

Unser  
Zuhause – so lässt sich's  
wohnen

## Kontaktadressen

### Hauptverwaltung

Falkenstraße 9 · 23564 Lübeck  
Telefon: 0451 14050  
Telefax: 0451 1405299  
E-Mail: [info@neueluebecker.de](mailto:info@neueluebecker.de)  
Internet: [www.neueluebecker.de](http://www.neueluebecker.de)  
Mitglieder ServicePortal: [msp.neueluebecker.de](http://msp.neueluebecker.de)

### ServiceCenter

Ahrensburg  
Hermann-Löns-Straße 40 · 22926 Ahrensburg  
Telefon: 04102 66700  
Telefax: 04102 667019  
E-Mail: [ahrensburg@neueluebecker.de](mailto:ahrensburg@neueluebecker.de)

Elmshorn  
Westerstraße 1 · 25336 Elmshorn  
Telefon: 04121 4631210  
Telefax: 04121 4631229  
E-Mail: [elmshorn@neueluebecker.de](mailto:elmshorn@neueluebecker.de)

Schwerin  
Friesenstraße 2 · 19059 Schwerin  
Telefon: 0385 7609680  
Telefax: 0385 76096819  
E-Mail: [schwerin@neueluebecker.de](mailto:schwerin@neueluebecker.de)

### ServiceBüros

Crivitz  
Straße der Freundschaft 11 · 19089 Crivitz  
Telefon: 03863 222330  
Telefax: 03863 333776  
E-Mail: [crivitz@neueluebecker.de](mailto:crivitz@neueluebecker.de)

Hagenow  
Rosenweg 8 · 19230 Hagenow  
Telefon: 03883 724038  
Telefax: 03883 729043  
E-Mail: [hagenow@neueluebecker.de](mailto:hagenow@neueluebecker.de)

Schwarzenbek  
Frankfurter Straße 31 · 21493 Schwarzenbek  
Telefon: 04151 89820  
Telefax: 04151 898219  
E-Mail: [schwarzenbek@neueluebecker.de](mailto:schwarzenbek@neueluebecker.de)

Unser  
Zuhause – so lässt sich's  
wohnen



## NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

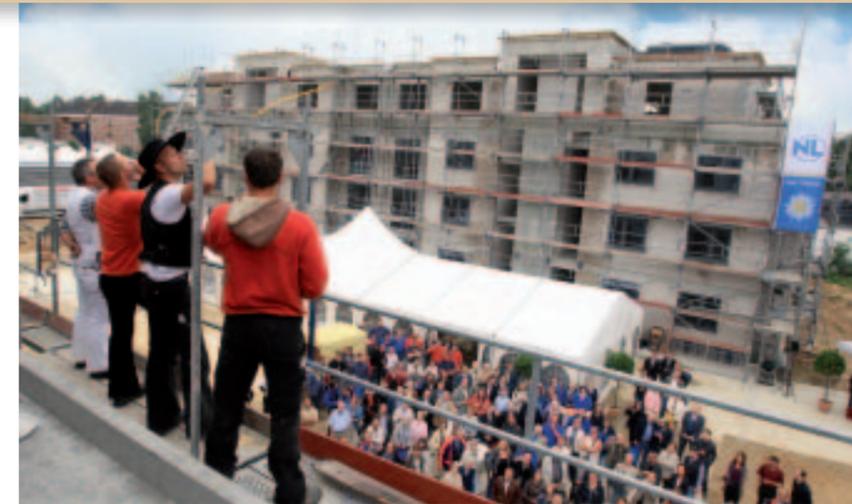
### Das Wichtigste auf einen Blick

Sitz der Genossenschaft: Lübeck  
 Gründung: 14. November 1949  
 Eintragung: Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207

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

### Die Kennzahlen im Jahresvergleich

|   | 2011    | 2010    |
|---|---------|---------|
|   | TE      | TE      |
| Bilanzsumme   | 630.643 | 614.279 |
| Liquide Mittel (mit Wertpapieren)                     | 7.524   | 17.260  |
| Anlagevermögen  | 594.528 | 569.202 |
| Eigenkapital  | 180.296 | 175.302 |
| Umsatzerlöse  | 85.959  | 84.526  |
| Jahresüberschuss                                      | 4.912   | 5.354   |
| Cashflow  | 24.310  | 21.354  |
|   |         |         |
| Eigener Wohnungsbestand (Whg.)                        | 14.759  | 15.091  |
| – davon öffentlich gefördert (Whg.)                   | 4.112   | 4.285   |
| Flächen in qm per 31.12.                              | 909.487 | 929.533 |
| Sollmieten  | 61.437  | 60.767  |
|   |         |         |
| Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung                 | 59.905  | 41.819  |
| Instandhaltung (€/qm)                                 | 16,30   | 15,76   |
|   |         |         |
| Anzahl der Mitglieder per 31.12.                      | 17.171  | 17.045  |
|   |         |         |
| Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand) | 220     | 228     |
| – davon ganztags tätig                                | 130     | 133     |
| – davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt      | 90      | 95      |



Das Richtfest am Nussbaumweg war eines der Highlights 2011

### Liebe Leser,

unser Geschäftsjahr 2011 wurde von mehreren herausragenden Ereignissen besonders positiv geprägt.

Neben traditionell guten Ergebnissen sind es die vielen Zusammenkünfte mit unseren Mitgliedern und Mitgliedervertretern, die unser Schaffen bereichern.

Hier haben wir die Möglichkeit, Stimmungen einzufangen und entsprechend zu reagieren. Gerne nehmen wir uns Zeit für Ihre Ideen und Vorstellungen und hören zu, wenn es einmal nicht rund läuft.

Vom Kinderfest in Kaltenkirchen, über das Mitglieder- und Handwerkerfest in Bad Schwartau und nicht zuletzt auf unseren drei großen Richtfesten in Glinde, im Nussbaumweg und am Kaufhof in Lübeck hatten wir Gelegenheit, mit Ihnen zu sprechen und zu zeigen, wie leistungsfähig unsere NEUE LÜBECKER ist.

Die umfangreichen Modernisierungs- und Neubauvorhaben finden nicht nur bei unseren Mitgliedern großen Anklang, auch in der Öffentlichkeit und bei unseren Geschäftspartnern werden die Aktivitäten positiv zur Kenntnis genommen.

„Unser Zuhause – so lässt sich’s wohnen“ ist das Motto unseres diesjährigen Geschäftsberichtes, und wir haben Stimmen und Stimmungen einiger Mitglieder zu Papier gebracht.

Unser Ziel ist es, auch in der Zukunft ein offenes Ohr für alle Sorgen und Nöte unserer Mitglieder zu haben. Wir freuen uns auf viele Anregungen Ihrerseits.

Viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichtes und auf weitere gute Zusammenarbeit.

  
 Marcel Sonntag  
 Vorstandsvorsitzender

  
 Volker Skrobli  
 Vorstand

  
 Klaus Mack  
 01.12.2011 – 29.02.2012  
 (Vorstand – ehrenamtlich)

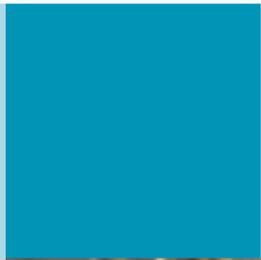


**09 Unser Zuhause – so lässt sich's wohnen**

- 10 Glinde: Drei Generationen – eine Nachbarschaft
- 12 Schwarzenbek: Think pink ... ist eine Lebenshaltung
- 14 Der „NEUE KAUFHOF“: Die schönste Ecke
- 16 Nussbaumweg: Um Längen besser



|                             |    |
|-----------------------------|----|
| <b>Jahresabschluss 2011</b> | 37 |
| Bilanz                      | 38 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 40 |
| Anhang                      | 41 |



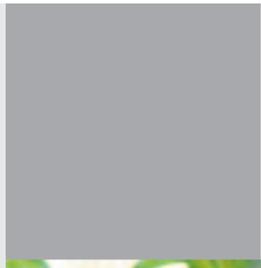
**19 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

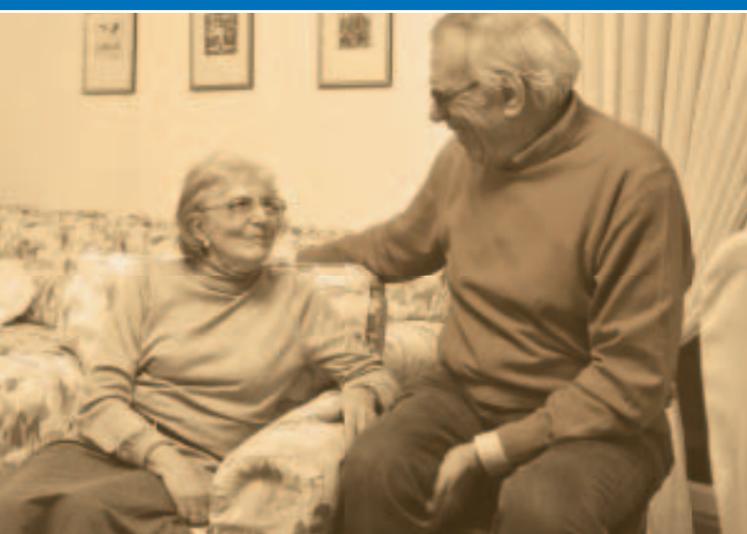
**24 Lagebericht 2011**

- 24 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 24 Objektbestand, Grundstücksbestand
- 25 Vermietungssituation, Erlösschmälerungen, Mietforderungen
- 26 Leerstände und Fluktuation, Instandhaltung, Modernisierung
- 27 Neubau, An- und Verkauf, Ressourcenschonung
- 28 Finanzierung, Personal
- 29 Organisation, Mitgliederwesen, Beteiligungen
- 30 Wirtschaftliche Lage
- 30 Vermögenslage
- 31 Finanzlage
- 32 Ertragslage
- 33 Risikobericht, Nachtragsbericht
- 34 Prognosebericht



|  |    |
|--|----|
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | 52 |
| Gewinnverwendung                         | 53 |
| Bericht des Aufsichtsrates               | 54 |
| Organe                                   | 56 |
| Wohnungsbestand                          | 60 |





**Unser Zuhause -  
so lässt sich's wohnen**



Frau Baruschke  
im großzügigen  
Wohnbereich



Das Ehepaar  
Dillmann

## DREI GENERATIONEN – EINE NACHBARSCHAFT

Im Frühling dieses Jahres bezog das Ehepaar Baruschke mit ihrem 19-jährigen Sohn eine der neuen, schicken Wohnungen der NEUE LÜBECKER in Glinde. Der stellvertretende Filialleiter und seine Frau leben bereits seit 20 Jahren in Glinde und fühlten sich hier stets wohl, allerdings stimmte das Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer bisherigen Wohnung einfach nicht. Zu hoch war die Miete, zu gering die Bereitschaft des Vermieters, sich um die Anlage zu kümmern. Nun erleben die beiden das genaue Gegenteil. Eine großzügige Wohnung mit offener Küche und weiteren individuell angepassten Merkmalen bietet viel Platz zum wohlfühlen.

Das Beste jedoch: Die Eltern nahm das Ehepaar bei dem Umzug gleich mit! So leben auch die 70-jährige Frau Baruschke und das Ehepaar Dillmann in direkter Umgebung. Alle drei Wohnungen befinden sich in Sichtweite zueinander.

Diese Regelung bietet der Familie viele Vorteile. So ist Frau Baruschke senior, die schon seit 40 Jahren in Glinde lebt, aktiv in das Familienleben eingespannt. Sie übernimmt mehrmals in der Woche die Versorgung ihrer Enkelkinder, macht ihnen Frühstück und sorgt so für einen guten Start in den Schulalltag.

Auch das Ehepaar Dillmann genießt diese familiäre Nähe sehr. Und das, obwohl der Umzug nach Glinde für die alteingesessenen Oststeinbeker anfänglich mit einer gewissen Skepsis behaftet war. Dennoch hat sich dieser Schritt für den 80-jährigen ehemaligen Ewerführer und seine 77-jährige Frau als goldrichtig herausgestellt.

Alle Beteiligten sind sehr zufrieden mit dem gepflegten Erscheinungsbild der neu entstandenen Wohnanlage, den vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten, den guten Einkaufsmöglichkeiten und der nahezu perfekten Verkehrsanbindung insbesondere nach Hamburg.

In die Nachbarschaft passt dieses Konzept sehr gut. Von jungen Familien mit kleinen Kindern, bis hin zu Senioren ist alles vertreten. Dadurch fühlt sich die Familie hier sehr gut aufgehoben und neben vielen gemeinsamen Unternehmungen bietet sich jedem die Möglichkeit zu Kontakten in der entsprechenden Altersklasse.

So ist es auch nicht verwunderlich, dass alle weiterhin von diesem Schritt überzeugt sind. Hierzu trägt natürlich auch die Zufriedenheit mit der schnellen und kompetenten Hilfe des ServiceCenters bei, falls doch einmal etwas nicht ganz den Erwartungen entspricht. Selbst Sonderwünsche auf eigene Rechnung, wie ein ausziehbarer Küchentisch bei den Dillmanns, der bei Bedarf komplett in einer Schublade verschwindet, konnten problemlos berücksichtigt werden.

So viel Mitspracherecht bei der Gestaltung einer Mietwohnung kannte aus vorherigen Erfahrungen bisher niemand.

### AN DER ALTEN WACHE, GLINDE

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Anzahl der Wohnungen       | 312         |
| Wohnungsgrößen             | 60 – 120 qm |
| Parkflächen                | 246         |
| Tiefgaragenstellplätze     | 66          |
| Baukosten mit Außenanlagen | 50.241T€    |

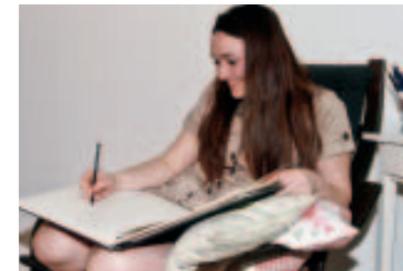


Anna Casper (li.)  
und Sanja Barac in  
ihrem pink-  
farbenen Flur

## THINK PINK ... IST EINE LEBENSHALTUNG

Strahlende Gesichter, farbiges Umfeld. Zwei junge Frauen haben sich einen Traum erfüllt: Anna Casper und Sanja Barac, beide 25 Jahre alt, wohnen seit dem Herbst 2011 in Schwarzenbek in der Frankfurter Straße. Einmal haben sie die Wohnung besichtigt und die Entscheidung war gefallen. Ein gemütliches Reich für zwei im zweiten Obergeschoss, drei Zimmer, Küche, Bad – 61 qm grenzenlose Freiheit! Nun wurde gemeinsam gemalt und tapeziert, Lampen aufgehängt, Dekoration und Möbel gekauft. Jedes Zimmer bekam sein eigenes Motto. Frau Barac, Erzieherin in Hamburg, liebt es mondän. Ihr Reich spiegelt einen Hauch von Hollywood wider, superschicke High Heels im Regal, klare Linien, kein Schnick Schnack ... nur edle Deko. Anders der Stil von Frau Casper. Die Studentin der Logopädie verdient sich Ihren Lebensunterhalt unter anderem beim Verein „Leben mit Behinderungen e.V.“ und betreut dort Kinder. Zur Zeit macht Sie

im Rahmen Ihres Studiums ein Praktikum im Fach Neurologie. Sie liebt es kuschelig und verspielt, üppige Stoffe, große Kissen, fröhliche warme Farbtöne. Das „Afrikazimmer“ ist der gemeinsame Wohn- und Essbereich, der Dschungel ist allgegenwärtig, aber nicht kitschig. Tierporträts in schönen Rahmen, Giraffen als Stilmittel und nicht zuletzt ein sehr schöner alter Reisekoffer, erstanden auf einem Flohmarkt bei einer ihrer letzten Reisen. Sehnsucht nach den noch zu erforschenden Dingen dieser Welt. Um Ihrer Berufstätigkeit nachzugehen, ist es für beide von großem Vorteil, dass die Verkehrsanbindung optimal ist. Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof in fünf Minuten fußläufig zu erreichen. So ist es jederzeit möglich, in Hamburg oder Schwarzenbek shoppen zu gehen, mit dem Fahrrad nach Geesthacht zu fahren, einen Waldlauf zu machen oder sich einfach zurückzuziehen, zu malen oder ein Buch zu lesen.



Beide freuen sich schon jetzt auf den nächsten Sommer, dann ist der Balkon fertig und so manche Stunde der Entspannung alleine oder in netter Runde ist angedacht.

Das Umfeld finden sie ideal. Im Hauseingang leben Familien mit Kindern, Singles und auch ältere Menschen. Für alle gilt ein nettes Miteinander. Man trifft sich nicht nur im Treppenaufgang, sondern auch die Kinder auf dem Weg in die umliegenden Schulen oder Kinderbetreuungsstätten. Auch der nahe gelegene Park mit seinem großzügig angelegten Spielplatz lädt jeden zum Verweilen und zu einem Plausch ein.

Besonders begeistert waren die beiden Frauen von der freundlichen und kompetenten Betreuung durch unsere Mitarbeiterin Frau Sandra Sczesny vom Servicebüro in Schwarzenbek. Immer war Sie erreichbar und hat alle Fragen geduldig beantwortet und bei den Entscheidungen gerne beraten. So fanden die beiden es grandios, dass man bei der Ausstattung der Wohnung im Rahmen der Renovierungsarbeiten ein Mitspracherecht hat. Die Fliesen, sowie das Bad- und Küchendesign passten optimal in das kreative Konzept von Frau Barac und Frau Casper. Wir wünschen den beiden jungen Frauen auch weiterhin viel Freude an der neuen Wohnung, vor allem mit dem Highlight, einem pinkfarbenen Flur mit edlem Kristalllüster, der einem selbst an trüben Tagen ein Lächeln auf das Gesicht zaubert.



### SCHWARZENBEK

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Anzahl der Wohnungen       | 24                   |
| Wohnungsgrößen             | 58 – 61 qm           |
| Parkflächen                | Parkflächen d. Stadt |
| Baukosten mit Außenanlagen | 976 T€               |



Margarete Neu, Astrid  
und Horst Hamann und  
Christa Wieschendorf  
(v. l. n. r.)

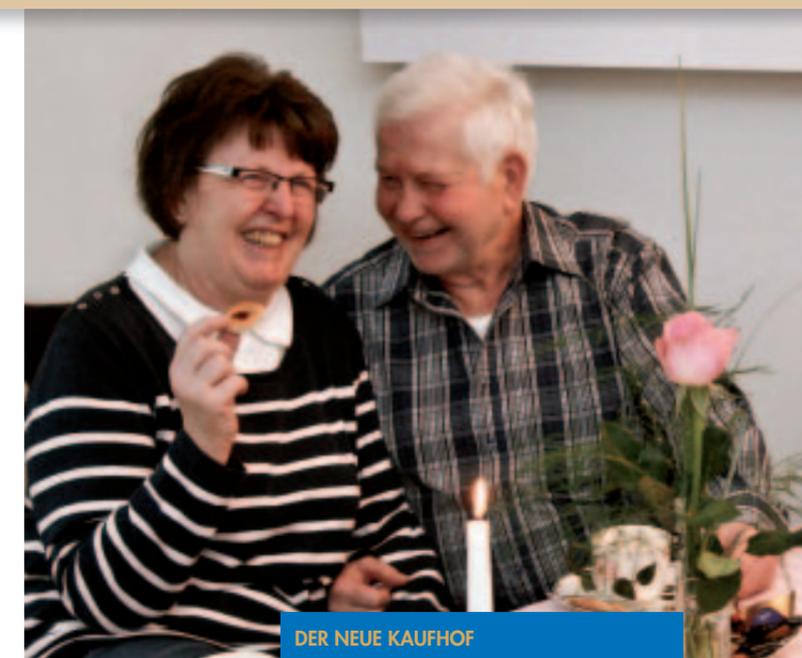
## DIE SCHÖNSTE ECKE

Der „NEUE KAUFHOF“ – So will ich wohnen. Dieser Slogan der NEUE LÜBECKER entsprach unter anderem dem Wunsch nach Wohnen im Grünen, mitten in der Stadt, von Christa Wieschendorf, Margarete Neu und dem Ehepaar Hamann. Als Horst und Astrid Hamann vor fast drei Jahren aus familiären Gründen wieder nach Lübeck zogen, stand für die gebürtige Lübeckerin und den Dithmarscher Rentner eins fest: Sie wollen eine komfortable und zentral gelegene Wohnung, von der aus sie alle Dinge des täglichen Lebens erreichen können. Ähnlich war es bei Christa Wieschendorf und Margarete Neu. Als ihre Ehemänner vor einiger Zeit verstarben, waren das Eigenheim mit großem Garten bei der einen und die große Wohnung, wo einst noch die Kinder mit lebten, bei der anderen zu groß geworden. „Ein großes Haus mit Garten bringt viel Arbeit mit sich. Obwohl ich sehr sportlich bin, habe ich die Haus- und Gartenarbeit nicht mehr mit links gemeistert“, erinnert sich Christa Wieschendorf.

Sie alle sind durch Bekannte oder Verwandte auf die NEUE LÜBECKER aufmerksam geworden. „Meine Tochter wohnt in einer NL-Wohnung im Nietzscheweg und hat die Qualität der Wohnung und den Service immer gelobt“, berichtet Margarete Neu, die bis zu ihrer Wohnungssuche bereits mehrere Jahrzehnte im Lübecker Stadtteil Israelsdorf lebte.

Die Voraussetzungen, die eine neue Wohnung für die vier Herrschaften erfüllen musste, waren bei allen gleich. Das Haus sollte einen eigenen Zugang zur Tiefgarage haben, über einen Aufzug verfügen, die Wohnung sollte modern ausgestattet sein und alle Einrichtungen, die man zum täglichen Leben benötigt, fußläufig erreichbar sein. Auf diese Voraussetzungen passte der erste Bauabschnitt des Bauprojektes am „NEUENKAUFHOF“ perfekt. „Als wir uns die Wohnung das erste Mal angesehen haben, war sie noch im Rohbau. Trotzdem konnten wir uns gleich vorstellen, wie sie später einmal fertig eingerichtet

aussehen wird“, sagen Astrid und Horst Hamann. Ebenso war es bei Margarete Neu. „Obwohl die Wohnung bei der ersten Besichtigung noch im Rohbau war, habe ich mich direkt in sie verliebt“, erinnert sich die 75-jährige Lübeckerin. Zwei Jahre nachdem das Bauprojekt beendet war und die drei in ihre Wohnungen einziehen konnten, begab sich Christa Wieschendorf auf Wohnungssuche. „Ich kannte die Hamanns durch die Brandenbaumer Chorvereinigung und wusste, wo und wie sie leben. Also bin ich auch zur NEUE LÜBECKER gegangen und habe meinen Wohnungswunsch geäußert“, erinnert sich Frau Wieschendorf. Allesamt können sich noch an den ersten Kontakt mit der Kundenbetreuerin Kristina Voß-Severin erinnern. „Sie war jederzeit, egal ob vor oder nach dem Vertragsabschluss, für uns da. Wenn mal etwas nicht in Ordnung war oder wir Fragen zu irgendetwas hatten, konnten wir sie ansprechen und uns wurde sofort geholfen.“, sind sich alle vier einig. Wenn die aktiven Rentner nicht grad in der Chorvereinigung singen, sich beim Nordic-Walking auspowern oder in der Lübecker Innenstadt shoppen gehen, sich zum Kaffeetrinken oder Mittagessen treffen, verbringen und genießen sie die Zeit in ihren Wohnungen. „Es ist toll, wenn ich mich in meinem



| DER NEUE KAUFHOF           |             |
|----------------------------|-------------|
| Anzahl der Wohnungen       | 208         |
| Wohnungsgrößen             | 60 – 120 qm |
| Tiefgaragenstellplätze     | 244         |
| Baukosten mit Außenanlagen | 42.300 T€   |

Strandkorb auf meiner großen Dachterrasse entspannen kann und weiß, ich muss keine Gartenarbeit mehr machen“, freut sich Christa Wieschendorf. Auch die Eheleute Hamann genießen besonders ihren Balkon. „Von da aus schauen wir oft auf die schönen Außenanlagen und freuen uns, wenn die Kinder im Innenhof spielen. Genauso gespannt beobachten wir den Baufortschritt an der Kaufhofbaustelle gegenüber.“ Alle vier sind froh, hier zu wohnen und sind sich einig: „Wir haben hier die schönste Ecke in Lübeck!“



## UM LÄNGEN BESSER

Die Neubauprojekte der NEUE LÜBECKER stehen unter anderem für moderne und großzügig gestaltete Grundrisse, eine individuelle Wohnungsausstattung, günstige Mieten und ein rundum Servicepaket. Genau diese Punkte waren bei der Wohnungssuche von Nico Jäschen (23) und Jacqueline Maschinsky (32) ausschlaggebend. Frau Maschinsky, Filialleiterin, und Herr Jäschen, Marketing Assistent, wohnten vor circa fünf Jahren noch im sächsischen Bautzen. Dann zogen sie nach Lübeck, um hier das Studium im dualen System zu beginnen und einen neuen Beruf auszuüben.

„Die erste Wohnung in Lübeck haben wir über das Internet gesucht und gefunden. Alles musste schnell gehen, denn die Starttermine für Job und Studium standen fest, wodurch der Wohnungswechsel innerhalb von wenigen Wochen erledigt sein sollte“, sagte Nico Jäschen. Das Ergebnis war eine 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung eines privaten Vermieters am Lübecker Stadtrand. Es war eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, die dem Standard der damaligen Lebensverhält-

nisse entsprach. Kein Balkon, anfangs keine ausreichende Wärmedämmung und wenig Serviceleistungen. „Wenn in unserer Wohnung etwas nicht in Ordnung war, haben wir kleine Reparaturen oft selbst durchgeführt oder längere Zeit gewartet, bis der Mangel abgestellt wurde“, bemängelt Frau Maschinsky. Die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens waren beiden zu der Zeit noch nicht bekannt und die NEUE LÜBECKER als Vermieter noch kein Begriff. „Die Wohnung sollte ja nur dem Start in Lübeck dienen und nicht unbedingt für ewig unser Zuhause bleiben“, fügte Nico Jäschen hinzu.

Aus diesem geplanten und kurzen Zeitraum wurden dann schnell vier Jahre. Nach dem erfolgreichen Studienabschluss und der Übernahme in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis wollten die beiden ihren Lebensstandard etwas anpassen. Sie gingen wieder auf die Suche nach einer Wohnung, die Ihren Anforderungen an Lage, Größe, Preis und Individualität eher entsprach als die vorherige. „Durch einen Freund sind wir auf die NEUE LÜBECKER aufmerksam geworden. Wir wollten gern in einen Neubau ziehen. Daraufhin empfahl er uns den Nussbaumweg“, sagte Herr Jäschen. Für die beiden internetaffinen jungen Menschen ist die Wohnungssuche im World-Wide-Web eine Selbstverständlichkeit und somit war die Entscheidung, sich auf der Website der NEUE LÜBECKER über das Neubauprojekt zu informieren, klar. „Wir waren erstaunt, dass eine Wohnungsbaugenossenschaft einen solchen Aufwand für die Vermietung betreibt. Durch die Animation



Jacqueline Maschinsky  
und Nico Jäschen in  
ihrer neuen Wohnung  
im Nussbaumweg



### DER NUSSBAUMWEG

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Anzahl der Wohnungen .....       | 109        |
| Wohnungsgrößen .....             | 60 – 82 qm |
| Parkflächen .....                | 51         |
| Tiefgaragenstellplätze .....     | 50         |
| Baukosten mit Außenanlagen ..... | 17.997 T€  |

vom gesamten Baugebiet, die Auswahl der jeweiligen Häuser und Wohnungen, bis hin zur Auswahl der Küchen, Bäder, Bodenbeläge und jeder Menge sonstiger Extras, konnte man sich schon vor der eigentlichen Baufertigstellung das neue Zuhause sehr gut vorstellen“, erzählten beide begeistert. Nico Jäschen sagte weiterhin: „Es kam mir so vor, als würde ich in der Wohnung stehen“.

Die Entscheidung stand schnell fest und fiel auf eine 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss. Jacqueline Maschinsky und Nico Jäschen nahmen Kontakt mit Steffi Junker, Kundenbetreuerin der NEUE LÜBECKER auf. „Durch Frau Junker fühlten wir uns von Anfang an sehr gut betreut“, fügte Herr Jäschen hinzu. Nach dem Erstkontakt und der Reservierung der Wohnung konnten beide dann die vorher im Internet dargestellten Ausstattungsvarianten der Küche, des Bades, der Fußböden und Wandfarben an realen Modellen im ServiceCenter ansehen und aussuchen. „Unser Wunsch nach Individualität wurde von der NL

voll erfüllt. Die Auswahl zwischen den diversen Kombinationsmöglichkeiten viel uns wirklich schwer. Alle Varianten sind sehr modern und vor allem sehr hochwertig. In der neuen Wohnung werden wir voraussichtlich auch keine so hohe Heizkostennachzahlung haben, denn schließlich sind alle Häuser ja auf dem neusten Stand, was Energieeinsparung und Wärmedämmung angeht.“, berichtete Frau Maschinsky.

Nach der Auswahl der Ausstattungsvarianten unterschrieben beide den Dauernutzungsvertrag und zogen im Januar 2012 in ihre neue Wohnung ein. Nachdem die beiden das halbe Jahr der Wohnungssuche noch einmal Revue passieren ließen, sind sie sich einig: „Das Wohnen in einer Genossenschaft unterscheidet sich stark von anderen Anbietern. Die Wohnungen und Häuser sind weitaus besser gepflegt, die Mieten sind verhältnismäßig günstig und vor allem ist der Service vor und während des Mietverhältnisses, vielleicht auch nur bei der NL, um Längen besser als bei anderen Anbietern.“



**Wirtschaftliche Rahmenbedingungen  
Lagebericht 2011**



## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2011

Im Jahre 2011 blieb Deutschland trotz der sich ausweitenden Finanz- und Schuldenkrise auf einem robusten Wachstumskurs. Der Ifo-Geschäftsklimaindex hatte Ende 2011 einen vergleichsweise hohen Wert.

Die Inflationsrate im Jahre 2011, gemessen am Anstieg des Verbraucherpreisindex, erhöhte sich mit ca. 2,5% deutlicher als in den Jahren 2009 und 2010. Vor allem Arbeitnehmer profitierten von der guten Arbeitsmarktlage durch Tarifierhöhungen und Sonderzahlungen, wobei die Lohnzuwächse im Dienstleistungssektor geringer als in der Industrie waren. Insbesondere stiegen die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe sowie Kraftstoffe überdurchschnittlich. Die Erhöhung des verfügbaren Einkommens der Haushalte war mit 3,2% höher als die Inflationsrate.

### Rahmendaten: Die wirtschaftliche Lage

Das Jahr 2011 war gekennzeichnet von einer durch die Finanz- und Wirtschaftskrise gebremsten Expansion der Weltwirtschaft und des Welthandels. Während vor allem Länder in Südeuropa von der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise besonders betroffen waren, erwies sich das Wachstum in Deutschland mit 3,0% als vergleichsweise robust. Schneller als erwartet wurden die durch die Finanzkrise im Jahre 2008 bedingten konjunkturellen Rückschläge kompensiert. Die starke Nachfrage nach hochwertigen in Deutschland produzierten Investitionsgütern und langlebigen Konsumgütern vor allem aus Osteuropa, den USA und den Wachstumsregionen in Ostasien trug maßgeblich zur guten

wirtschaftlichen Lage in Deutschland bei. Ferner wurde im Jahre 2011 die Konjunktur zusätzlich durch den privaten Konsum gestützt, der von der guten Arbeitsmarktlage begünstigt war. Vor allem im Mittelstand mit seinem im Vergleich zu DAX-Unternehmen hohen Anteil an inländischen Arbeitnehmern entstanden in den letzten fünf Jahren viele neue Arbeitsplätze.

Aufgrund der guten Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft kam es im Inland zu einer weiteren Entspannung am Arbeitsmarkt. Die Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich von 40,3 Mio im Jahre 2008 auf 41,2 Mio im dritten Quartal 2011. Die Arbeitslosenzahl sank im Monat November 2011 weiter auf 2,7 Mio und erreichte damit den niedrigsten Stand seit dem Jahre 1992. Trotz der geringeren Wachstumsaussichten ist wegen der guten Auftragslage und hohen Kapazitätsauslastung, insbesondere im industriellen Sektor, mit einer Fortsetzung des Trends einer steigenden Beschäftigung und einer rückläufigen Arbeitslosigkeit zu rechnen. Dies belegt die Herbstumfrage im Jahr 2011 des Deutsche Industrie- und Handelskammertages, welche die Absichten der Unternehmen für die nächsten 12 Monate ermittelte.

Die Aussicht auf steigende Arbeitseinkommen und die positive Stimmung der privaten Haushalte stimulierten im vergangenen Jahr die privaten Konsumausgaben. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Trend im Jahre 2012 anhält.

Erhebliche Risiken für die Fortsetzung des Konjunkturaufschwungs bestehen in der weltweiten Verschuldung des staatlichen Sektors. Der ungebremste Zuwachs der Schuldenquote führt dazu, dass seit den 70er Jahren der finanzpolitische Spielraum der Staaten weltweit schrittweise aufgezehrt worden ist.

Auch nach mehreren beschlossenen Rettungspaketen für den Euro-Raum, die in Garantien von Staaten einer hohen Vertrauensstufe an Staaten mit Finanzproblemen bestanden, führten nicht zu einer Beruhigung auf den Finanzmärkten. Es besteht weiterhin seitens der Politik Handlungsbedarf.

Es bleibt abzuwarten, inwiefern es den europäischen Volkswirtschaften gelingt, in Zusammenarbeit mit dem internationalen Währungsfonds die Schuldenkrise in Europa einzudämmen. Die Folge der Aufgabe der Geldwertstabilität wäre, dass ein Übermaß an Liquidität und Schulden mit zusätzlicher Liquidität und Schulden bekämpft wird, was wiederum zu weiteren Spekulationen und Finanzblasen führt.

Das Reformpaket des Basler Ausschusses der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (Basel III) stellt die Reaktion der Politik auf die von der weltweiten Finanz- bzw. Wirtschaftskrise ab 2007 offengelegten Schwächen der bisherigen

Mit dem NL-Ausstattungs-katalog können die Mitglieder ihre Wohnung individuell mitgestalten



Bankenregulierung dar. Es stellt höhere Anforderungen der Banken an die Eigenkapitalausstattung, Verschuldungsgrad und Liquidität. Die Vorschriften führen dazu, dass längerfristige Finanzierungen von hohem Kreditvolumen von Banken in geringerem Maße angeboten werden. Es ist anzunehmen, dass diese Lücke von alternativen Finanzierungsanbietern wie beispielsweise Bausparkassen und Versicherungen gefüllt wird.

Nachdem im Jahre 2008 die Anzahl der Genehmigungen für den Wohnungsbau einen historischen Tiefststand von 176.000 erreicht hatten, gab es in den folgenden drei Jahren deutliche Erholungstendenzen. Die Landesbausparkassen gehen für 2011 von 225.000 genehmigten Wohneinheiten aus. Für 2012 wird ein weiteres Wachstum auf 235.000 Genehmigungen erwartet. Dennoch belegt Deutschland im europäischen Vergleich immer noch mit rund zwei neugebauten Wohnungen pro 1.000 Einwohnern die hinteren Plätze bei Genehmigungen von Wohnungsquartieren. Alle direkten Nachbarländer mit Ausnahme Dänemarks errichten mindestens 50% mehr neue Wohnungen.

Wohnungsmarktprognosen gehen deutschlandweit bis zum Jahre 2025 von einem

jährlichen Fertigstellungsbedarf zwischen 183.000 Wohnungen bis 256.000 Wohnungen aus.

In Metropolregionen wie dem Großraum von Hamburg ist trotz steigender Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau in den nächsten Jahren aufgrund der erwarteten Zuwanderung weiterhin mit einem Nachfrageüberhang an bezahlbarem Wohnraum zu rechnen. Diese Entwicklung verstärkt die Tendenz zu weiter steigenden Mieten.

Das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Beständen vertreten ist, profitierte von der guten wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands im Jahre 2011. Das reale Wirtschaftswachstum betrug 3,1%. Die Arbeitslosenquote verringerte sich von 8,5% im Jahre 2010 auf 7,2% im Jahre 2011.

### Handlungsfelder der NEUE LÜBECKER

Die NEUE LÜBECKER setzt sich aktiv mit den Entwicklungen auf den Märkten auseinander. Besonderes Augenmerk gilt der Entwicklung des Zinsniveaus und der Entwicklung auf den Finanzmärkten.



Das Neubauquartier „An der alten Wache“ in Glinde

Die Genossenschaft ist im Gegensatz zu vielen anderen Unternehmen in der Lage, auch in Zukunft ausreichend Finanzmittel für umfangreiche Investitionen bereitzustellen.

Zur Bebauung von 231 Wohnungen wurde Ende 2011 ein Grundstück in Hamburg Lurup erworben. Zurzeit befinden sich im Großraum Hamburg ein Neubauquartier in Glinde „An der alten Wache“ mit 312 Wohnungen in der Umsetzung. In Lübeck werden 91 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten im Gründerviertel der NEUE LÜBECKER am Kaufhof und 109 Wohnungen am Nussbaumweg eingerichtet. Einen weiteren Schwerpunkt der Neubautätigkeit bildet der Standort Ahrensburg.

Die zukünftigen Mitglieder können bei der individuellen Gestaltung ihres neuen Zuhauses mitwirken, im Internet oder direkt im Beratungsgespräch anhand des NL-Ausstattungskataloges.

Der Wert des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER bietet neben dem

guten und sicheren Zuhause seit Jahren eine attraktive Dividende der Geschäftsguthaben.

Bei Neubauprojekten werden moderne Bau- und Energiekonzepte umgesetzt. Die Genossenschaft leistet damit einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit begrenzten Ressourcen.

Der Kommunikationsprozess zwischen Mitgliedern und ihrer Genossenschaft wird auf Vertreterversammlungen und Mitgliederfesten intensiv geführt. Der enge Austausch mit den Mitgliedern und die solide wirtschaftliche Basis sind seit über 60 Jahren das Fundament für den nachhaltigen Erfolg der NEUE LÜBECKER.

Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nachhaltig zukunftsfähig und stabil. Dies zeigt sich gerade in Zeiten der Finanz- und Schuldenkrise. Qualifizierte Mitarbeiter unserer Genossenschaft arbeiten jeden Tag daran, dass die NEUE LÜBECKER daraus unbeschadet und gestärkt hervorgeht.

**Geschäft und Rahmenbedingungen**

**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 2011 fortgesetzt.

**Objektbestand**

Im Bestand der Genossenschaft waren am 31.12.2011 14.759 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 909.487 qm sowie 125 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 17.033 qm. Ferner waren 2.678 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 2.348 nicht überdachte Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 332 Wohnungen verringert, was vor allem durch den Verkauf von 379 Wohnungen begründet ist. In Elmshorn wurden 64 und in Lauenburg 8 nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen, die erhebliche Defizite in der Bausubstanz und Wohnungsstruktur aufwiesen, abgerissen. Des Weiteren wurden 4 Wohnungen durch Zusammenlegung und Stilllegungen von Dachgeschosswohnungen aus dem Bestand genommen. Demgegenüber erhöhte sich der Wohnungsbestand durch den Kauf von 10 Wohnungen in Lübeck. Darüber hinaus wurden 6 Neubauten mit 111 Wohnungen in Glinde fertig gestellt. Aufgrund von Ausbauten und Umwidmungen gingen 2 Objekte zu. Kernstandorte sind Lübeck (2.999 Wohnungen), Elmshorn (1.767 Wohnungen), Ahrensburg (1.454 Wohnungen), Schwerin (988 Wohnungen) und Schwarzenbek (920 Wohnungen).

**Grundstücksbestand**

Im Bestand der Genossenschaft waren Ende 2011 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.941.531 qm (Ende 2010: 1.979.724 qm). Davon waren Ende 2011 96.864 qm unbebaut (Ende 2010: 107.807 qm). Die unbebauten Grundstücke werden für eine spätere Bebauung vorgehalten. In Ausnahmefällen strebt die Genossenschaft auch eine Verwertung durch Verkauf an. Der Grundstücksbestand an Erbbaugrundstücken umfasst unverändert 61.852 qm.



„An der alten Wache“ in Glinde

**Vermietungssituation**

**Geschäft und Rahmenbedingungen**

Die Genossenschaft verzeichnet eine hohe Nachfrage in Hamburg und dem Umland. Im übrigen Schleswig-Holstein liegt eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern hat sich die Marktlage stabilisiert. An einzelnen Standorten gibt es geringere Leerstände.

Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 85.959 T€ (im Vorjahr: 84.526 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der Genossenschaft einschließlich Umlagen, Pachten, Zuschüssen und Gebühren sind im Jahr 2011 um 1.443 T€ auf 85.882 T€ gestiegen. Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten vor allem durch Erhöhung von Bestandsmieten und mit den fertig gestellten Neubauten realisiert werden. Nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen war es möglich, die Nutzungsgebühren bis zur ortsüblichen Miete zu erhöhen. Dagegen wirkte sich der durch Verkaufs- und Abrissmaßnahmen verringerte Bestand mietmindernd aus.

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 5,46 €/qm/Monat (im Vorjahr: 5,32 €/qm/Monat).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich wie folgt entwickelt:

|                               | 2011          | 2010          | Veränderung  |
|-------------------------------|---------------|---------------|--------------|
|                               | T€            | T€            | T€           |
| Sollmieten                    | 61.437        | 60.767        | 670          |
| – davon Wohnungsmieten        | 59.001        | 58.288        | 713          |
| Erlösschmälerungen            | -1.580        | -1.854        | 274          |
| Heizkostenumlage              | 9.832         | 9.825         | 7            |
| Umlage anderer Betriebskosten | 14.918        | 14.427        | 491          |
| Gebühren                      | 31            | 27            | 4            |
| Zuschüsse                     | 1.244         | 1.247         | -3           |
|                               | <b>85.882</b> | <b>84.439</b> | <b>1.443</b> |

**Erlösschmälerungen**

Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 274 T€ auf 1.580 T€ verringert.

**Mietforderungen**

Mietforderungen mussten in Höhe von 264 T€ (im Vorjahr: 317 T€) wertberichtigt bzw. abgeschrieben werden. Das entspricht 0,3% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (im Vorjahr: 0,4%).

**Geschäft und Rahmenbedingungen**

**Leerstände und Fluktuation**

Die Anzahl der zum 31.12.2011 leer stehenden Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 Wohnungen auf 304 verringert. Die Leerstandsquote betrug 2,1% (im Vorjahr: 2,0%). 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 unverändert 0,8% und lag damit deutlich unter der durchschnittlichen Leerstandsrate im gesamten Verbreitungsgebiet der Genossenschaft. Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 8,9% (im Vorjahr: 10,7%) niedriger als im Vorjahr.

Die NEUE LÜBECKER rechnet damit, dass die zahlreichen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung in Zukunft dazu beitragen werden, die Leerstandsquote niedrig zu halten. Mitgliedertreffs, Mitgliederbefragungen und die ausführliche Diskussion der Ergebnisse vor Ort sowie die Umsetzung der in den regionalen Vertreterversammlungen beschlossenen Maßnahmenkataloge führen zur weiteren Verbesserung des Wohnumfeldes.

**Instandhaltung**

2011 investierte die Genossenschaft wieder erheblich in Instandhaltungsmaßnahmen, um die angestrebten Qualitätsziele und Markterfolge zu erreichen. Es wurden Instandhaltungsmaßnahmen im Umfang von 15.272 T€ (im Vorjahr: 14.982 T€) durchgeführt. Davon entfielen auf die laufende Instandhaltung insgesamt 5.605 T€, auf die geplante Instandhaltung und die wertverbessernden Maßnahmen 8.152 T€. Im Rahmen von Großmodernisierungsmaßnahmen wurden Instandhaltungsanteile von 642 T€ aufgewendet. Die Personal- und Sachkosten für eigene Handwerker und Hauswarte beliefen sich in diesem Bereich insgesamt auf 842 T€. Auf sonstige Instandhaltungsmaßnahmen entfielen 31 T€.



Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2011 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 16,30 € (im Vorjahr: 15,76 €) pro Quadratmeter.

**Modernisierung**

Die marktorientierte Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitsschwerpunkt der NEUE LÜBECKER. In die Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2011 6.576 T€ investiert (im Vorjahr: 9.735 T€), die aktiviert wurden.

**Geschäft und Rahmenbedingungen**

|  | Anzahl Wohnungen | T€           |
|--|------------------|--------------|
| Lübeck, Westpreußenring                                | 20               | 530          |
| Ahrensburg, Bredenbekweg, Am Neuen Teich und Heidekamp | 176              | 2.803        |
| Geesthacht, Am Haferberg                               | 20               | 1.141        |
| Schwarzenbek, Frankfurter Straße, Fritz-Reuter-Straße  | 42               | 681          |
| Bad Schwartau, Moltkestraße                            | 22               | 752          |
| Sonstiges  | diverse          | 669          |
|  |                  | <b>6.576</b> |

Besonderer Wert wurde dabei auf Energieeinsparung durch Einbau neuer Fenster, Heizungen, Dämmfassaden und Dachdämmungen gelegt. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind für die nächsten Jahre geplant.

**Neubau**

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden in 2011 38.057 T€ (im Vorjahr: 17.102 T€) investiert:

|                            | Voraus. Fertigstellung | Anzahl Wohnungen | Anzahl Gewerbe | T€            |
|----------------------------|------------------------|------------------|----------------|---------------|
| Lübeck, Kaufhof            | 2012                   | 91               | 25             | 11.501        |
| Lübeck, Nussbaumweg        | 2012                   | 109              |                | 8.855         |
| Glinde, An der Alten Wache | 2013                   | 312              |                | 16.969        |
| Sonstiges                  |                        | diverse          |                | 732           |
|                            |                        |                  |                | <b>38.057</b> |

**An- und Verkauf**

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr Grundstücke (21.070 qm) mit zum Abbruch vorgesehenen Industriegebäuden in Hamburg-Lurup erworben.

Neben 286 Wohnungen in Husum und 93 Wohnungen in Lübeck wurden zwei unbebaute Grundstücke in Trittau veräußert. Aus Verkäufen von Grundstücken und Wohngebäuden konnten Buchgewinne von insgesamt 5.634 T€ erzielt werden.

**Ressourcenschonung**

Das Thema Ressourcenschonung hat bei der NEUE LÜBECKER eine hohe Priorität. Bei den Neubau- und Modernisierungsvorhaben kommen intelligente Technologien zur Energieeinsparung zum Einsatz.

**Geschäft und Rahmenbedingungen**

Im Neubaugebiet „An der alten Wache“ in Glinde wurde ein zentrales Energieversorgungssystem mit Blockheizkraftwerk entwickelt, welches durch einen externen Dienstleister betrieben wird. Durch den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern in Kombination von Bioerdgas und Solarthermie werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen nachhaltig gemindert. Das Wärmeversorgungskonzept wurde vom Land Schleswig-Holstein im Rahmen des Klimapakt-Wettbewerbs mit einem Sonderpreis für den zukunftsweisenden Charakter mit Vorbildfunktion ausgezeichnet.

Auch bei anderen Bauvorhaben kommen erneuerbare Energieträger zum Einsatz. Beispiel hierfür ist das Neubaugebiet Lübeck, Nussbaumweg, in dem die Wärmeversorgung mit einer Holzpellettheizung in Verbindung mit Solarthermie und einer kontrollierten Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung realisiert wurde.

Die Ressourcenschonung hat bei der NEUE LÜBECKER auch bei Modernisierungsmaßnahmen im Bestand eine große Bedeutung. So werden bei den Modernisierungen im Bestand regelmäßig Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle umgesetzt. Der Wirkungsgrad der Heizsysteme wird u.a. durch solarthermische Warmwasseraufbereitungsanlagen optimiert. Bis Ende 2011 waren solche Anlagen mit einer Fläche von 1.259 qm installiert.

**Finanzierung**

Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden langfristige Darlehen von 30.771 T€ (im Vorjahr: 17.439 T€) aufgenommen. Die zukünftig erwartete Zins- und Tilgungsbelastung wird bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes berücksichtigt. Im Rahmen des Risikomanagementsystems wird die Zinsentwicklung durch den Finanzbereich der NEUE LÜBECKER intensiv beobachtet.

**Personal**

Der Personalbestand der Genossenschaft ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug:

|  | Voll-<br>beschäftigte      | Teilzeit- und neben-<br>beruflich Beschäftigte | Gesamt                     |
|--|----------------------------|--|----------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter                      | 63<br>(62)                 | 30<br>(28)                                     | 93<br>(90)                 |
| Technische Mitarbeiter                         | 30<br>(31)                 | 4<br>(4)                                       | 34<br>(35)                 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb,<br>Hauswarte etc. | 37<br>(40)                 | 56<br>(63)                                     | 93<br>(103)                |
|  | <b>130</b><br><b>(133)</b> | <b>90</b><br><b>(95)</b>                       | <b>220</b><br><b>(228)</b> |

Vorjahreswerte in Klammern

**Geschäft und Rahmenbedingungen**

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende und eine Mitarbeiterin in Elternzeit beschäftigt. Die Genossenschaft stellte fünf Personen mit Erwerbsminderung einen Arbeitsplatz zur Verfügung.

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

**Organisation**

Für die NEUE LÜBECKER sind die Mitglieder- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die wirtschaftliche Stabilität die entscheidenden Eckpfeiler des Erfolgs der Genossenschaft. In diesem Zusammenhang investiert die NEUE LÜBECKER in zukunfts-sichere neue Technologien. Zum 01.01.2012 wurde das EDV-System für alle Bereiche der NEUE LÜBECKER erfolgreich auf eine moderne SAP-Plattform umgestellt. Mitarbeiter sind durch ein Schulungsprogramm umfassend auf die neue EDV-Umgebung vorbereitet worden, was für jeden Einzelnen auch Chancen zur Weiterentwicklung bietet.

Der kontinuierliche Verbesserungsprozess wird durch ein internes Qualitätsmanagement unterstützt. Dabei werden die Kernprozesse der Genossenschaft im Hinblick auf Optimierungspotenziale untersucht und entsprechende Arbeitspakete für deren Umsetzung erarbeitet.

**Mitgliederwesen**

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

|                              | Mitglieder    | Geschäftsguthaben in T€ |
|------------------------------|---------------|-------------------------|
| Bestand am 01.01.2011        | 17.045        | 14.790                  |
| Zugänge                      | 1.662         | 2.360                   |
| Abgänge                      | 1.536         | 1.343                   |
| <b>Bestand am 31.12.2011</b> | <b>17.171</b> | <b>15.807</b>           |

Die Geschäftsguthaben haben sich vor dem Hintergrund der Finanzkrise, insbesondere durch Zeichnen von freiwilligen Genossenschaftsanteilen unserer Mitglieder, erhöht.

**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 2011 zahlte die Tochtergesellschaft an die Genossenschaft eine Dividende von 60 T€.

**Wirtschaftliche Lage**
**Vermögenslage**

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse für 2011 folgendes Gesamtbild:

|  | 2011           |              | 2010           |              | Veränderung<br>T€ |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|
|  | T€             | %            | T€             | %            |                   |
| Anlagevermögen   | 594.528        | 94,3         | 569.201        | 92,7         | 25.327            |
| Umlaufvermögen   |                |              |                |              |                   |
| – Unfertige Leistungen   | 25.629         | 4,1          | 24.350         | 4,0          | 1.279             |
| Sonstiges Umlaufvermögen<br>und Rechnungs-<br>abgrenzungsposten  | 10.486         | 1,6          | 20.728         | 3,3          | -10.242           |
|  | <b>630.643</b> | <b>100,0</b> | <b>614.279</b> | <b>100,0</b> | <b>16.364</b>     |
| Eigenkapital   | 180.296        | 28,6         | 175.302        | 28,5         | 4.994             |
| Langfristiges Fremdkapital   |                |              |                |              |                   |
| – Pensionsrückstellung   | 9.561          | 1,4          | 9.424          | 1,4          | 137               |
| – Sonstige Rückstellungen  | 73             | 0,0          | 368            | 0,1          | -295              |
| – Verbindlichkeiten  | 404.773        | 64,3         | 393.141        | 64,1         | 11.632            |
| Kurz- und mittelfristiges<br>Fremdkapital, andere<br>Rückstellungen und<br>Rechnungs-<br>abgrenzungsposten | 35.940         | 5,7          | 36.044         | 5,9          | -104              |
|  | <b>630.643</b> | <b>100,0</b> | <b>614.279</b> | <b>100,0</b> | <b>16.364</b>     |

Die Vermögenslage des Unternehmens ist durch Solidität gekennzeichnet.

Das Anlagevermögen wird ausschließlich durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 16.364 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich geringfügig auf 28,6% (im Vorjahr: 28,5%).


**Finanzlage**
**Wirtschaftliche Lage**

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

| Kapitalflussrechnung  | 2011              | 2010              |
|---|-------------------|-------------------|
|   | T€                | T€                |
| <b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>   |                   |                   |
| Jahresüberschuss  | 4.912             | 5.354             |
| Ab- und Zuschreibungen Anlagevermögen   | 19.540            | 14.718            |
| Zu- und Abnahme langfristiger Rückstellungen                                      | -158              | 1.612             |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen  | 16                | -330              |
| <b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>1)</sup></b>   | <b>24.310</b>     | <b>21.354</b>     |
| Zu- und Abnahme kurzfristiger Aktiva  | 995               | -1.159            |
| Zu- und Abnahme kurzfristiger Passiva   | -124              | 3.275             |
| Gewinn/Verlust aus Anlageverkäufen  | -5.932            | -3.214            |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                  | <b>19.249</b>     | <b>20.256</b>     |
| planmäßige Tilgungen  | -11.728           | -11.451           |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>                   | <b>7.521</b>      | <b>8.805</b>      |
| <b>II. Investitionsbereich</b>  |                   |                   |
| Einzahlungen Anlagenverkäufe  | 12.910            | 14.862            |
| Ausgaben Investitionen  | -51.905           | -26.882           |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>   | <b>-38.995</b>    | <b>-12.020</b>    |
| <b>III. Finanzierungsbereich</b>  |                   |                   |
| Aufnahme von Darlehen   | 30.771            | 17.829            |
| Rückzahlung von Darlehen  | -7.119            | -15.273           |
| Zunahme der Geschäft Guthaben   | 669               | 663               |
| Auszahlung Dividende  | -587              | -552              |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>23.734</b>     | <b>2.667</b>      |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung<br/>des Finanzmittelbestands</b>                  | <b>-7.740</b>     | <b>-548</b>       |
|   | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
|   | <b>T€</b>         | <b>T€</b>         |
| <b>IV. Finanzmittelfonds, Kassenbestand<br/>und Guthaben bei Kreditinstituten</b> | <b>6.445</b>      | <b>14.185</b>     |

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

**Wirtschaftliche Lage**



„An der alten Wache“ in Glinde

Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurden die planmäßigen Tilgungen gedeckt. Darüber hinaus konnte ein Beitrag zur Finanzierung der Investitionen geleistet werden; in Höhe von 7.740 T€ erfolgte die Deckung aus den vorhandenen Finanzmittelbeständen.

Neben dem im Finanzmittelfonds gehaltenen Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten standen der Genossenschaft mündelsichere Wertpapiere von 1.079 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 12.893 T€ (im Vorjahr: 18.171 T€) zur Verfügung.

**Ertragslage**

Der Jahresüberschuss 2011 beträgt 4.912 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

|   | 2011         | 2010         | Veränderung |
|---|--------------|--------------|-------------|
|   | T€           | T€           | T€          |
| Hausbewirtschaftung   | 7.552        | 8.550        | -998        |
| Betreuungstätigkeit   | -15          | -29          | +14         |
| Neubau/Modernisierung   | -739         | -511         | -228        |
| Grundstücksbevorratung  | -19          | 0            | -19         |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb  | -1.828       | -1.243       | -585        |
| Neutrales Ergebnis  | 8            | -1.318       | +1.326      |
| – davon Verkaufstätigkeit   | 5.148        | 1.889        | +3.259      |
| – davon Bewertung Bauten des Anlagevermögens (außerplanmäßige Abschreibungen) | -5.347       | -861         | -4.486      |
| – davon Umstellung Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz                          | 0            | -1.749       | +1.749      |
|   | <b>4.959</b> | <b>5.449</b> | <b>-490</b> |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag  | -47          | -95          | +48         |
| <b>Jahresüberschuss</b>   | <b>4.912</b> | <b>5.354</b> | <b>-442</b> |

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2011 haben das Ergebnis der Hausbewirtschaftung und die Verkaufstätigkeit entscheidenden Anteil.

**Risikobericht**

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

Dazu ist ein Standardberichtsweisen eingerichtet. Schwerpunkte sind dabei die Analyse der Mieten und Leerstände sowie der Bautätigkeit. Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen werden von einem Investitionskoordinationsausschuss erarbeitet, der sich aus Mitarbeitern verschiedener Abteilungen zusammensetzt. Dabei kommt ein 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. Im Geschäftsjahr wurden die Bereiche Mieten und Instandhaltung durch einen Controlling-Ausschuss unterstützt.

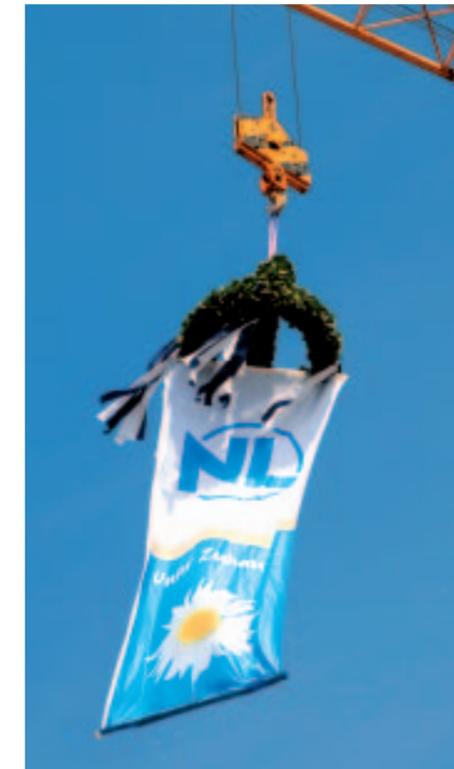
Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht. Weiterhin werden keine Derivate eingesetzt. Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind aufgrund von Dauernutzungsverträgen und langfristigen Darlehensbedingungen auch zukünftig nicht zu erwarten.

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 Finanzmärkte weiter zeitnah verfolgen, um eventuellen Risiken rechtzeitig begegnen zu können. Aufgrund langfristiger Finanzierung der Immobilien der Genossenschaft sind gegenwärtig keine Gefährdungen der Finanzlage der Genossenschaft zu erkennen oder zu befürchten.

**Nachtragsbericht**

Nach Ablauf des Geschäftsjahres lagen der NEUE LÜBECKER keine weiteren Vorgänge vor, die für die Wirtschafts- und Finanzlage von besonderer Bedeutung waren.

**Wirtschaftliche Lage**





## Wirtschaftliche Lage

### Prognosebericht

Im Jahre 2012 wird sich das stabile Wachstum in Deutschland auf geringerem Niveau als im Vorjahr fortsetzen. Die Nachfrage aus dem Ausland insbesondere nach inländischen Investitionsgütern bewegt sich unverändert auf sehr hohem Niveau. Unterstützt wird diese Entwicklung durch gute konjunkturelle Aussichten in den USA. Ein weiterer Treiber der konjunkturellen Erholung ist der inländische private Konsum. Die unverändert vergleichsweise hohe Beschäftigungsquote, Arbeitsplatzsicherheit und die Aussicht auf Verdienstzuwächse sind positive Effekte für den privaten Konsum. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich die Erhöhung der Lebenshaltungskosten insbesondere bei den Energieträgern auf die Kaufkraft der privaten Haushalte auswirken wird. Für das Jahr 2012 rechnen die Wirtschaftsforscher in Deutschland mit einem Wachstum von 0,6%.

Erhebliche Risiken für die Fortsetzung des Konjunkturaufschwungs bestehen in der weltweiten Verschuldung des staatlichen Sektors. Dies betrifft auch den Euro-Raum, wo sich die Regierungen nach den Zahlungsschwierigkeiten Griechenlands im Februar 2012 auf ein weiteres Rettungspaket, welches mit einem Forderungsverzicht privater Gläubiger verbunden ist, geeinigt haben.

Für die Entwicklung des Immobilienbestandsgeschäftes ist die Versorgung mit Krediten zu moderaten und stabilen Zinsen entscheidend. Die Renditen von Staatsanleihen der Industrieländer mit guter Bonität befinden sich bedingt durch historisch niedrige Leitzinsen der Zentralbanken auf niedrigem Niveau. So betrug die Rendite für deutsche Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit im Februar 2012 knapp 1,9%.

Die „lockere Geldpolitik“ der Zentralbanken birgt die Gefahr der Bildung von Preisblasen auf den Aktien-, Immobilien- und Rohstoffmärkten.

Begleitet wird diese Entwicklung durch höhere Inflationserwartungen und den Anstieg von Kreditrisikoprämien im öffentlichen Bereich. Die weitere Entwicklung wird

maßgeblich davon abhängen, inwieweit die Belastungen aus den Rettungspaketen die Tragfähigkeit der Staatsschulden der betroffenen europäischen Staaten gefährden könnte.

In der Wirtschaftsplanung der NEUE LÜBECKER der Jahre 2012 - 2016 geht der Vorstand aus Vorsichtsgründen von deutlich erhöhten Zinssätzen sowohl für die Prolongation von bestehenden Darlehen als auch für die Neuaufnahme von Krediten aus. Gute Ergebnisse aus dem Kerngeschäft werden das Eigenkapital in den kommenden Jahren stärken. Im Rahmen des Risikomanagementsystems wird die Zinsentwicklung durch den Finanzbereich der NEUE LÜBECKER intensiv beobachtet.

Für das Geschäftsjahr 2012 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von rd. 4.000 T€ gerechnet.

Die NEUE LÜBECKER wird auch zukünftig in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen.

In der Metropolregion Hamburg ist in den nächsten Jahren aufgrund der erwarteten Zuwanderung weiterhin mit einem Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum zu rechnen. In Hamburg existiert ein Wohnungsmangel in diesem Segment. Diese Entwicklung verstärkt die Tendenz zu steigenden Mieten.

Wachsende Haushaltszahlen sind für die meisten Standorte der NEUE LÜBECKER für das laufende Jahrzehnt prognostiziert. Immer mehr Menschen leben im Alter allein in der Wohnung und ziehen aus den dörflichen Umfeldern der Städte im südlichen Schleswig-Holstein zurück in die städtischen Quartiere.

Die NEUE LÜBECKER richtet Ihr Angebot mit zahlreichen Neubauprojekten an dieser Nachfrage aus.

In Glinde entstehen auf einem ehemaligen Bundeswehrdepot bis zum Jahre 2013 312 neue Wohnungen. Weitere große Neubauprojekte sind u.a. in Ahrensburg im Gebiet Reeshoop geplant. Außerhalb der Metropolregion Hamburg werden die Bauvorhaben in Lübeck „NEUER KAUFHOF“ sowie „Nussbaumweg“ im Jahre 2012 weitgehend abgeschlossen.

Im Bestand ist die Fortsetzung des in den vergangenen Jahren begonnenen Modernisierungsprogramms geplant. Dabei stehen die energetische Optimierung der Gebäude und die Erhöhung der Wohnqualität für die Mitglieder im Vordergrund.

Der kontinuierliche Verbesserungsprozess wird durch ein internes Qualitätsmanagement unterstützt, das die Kernprozesse der Genossenschaft im Hinblick auf Optimierungspotenziale untersucht und entsprechende Arbeitspakete für deren Umsetzung erarbeitet. 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 weiter bestehenden Zinsänderungsrisikos mit einer guten Vermietung und guten Ergebnissen in den nächsten Jahren.

Lübeck, den 30.04.2012

NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Marcel Sonntag  
Vorstandsvorsitzender



Volker Skroblied  
Vorstand

## Wirtschaftliche Lage



## Jahresabschluss 2011

**Bilanz zum  
31. Dezember  
2011**

**Aktivseite**

|  | Geschäftsjahr         | Vorjahr               |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | €                     | €                     |
| <b>Anlagevermögen</b>                                |                       |                       |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>             | <b>130.153,67</b>     | <b>122.572,94</b>     |
| <b>Sachanlagen</b>                                   |                       |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche                   |                       |                       |
| Rechte mit Wohnbauten                                | 526.208.615,74        | 531.858.919,71        |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten        | 13.361.961,35         | 7.723.567,63          |
| Grundstücke ohne Bauten                              | 2.271.682,57          | 5.257.976,40          |
| Maschinen  | 54.382,10             | 69.681,22             |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                   | 919.671,44            | 1.055.695,42          |
| Anlagen im Bau                                       | 49.876.864,49         | 21.523.606,29         |
| Bauvorbereitungskosten                               | 424.060,89            | 305.750,96            |
|  | <b>593.117.238,58</b> | <b>567.795.197,63</b> |
| <b>Finanzanlagen</b>                                 |                       |                       |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                   | 1.278.229,70          | 1.278.229,70          |
| Andere Finanzanlagen                                 | 2.070,00              | 5.532,77              |
|  | <b>1.280.299,70</b>   | <b>1.283.762,47</b>   |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                      | <b>594.527.691,95</b> | <b>569.201.533,04</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                |                       |                       |
| <b>Andere Vorräte</b>                                |                       |                       |
| Unfertige Leistungen                                 | 25.629.363,13         | 24.350.040,40         |
| Andere Vorräte                                       | 1.503.895,93          | 1.436.299,53          |
|  | <b>27.133.259,06</b>  | <b>25.786.339,93</b>  |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |                       |                       |
| Forderungen aus Vermietung                           | 294.699,67            | 305.448,14            |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken             | 25.401,02             | 24.363,33             |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen             | 33.323,27             | 0,00                  |
| Sonstige Vermögensgegenstände                        | 887.317,16            | 1.604.744,06          |
|  | <b>1.240.741,12</b>   | <b>1.934.555,53</b>   |
| <b>Wertpapiere</b>                                   | <b>1.079.100,00</b>   | <b>1.074.590,00</b>   |
| <b>Flüssige Mittel</b>                               |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten         | 6.445.045,35          | 16.185.155,43         |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>                      | <b>35.898.145,53</b>  | <b>44.980.640,89</b>  |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                    | <b>217.645,66</b>     | <b>96.997,98</b>      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                   | <b>630.643.483,14</b> | <b>614.279.171,91</b> |
| Treuhandvermögen:                                    | 755.003,03            | 793.239,13            |

**Passivseite**

|   | Geschäftsjahr         | Vorjahr               |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | €                     | €                     |
| <b>Eigenkapital</b>                                       |                       |                       |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                                  |                       |                       |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres                        |                       |                       |
| ausgeschiedenen Mitglieder                                | 998.332,01            | 998.201,01            |
| der verbleibenden Mitglieder                              | 15.806.322,68         | 14.789.674,23         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                         | 84.232,82             | 431.632,00            |
| Rückständige fällige Einzahlungen                         |                       |                       |
| auf Geschäftsanteile: € 87.377,32                         |                       | (68.425,77)           |
|   | <b>16.888.887,51</b>  | <b>16.219.507,24</b>  |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>                                  |                       |                       |
| Gesetzliche Rücklage                                      | 27.660.000,00         | 27.160.000,00         |
| – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr                |                       |                       |
| eingestellt: € 500.000,00                                 |                       | (540.000,00)          |
| Andere Ergebnisrücklagen                                  | 135.093.185,54        | 131.293.185,54        |
| – davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr                |                       |                       |
| eingestellt: € 3.800.000,00                               |                       | (4.200.000,00)        |
| – davon Anpassung zum 01.01.2010                          |                       |                       |
| gemäß BilMoG: € 0,00                                      |                       | (23.185,54)           |
|   | <b>162.753.185,54</b> | <b>158.453.185,54</b> |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                       |                       |                       |
| Gewinnvortrag   | 42.384,14             | 15.423,44             |
| Jahresüberschuss  | 4.911.782,58          | 5.353.518,24          |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                        | 4.300.000,00          | 4.740.000,00          |
|   | <b>654.166,72</b>     | <b>628.941,68</b>     |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                             | <b>180.296.239,77</b> | <b>175.301.634,46</b> |
| <b>Rückstellungen</b>                                     |                       |                       |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 9.560.879,00          | 9.424.203,00          |
| Steuerrückstellungen                                      | 91.505,00             | 28.473,00             |
| Sonstige Rückstellungen                                   | 4.215.626,93          | 4.368.136,28          |
|   | <b>13.868.010,93</b>  | <b>13.820.812,28</b>  |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                  |                       |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | 364.358.405,38        | 349.440.165,30        |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern          | 40.372.765,29         | 43.646.698,29         |
| Erhaltene Anzahlungen                                     | 26.997.577,34         | 26.898.904,78         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                          | 110.940,13            | 69.176,49             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 3.876.725,45          | 4.093.658,93          |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen       |                       | 121.272,24            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                | 450.931,77            | 592.931,85            |
| – davon aus Steuern: € 135.330,59                         |                       | (120.230,64)          |
| – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 24.760,08    |                       | (36.617,67)           |
|   | <b>436.167.345,36</b> | <b>424.862.807,88</b> |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                         | <b>311.887,08</b>     | <b>293.917,29</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>  | <b>630.643.483,14</b> | <b>614.279.171,91</b> |
| Treuhandverbindlichkeiten:                                | 755.003,03            | 793.239,13            |

**Bilanz zum  
31. Dezember  
2011**

**Gewinn- und  
Verlustrechnung  
vom 01. Januar  
bis 31. Dezember  
2011**

|   | Geschäftsjahr        | Vorjahr              |
|---|----------------------|----------------------|
|   | €                    | €                    |
| <b>Umsatzerlöse</b>   |                      |                      |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 85.881.807,55        | 84.439.007,90        |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 76.949,10            | 86.599,43            |
|   | <b>85.958.756,65</b> | <b>84.525.607,33</b> |
| Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes<br>an unfertigen Leistungen  | 1.279.322,73         | -10.980,44           |
| Andere aktivierte Eigenleistungen   | 2.727.764,45         | 2.655.000,00         |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 7.930.419,66         | 5.447.529,36         |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 39.797.155,37        | 37.954.739,60        |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 52.183,14            | 77.912,95            |
|   | <b>39.849.338,51</b> | <b>38.032.652,55</b> |
| <b>Rohertag</b>   | <b>58.046.924,98</b> | <b>54.584.503,70</b> |
| Personalaufwand   |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter   | 7.258.230,76         | 7.015.432,67         |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung und Unterstützung   | 2.097.334,38         | 1.695.871,18         |
| – davon für Altersversorgung: € 673.265,32  |                      | (309.709,76)         |
|   | <b>9.355.565,14</b>  | <b>8.711.303,85</b>  |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen   | 19.539.816,94        | 14.717.711,85        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | 6.756.230,85         | 7.094.213,72         |
| 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  | 302,46               | 244,74               |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 177.909,41           | 220.160,44           |
| – davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen: € 355,64  |                      | (3.910,06)           |
|   | <b>238.211,87</b>    | <b>280.405,18</b>    |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 15.459.773,63        | 15.064.395,53        |
| – davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen<br>und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger<br>langfristiger Rückstellungen: € 456.457,46 |                      | (448.612,88)         |
|   | <b>15.459.773,63</b> | <b>15.064.395,53</b> |
| <b>Überschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   | <b>7.173.750,29</b>  | <b>9.277.283,93</b>  |
| Außerordentliche Aufwendungen   | 0,00                 | 1.748.595,00         |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag  | 47.182,56            | 94.888,14            |
| Sonstige Steuern  | 2.214.785,15         | 2.080.282,55         |
| <b>Jahresüberschuss</b>   | <b>4.911.782,58</b>  | <b>5.353.518,24</b>  |
| Gewinnvortrag   | 42.384,14            | 15.423,44            |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen  | 4.300.000,00         | 4.740.000,00         |
| <b>Bilanzgewinn</b>   | <b>654.166,72</b>    | <b>628.941,68</b>    |

**Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

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

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. In Ausübung des für Geldbeschaffungskosten bestehenden Bilanzierungswahlrechtes wurde auch im Jahre 2011 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. 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:

|   | T€           |
|---|--------------|
| 16 Objekte, bei denen der Ertragswert zum Bilanzstichtag unter dem Buchwert lag | 2.659        |
| Objekte, bei denen ein Abriss erfolgte bzw. geplant ist                         | 2.688        |
| Bauvorbereitungskosten  | 7            |
| <b>Beeinflussung der Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr</b>            | <b>5.354</b> |

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude betreffen 11 Wirtschaftseinheiten, deren Leerzug nach der Planung der Genossenschaft im Wesentlichen bis zum Jahr 2014 abgeschlossen sein wird.

**Anhang**

**Anhang** Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Maschinen werden linear über 5 bis 10 Jahre, EDV-Hardware über 3 bis 8 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 5 bis 19 Jahren angesetzt. Für die in 2011 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 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.

**Bewertungsmethoden Umlaufvermögen**

**B**ei 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.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip. Im Geschäftsjahr wurden Zuschreibungen von 5 T€ bis zu den historischen Anschaffungskosten vorgenommen, da die Gründe für die Abschreibungen in den Vorjahren entfallen sind.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz. Aktive latente Steuern wurden nicht bilanziert.

**Bewertungsmethoden Rückstellungen**

**D**ie Pensionsverpflichtungen wurden auf Basis eines versicherungs-mathematischen Gutachtens ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Weitere Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Heubeck 2005 G. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde unverändert eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Anpassung der laufenden Renten von grundsätzlich 2% sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14% zum 31.12.2011 zugrunde gelegt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen insbesondere Verpflichtungen aus Schönheitsreparaturen. Es wurde von einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3 Jahren ausgegangen; die Abzinsung erfolgte zum entsprechenden Marktzins der vergangenen 7 Jahre nach Vorgabe der Deutschen Bundesbank.



**Anhang**

„DER NEUE KAUFHOF“ in Lübeck

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

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**

**D**ie Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Erläuterungen zur Bilanz**

**D**ie Position „Unfertige Leistungen“ umfasst abrechnungsfähige Betriebskosten. Von diesen Leistungen werden im Folgejahr 25.580 T€ mit den Mietern unserer Wohn- und Gewerbeobjekte abgerechnet, während 49 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: 41 T€) sowie Sonstige Vermögensgegenstände von 59 T€ (im Vorjahr: 260 T€) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.

Entwicklung des Anlagevermögens

|   | Bruttowerte  |                      |                      |                      |  | Abschreibungen                             |  |                               |  | Buchwerte                  |                            |
|---|--|----------------------|----------------------|----------------------|--|--|--|-------------------------------|--|----------------------------|----------------------------|
|   | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>01.01.2011 | Zugänge              | Abgänge              | Umbuchungen<br>(+/-) | Anschaffungs-/<br>Herstellungs-<br>kosten 31.12.2011 | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>01.01.2011 | Abschreibungen<br>des Geschäfts-<br>jahres | Abschreibungen<br>auf Abgänge | Kumulierte<br>Abschreibungen<br>31.12.2011 | Buchwerte<br>am 01.01.2011 | Buchwerte<br>am 31.12.2011 |
|   | €  | €                    | €                    | €                    | €  | €  | €  | €                             | €  | €                          | €                          |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                      | <b>816.965,40</b>                                  | <b>86.347,02</b>     | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>903.312,42</b>                                    | <b>694.392,46</b>                          | <b>78.766,29</b>                           | <b>0,00</b>                   | <b>773.158,75</b>                          | <b>122.572,94</b>          | <b>130.153,67</b>          |
| <b>Sachanlagen</b>  |  |                      |                      |                      |  |  |  |                               |  |                            |                            |
| Grundstücke und grundstücks-<br>gleiche Rechte mit Wohnbauten | 758.980.987,96                                     | 7.422.470,18         | 13.702.995,78        | 12.865.461,27        | 765.565.923,63                                       | 227.122.068,25                             | 18.824.046,71                              | 6.588.807,07                  | 239.357.307,89                             | 531.858.919,71             | 526.208.615,74             |
| Grundstücke mit Geschäfts-<br>und anderen Bauten              | 12.535.744,87                                      | 6.472.403,72         | 441.595,52           | -539.110,61          | 18.027.442,46  | 4.812.177,24                               | 294.897,39                                 | 441.593,52                    | 4.665.481,11                               | 7.723.567,63               | 13.361.961,35              |
| Grundstücke ohne Bauten                                       | 5.518.494,06                                       | 964,48               | 3.917,00             | -2.983.341,31        | 2.532.200,23   | 260.517,66                                 | 0,00                                       | 0,00                          | 260.517,66                                 | 5.257.976,40               | 2.271.682,57               |
| Maschinen   | 706.067,21   | 8.830,83             | 24.214,94            | 0,00                 | 690.683,10   | 636.385,99                                 | 23.270,95                                  | 23.355,94                     | 636.301,00                                 | 69.681,22                  | 54.382,10                  |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                            | 2.850.704,22                                       | 197.249,74           | 420.240,05           | 0,00                 | 2.627.713,91   | 1.795.008,80                               | 311.962,95                                 | 398.929,28                    | 1.708.042,47                               | 1.055.695,42               | 919.671,44                 |
| Anlagen im Bau  | 21.523.606,29                                      | 37.637.099,18        | 0,00                 | -9.283.840,98        | 49.876.864,49  | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                          | 0,00                                       | 21.523.606,29              | 49.876.864,49              |
| Bauvorbereitungskosten  | 305.750,96   | 188.955,11           | 11.476,81            | -59.168,37           | 424.060,89   | 0,00                                       | 6.872,65                                   | 6.872,65                      | 0,00                                       | 305.750,96                 | 424.060,89                 |
| Geleistete Anzahlungen  | 0,00   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00   | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                          | 0,00                                       | 0,00                       | 0,00                       |
|   | <b>802.421.355,57</b>                              | <b>51.927.973,24</b> | <b>14.604.440,10</b> | <b>0,00</b>          | <b>839.744.888,71</b>                                | <b>234.626.157,94</b>                      | <b>19.461.050,65</b>                       | <b>7.459.558,46</b>           | <b>246.627.650,13</b>                      | <b>567.795.197,63</b>      | <b>593.117.238,58</b>      |
| <b>Finanzanlagen</b>  |  |                      |                      |                      |  |  |  |                               |  |                            |                            |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                            | 1.278.229,70                                       | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 1.278.229,70   | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                          | 0,00                                       | 1.278.229,70               | 1.278.229,70               |
| Sonstige Ausleihungen   | 0,00   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 | 0,00   | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                          | 0,00                                       | 0,00                       | 0,00                       |
| Andere Finanzanlagen  | 5.532,77   | 37,23                | 3.500,00             | 0,00                 | 2.070,00   | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                          | 0,00                                       | 5.532,77                   | 2.070,00                   |
|   | <b>1.283.762,47</b>                                | <b>37,23</b>         | <b>3.500,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>1.280.299,70</b>                                  | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>                                | <b>1.283.762,47</b>        | <b>1.280.299,70</b>        |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                               | <b>804.522.083,44</b>                              | <b>52.014.357,49</b> | <b>14.607.940,10</b> | <b>0,00</b>          | <b>841.928.500,83</b>                                | <b>235.320.550,40</b>                      | <b>19.539.816,94</b>                       | <b>7.459.558,46</b>           | <b>247.400.808,88</b>                      | <b>569.201.533,04</b>      | <b>594.527.691,95</b>      |

**Anhang Rücklagen**

Rücklagenspiegel per 31.12.2011:

|                        | Bestand am<br>31.12.2010 | Einstellung für das<br>Geschäftsjahr | Bestand am<br>31.12.2011 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Ergebnisrücklagen      | T€                       | T€                                   | T€                       |
| Gesetzliche Rücklage   | 27.160                   | 500                                  | 27.660                   |
| Andere Gewinnrücklagen | 131.293                  | 3.800                                | 135.093                  |

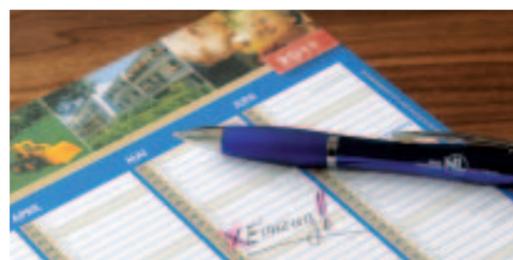
**Rückstellungen**

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 9.561 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

|  | T€           |
|--|--------------|
| Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)   | 807          |
| Unterlassene Instandhaltung  | 60           |
| Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist | 73           |
| Andere Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung – Servicegebühren und Abgrenzung Heiz- und Betriebskosten           | 2.166        |
| Personalkosten   | 494          |
| Jahresabschlussaufstellung   | 161          |
| Andere Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten  | 455          |
|  | <b>4.216</b> |

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 807 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhaltene Bauleistungen, bei denen bis Anfang Januar des Folgejahres noch kein Rechnungseingang zu verzeichnen war.



Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherheiten stellen sich wie folgt dar:

**Anhang**

| Verbindlichkeiten                                   | insgesamt                                 | davon Restlaufzeiten                    |                      |                       | Sicherheiten<br>Grundpfandrechte |
|---|---|---|----------------------|-----------------------|----------------------------------|
|   |   | unter 1 Jahr                            | 1 – 5 Jahre          | über 5 Jahre          |                                  |
|   | €   | €                                       | €                    | €                     | €                                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 364.358.405,38<br>(349.440.165,30)        | 11.604.921,12<br>(10.803.034,44)        | 55.866.204,20        | 296.887.280,06        | 363.941.957,16                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 40.372.765,29<br>(43.646.698,29)          | 1.089.195,57<br>(1.312.982,15)          | 4.481.345,83         | 34.802.223,89         | 40.171.337,90                    |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 26.997.577,34<br>(26.898.904,78)          | 26.997.577,34<br>(26.898.904,78)        |                      |                       |                                  |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 110.940,13<br>(69.176,49)                 | 110.940,13<br>(69.176,49)               |                      |                       |                                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 3.876.725,45<br>(4.093.658,93)            | 3.009.631,68<br>(3.299.677,12)          | 867.093,77           |                       |                                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00<br>(121.272,24)                      | 0,00<br>(121.272,24)                    |                      |                       |                                  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 450.931,77<br>(592.931,85)                | 356.060,97<br>(484.984,95)              | 42.164,80            | 52.706,00             |                                  |
|   | <b>436.167.345,36</b><br>(424.862.807,88) | <b>43.168.326,81</b><br>(42.990.032,17) | <b>61.256.808,60</b> | <b>331.742.209,95</b> | <b>404.113.295,06</b>            |

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 5.641 T€ (im Vorjahr: 3.391 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 796 T€ (im Vorjahr: 337 T€).

Anhang



Andrea Jokisch (li.)  
und Sandra Sczesny

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 (755 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 29.451 T€ betreffen beauftragte und noch nicht bilanzierte Bauleistungen. Die Verpflichtungen werden überwiegend durch Darlehensaufnahmen gedeckt.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLI), Lübeck. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft belief sich zum 31.12.2011 auf 2.988 T€, das gezeichnete Kapital auf 1.500 T€. Im Jahre 2011 erzielte diese Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 225 T€. Mit der NLI besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft.

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

|   | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter                   | 63               | 30                   |
| Technische Mitarbeiter                      | 30               | 4                    |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. | 37               | 56                   |
|   | <b>130</b>       | <b>90</b>            |
|   | <b>(133)</b>     | <b>(95)</b>          |

Vorjahreswerte  
in Klammern

Außerdem wurden durchschnittlich eine Mitarbeiterin in Elternzeit und sechs Auszubildende beschäftigt.

Anhang

| Mitgliederbewegung:       |               |
|---------------------------|---------------|
| Bestand 01.01.2011        | 17.045        |
| Zugang 2011               | 1.662         |
| Abgang 2011               | 1.536         |
| <b>Bestand 31.12.2011</b> | <b>17.171</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2011 um 1.017 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 Landstraße 83, 22415 Hamburg.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Michael Voigt, Geschäftsführer  
(stellv. Vorsitzender bis 10.06.2011, Vorsitzender ab 10.06.2011)
- Volker Kaske, Senator a. D. (Vorsitzender bis 10.06.2011)
- Jörn Alwes, Landrat a. D. (stellv. Vorsitzender)
- Volker Raudies, Unternehmensberater (stellv. Vorsitzender ab 10.06.2011)
- Ellen Kayser, Einzelhandelskaufmann i. R.
- Ingrid Merkelbach, Verwaltungsangestellte
- Vivian Paesler, Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin (ab 10.06.2011)
- Thomas Salzmann, Vorstand (bis 31.12.2011)
- Max Stich, Geschäftsführer
- Ronald Zorn, Geschäftsführender Gesellschafter

Mitglieder des Vorstandes:

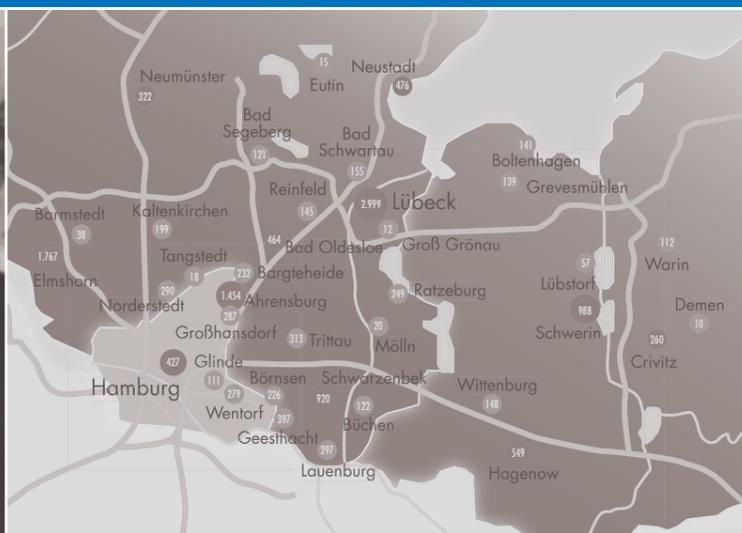
- Marcel Sonntag, Rechtsanwalt (ab 01.02.2012)
- Volker Skrobliès, Dipl.-Ing. Architekt
- Thomas Köchig, Betriebswirt (BA) (bis 31.12.2011)
- Klaus Mack, Vereidigter Buchprüfer, Steuerberater (ehrenamtlich vom 01.12.2011 bis 29.02.2012)

Lübeck, den 30.04.2012

NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Marcel Sonntag  
Vorstandsvorsitzender

Volker Skrobliès  
Vorstand



**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 01.01. bis 31.12.2011 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 in 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 30.04.2012

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

Direktor für den Prüfungsdienst  
gez. Viemann  
Wirtschaftsprüfer



## Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein Jahresüberschuss von 4.911.782,58 € erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2010 (42.384,14 €) und Einstellungen von insgesamt 4.300.000,00 € in die Ergebnissrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 654.166,72 € ausgewiesen. Der Vorstand empfiehlt, diesen Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

|   | €                 |
|---|-------------------|
| Ausschüttung einer Dividende von 4% auf Geschäftsguthaben von 15.142.370,25 € | 605.694,81        |
| Vortrag auf neue Rechnung   | 48.471,91         |
| <b>Bilanzgewinn</b>   | <b>654.166,72</b> |



## Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2011

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2011 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In neun Sitzungen, größtenteils gemeinsam mit dem Vorstand, befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2011 mit der strategischen Ausrichtung, der Neubau- und Modernisierungsplanung, dem Wirtschafts- und Finanzplan 2012 (mit Ausblick auf die Jahre 2013 bis 2016), den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss, dem Lagebericht 2010 sowie mit der Wahl eines neuen Vorsitzenden des Vorstands.

Aufgrund des zeitlichen Ablaufs war es zum Jahresende für einen begrenzten Zeitraum erforderlich, einen ehrenamtlich tätigen Vorstand zu bestellen, um die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft sicherzustellen. Der Aufsichtsrat arbeitete Kandidatenvorschläge für die Wahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern aus und stellte der Vertreterversammlung 2011 die Ergebnisse und Kandidaten zur Abstimmung vor.

Auf zahlreichen Terminen vor Ort, Richtfesten und regionalen Vertretertreffen 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.

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

Herr Volker Kaske schied altersbedingt aus dem Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER aus. Im Rahmen der Vertreterversammlung 2011 wurden die großen Verdienste von Herrn Kaske gewürdigt und ihm für seinen hervorragenden Einsatz für die Genossenschaft und ihre Mitglieder gedankt. In der anschließenden Aufsichtsratssitzung wurde als neuer Aufsichtsratsvorsitzender Herr Michael Voigt gewählt.

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 31.12.2011 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 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 2011 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat im Frühjahr 2012 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 2011 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2011 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Lübeck, den 30.04.2012

Der Aufsichtsrat

Michael Voigt  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Aufsichtsrat**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Michael Voigt</b>     | Geschäftsführer<br>Vorsitzender des Aufsichtsrates<br>Lübeck-Travemünde<br>(ab 10.06.2011)             |
| <b>Volker Kaske</b>      | Senator a. D.<br>Vorsitzender des Aufsichtsrates<br>Lübeck<br>(bis 10.06.2011)                         |
| <b>Jörn Alwes</b>        | Landrat a. D.<br>Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender<br>Elmshorn                               |
| <b>Volker Raudies</b>    | Unternehmensberater<br>Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender<br>Bad Schwartau<br>(ab 10.06.2011) |
| <b>Ellen Kayser</b>      | Einzelhandelskaufmann i. R.<br>Lübeck  |
| <b>Ingrid Merkelbach</b> | Verwaltungsangestellte<br>Elmshorn   |
| <b>Vivian Paesler</b>    | Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin<br>Lübeck<br>(ab 10.06.2011)                                  |
| <b>Thomas Salzmann</b>   | Vorstand<br>Elmshorn<br>(bis 31.12.2011)   |
| <b>Max Stich</b>         | Geschäftsführer<br>Flensburg   |
| <b>Ronald Zorn</b>       | Geschäftsführender Gesellschafter<br>Groß Grönau   |

**Vorstand**

|   |   |
|---|---|
| <b>Marcel Sonntag</b><br>(hauptamtlich)   | Rechtsanwalt<br>Vorsitzender des Vorstandes<br>Lübeck<br>(ab 01.02.2012)          |
| <b>Thomas Köchig</b><br>(hauptamtlich)    | Betriebswirt (BA)<br>Vorsitzender des Vorstandes<br>Lübeck<br>(bis 31.12.2011)    |
| <b>Volker Skroblied</b><br>(hauptamtlich) | Dipl.-Ingenieur, Architekt<br>Lübeck  |
| <b>Klaus Mack</b><br>(ehrenamtlich)       | Vereidigter Buchprüfer, Steuerberater<br>Lübeck<br>(ab 01.12.2011 bis 29.02.2012) |



**Mitglieder der  
Vertreterversammlung**

Stand 31.12.2011

**Wahlbezirk 1**

Erika Kessin, Selmsdorf  
Gerhard Landré, Lütjensee  
Ulf Linkner, Wismar  
Ursula Kamphausen, Schönhorst  
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 Sünnewald, 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**

Jutta Kosel, 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**

-

**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**

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  
Melitta Kringel, 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

**Wahlbezirk 32**

Birgit Köhler, Schwerin

**Wahlbezirk 33**

Manfred Rieck, Boltzenhagen

**Wahlbezirk 34**

Walter Poschadel, Grevesmühlen

**Wahlbezirk 35**

Gretel Both, Bad Oldesloe  
Friedrich-Karl Kümmel, Bad Oldesloe  
Kurt Schlüter, Bad Oldesloe  
Karl-Heinz Witt, Bad Oldesloe

**Wahlbezirk 36**

Horst Beuchling, Bargtheide  
Heinz Bork, Bargtheide

**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  
Thomas Pasternack, Basthorst  
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**

Klaus Protzel, Reinfeld

**Wahlbezirk 44**

Tanja Hans, Hamburg  
Eckhard Langmann, Hamburg

**Wahlbezirk 45**

Karl-Heinz Langer, Flensburg

**Wahlbezirk 46**

Jörg Tobis, Flensburg

**Wahlbezirk 47**

Peter Lender, 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

**Herbert Ely**  
Crivitz

**Winfried Schmidt**  
Lübeck

**Siegfried Blömker**  
Schwerin

Wir werden den  
Verstorbenen ein ehrendes  
Andenken bewahren.

## Wohnungsbestand am 31.12.2011

| Ort           | WE    | Stadt bzw. Kreis    | WE    |
|---------------|-------|---------------------|-------|
| Lübeck        | 2.999 | Hansestadt Lübeck   | 2.999 |
| Bad Schwartau | 155   |                     |       |
| Neustadt      | 476   |                     |       |
| Eutin         | 15    | Ostholstein         | 646   |
| Schwarzenbek  | 920   |                     |       |
| Geesthacht    | 397   |                     |       |
| Wentorf       | 279   |                     |       |
| Lauenburg     | 297   |                     |       |
| Ratzeburg     | 249   |                     |       |
| Büchen        | 122   |                     |       |
| Börnsen       | 226   |                     |       |
| Groß Grönau   | 12    |                     |       |
| Mölln         | 20    | Herzogtum Lauenburg | 2.522 |
| Ahrensburg    | 1.454 |                     |       |
| Bad Oldesloe  | 464   |                     |       |
| Großhansdorf  | 287   |                     |       |
| Trittau       | 313   |                     |       |
| Bargteheide   | 232   |                     |       |
| Reinfeld      | 145   |                     |       |
| Glinde        | 111   |                     |       |
| Tangstedt     | 18    | Stormarn            | 3.024 |

| Ort                          | WE    | Stadt bzw. Kreis    | WE            |
|------------------------------|-------|---------------------|---------------|
| Elmshorn                     | 1.767 |                     |               |
| Barmstedt                    | 38    | Pinneberg           | 1.805         |
| Norderstedt                  | 290   |                     |               |
| Kaltenkirchen                | 199   |                     |               |
| Bad Segeberg                 | 121   | Segeberg            | 610           |
| Neumünster                   | 322   | Stadt Neumünster    | 322           |
| Schwerin                     | 988   | Stadt Schwerin      | 988           |
| Hagenow                      | 549   |                     |               |
| Wittenburg                   | 148   | Ludwigslust         | 697           |
| Crivitz                      | 260   |                     |               |
| Demmen                       | 10    | Parchim             | 270           |
| Warin                        | 112   |                     |               |
| Lübstorf                     | 57    |                     |               |
| Boltenhagen                  | 141   |                     |               |
| Grevesmühlen                 | 139   | Nordwestmecklenburg | 449           |
| Hamburg                      | 427   | Hamburg             | 427           |
| <b>Gesamtwohnungsbestand</b> |       |                     | <b>14.759</b> |

## Die Wohnungen der NEUE LÜBECKER auf einen Blick



