des Aufsichtsrates

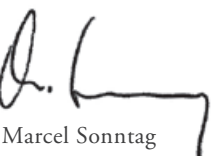
- 1. Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates
- 2. Volker Raudies
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
- 3. Vivian Paesler
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
- 4. Professor Georg Conradi
- 5. Ingrid Merkelbach
- 6. Elke Nagel
- 7. Ronald Zorn
- 8. Thorsten Stockfleth
- 9. Dennis Evers

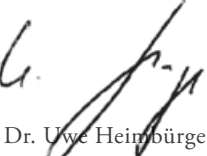
Mitglieder des Vorstandes

- 1. Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender
- 2. Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

Lübeck, den 29.04.2019

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

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 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 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 31.12.2018 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 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 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 dem Unternehmen 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 Gesellschaft 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 des Unternehmens.
- 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 29.04.2019

**Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.**

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2018

NEUE LÜBECKER
NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

AUFSICHTSRAT

MICHAEL VOIGT
Geschäftsführer, Ahrensburg
Aufsichtsratsvorsitzender

VOLKER RAUDIES
Unternehmensberater, Bad Schwartau
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

VIVIAN PAESLER
Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin, Lübeck
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

PROFESSOR GEORG CONRADI
Dipl.-Ingenieur, Architekt, Lübeck

INGRID MERKELBACH
Verwaltungsangestellte i. R., Elmshorn

ELKE NAGEL
Finanzwirtin, Kiel

RONALD ZORN
Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

THORSTEN STOCKFLETH
Vorstandsvorsitzender, Elmshorn

DENNIS EVERS
Bankbetriebswirt, Lübeck

VORSTAND

MARCEL SONNTAG
Rechtsanwalt, Lübeck
Vorstandsvorsitzender

DR. UWE HEIMBÜRGE
Dipl.-Bauingenieur, Lübeck
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018



Richtfest in Ahrensbürg, Ohlendammm

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2018, entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen, laufend und umfassend über die Planungen, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In sechs gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt worden sind. Die ihm im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand hat er sich eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der Genossenschaft befasst. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren im Geschäftsjahr 2018 insbesondere die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen so-

wie die Wirtschafts- und Finanzplanung und das Risikomanagement. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2018 beschäftigt. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit notwendigen Maßnahmen gemäß der EU-Datenschutzgrundverordnung, mit den Vorbereitungen zur satzungsgemäß durchzuführenden Wahl der Mitgliedervertreter und der Ersatzvertreter in 2019 und der Wiederbestellung von Herrn Dr. Heimbürge als hauptamtliches Vorstandsmitglied. Außerdem hat sich der Aufsichtsrat mit dem Maßnahmenkatalog aus der Mitgliederbefragung beschäftigt. Weiterhin arbeitete der Aufsichtsrat Kandidatenvorschläge für die Wahl von vier Aufsichtsratsmitgliedern aus. In der Vertreterversammlung am 01.06.2018 wurden die Kandidaten zur Abstimmung vorgestellt. Turnusmäßig endete die Amtszeit der Herren Professor Conradi, Raudies, Voigt und Zorn. In offener Wahl wurden die vorgenannten

Herren von der Vertreterversammlung in ihrem Amt bestätigt und erneut für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr harmonisch und vertrauensvoll.

An zahlreichen Terminen vor Ort wie Richtfesten, Mitgliederfesten und regionalen Vertretertreffen hat der Aufsichtsrat die Wünsche und Ziele der Mitglieder erfahren, in die Arbeit des Kontrollgremiums eingebracht und mit dazu beigetragen, das Angebots- und Serviceniveau der NEUE LÜBECKER weiter zu erhöhen.

Der Prüfungsausschuss behandelte in vier Sitzungen weitere wesentliche Vorgänge der Geschäftstätigkeit. Der Prüfungsausschuss nutzte die Ergebnisse des Berichtes des Vorstandes und der Portfolioanalyse für den Wohnungsbestand, um die Entwicklung der Genossenschaft zu analysieren, mit dem Vorstand strategische Handlungsalternativen zu entwickeln und unter Risikoversorge- und Wirtschaftlichkeitsaspekten zu untersuchen.

Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand der Vorsitzende des Aufsichtsrates in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und informierte sich über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind und die entsprechenden Beschlüsse gefasst wurden.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2018 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss und den Lagebericht

für das Jahr 2018 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2019 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2018 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

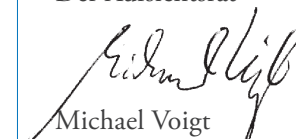
Den mündlichen Bericht der Verbandsprüfer über den Verlauf und das voraussichtliche Ergebnis der gesetzlichen Prüfung der Genossenschaft im Jahr 2018 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand am 29.04.2019 mit den Prüfern erörtert. Der Aufsichtsrat hat keine Einwände gegen die Prüfungsergebnisse erhoben und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2018 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die erfolgreiche und engagierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2018 und spricht ihnen seine Anerkennung aus.

Allen Mitgliedern, den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, allen Vertretern und Ersatzvertretern dankt der Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und erfolgreiche Arbeit und für das Engagement rund um unsere Genossenschaft.

Lübeck, den 29.04.2019

Der Aufsichtsrat


Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

STAND 31.12.2018

WAHLBEZIRK 01

Ulf Linkner *Wismar*
Anne Radant *Schwerin*
Brigitta Svensson-Wißmann *Lübeck*

WAHLBEZIRK 02

Uwe Kubitz *Lübeck*
Dieter Meier *Lübeck*
Klaus-Gunther Wiese *Lübeck*

WAHLBEZIRK 03

Oliver Stieglitz *Lübeck*
Erich Ohrmundt *Lübeck*
Michael Herzfeld *Lübeck*

WAHLBEZIRK 04

Karen Nafrot *Lübeck*
Meta Möller *Lübeck*
Waldemar Kwasniok *Lübeck*

WAHLBEZIRK 05

Tanja Wabnitz *Lübeck*
Ingrid Timcke *Lübeck*
Sarah-Kim Krämer *Lübeck*

WAHLBEZIRK 06

Margret Richter *Lübeck*
Walter Bebenitz *Lübeck*
Nico Jäschen *Lübeck*

WAHLBEZIRK 07

Harri Wittfot *Lübeck*
Ursula Karow-Müller *Lübeck*
Otto Siewert *Lübeck*

WAHLBEZIRK 08

Ulrich Süchting *Bad Schwartau*
Manfred Hoffmann *Bad Schwartau*

WAHLBEZIRK 09

Helmut Pschierer *Lübeck*
Manfred Keller *Lübeck*
Margot Bolda *Lübeck*

WAHLBEZIRK 10

Regina Günther *Lübeck*
Hans-Harald Grotzky *Lübeck*
Stephan Weiß *Lübeck*

WAHLBEZIRK 11

Adolf Borchert *Ratzeburg*
Norbert Hinz *Ratzeburg*

WAHLBEZIRK 12

Benjamin Wrisberg *Neustadt*
Karin Grantz *Neustadt*
Jürgen Heyden *Neustadt*

WAHLBEZIRK 13

Miriam Lüdecke *Bad Segeberg*

WAHLBEZIRK 14

Heidi-Marie Ratzmann *Büchen*

WAHLBEZIRK 15

Degenhard Christen *Lauenburg*
Rainer Müller *Lauenburg*

WAHLBEZIRK 16

Margret Dieckmann *Schwarzenbek*
Bodo Grube *Schwarzenbek*
Günter Todt *Schwarzenbek*

WAHLBEZIRK 17

Heiner Wilhelmi *Schwarzenbek*
Manfred Fett *Schwarzenbek*
Marion Bengtsson *Schwarzenbek*

WAHLBEZIRK 18

Rolf Zimmermann *Wentorf*
Renate Jacobs *Wentorf*

WAHLBEZIRK 19

Peter Wojciechowski *Börnsen*

WAHLBEZIRK 20

Jürgen Rabe *Geesthacht*
Rüdiger Au *Geesthacht*
Bärbel Rabe *Geesthacht*

WAHLBEZIRK 21

Jürgen Papuga *Crivitz*
Heidelore Wermke *Crivitz*

WAHLBEZIRK 22

Harry Böhnke *Lübstorf*
Hans-Joachim Schikel *Warin*

WAHLBEZIRK 23

Christiane Reimer *Wittenburg*

WAHLBEZIRK 24

Melitta Kringel *Hagenow*
Hilde Räth *Hagenow*

WAHLBEZIRK 25

Dierk Kluth *Schwerin*
Dagmar Seiffert *Schwerin*
Horst Elvers *Schwerin*

WAHLBEZIRK 26

Hartmut Völtz *Schwerin*
Roland Hagemann *Schwerin*
Horst Feige *Schwerin*

WAHLBEZIRK 27

Manfred Rieck *Boltenhagen*

WAHLBEZIRK 28

Stefan Weber *Grevesmühlen*

WAHLBEZIRK 29

Thomas Schuster *Bad Oldesloe*
Gretel Both *Bad Oldesloe*
Friedrich-Karl Kuemmel *Bad Oldesloe*

WAHLBEZIRK 30

Heinz Bork *Bargteheide*
Mehmet Dalkilinc *Bargteheide*

WAHLBEZIRK 31

Jörg Schröder *Ahrensburg*
Hermann Faak *Ahrensburg*
Astrid Paschen *Ahrensburg*

WAHLBEZIRK 32

Wilfried Thielsen *Ahrensburg*
Heike Klimek *Ahrensburg*

WAHLBEZIRK 33

Marlies Clausen *Ahrensburg*
Konstantin Lichtenwald *Ahrensburg*
Walter Klimt *Ahrensburg*

WAHLBEZIRK 34

Gerhard Tetzlaff *Ahrensburg*
Andrea Peters *Ahrensburg*
Gerhard Jaeger *Ahrensburg*

WAHLBEZIRK 35

Sven Jung *Großhansdorf*
Michael Storbeck *Großhansdorf*
Thomas Mohr *Großhansdorf*

WAHLBEZIRK 36

Hans-Joachim Rücklies *Trittau*
Alfred Wilke *Trittau*

WAHLBEZIRK 37

Klaus Protzel *Reinfeld*
Wolfgang Sterz *Reinfeld*

WAHLBEZIRK 38

Ute Hopp *Glinde*
Horst Weigelt *Glinde*
Helga Arndt *Glinde*

WAHLBEZIRK 39

Reiner Fiebelkorn *Neumünster*
Thomas Schleuning *Neumünster*
Claudia Hoke *Neumünster*

WAHLBEZIRK 40

Günther Hartmann *Elmsborn*

WAHLBEZIRK 41

Bärbel Brosch *Elmsborn*
Gerd Schuldt *Elmsborn*
Gabriele Blöcker *Elmsborn*

WAHLBEZIRK 42

Bärbel Giering *Elmsborn*
Friedrich-Wilhelm Donau *Elmsborn*
Klaus Offermann *Elmsborn*

WAHLBEZIRK 43

Peter Kalz *Norderstedt*
Karl-Helmut Lechner *Norderstedt*

WAHLBEZIRK 44

Joachim Gallschütz *Kaltenkirchen*
Jens Lüdecke *Kaltenkirchen*

WAHLBEZIRK 45

Tanja Hans *Hamburg*
Eckhard Langmann *Hamburg*
Resul Baycuman *Hamburg*

AUS DEM KREISE UNSERER VERTRETERVERSAMMLUNG
VERLOREN WIR DURCH TOD

JÜRGEN
FISCHER

- Börnsen -

GEORG
HARZ

- Ahrensburg -

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

IMPRESSUM

COPYRIGHT

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,

Michael Voigt

Fotos

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG,

S. 23 v.poth - stock.adobe.com

Gestaltungskonzept

Kommunikationsdesign-Björn Hinze

Druck

rügendruck GmbH Putbus



ClimatePartner.com/12102-1904-1003



