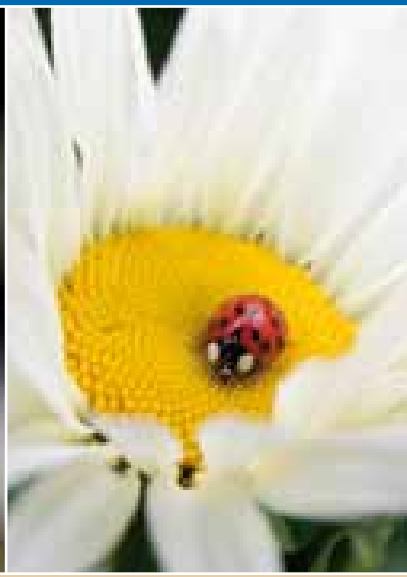
**NEUE LÜBECKER** Norddeutsche Baugenossenschaft eG



# Unser Zuhause – Eine Erfolgsgeschichte

Geschäftsbericht **2009**

# Kontaktadressen

## Hauptverwaltung

Falkenstraße 9 · 23564 Lübeck
Telefon: 0451 14 05-0
Telefax: 0451 14 05-299
E-Mail: info@neueluebecker.de
Internet: www.neueluebecker.de

## ServiceCenter

Ahrensburg
Hermann-Löns-Straße 40 · 22926 Ahrensburg
Telefon: 04102 66 70-0
Telefax: 04102 66 70-19
E-Mail: ahrensburg@neueluebecker.de

Elmshorn
Westerstraße 1 · 25336 Elmshorn
Telefon: 04121 46 312-10
Telefax: 04121 46 312-29
E-Mail: elmshorn@neueluebecker.de

Schwerin
Friesenstraße 2 · 19059 Schwerin
Telefon: 0385 76 09 68-0
Telefax: 0385 76 09 68-19
E-Mail: schwerin@neueluebecker.de

## ServiceBüros

Crivitz
Straße der Freundschaft 11 · 19089 Crivitz
Telefon: 03863 22 23 30
Telefax: 03863 33 37 76
E-Mail: crivitz@neueluebecker.de

Hagenow
Rosenweg 8 · 19230 Hagenow
Telefon: 03883 72 40 38
Telefax: 03883 72 90 43
E-Mail: hagenow@neueluebecker.de

Schwarzenbek
Frankfurter Straße 31 · 21493 Schwarzenbek
Telefon: 04151 89 82-0
Telefax: 04151 89 82-19
E-Mail: schwarzenbek@neueluebecker.de

# Unser
## Zuhause – 60 Jahre –
# Eine Erfolgsgeschichte

## 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

| | 2009 | 2008 |
|---|---|---|
| | T€ | T€ |
| | | |
| Bilanzsumme | 613.152 | 578.075 |
| Liquide Mittel (mit Wertpapieren) | 15.808 | 6.875 |
| Anlagevermögen | 568.685 | 543.526 |
| Eigenkapital | 169.813 | 161.503 |
| Umsatzerlöse | 84.982 | 80.758 |
| Jahresüberschuss | 8.527 | 5.513 |
| Cashflow | 21.822 | 18.085 |
| | | |
| | | |
| | | |
| Eigener Wohnungsbestand (Whg.) | 15.586 | 15.671 |
| – davon öffentlich gefördert (Whg.) | 4.536 | 4.453 |
| Flächen in qm per 31.12. | 956.632 | 959.531 |
| Sollmieten | 60.737 | 58.855 |
| | | |
| | | |
| | | |
| Bautätigkeit inkl. Instandhaltung | 49.723 | 53.865 |
| Instandhaltung (€/qm) | 16,11 | 18,18 |
| | | |
| | | |
| | | |
| Anzahl der Mitglieder per 31.12. | 17.321 | 17.236 |
| | | |
| Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand) | 245 | 246 |
| – davon ganztags tätig | 135 | 137 |
| – davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt | 110 | 109 |

Der Vorstand der NEUE LÜBECKER: Thomas Köchig und Volker Skroblies

## Liebe Leser,

60 Jahre und zukunftsorientiert wie bei ihrer Gründung, das ist die NEUE LÜBECKER heute.

Viel ist passiert in den letzten sechs Jahrzehnten seit unsere Baugenossenschaft im Jahr 1949 aus der Taufe gehoben wurde. 60 Jahre NEUE LÜBECKER, das sind 60 Jahre gelebte Geschichte, 60 Jahre gesellschaftlicher Aufbruch und Umbruch, 60 Jahre Menschen und Ansprüche im Wandel der Zeit. Diesen Wandel wollen wir in unserem diesjährigen Geschäftsbericht Revue passieren lassen und haben dabei sowohl Mitarbeiter als auch Mitglieder und Mitbewohner befragen können.

Während der Wiederaufbau-Phase ab Mitte der vierziger bis in die sechziger Jahre galt es vor allem, Menschen ein Dach über dem Kopf zu geben und die schlimmste Wohnungsnot zu lindern. Den schweren Aufbaujahren folgte in den sechziger und siebziger Jahren der öffentlich geförderte Wohnungsbau mit seinen sehr eigenen städtebaulichen Akzenten. Ende der achtziger bis in die neunziger Jahre hinein war die Wiedervereinigung das große Thema und damit das Zusammenwachsen zweier „Landsleute“ und zweier Wohnkulturen. In der Gegenwart zielt die NEUE LÜBECKER darauf ab, Menschen mehr Komfort zu bieten, individuelle Wohnwünsche zu erfüllen und energiebewusster zu bauen.

60 Jahre NEUE LÜBECKER, das ist Beständigkeit, Verlässlichkeit und Heimat in einer wechselvollen Welt. Heute ist die NEUE LÜBECKER die größte Baugenossenschaft Norddeutschlands und eine der größten bundesweit. Mehr als 17.000 Mitgliedern gibt sie inzwischen ein Zuhause. Ein Zuhause, in dem sich die Mitglieder wohl fühlen, in ihren vier Wänden und mit der Gemeinschaft, die sie verbindet. Bei der NEUE LÜBECKER stand und steht der Mensch immer im Mittelpunkt – damals und heute – er ist das Fundament und Ziel unseres Denkens, Planens und Handelns.

Unser Dank gilt all den Menschen, die sich mit viel Engagement bei der NEUE LÜBECKER eingebracht haben - als Mitglieder, Hausmeister, Service-Mitarbeiter oder Betriebshandwerker, als Planer, Ehrenamtler, Aufsichtsrat, Vertreter, Kümmerer und Macher. Ohne all diese Menschen wäre die NEUE LÜBECKER nicht das, was sie heute ist: eine starke Gemeinschaft aktiver Menschen. Darauf sind wir stolz und daran arbeiten wir auch in Zukunft weiter.

Viel Spaß bei der kleinen Zeitreise durch die verschiedenen Epochen der NEUE LÜBECKER und dem Lesen des Geschäftsberichts wünschen Ihnen

Thomas Köchig
(Vorstandsvorsitzender)

Volker Skroblies
(Vorstand)

# Inhalt

09 **Unser Zuhause – 60 Jahre – Eine Erfolgsgeschichte**

10 Einleitung
13 Volker Kaske, Vorsitzender des Aufsichtsrates:
NEUE LÜBECKER: Aufbruch in ein besseres Zuhause
16 Christel Czichos, Mitglied und ehemalige Vertreterin:
NEUE LÜBECKER: Eine starke Gemeinschaft
21 Susanne Bräunig, Betriebsratsvorsitzende:
NEUE LÜBECKER: Der Mensch im Mittelpunkt
24 Volker Skroblies, Vorstand:
NEUE LÜBECKER: 60 Jahre und kein bisschen träge


9

29 **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

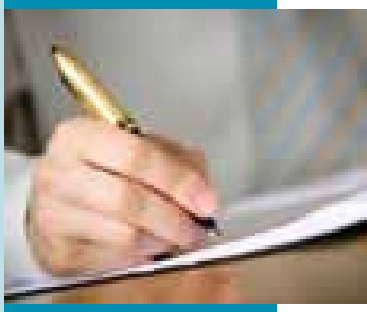
34 **Lagebericht 2009**

34 Hausbewirtschaftung
34 Objektbestand, Grundstücksbestand
35 Vermietungssituation, Erlösschmälerungen, Mietforderungen
36 Leerstände und Fluktuation, Instandhaltung, Modernisierung
37 Neubau, Umweltschutz, Finanzierung, Personal
38 Organisation, Mitgliederwesen, Beteiligungen

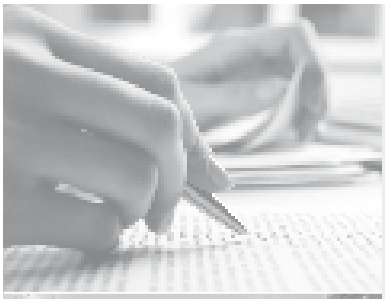
39 Wirtschaftliche Lage
39 Vermögenslage
40 Finanzlage
41 Ertragslage
42 Risikobericht, Nachtragsbericht
44 Ausblick


29

**Jahresabschluss 2009** 47
Bilanz 48
Gewinn- und Verlustrechnung 50
Anhang 51

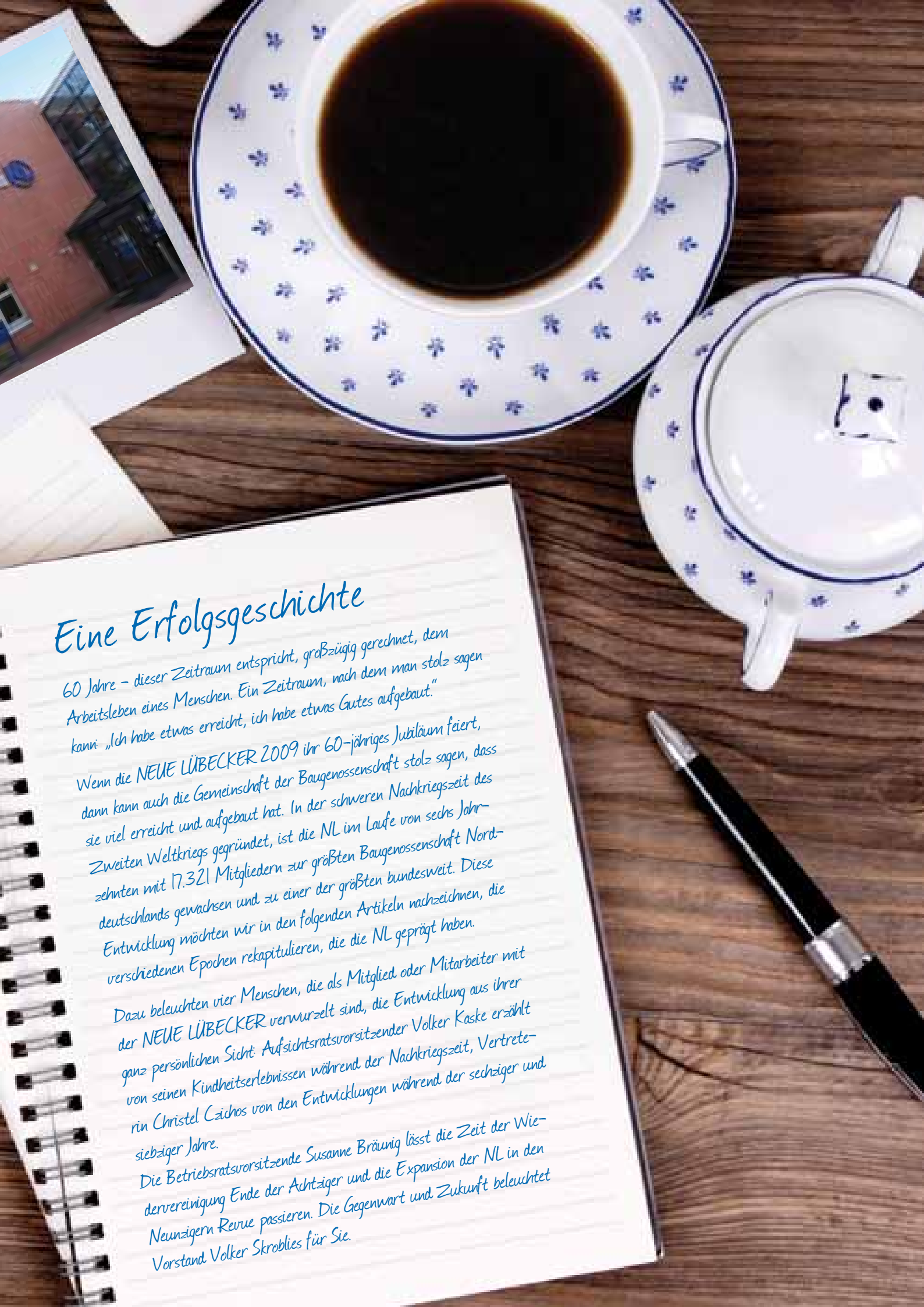
47



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 62
Gewinnverwendung 63
Bericht des Aufsichtsrates 64
Organe 66
Wohnungsbestand 70

61

# Unser Zuhause –
# Eine Erfolgsgeschichte



# Eine Erfolgsgeschichte

60 Jahre – dieser Zeitraum entspricht, großzügig gerechnet, dem Arbeitsleben eines Menschen. Ein Zeitraum, nach dem man stolz sagen kann: „Ich habe etwas erreicht, ich habe etwas Gutes aufgebaut."

Wenn die NEUE LÜBECKER 2009 ihr 60-jähriges Jubiläum feiert, dann kann auch die Gemeinschaft der Baugenossenschaft stolz sagen, dass sie viel erreicht und aufgebaut hat. In der schweren Nachkriegszeit des Zweiten Weltkriegs gegründet, ist die NL im Laufe von sechs Jahrzehnten mit 17.321 Mitgliedern zur größten Baugenossenschaft Norddeutschlands gewachsen und zu einer der größten bundesweit. Diese Entwicklung möchten wir in den folgenden Artikeln nachzeichnen, die verschiedenen Epochen rekapitulieren, die die NL geprägt haben.

Dazu beleuchten vier Menschen, die als Mitglied oder Mitarbeiter mit der NEUE LÜBECKER verwurzelt sind, die Entwicklung aus ihrer ganz persönlichen Sicht: Aufsichtsratsvorsitzender Volker Kaske erzählt von seinen Kindheitserlebnissen während der Nachkriegszeit, Vertreterin Christel Czichos von den Entwicklungen während der sechziger und siebziger Jahre.

Die Betriebsratsvorsitzende Susanne Bräunig lässt die Zeit der Wiedervereinigung Ende der Achtziger und die Expansion der NL in den Neunzigern Revue passieren. Die Gegenwart und Zukunft beleuchtet Vorstand Volker Skroblies für Sie.

Restaurant
Holstenkrug
Hansa-Biere

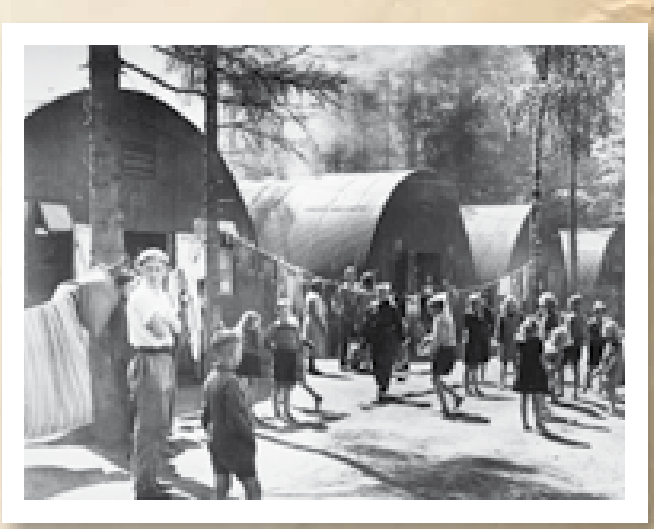
# NEUE LÜBECKER: AUFBRUCH IN EIN BESSERES ZUHAUSE

**Volker Kaske, Vorsitzender des Aufsichtsrates**

„Teddy, hast Du Reisefieber? Jetzt beginnt die Fahrt, mein Lieber!“ Das Bilderbuch, das mit diesem Kinder-Reim begann, war das einzige Spielzeug, das der vierjährige Steppke Volker Kaske im Januar 1945 mitnehmen konnte, als er mit Mutter und Geschwistern überstürzt aus Graudenz fliehen musste. Der Vater musste als Eisenbahner seinen Dienst dort weiter versehen. Erst führte die Fahrt, eingepfercht in einem Güterzug, zum Großvater nach Pommern, anschließend Ende April 1945 weiter zu Verwandten nach Mecklenburg. Dort wechselten die Flüchtlinge schließlich in Wismar auf den Frachter „MS Pallas“. Untergebracht auf der Ladefläche im Inneren des Schiffes mit Hunderten von weiteren Flüchtlingen, gelangte die „MS Pallas“ bis in die Kieler Bucht. Doch dort wurde sie von englischen Bombenflugzeugen beschossen und begann zu sinken. Das Einzige, was die Mutter außer den Kindern noch hatte, war ihre Handtasche mit den Dokumenten, alles andere versank mit dem Schiff – auch das Bilderbuch.

In einer dramatischen Rettungsaktion kam den Überlebenden ein Schiff der deutschen Kriegsmarine zu Hilfe und brachte die Flüchtlinge in seinen Stationierungshafen nach Dänemark. Hier wurde Mutter Kaske mit ihren drei Kindern zunächst in Schulen und Turnhallen notdürftig untergebracht, danach lebte die Familie hinter Stacheldraht im Internierungslager Oksböl auf Jütland mit 35.000 anderen deutschen Flüchtlingen. Das Leben im Lager war geprägt von Entbehrungen, Hunger und Krankheiten, ein hartes Leben. Das einzige Spielzeug, das Volker Kaske in all den Internierungsjahren hatte, war ein kleiner Teddy, aus Wehrmachtsuniformresten von einem taubstummen Mädchen genäht. Nach mehr als drei Jahren in Oksböl – Volker Kaske war inzwischen acht Jahre alt – durften die Flüchtlinge im Oktober 1948 mit dem Zug nach Deutschland ausreisen.

Der Vater hatte sich nach Kriegsende nach Lübeck durchgeschlagen und verdiente zunächst sein Geld als Trümmerarbeiter, war dann krank geworden und erhielt zu diesem Zeitpunkt so genannte „Arbeitslosenfürsorge“. In Lübeck fand sich die Familie – glücklich vereint – wieder zusammen. „Als wir 1948 hierher kamen, war das Stadtbild größtenteils durch eine zerstörte Innenstadt geprägt. Von den sieben goldenen Türmen, für die Lübeck bekannt war, waren fünf Turmhelme durch Bombenangriffe zerstört worden. Es standen nur noch zwei,



symbolhaft für die zerstörte Silhouette der Hansestadt."

In den Jahren danach konnten bis 1947 durch Reparaturarbeiten bereits wieder 46 Prozent der Gebäudeschäden behoben werden, wodurch Lübeck zum Kriegsende besser da stand als vergleichsweise Köln oder Bremen.

Doch durch einen Ansturm von Flüchtlingen und Vertriebenen und die Verlegung von Lazaretten nach Lübeck, wuchs die Stadt 1945 explosionsartig. Im März um 7.000 Menschen, im Mai um 20.000 und im Juni um 39.000 Menschen. 39 Prozent der Lübecker Bevölkerung nach dem Krieg waren Flüchtlinge! Dieses starke Bevölkerungswachstum hatte einen akuten Wohnungsmangel zur Folge. Die Ankömmlinge wurden notdürftig in Gemeinschaftsunterkünften, Baracken und Nissenhütten untergebracht. Normalerweise durchmaß ein langer Gang solche Baracken, von dem links und rechts die „Zimmer" abgingen, in denen man nur durch Wolldecken voneinander getrennt war. 3,5 qm sah die Wohnraumversorgung pro Person vor und ein Plumpsklosett für alle Bewohner. Vier Familien lebten normalerweise in einem Raum, Privatsphäre gab es nicht.

Auch Familie Kaske lebte in Dänemark in einer Baracke, nach der Rückkehr nach Deutschland zunächst in einem Massenquartier im Durchgangslager Lübeck-Pöppendorf und dann in einem Saal im Lager Waldblick in Lübeck-Israelsdorf - in einem zuvor als Fabrik genutzten Gebäude. Als die Kaskes im Mai 1949 ins Barackenlager Bülowstraße umziehen konnten, hatte dieses für sie sogar zwei eigene Räume mit richtigen Wänden und einer Tür. „Man war für sich allein – was für ein Luxus!" erinnert sich Volker Kaske. „Wir waren auch privilegiert, weil unsere Baracke für ca. 40 Personen sogar eine eigene Toilette mit fließendem Wasser hatte und kein Plumpsklo mehr."

1949 markiert auch das Jahr der Gründung der NEUE LÜBECKER - kein leichtes Unterfangen! „Eine bewundernswerte Zähigkeit zieht sich durch die Entstehungsgeschichte der NL", weiß Volker Kaske heute. Jahrelange Widerstände seitens der Behörden und Politik mussten überwunden werden, bis die Baugenossenschaft am 14. November 1949 als Interessengemeinschaft für Flüchtlinge gegründet wurde. Entsprechend ihrer Satzung sollte die NL „den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verschaffen."

1949 war die Wohnungsnot immer noch so eklatant, dass die NEUE LÜBECKER, so schnell wie es nur eben ging, so viele Wohnungen wie

Der „alte Kaufhof"
Anfang der 50er Jahre

Der „neue Kaufhof" – schon im September 2010 starten die Bauarbeiten

möglich bauen musste. Dabei lag die Priorität nicht in besonderen Lebens- und Daseinsformen oder kreativem Städtebau, sondern schlicht in der Fertigstellung vieler Einheiten für viele Menschen. „Jedem EINE Wohnung", lautete das Motto zu dieser Zeit. Bundesweit herrschte ein geschätztes Wohnungsdefizit von bis zu 5,5 Millionen Wohnungen.
Das erste Projekt, das die NL in Angriff nahm, war der Bau eines neuen Wohngebietes im „Philosophenviertel" auf Marli-Brandenbaum. Dank fieberhafter Bautätigkeit konnten bereits im April 1951 die ersten 155 Familien ihre Wohnungen beziehen, drei Monate später war der nächste Bauabschnitt mit Wohnungen für 56 weitere Familien fertig.

Dieses Baugebiet lag in der Nachbarschaft des Lagers Bülowstraße, in dem Familie Kaske nach wie vor lebte. Sonntag für Sonntag pilgerte der damals zehnjährige Volker mit seinen Eltern zu der Baustelle und bestaunte die Baufortschritte. „Ich konnte mich nicht satt sehen an dem, was hier entstand: nämlich Wohnungen, in denen jede Wohnung sogar eine eigene Toilette bekam. Dies war für mich damals ein schier unvorstellbarer Luxus", erinnert sich Kaske. „Seit dieser Zeit habe ich eine emotionale Bindung zur NEUE LÜBECKER."
1992 übernahm Kaske zu seinem bisherigen Amt als Sozial-Senator auch das Amt des Wohnungs-Senators und bekämpfte die erneute Wohnungsnot, um die Vielzahl der Asylbewerber und die Übersiedler aus der ehemaligen DDR, die nach Lübeck kamen, mit Wohnraum zu versorgen. In dieser Zeit knüpfte er erneut auch intensive Kontakte zur NEUE LÜBECKER.

„Als ich 1998 den Anruf des damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Schnack erhielt mit der Frage, ob ich bereit sei, für den Aufsichtsrat der NL zu kandidieren, habe ich dazu gerne meine Bereitschaft erklärt. Schließlich war die Zusammenarbeit mit der NL während meiner Zeit als Senator immer gut verlaufen." Ein Jahr später wurde Kaske dann von der Vertreterversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats der NEUE LÜBECKER gewählt. Im Jahr 2000 wählte ihn der Aufsichtsrat zu seinem Vorsitzenden.

Als die NEUE LÜBECKER 1999 ihr 50-jähriges Jubiläum feierte, lautete das Motto „Jedem SEINE Wohnung". Denkt man an den Leitspruch der Gründerzeit zurück (Jedem EINE Wohnung), so zeichnet dies die Entwicklungsgeschichte der NL nach: Von der Beseitigung der Wohnungsnot hin zur individuellen Gestaltung der eigenen vier Wände. Der heutige Slogan „Unser Zuhause" bringt das Wesentliche auf den Punkt. „Wir sollten uns immer bewusst sein, dass es bei unserem Tun nicht einfach nur um Wohnungen geht. Vorrangig geht es um Menschen! Menschen, die darauf vertrauen, dass wir Wohnraum für Generationen schaffen und dabei auch die Verantwortung annehmen, ihnen in ihren vielfältigen Ausprägungen das Grundrecht des Wohnens langfristig und berechenbar zu sichern", sagt Volker Kaske.

„Die Gelegenheit dieses Beitrages möchte ich abschließend auch dazu nutzen, um allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung, dem Vorstand, allen Mitarbeitern, Mitgliedern und ehrenamtlichen Helfern der NL meinen Dank für die gute und sehr engagierte Zusammenarbeit auszusprechen."

# NEUE LÜBECKER: EINE STARKE GEMEINSCHAFT

**Christel Czichos, Mitglied und ehemalige Vertreterin**

Eine, die dieses Engagement schon seit über 20 Jahren umsetzt, ist Christel Czichos, ehemalige Vertreterin der NEUE LÜBECKER in Neumünster, 76 Jahre alt und vor Energie nur so sprühend. Seit mehr als 20 Jahren arbeitet sie ehrenamtlich in der sozialen Fürsorge und Altenbetreuung und hat hierfür sogar das Bundesverdienstkreuz erhalten. Eine Auszeichnung der besonderen Art.

In das Hochhaus am Holsatenring 40 ist sie gleich nach dessen Fertigstellung im Jahr 1959 eingezogen – und lebt dort noch heute, seit fast 51 Jahren. „Ich fühle mich einfach sauwohl hier, dies ist mein Zuhause, hier habe ich alles, was ich brauche. Ich freue mich auch, in einer Gemeinschaft zu leben und habe das Gefühl, dazuzugehören“, sagt Christel Czichos.

Früher, in den Fünfzigern, da wohnte sie erst bei den Eltern im Haus mit Plumpsklo und dann sechs Jahre lang in einem möblierten Zimmer (Bett, Stuhl, Tisch) mit Benutzung der Badewanne einmal pro Woche. Es herrschte noch immer großer Wohnungsmangel, eine eigene Wohnung zu bekommen war ein unermessliches Glück. Durch einen Berechtigungsschein erhielt ihr Mann die Wohnung im Holsatenring. Der Sprung zur 2-Zimmer-Wohnung mit eigener Badewanne und Balkon war der pure Luxus! 57 eigene Quadratmeter! Plus: Ihr Haus war das erste in ganz Neumünster mit einem Aufzug.

„Unsere ganze Generation war in den Fünfzigern und Sechzigern sehr einfach gestrickt: Man arbeitete von 8 bis 20 Uhr (die 38-Stunden-Woche gab es noch nicht!), der Lohn wurde bar in Lohntüten ausgezahlt. In der Freizeit ging man spazieren, ins Kino oder sammelte Briefmarken. Man erledigte viel zu Fuß, weil man sich den Bus nicht leisten konnte. In den Wohnungen waren die Wände nur gekalkt, Tapeten gab es nicht und auf den Böden lag schwarzer PVC, erst später kamen die quadratischen Filzfliesen darüber. Es gab Röhrenheizkörper, die Keller hatten Bretterverschläge und wurden für Kartoffeln und Weckgläser genutzt. Aber wir waren glücklich mit allem, was wir hatten.“

Bis in die Sechziger führten die Hausmeister ein hartes Regiment in den Genossenschaftshäusern. Jedem Mitglied wurden genaue Zeiten im Waschkeller zugeteilt: alle drei Wochen einmal vier Stunden Benutzung der Gemeinschaftswaschmaschine. Das hat natürlich nie gereicht und alle Frauen hatten an den Waschtagen immer verheulte Gesichter, wenn punkt 12 die Maschine ausgestellt wurde. Doch es herrschte in den sechziger und siebziger Jahren auch ein starkes Gemeinschaftsgefühl in den Genossenschaftshäusern.
Alle grüßten sich im Treppenhaus mit zurückhaltender Freundlichkeit und es gab viel Hilfsbereitschaft unter den Mitgliedern. Die Kinder spielten von Treppenhaus zu Treppenhaus, die Eltern passten wechselweise auf. „Das war eine tolle Hausgemeinschaft damals."

Ende der sechziger Jahre ging es den meisten schon viel besser: Man konnte sich jeden Sonntag Fleisch leisten und auch eine eigene Waschmaschine. Nach und nach wurde eine nette Wohnungseinrichtung angeschafft, alles gemütlich eingerichtet, man freute sich über jedes neue Teil. Braun war damals „in": die Kacheln waren braun, die Tapeten braun-gestreift. Viele Außenfassaden der Häuser, die in dieser Zeit entstanden, wurden beige getüncht und hatten rosa Fensterrahmen. Mitte der siebziger Jahre kam Teppichauslegeware in Mode – natürlich mit Vorliebe in braun. „Viele haben sich Autos auf Pump gekauft und sind nach Italien oder ins Allgäu in Urlaub gefahren. Es war eine schöne Zeit, weil es allen immer besser ging. Es gab keinen Krieg mehr, keine Katastrophen, alle haben ihr Leben in vollen Zügen genossen", erinnert sich Christel Czichos.

Mitte der siebziger Jahre gab es genügend Arbeitsplätze, die Verdienste waren gut, Gastarbeiter wurden für die unliebsamen Tätigkeiten ins Land geholt. Viele waren schon gesättigt, hatten ihre Einrichtung komplettiert, ein schickes Auto in der Garage und versuchten sich gegenseitig zu übertrumpfen. In dieser Zeit zogen viele Mitglieder im Holsatenring aus, um sich ein eigenes Haus oder eine 4-Zimmer-Eigentumswohnung zu kaufen, die ab 25.000 Mark zu haben waren. „Da ging es hier mitunter zu wie im Taubenschlag – rein, raus, teilweise kannte man die neuen Nachbarn gar nicht mehr. Doch von den Älteren blieben viele im Haus."

Da es in der Nachkriegszeit an Material fehlte, es wurde damals viel Sand in den Mörtel gemischt und entsprechend hellhörig war das Hochhaus, wurde Anfang 2000 das Haus im Holsatenring von der NEUE LÜBECKER komplett renoviert. Es wurde mit Mineralwolle gedämmt, Fenster und Balkontüren erneuert und moderne Heizkörper installiert. Obwohl es viel Krach und Lärm gab, hat dies die Hausgemeinschaft wieder richtig zusammen geschweißt. „Alle zogen mit, die Handwerker bekamen Kaffee und Kuchen, man redete wieder im Treppenhaus“, freut sich Czichos, „da war es wieder wie früher in den Sechzigern.“

Den Genossenschaftsgedanken der NEUE LÜBECKER hat die Neumünsteranerin besonders in den letzten Jahren mehr und mehr zu schätzen gelernt: „In wirtschaftlichen Krisenzeiten empfinde ich es als sicherer, nicht in einer Wohnung der freien Wirtschaft zu wohnen. Als Genossenschaftsmitglied muss ich keine Angst haben, die Kündigung zu bekommen und meine Wohnung zu verlieren. Ich habe hier als Miteigentümerin am Wohnungsbestand lebenslanges Nutzungsrecht, das kann mir keiner mehr nehmen. Das gibt mir ein starkes Gefühl der Sicherheit.“

Einige Jahre engagierte sich Christel Czichos bei der NEUE LÜBECKER als Mitgliedervertreterin. „Ich finde es sehr angenehm, dass man mit Vertretern bei der NL so zuvorkommend und wertschätzend umgeht“, sagt sie. „Mir war das fast peinlich, denn ich hatte kaum etwas zu tun, es gab für mich nur sehr wenige Probleme, um die ich mich kümmern musste.“

Der Genossenschaftsgedanke wird bei der NEUE LÜBECKER aus Czichos Sicht heute noch genauso gelebt wie in den sechziger und siebziger Jahren. Allerdings haben sich die Umgangsformen unter den Mitgliedern und Menschen allgemein geändert. „Die heutige Zeit ist so hektisch, für alle müsste der Tag 36 statt 24 Stunden haben. Einige nehmen sich nicht einmal die Zeit, im Hausflur zu grüßen oder die Aufzugtür aufzuhalten. Wir haben mitunter verlernt zu fragen: Was ist eigentlich wichtig?“

Die Mecklenburger Straße in Lübeck-Schlutup führte bis 1989 zum innerdeutschen Grenzübergang

# NEUE LÜBECKER: DER MENSCH IM MITTELPUNKT

**Susanne Bräunig, Betriebsratsvorsitzende**

Seit 14 Jahren arbeitet Susanne Bräunig inzwischen bei der NEUE LÜBECKER und ist auch sehr glücklich mit ihrem Job. „Ich wollte etwas mit Bauen und Menschen zu tun haben - hier hat man beides.“ Nach verschiedenen Funktionen in technischen Bereichen bei der NL ist Susanne Bräunig inzwischen Projektleiterin für Modernisierungsvorhaben. Sie muss die Baustellen abfahren und Bauleistungen abnehmen, Termine koordinieren, mit ausführenden Firmen verhandeln und Kosten kontrollieren. Dann wieder ist ihr psychologisches Fingerspitzengefühl gefragt, wenn es darum geht, die Sorgen und Nöte der Mitglieder zu beschwichtigen, die unter dem Staub, Krach und Schmutz leiden, die solche Umbauten schon mal mit sich bringen. Eine Modernisierung ist immer eine Belastung, die sich eine Weile hinzieht und an den Nerven zehren kann. In Mecklenburg-Vorpommern geboren, ist der Grevesmühlerin die Wiedervereinigung noch in lebhafter Erinnerung. „Das war eine spannende Zeit. Ich freue mich, dass ich dieses historische Ereignis miterleben durfte. Später kann ich das meinen Enkeln mal erzählen“, sagt sie. Bei der NL stammt ca. 50 Prozent der Belegschaft aus dem ehemaligen Osten, Vorbehalte gegen die Neuankömmlinge waren nie spürbar.

Ruft sich Susanne Bräunig Unterschiede zwischen den Bauten der ehemaligen deutschen Teilstaaten in den siebziger und achtziger Jahren in Erinnerung, dann waren die Fassaden der Plattenbauten nicht so schmuck wie im Westen Deutschlands, doch dahinter verbargen sich oft Wohnungen, die optimal durchdacht waren. Die Ausstattung einer 2-Raum-Woh-

nung war meist nicht gravierend anders als die einer 2-Zimmer-Wohnung. Die Ost (AWG)- und West-Wohnungen hatten Einbauküchen und voll ausgestattete Bäder. „Allerdings war im Westen die Qualität der Materialien besser und Instandhaltungen konnten ohne Materialprobleme durchgeführt werden. Im Osten dagegen kam es durch fehlendes Material oft zu Instandhaltungsstaus, dadurch waren die Häuser nicht so gut in Schuss.“

Als die NEUE LÜBECKER nach der Wende 1989 weit über die Grenzen Lübecks in den ehemaligen Osten hinauswuchs, dehnte sich die Baugenossenschaft über Hagenow, Crivitz, Warin, Wittenburg-Zarrentin bis nach Schwerin aus. Dabei ging man bei Fusionen sehr behutsam vor. Die Mitglieder der AWGs (Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften) wurden bei Mitgliederversammlungen befragt und etwaige Unstimmigkeiten sehr demokratisch und menschlich gelöst. Die Mitarbeiter aus dem Osten wurden übernommen, arbeitslos sind durch die Fusionen keine Menschen geworden. Mit anderen Worten: Beide Seiten haben von dieser Lösung profitiert.

In den achtziger und neunziger Jahren entwickelte die NL Mindeststandards, die in allen Wohneinheiten umgesetzt werden sollten. Dazu zählten komplette Küchenzeilen mit Spüle und Herd, Fliesenspiegel in der Küche, geflieste Bäder, PVC-Beläge und Zentralheizung. In Neubauten wurden diese Ausstattungen standardmäßig eingebaut, in den älteren Quartieren fielen diese in die Modernisierung. Nach und nach wurden alle Bereiche im ehemaligen Osten modernisiert.

Der Markt entwickelte sich im Laufe der Zeit immer mehr vom Vermietermarkt zum Mietermarkt. Was die individuelle Entscheidungsfreiheit der Mitglieder betrifft, so hat die NL einen Quantensprung gemacht und versucht, den Wünschen der Mitglieder Rechnung zu tragen. Um den wachsenden Ansprüchen gerecht zu werden, wurde der Mindeststandard der Wohnungsausstattungen bei der NEUE LÜBECKER in den neunziger Jahren und seit dem Jahr 2000 noch einmal angehoben. Ein Balkonprogramm wurde aufgelegt, teilweise wurden Balkone auch bei Bauten nachgerüstet. Die Herde haben Ceranfelder, unterschiedliche Küchenfronten und -ausstattungen können vom Mitglied heutzutage gewählt werden. Sonderwunschvereinbarungen geben den Mitgliedern zudem die Option, zwischen verschiedenen Fliesen-, Fußbodenbelägen und Wandfarben zu wählen. Dies gilt nicht nur für Neubauten, sondern auch für Mitglieder aus dem Bestand. Diese können gegen eine Mieterhöhung beispielsweise eine neue Küche oder ein neues Bad erhalten – die Mehrkosten hierfür werden mit der Miete verrechnet. Ein einmaliger Service, den die NL ihren Mitgliedern da bietet.

Bei dem Projekt „Neuer Kaufhof“ ist der Anspruch auf individuelle Auswahlmöglichkeiten bei der Ausstattung geradezu ideal umgesetzt worden. Im neuen Quartier, das im ehemaligen

„Gründerviertel“ der NEUE LÜBECKER auf Marli entstanden ist, sind bereits 98 Wohnungen und eine Gewerbezeile des ersten Bauabschnitts im Oktober 2009 fertig gestellt worden. Bald kommen im 2. Bauabschnitt 109 weitere Wohnungen und eine zweite Gewerbezeile hinzu. Bei der Innenausstattung der 50 bis 100 qm großen Wohnungen hatten die Mieter die „Qual der Wahl“ bei dem umfangreichen Ausstattungskatalog und konnten aus verschiedenen Badezimmer-Varianten, hochwertigen Bodenbelägen, Fliesen und Einbauküchenmodellen ihre individuelle Traumwohnung zusammenstellen. Fußbodenheizung, Aufzug, Tiefgarage – alles inklusive im NL-Paket. So viel Auswahl hat man normalerweise nur, wenn man selbst baut.

Die Entscheidung für die Konzeption der Gebäude dieses Neubauprojektes ist nach einem Architektenwettbewerb gefallen. Der preisgekrönte Entwurf sah ursprünglich 255 Wohnungen in verschiedenen Gebäudeeinheiten vor, die eine großzügige grüne Innenfläche einrahmen.

„Wir sehen uns als Dienstleister für unsere Mitglieder. Wenn diese einen Wunsch oder ein Problem haben, sind wir für sie da!“ sagt Susanne Bräunig. „Bei der NL wissen die Mitglieder, dass sie alle mit Namen gekannt werden und dass sich von Mensch zu Mensch persönlich um sie gekümmert wird. Call Center und Nummern gibt es bei uns nicht, hier wird das „NL unser Zuhause“ wirklich gelebt, das ist keine Floskel! Zudem fühlen sich die Mitglieder in einer Genossenschaft sicherer als in „normalen“ Miethäusern – sie haben lebenslanges Wohnrecht, Einbindung in die Gemeinschaft - und das zu vernünftigen Preisen. Über die Mitgliedervertreter können alle mitgestalten und mitbestimmen, das gibt’s woanders in dieser Form auch nicht.“

Was schätzt Susanne Bräunig an der NL für sich persönlich ganz besonders? Als Mutter zweier Kinder freut es sie, dass „entgegen dem bundesdeutschen Trend bei der NEUE LÜBECKER geradezu ein Babyboom herrscht.“ Da die Baugenossenschaft versucht, Müttern/Eltern so weit wie möglich entgegenzukommen, fällt die Entscheidung für ein Kind leichter als bei anderen Arbeitgebern.

Zudem ist sie stolz darauf, dass die NEUE LÜBECKER inzwischen zur größten Baugenossenschaft in Norddeutschland gewachsen ist. Damit ist die NL ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, der durch Auftragsvergabe an Baubetriebe und Handwerker viele Arbeitsplätze in der gesamten Region schafft. „Ich bin stolz, mit meiner Arbeit meinen Teil dazu beitragen zu können.“

# NEUE LÜBECKER: 60 JAHRE UND KEIN BISSCHEN TRÄGE

**Volker Skroblies, Vorstand der NEUE LÜBECKER**

Einer, der schon seit 21 Jahren bei diesem Wachstum dabei ist und die wechselvolle Geschichte der NL hautnah miterlebt hat, ist Volker Skroblies. In diesen 21 Jahren hat er es bis in die Vorstands-Doppelspitze der Baugenossenschaft geschafft.

Mit 23 Jahren hatte er bereits sein Architekturstudium abgeschlossen, danach arbeitete der gebürtige Lübecker über fünfzehn Jahre bei verschiedenen Baufirmen und im eigenen Ingenieurbüro als Architekt, Statiker und Bauleiter. Durch eine Initiativbewerbung kam Skroblies 1989 zur NEUE LÜBECKER. „Ich wollte lieber Wohnungsbau als Eigenheimentwicklung machen." Der Bote, der ihm damals den vorbereiteten Arbeitsvertrag der NL überbrachte, arbeitet heute immer noch bei der NL. (Ein positives Zeichen wie er findet, es spricht für die NL, dass die Fluktuation sehr gering ist). Als bauleitender Architekt fing Skroblies an, nach zweieinhalb Jahren übernahm er die größte Abteilung des Hauses – die Instandhaltung – und leitete sie 14 Jahre lang, bevor er 2005 zum Vorstand berufen wurde.

Volker Skroblies und Reinfelds Bürgervorsteher Hans-Peter Lippardt auf dem Richtfest der neuen Wohnanlage „Hamburger Straße"

Die NL steht heute als wirtschaftlich und sozial starkes Genossenschaftsunternehmen blendend da. Eine solide, hanseatisch konservative Investitionspolitik hat dazu beigetragen, die Baugenossenschaft weitgehend unabhängig von Krisen zu machen. Die NEUE LÜBECKER ist somit in der angenehmen Lage, ihren Mitgliedern nicht nur sicheres Wohnen zu garantieren, sondern auch mehr und mehr Wohn- und Lebensqualität zu bieten. „Wir wollen noch serviceorientierter, noch stärker dienstleistungsorientiert auf die Wünsche der Mitglieder eingehen," bringt der heute 61-Jährige die Ausrichtung und Strategie der NL auf den Punkt.

Der Mensch steht bei allen Aktivitäten im Mittelpunkt – das fängt bei der intensiven Beratung im Vermietungsgespräch an und hört noch lange nicht auf, wenn der Hausmeister den tropfenden Wasserhahn repariert hat. „Bei der NEUE LÜBECKER ist man Architekt, Mitglieder-Betreuer, Seelentröster, Kollege, Moderator und Vorstand – alles in einer Person", schmunzelt Volker Skroblies. „Vom ersten Spatenstich bis zur Übergabe des Blumenstraußes beim Einzug ist man immer hautnah an allem dran. Das zieht sich wie ein roter Faden bei allen Mitarbeitern der NL durch.

Das neue Wohnquartier in Glinde „An der alten Wache" mit seinen drei Haustypen Stadtvilla, Winkelhaus und Klassiker (v. o. n. u.)

In Glinde, direkt vor den Toren Hamburgs, ist momentan das neueste Projekt der NEUE LÜBECKER in Arbeit. Auf dem ehemaligen Bundeswehrdepot entsteht ein Wohnquartier für alle Altersklassen. Das Planungs-Konzept spiegelt diesen Ansatz wider: großzügige Freiflächen mit Grünflächen, Spielplätze und Mietergärten. Barrierefreie bzw. barrierearme Bauweise in allen Geschossen, Aufzüge in allen Gebäuden, gute Anbindung an Geschäfte, Nahverkehrsmittel und Ärzte.
Die Neubauten werden allesamt generationsübergreifend geplant. Bei der Zusammenstellung der Mietergemeinschaften wird anhand von Mieterprofilen von Anfang an auf eine sinnvolle Kombination geachtet, bei der Jung und Alt unter einem Dach zusammengeführt werden. Dieses Konzept hat sich als sehr vorteilhaft für alle Beteiligten erwiesen, das Mehr-Generationen-Haus wird auch in Zukunft bei der NL gelebt.

Individualität ist das Motto, das das zukünftige Wohnen bei der NL bestimmt, sowohl bei der Architektur als auch bei der Innenausstattung der Wohnungen. Die Bauweise in Glinde lockert durch verschiedene Gebäudetypen – eine Kombination aus Punkt-, Winkel- und Riegelbebauung – das Erscheinungsbild des Wohnquartiers auf, genauso wie die Balkone und Dachterrassen. Die Komfort-Ausstattungen der Wohnungen werden immer hochwertiger und geben den zukünftigen Mitgliedern größtmögliche individuelle Entscheidungsfreiheit bei der Wahl von Küche, Bad, Fliesen, Böden und Wandgestaltung. „Die NEUE LÜBECKER ist schon heute federführend bei der Erfüllung von Mitgliederwünschen und bei der Beratung", sagt Skroblies. „Deshalb

beurteilen 92 Prozent der Mitglieder die Baugenossenschaft mit „gut“ oder „sehr gut“. Eine hervorragende Beurteilung, die uns freut und für unsere Arbeit spricht“.

Diverse Maßnahmen wurden eingeführt, um den Servicegedanken der NEUE LÜBECKER zu unterstreichen: die Betreuungsgebiete der Hausmeister wurden halbiert, damit diese sich noch besser um die Bedürfnisse der Mitglieder kümmern können. Die ServiceCenter nehmen vor Ort die Wünsche und Nöte der Mitglieder auf und bearbeiten sie zeitnah und kompetent. Die Mitgliedervertreter sind ein weiteres Sprachrohr, das von den Mitgliedern genutzt werden kann. Jedes Mitglied hat die Möglichkeit, sich einzubringen, sich zu engagieren und mitzumachen. So entwickelt sich die Gemeinschaft weiter.

Der Schlüssel zu einer starken Baugenossenschaft liegt in einer starken Gemeinschaft: Die Dinge selbst in die Hand nehmen, auf die eigene Stärke vertrauen und gemeinsam umsetzen. Schließlich gehört die NEUE LÜBECKER ihren Mitgliedern! Als Mit-Eigentümer des Unternehmens sind die Mitglieder gefordert, ihren Beitrag zur Genossenschaft zu leisten: „Selbstverantwortung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe“ - das war der Leitgedanke bei der Gründung der NL und dieser Leitgedanke ist heute noch genauso aktuell wie damals vor 60 Jahren.

Möglichkeiten für zahlreiche Aktivitäten bieten die Räumlichkeiten der Mitgliedertreffs, die vom Kurs „Malen mit Acrylfarben“ bis zu Feiern reichen, die dort veranstaltet werden können. Zudem stärken Veranstaltungen wie gemeinsame Straßen- oder Grillfeste das „Wir-Gefühl“. Ob Spielplatzeinweihung, Blumenaktion, Vertreterversammlung oder Richtfest – bei der NEUE LÜBECKER ist immer etwas los. „Oft nehmen unsere Mitglieder gar nicht alle Möglichkeiten wahr, die angeboten werden“, weiß Skroblies, so viele sind es. Die NL guckt auch über den eigenen Tellerrand hinaus und engagiert sich in der Zusammenarbeit mit den Kommunen. So unterstützt die NL Spielplätze, Schulen und andere Einrichtungen, um das Wohnumfeld und die Wohnqualität für die Allgemeinheit zu verbessern.

Ein Blick in die Zukunft verrät, dass die NEUE LÜBECKER noch viel auf der Agenda hat. „Wir arbeiten an der dreidimensionalen Visualisierung von Wohnungen im Internet, damit die künftigen Mitglieder noch besser ihre Traumwohnung planen und mitgestalten können“, verrät Volker Skroblies. Zudem wird die NL den Energieaspekten der Zukunft Rechnung tragen und hier einige neue Konzepte umsetzen. Durch Zukäufe und Neubauten wird die NL ihr Engagement in und um Hamburg weiter verstärken. „Alles getreu dem Motto: Schön wohnen. Gut leben. Gemeinsam gestalten.“

**Mitgliederfeste und Mitarbeiten ... wir setzen auf Menschen**

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
# Lagebericht 2009

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Historische
Wandmalerei
in Kücknitz

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2009

Die deutsche Wirtschaft ist 2009 erstmalig seit sechs Jahren durch die Finanz- und Wirtschaftskrise um fast 5 Prozent geschrumpft. Konjunktur- und Stützungsprogramme in den führenden Volkswirtschaften konnten die Krisensymptome abmildern, aber nicht gänzlich verhindern.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 Prozent gestiegen. Ursächlich für die Preisstabilität war der Rückgang bei vielen Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln, die moderate Steigerungen in anderen Konsumbereichen ausgleichen konnten. 2008 lag die Inflationsrate noch bei 2,8 Prozent.

## Rahmendaten: Die wirtschaftliche Lage

Das Jahr 2009 war gekennzeichnet durch die schwerste weltwirtschaftliche Wirtschafts- und Finanzkrise der Nachkriegszeit, in deren Folge es zu einem weltweiten Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Produktion kam. Aufgrund der starken Exportorientierung ist die deutsche Wirtschaft von dem Konjunktureinbruch besonders getroffen worden. Die Politik in Deutschland hat auf die Krise mit einer expansiven Finanzpolitik reagiert und zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage mehrere Konjunkturpakete auf den Weg gebracht. Insbesondere öffentliche Investitionen in die Infrastruktur und in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt. Die Nachhaltigkeit der Programme ist nicht abschließend bewertbar. Die weltweit expansive Finanzpolitik birgt die Gefahr, dass gerade die Ursache der Krise, das Überangebot an günstigen Kreditmitteln ohne adäquate Risikoabsicherung, erneut Nahrung erhält. „Feuer“ wird derzeit mit „Gegenfeuer“ bekämpft. Entscheidend wird einerseits die Neuregelung des internationalen Finanzsektors sein und andererseits die erforderliche Absenkung der internationalen Geldmengen, ohne die Weltkonjunktur zu bremsen oder bei zu langsamer Reduzierung die Inflation zu erhöhen.
Die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts für das Jahr 2010 liegen bei bis zu 1,5 Prozent.
Die Zahl der Arbeitslosen ist 2009 um 155.000 auf 3,423 Millionen gestiegen. Auf Jahressicht hinterlässt die Wirtschaftskrise weniger tiefe Spuren als befürchtet. Dies ist vor allem dem massiven Einsatz von Kurzarbeit zu verdanken. Die Arbeitslosenquote blieb mit 7,8 Prozent auf Vorjahresniveau. Die Wirtschaftsforscher rechnen für 2010 im Schnitt mit rund 3,6 bis 3,8 Millionen Arbeitslosen. In der Spitze könnte die Zahl der Arbeitslosen die Marke von 4 Millionen überschreiten.

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies ist ein Anteil von 18,6 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung der Volkswirtschaft. Die Immobilienwirtschaft hat eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau. Die Bauumsätze werden 2010 mit 1,5 Prozent niedriger prognostiziert. Der Bau von Gewerbeobjekten erleidet den stärksten Einbruch mit 12 Prozent, der Wohnungsbau entwickelt sich mit 1 Prozent stabil, der öffentliche Bau soll aufgrund der Konjunkturpakete um bis zu 8 Prozent zulegen. Nach jahrelangem Rückgang im deutschen Wohnungsbau gibt es im Jahr 2009 erste Erholungstendenzen. Die Baugenehmigungen stiegen um 1 Prozent auf 176.000. Für 2010 wird ein weiteres Wachstum von 11 Prozent auf 195.000 Genehmigungen erwartet. Das wäre der höchste Wert seit vier Jahren, der aber noch 20 Prozent unter dem Niveau von 2005 und 2006 liegt. Gemäß den Prognosen des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung für 2020 entstehen seit 2005 im Neubau von Mehrfamilienhäusern pro Jahr rund 60.000 Wohnungen weniger als mittelfristig benötigt werden. Dieses Wohnungsdefizit summierte sich 2009 bereits auf 300.000 Wohnungen.
Die historisch niedrigen Hypothekenzinsen, Nachfragedruck in den Metropolregionen und stabile Baulandpreise sorgen vor dem Hintergrund eines Szenarios mit höheren Inflationsraten im mittelfristigen Betrachtungszeitraum für die Wiederentdeckung der Immobilie als Vermögensbaustein.

Der Großraum Hamburg weist steigende Einwohner- und Haushaltszahlen auf. Der jährliche Neubaubedarf von mindestens 6.000 Wohnungen kann trotz intensiver Bemühungen des Senates und der institutionellen Wohnungswirtschaft nicht gedeckt werden. Das knappe Angebot und eine steigende Nachfrage lassen die Mieten in Hamburg und der Metropolregion kontinuierlich steigen. Familien mit Durchschnittseinkommen bekommen zusehends Schwierigkeiten, sich mit preisgünstigem bzw. preisstabilem Wohnraum zu versorgen. 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.

## Handlungsfelder der NEUE LÜBECKER

Die NEUE LÜBECKER beobachtet die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise sehr aufmerksam. Die wesentlichen Indikatoren sind die verfügbaren realen Haushaltseinkommen und die weitere Entwicklung der Zinssituation.
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. Großprojekte in Lübeck (Philosophenviertel, Kaufhof II. Bauabschnitt), Glinde (ehemaliges Bundeswehrdepot) befinden sich in der Umsetzung. Das Bauprojekt in Elmshorn „Schleusenpark“ wurde fertig gestellt.
Bestandsgebäude der Genossenschaft wurden modernisiert, um Energiekosten zu senken und den Mitgliedern einen höheren Wohnkomfort zu bieten. Die Mitglieder gestalteten die Bauprojekte aktiv mit. Die Mitglieder stimmten zum Beispiel über Farbkonzepte der Fassaden und die Art der Außenanlagen ab. Der NL-Ausstattungs-Katalog wurde vermehrt von langjährigen Mietern genutzt, um eine neue individuelle Küchen- oder Badvariante im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen zu wählen. Die Mitgliederzufriedenheit und die Bindung zur Genossenschaft konnten durch das Eingehen auf individuelle Wünsche, einen zeitnahen Service, Vertreterversammlungen und Mieterfeste intensiviert werden.

Das Rechnungswesen-Team der NL

Der enge Austausch mit den Mitgliedern und das solide wirtschaftliche Fundament machen den 60-jährigen Erfolg der NEUE LÜBECKER aus.
Die Genossenschaft ist ein starkes, zukunftsfähiges Gemeinschafts- und Geschäftskonzept und hat sich in der Krise hervorragend bewährt. Die NEUE LÜBECKER ist in der Krise ein stabilisierender Wirtschaftsfaktor der Region, ein aktiver Partner in den Wohnquartieren und der verlässliche Förderer der Interessen unserer Mitglieder.

# Lagebericht

**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 2009 fortgesetzt.**

## Objektbestand

Im Bestand der Genossenschaft waren am 31.12.2009 15.586 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 956.632 qm sowie 146 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 18.431 qm. Ferner waren 2.775 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 2.174 nicht überdachte Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft.
Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 85 Wohnungen verringert, was vor allem durch den Verkauf von 520 Wohnungen in Flensburg, 5 Wohnungen in Elmshorn sowie 1 Wohnung in Bargteheide begründet ist. Ferner wurden 11 Wohnungen durch Zusammenlegung und Stilllegungen von Dachgeschosswohnungen aus dem Bestand genommen.
Demgegenüber erhöhte sich der Wohnungsbestand durch den Kauf von 154 Wohnungen in Hamburg und 39 Wohnungen in Ahrensburg. Darüber hinaus wurden 162 Wohnungen in Elmshorn, 54 Wohnungen in Lübeck, 22 Wohnungen in Schwarzenbek, 18 Wohnungen in Reinfeld und 3 Wohnungen in Bad Oldesloe als Neubauten bezugsfertig. Kernstandorte sind Lübeck (3.195 Wohnungen), Elmshorn (1.832 Wohnungen), Ahrensburg (1.457 Wohnungen), Schwerin (988 Wohnungen) und Schwarzenbek (901 Wohnungen).

## Grundstücksbestand

Im Bestand der Genossenschaft waren Ende 2009 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 2.071.900 qm (Ende 2008: 2.091.825 qm). Davon waren Ende 2009 136.059 qm unbebaut (Ende 2008: 146.306 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, der sich insbesondere durch den Verkauf von Flächen in Flensburg vermindert hat, umfasst 61.852 qm (Ende 2008: 100.058 qm).

## 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 84.982 T€ (im Vorjahr: 80.758 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der Genossenschaft einschließlich Umlagen, Pachten, Zuschüssen und Gebühren sind im Jahr 2009 um 4.181 T€ auf 84.829 T€ gestiegen.

Die Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr um 1.882 T€. Der Anstieg ist vor allem die Folge der Erhöhung von Mieten im Bestand. Auch die Bestandserhöhungen durch die fertig gestellten Neubauten und die Ankäufe erhöhten die Mietumsätze. Ferner konnten nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen die Nutzungsgebühren bis zur ortsüblichen Miete erhöht werden. Dagegen wirkten sich der durch die Verkaufsmaßnahmen verringerte Bestand mietmindernd aus.

Die Wohnungssollmieten betrugen im Durchschnitt 5,12 €/qm/Monat (im Vorjahr: 4,95 €/qm/Monat).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich wie folgt entwickelt:

| | 2009 | 2008 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| | T€ | T€ | T€ |
| Sollmieten | 60.737 | 58.855 | 1.882 |
| – davon Wohnungsmieten | 58.407 | 56.821 | 1.586 |
| Erlösschmälerungen | -2.166 | -2.102 | -64 |
| Heizkostenumlage | 10.626 | 9.133 | 1.493 |
| Umlage anderer Betriebskosten | 14.339 | 13.978 | 361 |
| Gebühren | 32 | 33 | -1 |
| Zuschüsse | 1.261 | 751 | 510 |
| | **84.829** | **80.648** | **4.181** |

## Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 64 T€ auf 2.166 T€ erhöht.

## Mietforderungen

Mietforderungen mussten in Höhe von 302 T€ (im Vorjahr: 261 T€) wertberichtigt bzw. abgeschrieben werden. Das entspricht 0,4 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (im Vorjahr: 0,3 Prozent).

## Hausbewirtschaftung

### Leerstände und Fluktuation

Die Anzahl der zum 31.12.2009 leer stehenden Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3 Wohnungen auf 513 verringert. Die Leerstandsquote betrug unverändert 3,3 Prozent. Der Leerstand ist im Wesentlichen baubedingt. Nach wie vor nutzt die Genossenschaft 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 1,2 Prozent (im Vorjahr: 0,8 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 10,4 Prozent (im Vorjahr: 10,3 Prozent) geringfügig höher 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 die ausführliche Diskussionen der Ergebnisse vor Ort sowie die Umsetzung der in den regionalen Vertreterversammlungen beschlossenen Maßnahmenkataloge zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

### Instandhaltung

2009 investierte die Genossenschaft wieder erheblich in Instandhaltungsmaßnahmen, um die angestrebten Qualitätsziele und Markterfolge erreichen zu können. Es wurden Instandhaltungsmaßnahmen im Umfang von 15.922 T€ (im Vorjahr: 18.642 T€) durchgeführt.
Davon entfielen unter anderem auf laufende Instandhaltung insgesamt 5.463 T€, auf geplante Instandhaltung und wertverbessernde Maßnahmen 7.581 T€. Im Rahmen von Großmodernisierungsmaßnahmen wurden Instandhaltungsanteile von 1.715 T€ aufgewendet. Die Personal- und Sachkosten für eigene Handwerker und Hauswarte beliefen sich in diesem Bereich insgesamt auf 1.056 T€.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2009 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 16,11 € (im Vorjahr: 18,18 €) pro Quadratmeter.

### Modernisierung

Die marktorientierte Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitsschwerpunkt der NEUE LÜBECKER. Zur Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2009 9.148 T€ investiert (im Vorjahr: 15.141 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 energetisch vorteilhafter Fenster, Heizungen, Dämmfassaden und Dachdämmungen gelegt.

## Neubau

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden in 2009 24.653 T€ (im Vorjahr: 20.082 T€) investiert.

## 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 30.059 T€ (im Vorjahr: 25.602 T€) aufgenommen. Weitere aufgenommene Mittel von 9.610 T€ sollen für zukünftige Investitionsvorhaben verwendet werden. Die zukünftig erwartete Zins- und Tilgungsbelastung wird bei Erstellung des Wirtschaftsplanes 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 leicht gesunken. Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug:

| | Voll-beschäftigte | Teilzeit- und neben-beruflich Beschäftigte | Gesamt |
|---|---|---|---|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 65 | 28 | 93 |
| Technische Mitarbeiter | 28 | 5 | 33 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. | 42 | 77 | 119 |
| | **135** | **110** | **245** |

Außerdem wurden durchschnittlich vier Mitarbeiter in Elternzeit und acht Auszubildende beschäftigt.

Der gesamte Personalaufwand betrug im Berichtsjahr 8.998 T€ (im Vorjahr: 8.691 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.

## Hausbewirtschaftung

### Organisation

Die NEUE LÜBECKER richtet sich seit einigen Jahren intensiv an den Bedürfnissen der Mitglieder vor Ort aus. Die Organisation der Genossenschaft spiegelt 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. In Elmshorn ist der vierte Mitgliedertreff der NEUE LÜBECKER eingeweiht worden. Die Räumlichkeit steht den Mitgliedern zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung. Den individuellen Wünschen der Mitglieder wird insbesondere bei Neubauten durch das Anbieten eines Ausstattungskatalogs 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.

### Mitgliederwesen

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

| | Mitglieder | Geschäftsguthaben in T€ |
|---|---|---|
| Bestand am 01.01.2009 | 17.236 | 13.750 |
| Zugänge | 1.922 | 2.172 |
| Abgänge | 1.837 | 1.565 |
| **Bestand am 31.12.2009** | **17.321** | **14.357** |

Die Geschäftsguthaben konnten durch Zeichnung von Anteilen im Rahmen von Erstbezügen von Wohnungen sowie Zeichnung von freiwilligen Anteilen erhöht werden. Im Übrigen waren die Zu- und Abgänge zumeist Folge der Wohnungswechsel und der Zu- und Verkäufe von Wohnungen.

### 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 2009 zahlte die Tochtergesellschaft an die Genossenschaft eine Dividende von 60 T€.

Das Team der NL-Tochterfirmen NLI und NLV

## Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse für 2009 folgendes Gesamtbild:

| | 2009 | | 2008 | | Veränderung |
|---|---|---|---|---|---|
| | T€ | Prozent | T€ | Prozent | T€ |
| | | | | | |
| Anlagevermögen | 568.685 | 92,7 | 543.526 | 94,0 | 25.159 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| – Unfertige Leistungen | 24.361 | 4,0 | 24.238 | 4,1 | 123 |
| Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungs-abgrenzungsposten | 20.106 | 3,3 | 10.311 | 1,9 | 9.795 |
| | **613.152** | **100,0** | **578.075** | **100,0** | **35.077** |
| | | | | | |
| Eigenkapital | 169.813 | 27,7 | 161.503 | 27,9 | 8.310 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | | | |
| – Pensionsrückstellungen | 7.608 | 1,2 | 7.735 | 1,3 | -127 |
| – Sonstige Rückstellungen | 572 | 0,1 | 628 | 0,1 | -56 |
| – Verbindlichkeiten | 402.418 | 65,7 | 366.093 | 63,3 | 36.325 |
| | | | | | |
| Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungs-abgrenzungsposten | 32.741 | 5,3 | 42.116 | 7,4 | -9.375 |
| | **613.152** | **100,0** | **578.075** | **100,0** | **35.077** |

Die Vermögenslage des Unternehmens ist durch Solidität gekennzeichnet. Das Anlagevermögen wird ausschließlich durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Bilanzsumme stieg insbesondere durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen um 35.077 T€. Die Eigenkapitalquote verringerte sich um 0,2 Prozentpunkte auf 27,7 Prozent (im Vorjahr: 27,9 Prozent).

## Wirtschaftliche Lage

### Finanzlage

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

### Kapitalflussrechnung

| | 2009 | 2008 |
|---|---|---|
| | T€ | T€ |
| **I. Laufende Geschäftstätigkeit** | | |
| Jahresüberschuss | 8.527 | 5.513 |
| | | |
| Ab- und Zuschreibungen Anlagevermögen | 13.436 | 12.416 |
| Zu- und Abnahme langfristiger Rückstellungen | -183 | 82 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen | 42 | 74 |
| | | |
| **Cashflow nach DVFA/SG[1)]** | **21.822** | **18.085** |
| Zu- und Abnahme kurzfristiger Aktiva | -830 | 11.541 |
| Zu- und Abnahme kurzfristiger Passiva | -8.985 | -2.818 |
| Gewinn und Verlust aus Anlageverkäufen | -5.238 | -3.177 |
| Gewinn aus Wertpapierverkäufen | -8 | 0 |
| | | |
| **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** | **6.761** | **23.631** |
| planmäßige Tilgungen | -11.024 | -10.979 |
| | | |
| **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen** | **-4.263** | **12.652** |
| | | |
| **II. Investitionsbereich** | | |
| Einzahlungen Anlagenverkäufe | 16.457 | 9.079 |
| Ausgaben Investitionen | -50.626 | -57.078 |
| Einzahlungen aus Wertpapierverkäufen | 1.382 | 0 |
| | | |
| **Cashflow aus Investitionstätigkeit** | **-32.787** | **-47.999** |
| | | |
| **III. Finanzierungsbereich** | | |
| Aufnahme von Darlehen | 54.457 | 37.402 |
| Rückzahlung von Darlehen | -6.873 | -1.782 |
| Zunahme der Geschäftsguthaben | 327 | 324 |
| Auszahlung Dividende | -554 | -545 |
| | | |
| **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** | **47.357** | **35.399** |
| **Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands** | **10.307** | **52** |
| | | |
| | **31.12.2009** | **31.12.2008** |
| | T€ | T€ |
| **IV. Finanzmittelfonds, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** | **14.733** | **4.426** |

Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V.
Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

Im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Jahres 2009 ist die Zahlung einer kurzfristigen Verbindlichkeit aus einem Grundstücksankauf von 5.686 T€ enthalten. Ohne Berücksichtigung dieses Geschäftsvorfalls würde der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 12.447 T€ betragen und die planmäßigen Tilgungen decken.
Neben dem im Finanzmittelfonds gehaltenen Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten standen der Genossenschaft Wertpapiere von 1.075 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 5.207 T€ (im Vorjahr: 7.590 T€) zur Verfügung.

## Wirtschaftliche Lage

### Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2009 beträgt 8.527 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

| | 2009 | 2008 | Veränderung |
|---|---|---|---|
| | T€ | T€ | T€ |
| | | | |
| Hausbewirtschaftung | 7.103 | 5.065 | +2.038 |
| Betreuungstätigkeit | 44 | 11 | +33 |
| Neubau/Modernisierung | -1.430 | -901 | -529 |
| Grundstücksbevorratung | -1 | -3 | +2 |
| Verkaufstätigkeit | 3.914 | 2.067 | +1.847 |
| Sonstiges | -1.099 | -496 | -603 |
| | **8.531** | **5.743** | **+2.788** |
| | | | |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -4 | -230 | +226 |
| | | | |
| **Jahresüberschuss** | **8.527** | **5.513** | **+3.014** |

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2009 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung und die Verkaufstätigkeit entscheidenden Anteil.
Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 190 T€ (im Vorjahr: 288 T€) vorgenommen.

**Wirtschaftliche Lage**

## 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 Analysen der Mieten und Leerstände sowie der Bautätigkeit.
Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen werden von einem Investitionskoordinierungsausschuss 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 Steuerungsoptimierung 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

Bis Mitte April 2010 wurden an den Standorten Flensburg, Harrislee, Glücksburg, Lübeck, Elmshorn und Bargteheide 446 Wohnungen veräußert. Danach werden die Standorte Flensburg, Harrislee und Glücksburg nicht mehr zu den Vermietungsbeständen der NEUE LÜBECKER zählen. Im Übrigen lagen nach Ablauf des Geschäftsjahres bei der NEUE LÜBECKER keine Vorgänge vor, die für die Wirtschafts- und Finanzlage von besonderer Bedeutung waren.

## Wirtschaftliche Lage

### Ausblick

Das Jahr 2010 wird unter dem Eindruck der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise stehen. Die deutsche Wirtschaft zeigt erste Stabilisierungsanzeichen, deren Nachhaltigkeit abschließend noch nicht bewertbar ist. Die sich fortsetzende weltwirtschaftliche Erholung hat in den letzten Monaten das Exportgeschäft belebt.
Eine weltwirtschaftliche Erholung ist weiterhin auf die Impulse einer expansiven Geld- und Fiskalpolitik angewiesen. Dies kann mittelfristig zu erheblich steigenden Staatsschulden, Wechselkursverschiebungen und höherer Inflation führen. Zinserhöhungen erscheinen vor diesem Hintergrund für die nächsten Jahre wahrscheinlich. Eine stabilitätsorientierte Geld- und Fiskalpolitik mit Augenmaß ist auf internationaler Ebene erforderlich. Die Geldmengen sind langsam zu reduzieren, ohne die positiven Wirtschaftskräfte massiv zu bremsen. Wirtschaftswissenschaftler fordern effektivere Kontrollen und veränderte Strukturen für den Finanzsektor, um eine erneute Krise durch die expansive Geldmengenausweitung und eine unkontrollierte Kreditvergabe zu verhindern.
Die Versorgung mit Krediten zu stabilen Zinsen ist die wesentliche Basis des Immobilienbestandsgeschäftes. Diese Basis unterliegt vor dem aktuellen Hintergrund der Krisensymptome und einer noch nicht erkennbaren Neuregulierung der internationalen Finanz- und Kreditströme einer Planungsunsicherheit. Die NEUE LÜBECKER hat in der Finanz- und Wirtschaftskrise jederzeit ausreichende Finanzmittel zu günstigen Konditionen erhalten; dies resultiert aus dem guten Kreditrating der Genossenschaft. Die NEUE LÜBECKER hat im Rahmen eines Projektes in 2009 die Struktur der Finanzierungsmittel und deren Besicherung analysiert und frühzeitig Finanzmittel für große Projekte oder Prolongationen eingeworben. Für die Wirtschafts- und Finanzplanung der Jahre 2010 – 2014 geht der Vorstand von deutlich erhöhten Zinssätzen für die Prolongation der bestehenden Darlehen und die Aufnahme neuer Kredite für zukünftige Bauprojekte aus. Verkäufe von Eigenbeständen und die guten Ergebnisse des Kerngeschäftes Wohnungsbewirtschaftung haben die Eigenmittelbasis nachhaltig gestärkt.

Die Zinsentwicklung wird 2010 besonders intensiv durch den Finanzbereich der NL beobachtet. Optimierungspotentiale in der Darlehensstruktur werden konsequent erarbeitet und umgesetzt.
Die Haushaltseinkommen und die Haushaltsentwicklung im Geschäftsgebiet der NL sind entscheidende Größen für die Erzielbarkeit der Mieten. Eine erhebliche Verschlechterung der realen Einkommenssituation ist 2010 nicht zu erwarten. Die verfügbaren Einkommen werden sich auf nahezu gleichem Niveau bewegen. Die Inflationsrate liegt stabil bei unter 1 Prozent. Tarifabschlüsse werden vor dem Hintergrund der Krisenausläufer voraussichtlich moderat ausfallen. Geplante Steuererleichterungen werden teilweise von höheren Sozial- und sonstigen Abgaben kompensiert.

Das Team des ServiceCenter Lübeck

Die Arbeitslosigkeit nimmt voraussichtlich bundesweit zu, entfaltet aber im Jahr 2010 keine relevante Wirkung auf die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltseinkommen. Wachsende Haushaltszahlen sind für die meisten Standorte der NEUE LÜBECKER für das laufende Jahrzehnt trotz ansonsten bundesweit sinkender Einwohnerzahlen prognostiziert. Immer mehr Menschen leben im Alter allein in der Wohnung und ziehen aus den dörflichen Umfeldern der Städte im südlichen Schleswig-Holstein und Hamburg zurück in die städtischen Quartiere. „Patchwork-Familien“ und alleinerziehende Elternteile erhöhen die Anzahl der Haushalte und somit die Wohnungsnachfrage. Die NEUE LÜBECKER richtet ihre zahlreichen Neubauprojekte an dieser veränderten Nachfrage aus. Die Metropolregion Hamburg weist einen hohen Nachfrageüberhang nach bezahlbaren und qualitativ guten Wohnungen auf, der durch die aktuelle Bautätigkeit nicht gedeckt wird. Die NEUE LÜBECKER reagiert auf die erhöhte Nachfrage durch Neubauten auf zu Wohnzwecken umgewidmeten Grundstücken wie dem ehemaligen Bundeswehrdepot in Glinde und eine bessere Ausnutzung vorhandener Flächen der Genossenschaft in Ahrensburg im Bereich Hermann- Löns-Straße. Außerhalb der Metropolregion Hamburg fällt der Startschuss für den Neubau des II. Bauabschnittes „Neuer Kaufhof“ im Gründungsviertel der Genossenschaft in Lübeck.

Die NEUE LÜBECKER setzt 2010 das umfassende Investitionsprogramm zur Qualitätserhöhung und energetischen Verbesserung des Wohnungsbestandes fort.

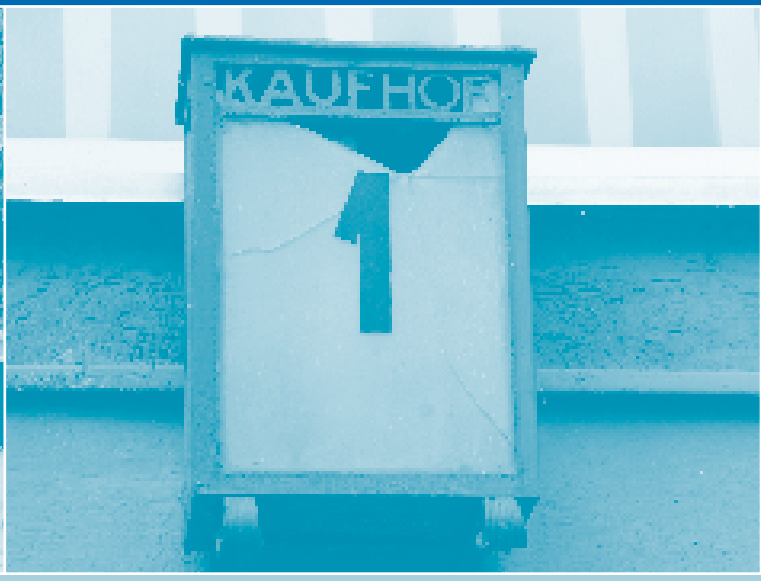
Die in der Vergangenheit erfolgten Anstrengungen im Bereich des Neubaus und der Modernisierung, bei gleichzeitiger Reduzierung der regionalen Streuung und der Verbesserung der Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes, haben eine solide wirtschaftliche Grundlage geschaffen. Hohe Akquisitions-, Mitgliederbindungs- und Marketingaktivitäten werden in Verbindung mit der Steigerung des Service-, Beratungs-, Mitwirkungs- und Mitbestimmungsniveaus nach Auffassung des Vorstandes im Jahr 2010 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. Der Vorstand rechnet unter Einbeziehung eines höheren Zinsänderungsrisikos, das aus den stark veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Folge der Finanzkrise entstehen kann, weiterhin mit einer guten Vermietung und guten Ergebnissen in den nächsten Jahren.

Lübeck, den 26.04.2010

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Köchig Skroblies


KAUFHOF

# Jahresabschluss 2009

## Bilanz zum 31. Dezember 2009

### Aktivseite

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Anlagevermögen** | | |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | | |
| | **121.069,69** | **623.642,43** |
| **Sachanlagen** | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 526.451.139,84 | 484.611.472,44 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 8.299.305,40 | 8.047.757,18 |
| Grundstücke ohne Bauten | 8.047.785,65 | 9.656.592,59 |
| Maschinen | 90.536,17 | 97.158,43 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 982.062,03 | 973.025,51 |
| Anlagen im Bau | 22.567.577,75 | 23.491.018,11 |
| Bauvorbereitungskosten | 842.358,70 | 360.420,32 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 14.381.547,55 |
| | | |
| | **567.280.765,54** | **541.618.992,13** |
| **Finanzanlagen** | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.278.229,70 | 1.278.229,70 |
| Andere Finanzanlagen | 5.391,88 | 5.259,36 |
| | **1.283.621,58** | **1.283.489,06** |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **568.685.456,81** | **543.526.123,62** |
| | | |
| | | |
| **Umlaufvermögen** | | |
| **Andere Vorräte** | | |
| Unfertige Leistungen | 24.361.020,84 | 24.238.260,36 |
| Andere Vorräte | 1.311.941,81 | 1.728.976,86 |
| | **25.672.962,65** | **25.967.237,22** |
| **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | |
| Forderungen aus Vermietung | 439.193,61 | 466.215,69 |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 24.363,33 | 1,00 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 315,22 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 357.817,40 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 2.034.564,42 | 1.043.574,13 |
| | **2.855.938,76** | **1.510.106,04** |
| | | |
| **Wertpapiere** | **1.074.590,00** | **2.449.390,00** |
| | | |
| **Flüssige Mittel und Bausparguthaben** | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | **14.733.169,56** | **4.425.750,03** |
| | | |
| **Umlaufvermögen insgesamt** | **44.336.660,97** | **34.352.483,29** |
| | | |
| | | |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | **130.337,60** | **196.237,14** |
| | | |
| **Bilanzsumme** | **613.152.455,38** | **578.074.844,05** |
| | | |
| Treuhandvermögen: | 815.949,80 | 645.158,01 |

## Bilanz zum 31. Dezember 2009

### Passivseite

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Eigenkapital** | | |
| **Geschäftsguthaben** | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres | | |
| ausgeschiedenen Mitglieder | 1.085.261,48 | 1.195.388,10 |
| der verbleibenden Mitglieder | 14.357.236,43 | 13.749.684,21 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 113.595,06 | 273.500,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen | | |
| auf Geschäftsanteile: € 98.463,57 | | (6.465,79) |
| | **15.556.092,97** | **15.218.572,31** |
| | | |
| **Ergebnisrücklagen** | | |
| Gesetzliche Rücklage | 26.620.000,00 | 25.760.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr | | |
| eingestellt: € 860.000,00 | | (560.000,00) |
| Andere Ergebnisrücklagen | 127.070.000,00 | 119.970.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr | | |
| eingestellt: € 7.100.000,00 | | (4.400.000,00) |
| | **153.690.000,00** | **145.730.000,00** |
| **Bilanzgewinn** | | |
| Gewinnvortrag | 93,75 | 1.999,78 |
| Jahresüberschuss | 8.526.882,99 | 5.512.576,48 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 7.960.000,00 | 4.960.000,00 |
| | | |
| | **566.976,74** | **554.576,26** |
| **Eigenkapital insgesamt** | **169.813.069,71** | **161.503.148,57** |
| | | |
| | | |
| **Rückstellungen** | | |
| Rückstellungen für Pensionen und | | |
| ähnliche Verpflichtungen | 7.607.853,00 | 7.734.758,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 3.270.887,23 | 7.254.409,65 |
| | **10.878.740,23** | **14.989.167,65** |
| | | |
| **Verbindlichkeiten** | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 358.467.487,04 | 323.727.399,82 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 43.895.288,25 | 42.302.023,66 |
| Erhaltene Anzahlungen | 26.330.230,59 | 25.384.803,97 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 139.437,02 | 184.386,04 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.826.609,76 | 9.224.316,85 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.199,62 | 2.188,57 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 539.518,77 | 538.100,17 |
| davon aus Steuern: € 68.938,83 | | (208.097,30) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 48.691,33 | | (5.659,59) |
| | **432.203.771,05** | **401.363.219,08** |
| | | |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | **256.874,39** | **219.308,75** |
| | | |
| **Bilanzsumme** | **613.152.455,38** | **578.074.844,05** |
| | | |
| Treuhandverbindlichkeiten: | 815.949,80 | 645.158,01 |

## Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2009

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|
| | € | € |
| **Umsatzerlöse** | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 84.828.757,05 | 80.648.301,20 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 153.602,39 | 109.884,63 |
| | **84.982.359,44** | **80.758.185,83** |
| | | |
| Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen | **122.760,48** | **985.389,70** |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | **2.263.000,00** | **2.010.000,00** |
| Sonstige betriebliche Erträge | **7.097.281,92** | **5.027.186,63** |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 39.694.235,78 | 42.102.784,56 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 102.808,59 | 94.752,66 |
| | **39.797.044,37** | **42.197.537,22** |
| | | |
| | | |
| **Rohertrag** | **54.668.357,47** | **46.583.224,94** |
| | | |
| Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 7.166.805,77 | 6.793.753,84 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 1.831.127,52 | 1.897.635,71 |
| davon für Altersversorgung: € 444.514,64 | | (568.954,52) |
| | **8.997.933,29** | **8.691.389,55** |
| | | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | **13.435.676,99** | **12.416.201,47** |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | **6.650.025,62** | **5.545.266,25** |
| 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 | 283,85 | 343,85 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 157.876,02 | 657.736,27 |
| | **218.159,87** | **718.080,12** |
| | | |
| Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 0,00 | 26.900,00 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 15.147.371,24 | 12.789.392,36 |
| | **15.147.371,24** | **12.816.292,36** |
| | | |
| | | |
| **Überschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** | **10.655.510,20** | **7.832.155,43** |
| | | |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 3.937,58 | 229.531,21 |
| Sonstige Steuern | 2.124.689,63 | 2.090.047,74 |
| | | |
| **Jahresüberschuss** | **8.526.882,99** | **5.512.576,48** |
| | | |
| Gewinnvortrag | 93,75 | 1.999,78 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | 7.960.000,00 | 4.960.000,00 |
| | | |
| **Bilanzgewinn** | **566.976,74** | **554.576,26** |

## 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 2009 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.

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. 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 190 T€ beeinflussen.

Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

## 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 2009 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 der Finanzverwaltung. Die Zugänge von beweglichen

### Entwicklung des Anlagevermögens

| | Bruttowerte | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Anschaffungs-/ Herstellungkosten 01.01.2009 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) | Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2009 |
| | € | € | € | € | € |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | **1.442.075,45** | **84.802,28** | **772.310,00** | **0,00** | **754.567,73** |
| **Sachanlagen** | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 702.440.264,27 | 25.876.767,50 | 18.764.738,45 | 40.462.933,14 | 750.015.226,46 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 12.283.514,82 | 1.240,62 | 326.268,08 | 572.491,01 | 12.530.978,37 |
| Grundstücke ohne Bauten | 9.917.110,25 | 62.552,96 | 25.697,95 | -1.645.661,95 | 8.308.303,31 |
| Maschinen | 722.024,10 | 20.028,81 | 17.293,50 | 0,00 | 724.759,41 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.864.595,96 | 348.919,64 | 225.532,04 | 0,00 | 2.987.983,56 |
| Anlagen im Bau | 23.491.018,11 | 24.064.168,39 | 38.619,20 | -24.948.989,55 | 22.567.577,75 |
| Bauvorbereitungskosten | 360.420,32 | 542.705,53 | 1.542,05 | -59.225,10 | 842.358,70 |
| Geleistete Anzahlungen | 14.381.547,55 | 0,00 | 0,00 | -14.381.547,55 | 0,00 |
| | **766.460.495,38** | **50.916.383,45** | **19.399.691,27** | **0,00** | **797.977.187,56** |
| **Finanzanlagen** | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.278.229,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.278.229,70 |
| Andere Finanzanlagen | 5.259,36 | 132,52 | 0,00 | 0,00 | 5.391,88 |
| | **1.283.489,06** | **132,52** | **0,00** | **0,00** | **1.283.621,58** |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **769.186.059,89** | **51.001.318,25** | **20.172.001,27** | **0,00** | **800.015.376,87** |

Wirtschaftsgütern werden entsprechend einer steuerlichen Regelung monatsgenau abgeschrieben.

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

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

| Abschreibungen | | | | Buchwerte | |
|---|---|---|---|---|---|
| Kumulierte Abschreibungen 01.01.2009 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abschreibungen auf Abgänge | Kumulierte Abschreibungen 31.12.2009 | Buchwerte am 01.01.2009 | Buchwerte am 31.12.2009 |
| € | € | € | € | € | € |
| **818.433,02** | **136.861,02** | **321.796,00** | **633.498,04** | **623.642,43** | **121.069,69** |
| 217.828.791,83 | 12.685.835,88 | 6.950.541,09 | 223.564.086,62 | 484.611.472,44 | 526.451.139,84 |
| 4.235.757,64 | 294.997,48 | 299.082,15 | 4.231.672,97 | 8.047.757,18 | 8.299.305,40 |
| 260.517,66 | 0,00 | 0,00 | 260.517,66 | 9.656.592,59 | 8.047.785,65 |
| 624.865,67 | 26.325,99 | 16.968,42 | 634.223,24 | 97.158,43 | 90.536,17 |
| 1.891.570,45 | 290.116,57 | 175.765,49 | 2.005.921,53 | 973.025,51 | 982.062,03 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.491.018,11 | 22.567.577,75 |
| 0,00 | 1.540,05 | 1.540,05 | 0,00 | 360.420,32 | 842.358,70 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 14.381.547,55 | 0,00 |
| **224.841.503,25** | **13.298.815,97** | **7.443.897,20** | **230.696.422,02** | **541.618.992,13** | **567.280.765,54** |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.278.229,70 | 1.278.229,70 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.259,36 | 5.391,88 |
| **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **1.283.489,06** | **1.283.621,58** |
| **225.659.936,27** | **13.435.676,99** | **7.765.693,20** | **231.329.920,06** | **543.526.123,62** | **568.685.456,81** |

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.

## 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.

Das Team des ServiceCenter Elmshorn

## Weitere Erläuterungen zur Bilanz



Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst abrechnungsfähige Betriebskosten. Von diesen Leistungen werden im Folgejahr 24.263 T€ mit den Mietern unserer Wohn- und Gewerbeobjekte abgerechnet, während 98 T€ im Umlageverfahren von Dritten – überwiegend für den Bezug von Wärme – erhoben werden.

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 42 T€ (im Vorjahr: 73 T€) sowie sonstige Vermögensgegenstände von 268 T€ (im Vorjahr: 274 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) | 1.376 |
| Zu erwartender Verpflichtungsüberschuss aus der Vermietung eines Großwohnquartiers | 137 |
| Unterlassene Instandhaltung | 121 |
| Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist | 435 |
| Andere Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - Servicegebühren | 478 |
| Jahresabschlussaufstellung | 161 |
| Altersteilzeit | 135 |
| Andere Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten | 428 |
| | **3.271** |

## Anhang

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 1.376 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:

| Verbindlichkeiten | insgesamt | davon Restlaufzeiten unter 1 Jahr | 1 – 5 Jahre | über 5 Jahre | Sicherheiten Grundpfandrechte |
|---|---|---|---|---|---|
| | € | € | € | € | € |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 358.467.487,04 | 10.611.449,01 | 49.183.593,41 | 298.672.444,62 | 358.022.772,45 |
| | (323.727.399,82) | (9.285.999,66) | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 43.895.288,25 | 1.784.931,48 | 6.455.828,51 | 35.654.528,26 | 43.667.853,28 |
| | (42.302.023,66) | (1.585.685,98) | | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 26.330.230,59 | 26.330.230,59 | | | |
| | (25.384.803,97) | (25.384.803,97) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 139.437,02 | 139.437,02 | | | |
| | (184.386,04) | (184.386,04) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.826.609,76 | 1.983.462,69 | 843.147,07 | | |
| | (9.224.316,85) | (8.513.875,11) | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.199,62 | 5.199,62 | | | |
| | (2.188,57) | (2.188,57) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 539.518,77 | 433.929,73 | 46.928,46 | 58.660,58 | |
| | (538.100,17) | (424.540,58) | | | |
| | **432.203.771,05** | **41.288.640,14** | **56.529.497,45** | **334.385.633,46** | **401.690.625,73** |
| | (401.363.219,08) | (45.381.479,91) | | | |

Vorjahreswerte in Klammern

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.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 5.249 T€ (im Vorjahr: 3.187 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 516 T€ (im Vorjahr: 354 T€).

## 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 (816 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 2009 noch nicht fertig gestellten und der bis Anfang März 2010 begonnenen Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese werden nach dem 31.12.2009 über den Bilanzansatz hinaus mit folgenden finanziellen Auswirkungen verbunden sein:

| u. a. anfallende Herstellungskosten | Eingang objektbezogener Fremdmittel |
|---|---|
| T€ | T€ |
| 13.478 | 20.748 |

Von den objektbezogenen Fremdmitteln waren bis Ende Februar 4.184 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 31.12.2009 auf 2.633 T€, das gezeichnete Kapital auf 1.500 T€. Im Jahre 2009 erzielte diese Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 180 T€. Mit der NLI besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft.

## Anhang

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

| | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|---|---|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 65 | 28 |
| Technische Mitarbeiter | 28 | 5 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. | 42 | 77 |
| | **135** | **110** |

Außerdem wurden durchschnittlich vier Mitarbeiter in Elternzeit und acht Auszubildende beschäftigt.

| Mitgliederbewegung: | |
|---|---|
| Bestand 01.01.2009 | 17.236 |
| Zugang 2009 | 1.922 |
| Abgang 2009 | 1.837 |
| **Bestand 31.12.2009** | **17.321** |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2009 um 608 T€ erhöht. 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.

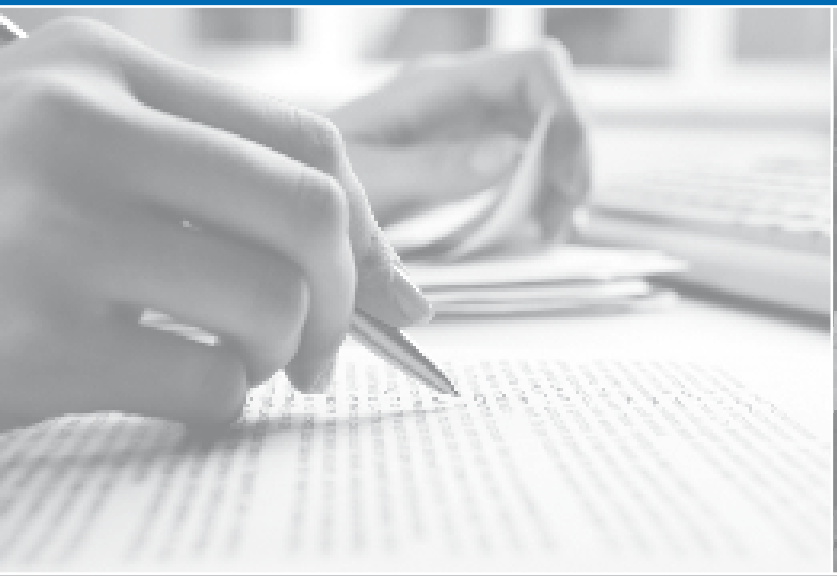
**Mitglieder des Aufsichtsrates:** Volker Kaske (Vorsitzender), Arnold Riewesell (stellv. Vorsitzender), Jörn Alwes (stellv. Vorsitzender), Ellen Kayser, Günther Kloss (bis 12.06.2009), Ingrid Merkelbach, Volker Raudies (ab 12.06.2009), Max Stich, Michael Voigt, Ronald Zorn (ab 12.06.2009)

**Mitglieder des Vorstandes:** Thomas Köchig, Volker Skroblies

Lübeck, den 26.04.2010

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 2009 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 rechnungslegungsbezogenen 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 26.04.2010

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

Direktor für den Prüfungsdienst
gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
gez. Seligmann
Wirtschaftsprüfer

## Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2009 wurde ein Jahresüberschuss von 8.526.882,99 € erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2008 (93,75 €) und Einstellungen von insgesamt 7.960.000,00 € in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 566.976,74 € ausgewiesen. Der Vorstand empfiehlt, diesen Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

| | € |
|---|---|
| Ausschüttung einer Dividende von 4 Prozent auf Geschäftsguthaben von 13.788.832,50 € | 551.553,30 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 15.423,44 |
| **Bilanzgewinn** | **566.976,74** |

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2009 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In 6 Sitzungen, größtenteils gemeinsam mit dem Vorstand, befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2009 insbesondere mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2009 und 2010, 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 2010 (mit Ausblick auf die Jahre 2011 bis 2014), dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2008. Der Aufsichtsrat arbeitete Kandidatenprofile und -vorschläge für die Wahl von 2 Aufsichtsratsmitgliedern aus und stellte der Vertreterversammlung 2009 die Ergebnisse und Kandidaten zur Abstimmung vor.

Auf zahlreichen Terminen vor Ort, dem 60-jährigen Jubiläum der Genossenschaft, 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 Vorgänge der Geschäftstätigkeit wurden in 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses behandelt. Der Prüfungsausschuss nutzte insbesondere die Ergebnisse des Berichtes des Vorstands der NEUE LÜBECKER, um die Entwicklung der Genossenschaft zu analysieren, mit dem Vorstand strategische Handlungsalternativen zu entwickeln und unter Risiko- und Wirtschaftlichkeitsaspekten zu untersuchen.

Aufsichtsratsvorsitzender Volker Kaske (mitte) mit den neuen Aufsichtsratsmitgliedern Volker Rausdies (rechts) und Ronald Zorn (links).

Herr Günther Kloss schied altersbedingt aus dem Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER aus. Der Aufsichtsratsvorsitzende Volker Kaske dankte im Rahmen der Vertreterversammlung 2009 und der anschließenden Jubiläumsfeier zum 60-jährigen Jubiläum der NL Herrn Kloss für seine großen Verdienste und den Einsatz für die Genossenschaft und ihre Mitglieder. Die Vertreterversammlung wählte Herrn Volker Raudies und Herrn Ronald Zorn in den Aufsichtsrat.

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 31.12.2009 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 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 2009 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat im Frühjahr 2010 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluß zum 31.12.2009 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 2009 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2009 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die im Geschäftsjahr 2009 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Lübeck, den 26.04.2010
Der Aufsichtsrat

Volker Kaske
Vorsitzender des Aufsichtsrates

| | | |
|---|---|---|
| **Aufsichtsrat** | **Volker Kaske** | Senator a. D.<br>Vorsitzender des Aufsichtsrates<br>Lübeck |
| | **Arnold Riewesell** | Sparkassendirektor i. R.<br>Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender<br>Elmshorn |
| | **Jörn Alwes** | Landrat a. D.<br>Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender<br>Elmshorn |
| | **Ellen Kayser** | Einzelhandelskaufmann i. R.<br>Lübeck |
| | **Ingrid Merkelbach** | Verwaltungsangestellte<br>Elmshorn |
| | **Volker Raudies** | Unternehmensberater<br>Bad Schwartau<br>(ab 12.06.2009) |
| | **Max Stich** | Geschäftsführer<br>Flensburg |
| | **Michael Voigt** | Geschäftsführer<br>Ahrensburg |
| | **Ronald Zorn** | Geschäftsführender Gesellschafter<br>Schwerin<br>(ab 12.06.2009) |
| **Vorstand** | **Thomas Köchig** | Betriebswirt (BA)<br>Vorsitzender<br>Lübeck |
| | **Volker Skroblies** | Dipl.-Ingenieur<br>Architekt<br>Lübeck |

**Die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Herrn Günther Kloss endete am 12.06.2009.**

Unser Zuhause.
Unser Zuhaus-
r Zuhause.

## Mitglieder der Vertreterversammlung

Stand 31.12.2009

**Wahlbezirk 1**
Erika Kessin, Selmsdorf
Gerhard Landré, Lütjensee
Ulf Linkner, Wismar
Jens Sehlmann, Barsbüttel
Wolfgang Thiel, Reinbek
Horst Trense, Mönkhagen

**Wahlbezirk 2**
Uwe Kubitz, Lübeck
Joachim Wendt, Lübeck

**Wahlbezirk 3**
Hans Dieter Fischer, Lübeck
Udo Leuchtmann, Lübeck
Erich Ohrmundt, Lübeck
Oliver Stieglitz, Lübeck

**Wahlbezirk 4**
Meta Möller, Lübeck
Winfried Schmidt, Lübeck
Michael Herzfeld, Lübeck

**Wahlbezirk 5**
Peter Sünnenwold, Lübeck

**Wahlbezirk 6**
Ralf Krämer, Lübeck
Ingrid Timcke, Lübeck
Tanja Wabnitz, Lübeck

**Wahlbezirk 7**
Margret Richter, Lübeck

**Wahlbezirk 8**
Erika Mecker, Lübeck
Gerhard Stoffers, Lübeck

**Wahlbezirk 9**
Eva Hansen, Lübeck
Dennis Hinrichs, Lübeck

**Wahlbezirk 10**
Ursula Karow-Müller, Lübeck
Otto Siewert, Lübeck
Harri Wittfot, Lübeck

**Wahlbezirk 11**
Manfred Hoffmann, Bad Schwartau
Ulrich Süchting, Bad Schwartau

**Wahlbezirk 12**
Brigitte Garstecki, Lübeck
Kordula Michels, Lübeck

**Wahlbezirk 13**
Dieter Höppner, Lübeck
Manfred Keller, Lübeck
Helmut Pschierer, Lübeck

**Wahlbezirk 14**
Peter Eulert, Lübeck
Hans-Harald Grotzky, Lübeck
Regina Günther, Lübeck

**Wahlbezirk 15**
Adolf Borchert, Ratzeburg
Gerhard Zander, Ratzeburg

**Wahlbezirk 16**
Karin Grantz, Neustadt
Jürgen Heyden, Neustadt
Gabriele Walter, Neustadt
Horst Wichmann, Neustadt

**Wahlbezirk 17**
Jürgen Bahr, Neumünster
Reiner Fiebelkorn, Neumünster
Helmut Gnasnick, Neumünster

**Wahlbezirk 18**
Norbert Wegner, Bad Segeberg

**Wahlbezirk 19**
Cornelia Krohne, Büchen

**Wahlbezirk 20**
Degenhard Christen, Lauenburg
Rainer Müller, Lauenburg

**Wahlbezirk 21**
Margret Dieckmann, Schwarzenbek
Mario Hoffmeister, Schwarzenbek
Stadt Schwarzenbek

**Wahlbezirk 22**
Tanja Bengtsson, Schwarzenbek
Manfred Fett, Schwarzenbek
Wolfgang Michaelsen, Schwarzenbek

**Wahlbezirk 23**
Renate Jacobs, Wentorf
Barbara Jahn, Wentorf

**Wahlbezirk 24**
Jürgen Fischer, Börnsen
Peter Wojciechowski, Börnsen

**Wahlbezirk 25**
Rüdiger Au, Geesthacht
Bärbel Rabe, Geesthacht
Jürgen Rabe, Geesthacht

**Wahlbezirk 26**
Herbert Ely, Crivitz
Angelika Papuga, Crivitz
August Schmidt, Crivitz

**Wahlbezirk 27**
Hans-Joachim Schikel, Warin

**Wahlbezirk 28**
Heinz Dörper, Hagenow
Christiane Reimer, Wittenburg
Hans Wulsdorf, Hagenow

**Wahlbezirk 29**
Günter Busch, Hagenow
Christel Kämmel, Hagenow
Annette Schomann, Hagenow

**Wahlbezirk 30**
Horst Elvers, Schwerin
Dierk Kluth, Schwerin
Volker Schmidt, Schwerin
Dagmar Seiffert, Schwerin

**Wahlbezirk 31**
Siegfried Blömker, Schwerin
Horst Feige, Schwerin
Roland Hagemann, Schwerin
Manfred Strauß, Schwerin

**Wahlbezirk 32**
Birgit Köhler, Schwerin

**Wahlbezirk 33**
Manfred Rieck, Boltenhagen

**Wahlbezirk 34**
Walter Poschadel, Grevesmühlen

**Wahlbezirk 35**
Gretel Both, Bad Oldesloe
Bärbel Goldenbaum, Bad Oldesloe
Kurt Schlüter, Bad Oldesloe
Karl-Heinz Witt, Bad Oldesloe

**Wahlbezirk 36**
Horst Beuchling, Bargteheide
Heinz Bork, Bargteheide

**Wahlbezirk 37**
Erika Herzberg, Ahrensburg
Petra Stebner, Ahrensburg

**Wahlbezirk 38**
Herbert Bertolatus, Ahrensburg
Hermann Faak, Ahrensburg
Georg Harz, Ahrensburg
Wilfried Thielsen, Ahrensburg

**Wahlbezirk 39**
Marlies Clausen, Ahrensburg
Walter Klimt, Ahrensburg

**Wahlbezirk 40**
Gerhard Jaeger, Ahrensburg
Horst Nissen, Ahrensburg
Werner Otto, Ahrensburg
Gerhard Tetzlaff, Ahrensburg

**Wahlbezirk 41**
Sven Jung, Großhansdorf
Thomas Mohr, Großhansdorf
Michael Storbeck, Großhansdorf

**Wahlbezirk 42**
Stefan Klose, Trittau
Hans-Joachim Rücklies, Trittau
Alfred Wilke, Trittau

**Wahlbezirk 43**
Horst Loeser, Reinfeld

**Wahlbezirk 44**
Tanja Hirsch, Hamburg
Eckhard Langmann, Hamburg

**Wahlbezirk 45**
Dieter Bock, Flensburg
Otto Frank, Flensburg
Karl-Heinz Langer, Flensburg
Knud Petersen, Flensburg

**Wahlbezirk 46**
-

**Wahlbezirk 47**
Angela Duderstadt-Strey, Harrislee
Uwe Möller, Harrislee

**Wahlbezirk 48**
Lothar Knoll, Husum
Birgitt Meixner, Husum

**Wahlbezirk 49**
Bärbel Brosch, Elmshorn
Peter Grube, Elmshorn
Hans-J. Matthiesen, Elmshorn
Gerd Schuldt, Elmshorn

**Wahlbezirk 50**
Klaus Siemon, Elmshorn
Robert Sonnleitner, Elmshorn

**Wahlbezirk 51**
Gabriele Blöcker, Elmshorn
Hans H. Gertz, Elmshorn
Hans-J. Werner, Elmshorn

**Wahlbezirk 52**
Friedrich-W. Donau, Elmshorn
Bärbel Giering, Elmshorn

**Wahlbezirk 53**
Klaus Offermann, Elmshorn
Günther Völsch, Elmshorn
Hans-Peter Wegner, Elmshorn

**Wahlbezirk 54**
Gabriele Baumgart, Norderstedt
Peter Kalz, Norderstedt
Nicole Utz, Tangstedt

**Wahlbezirk 55**
Horst Florschütz, Kaltenkirchen
Joachim Gallschütz, Kaltenkirchen

Aus dem Kreise unserer Vertreterversammlung verloren wir durch Tod

Walter Czepalla,
Lübeck

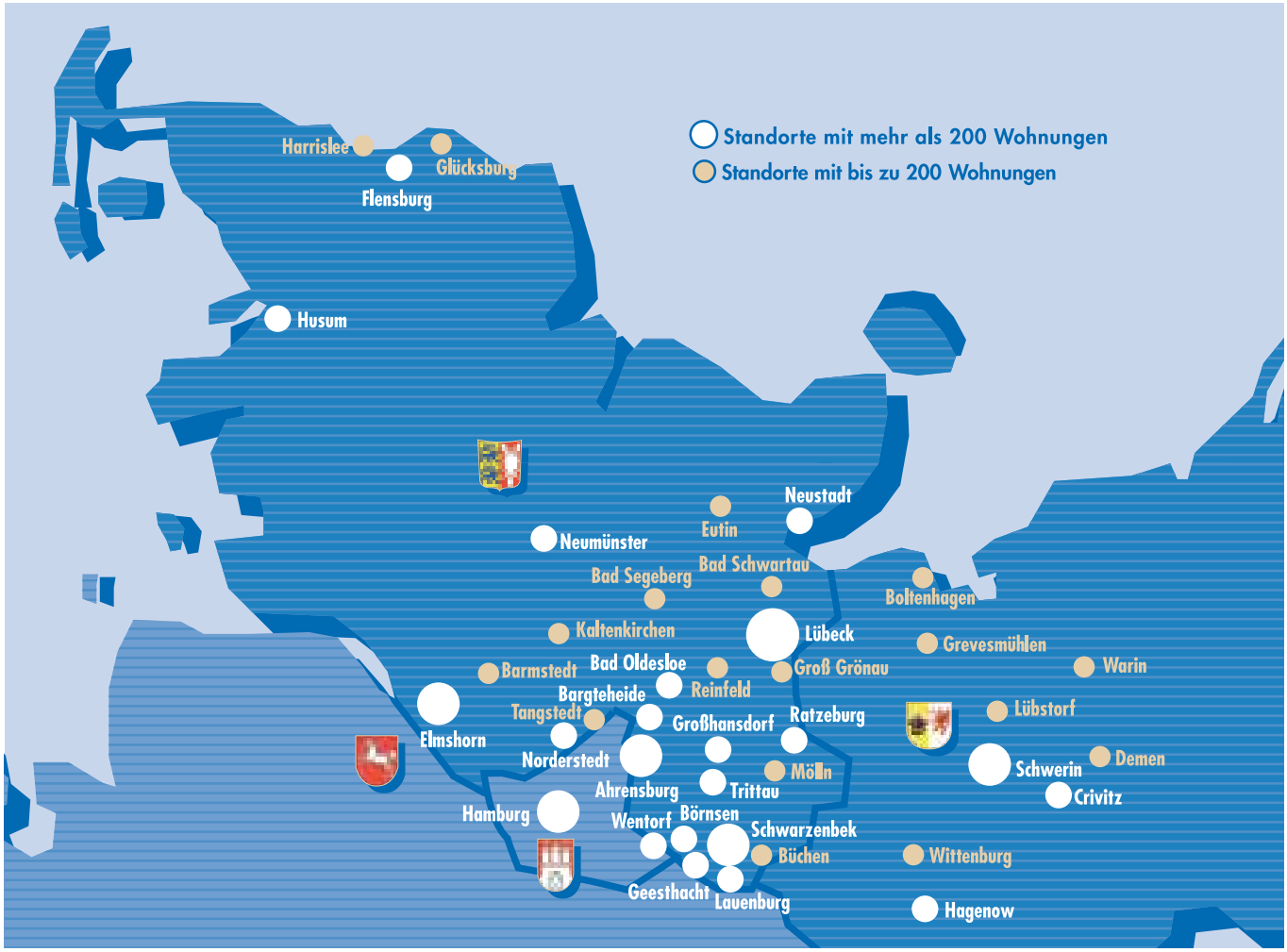
Wir werden dem Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

## Wohnungsbestand am 31.12.2009

| Ort | WE | Stadt bzw. Kreis | WE |
|---|---|---|---|
| Lübeck | 3.195 | Hansestadt Lübeck | 3.195 |
| Bad Schwartau | 156 | | |
| Neustadt | 476 | | |
| Eutin | 15 | Ostholstein | 647 |
| Schwarzenbek | 901 | | |
| Geesthacht | 397 | | |
| Wentorf | 279 | | |
| Lauenburg | 306 | | |
| Ratzeburg | 249 | | |
| Büchen | 122 | | |
| Börnsen | 226 | | |
| Groß Grönau | 12 | | |
| Mölln | 20 | Herzogtum Lauenburg | 2.512 |
| Ahrensburg | 1.457 | | |
| Bad Oldesloe | 464 | | |
| Großhansdorf | 287 | | |
| Trittau | 313 | | |
| Bargteheide | 233 | | |
| Reinfeld | 145 | | |
| Tangstedt | 18 | Stormarn | 2.917 |
| Elmshorn | 1.832 | | |
| Barmstedt | 38 | Pinneberg | 1.870 |

| Ort | WE | Stadt bzw. Kreis | WE |
|---|---|---|---|
| Harrislee | 143 | | |
| Glücksburg | 44 | Schleswig-Flensburg | 187 |
| Flensburg | 209 | Stadt Flensburg | 209 |
| Norderstedt | 290 | | |
| Kaltenkirchen | 199 | | |
| Bad Segeberg | 121 | Segeberg | 610 |
| Husum | 286 | Nordfriesland | 286 |
| Neumünster | 322 | Stadt Neumünster | 322 |
| Schwerin | 988 | Stadt Schwerin | 988 |
| Hagenow | 549 | | |
| Wittenburg | 148 | Ludwigslust | 697 |
| Crivitz | 260 | | |
| Demen | 10 | Parchim | 270 |
| Warin | 112 | | |
| Lübstorf | 57 | | |
| Boltenhagen | 141 | | |
| Grevesmühlen | 139 | Nordwestmecklenburg | 449 |
| Hamburg | 427 | Hamburg | 427 |
| **Gesamtwohnungsbestand** | | | **15.586** |

## Die Wohnungen der NEUE LÜBECKER auf einen Blick




Fotos: Fotolia, iStockphoto, NEUE LÜBECKER, Hansestadt Lübeck, Dithmarscher Landesmuseum, Pb Merchert: HÖR ZU,12. - 18.02.1972, Pb Haese/Prawitt-Haese, MrsMyerDE, Henning Frhr. von Vogelsang

NEUE LÜBECKER Unser Zuhause.