



Unser
Zuhause – Immer einen
Schritt voraus

Kontaktadressen

Hauptverwaltung

23564 Lübeck · Falkenstraße 9
Telefon: 04 51/ 14 05 0
Telefax: 04 51/ 14 05 299
Internet: www.neueluebecker.de
E-Mail: info@neueluebecker.de

ServiceCenter

Ahrensburg
Hermann-Löns-Straße 40
22926 Ahrensburg
Telefon: 0 41 02/ 6 67 00
Telefax: 0 41 02/ 6 67 019

Elmshorn
Westerstraße 1 · 25336 Elmshorn
Telefon: 0 41 21/ 46 31 21 0
Telefax: 0 41 21/ 46 31 22 9

Lübeck
Falkenstraße 9 · 23564 Lübeck
Telefon: 04 51/ 14 05 0
Telefax: 04 51/ 14 05 299

Schwerin
Friesenstraße 2 · 19059 Schwerin
Telefon: 03 85/ 76 09 68 0
Telefax: 03 85/ 76 09 68 19

ServiceBüros

Crivitz
Straße der Freundschaft 11
19089 Crivitz
Telefon: 0 38 63/ 22 23 30
Telefax: 0 38 63/ 33 37 76

Flensburg
Breedlandweg 14 · 24944 Flensburg
Telefon: 04 61/ 3 28 29
Telefax: 04 61/ 3 28 89

Hagenow
Rosenweg 8 · 19230 Hagenow
Telefon: 0 38 83/ 72 40 38
Telefax: 0 38 83/ 72 90 43

Schwarzenbek
Frankfurter Straße 31
21493 Schwarzenbek
Telefon: 0 41 51/ 89 82 0
Telefax: 0 41 51/ 89 82 19

Unser
Zuhause – Immer einen
Schritt voraus



NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Das Wichtigste auf einen Blick

Sitz der Genossenschaft: Lübeck

Gründung: 14. November 1949

Eintragung: Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207

Geschäftszweck:

„Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“

Die Kennzahlen im Jahresvergleich

	2008	2007
	T€	T€
Bilanzsumme	578.075	551.106
Liquide Mittel (mit Wertpapieren)	6.875	6.850
Anlagevermögen	543.526	505.019
Eigenkapital	161.503	156.231
Umsatzerlöse	80.758	82.417
Jahresüberschuss	5.513	4.885
Cashflow	18.085	18.783
Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.671	16.186
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	4.453	4.882
– Flächen in qm	959.531	987.130
Sollmieten	58.855	59.165
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	53.865	43.685
Instandhaltung (€/qm)	18,18	18,35
Anzahl der Mitglieder per 31.12.	17.236	17.552
Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)	246	258
– davon ganztags tätig	137	137
– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt	109	121



Der Vorstand der
NEUE LÜBECKER:
Volker Skrobliès
und Thomas Köchig.

Liebe Leser,

solides zukunftsorientiertes Handeln ist die Basis unserer Unternehmenspolitik. Damit ist nicht nur die Vielzahl unserer gut renovierten Wohnungen gemeint. Jeder Neubau, jedes neue Quartier, das wir erschließen, ist ein positiver Schritt in die Zukunft.

Die vielen Mitglieder, Mitarbeiter, ehrenamtlichen Helfer und externen Partner unterstützen und beraten uns tagtäglich in unserer Arbeit.

Wir nehmen diese Vorschläge auf und realisieren sie. Dazu zählt selbstverständlich auch Kritik, denn nur so haben wir die Möglichkeit noch besser zu werden.

Wir sind ein Stück voraus, haben uns dank erfolgreichen Wirtschaftens und hanseatisch konservativer Investitionspolitik nicht in die Reihe derer einordnen müssen, die nach der Finanzkrise sorgenvoll in die Zukunft blicken. Modernisierungen, Neubauten sowie der Kauf von hochwertigen Immobilien an attraktiven Standorten werden auch im Jahr 2009 unser Streben nach vorne begleiten.

Wir stehen im Norden für bezahlbare hochwertige Wohnungen, sichere Arbeitsplätze, wirtschaftliche Stabilität und hohes Engagement in sozialen Projekten.

Allen Mitgliedern, Mitarbeitern, ehrenamtlichen Unterstützern und externen Partnern sagen wir an dieser Stelle unseren herzlichen Dank für ihr Engagement. Ein besonderer Dank geht an die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung.

Ihnen allen eine angenehme Lektüre wünschen



Thomas Köchig
(Vorstandsvorsitzender)



Volker Skrobliès
(Vorstand)



08 **Unser Zuhause – Immer einen Schritt voraus**

- 10 Hamburg – Der Bedarf an Wohnungen steigt unaufhörlich
- 11 „Zuwachs“ in Hamburg – Wohnanlage Stoltenstraße
- 12 Von der Vision zur Wirklichkeit
- 13 Der Neue Kaufhof
- 14 Der neue Ausstattungskatalog
- 15 Erste Lübecker NL-Mitglieder nutzen Leistungsangebote
- 18 Sommerfest für Mitglieder in Schwerin im August 2008



8



22 **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

25 **Lagebericht 2008**

- 25 Hausbewirtschaftung
- 25 Objektbestand, Grundstücksbestand
- 26 Vermietungssituation, Erlösschmälerungen
- 26 Mietforderungen, Leerstände und Fluktuation
- 27 Instandhaltung, Modernisierung, Neubau
- 28 Umweltschutz, Finanzierung, Personal
- 29 Organisation, Mitgliederwesen
- 30 Beteiligungen
- 30 Wirtschaftliche Lage
- 30 Vermögenslage
- 31 Finanzlage
- 32 Ertragslage
- 33 Risikobericht, Nachtragsbericht
- 34 Ausblick



20



Jahresabschluss 2008 36

Bilanz 38
 Gewinn- und Verlustrechnung 40
 Anhang 41



36

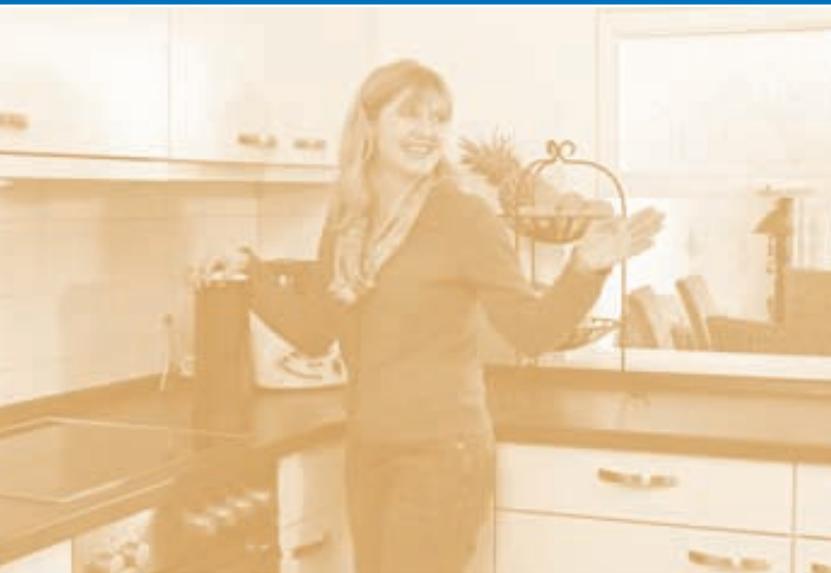


Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 50

Gewinnverwendung 50
 Bericht des Aufsichtsrates 51
 Organe 53
 Wohnungsbestand 56



48





Unser Zuhause – Immer einen Schritt voraus

HAMBURG – DER BEDARF AN WOHNUNGEN STEIGT UNAUFHÖRLICH

In Hamburg übersteigt die Wohnungsnachfrage derzeit das Angebot. Besonders stark ist die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in guten Lagen mit hoher Bauqualität.

Aktuelle Analysen zur Preisentwicklung in bundesdeutschen Großstädten verzeichnen einen Preisanstieg bei Angebotsmieten von bis zu 11 Prozent. Hamburg liegt im ersten Quartal 2009 mit einer Durchschnittsangebotsmiete von 8,70 pro qm und Monat auf mittlerem Niveau.

Grund für die explodierenden Mietpreise im mittleren Segment sehen Experten im steigenden Wohnraumbedarf pro Kopf bei gleichzeitiger Zunahme von Einpersonenhaushalten.

Mit einer jährlichen Zuwanderungsrate von 0,5 Prozent steht Hamburg an der Spitze der Bundesländer, besonders junge Berufseinsteiger und „Jobwechsler“ zwischen 25 und 40 Jahren zieht es aus dem Ausland und aus den

Besonders junge Berufseinsteiger und „Jobwechsler“ zieht es in die Elbmetropole.

umliegenden Regionen in die Elbmetropole.

Der Senat der Hansestadt Hamburg arbeitet intensiv an einer Trendwende für eine nachhaltig wachsende Stadt. Erschwert werden die Initiativen durch nur begrenzt vorhandene Flächen für Projektentwicklungen. Baureife Grundstücke zu guten Konditionen in akzeptablen Lagen werden dringend benötigt und viele Investoren würden die Möglichkeiten nutzen, durch Neubau der Nachfrage gerecht zu werden und somit ihren Beitrag für eine Wohnungsmarktentspannung in Hamburg zu leisten.

Die Wohnraumnachfrage und die Mieten sind in Hamburg von Stadtteil zu Stadtteil recht unterschiedlich. So ist in Altona, in Eimsbüttel und in der Hafencity eine größere Nachfrage zu verzeichnen, als etwa in Bergedorf oder Wilhelmsburg.

Altona – ursprünglich geprägt durch eine wechselhafte Geschichte und unterschiedlichste soziale Spannungsfelder – hat sich durch bauliche Aufwertung und Entstehung diverser Milieus und Subkulturen zu einem Präferenzstadtteil entwickelt. Die Straßen spiegeln das gute Miteinander von Gewerbetreibenden, Studenten und Senioren mit der Kunst- und Kulturszene wider.

Auch Familien mit Kindern haben diesen Stadtteil mit seinen großflächigen Grünanlagen und Spielplätzen wiederentdeckt.

Die NEUE LÜBECKER engagiert sich weiter, Neubauprojekte in Hamburg zu realisieren und ihren Wohnungsbestand durch weitere Zukäufe für genossenschaftliches Wohnen zu erweitern.





„ZUWACHS“ IN HAMBURG – WOHNANLAGE STOLTENSTRASSE

Im Dezember 2008 wurden 154 Wohnungen in Hamburg-Horn in der Nähe der Rennbahn gekauft.

Die fast idyllisch gelegene Wohnanlage in der Stoltenstraße wurde 1996/97 erbaut und ist von Kleingärten, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern umgeben. Auf einem 21.000 qm großen Grundstück, auf dem sich vormals eine Gärtnerei befand, wurde von dem Voreigentümer, der Bauunternehmung Otto Wulff, eine parkähnliche Wohnanlage geschaffen. Breite Wege, kleine Kinderspielflächen, Verweil- und Ruhezone laden hier zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Weiterhin ist das Grundstück durch eine große Hecke von der Nachbarbebauung abgeschirmt. Die acht Einzelhäuser mit jeweils zwei beziehungsweise drei Eingängen sind mit ihren tonnenförmigen Dächern und den beigen Klinkerfassaden richtige Augenweiden und fügen sich optisch perfekt in die parkähnliche Atmosphäre ein. Die Wohnanlage wurde vollvermietet übernommen. Die Mietpreise liegen zwischen 6 Euro pro qm und 8 Euro pro qm. In der Wohnanlage befindet sich eine von der DRK betriebene Kindertagesstätte, in der circa 50 Kinder wohlbehütet und mit Spaß den Tag verbringen. Den Mietern stehen in den Häusern über 37 Tiefgaragenstellplätze, 56 Außenstellplätze und 27 Carports zur Verfügung.

Diese Art zu Wohnen ist ganz im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens. Für die NEUE LÜBECKER ist dieser Ankauf ein weiterer wichtiger Schritt, um in Hamburg heimisch zu werden. Die Qualität der Wohnungen entspricht dem hohen Anspruch der NEUE LÜBECKER und passt sich deshalb hervorragend in die Angebotsstrategie unserer Genossenschaft ein. Hamburg wächst und die NL wächst auch in Hamburg.





VON DER VISION ZUR WIRKLICHKEIT

2009 wird in Glinde einiges passieren. Da haben wir doch gar keine Wohnungen? Stimmt! Die NEUE LÜBECKER hat ein Grundstück erworben und die Bebauung des Areals geplant. In vier Bauabschnitten sollen insgesamt 312 Wohnungen auf dem ehemaligen Bundeswehrdepot entstehen. Der erste Bauabschnitt, der 89 Wohnungen umfasst, beginnt bereits im Jahr 2009 und wird dann 2014 bezugsfertig sein.

Im Januar 2007 erfuhr die NEUE LÜBECKER von einem geplanten Konversionsprojekt in Glinde. Das ehemalige Bundeswehrdepot, mitten im Stadtzentrum gelegen, war zu dem damaligen Zeitpunkt bereits mit einem B-Plan hinterlegt und die NEUE LÜBECKER stand vor der Entscheidung, einzelne Grundstücksflächen eventuell anzukaufen und zu bebauen. Nach einer ersten Sichtung der Möglichkeiten erkannte die NEUE LÜBECKER die besondere Qualität dieses Konversionsprojektes. Nach einer erfolgreichen Standortanalyse wurde beschlossen, nicht einzelne Grundstücke der Gesamtfläche zu überplanen, sondern aus dem Gesamtprojekt ca. ein Viertel der zur Verfügung stehenden Fläche herauszulösen, um in einem eigenständigen Prozess genossenschaftliches Wohnen zu erreichen.

Die zentrale Lage der Stadt Glinde spiegelt sich auch in der verkehrstechnischen Anbindung an die Städte Hamburg und Lübeck – sowohl mit dem Auto über die Autobahn als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr – wider. Ein buntes Freizeitangebot für Aktivitäten sowie die innerstädtischen Grünflächen am Wiesefeld zum

Entspannen runden das Angebot ab. Die „Metropolregion Hamburg“, zu der auch Glinde zählt, wird nach aktuellen Untersuchungen stetig weiter wachsen, so dass der momentan zur Verfügung stehende Wohnraum in Hamburg und den Umlandsgemeinden nicht ausreichend sein wird.

Zielsetzung der NEUE LÜBECKER ist eine Planung mit einer hohen Qualität der Gebäude, einer sehr hohen Qualität der Außenanlagen und eine ganzheitliche Freiraumgestaltung. In unserem Verkehrskonzept spiegelt sich dieser Aspekt wider. Entlang der Möllner Landstraße werden Parkpaletten bzw. Parkplätze angeordnet, die gleichzeitig als Schallschirm für die dahinter stehende Wohnbebauung dienen. In direktem Umfeld der Gebäude können dadurch anstelle von Straßen und Parkplätzen Grünanlagen, Spielplätze und Mietergärten angelegt werden. Die nach Süden orientierten Punktgebäude am zentralen Grünstreifen erhalten separate Tiefgaragen, welche komplett begrünt werden.

Das städtebauliche Konzept für ein großes Quartier mit 312 Wohneinheiten verzeichnet individualisierte Freiräume und Zonierungen, die Wohnqualität entstehen lassen. Durch die Kombination von Riegelbebauung und Winkelgebäuden im mittleren Teil der Fläche werden einzelne Innenhofsituationen geschaffen, die die Individualität der Mitglieder fördern. Die unterschiedlichen Gebäudekörper mit den vielfältigen Innenausstattungsöglichkeiten fördern die Individualität und die Identifizierung der Mitglieder mit „ihrer“ Wohnung. Die eingesetzten Materialien – innen und außen – sind zukunftsorientiert und unterstützen den Grundgedanken der NEUE LÜBECKER des nachhaltigen Bauens. Getreu unserem Grundsatz, lebenslanges Wohnen bei der NEUE LÜBECKER zu ermöglichen, ist jede Wohnung mit einem Aufzug zu erreichen und konsequent barrierearm. Durch den Wohnungsmix von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und den Wohnungsgrößen von 58,50 qm bis 125,00 qm werden alle Interessenten angesprochen. Es besteht bereits eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in diesem Quartier.

Qualitätsvolles genossenschaftliches und individuelles Wohnen wird von der NEUE LÜBECKER bis 2014 mit 312 Wohnungen geschaffen.

Das Modell Glinde: 312 Wohneinheiten mit hoher Wohnqualität.



DER NEUE KAUFHOF

In Lübeck entsteht der „Neue Kaufhof“: Am 26. September 2008 wurde die Grundsteinlegung gefeiert.

Die Grundlage für die umfassende Neubaumaßnahme auf den traditionsreichen Grundstücken im Bereich Schlutupper Straße/Kantstraße/Kaufhof lieferte ein Architektenwettbewerb im Jahr 2007. Die seinerzeit erzielten hervorragenden Ergebnisse werden jetzt in die bauliche Wirklichkeit des „Neuen Kaufhofs“ umgesetzt. Hier, im Gründerviertel der NEUE LÜBECKER, entstehen in einem ersten großen Bauabschnitt 98 moderne Wohnungen, eine Gewerbezeile und eine Tiefgarage. In dem weiteren Bauabschnitt sollen noch rund 100 Wohnungen und eine Gewerbezeile auf einer Tiefgarage hinzukommen. Bei der Grundsteinlegung am 26. September 2008 zeigten sich alle Beteiligten hoch erfreut über die Entwicklungsperspektiven an dieser exponierten Stelle in Lübeck-Marli.

Vorstand und Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER stimmten mit Lübecks Bausenator Franz-Peter Boden darin überein, dass so ein umfangreiches Projekt nur zum Erfolg geführt werden kann, wenn die Zusammenarbeit in allen Gremien gut funktioniert und wenn städtebauliche und bautechnische Aspekte integriert werden. Diese gute Zusammenarbeit gerade in Lübeck ist für den Vorstand Thomas Köchig ein „Stützpfiler“ für das Gelingen weiterer Großprojekte der NEUE LÜBECKER in der Stadt. Aufsichtsratsvorsitzender Volker Kaske zeigte sich stolz darauf und auch persönlich berührt darüber, hier 60 Jahre nach der Gründung der Genossenschaft, in dem Quartier, in dem Stadtteil, in dem er aufwuchs, an dieser Stelle den Grundstein für einen neuen Kaufhof legen zu dürfen.

„Die rund 16,5 Millionen Euro, die wir hier investieren, sind für unsere Mitglieder gut angelegtes Geld“, betonte Thomas Köchig während der Grundsteinlegung. „Die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder an diesem Standort wird deutlich verbessert. Die Nachfrage nach den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten übersteigt deshalb auch schon im Vorfeld bei weitem unsere Erwartungen.“ Mit der Fertigstellung der komfortablen 98 Wohnungen des ersten Bauabschnitts wird im November 2009 gerechnet. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben eine Größe von 50 bis 100 Quadratmetern. Sie sind barrierearm und mit einem Aufzug leicht zu erreichen. Alle Wohnungen erhalten große Dachterrassen bzw. Balkone und Fußbodenheizungen. Bei der Wohnungsausstattung haben die neuen Bewohner die Möglichkeit, aus dem neuen Ausstattungskatalog der NEUE LÜBECKER individuell auszuwählen, welche Bodenbeläge, Wandfliesen und Küchenfronten sie eingebaut haben möchten.



Bei der Grundsteinlegung: Polier Dieter Eich, die NL-Vorstände Thomas Köchig und Volker Skroblied, Aufsichtsratsvorsitzender Volker Kaske und Bausenator Franz-Peter Boden (v. l. n. r.).

DER NEUE AUSSTATTUNGSKATALOG

„Unser Zuhause“ – Unter diesem Leitsatz wollen wir durch attraktives Wohnen die Mitgliederzufriedenheit erreichen und weiter ausbauen.

Der Mensch fühlt sich dort wohl, wo er sein Zuhause mit gestalten kann.

Die NEUE LÜBECKER hat einen Ausstattungskatalog entwickelt, der unseren Mitgliedern die Auswahl aus verschiedenen Designs ermöglicht. Ob Wand- und Bodenfliesen, Bordüren, Bodenbelagdesigns, Küchenfronten und Arbeitsplatten oder Wandfarben – es steht eine breite Palette zur Auswahl.

Mit großem Erfolg sind 2008 die Reihenhäuser in Lübeck, Groß Grönau und Trittau als erste Neubauten mit den neuen Materialien ausgestattet worden.

Unseren Mitgliedern standen dabei mit den fünf Fliesenpaketen von nordisch-klassisch über südlich-terracotta bis hin zu modern-großstädtisch alle Stilrichtungen und Formate zur Verfügung.

Entsprechend dem persönlichen Geschmack unserer Mitglieder sind für die Küchen die

zur Verfügung stehenden Fronten mit Arbeitsplattendesigns in vielen Kombinationen verarbeitet worden.

Die Standardbodenbeläge wurden in den Holzdesigns in Buchen-Optik und der warmen Nussbaum-Optik besonders oft eingebaut, was den wohnlichen Charakter der einzelnen Räume noch zusätzlich unterstreicht.

Auf Wunsch konnten die Erdgeschossböden auch mit keramischen Oberbelägen aus dem Bemusterungskatalog belegt werden.

Zusätzlich zu den Standardausstattungen konnten wir unseren Mitgliedern nach Wahl und gegen einen geringen Aufpreis Parkettböden in Buche und Eiche zur Verfügung stellen. Bei dem Neubau in Ahrensburg, Lohe 8 wurde dies ganz zur Freude der Mieter bereits umgesetzt. Die neuen Wohnungen haben nach Fertigstellung eine hochwertige Ausstattung und einen individuellen Charakter.

Nicht jedes Mitglied kann sich anhand einer einzelnen Fliese oder eines Stückes

Arbeitsplatte seine spätere Wohnausstattung vorstellen. Unseren Mitgliedern steht für die Ausstattungssuche neben den Originalmustern auch der Ausstattungskatalog in Form von Prospektblättern zur Verfügung.

Der Ausstattungskatalog stellt die einzelnen Auswahlmöglichkeiten fertig eingebaut dar, so dass jedes Mitglied gleich sein Bad im „Toscana-Stil“ oder seine edle weiß-schwarze Küche betrachten kann.



Kochen für die hungrige Tochter, die aus der Schule kommt.



ERSTE LÜBECKER NL-MITGLIEDER NUTZEN AUSSTATTUNGSANGEBOTE

Seit 2008 bietet die NEUE LÜBECKER ihren Mitgliedern an, zwischen verschiedenen Ausstattungen für Küche, Bad und Fußböden zu wählen, wenn diese Neuausstattung bei Modernisierung oder Neubau ansteht. Mit diesem neuen „Ausstattungskatalog“ geht die NEUE LÜBECKER einen weiteren Schritt auf dem seit Jahren eingeschlagenen Weg zu möglichst weitgehender Orientierung an den persönlichen Wünschen jedes einzelnen Mitglieds. Zwei Lübecker Neumitglieder, die das neue Ausstattungsangebot schon genutzt haben, öffneten jetzt ihre Türen für unseren Fotografen.

DIE SCHNELLENTSCHLOSSENE

Heike Struck benötigte nur genau vier Tage, um sich für die NEUE LÜBECKER zu entscheiden. „So schnell geht das selten“, lacht NL-Kundenbetreuer Jan Schlieff, „aber ich wusste gleich, dass Frau Struck in die Hausgemeinschaft vor Ort passen würde.“ Außerdem war die 43-Jährige durch ihre Tochter Nina „NL-vorbelastet“, denn die 17-jährige Gymnasiastin trifft sich mit ihren Mitschülern und Freundinnen von der Thomas-Mann-Schule häufig auf der „Hüxwiese“ direkt neben dem NL-Hauptge-





Das kann Jan Schlieff nur bestätigen: „Hier im NL-Viertel Bürgerweide/Stadtweide wurden und werden die 114 Wohnungen aus den 60er Jahren Schritt für Schritt modernisiert, natürlich gerade mit Blick auf die energetische Optimierung.“

Für ihre neue Küche in der 2,5-Zimmer-Wohnung haben Mutter und Tochter sich gemeinsam für die Ausstattungsvariante Buche Dekor (Schrankfronten) und Turmalin graubeige (Arbeitsplatte) entschieden. „Modern, praktisch, ohne Mehrkosten – und hoffentlich haltbar“, meint die erfahrene Büroangestellte. „Ich möchte hier ja lange bleiben, auch allein, wenn meine Tochter in zwei Jahren studieren gehen wird.“ Im Bad macht die Serie „Marina“ einen guten, maritimen Eindruck. „Was mehr als diese schöne Standardausstattung hätte ich mir wünschen können?“, freut sich Heike Struck.



bäude in der Falkenstraße. „Aber wichtiger als das große Logo am Haus und auf dem Bus, den ich schon oft gesehen habe, waren natürlich die Lage und die Qualität der Wohnung hier in der Bürgerweide“, erklärt Heike Struck bestimmt. „Und der Energieverbrauch wird hier nach der Modernisierung sicher deutlich geringer sein als in meiner alten Wohnung in Krummesse.“

Sonniger Ausblick:
Heike Struck mit
Tochter Nina auf
ihrem Balkon.





DIE MONOPOLY-SPIELERIN

Während Familie Struck noch beim Einziehen ist, kann Britta Wiechmann schon auf ein Jahr als Bewohnerin eines nagelneuen NL-Reihenhauses in Lübeck-Eichholz zurückblicken. „Wir haben hier sogar Sonnenkollektoren auf dem Dach – das ist gut für die Energiebilanz und für die Mietkosten. Aber stolz bin ich besonders auf mein Bad“, erzählt die 44-Jährige. Hier hat sie eine individuelle Zusammenstellung aus den Fliesenserien Antares gewählt, die offenbar ihrem aufgeschlossenen, fast mediterranen Lebensgefühl entspricht. Die Spaziergänge an der nahe gelegenen Wakenitz passen da gut ins Bild. Die Wiechmann-Kinder Marlene (9) und Henry (11) legen ebenfalls viel Wert auf ein komfortables Bad, weniger auf lange Spaziergänge. Dafür kann sich die ganze Familie für eine Quasselrunde auf der sonnigen Terrasse draußen und für ein gepflegtes Monopoly-Spiel am schönen Esstisch drinnen im Wohnbereich begeistern. Dort wurde übrigens ein schöner und pflegeleichter Boden in PVC-Laminatoptik-Buche verlegt. In ihrer geräumigen und modernen Küche (Ausstattung: Esche weiß matt, Arbeitsplatte anthrazit) kocht die gebürtige Lübeckerin gern für sich und ihre Gäste einen Kaffee – und reicht ihren Kindern ein Erfrischungsgetränk hinüber an den Esstisch, damit die Kraft für eine weitere Spielrunde reicht. „Das ist Spaß und etwas Stress wie immer. – Ich will jetzt die Schlossallee!“, ruft Britta Wiechmann und beendet damit den Foto-Termin.



Das Bad der Wiechmanns aus der Fliesenserie Antares.



Bei der modernen „Banking-Version“ des Traditionsspiels Monopoly sind manchmal auch die Nachbarkinder Miriam, Ruben und Deborah mit dabei.



Fröhliche Mitstreiter – die selbstgebastelten Moos-Mäuse.

SOMMERFEST FÜR MITGLIEDER IN SCHWERIN IM AUGUST 2008

Was fällt Ihnen ein zum Sommer 2008? Vielleicht: Ihr stets unsicherer Blick zum Himmel, weil man nie wusste, was der Tag für ein Wetter bringen würde? Viel Regen, wenig Sonne? Aber den stets positiv eingestellten NL-Mitgliedern in Schwerin war das durchaus wechselhafte Wetter egal, das auch am 29. August den Tag bestimmte. Sie feierten fröhlich und zum ersten Mal ein gemeinsames Sommerfest.

Das ServiceCenter Schwerin hatte auf den Parkplatz der NEUE LÜBECKER zwischen Lübecker Straße und Friesenstraße geladen. Und viele, viele kamen. Rund 200 Besucher zählte ServiceCenter-Leiter Jörg Boden. „Das war für alle ein unterhaltsamer und interessanter Nachmittag“, meinte Boden nach dem Fest. „Besonders schön waren die Gespräche miteinander. Es hat sich mal wieder gezeigt, dass es sich hier vor Ort um eine gute NL-Gemeinschaft handelt.“

Pünktlich um 13.00 Uhr ging es los. Die Stimmung war von Beginn an gut. Es gab für alle kostenlos Kaffee, Kuchen, Bratwurst, Bier und Kaltgetränke. Für unsere kleinsten Mitglieder stand eine Hüpfburg bereit. Wem diese vom Regen zu nass geworden war, der konnte sein Glück am Genossenschafts-Glücksrad versuchen und schöne Preise gewinnen. Ein besonders gutes Beispiel für die „Mitmach“-Genossenschaft NEUE LÜBECKER war der Veranstaltungsbeitrag eines Mitglieds, das für Kinder und Erwachsene Mal- und Bastelarbeiten anbot. Groß und Klein konnten sich mit Farbe, Moos und anderen künstlerischen Materialien verwirklichen. Unter anderem bastelten



die Teilnehmer sehr schöne, kleine Moos-Mäuse, was dem Fest eine ganz eigene Note gab.

ServiceCenter-Leiter Boden hat hinterher nur positive Rückmeldungen erhalten: „Viele Mitglieder würden sich freuen, wenn es eine Wiederholung gäbe. Anregungen und Ideen dazu gab es schon reichlich. Unser NL-Service-Team arbeitet schon daran, etwas fürs nächste Jahr vorzubereiten.“

Bratwurst und Bier – sicherheitshalber auch bei Sonnenschein unterm Regenschirm.







**Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
Lagebericht 2008**



Die Wohnanlage in der Stoltenstraße in Hamburg-Horn gehört zu den neuesten Errungenschaften der NL. Mit ihrem hohen Qualitätsstandard passt sie perfekt in unser Portfolio.

Die NEUE LÜBECKER selbstbewusst und zielsicher durch unruhige Zeiten

– Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2008 –

Das Kalenderjahr 2008 wird als das Jahr der Finanzmarktkrise in die Geschichte eingehen. Die Schlagzeilen wurden bestimmt durch staatliche Rettungsmaßnahmen für durch Insolvenz bedrohte Finanzinstitute sowie durch Konjunkturpakete im nie dagewesenen Ausmaß für das Wiederbeleben der Wirtschaft weltweit.

Bis zur Mitte des Jahres 2008 erreichten die Energie- und Nahrungsmittelpreise Rekordhöhen, die die Kaufkraft von Unternehmen und Verbrauchern spürbar verringerten. In der zweiten Jahreshälfte setzte dagegen eine deutliche Abkühlung bei den Rohstoff- und Lebensmittelpreisen ein, so dass die Teuerungsrate im Jahresdurchschnitt 2008 im Vergleich zum Vorjahr einen Wert von 2,6 Prozent erreichte. Dieses war die höchste Jahresteuerrate seit 14 Jahren, die durch Lohn- und Gehaltssteigerungen kaum auszugleichen war.

Die NEUE LÜBECKER registrierte in Hamburg und im direkten Umland einen steigenden Wohnraumbedarf, der durch die aktuelle Bautätigkeit nicht gedeckt werden kann. Diesen erkennbaren Engpass nutzt die NEUE LÜBECKER, um besonders in Wachstumsregionen Quartiere zum Wohle der Mitglieder zu entwickeln. Damit wird auch in Zukunft sichergestellt, dass den Mitgliedern qualitativ hochwertiger Wohnraum zu günstigen und stabilen Preisen in der Nähe von Wirtschaftszentren angeboten werden kann.

Rahmendaten: Die wirtschaftliche Lage

Das Jahr 2008 schloss die deutsche Wirtschaft mit einem moderaten Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,3 Prozent ab. Die Steigerung war

deutlich schwächer als in den beiden vorausgegangenen Jahren, in denen die inländische Wirtschaft noch um 3,0 bzw. 2,5 Prozent zulegen konnte. Die Zunahme von 1,3 Prozent täuscht allerdings über den tatsächlichen Jahresverlauf hinweg, weil sich besonders im letzten Quartal des Berichtsjahres die wirtschaftlichen Aussichten stark eingetrübt haben. Gründe hierfür resultieren aus der internationalen Finanzmarktkrise, die im September 2008 mit der Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers aus den USA einen ersten Höhepunkt erreicht hatte.

Die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts für das Jahr 2009 liegen derzeit alle im negativen Bereich und werden an die aktuelle wirtschaftliche Lage permanent angepasst. Verlässliche Planungsparameter zu generieren, gestaltet sich deshalb für die Unternehmen schwierig. Gleichzeitig ist mit verschärften Bedingungen für die Kreditvergabe seitens der Banken zu rechnen, wodurch die Erholung der Wirtschaft erschwert wird.

Der Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2008 dennoch positiv entwickelt. Durch den Beschäftigungsaufbau und das leicht gesunkene Arbeitskräfteangebot konnte die Arbeitslosigkeit im Jahr 2008 deutlich reduziert werden. Durchschnittlich waren 3,27 Millionen Frauen und Männer arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 7,8 Prozent entsprach. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2008 von 40,4 Millionen Erwerbstätigen erbracht; das waren 1,5 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit fällt im Berichtsjahr etwas schwächer aus als im Jahr 2007.

Im Bereich der Bauinvestitionen sank die Anzahl der Baugenehmigungen für



die Bundesrepublik Deutschland im Vergleichszeitraum von Januar bis September 2008 im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent. Weiterhin niedrige Hypothekenzinsen entfalteten keine Belebung der Baunachfrage. Das zu Beginn des Jahres vorherrschende hohe Rohstoffpreisniveau und die Unsicherheit über den weiteren wirtschaftlichen Verlauf stellten wesentliche Investitionshemmnisse dar.

Im Großraum Hamburg wird eine stetig steigende Einwohnerzahl registriert und weiterhin für die Zukunft prognostiziert. Marktanalysen gehen von einem jährlichen Neubaubedarf von mindestens 6.000 Wohnungen aus, um die steigende Nachfrage auszugleichen. Die Anzahl der Baugenehmigungen in Hamburg erreichte im Berichtsjahr dagegen nur ein Volumen von 3.765 Wohnungen. Ein knappes Angebot und eine steigende Nachfrage führen zu steigenden Mietpreisen. Die Probleme des knappen Wohnungsangebotes resultieren zum einen aus den fehlenden Baulandreserven der Hansestadt. Zum anderen haben die Wohnungsunternehmen ihren Investitionsschwerpunkt auf die Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands gelegt, ohne dadurch mehr Wohnraum zu schaffen. Der schlechte wirtschaftliche Ausblick schränkt die Investitionsneigung zusätzlich ein.

Handlungsfelder der NEUE LÜBECKER

Die NEUE LÜBECKER setzt sich mit der aktuellen wirtschaftlichen Lage kritisch, aber auch selbstbewusst auseinander.

Die Genossenschaft ist im Gegensatz zu vielen anderen Unternehmen in der Lage, ausreichend Finanzmittel für Bauprojekte zu generieren. Im Großraum Hamburg nutzt die NEUE LÜBECKER die großen Potentiale in Form von Neubauten und Ankäufen von Objekten. Weitere Großprojekte in Lübeck (Philosophenviertel, Kaufhof) und Elmshorn (Schleusengraben) befinden sich in der Umsetzung. In naher Zukunft starten die Bauprojekte in Glinde, wo insgesamt 340 Wohnungen entstehen sowie in Ahrensburg (Reeshoop). Die NEUE LÜBECKER bleibt in turbulenten Zeiten ein verlässlicher Partner für die Kommunen und Geschäftspartner in der Region.

Zusätzlich werden für die Mitglieder an vielen Standorten die vorhandenen Gebäude den modernen Energiestan-

dards angepasst, um Energiekosten und damit das verfügbare Einkommen der Mitglieder zu schonen. Die Genossenschaft leistet ihren Beitrag für den nachhaltigen Umgang mit begrenzten Ressourcen. Quartiere wurden bei Bedarf umgestaltet oder neu errichtet, wobei den Mitgliedern stets die Möglichkeit gegeben wird, das Ergebnis des Bauprojektes aktiv mit zu gestalten.

Dieses Vertrauen erleben die Mitarbeiter der Genossenschaft regelmäßig im Rahmen von Vertreterversammlungen oder Mieterfesten, in denen immer konstruktive Ideen entstehen, die die Gemeinschaft und den Service für die Mitglieder weiter stärken. Dieses geschieht zum Beispiel durch die aktive Mitgestaltung der Mitglieder bei Bauvorhaben. Der NL-Ausstattungs-Katalog macht individuelles Wohnen möglich, wodurch die Mitgliederzufriedenheit erhöht und die Bindung zur Genossenschaft intensiviert wird. Die enge Einbindung der Mitglieder in wichtige Kernbereiche des Unternehmens und ein solides wirtschaftliches Fundament sichert der NEUE LÜBECKER eine positive Zukunft auch in stürmischen Zeiten.



Einige NL-Häuser wurden bereits mit Solarkollektoren versehen.

Lagebericht

Hausbewirtschaftung

Die **NEUE LÜBECKER** zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands. Hauptgeschäftsfeld ist das Vermieten von qualitativ gutem und preiswertem Wohnraum in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Hamburg und Niedersachsen. Die positive Geschäftsentwicklung hat sich im Jahr 2008 fortgesetzt.

Objektbestand

Im Bestand der Genossenschaft waren am 31.12.2008 15.671 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 959.531 qm sowie 139 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 15.395 qm. Ferner waren 2.614 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 2.056 nicht überdachte Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 515 Wohnungen verringert, was vor allem durch den Verkauf von 227 Wohnungen in Flensburg, 79 Wohnungen in Neumünster, 42 Wohnungen in Lübeck, 26 Wohnungen in Kellinghusen, 24 Wohnungen in Zarrentin, 12 Wohnungen in Basthorst sowie 2 Wohnungen in Elmshorn begründet ist. Ferner wurden in Reinfeld und Schwarzenbek 132 nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen, die erhebliche Defizite in der Bausubstanz und der Wohnungsstruktur aufwiesen, abgerissen. Des Weiteren wurden 7 Wohnungen durch Zusammenlegung, Umwidmung in Hauswartbüros und Stilllegungen von Dachgeschosswohnungen aus dem Bestand genommen.

Demgegenüber wurden zwei Neubauten mit 12 Wohnungen in Groß Grönau, 12 Wohnungen in Ahrensburg, 6 Wohnungen in Lübeck, 4 Wohnungen in Trittau und 2 Wohnungen in Ratzeburg fertig gestellt. Kernstandorte sind Lübeck (3.143 Wohnungen), Elmshorn (1.676 Wohnungen), Ahrensburg (1.419 Wohnungen), Schwerin (989 Wohnungen),



Schwarzenbek (882 Wohnungen) und Flensburg (657 Wohnungen).

Grundstücksbestand

Im Bestand der Genossenschaft waren Ende 2008 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 2.091.825 qm (Ende 2007: 2.108.291 qm). Davon waren Ende 2008 146.306 qm unbebaut (Ende 2007: 103.841 qm).

Die unbebauten Grundstücke werden für eine spätere Bebauung vorgehalten. In Ausnahmefällen strebt die Genossenschaft auch eine Verwertung durch Verkauf an.

Der Grundstücksbestand an Flächen mit Erbbaurechten umfasst unverändert 100.058 qm.

Hausbewirtschaftung

Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet eine hohe Nachfrage in Hamburg und dem Umland. In Mecklenburg-Vorpommern stagniert die Nachfrage. Sie ist dort an einigen Standorten auch durch einen Rückgang gekennzeichnet. In Schleswig-Holstein liegt eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. An einzelnen Standorten gibt es kleinere Leerstände.

Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 80.758 T€ (im Vorjahr: 82.417 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der Genossenschaft einschließlich Umlagen, Pachten, Zuschüssen

und Gebühren sind im Jahr 2008 um 1.645 T€ auf 80.648 T€ gesunken.

Die Sollmieten verringerten sich im Geschäftsjahr um 310 T€. Der Rückgang resultiert aus dem durch Verkauf- und Abrissmaßnahmen verringerten Bestand. Demgegenüber wirkten sich vor allem Mietangleichungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, sowohl nach Einzel- oder Komplettmodernisierungen als auch im Bestand, mieterhöhend aus.

Die Wohnungssollmieten betragen im Durchschnitt 4,95 €/qm/Monat (im Vorjahr: 4,81 €/qm/Monat).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich wie folgt entwickelt:

	2008	2007	Veränderung
	T€	T€	T€
Sollmieten	58.855	59.165	-310
– davon Wohnungsmieten	56.821	57.091	-270
Erlösschmälerungen	-2.102	-2.292	190
Heizkostenumlage	9.133	10.025	-892
Umlage anderer Betriebskosten	13.978	14.610	-632
Gebühren	33	38	-5
Zuschüsse	751	747	4
	80.648	82.293	-1.645

Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 190 T€ auf 2.102 T€ verringert.

Mietforderungen

Mietforderungen mussten in Höhe von 261 T€ (im Vorjahr: 386 T€) wertberichtigt bzw. abgeschrieben werden. Das entspricht 0,3 Prozent der

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (im Vorjahr: 0,5 Prozent).

Leerstände und Fluktuation

Die Anzahl der zum 31.12.2008 leerstehenden Wohnungen hat sich um 209 Wohnungen auf 516 verringert. Die Leerstandsquote betrug 3,3 Prozent (im Vorjahr: 4,5 Prozent). Der Leerstand ist im Wesentlichen baubedingt. Nach wie vor nutzt die Genos-

senschaft bei älteren, nicht mehr bedarfsgerechten Wohnungen die Fluktuation dazu, die frei gewordenen Wohnungen zu modernisieren oder umzubauen. Die Leerstandsquote der marktbedingten Leerstände betrug zum Jahresende 0,8 Prozent (im Vorjahr: 1,1 Prozent) und lag damit wieder deutlich unter der durchschnittlichen Leerstandsrate im gesamten Verbreitungsgebiet der Genossenschaft.

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 10,3 Prozent (im Vorjahr: 10,7 Prozent) niedriger als im Vorjahr. Die NEUE LÜBECKER rechnet damit, dass die zahlreichen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung auch in Zukunft dazu beitragen werden, die Leerstandsquote niedrig zu halten. Hierzu zählen Mitgliedertreffs, Mitgliederbefragungen und deren ausführliche Diskussionen der Ergebnisse vor Ort.

Instandhaltung

Auch im Jahr 2008 investierte die Genossenschaft wieder erheblich in Instandhaltungsmaßnahmen, um die angestrebten Qualitätsziele und Markterfolge erreichen zu können. Es wurden Instandhaltungsmaßnahmen im Umfang von 18.642 T€ (im Vorjahr: 19.423 T€) durchgeführt.

Davon entfielen unter anderem auf laufende Instandhaltung insgesamt 6.350 T€, auf Großinstandhaltung und wertverbessernde Maßnahmen 9.154 T€. Im Rahmen von Großmodernisierungsmaßnahmen wurden Instandhaltungsanteile von 1.916 T€ aufgewendet. Die Personal- und Sachkosten für eigene Handwerker und Hauswarte beliefen sich in diesem Bereich insgesamt auf 1.098 T€.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2008 einen durchschnittlichen Instandhaltungsauf-

wand von 18,18 € (im Vorjahr: 18,35 €) pro Quadratmeter.

Hausbewirtschaftung

Modernisierung

Die marktorientierte Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitsschwerpunkt der NEUE LÜBECKER. Zur Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2008 15.141 T€ investiert (im Vorjahr: 13.087 T€), die aktivierungsfähig sind. Es ist geplant, das Modernisierungsprogramm in den nächsten Jahren auf hohem Niveau fortzusetzen. Besonderer Wert wurde dabei auf Energieeinsparung durch Einbau ökologisch vorteilhafter Fenster, Heizungen, Dämmfassaden und Dachdämmungen gelegt.

Neubau

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden in 2008 20.082 T€ (im Vorjahr: 11.175 T€) investiert.



Hausbewirtschaftung

Umweltschutz

Zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes wurden umfassende Maßnahmen im Bereich der Energieeinsparung und Abfallbeseitigung ergriffen und bei allen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen konsequent ausgeführt.

Finanzierung

Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden langfristige Darlehen von 25.602 T€ (im Vorjahr: 15.098 T€) aufgenommen. Die zukünftig erwartete Zins- und Tilgungsbelastung wird bei Erstellung des Wirt-



schaftsplanes hochgerechnet. Im Rahmen des hauseigenen Risikomanagementsystems werden die Zinsprognosen verschiedener Kreditinstitute laufend beobachtet und ausgewertet.

Personal

Der Personalbestand der Genossenschaft ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft

durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeit- und nebenberuflich Beschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	65	24	89
Technische Mitarbeiter	29	4	33
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	43	81	124
	137	109	246

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Mitarbeiter in Elternzeit und neun Auszubildende beschäftigt.

Der gesamte Personalaufwand betrug im Berichtsjahr 8.691 T€ (im Vorjahr: 9.009 T€).

Für Pensionszusagen, die Mitarbeitern

bis zum 01.04.1980 erteilt wurden, hat die Genossenschaft Pensionsrückstellungen bilanziert. Seit dem Jahr 2002 besteht die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersversorgung durch Entgeltumwandlung in Form einer rückgedeckten überbetrieblichen Unterstützungskasse teilzunehmen.

Organisation

Die NEUE LÜBECKER richtet sich seit einigen Jahren intensiv an den Bedürfnissen der Mitglieder vor Ort aus. Die Organisation der Genossenschaft spiegelt dementsprechend den Dienstleistungsgedanken wieder. Dieser zeigt sich zum Beispiel in der Einbindung von Mitgliedern in Modernisierungsmaßnahmen sowie durch Umsetzung der in den regionalen Vertreterversammlungen erarbeiteten Verbesserungsvorschlägen und neuen Öffnungszeiten in den Service-Centern.

Den individuellen Wünschen der Mitglieder wird insbesondere bei Neubauten durch einen Ausstattungskatalog Rechnung getragen. Eine neue Wohnung kann durch Auswahl von Bodenbelägen, Wandfarben, Sanitärausstattung und Küchen vom Mitglied aus einem Ausstattungskatalog mit Unterstützung der Kundenbetreuer individuell gestaltet werden.

Die Einkaufs- und Vertriebsorganisation wurde zur Absicherung der veränderten Produktpalette umgestaltet und mit modernen Kommunikations- und EDV-Instrumenten ausgestattet.

Hausbewirtschaftung

Mitgliedewesen

Die Zahl der Mitglieder und die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben in T€
Bestand am 01.01.2008	17.552	13.823
Zugänge	1.548	1.682
Abgänge	1.864	1.755
Bestand am 31.12.2008	17.236	13.750

Zu- und Abgänge sind zumeist Folge der Wohnungswechsel.



Beteiligungen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mit beschränkter Haftung. Sitz der Gesellschaft ist Lübeck. Das Stammkapital beträgt 1.500 T€. Im Jahr 2008 zahlte die Tochtergesellschaft an die Genossenschaft eine Dividende von 60 T€.



Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse für 2008 folgendes Gesamtbild:

	2008		2007		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	543.526	94,0	505.019	91,6	38.507
Umlaufvermögen					
– Unfertige Leistungen	24.238	4,1	23.253	4,2	985
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	10.311	1,9	22.834	4,2	-12.523
	578.075	100,0	551.106	100,0	26.969
Eigenkapital	161.503	27,9	156.231	28,3	5.272
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellungen	7.735	1,3	7.474	1,4	261
– Sonstige Rückstellungen	628	0,1	806	0,1	-178
– Verbindlichkeiten	366.093	63,3	341.641	62,0	24.452
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	42.116	7,4	44.954	8,2	-2.838
	578.075	100,0	551.106	100,0	26.969

Die Vermögenslage des Unternehmens ist durch Solidität gekennzeichnet. Das Anlagevermögen ist fast ausschließlich durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg insbesondere durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen um 26.969 T€. Die Eigenkapitalquote verringerte sich um 0,4 Prozentpunkte auf 27,9 Prozent (im Vorjahr: 28,3 Prozent).

Finanzlage

Wirtschaftliche Lage

Die folgende Kapitalflussrechnung gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse der Genossenschaft:

Kapitalflussrechnung

	2008	2007
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	5.513	4.885
Abschreibungen Anlagevermögen	12.416	13.797
Zu- und Abnahme langfristiger Rückstellungen	82	-53
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	74	154
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	18.085	18.783
Zu- und Abnahme kurzfristiger Aktiva	11.541	-11.591
Zu- und Abnahme kurzfristiger Passiva	-2.818	11.009
Gewinn und Verlust aus Anlageverkäufen	-3.177	-2.842
Gewinn aus Wertpapierverkäufen	0	-100
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.631	15.259
planmäßige Tilgungen	-10.979	-11.842
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	12.652	3.417
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen Anlagenverkäufe	9.079	27.204
Ausgaben Investitionen	-57.078	-29.684
Einzahlungen aus Wertpapierverkäufen	0	1.203
Ausgaben für Wertpapierankäufe	0	-1.079
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-47.999	-2.356
III. Finanzierungsbereich		
Aufnahme von Darlehen	37.402	20.140
Rückzahlung von Darlehen	-1.782	-20.700
Zunahme der Geschäftsguthaben	324	179
Auszahlung Dividende	-545	-538
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	35.399	-919
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	52	142
	31.12.2008	31.12.2007
	T€	T€
IV. Finanzmittelfonds, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.426	4.374



Wirtschaftliche Lage

Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnte ein Beitrag zur Finanzierung der Investitionen geleistet werden.

Neben dem im Finanzmittelfonds gehaltenen Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten standen der Genossen-

schaft Wertpapiere von 2.449 T€ als Liquiditätsreserve zur Verfügung.

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dafür standen dem Unternehmen Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von durchschnittlich 7.590 T€ (im Vorjahr: 7.225 T€) zur Verfügung.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2008 beträgt 5.513 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2008	2007	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	5.065	4.407	+658
Betreuungstätigkeit	11	5	+6
Neubau/Modernisierung	-901	-1.206	+305
Grundstücksbevorratung	-3	-2	-1
Verkaufstätigkeit	2.067	2.570	-503
Sonstiges	-496	-770	+274
	5.743	5.004	+739
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-230	-119	-111
Jahresüberschuss	5.513	4.885	+628

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2008 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung entscheidenden Anteil.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 288 T€ (im Vorjahr: 2.127 T€) vorgenommen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen mit 176 T€ das Geschäftsjahr (im Vorjahr: 124 T€) und mit 69 T€ Aufwendungen aus früheren Jahren (im Vorjahr: 0 T€) sowie mit 15 T€ Erträge aus früheren Jahren (im Vorjahr: 5 T€).

Risikobericht

Die NEUE LÜBECKER verwendet zur Sicherung von Vermögen und dauerhafter Zahlungsfähigkeit ein Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Abteilungen ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht.

Dazu ist ein Standardberichtswesen eingerichtet. Schwerpunkte sind dabei die Analyse der Mieten und Leerstände sowie der Bautätigkeit.

Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen werden von einem Investitionskoordinationsausschuss erarbeitet, der sich aus Mitarbeitern verschiedener Abteilungen zusammensetzt. Dabei kommt ein leistungsfähiges Portfolio-Steuerungssystem zum Einsatz. Die Wirtschaftsplanansätze werden im Verlauf des Jahres regelmäßig im Rahmen der Aufstellung von Zwischenabschlüssen mit den Ist-Werten verglichen und analysiert. Die Steueroptimierung wurde im Geschäftsjahr durch einen Controlling-Ausschuss unterstützt.

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.

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 Finanzkrise 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.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres lagen bei der NEUE LÜBECKER keine Vorgänge vor, die für die Wirtschafts- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären.

Wirtschaftliche Lage



Wirtschaftliche Lage

Ausblick

Das Jahr 2009 wird durch die Finanzmarktkrise geprägt sein. Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute sagen für das Jahr 2009 eine deutlich schrumpfende Weltwirtschaft voraus. Mit der Schwächung des Bankensektors, der über nicht ausreichende Eigenmittel verfügt, ist eine striktere Kreditvergabe der Kreditinstitute verbunden. Aufgrund der guten Finanzierungsstruktur der NEUE LÜBECKER wird die Genossenschaft auch in Zukunft in der Lage sein, ausreichende Finanzmittel für die künftigen Bauvorhaben zu beschaffen.

Die weitere Entwicklung im Bereich der Wohnungswirtschaft wird entscheidend von der Höhe der langfristigen Zinsen, der Kaufkraft der Haushalte und den Energiepreisen abhängig sein.

Nach den weltweit von den Zentralbanken zur Stabilisierung des Wirtschaftssystems im ersten Quartal 2009 durchgeführten weiteren Zinssenkungen, die sich auch auf die langfristigen Zinsen zur Finanzierung der Immobilien auswirken, haben sich die Finanzierungsbedingungen für Kreditnehmer mit gutem Rating gegenüber dem Jahr 2008 noch verbessert. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Politik der Zentralbanken, das Wirtschaftssystem zur Stabilisierung umfassend mit Liquidität zu versorgen, die inflationären Entwicklungen begünstigen wird. In diesem Zu-

sammenhang ist die Zinsentwicklung weiter zu beobachten.

Es ist zu erwarten, dass sich die Kaufkraft der Haushalte trotz des von der Bundesregierung beschlossenen Maßnahmenpakets zur Stützung der konjunkturellen Entwicklung und der sinkenden Energiepreise nicht nachhaltig beleben wird. Darüber hinaus wird von den Wirtschaftsinstituten ein Ansteigen der Arbeitslosenquote, die im Jahre 2010 die Nachfrage des privaten Verbrauchs dämpfen wird, prognostiziert.

Trotz des deutlichen Sinkens der Ölpreise in den letzten Monaten muss langfristig aufgrund der weltweit knappen Ressourcen und steigenden Weltbevölkerung mit einem steigenden Energiepreisniveau gerechnet werden, das weitere Investitionen in Energietechnik erfordern wird.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen und der realen Kaufkraft werden tendenziell zu einer stagnierenden Nachfrage nach Wohnraum führen.

Eine Ausnahme stellt im Norden der Bundesrepublik Deutschland nur die Metropolregion Hamburg dar.

Der Schwerpunkt des umfassenden Investitionsprogramms der NEUE LÜBECKER richtet sich auf die Qualitätserhöhung und energetische Optimierung des Wohnungsbestandes. Im Neubau liegt



der Fokus auf der Metropolregion Hamburg. Die in der Vergangenheit erfolgten Anstrengungen im Bereich des Neubaus und der Modernisierungen in Verbindung mit hohen Aquisitions- und Marketingaktivitäten werden nach Auffassung des Vorstandes im Jahr 2009 die nachhaltige Stabilisierung der Wirtschaftlichkeit sichern.

Die enge Einbindung der Mitglieder in wichtige Kernbereiche der Genossenschaft und ein solides wirtschaftliches Fundament sichern der NEUE LÜBECKER eine positive Zukunft auch in stürmischen Zeiten.

Der Vorstand rechnet trotz der stark veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die Finanzkrise weiterhin in der Wirtschafts- und Finanzplanung mit einer guten Vermietung und guten Ergebnissen in den nächsten Jahren.

Lübeck, den 27.04.2009

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG




Köchig Skrobliès



Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
	623.642,43	735.960,82
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	484.611.472,44	480.473.490,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.047.757,18	7.806.906,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.656.592,59	3.624.900,33
Maschinen	97.158,43	104.411,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	973.025,51	830.091,54
Anlagen im Bau	23.491.018,11	9.674.190,89
Bauvorbereitungskosten	360.420,32	485.820,72
Geleistete Anzahlungen	14.381.547,55	0,00
	541.618.992,13	502.999.811,75
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70	1.278.229,70
Sonstige Ausleihungen	0,00	402,04
Andere Finanzanlagen	5.259,36	5.070,00
	1.283.489,06	1.283.701,74
Anlagevermögen insgesamt	543.526.123,62	505.019.474,31
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	24.238.260,36	23.252.870,66
Andere Vorräte	1.728.976,86	1.453.866,62
	25.967.237,22	24.706.737,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	466.215,69	556.778,93
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1,00	12.739.382,69
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	315,22	877,82
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	12.412,12
Sonstige Vermögensgegenstände	1.043.574,13	1.128.957,61
	1.510.106,04	14.438.409,17
Wertpapiere	2.449.390,00	2.476.290,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.425.750,03	4.373.891,71
	34.352.483,29	45.995.328,16
Rechnungsabgrenzungsposten	196.237,14	91.006,32
Bilanzsumme	578.074.844,05	551.105.808,79
Treuhandvermögen:	645.158,01	678.234,32

Passivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.195.388,10	1.050.144,41
der verbleibenden Mitglieder	13.749.684,21	13.823.337,59
aus gekündigten Geschäftsanteilen	273.500,00	40.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 6.465,79		(14.362,41)
	15.218.572,31	14.913.982,00
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	25.760.000,00	25.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 560.000,00		(490.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	119.970.000,00	115.570.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 4.400.000,00		(3.850.000,00)
	145.730.000,00	140.770.000,00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	1.999,78	2.212,71
Jahresüberschuss	5.512.576,48	4.884.851,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.960.000,00	4.340.000,00
	554.576,26	547.063,88
Eigenkapital insgesamt	161.503.148,57	156.231.045,88
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.734.758,00	7.474.317,00
Sonstige Rückstellungen	7.254.409,65	3.465.929,00
	14.989.167,65	10.940.246,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323.727.399,82	314.473.905,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.302.023,66	39.805.596,58
Erhaltene Anzahlungen	25.384.803,97	24.972.092,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.386,04	157.964,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.224.316,85	3.980.692,34
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.188,57	11.665,99
Sonstige Verbindlichkeiten	538.100,17	310.520,71
davon aus Steuern: € 208.097,30		(10.887,11)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 5.659,59		(5.201,94)
	401.363.219,08	383.712.437,76
Rechnungsabgrenzungsposten	219.308,75	222.079,15
Bilanzsumme	578.074.844,05	551.105.808,79
Treuhandverbindlichkeiten:	645.158,01	678.234,32

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2008

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	80.648.301,20	82.292.667,60
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	109.884,63	124.177,23
	80.758.185,83	82.416.844,83
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	985.389,70	-880.766,01
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.010.000,00	1.543.402,23
Sonstige betriebliche Erträge	5.027.186,63	5.524.733,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	42.102.784,56	42.112.868,20
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	94.752,66	84.579,80
	42.197.537,22	42.197.448,00
Rohrertrag	46.583.224,94	46.406.766,05
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.793.753,84	6.723.290,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 568.954,52	1.897.635,71	2.286.108,81 (930.472,23)
	8.691.389,55	9.009.399,67
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.416.201,47	13.797.032,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.545.266,25	5.220.742,74
Erträge aus Beteiligungen	60.000,00	60.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: € 60.000,00		(60.000,00)
Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	343,85	283,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	657.736,27	478.126,78
	718.080,12	538.410,63
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	26.900,00	52.194,87
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.789.392,36	11.848.166,03
	12.816.292,36	11.900.360,90
Überschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.832.155,43	7.017.640,75
Steuern vom Einkommen und Ertrag	229.531,21	119.754,97
Sonstige Steuern	2.090.047,74	2.013.034,61
Jahresüberschuss	5.512.576,48	4.884.851,17
Gewinnvortrag	1.999,78	2.212,71
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	4.960.000,00	4.340.000,00
Bilanzgewinn	554.576,26	547.063,88

Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

Bilanzierungsmethoden

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. In Ausübung des für Geldbeschaffungskosten bestehenden Bilanzierungswahlrechtes wurde auch im Jahre 2008 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

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 bzw. 5 Jahren für eine wohnungswirtschaftliche Anwendersoftware.

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. Abweichend hiervon wird der Abschreibung bei Altbauten (Baujahr 1938 und älter) eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde gelegt. Die Abschreibung durch Kauf erworbener Gebäude erfolgt über die individuell eingeschätzte Restnutzungsdauer. Seit dem 01.01.1999 zugegangene Außenanlagen 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 die handelsrechtliche Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden vorgenommen für zum Abbruch vorgesehene Gebäude sowie für Bauvorbereitungskosten, die die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr mit 288 T€ beeinflussen.

Geschäftsbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 81 Jahren abgeschrieben.

Anhang



Anhang Maschinen werden linear über 5 bis 10 Jahre, EDV-Hardware über 3 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 5 bis 14 Jahren angesetzt. Für die in 2008 zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde im Geschäftsjahr ein Sammelposten nach § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Die Abschreibung erfolgt linear im Jahr der Anschaffung und den vier folgenden Wirtschaftsjahren. Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer der Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Kumulierte Abschreibungen 01.01.2008
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2008	
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
	1.362.210,69	79.864,76	0,00	0,00	1.442.075,45	626.249,87
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	693.691.549,17	15.117.016,20	12.785.306,07	6.417.004,97	702.440.264,27	213.218.058,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.621.049,50	272.864,89	34.752,71	424.353,14	12.283.514,82	3.814.143,21
Grundstücke ohne Bauten	3.885.417,99	6.508.103,25	0,00	-476.410,99	9.917.110,25	260.517,66
Maschinen	726.416,40	17.752,27	22.144,57	0,00	722.024,10	622.004,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.554.070,22	401.634,35	91.108,61	0,00	2.864.595,96	1.723.978,68
Anlagen im Bau	9.674.190,89	19.851.186,15	15.643,82	-6.018.715,11	23.491.018,11	0,00
Bauvorbereitungskosten	532.992,84	261.207,57	87.548,08	-346.232,01	360.420,32	47.172,12
Geleistete Anzahlungen	0,00	14.381.547,55	0,00	0,00	14.381.547,55	0,00
	722.685.687,01	56.811.312,23	13.036.503,86	0,00	766.460.495,38	219.685.875,26
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	0,00
Sonstige Ausleihungen	402,04	0,00	402,04	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	5.070,00	189,36	0,00	0,00	5.259,36	0,00
	1.283.701,74	189,36	402,04	0,00	1.283.489,06	0,00
Anlagevermögen insgesamt	725.331.599,44	56.891.366,35	13.036.905,90	0,00	769.186.059,89	220.312.125,13

der Finanzverwaltung. Die Zugänge von beweglichen Wirtschaftsgütern werden entsprechend einer steuerlichen Regelung monatsgenau abgeschrieben.

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Bauingenieur-, Archi-

tekten- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden nicht aktiviert.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

Anhang

Abschreibungen					Buchwerte		
Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Umbuchungen (+/-)	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2008	Buchwerte am 01.01.2008	Buchwerte am 31.12.2008	
€	€	€	€	€	€	€	
192.183,15	0,00	0,00	0,00	818.433,02	735.960,82	623.642,43	
11.623.995,90	6.835.527,24	0,00	-177.735,77	217.828.791,83	480.473.490,23	484.611.472,44	
278.631,37	34.752,71	0,00	177.735,77	4.235.757,64	7.806.906,29	8.047.757,18	
0,00	0,00	0,00	0,00	260.517,66	3.624.900,33	9.656.592,59	
22.731,04	19.870,02	0,00	0,00	624.865,67	104.411,75	97.158,43	
258.298,38	90.706,61	0,00	0,00	1.891.570,45	830.091,54	973.025,51	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.674.190,89	23.491.018,11	
40.361,63	87.533,75	0,00	0,00	0,00	485.820,72	360.420,32	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.381.547,55	
12.224.018,32	7.068.390,33	0,00	0,00	224.841.503,25	502.999.811,75	541.618.992,13	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	402,04	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.070,00	5.259,36	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.283.701,74	1.283.489,06	
12.416.201,47	7.068.390,33	0,00	0,00	225.659.936,27	505.019.474,31	543.526.123,62	

Anhang **Bewertungsmethoden Umlaufvermögen**

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um Heizöl, das zu Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet ist.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Bei den Wertpapieren des Umlaufvermögens werden Rentenpapiere ausgewiesen. Es wurden Abschreibungen von 27 T€ (im Vorjahr: 52 T€) auf den Kurswert des Bilanzstichtages vorgenommen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Pensionsverpflichtungen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Weitere Berechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck aus 2005 G und ein Rechnungszinssatz von 5 Prozent.

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde auf Grundlage der zum Jahresstichtag bereits fest erteilten Aufträge gebildet.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Aufwendungsdarlehen (§ 88 II. WoBauG) sind in voller Höhe passiviert.

Weitere Erläuterungen zur Bilanz

Die Position Unfertige Leistungen umfasst abrechnungsfähige Betriebskosten. Von diesen Leistungen werden im Folgejahr 24.149 T€ mit den Mietern unserer Wohn- und Gewerbeobjekte abgerechnet, während 90 T€ im Umlageverfahren von Dritten – überwiegend für den Bezug von Wärme – erhoben werden.

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 73 T€ (im Vorjahr: 79 T€) sowie sonstige Vermögensgegenstände von 274 T€ (im Vorjahr: 337 T€) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	5.404
Zu erwartender Verpflichtungsüberschuss aus der Vermietung eines Großwohnquartiers	190
Unterlassene Instandhaltung	170
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	438
Andere Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - Servicegebühren	425
Jahresabschlussaufstellung	161
Andere Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	466
	7.254

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 5.404 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:

Anhang

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			Sicherheiten Grundpfandrechte
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323.727.399,82 (314.473.905,02)	9.285.999,66 (22.138.607,89)	42.979.093,01	271.462.307,15	311.466.019,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.302.023,66 (39.805.596,58)	1.585.685,98 (1.665.424,28)	6.256.412,31	34.459.925,37	41.788.142,21
Erhaltene Anzahlungen	25.384.803,97 (24.972.092,50)	25.384.803,97 (24.972.092,50)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	184.386,04 (157.964,62)	184.386,04 (157.964,62)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.224.316,85 (3.980.692,34)	8.513.875,11 (3.301.896,13)	710.441,74		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.188,57 (11.665,99)	2.188,57 (11.665,99)			
Sonstige Verbindlichkeiten	538.100,17 (310.520,71)	424.540,58 (185.722,02)	50.470,93	63.088,66	
	401.363.219,08 (383.712.437,76)	45.381.479,91 (52.433.373,43)	49.996.417,99	305.985.321,18	353.254.161,59

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

anderen Verbindlichkeiten) handelt es sich im Wesentlichen um objektgebundene Finanzierungsmittel, deren laufende planmäßige Tilgung durch die Mieteinnahmen gedeckt wird.

Vorjahreswerte in Klammern

Anhang Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 3.187 T€ (im Vorjahr: 3.354 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 354 T€ (im Vorjahr: 812 T€). Den Buchgewinnen aus Verkäufen stehen mit 901 T€ Aufwendungen für Verkäufe nach Abwicklung gegenüber.



Sonstige Angaben

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß hereingenommenen Kautionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (645 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betreffen im Wesentlichen die planmäßige Abwicklung der im Jahre 2008 noch nicht fertig gestellten und der bis Anfang März 2009 begonnenen Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese werden nach dem 31.12.2008 über den Bilanzansatz hinaus mit folgenden finanziellen Auswirkungen verbunden sein:

u. a. anfallende Herstellungskosten	Eingang objektbezogener Fremdmittel
T€	T€
28.743	39.115

Von den objektbezogenen Fremdmitteln waren bis Ende Februar 5.120 T€ auf den Bankkonten der Genossenschaft eingegangen.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLI),

Lübeck. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft belief sich zum 31.12.2008 auf 2.513 T€, das gezeichnete Kapital auf 1.500 T€. Im Jahre 2008 erzielte diese Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 189 T€. Mit der NLI besteht eine umsatzsteuerliche Organisation.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug:

Anhang

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	65	24
Technische Mitarbeiter	29	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	43	81
	137	109

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Mitarbeiter in Elternzeit und neun Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung:	
Bestand 01.01.2008	17.552
Zugang 2008	1.548
Abgang 2008	1.864
Bestand 31.12.2008	17.236

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2008 um 74 T€ verringert. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist – unverändert gegenüber dem Vorjahr – keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

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

Mitglieder des Aufsichtsrates: Volker Kaske (Vorsitzender), Arnold Riewesell (stellv. Vorsitzender), Jörn Alwes (stellv. Vorsitzender ab 20.06.2008), Andrea Schröder (stellv. Vorsitzende) bis 20.06.2008, Ellen Kayser, Günther Kloss, Ingrid Merkelbach, Max Stich, Michael Voigt

Mitglieder des Vorstandes: Thomas Köchig, Volker Skroblies

Lübeck, den 27.04.2009

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Köchig



Skroblies





Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Gewinnverwendung
Bericht des Aufsichtsrates
Organe
Wohnungsbestand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG,
Lübeck

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungsle-

gungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 27.04.2009

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

stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
Seligmann
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2008 wurde ein Jahresüberschuss von 5.512.576,48 € erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2007 (1.999,78 €) und Einstellungen von insgesamt 4.960.000,00 € in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 554.576,26 € ausgewiesen. Der Vorstand empfiehlt, diesen Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent auf Geschäftsguthaben von 13.862.062,75 €	554.482,51
Vortrag auf neue Rechnung	93,75
Bilanzgewinn	554.576,26



Der NL-Aufsichtsrat:
Jörn Alwes, Max Stich,
Ingrid Merkelbach,
Michael Voigt, Günther Kloss,
Ellen Kayser, Volker Kaske
und Arnold Riewesell.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2008 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In sieben Sitzungen, größtenteils gemeinsam mit dem Vorstand, befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2008 insbesondere mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2008 und 2009, der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise, der Neubau- und Modernisierungsplanung, dem Wirtschafts- und Finanzplan 2009 (mit Ausblick auf die Jahre 2010 bis 2013), dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2007, den Vorbereitungen der Wahlen zur Vertreterversammlung sowie dem 60-jährigen Jubiläum der Genossenschaft im Jahr 2009.

Auf zahlreichen Terminen vor Ort, Richtfesten und regionalen Vertreterversammlungen hat der Aufsichtsrat im direkten Kontakt mit den Mitgliedern deren Wünsche und Ziele erfahren und in die Arbeit des Kontrollgremiums eingebracht und somit das Angebots- und Serviceniveau der NEUE LÜBECKER weiter erhöht.

Weitere wesentliche Vorgänge der Geschäftstätigkeit wurden in zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses behandelt. Der Prüfungsausschuss nutzte insbesondere die Ergebnisse des Berichtes des Vorstands der NEUE LÜBECKER, um die Entwicklung der Genossenschaft zu analysieren und mit dem Vorstand Handlungsstrategien zu entwickeln.

Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Andrea Schroeder, hat ihre Mitgliedschaft im Jahr 2008 gekündigt

und ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Das freigewordene Aufsichtsratsmandat wurde 2008 mit Beschluss der Vertreterversammlung bis zur Vertreterversammlung 2009 nicht besetzt. Nachfolger als Vorsitzender im Prüfungsausschuss wurde Michael Voigt.

Durch mündliche Berichte des Vorstands hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende zeitnah auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat alle übrigen ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2008 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt 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, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2008 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat im Frühjahr 2009 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2008 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat die schriftlichen Prüfungsberichte über das Geschäftsjahr 2008 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2008 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die im Geschäftsjahr 2008 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Lübeck, den 27.04.2009
Der Aufsichtsrat



Volker Kaske
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Volker Kaske	Senator a. D. Vorsitzender des Aufsichtsrates Lübeck
Arnold Riewesell	Sparkassendirektor i. R. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Elmshorn
Jörn Alwes	Landrat a. D. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Elmshorn
Ellen Kayser	Einzelhandelskaufmann i. R. Lübeck
Günther Kloss	Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes i. R. Hagenow
Ingrid Merkelbach	Verwaltungsangestellte Elmshorn
Max Stich	Geschäftsführer Flensburg
Michael Voigt	Geschäftsführer Ahrensburg
Thomas Köchig	Betriebswirt (BA) Vorsitzender Lübeck
Volker Skroblies	Dipl.-Ingenieur Architekt Lübeck

Aufsichtsrat**Vorstand**

Die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Frau Andrea Schröder endete am 20.06.2008.

Mitglieder der Vertreterversammlung

Stand 31.12.2008

Wahlbezirk 1

Friedrich Burmeister, Lübeck
Joachim Wendt, Lübeck

Wahlbezirk 2

Hans Dieter Fischer, Lübeck
Udo Leuchtmann, Lübeck
Erich Ohrmundt, Lübeck
Oliver Stieglitz, Lübeck

Wahlbezirk 3

Walter Czepalla, Lübeck
Meta Möller, Lübeck
Winfried Schmidt, Lübeck

Wahlbezirk 4

Margret Richter, Lübeck
Horst Trense, Mönkhagen

Wahlbezirk 5

Horst Günther, Lübeck
Sven-Christian Timm, Lübeck

Wahlbezirk 6

Hans-Werner Wohlfart, Lübeck

Wahlbezirk 7

Erika Mecker, Lübeck
Dieter Mertens, Lübeck
Claus Röhl, Lübeck

Wahlbezirk 8

Eva Hansen, Lübeck

Wahlbezirk 9

Stefan Harder, Lübeck
Ursula Karow-Müller, Lübeck
Otto Siewert, Lübeck

Wahlbezirk 10

Ulrich Süchting, Bad Schwartau

Wahlbezirk 11

Brigitte Garstecki, Lübeck
Andreas Ganzel, Lübeck

Wahlbezirk 12

Dieter Höppner, Lübeck
Manfred Keller, Lübeck
Helmut Pschierer, Lübeck

Wahlbezirk 13

Hans-Harald Grotzky, Lübeck
Carsten Thiemann, Lübeck
Karin Bitter, Lübeck

Wahlbezirk 14

Adolf Borchert, Ratzeburg
Gerhard Zander, Ratzeburg

Wahlbezirk 15

–

Wahlbezirk 16

Degenhard Christen, Lauenburg
Rainer Müller, Lauenburg

Wahlbezirk 17

Rainer Dekarski, Schwarzenbek
Alfred Gnosa, Schwarzenbek
Botho Grabbe, Schwarzenbek
Norbert Seeliger, Schwarzenbek

Wahlbezirk 18

Manfred Fett, Schwarzenbek
Bruno Reddig, Schwarzenbek
Walter Zimmermann, Schwarzenbek

Wahlbezirk 19

Rolf Petereit, Wentorf
Hans-Günther Trilk, Wentorf
Rolf Zimmermann, Wentorf

Wahlbezirk 20

–

Wahlbezirk 21

Rüdiger Au, Geesthacht
Hendrick Baldin, Geesthacht
Jürgen Rabe, Geesthacht

Wahlbezirk 22

Horst Loeser, Reinfeld

Wahlbezirk 23

Gretel Both, Bad Oldesloe
Horst Fabritz, Bad Oldesloe
Friedrich-K. Kümmel, Bad Oldesloe
Karl-Heinz Witt, Bad Oldesloe

Wahlbezirk 24

Horst Beuchling, Bargteheide
Heinz Bork, Bargteheide

Wahlbezirk 25

Herbert Bertolatus, Ahrensburg
 Achim Böhnke, Ahrensburg
 Hermann Faak, Ahrensburg
 Erika Herzberg, Ahrensburg
 Eckhard Langmann, Hamburg
 Wilfried Thielsen, Ahrensburg

Wahlbezirk 26

Marlies Clausen, Ahrensburg
 Walter Klimt, Ahrensburg

Wahlbezirk 27

Gerhard Jaeger, Ahrensburg
 Horst Nissen, Ahrensburg
 Karl-Otto Pankow, Ahrensburg
 Gerhard Tetzlaff, Ahrensburg

Wahlbezirk 28

Sven Jung, Großhansdorf
 Gerd Koschke, Großhansdorf
 Thomas Mohr, Großhansdorf

Wahlbezirk 29

Hans-Joachim Rücklies, Trittau
 Alfred Wilke, Trittau
 Erika Winterberg, Trittau

Wahlbezirk 30

Karin Grantz, Neustadt
 Jürgen Heyden, Neustadt
 Gabriele Walter, Neustadt
 Horst Wichmann, Neustadt

Wahlbezirk 31

Jürgen Bahr, Neumünster
 Aurora Bernhardt, Neumünster
 Hans-Ulrich Thiel, Neumünster
 Christel Czichos, Neumünster

Wahlbezirk 32

Otto Möller, Flensburg
 Heide Pechau, Flensburg

Wahlbezirk 33

Dieter Bock, Flensburg
 Otto Frank, Flensburg
 Karl-Heinz Langer, Flensburg

Wahlbezirk 34

Dieter Everding, Flensburg
 Hans-Martin Loock, Flensburg

Wahlbezirk 35

Peter Friedrichsen, Harrislee

Wahlbezirk 36

Lothar Knoll, Husum

Wahlbezirk 37

–

Wahlbezirk 38

Heinz Asmus, Elmshorn
 Bärbel Brosch, Elmshorn
 Peter Grube, Elmshorn
 Cornelia Neubauer, Elmshorn

Wahlbezirk 39

Christa-Maria Oesau, Elmshorn
 Robert Sonnleitner, Elmshorn

Wahlbezirk 40

Hans H. Gertz, Elmshorn
 Hans-J. Werner, Elmshorn

Wahlbezirk 41

Friedrich-W. Donau, Elmshorn
 Horst William Siemer, Elmshorn

Wahlbezirk 42

Klaus Dieter Rohr, Elmshorn
 Günther Völsch, Elmshorn
 Hans-Peter Voß, Elmshorn
 Klaus Offermann, Elmshorn

Wahlbezirk 43

Walter Steenwerth, Norderstedt
 Hartmut Wilcke, Norderstedt
 Josef Joschko, Norderstedt

Wahlbezirk 44

Herbert Ely, Crivitz
 Manfred Kleist, Crivitz
 August Schmidt, Crivitz

Wahlbezirk 45

–

Wahlbezirk 46

Günter Busch, Hagenow
 Jörg Scharf, Hagenow
 Annette Schomann, Hagenow
 Hans Wulsdorf, Hagenow

Wahlbezirk 47

Erwin Elsner, Wittenburg
 Christiane Reimer, Wittenburg

Wahlbezirk 48

Siegfried Blömker, Schwerin
 Rudolf Drabner, Schwerin
 Horst Feige, Schwerin
 Roland Hagemann, Schwerin
 Josef Protsch, Schwerin
 Manfred Strauß, Schwerin
 Günter Zess, Schwerin

Wahlbezirk 49

Manfred Rieck, Boltenhagen

Wahlbezirk 50

Norbert Wegner, Bad Segeberg

Wahlbezirk 51

Dieter Amtmann, Kaltenkirchen
 Uwe Langhoff, Kaltenkirchen

Wahlbezirk 52

Walter Poschadel, Grevesmühlen

Aus dem Kreise unserer
 Vertreterversammlung
 verloren wir durch Tod

Wilfried Giering,
 Elmshorn

Gerhard Hass,
 Kaltenkirchen

Rainer Jacobs,
 Wentorf

Eckhard Weiß,
 Lübeck

Wir werden den
 Verstorbenen ein ehrendes
 Andenken bewahren.

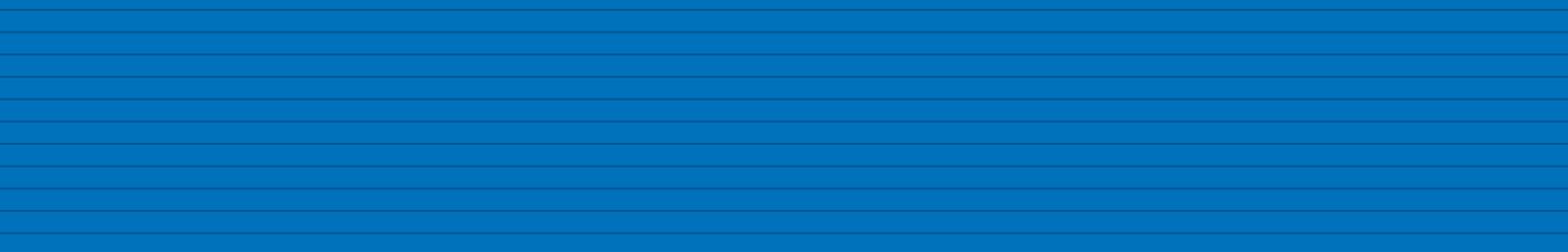
Wohnungsbestand am 31.12.2008

Ort	WE	Stadt bzw. Kreis	WE
Lübeck	3.143	Hansestadt Lübeck	3.143
Bad Schwartau	158		
Neustadt	476		
Eufin	15	Ostholstein	649
Schwarzenbek	882		
Geesthacht	396		
Wentorf	279		
Lauenburg	306		
Ratzeburg	249		
Büchen	122		
Börnsen	226		
Groß Grönau	12		
Mölln	20	Herzogtum Lauenburg	2.492
Ahrensburg	1.419		
Bad Oldesloe	462		
Großhansdorf	287		
Trittau	313		
Bargteheide	234		
Reinfeld	127		
Tangstedt	18	Stormarn	2.860
Elmshorn	1.676		
Barmstedt	38	Pinneberg	1.714
Harrislee	143		
Glücksburg	44	Schleswig-Flensburg	187

Ort	WE	Stadt bzw. Kreis	WE
Flensburg	657	Stadt Flensburg	657
Norderstedt	290		
Kaltenkirchen	199		
Bad Segeberg	121	Segeberg	610
Husum	286	Nordfriesland	286
Neumünster	323	Stadt Neumünster	323
Schwerin	989	Stadt Schwerin	989
Hagenow	549		
Wittenburg	148	Ludwigslust	697
Crivitz	260		
Demmen	10	Parchim	270
Warin	112		
Lübstorf	57		
Boltenhagen	141		
Grevesmühlen	139	Nordwestmecklenburg	449
Neuhaus	72	Lüneburg-Land	72
Hamburg	273	Hamburg	273
Gesamtwohnungsbestand			15.671

Die Wohnungen der NEUE LÜBECKER auf einen Blick







IMPRESSUM

Text:

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG
Internet: www.neueluebecker.de
Email: info@neueluebecker.de

Gestaltung und Konzept:

Karsten Schulz
Grafik Kontor Lübeck
www.grafikkontorluebeck.de

Fotos:

Nils Bergmann
www.bergmann-fotografie.de

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG
Internet: www.neueluebecker.de

iStockphoto
www.iStockphoto.de

fotolia
www.fotolia.de

Druck:

Schmidt-Römhild
www.schmidt-roemhild.de

