

GESCHÄFTSBERICHT







Telefon: 0451 14 05-0 Telefax: 0451 14 05-299 E-Mail: info@neueluebecker.de Internet: www.neueluebecker.de

Mitglieder-ServicePortal: msp.neueluebecker.com



Ahrensburg

Hermann-Löns-Straße 40 · 22926 Ahrensburg

Telefon: 04102 66 70-0 Telefax: 04102 66 70-19

E-Mail: ahrensburg@neueluebecker.de

Elmshorn

Westerstraße 1 · 25336 Elmshorn Telefon: 04121 46 312-10

Telefax: 04121 46 312-29

E-Mail: elmshorn@neueluebecker.de

Schwerin

Friesenstraße 2 · 19059 Schwerin Telefon: 0385 76 09 68-0 Telefax: 0385 76 09 68-19

E-Mail: schwerin@neueluebecker.de

**ServiceBüros** 

Crivitz

Straße der Freundschaft 11 · 19089 Crivitz

Telefon: 03863 22 23 30 Telefax: 03863 33 37 76

E-Mail: crivitz@neueluebecker.de

Hagenow

Rosenweg 8 · 19230 Hagenow Telefon: 03883 72 40 38 Telefax: 03883 72 90 43

E-Mail: hagenow@neueluebecker.de

Schwarzenbek

Frankfurter Straße 31  $\cdot$  21493 Schwarzenbek

Telefon: 04151 89 82-0 Telefax: 04151 89 82-19

E-Mail: schwarzenbek@neueluebecker.de





Marcel Sonntag

Volker Skroblies

### Liebe Leser,

Sie haben es sicherlich gleich bemerkt. Unser Geschäftsbericht sieht in diesem Jahr etwas anders aus, als in den vorherigen Jahren. Wir haben für Sie das Layout verändert und bieten somit eine noch bessere Wahrnehmung unserer genossenschaftlichen Tätigkeiten. Aber nicht nur dies war der Grund für eine Veränderung. Dynamik, Innovation und Transparenz sind für unsere Genossenschaft maßgebliche Punkte, die sich in unserem Geschäftsbericht ebenfalls widerspiegeln.

Diese Merkmale tauchen auch auf, wenn wir voller Stolz und Freude auf das Jahr 2012 zurück blicken. Gerade in Zeiten steigender Preise und gesellschaftlicher Diskussionen über Wohnungsnot und Miethöhen ist die Initiative der Wohnungsunternehmen und im Speziellen die der Genossenschaften gefragt.

So wurde das vergangene Jahr von der UNO zum "Internationalen Jahr der Genossenschaften" ausgerufen, um auf die Vorzüge dieser einmaligen Rechtsform aufmerksam zu machen. Unter dem Motto "Miteinander" hat sich die NEUE LÜBECKER wieder an ihren zahlreichen Standorten präsentiert. Neben diversen Mitgliederfesten und einem gemeinsamen Genossenschaftstag in Schwerin waren die regionalen Vertretertreffen die Höhepunkte unserer Veranstaltungsreihe. Den Abschluss bildete die Einweihung des neuen Kaufhofs in Lübeck, zu dem auch 13 lebensgroße Bronzefiguren gehören. Diese stehen ebenfalls unter dem genossenschaftlichen Motto "Miteinander".

Aber nicht nur das Jahr 2012 soll die Vorzüge des genossenschaftlichen Prinzips und unserer Genossenschaft in den Fokus rücken. So blicken wir motiviert in die Zukunft, um uns neuen Herausforderungen zu stellen, das Handeln an der Förderung unserer Mitglieder auszurichten, sie zu unterstützen und immer ein offenes Ohr zu haben.

Wir freuen uns auf ein erfolgreiches Jahr mit Ihnen und wünschen viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichtes.

Marcel Sonntag

Vorstandsvorsitzender

Volker Skroblies Vorstand

## Auf einen Blick

## NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Sitz der Genossenschaft: Lübeck

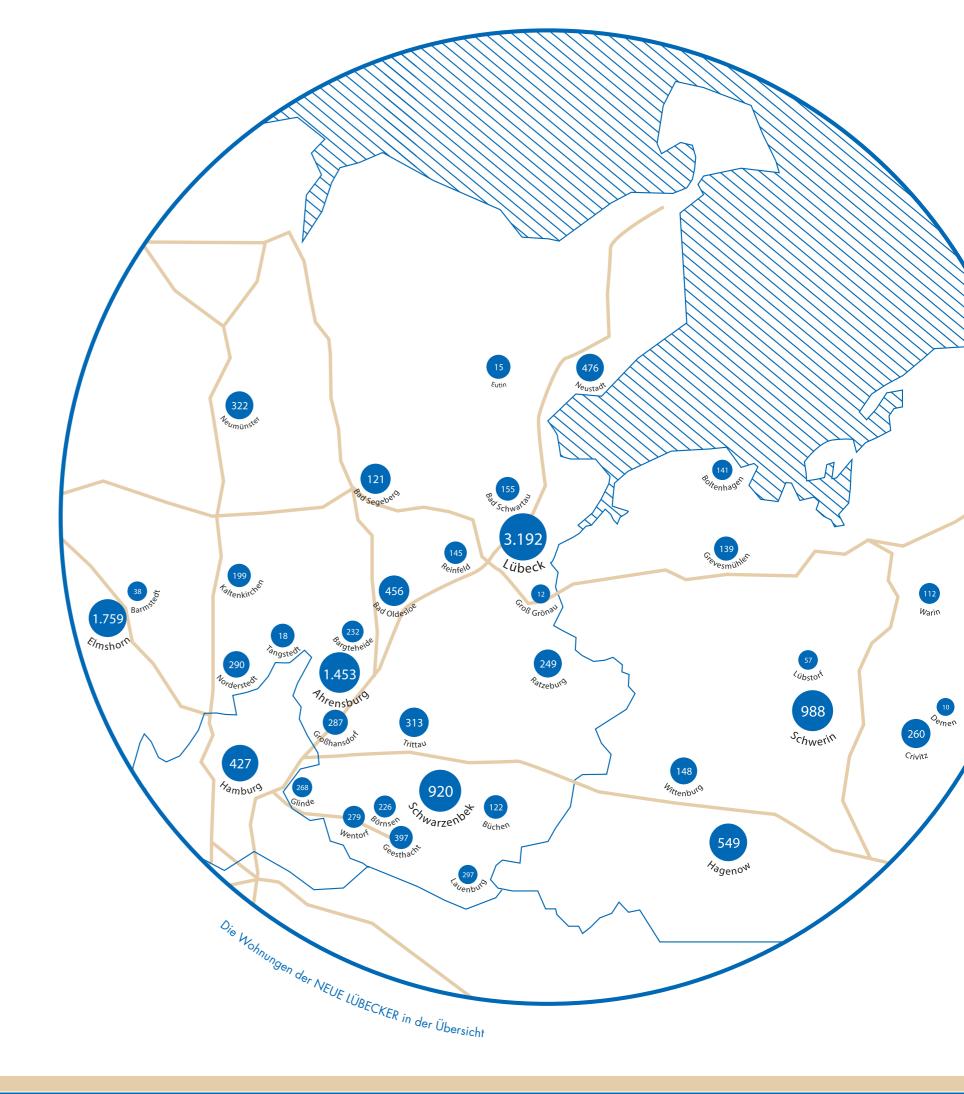
Gründung: 14. November 1949

Eintragung: Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207

Geschäftszweck: "Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute,

sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung".

Die Kennzahlen im Jahresvergleich		
	2012	2011
	T€	T€
Bilanzsumme	656.533	630.643
Liquide Mittel (mit Wertpapieren)	12.592	7.524
Anlagevermögen	614.789	594.528
Eigenkapital	189.951	180.296
Umsatzerlöse	88.363	85.959
Jahresüberschuss	8.770	4.912
Cashflow	23.151	24.310
Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.072	14.759
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	4.104	4.112
Flächen in qm per 31.12.	934.431	909.487
Umsatzerlöse aus Mieten	63.261	61.101
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	49.395	59.905
Instandhaltung (EUR/qm)	15,31	16,30
Anzahl der Mitglieder per 31.12.	17.234	17.171
Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)	213	220
– davon ganztags tätig	131	130
– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt	82	90



 $oldsymbol{\mathsf{o}}$ 

## Inhaltsverzeichnis

Wir sind stolz	08-09
Unser Team ist spitze	10–11
Wir denken mit	12–13
Unsere Partner sind die besten	14–15
Wir bieten ein Miteinander	16–17
Unser Anpruch ist vollste Zufriedenheit	18–19
Revitalisierung eines Stadtteils	20–21
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	22–25
Lagebericht	26-33
Bilanz	34-35
Gewinn- und Verlustrechnung	36-37
Anhang	38-49
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	50-51
Bericht des Aufsichtsrates	52-53
Organe	54-55
Mitglieder der Vertreterversammlung	56-57
Wohnungsbestand	58-59





eit mehr als 60 Jahren verbinden wir als NL aktive Mitgliederförderung mit immobilienwirtschaftlicher Weitsicht. Auf Norddeutschlands Wohnungsmarkt sind wir mit mehr als 15.000 Wohnungen präsent. Mehr als 17.000 Mitglieder prägen unsere genossenschaftliche Gemeinschaft. Über 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten täglich zum Wohl unserer Mitglieder und sorgen für die Umsetzung unserer genossenschaftlichen Ziele.

## Wir sind stolz,

eine der größten Wohnungsgenossenschaften Norddeutschlands zu sein. Als leistungsstarke, zukunftsorientierte Gemeinschaft

stellen wir uns



seit mehr als 60
Jahren erfolgreich
den Herausforderungen
unserer Zeit und handeln im
Einklang mit wirtschaftlicher und ökologischer Verantwortung.

Dabei sah es anfangs alles andere als gut für die NEUE LÜBECKER aus. Zwei Anläufe hatten die Mitglieder der satzungsgebenden Versammlung 1949 bereits gestartet, um die Wohnungsnot der vielen Flüchtlinge in Lübeck nach dem Zweiten Weltkrieg durch die Gründung einer eigenen Wohnungsbaugenossenschaft zu mildern. Schließlich standen im Sommer 1945 nur 37.500 reguläre Wohnungen für rund 234.000 Menschen, von denen ca. 40 % Flüchtlinge waren, zur Verfügung. Aber zwei Mal hatten die zuständigen Gremien eine Gründung abgelehnt, da sie der Meinung waren, es gäbe in Lübeck bereits genug Genossenschaften und eine Flüchtlingsgenossenschaft könne nur wirtschaftlichen Schiffbruch erleiden.

Unsere Gründungsväter hatten jedoch eine klare Vision, arbeiteten weitere Details aus, warben Gelder für die künftigen Bauten ein und erhielten schließlich im dritten Anlauf die Genehmigung zur Gründung, so dass die NEUE LÜBECKER Baugenossenschaft eGmbH zu Lübeck am 14. November 1949 aus der Taufe gehoben wurde. Und frei nach Goethe "Aus Steinen, die einem in den Weg gelegt werden, kann man Schönes bauen.", entstanden 1950 in nur sechsmonatiger Bauzeit die ersten Häuser an der Kantstraße in Lübeck.

## "Krisenzeiten wurden frühzeitig als Chance zur Neuorientierung genutzt!"

Durch die ursprünglich ablehnende Haltung gegenüber der NEUE LÜBECKER war für die folgenden Jahrzehnte die Zielrichtung klar vorgegeben: Wachstum bei wirtschaftlicher Stärke! Die Leidenschaft für dieses Ziel wurde dabei von Vorstandsgeneration zu Vorstandsgeneration weitergegeben. Die NEUE LÜBECKER weitete so ihr Geschäftsgebiet nach und nach durch eigene Neubauten, Fusionen mit anderen Genossenschaften und Zukäufe von Wohnungsbeständen auf ganz Schleswig-Holstein und nach der Wende auch auf Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg aus.

Krisenzeiten wurden frühzeitig als Chance zur Neuorientierung genutzt. So führte die Ölkrise in den 70er Jahren zu einer Modernisierungswelle, die Wohnungsleerstände in den 80er Jahren zu einem Umbau von größeren zu gesuchten kleinen Wohnungen und die derzeitige Aussicht auf den demografischen Wandel zu einer räumlichen Neuausrichtung der Genossenschaft auf die wirtschaftlichen Zentren der Achse Elmshorn-Hamburg-Lübeck-Schwerin.

Nun stehen wir vor der nächsten Herausforderung: Der Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch unsere Gebäude. Dafür ersetzen wir alte Häuser aus den 50er Jahren durch Neubauten oder modernisieren erhaltenswerte Bestände. Und wir testen derzeit verschiedene Beheizungsarten in unseren Häusern. Erdwärme, Eisspeicherheizung, Pelletheizung, Kraft-Wärme-Kopplung und Solarthermie sind Möglichkeiten, unsere Gebäude umweltfreundlicher zu machen. Aber auch hier gilt es, sich nicht auf Abenteuer einzulassen, sondern ökologisches Handeln mit wirtschaftlicher Stabilität in Einklang zu bringen.

"Ein gutes Gefühl, in der Geborgenheit einer starken Gemeinschaft zu leben!"

Sie möchten wissen, wie die NEUE LÜBECKER ihre Ziele in den letzten Jahrzehnten so konsequent umsetzen konnte? Durch Ihre motivierten Mitarbeiter, die ebenfalls Mitglieder der Genossenschaft sind!

23.058
Tage sind wir schon für unsere Mitglieder da.
(Stand 31.12.2012)



## Unser Team ist spitze...

und reagiert schnell, kompetent und lösungsorientiert auf die Wünsche unserer Mitalieder.

Wir identifizieren uns mit unseren gemeinsamen Aufgaben. Daran lassen wir uns messen.

Jedoch Mitarbeiter, die Ihren Beruf noch als Berufung und nicht als Job verstehen, fallen nicht vom Himmel.

## "Vernetztes Denken ist heute wichtiger denn je."

Nur wer Spaß an der täglichen Arbeit hat, engagiert sich auch, und nur in einer Umgebung des Vertrauens, der partnerschaftlichen Unterstützung und des gegenseitigen Respekts fühlt man sich wohl. Die NEUE LÜBECKER fördert daher das eigenverantwortliche Handeln ihrer Mitarbeiter und stattet diese mit den entsprechenden Kompetenzen und dem erforderlichen Knowhow aus.

Das beginnt bereits mit einer fundierten Ausbildung, die sowohl die Vermittlung der praktischen Arbeit als auch die ressortübergreifende Theorie umfasst. Denn vernetztes Denken ist heute wichtiger denn je. Dass die NEUE LÜBECKER mit dieser Art der Ausbildung auf dem richtigen Weg ist, zeigen diverse Auszeichnungen der IHK als "hervorragender Ausbildungsbetrieb".

Beginnt nach der Ausbildung "der Ernst des Lebens", so gilt die Devise "Stillstand ist Rückschritt". Durch regelmäßige Inhouse-Schulungen und die Besuche externer fachspezifischer Seminare werden die Kollegen auf dem neuesten Wissensstand gehalten. Eigenverantwortliche Weiterbildungen unserer Mitarbeiter zum Immobilienfachwirt, Immobilienökonom, Betriebswirt und ähnlichen Abschlüssen unterstützen wir.



Die so erworbenen Kompetenzen der NEUE LÜBECKER werden auch von den Kollegen anderer Wohnungsunternehmen geschätzt, die unsere Mitarbeiter regelmäßig als Interessenvertreter in die Fachausschüsse des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen wählen. So sind wir beispielsweise in den Ausschüssen Recht, Wohnungswirtschaft, Architektur/Technik und Energie sowie Bildung, Kommunikation und Marketing vertreten. Wir stellen Prüfer bei der IHK Kiel für den Beruf des Immobilienkaufmanns und die Prüfungsausschussvorsitzende bei der IHK zu Lübeck für die Immobilienfachwirte. Wir arbeiten in der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und in wohnungswirtschaftlichen Organisationen mit.

## "Viele Kollegen betätigen sich ehrenamtlich und das hat positive Auswirkungen!"

Neben ihrer Arbeit für die NEUE LÜBECKER betätigen sich viele Kollegen in ihrer Freizeit ehrenamtlich in Vereinen, als Helfer bei der AWO oder dem Verband "Frau und Kultur", sind in der Krankenhausseelsorge oder bei der freiwilligen Feuerwehr aktiv oder unter-

stützen ihre Gemeinde bei der Umstellung auf regenerative Energien, um nur einige Beispiele zu nennen.

Die Erfahrungen, die Kollegen in diesen Bereichen sammeln, bringen sie wiederum in ihre tägliche Arbeit für unsere Mitglieder ein. Und das hat positive Folgen...

213
Mitarbeiter bieten täglich einen Spitzenservice für unsere Mitglieder.

## Wir denken mit...

und an die Zukunft. Deswegen gestalten wir nachhaltige Lebensqualität

> mit energieeffizienten Gebäuden, barrierearmen Wohnungen, gepflegten Grünanlagen und intakten Nachbarschaften.

> Wenn man Zukunft gestalten will, muss man die Gegenwart verändern. Das gilt insbesondere im Wohnungsbau. Denn während Konsumgüter nur eine relativ kurze Lebensdauer haben, sollen unsere Häuser etliche Jahrzehnte überdauern und den Anforderungen verschiedener Generationen und Lebenswege gerecht werden.

Wir legen daher besonderen Wert auf eine sorgfältige Planung, in die nicht nur das Fachwissen sämtlicher Abteilungen der NEUE LÜBECKER einfließt, sondern die auch externes Spezialwissen nutzt. Gesetzliche Vorgaben, technische Erkenntnisse, veränderte Baustoffe und vor allem die Frage, welche Energie steht uns auch morgen noch für die Beheizung unserer Häuser zur Verfügung, um unseren Mitgliedern den ihnen zustehenden Komfort zu bieten, stellen unsere technischen Abteilungen Tag für Tag vor neue Herausforderungen.

## "Unsere ServiceCenter setzen ihr Budget verantwortungsbewusst ein."

Das technisch Machbare muss jedoch immer auch auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet werden. Als überregional tätige Genossenschaft wissen wir, dass Zukunft in unseren Wohnungsbeständen nur durch eine intensive Vorortbetreuung gestaltet werden kann. Hier ist es Aufgabe unserer ServiceCenter, "das Ohr am Mitglied zu haben" und das ihnen zur Verfügung stehende Budget



## Unsere Partner sind die besten...

Unternehmen, die wir als Dienstleister, Handwerker oder Baufirma beauftragen.

> Aber auch die besten Städte und Gemeinden, in denen wir tätig sind und Unternehmen der Wohnungswirtschaft, mit denen wir zusammenarbeiten und Lebensräume gestalten.

> Denn Qualität ist uns sehr wichtig. Und Qualität erwarten wir von den fast 440 Firmen, die unsere rund 15.000 Wohnungen betreuen, sowohl bei den zu erbringenden Leistungen als auch in der Zusammenarbeit. Um Reparaturzeiten zu verkürzen, setzen wir soweit möglich ortsansässige Firmen ein und fördern damit die regionale Wirtschaft an unseren Standorten. Ob kleiner Handwerksbetrieb, großer Bauunternehmer, Stadtwerke, Energiekonzern oder Bank: Wir verhandeln auf Augenhöhe miteinander.

> Zur Gestaltung von attraktiven Wohngebieten stehen wir in ständigem Dialog mit den Städten und Gemeinden sowie den Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in unserer Nachbarschaft. Das erleichtert für alle Seiten die Planung, schafft Synergien und sorgt für lebenswerte Umgebungen. Kooperationen ergeben sich sowohl auf technischem Gebiet wie der gemeinsamen Nutzung von

Blockheizkraftwerken, in kaufmännischer

zu besseren Preisen, als auch in sozialen Bereichen, wie bei der Errichtung von Kindertagesstätten, Spielplätzen oder der Unterstützung von Nachbarschaftsbüros. Dabei verlieren wir nie unsere wichtigsten Partner aus den Augen: Unsere

Hinsicht beim gemeinsamen Einkauf zu begleichen. Mitglieder und gerade Sie!



Tage benötigen wir durchschnittlich, um die Rechnungen unserer Partner



in einem motivierten Team mit interessanten Aufgaben und Perspektiven.

"Miteinander" bedeutet bei der NEUE LÜBECKER mehr als nur das Ausrichten von Kinder- oder Nachbarschaftsfesten. Es bedeutet auch Mitbestimmung. Als Mitglied in einer Genossenschaft ist man nicht einfach nur Mieter seiner Wohnung sondern zu einem gewissen Teil auch Eigentümer. Und hieraus erwachsen sowohl Rechte als auch Pflichten.

Rechte, da jedes Mitglied an der Gestaltung der NEUE LÜBECKER durch Ausübung seines aktiven und passiven Wahlrechts zur Vertreterversammlung mitarbeiten kann und ein lebenslanges Wohnrecht bei unserer Genossenschaft hat. Wir freuen uns, wenn sich Mitglieder in unseren Mitgliedertreffs einbringen, sich an der Gestaltung ihres Wohnumfeldes - beispielsweise durch das Anlegen und Betreuen von Blumenrabatten - beteiligen und gute Nachbarschaften, z. B. durch die Unterstützung älterer Mitbewohner, pflegen. All das ist gelebte Genossenschaft.

Aber auch die Pflichten dürfen nicht unerwähnt bleiben, da jedes Mitglied aufgerufen ist, wirtschaftlichen Schaden von der Genossenschaft fernzuhalten. Das geschieht durch den pfleglichen Umgang mit dem Eigentum der Genossenschaft, durch gegenseitige nachbarschaftliche Rücksichtnahme und ggf. auch durch Umzüge innerhalb unseres Wohnungsbestandes, wenn ein altes, liebgewonnenes Haus abgerissen werden muss.

Unterstützung für die Umsetzung ihrer Ideen und Hilfe bei der Bewältigung und Lösung von kleinen Dingen des täglichen Lebens finden unsere Mitglieder bei den Mitarbeitern der NL. Denn gerade die täglichen Begegnungen mit den Mitgliedern machen unseren Berufsalltag spannend und abwechslungsreich. Fordern Sie uns ...



# Unser Anspruch ist vollste Zufriedenheit...



unserer Mitglieder durch attraktives Wohnen und verlässlichen Service.

Der Dank unserer Mitglieder für das gute Wohngefühl ist unsere Motivation.

Wir wissen aus unseren regelmäßigen regionalen Mitgliederbefragungen, dass rund 93 % der Befragten die NEUE LÜBECKER Freunden und Bekannten weiterempfehlen würden. Dieses Ergebnis zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Es ist für unsere Kolleginnen und Kollegen ein großer Ansporn, auch und gerade in den Bereichen, die unsere Mitglieder weniger gut bewerten, größte Anstrengungen zu unternehmen, um die Zufrieden-

"Die persönliche Erreichbarkeit konnte verbessert werden."

heit unserer Kunden zu erhöhen. Schließlich

haben wir uns ein 100-Prozent-Ziel gesetzt!

Unsere "Schwachstelle" war laut den Befragungen vor allem die persönliche und telefonische Erreichbarkeit, die im Durchschnitt nur mit 67 % positiv bewertet wurde. Hier haben wir in den letzten Jahren durch kontinuierliche Veränderungen erhebliche Verbesserungen bewirkt. Unsere Maßnahmen reichen von

einer 24-Stunden Notrufnummer, über die Verlängerung der Öffnungszeiten unserer ServiceCenter, der Einstellung von weiteren Mitarbeitern für die Telefonannahme und dem Angebot wöchentlicher Sprechstunden unserer Kundenbetreuer in den ServiceBüros bis zur Nutzung technischer Möglichkeiten wie Telefonumschaltungen, Anrufbeantwortern, E-Mail-Verkehr und der Möglichkeit, Mängelmeldungen über unser Internetportal msp. neueluebecker.com abzugeben.

## "Wir sind auf die tätige Mithilfe unserer Mitglieder angewiesen."

Weitere Punkte wie Sauberkeit im Haus und in den Grünanlagen können wir nur mit unseren Mitgliedern zusammen angehen. Hier hängt vor allem viel von den Bewohnern und ihrem Verhalten ab. Unsere Mitarbeiter können bei ihren regelmäßigen Kontrollgängen nicht überall gleichzeitig sein. Wir sind daher auf die tätige Mithilfe unserer Mitglieder angewiesen. Eine große Stütze sind in diesen Fällen unsere Mitgliedervertreter. Sie weisen uns auf den regionalen Vertretertreffen stets auf unseren Schwachstellen hin, so dass wir unsere Leistungen kontinuierlich verbessern können.

Machen Sie mit! Gemeinsam werden wir die 100%-ige Mitgliederzufriedenheit erreichen: Für unser Zuhause, unsere NEUE LÜBECKER!

Segabe an Schweriner Kindergarten



## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2012

Nach einer kräftigen Erholungsphase der Jahre 2010 und 2011 hat sich im Jahre 2012 das Wirtschaftswachtum im Inland abgeschwächt.

Im Vergleich zu anderen Staaten des Euroraums ist Deutschland bisher deutlich weniger von den Auswirkungen der Finanz- und Schuldenkrise betroffen. Diese Entwicklung spiegelt der Ifo-Geschäftsklimaindex wieder, der sich im Laufe des Jahres 2012 abschwächte.

Die Inflationsrate in Deutschland im Jahre 2012 betrug gemessen am Anstieg des Verbraucherpreisindexes rd. 2,0 %. Vor allem Arbeitnehmer profitierten von der weiterhin guten Arbeitsmarktlage durch Tariferhöhungen und Sonderzahlungen. Es setzte sich der Trend des Jahres 2011 fort, dass die Lohnzuwächse im Dienstleistungssektor geringer als in der Industrie waren.

Die Energiepreise veränderten sich trotz der vor allem wechselkursbedingten Verteuerung von Rohöl nur geringfügig. Die Gaspreise, deren Entwicklung sich zunehmend von den Rohölpreisen abkoppelt, sind im Jahre 2012 gesunken. Die Erhöhung des verfügbaren Einkommens lag mit 1,8 % knapp unterhalb der Inflationsrate.

## Rahmendaten: Die wirtschaftliche Lage

Das Jahr 2012 war gekennzeichnet von einer gebremsten Expansion der Weltwirtschaft und des Welthandels. Während die Länder Südeuropas von der Krise im Euroraum besonders durch schrumpfende Volkswirtschaften und hohe Arbeitslosigkeit betroffen sind, betrug in Deutschland das Wachstum nach einer kräftigen Erholungsphase in den Jahren 2010 und 2011 noch 0,4%.

Insgesamt war die konjunkturelle Entwicklung im Jahre 2012 eher durchwachsen. So ging die Nachfrage nach Investitionsgütern, bedingt durch die weltweite Abschwächung des Wirtschaftswachstums, zurück.

Die starke Nachfrage aus dem Ausland nach Kraftfahrzeugen – vor allem außerhalb des Euroraums – sowie eine erhöhte Binnennachfrage gestützt durch den privaten Konsum und einer belebten Nachfrage im Wohnungsbau, trugen im Inland dazu bei, dass die wirtschaftliche Abkühlung in Deutschland vergleichsweise moderat ausfiel.

Der private Konsum war insbesondere durch die gute Arbeitsmarktlage und die kräftigen Gehaltssteigerungen begünstigt. Vor allem im Mittelstand mit seinem im Vergleich zu DAX-Unternehmen hohen Anteil an inländischen Arbeitnehmern entstanden in den letzten Jahren viele neue Arbeitsplätze. Der immer noch hohe Bedarf an Fachkräften in deutschen Unternehmen wird zunehmend durch Arbeitskräfte aus dem Ausland gedeckt. Für das Jahr 2013 geht der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung von einem Wachstum in Höhe von rd. 0,8 % aus.

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 41,7 Mio im vierten Quartal 2012. Die Arbeitslosenzahl betrug im Monat Dezember 2012 3,3 Mio und war damit auf einem der niedrigsten Stände seit Anfang der 90er Jahre. Bei moderaten Wachstumsaussichten wird wegen der hohen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft weiterhin mit einer Fortsetzung des Trends einer steigenden Beschäftigung gerechnet. Die Prognosen der Wirtschaftsinstitute stehen unter dem Vorbehalt, dass die Eurokrise sich nicht weiter ausweitet.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum im Jahre 2012 entsprechend dem Trend in Deutschland. Nach einem Wachstum von 0,5 % im Jahre 2012 wird laut IHK-Konjunkturbericht für das 4. Quartal 2012 im Jahre 2013 weiterhin von einer stabilen Wirtschaftslage in Schleswig-Holstein ausgegangen. Auf dem Arbeitsmarkt setzte sich im Jahre 2012 der positive Trend fort: Die Arbeitslosenquote verringerte sich von 7,2 % im Jahre 2011 auf 6,9 % im Jahre 2012. Für den Dezember 2012 wurde die geringste Arbeitslosenzahl in einem Dezember seit dem Jahre 1992 registriert. Für das Jahr 2013 wird mit einer anhaltend guten Beschäftigungslage auf dem Arbeitsmarkt in Schleswig-Holstein gerechnet.

Erhebliche Risiken für die Fortsetzung des Konjunkturaufschwungs bestehen weiterhin 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 Euroraum, die in Garantien von Staaten einer hohen Vertrauensstufe an Staaten mit Finanzproblemen bestanden, führten nur vorübergehend zu einer Beruhigung auf den Finanzmärkten. Es besteht weiterhin seitens der Politik Handlungsbedarf.







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

Das Reformpaket des Baseler 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 Bankenregulierung dar. Es stellt höhere Anforderungen der Banken an die Eigenkapitalausstattung, den Verschuldungsgrad und die 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. Weitere Reformen des internationalen Finanzsektors sind von entscheidender Bedeutung, um die internationale Geldmenge unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung unter Kontrolle zu halten.

Nachdem im Jahre 2008 die Anzahl der Genehmigungen für den Wohnungsbau einen historischen Tiefststand von 176.000 erreicht hatte, gab es in den folgenden vier Jahren deutliche Erholungstendenzen. Die Landesbausparkassen gehen für 2012 von 240.000 genehmigten Wohneinheiten aus. Für 2013 wird ein weiteres Wachstum auf 250.000 Genehmigungen erwartet.

Dennoch belegt Deutschland im europäischen Vergleich immer noch mit rund zwei neugebauten Wohnungen pro 1.000 Einwohnern einen hinteren Platz bei der Erstellung von Wohnraum. Experten sehen langfristig einen Bedarf von drei bis vier fertiggestellten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern und Jahr, um den Wohnungsbestand nicht zu stark altern zu lassen.

In den nächsten Jahren wird trotz sinkender Geburtenzahlen immer noch mit einem Anstieg der Haushalte durch Zuwanderung und



"Singularisierung" gerechnet. Hinzu kommt das Abwandern der Bevölkerung von ländlichen Regionen in die Städte, was insbesondere in den Metropolregionen wie dem Großraum von Hamburg zu einem deutlichen Nachfrageüberhang an bezahlbaren Wohnraum führt. Diese Entwicklung verstärkt die Tendenz zu steigenden Mieten, die vor allem durch die gestiegenen Baukosten für die Erfüllung der energetischen Anforderungen und steigende Grundstückspreise entstehen.



## Handlungsfelder der NEUE LÜBECKER

Die NEUE LÜBECKER beobachtet die Entwicklungen auf den Märkten sehr genau. Besonderes Augenmerk gilt der Entwicklung des Zinsniveaus und der Entwicklung auf den Finanzmärkten. Die Genossenschaft wird auch in Zukunft in der Lage sein, ausreichend Finanzmittel für umfangreiche Investitionen bereitzustellen.

Mit der Bebauung von 224 Wohnungen in Hamburg Lurup, Luruper Hauptstraße Ecke Lüttkamp, soll im Jahre 2013 begonnen werden. Als einen weiteren Schwerpunkt der Neubautätigkeit begann die NEUE LÜBECKER in Ahrensburg mit der Errichtung von 56 Wohnungen im Quartier Reeshoop. Ein großes Projekt im Großraum Hamburg ist ebenfalls das Neubauquartier in Glinde "An der alten Wache" mit 312 Wohnungen, dessen letzter Bauabschnitt kurz vor dem Abschluss steht. In Lübeck wurden weitere 91 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten im Gründerviertel der NEUE LÜBECKER am Kaufhof sowie 109 Wohnungen am Nussbaumweg Anfang 2013 fertiggestellt. Weitere 20 neue Reihenbungalows entstehen in Elmshorn.

Die zukünftigen Mieter können bei der Gestaltung ihres neuen Zuhauses mitwirken.

Die Wohnungen können im Internet oder direkt im Beratungsgespräch anhand des NL-Ausstattungskataloges individuell gestaltet werden. Vielfach kann diese individuelle Ausstattung der Wohnung in einer dreidimensionalen Visualisierung sofort betrachtet und als "eigenes Exposé" ausgedruckt werden. Bei Neubauprojekten werden moderne Bau- und Energiekonzepte umgesetzt. Die Genossenschaft leistet damit einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit begrenzten Ressourcen. Die Kommunikation zwischen Mitgliedern und ihrer Genossenschaft wird auf Vertreterversammlungen und Mieterfesten 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 unbelastet und gestärkt hervorgeht.

## Lagebericht

Diesen Lagebericht erstellen wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20<sup>1</sup>).

### Geschäft und Rahmenbedingungen

Die NEUE LÜBECKER zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands. Hauptgeschäftsfeld ist das Vermieten von qualitativ gutem und preiswertem Wohnraum in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg. Die positive Geschäftsentwicklung hat sich im Jahr 2012 fortgesetzt.

## Objektbestand

Im Bestand der Genossenschaft waren am 31. Dezember 2012 15.072 Wohnungen sowie 140 Gewerbeeinheiten. Ferner waren 2.887 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 2.603 nicht überdachte Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 313 Wohnungen erhöht, welches vor allem durch den Neubau von 193 Wohnungen in Lübeck und 157 Wohnungen in Glinde begründet ist. Demgegenüber wurden in Mölln 20 Wohnungen sowie in Elmshorn 6 Wohnungen und 2 Reihenhäuser verkauft.

Kernstandorte sind Lübeck (3.192 Wohnungen), Elmshorn (1.759 Wohnungen), Ahrensburg (1.453 Wohnungen), Schwerin (988 Wohnungen) und Schwarzenbek (920 Wohnungen).

#### Grundstücksbestand

26

Im Bestand der Genossenschaft waren Ende 2012 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt

1.941.269 qm (Ende 2011: 1.941.531 qm). Davon waren Ende 2012 86.283 qm unbebaut (Ende 2011: 96.864 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.

#### Vermietungssituation

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

Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 88.363 T€ (im Vorjahr: 85.959 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

#### Umsatzerlöse aus Mieten

Zusätzliche Mietsteigerungen wurden vor allem durch die Wohnungen in den fertiggestellten Neubauten realisiert. Ferner war es möglich, sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand durchzuführen.

Die Wohnungssollmieten betrugen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 5,62 €/qm/Monat (Vorjahr: 5,46 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 9,8% (im Vorjahr: 8,9%) leicht höher als im Vorjahr.

2012 investierte die Genossenschaft wieder erheblich in Instandhaltungsmaßnahmen, um die angestrebten Qualitätsziele und Markterfolge zu erreichen. Es wurden Instandhaltungsmaßnahmen im Umfang von 14.419 T€ durchgeführt. Davon entfielen auf Großmodernisierungsmaßnahmen 783 T€.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2012 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 15,31 €/qm.

### Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich vor allem wegen der Finanzierung der Neubauten. Die Genossenschaft konnte durch Rückzahlung von Darlehen und Umschuldung ihre Finanzierungsstruktur weiter optimieren und den Durchschnittszinssatz senken.

#### Jahresüberschuss

Gegenüber dem im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das laufende Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 4.031 T€ wurde mit 8.770 T€ ein deutlich höheres Jahresergebnis erzielt.

Mehrerträge von 700 T€ konnten vor allem durch Ausschüttung in Vorjahren erwirtschafteter Ergebnisse der Tochtergesellschaft Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH erzielt werden. Ferner trugen u.a. höhere eigene aktivierte Bauleistungen von 566 T€ für die umfangreichen Bauvorhaben zur Erhöhung des Jahresüberschusses bei.

Weitere Ergebnisverbesserungen resultieren aus Minderaufwendungen bei den Abschreibungen von 1.141 T€, wovon 734 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen bereits im Geschäftsjahr 2011 nach dem Vorsichtsprinzip verbucht wurden.

Das historisch niedrige Zinsniveau auf den Finanzierungsmärkten konnte für die Beschaffung von günstigen Finanzierungsmitteln genutzt werden. Die daraus resultierenden geringeren Zinsaufwendungen betrugen 613 T€. Weitere Minderaufwendungen wurden gegenüber der Prognose im Wesentlichen im Bereich der Personalkosten erzielt.

## Zusammenfassende Beurteilung der Entwicklung

Die Fortführung der bereits in Durchführung befindlichen und geplanten Investitionen in Neubau und Bestand verbessern das Wohnumfeld und die Attraktivität des Zuhauses für unsere Mitglieder weiter, womit wir die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zusätzlich stärken werden.

### Beteiligungen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH. Sitz der Gesellschaft ist Lübeck. Das Stammkapital beträgt 1.500 T€. Im Jahr 2012 betrugen die Erträge aus dieser Beteiligung 760 T€.

## Wesentliche Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung:

	Plan 2012	lst 2012	Ist 2011
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	63.883	63.261	61.101
Instandhaltungsauf- wendungen (Fremdkosten)	14.592	14.419	15.112
Zinsaufwendungen	16.337	15.724	15.460
Jahresüberschuss	4.031	8.770	4.912

<sup>1)</sup> DRS 20: Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 20

Instandhaltungsaufwendungen

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1. Vermögenslage

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

Vermögenslage					
	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	614.789	93,7	594.528	94,3	20.261
Umlaufvermögen					
– Unfertige Leistungen	26.372	4,0	25.629	4,1	743
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	15.372	2,3	10.486	1,6	4.886
	656.533	100,0	630.643	100,0	25.890
Eigenkapital	189.951	28,9	180.296	28,6	9.655
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellungen	9.433	1,4	9.561	1,4	-128
– Sonstige Rückstellungen	80	0,0	73	0,0	7
– Verbindlichkeiten	420.029	64,0	404.773	64,3	15.256
Kurz- u. mittelfristiges Fremdkapi- tal, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	37.040	5,7	35.940	5,7	1.100
	656.533	100,0	630.643	100,0	25.890

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet. Das Anlagevermögen wird ausschließlich durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 25.890 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 28,9% (im Vorjahr: 28,6%). Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 8.770 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie den Veränderungen der Geschäftsguthaben um 9.655 T€ erhöht.

### 2.2. Finanzlage

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende von 4% noch weitere Liquidität geschöpft wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Zur Fremdfinanzierung werden in der Regel langfristige Annuitätendarlehen eingesetzt.

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

Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,68% nach 3,78% im Vorjahr.

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



Kapitalflussrechnung		
	2012	2011
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	8.770	4.912
Ab- und Zuschreibungen Anlagevermögen	14.743	19.540
Zu- und Abnahme langfristiger Rückstellungen	-121	-158
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	-241	16
Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup>	23.151	24.310
Zu- und Abnahme kurzfristiger Aktiva	-1.688	995
Zu- und Abnahme kurzfristiger Passiva	1.255	-124
Gewinn/Verlust aus Anlageverkäufen	-599	-5.932
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.119	19.249
planmäßige Tilgungen	-12.832	-11.728
II. Investitionsbereich  Einzahlungen Anlagenverkäufe	1.497	12.910
Einzahlungen Anlagenverkäufe	1.497	12.910
Ausgaben Investitionen	-36.030	-51.905
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34.533	-38.995
III. Finanzierungsbereich		
Aufnahme von Darlehen	29.301	30.771
Rückzahlung von Darlehen	-784	-7.119
Zunahme der Geschäftsguthaben	1.490	669
Auszahlung Dividende	-606	-587
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	29.401	23.734
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	4.155	-7.740
	31.12.2012	
	31.12.2012	31.12.2011
	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
IV. Finanzmittelfonds, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnte ein Beitrag zur Finanzierung der Investitionen geleistet werden. Die Genossenschaft war in der Lage, Eigenmittel in Höhe von 9.287 T€ für Investitionen aus dem Cashflow bereitzustellen.

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 12.490 T€ (im Vorjahr: 12.893 T€) zur Verfügung.

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

### Modernisierung

Die marktorientierte Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitsschwerpunkt der NEUE LÜBECKER. In die Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2012 4.032 T€ investiert (im Vorjahr: 6.576 T€), die aktiviert wurden. Im Geschäftsjahr wurden für Modernisierungsmaßnahmen 4.326 T€ an Darlehen aufgenommen. Die größten Maßnahmen, die im Geschäftsjahr durchgeführt wurden, betreffen:

#### Modernisierung

	Anzahl Wohnungen	T€
Schwarzenbek, Frankfurter Straße	48	879
Lübeck, Westpreußenring	32	1.021
Ahrensburg, Wulfsdorfer Weg, Am neuen Teich	64	1.655

#### Neubau

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden im Jahr 2012 30.944 T€ (im Vorjahr: 38.057 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 24.954 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

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

#### Neubau

1 100000				
	Fertigstellung		Anzahl Gewerbe	T€
Lübeck, Kaufhof	2012	91	25	7.833
Lübeck, Nussbaumweg	2013	109		6.071
Glinde, An der Alten Wache	2013	312		13.797

<sup>&</sup>lt;sup>1)</sup> DVFA: Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

### 2.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2012 beträgt 8.770 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

Ertragslage			
	2012	2011	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	9.790	7.552	+2.238
Betreuungstätigkeit	9	-15	+24
Neubau/Modernisierung	156	-739	+895
Grundstücksbevorratung	0	-19	+19
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.114	-1.828	+714
Neutrales Ergebnis	13	8	+5
– davon Verkaufstätigkeit	434	5.148	-4.714
– davon Bewertung Bauten des Anlagever- mögens (außerplanmäßige Abschreibungen)	-116	-5.347	+5.231
	8.854	4.959	+3.895
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-84	-47	-37
Jahresüberschuss	8.770	4.912	+3.858

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2012 hat das Ergebnis der Hausbewirtschaftung entscheidenden Anteil. Bezüglich der Ergebnisverbesserung verweisen wir auf die Erläuterungen zum Geschäftsverlauf.

Der Bereich Neubau/Modernsierung war im Geschäftsjahr insbesondere durch gegenüber dem Vorjahr höhere aktivierte Personal- und Sachkosten beeinflusst.

Wegen Geringfügigkeit ist ab dem Geschäftsjahr 2012 das Ergebnis aus Grundstücksbevorratung im Ergebnis des Sonstigen Geschäftsbetriebs enthalten.

## 3. Nachtragsbericht

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

## 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die NEUE LÜBECKER verwendet ein EDVgestütztes 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.

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

Für die Zukunft wird weiterhin mit positiven Ergebnissen aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung gerechnet. Ein professionelles Managen und Investieren im Bestand wird sowohl die Attraktivität des Wohnens für unsere Mitglieder als auch die Wirtschaftlichkeit der NEUE LÜBECKER sichern. Weitere Chancen werden im Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen gesehen.

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.

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. Ein Beispiel dafür ist die geplante Errichtung von 224 Wohnungen in Hamburg Lurup. Der Baubeginn ist für das Jahr 2013 vorgesehen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt durch attraktive Finanzierungsmöglichkeiten die Ertragslage

der Genossenschaft. Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden die Zinsentwicklung und die Zinsbindungsfristen der Darlehen durch den Finanzbereich der NEUE LÜBECKER intensiv beobachtet. Für das Geschäftsjahr 2013 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.955 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 66.230 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 15.594 T€ eingeplant. Die geplanten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 16.759 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

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.

Lübeck, den 29.04.2013

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Marcel Sonntag / Vorstandsvorsitzender

Volker Skroblies Vorstand

## Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	69.683,64	130.153,67
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	548.586.735,11	526.208.615,74
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.580.379,75	13.361.961,35
Grundstücke ohne Bauten	1.717.026,96	2.271.682,57
Maschinen	35.685,69	54.382,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.242.878,07	919.671,44
Anlagen im Bau	47.892.538,43	49.876.864,49
Bauvorbereitungskosten	383.963,41	424.060,89
	613.439.207,42	593.117.238,58
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70	1.278.229,70
Andere Finanzanlagen	2.070,00	2.070,00
	1.280.299,70	1.280.299,70
Anlagevermögen insgesamt	614.789.190,76	594.527.691,95
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	26.372.431,01	25.629.363,13
Andere Vorräte	1.296.703,04	1.503.895,93
	27.669.134,05	27.133.259,06
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	332.660,85	294.699,67
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	61.751,49	25.401,02
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.813,82	33.323,27
Sonstige Vermögensgegenstände	882.283,54	887.317,16
	1.340.509,70	1.240.741,12
Wertpapiere	1.079.100,00	1.079.100,00
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.600.231,27	6.445.045,35
Bausparguthaben	912.338,97	0,00
	11.512.570,24	6.445.045,35
Umlaufvermögen insgesamt	41.601.313,99	35.898.145,53
	11.301.010,77	33.070.170,00
Rechnungsabgrenzungsposten	142.880,54	217.645,66
BILANZSUMME	656.533.385,29	630.643.483,14
Treuhandvermögen	788.846,99	755.003,03

## Bilanz zum 31. Dezember 2012

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital	€	€
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	984.321,00	998.332,01
der verbleibenden Mitglieder	17.247.446,14	15.806.322,68
aus gekündigten Geschäftsanteilen	147.251,72	84.232,82
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 80.403,86		(87.377,32)
	18.379.018,86	16.888.887,51
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	28.540.000,00	27.660.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 880.000,00		(500.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	142.343.185,54	135.093.185,54
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 7.250.000,00		(3.800.000,00)
	170.883.185,54	162.753.185,54
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	48.471,91	42.384,14
Jahresüberschuss	8.770.119,60	4.911.782,58
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	8.130.000,00	4.300.000,00
	688.591,51	654.166,72
Eigenkapital insgesamt	189.950.795,91	180.296.239,77
Rückstellungen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.433.436,00	9.560.879,00
Steuerrückstellungen	4.532,00	91.505,00
Sonstige Rückstellungen	4.268.215,90	4.215.626,93
	13.706.183,90	13.868.010,93
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	383.781.228,29	364.358.405,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.359.297,24	40.372.765,29
Erhaltene Anzahlungen	27.322.100,96	26.997.577,34
Verbindlichkeiten aus Vermietung	200.399,77	110.940,13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.483.788,04	3.876.725,45
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.834,03	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	417.231,01	450.931,77
davon aus Steuern: € 161.624,60		(135.330,59)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 12.764,86		(24.760,08)
	452.589.879,34	436.167.345,36
Rechnungsabgrenzungsposten	286.526,14	311.887,08
BILANZSUMME	656.533.385,29	630.643.483,14
Treuhandverbindlichkeiten	788.846,99	755.003,03

## Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar - 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	88.300.856,97	85.881.807,55
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.867,99	76.949,10
	88.362.724,96	85.958.756,65
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	743.067,88	1.279.322,73
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.166.000,00	2.727.764,45
Sonstige betriebliche Erträge	2.769.439,33	7.930.419,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	39.820.297,48	39.797.155,37
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	50.044,61	52.183,14
	39.870.342,09	39.849.338,51
Rohertrag	55.170.890,08	58.046.924,98
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.025.124,95	7.258.230,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung & Unterstützung	1.633.350,72	2.097.334,38
davon für Altersversorgung: € 241.847,54		(673.265,32)
	8.658.475,67	9.355.565,14
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.743.207,68	19.539.816,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.903.575,55	6.756.230,85
Erträge aus Beteiligungen	760.000,00	60.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: € 760.000,00		(60.000,00)
Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	102,28	302,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	126.095,54	177.909,41
davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen: € 7.003,41		(355,64)
	886.197,82	238.211,87
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.723.985,53	15.459.773,63
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: € 436.093,45		(456.457,46)
	15.723.985,53	15.459.773,63
Überschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	11.027.843,47	7.173.750,29
Steuern vom Einkommen und Ertrag	83.881,54	47.182,56
Sonstige Steuern	2.173.842,33	2.214.785,15
Jahresüberschuss	8.770.119,60	4.911.782,58
Gewinnvortrag	48.471,91	42.384,14
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	8.130.000,00	4.300.000,00
BILANZGEWINN	688.591,51	654.166,72





## Anhana

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 2012 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

## Bilanzierungs- und 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 und Kunst werden über 10 Jahre abgeschrieben. Soweit im Rahmen partieller Steuerpflicht geltend gemachte Absetzungen für Abnutzung über den vorgenannten Regelsätzen



wurde bei den betreffenden Objek-

ten die handelsrechtliche Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst. 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 Betriebsund Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die in 2012 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. Dabei wurden 300 T€ im Vorjahr erbrachte Leistungen nachaktiviert. Das Ergebnis und Vermögen wurde insoweit erhöht. Fremdkapitalzinsen während des Herstellungszeitraumes werden nicht aktiviert.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um Heizöl, das zu Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet ist. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen. Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip.

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Pensionsverpflichtungen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Weitere Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Heubeck 2005 G. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde unverändert eine Lohnund 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 5,05% zum 31.12.2012 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.

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

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Erläuterungen zur Bilanz

Die Position "Unfertige Leistungen" umfasst abrechnungsfähige Betriebskosten. Von diesen Leistungen werden im Folgejahr 26.326 T€ mit den Mietern unserer Wohn- und Gewerbeobjekte abgerechnet, während 46 T€ im Umlageverfahren von Dritten – überwiegend für den Bezug von Wärme – erhoben werden.

In den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 12 T€ (im Vorjahr: 42 T€) sowie Sonstige Vermögensgegenstände von unverändert 59 T€ mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.



	Bruttowerte					Abschreibungen					Buchwerte		
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2012	Kumulierte Abschreibungen 1.1.2012	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Umbuchun- gen (+/-)	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2012	Buchwerte am 1.1.2012	Buchwerte am 31.12.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	903.312,42	16.549,24	0,00	0,00	919.861,66	773.158,75	77.019,27	0,00	0,00	0,00	850.178,02	130.153,67	69.683,64
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	765.565.923,63	4.477.004,72	1.564.590,99	32.700.132,71	801.178.470,07	239.357.307,89	13.916.829,41	573.844,20	0,00	-108.558,14	252.591.734,96	526.208.615,74	548.586.735,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.027.442,46	309.737,56	0,00	283.509,53	18.620.689,55	4.665.481,11	266.270,55	0,00	0,00	108.558,14	5.040.309,80	13.361.961,35	13.580.379,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.532.200,23	0,00	0,00	-554.655,61	1.977.544,62	260.517,66	0,00	0,00	0,00	0,00	260.517,66	2.271.682,57	1.717.026,96
Maschinen	690.683,10	1.161,02	7.568,90	0,00	684.275,22	636.301,00	19.857,43	7.568,90	0,00	0,00	648.589,53	54.382,10	35.685,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.627.713,91	462.238,16	290.166,31	242.770,34	3.042.556,10	1.708.042,47	346.884,05	255.248,49	0,00	0,00	1.799.678,03	919.671,44	1.242.878,07
Anlagen im Bau	49.876.864,49	30.902.122,78	451.014,43	-32.435.434,41	47.892.538,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.876.864,49	47.892.538,43
Bauvorbereitungskosten	424.060,89	312.575,05	116.349,97	-236.322,56	383.963,41	0,00	116.346,97	116.346,97	0,00	0,00	0,00	424.060,89	383.963,41
	839.744.888,71	36.464.839,29	2.429.690,60	0,00	873.780.037,40	246.627.650,13	14.666.188,41	953.008,56	0,00	0,00	260.340.829,98	593.117.238,58	613.439.207,42
Finanzanlagen													
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	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
Andere Finanzanlagen	2.070,00	0,00	0,00	0,00	2.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,00	2.070,00
	1.280.299,70	0,00	0,00	0,00	1.280.299,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.280.299,70	1.280.299,70
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	841.928.500,83	36.481.388,53	2.429.690,60	0,00	875.980.198,76	247.400.808,88	14.743.207,68	953.008,56	0,00	0,00	261.191.008,00	594.527.691,95	614.789.190,76

### Rücklagen

Rücklagenspiegel per 31.12.2012:

Einstellungen aus Jahres-Bestand am Bestand am überschuss Geschäftsjahr 31.12.2012 31.12.2011 **Ergebnisrücklagen** T€ T€ T€ Gesetzliche Rücklage 27.660 880 28.540 Andere Gewinnrücklagen 135.093 7.250 142.343

### Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 9.433 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 761 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhaltene Bauleistungen, bei denen bis Anfang Januar des Folgejahres noch kein Rechnungseingang zu verzeichnen war.

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres nachgeholt werden, betrifft im Wesentlichen die aufgrund gesetzlicher Vorschriften erforderliche Sanierung von Heiz- und Aufzugsanlagen sowie die im Zuge der Mieterwechsel erforderlichen Aufwendungen für Wohnungssanierungen.

Rückstellungen	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	<i>7</i> 61
Unterlassene Instandhaltung	1.144
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossen- schaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	80
Andere Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - Servicegebühren und Abgrenzung Heiz- und Betriebskosten	1.475
Personalkosten	212
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	161
Andere Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	435
GESAMT	4.268

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

		davon Restlaufzeiten			
Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	Sicherheiten Grundfandrechte
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber	383.781.228,29	15.087.347,21	59.091.730,94	309.602.150,14	381.691.836,35
Kreditinstituten	(364.358.405,38)	(11.604.921,12)			
Verbindlichkeiten gegenüber	38.359.297,24	1.227.558,55	4.383.503,80	32.748.234,89	38.226.769,55
anderen Kreditgebern	(40.372.765,29)	(1.089.195,57)			
Erhaltene	27.322.100,96	27.322.100,96			
Anzahlungen	(26.997.577,34)	(26.997.577,34)			
Verbindlichkeiten aus	200.399,77	200.399,77			
Vermietung	(110.940,13)	(110.940,13)			
Verbindlichkeiten aus Liefe-	2.483.788,04	1.425.882,72	1.057.455,32	450,00	
rungen und Leistungen	(3.876.725,45)	(3.009.631,68)			
Verbindlichkeiten gegenüber	25.834,03	25.834,03			
verbundenen Unternehmen	(0,00)	(0,00)			
Sonstige	417.231,01	328.483,00	39.443,56	49.304,45	
Verbindlichkeiten	(450.931,77)	(356.060,97)			
GESAMT	452.589.879,34	45.617.606,24	64.572.133,62	342.400.139,48	419.918.605,90
	(436.167.345,36)	(43.168.326,81)			

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthalten Annuitäten in Höhe von 2.179 T€, die Anfang 2013 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

## Erläuterungen zur Gewinnund Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 450 T€ (im Vorjahr: 5.641 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 935 T€ (im Vorjahr: 796 T€).



### Sonstige Angaben

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß hereingenommenen Kautionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (789 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 9.685 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 31.12.2012 auf 2.535 T€, das gezeichnete Kapital auf 1.500 T€. Im Jahre 2012 erzielte diese Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 247 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 131 Vollzeitbeschäftigte und 82 Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt

sich aus 94 kaufmännischen Mitarbeitern, 34 technischen Mitarbeitern sowie 85 Mitarbeitern im Regiebetrieb und Hauswarten etc. zusammen. Außerdem wurden durchschnittlich eine Mitarbeiterin in Elternzeit und sieben Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2011 17.171 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.603 und Abgänge von 1.540 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2012 betrug der Mitgliederbestand demnach 17.234 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2012 um 1.441 T€ erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist - unverändert gegenüber dem Vorjahr - keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

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

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Michael Voigt (Vorsitzender des Aufsichtsrates), Jörn Alwes (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender), Volker Raudies (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender), Professor Georg Conradi (ab 08.06.2012), Ellen Kayser, Ingrid Merkelbach, Vivian Paesler, Max Stich (bis 08.06.2012),

#### Mitglieder des Vorstandes:

Ronald Zorn

Marcel Sonntag (ab 01.02.2012), Volker Skroblies, Klaus Mack (ehrenamtlich bis 29.02.2012)

Lübeck, den 29.04.2013

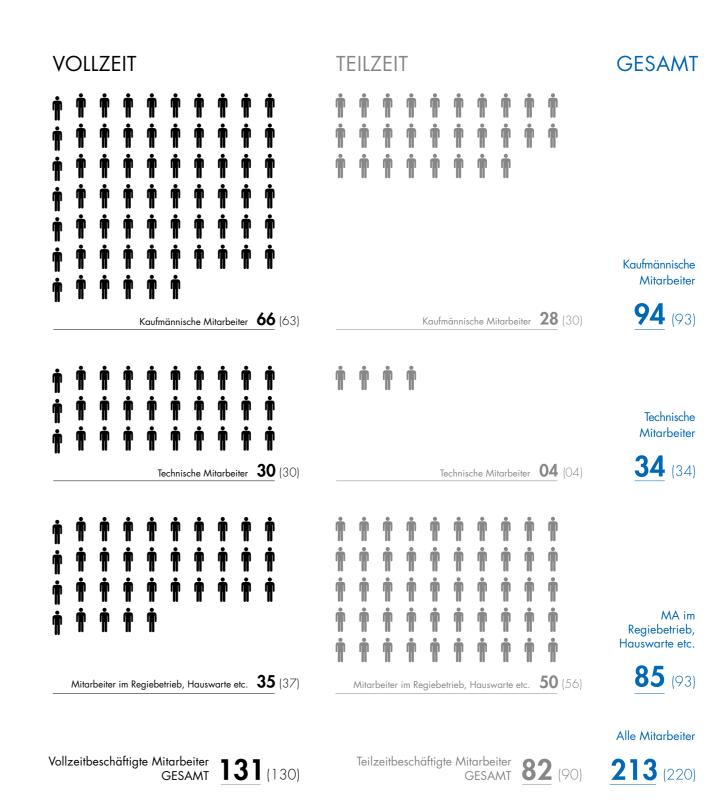
NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender

Volker Skroblies
Vorstand

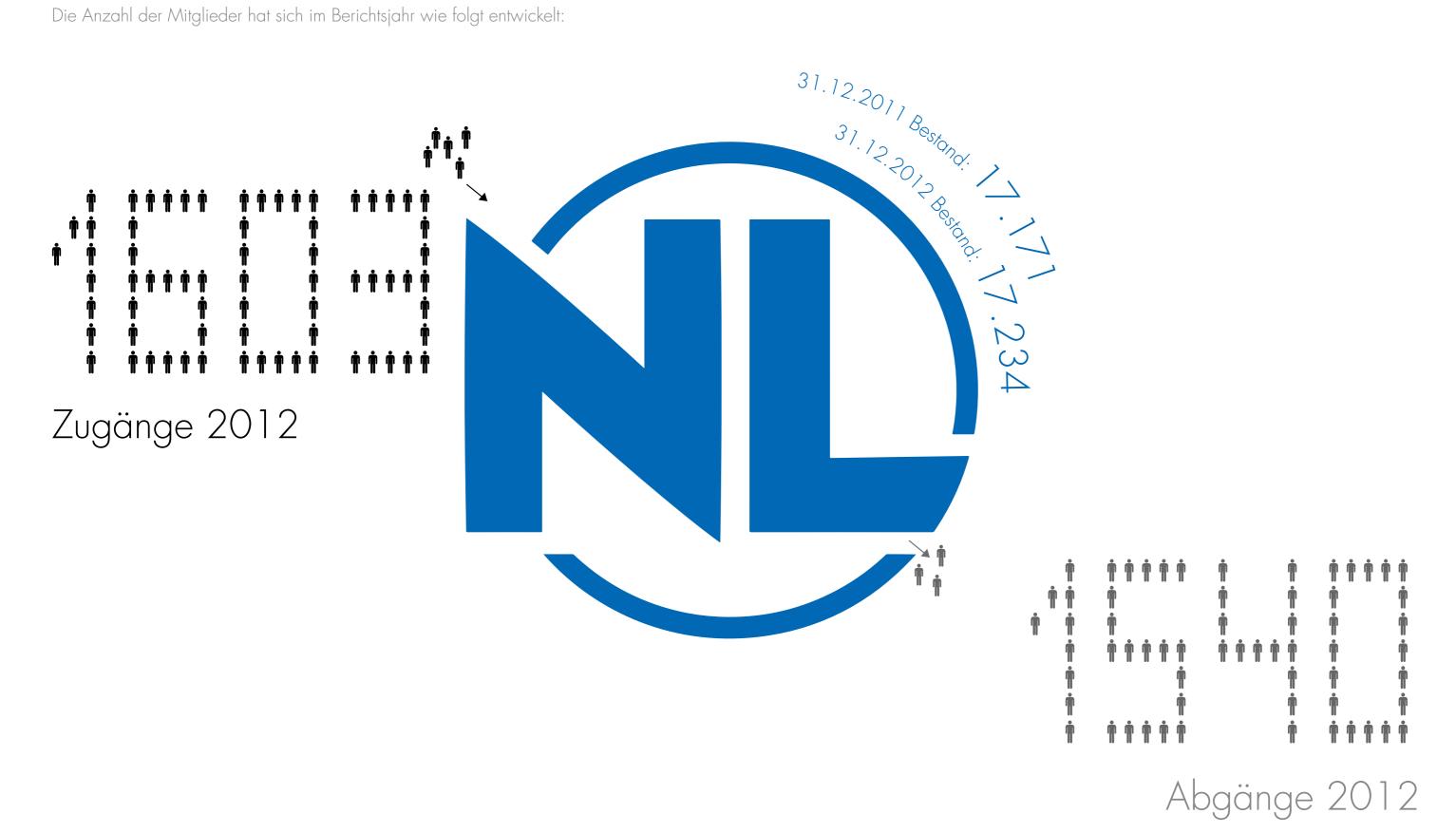
## Mitarbeiter der NL

Der Personalbestand der Genossenschaft ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. (Vorjahreswerte in Klammern)



## Mitgliederbewegung der NL

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:



## 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 31.12.2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.



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

Hamburg, den 29.04.2013

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

Direktor für den Prüfungsdienst *gez. Viemann* Wirtschaftsprüfer

### Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Jahresüberschuss von 8.770.119,60 € erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2011 (48.471,91€) und Einstellungen von insgesamt 8.130.000,00 € in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 688.591,51 € ausgewiesen. Der Vorstand empfiehlt, diesen Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Gewinnverwendung:	€
Ausschüttung einer Dividende von 4% auf Geschäftsguthaben von 16.168.164,00 €	646.726,56
Vortrag auf neue Rechnung	41.864,95
Bilanzgewinn	688.591,51

## Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2012

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2012 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

> In 6 Sitzungen, größtenteils gemeinsam mit dem Vorstand, befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 mit der strategischen Ausrichtung, der Neubauund Modernisierungsplanung, der Wirtschaftsund Finanzplanung 2013 (mit Ausblick auf die Jahre 2014 bis 2017), der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss, dem Lagebericht 2012, zwei Satzungsänderungen sowie mit der Nachfolgeregelung und Wahl des neuen technischen Vorstands. Der Aufsichtsrat arbeitete Kandidatenvorschläge für die Wahl von 4 Aufsichtsratsmitgliedern aus und stellte der Vertreterversammlung 2012 die Ergebnisse und Kandidaten zur Abstimmung vor.

> Auf zahlreichen Terminen vor Ort, Richtfesten, Mitgliedertreffen 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 so 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 der Portfolioanalyse für den Wohnungsbestand, um die Entwicklung der Genossenschaft zu analysieren, mit dem Vorstand strategische Handlungsalternativen zu entwickeln und unter Risikovorsorge- und Wirtschaftlichkeitsaspekten zu untersuchen.

Als Nachfolger von Herrn Thomas Köchig hat Herr Marcel Sonntag am 01.02.2012 sein Amt als Vorstandsvorsitzender aufgenommen.

Herr Max Stich schied altersbedingt aus dem Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER aus. Im Rahmen der Vertreterversammlung 2012 wurden die großen Verdienste von Herrn Stich gewürdigt und ihm für seinen hervorragenden Einsatz für die Genossenschaft und ihre Mitglieder gedankt. Die Vertreterversammlung wählte in seiner Nachfolge Herrn Professor Georg Conradi neu in den Aufsichtsrat. Überdies hat die Vertreterversammlung beschlossen, dass der Aufsichtsratssitz für den aus persönlichen Gründen zum 31.12.2011 ausgeschiedenen Thomas Salzmann zunächst unbesetzt bleibt.

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 31.12.2012 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat im Frühjahr 2013 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 2012 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2012 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die im Geschäftsjahr 2012 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Lübeck, den 29.04.2013 Der Aufsichtsrat

Michael Voigt

Vorsitzender des Aufsichtsrates







53



## Organe der NL

## Aufsichtsrat

Michael Voigt Geschäftsführer, Ahrensburg Aufsichtsratsvorsitzender

Jörn Alwes

Landrat a.D., Elmshorn Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

**Volker Raudies** 

Unternehmensberater, Bad Schwartau Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Professor Georg Conradi

Architekt, Lübeck (ab 08.06.2012)

Ellen Kayser

Einzelhandelskaufmann i. R., Lübeck

Ingrid Merkelbach

Verwaltungsangestellte, Elmshorn (ab 01.12.2012 i. R.)

Vivian Paesler

Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin, Lübeck

Max Stich

Geschäftsführer, Flensburg (bis 08.06.2012)

Ronald Zorn

Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

#### Vorstand

**Marcel Sonntag** 

Rechtsanwalt, Lübeck

Vorstandsvorsitzender (hauptamtlich ab 01.02.2012)

Volker Skroblies

Dipl.-Ingenieur, Architekt, Lübeck Vorstand (hauptamtlich)

Klaus Mack

Vereidigter Buchprüfer, Steuerberater, Lübeck Vorstand (ehrenamtlich bis 29.02.2012)

## Vertreterversammlung der NL

Stand: 31 12 2012

#### 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 Michael Herzfeld, Lübeck

#### Wahlbezirk 5

Peter Sünnenwold, Lübeck

#### Wahlbezirk 6

Ralf Krämer, Lübeck Ingrid Timcke, Lübeck Tanja Wabnitz, Lübeck

#### Wahlbezirk 7

Margret Richter, Lübeck

#### Wahlbezirk 8

Erika Mecker, Lübeck Gerhard Stoffers, Lübeck

#### Wahlbezirk 9

Eva Hansen, Lübeck Dennis Hinrichs, Lübeck

#### Wahlbezirk 10

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

#### Wahlbezirk 11

Manfred Hoffmann, Bad Schwartau Ulrich Süchting, Bad Schwartau

#### Wahlbezirk 12

Jutta Kosel, Lübeck

#### Wahlbezirk 13

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

#### Wahlbezirk 14

Hans-Harald Grotzky, Lübeck Regina Günther, Lübeck Fred Wittkowski, 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

Aus dem Kreise unserer Vertreterversammlung verloren wir durch Tod

Karl-Heinz Witt, Bad Oldesloe

Wir werden dem Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

#### Wahlbezirk 20

Degenhard Christen, Lauenburg Rainer Müller, Lauenburg

#### Wahlbezirk 21

Margret Dieckmann, Schwarzenbek Mario Hoffmeister, Schwarzenbek Stadt Schwarzenbek

#### Wahlbezirk 22

Tanja Bengtsson, Börnsen 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

Horst Feige, Schwerin Roland Hagemann, Schwerin

#### Wahlbezirk 32

Birgit Köhler, Schwerin

#### Wahlbezirk 33

Manfred Rieck, Boltenhagen

#### Wahlbezirk 34

Walter Poschadel, Grevesmühlen

#### Wahlbezirk 35

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

#### Wahlbezirk 36

Horst Beuchling, Bargteheide Heinz Bork, Bargteheide

#### Wahlbezirk 37

Erika Herzberg, Ahrensburg Petra Stebner, Ahrensburg

#### Wahlbezirk 38

Herbert Bertolatus, Ahrensburg Hermann Faak, Ahrensburg Georg Harz, Ahrensburg Wilfried Thielsen, Ahrensburg

#### Wahlbezirk 39

Marlies Clausen, Ahrensburg Walter Klimt, Ahrensburg

#### Wahlbezirk 40

Gerhard Jaeger, Ahrensburg 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

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

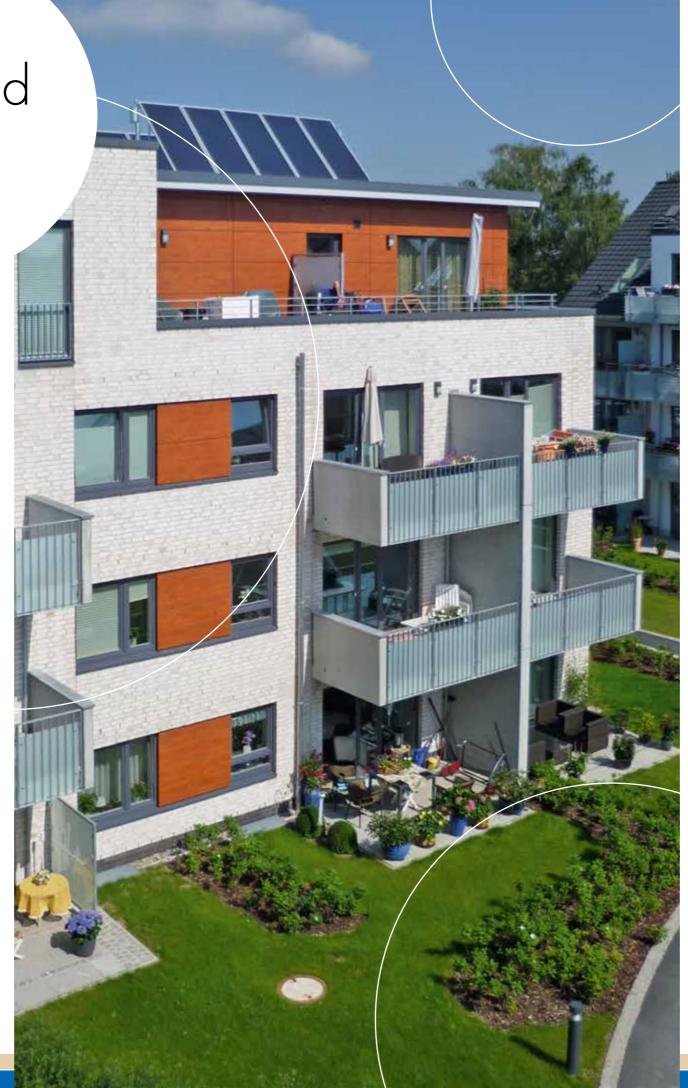
Gabriele Baumgart, Norderstedt Peter Kalz, Norderstedt Nicole Utz, Tangstedt

#### Wahlbezirk 55

Horst Florschütz, Kaltenkirchen Joachim Gallschütz, Kaltenkirchen

Wohnungsbestand am 31.12.2012

Ort	Wohnungen
Lübeck	3.192
Hansestadt Lübeck	3.192
Bad Schwartau	155
Neustadt	476
Eutin	15
Kreis Ostholstein	646
Schwarzenbek	920
Geesthacht	397
Wentorf	279
Lauenburg	297
Ratzeburg	249
Büchen	122
Börnsen	226
Groß Grönau	12
Kreis Herzogtum Lauenburg	2.502
Ahrensburg	1.453
Bad Oldesloe	456
Großhansdorf	287
Trittau	313
Bargteheide	232
Reinfeld	145
Glinde	268
Tangstedt	18
Kreis Storman	3.172



Ort	Wohnungen
Elmshorn	1.759
Barmstedt	38
Kreis Pinneberg	1.797
Norderstedt	290
Kaltenkirchen	199
Bad Segeberg	121
Kreis Segeberg	610
Neumünster	322
Stadt Neumünster	322
Schwerin	988
Stadt Schwerin	988
Hagenow	549
Wittenburg	148
Kreis Ludwigslust	697
Crivitz	260
Demen	10
Kreis Parchim	270
Warin	112
Lübstorf	57
Boltenhagen	141
Grevesmühlen	139
Kreis Nordwestmecklenburg	449
Hamburg	427
Freie und Hansestadt Hamburg	427
GESAMTWOHNUNGSBESTAND	15.072



#### **Impressum**

#### Texte

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

#### Fotos

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG Bilderbergs  $\cdot$  Thomas Berg  $\cdot$  www.bilderbergs.de Matthias Friedel  $\cdot$  www.luftbilder.de plainpicture/Briljans

 $Grafik \cdot Layout \cdot Satz$ 

PLUSPUNKTDESIGN Werbeagentur www.pluspunktdesign.com

#### Druck

MOD Offsetdruck GmbH

#### Copyright

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG Falkenstraße 9 23564 Lübeck Tel. 0451 14 05-0 www.neueluebecker.de

