



Unser Zuhause
Zusammen  eben


2013
GESCHÄFTSBERICHT

Zusammen Leben bei der NL...



Unser gemeinsames Jahr 2013 war geprägt
von vielen glänzenden Augenblicken!



Kontakt

Hauptverwaltung

Falkenstraße 9 · 23564 Lübeck
Telefon: 0451 1405-0
Telefax: 0451 1405-299
Internet: www.neueluebecker.de
info@neueluebecker.de
Mitglieder-ServicePortal: msp.neueluebecker.com

ServiceCenter

Ahrensburg

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

Elmshorn

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

Schwerin

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

ServiceBüros

Crivitz

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

Hagenow

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

Schwarzenbek

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



Die Wohnungen der NEUE LÜBECKER in der Übersicht

Auf einen Blick

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Sitz der Genossenschaft: Lübeck

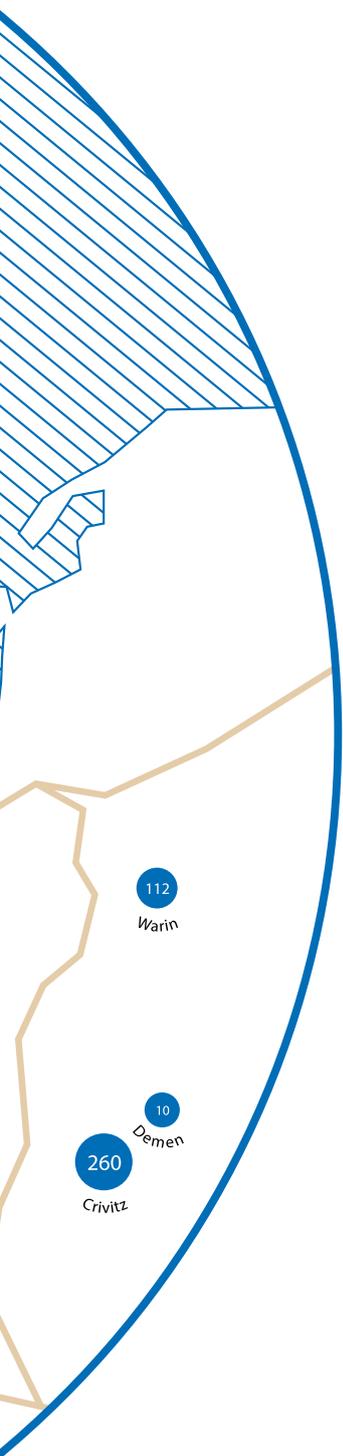
Gründung: 14. November 1949

Eintragung: Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207

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

Die Kennzahlen im Jahresvergleich

	2013	2012
	€	€
Bilanzsumme	669.597	656.533
Liquide Mittel (mit Wertpapieren)	7.946	12.592
Anlagevermögen	632.191	614.789
Eigenkapital	199.913	189.951
Umsatzerlöse	93.076	88.363
Jahresüberschuss	8.093	8.770
Cashflow	23.780	23.151
Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.108	15.072
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	4.071	4.104
Flächen in qm per 31.12.	938.388	934.431
Umsatzerlöse aus Mieten	66.544	63.261
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	38.780	49.395
Instandhaltung (€/qm)	16,52	15,31
Anzahl der Mitglieder per 31.12.	17.066	17.234
Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)	206	213
– davon ganztags tätig	131	131
– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt	75	82





Dr. Uwe Heimbürge

Marcel Sonntag

Liebe Leser,

in unserem letzten Geschäftsbericht haben wir Ihnen das neue Leitbild unserer Genossenschaft vorgestellt und mit Beispielen näher gebracht. Dieses Leitbild ist seitdem ein wesentliches Thema in unserem Unternehmen. Wir leben es weiter vor, kommunizieren die Inhalte und lassen uns von unseren Mitgliedern daran messen.

In diesem Geschäftsbericht befassen wir uns mit den Menschen, für die wir in den 64 Jahren Unternehmensgeschichte da waren und weiterhin sind: unsere Mitglieder und dem Zusammenleben in unseren Wohnquartieren, Häusern und direkten Nachbarschaften.

Wir stellen Ihnen unter anderem eine langjährige Hausgemeinschaft in Schwerin vor, gehen auf das soziale Engagement der NEUE LÜBECKER ein, berichten über die Veränderungen, die durch das Internetzeitalter für uns wichtig waren, und stellen Ihnen den Jahresabschluss 2013 vor.

Das vergangene Jahr war für unsere Genossenschaft ereignis- und erfolgreich. Wir möchten an diesen Erfolg und den Erfolg der letzten Jahrzehnte anknüpfen, mit Ihnen weiterhin so erfolgreich zusammenarbeiten und den Spitzenservice für unsere Mitglieder weiter ausbauen.

Wir freuen uns über Ihre Anregungen und Wünsche und wünschen viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichtes.

Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender

Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

Inhaltsverzeichnis

zusammen NL eben...	10 – 11
o NL ine...	12 – 13
a NL aufen...	14 – 15
ei NL aden...	16
a NL ehnen...	17
a NL egen...	18 – 19
Veranstaltungsrückblick	20 – 25
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	26 – 29
Lagebericht	30 – 37
Bilanz	38 – 39
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang	42 – 50
Mitarbeiter der NL	51
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	52 – 53
Bericht des Aufsichtsrates	54 – 55
Organe	57
Vertreterversammlung der NL	58 – 59
Wohnungsbestand	60 – 61





S

eit mehr als 60 Jahren verbinden wir 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.

zusammenNLleben...

lautet das Motto des diesjährigen Geschäftsberichtes.
Dass es mehr als nur ein Wort ist,

zeigt eine Schweriner Hausgemeinschaft in der Friesenstraße, die das Zusammenleben aktiv lebt. Hier wird nicht nur zusammen unter einem Dach gewohnt, sondern miteinander gelebt, kommuniziert, geholfen und sich gekümmert. „Einige von uns haben dieses Haus noch mit ihren eigenen Händen aufgebaut und leben seitdem hier“, berichtet Hartmut Völtz, der sich mit seiner Frau schon seit mehr als 30 Jahren in derselben Wohnung heimisch fühlt.

„Lebenslanges Wohnrecht bei Genossenschaften“

Zusammenleben schreiben alle und natürlich auch unsere Genossenschaft groß. Unsere 21 Kundenbetreuer achten bei ihrer täglichen Arbeit darauf, dass Hausgemeinschaften funktionieren und das Miteinander gelebt wird. Eine Aufgabe, die viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung voraussetzt. Unter den 15.108 Wohnungen, die sich von Demen im Osten bis Elmshorn im Westen und Eutin im Norden sowie Lauenburg im Süden erstrecken, finden sich alle Typen des Wohnens. Es gibt z. B. behindertengerechte Wohnungen in Bad Schwartau, Single-, Starter- und Familienwohnungen sowie Wohnungen für Senioren an allen Orten der NEUE LÜBECKER. Die Neubauten erhalten grundsätzlich Fahrstühle und schwellenfreie Hauszugänge. Bei Modernisierungen installiert die NEUE LÜBECKER beispielsweise bodengleiche Duschen und verbreitert Türen. So schaffen wir die technischen Voraussetzungen dafür, dass unsere Mitglieder ihr lebenslanges Wohnrecht nutzen können. Statt eines Mietvertrages schließt man in einer Genossenschaft einen Dauernutzungsvertrag ab. Somit sind zum Beispiel Kündigungen wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen.



„Eigenbedarfskündigungen sind ausgeschlossen“

Dass unsere Mitglieder Vertrauen in unsere Genossenschaft haben und zufrieden mit ihrer Wohnung und dem Wohnumfeld sind, ist deutlich. So sind etwa 31 Prozent der Mitglieder über 65, wovon 38 % seit 20 und mehr Jahren in einer unserer Wohnungen leben. Um diese Zahlen mit aktuellem Leben zu füllen oder auch Hinweise bzw. konkrete Verbesserungsvorschläge zu erhalten, wird die NEUE LÜBECKER im Jahr 2014 eine Mitgliederbefragung durchführen.

„Mitgliederbefragung für noch besseren Service“

„Wir sind ebenfalls sehr zufrieden mit unserer Wohnung, dem Umfeld und unseren Nachbarn, zu denen auch jüngere Leute gehören“, sagt Hartmut Völtz. „So soll es bleiben und so sollte es überall sein.“



21

Kundenbetreuer unterstützen die Mitglieder dabei, das Miteinander zu leben.





NL-Kundenbetreuerin Kristina Voß-Severin.



waren im vergangenen Jahr gut 77 Prozent der Bundesbürger, denn genau so viele verfügten über einen Internetanschluss.

Eine rasante Entwicklung, die noch lange nicht ihren Höhepunkt erreicht hat. Wie es vor dieser Zeit war, als das Internet noch nicht so präsent war, kann unsere Kundenbetreuerin Kristina Voß-Severin berichten. „Als ich vor 20 Jahren meine Ausbildung bei der NL begonnen habe, gab es zwar die ersten Computer, aber bei weitem noch keine E-Mails oder gar das Internet in der heutigen Art und Weise.“

„Beschleunigung wirkt sich positiv auf den Service aus“

Alles hat also seine Zeit, die Dinge beschleunigen sich durch das Internet und die ständige Erreichbarkeit – nicht zuletzt durch den E-Mail-Verkehr. Diese Beschleunigung hat durchaus positive Auswirkungen auf den Service und für unsere Mitglieder. Unter anderem benutzt die NEUE LÜBECKER ein internetbasiertes Handwerkerportal, über das gut 92 Prozent der jährlich fast 28.000 Instandhaltungsaufträge ausgelöst werden. Mittels dieses Portals werden die Handwerker direkt beauftragt und die Mängel schnellstmöglich behoben. So wird ein Instandhaltungsauftrag durchschnittlich nach 5 Tagen zur Zufriedenheit unserer Mitglieder erledigt.

Zusätzlich bietet das Portal eine Erinnerungsfunktion, die den Handwerker an den Instandhaltungsauftrag erinnert, sofern er nicht innerhalb von 3 Tagen angenommen wurde. Das alles geschieht per E-Mail, zum Wohl unserer Mitglieder. Eine weitere Idee zur Optimierung des Services ist unser Feedbacksystem. Hier können alle Mitglieder und Neukunden direkt mitteilen, was die NEUE LÜBECKER in ihrem Service noch besser machen sollte. Dabei ist es möglich, seine Meinung per Mail abzugeben. Natürlich kann dieses System, das seit Juni 2013 eingeführt ist, auch ganz ohne das Internet genutzt werden.

Dazu füllen die Mitglieder ganz einfach Kärtchen aus und stecken diese in eine Box vor Ort.

„Akquise von Neumitgliedern verhindert Leerstand“

Neben der Verbesserung der Serviceleistungen für unsere Mitglieder steht auch die Neukundengewinnung im Fokus des täglichen Handelns. Nur mit einer konsequenten Akquisition können Leerstände verhindert bzw. minimiert werden. Diese Vermarktung fand im Jahr 2013 schwerpunktmäßig im Internet statt. Von rund 1.500 Neuvermietungen im vergangenen Jahr wurden gut 43 Prozent über den Vertriebsweg Internet generiert. Ein weiteres Instrument zur Kundengewinnung und Information der Mitglieder ist unsere eigene Website, die im Mittelpunkt der Onlineaktivitäten der NL steht. Diese Website wurde im letzten Jahr neu gestaltet und an die aktuellen technischen Anforderungen angepasst. Hier bekam die NEUE LÜBECKER den ersten Platz in einem Vergleichswettbewerb des „Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.“.

In allen genannten Punkten stellt sich die NEUE LÜBECKER der Zukunft und hält darüber hinaus mit Neuerungen – wie der unumgänglichen SEPA-Einführung – Schritt, um den Service, die Erreichbarkeit und alles rund um das Thema Wohnen noch besser zu machen.

„Wir begeistern durch unseren Spitzenservice“

„Trotz E-Mail und Internetvermarktung freue ich mich natürlich immer noch am meisten über das persönliche Gespräch mit unseren Mitgliedern oder Interessenten“, sagt Kristina Voß-Severin.

aNLaufen...

Die NEUE LÜBECKER ist immer für ihre Mitglieder da und bietet Anlaufstellen,

bei denen sie ihre Themen und Wünsche vorbringen können, wo sie kompetente Ansprechpartner finden und sich miteinander austauschen können. So wie der Mitgliedertreff in der Lübecker Dieselstraße. Der erste der nunmehr fünf Mitgliedertreffs besteht seit knapp zehn Jahren. Unter der Schirmherrschaft von NL-Mitglied Gertrud Lehwald finden regelmäßige Treffen statt. Sei es der wöchentliche Spielenachmittag, das monatliche Frühstück oder der jährlich stattfindende Adventsnachmittag. „Wir organisieren und führen alle Veranstaltungen selbst durch“, berichtet Gertrud Lehwald.

Das Thema Anlaufen hat bei der NEUE LÜBECKER einen besonders hohen Stellenwert. An den Standorten Elmshorn, Ahrensburg, Schwerin und Lübeck bieten wir in unseren ServiceCentern und darüber hinaus in unseren Service-Büros in Schwarzenbek, Hagenow und Crivitz Anlaufstellen mit einem exzellenten Service rund um die Uhr. Für Notfälle steht unseren Mitgliedern eine kostenlose Telefonnummer zur Verfügung. So werden außergewöhnliche Ereignisse, wie zum Beispiel der Ausfall einer Heizung im Winter, umgehend zur Zufriedenheit unserer Mitglieder gelöst. Die vollste Zufriedenheit der Mitglieder ist eines der wichtigsten Unternehmensziele und wird durch viele weitere Services unterstrichen. So kooperiert die NEUE LÜBECKER seit dem vergangenen Jahr mit Schiedsleuten an den verschiedenen Standorten. Der Kontakt zu diesen Schiedsleuten wird allen Mitgliedern angeboten und durch die Genossenschaft vermittelt. Dabei können Meinungsverschiedenheiten, die das Miteinander in den Häusern der Mitglieder betreffen, geregelt und für alle Parteien positiv gelöst werden.

Anlaufen bedeutet bei der NEUE LÜBECKER auch den Start diverser Bauprojekte, die im Jahr 2013 begonnen haben. Zuvor stellte die NL die Bauprojekte in Glinde „An der alten





Mitgliedertreff in der Lübecker Dieselstraße.

Wache“ - mit 312 Wohnungen - und im Lübecker „Nussbaumweg“ - mit 109 Wohnungen - fertig. Beide Quartiere sind derzeit voll vermietet und erfreuen sich großer Beliebtheit, nicht nur bei den Mitgliedern. So wurden die Maßnahmen im Rahmen des Wettbewerbs „Zukunft Wohnen“ des „Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW)“ ausgezeichnet. Die Wohnanlage in Glinde erreichte den ersten Platz in der Kategorie Stadt- und Quartiersentwicklung und der Neubau im Nussbaumweg den zweiten Platz in der Kategorie Umwelt- und Klimaschutz. In der Elmschörner Chemnitzstraße wurde der Neubau von 20 Reihenbungalows mit einer innovativen Eisspeicherheizung fertiggestellt. Besonders erfreulich war auch die Fertigstellung des ersten Hauses im Neubaugebiet Ahrensburg - Reeshoop. Hier wird im Zeitraum von gut 25 Jahren ein Stadtteil komplett verändert, umgebaut und modernisiert.

„Exzellenter Service rund um die Uhr“

Neben den bereits fertigen Neubauten startete die NEUE LÜBECKER in Schwarzenbek den Bau von 32 Genossenschaftswohnungen in der Königsberger Allee, die in unmittelbarer Nähe zum NL-ServiceBüro liegen. Die Projekte des Jahres 2013 endeten mit der Grundsteinlegung für das Großvorhaben in Hamburg-Lurup. In diesem ersten Neubau der NEUE LÜBECKER in Hamburg entstehen innerhalb von zwei Jahren 224 Wohnungen, von denen 81 öffentlich gefördert sind. Für die kommenden Jahre bereiten wir auch rund um den Lübecker Mitgliedertreff „Dieselstraße“ eine Quartierserneuerung vor. Hier sollen 104 Wohnungen entstehen und dem Gebiet ein neues Gesicht geben.

„Meine Nachbarn und ich sehen dem Neubau gelassen entgegen. Wir wissen ja, dass wir bei allen Fragen und Wünschen rund um unsere Wohnung und das Wohnumfeld bei der NEUE LÜBECKER tolle Mitarbeiter und Anlaufstellen haben, bei denen unsere Themen aufgenommen und erledigt werden“, freut sich Gertrud Lehwald.

296
Stunden im Monat sind die
NL-Kollegen in den
ServiceCentern für unsere
Mitglieder da.

eiNLaden...

Eingeladen hat die NEUE LÜBECKER im vergangenen Jahr wieder zu zahlreichen Aktivitäten, Festen und Veranstaltungen.



Genau wie unser Mitgliedervertreter, Horst Wilke aus Trittau den Wagen vor der Tür seines

Hauses belädt, um zum regionalen Vertretertreffen nach Ahrensburg zu fahren. „Der unmittelbare Kontakt ist für mich immer noch das Wichtigste. Auf den Vertretertreffen meiner Genossenschaft kann ich meine eigenen und die Themen der Mitglieder einbringen“, berichtet der Mitgliedervertreter, der bereits seit 50 Jahren Mitglied der Genossenschaft ist.

„Regionale Vertretertreffen für noch mehr Kundennähe“

Diese regionalen Vertretertreffen finden einmal im Jahr in jedem ServiceCenter statt. Dort haben die Vertreter die Möglichkeit, ihre Themen, die sich um die Wohnung, das Haus und das Wohnumfeld drehen, einzubringen. Diese werden dann gesammelt und bis spätestens zum nächsten Treffen im kommenden Jahr abgearbeitet. Neben diesen Treffen stand natürlich auch die Vertreterversammlung im Juni 2013 wieder auf dem Programm. Das Parlament der Genossenschaft wählte unter anderem Frau Elke Nagel als neues Mitglied in den Aufsichtsrat, entlastete den Vorstand und stimmte

über die Verwendung des Bilanzgewinnes ab. Anlass zum Einladen gab es im vergangenen Jahr noch diverse weitere Male. Insgesamt veranstaltete die NEUE LÜBECKER acht Mitgliederfeste. Zu den bedeutendsten gehörte das Fest in Schwerin. Hier feierten knapp dreihundert Mitglieder das 20-jährige Bestehen der NEUE LÜBECKER in Schwerin.

„Miteinander, Gemeinsamkeit und im Gespräch bleiben“

Miteinander, Gemeinsamkeit und Kommunikation, das sind die Kernpunkte einer Genossenschaft. Daher lädt die NEUE LÜBECKER auch alle Mitglieder ein, in oder rund um deren Häuser große Modernisierungs- oder Neubauprojekte geplant sind. Die frühzeitige Einbindung und Information der Mitglieder schafft Transparenz und Akzeptanz für den Bauprozess. So wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Gestaltung der Außenanlagen oder sogar die Farbe der Hausfassade in einer Informationsveranstaltung von den Mitgliedern mitbestimmt werden können.

„Mitbestimmung und Mithilfe“

Die Gemeinschaft von Mitgliedern, die in Ausübung ihrer Mitbestimmung zum Wohle der Genossenschaft entscheiden und zusammen arbeiten, macht unsere Veranstaltungen, Versammlungen und Aktivitäten zum vollen Erfolg. „Ich sehe das Mitgliedervertreteramt als sehr wichtig an. Nur so kann man aktiv mitgestalten. Daher werde ich mich auch im Jahr 2014 auf der kommenden Vertreterwahl meiner Genossenschaft wieder als Vertreter zur Wahl stellen“, ist sich Horst Wilke sicher.

anLehnen...

Für gewöhnlich lehnt man sich an seinen Partner oder die Familie an,

der oder die einem Halt, Geborgenheit oder Unterstützung bietet. Natürlich kann man sich auch bei der NEUE LÜBECKER anlehnen. „Die Genossenschaft ist ein starker Partner. Nicht nur, wenn es um die Unterstützung meiner Feuerwehr geht“, berichtet NEUE LÜBECKER Mitglied, Daniela Steenbuck aus Ahrensburg.

Auch 2013 hat sich die NEUE LÜBECKER wieder für viele Projekte engagiert und somit ihre Verbundenheit zu den jeweiligen Orten, Mitgliedern und Bewohnern gezeigt. An der Lübecker Schule „Roter Hahn“ unterstützt die NL schon seit dem Jahr 2006 das Internetcafé und die „Streitschlichter“. In anderen Orten, an denen im vergangenen Jahr Hilfe gebraucht wurde, sprang die Genossenschaft ebenfalls ein. So wurde die Stadt Lauenburg, in der 297 Wohnungen im Eigentum der NEUE LÜBECKER stehen, mit einer Geldspende unterstützt, die direkt den Hochwasseropfern der Jahrhundertflut zugute kam.

Aber auch ideell unterstützt die NEUE LÜBECKER viele Partner in den Regionen. Die freiwillige Feuerwehr Ahrensburg konnte in einem Abrissobjekt das Öffnen von Türen und Fenstern üben. Dasselbe Haus nutzte die Hundestaffel des roten Kreuzes, um die Suche nach Verschütteten zu simulieren. Primär aber unterstützt die NEUE LÜBECKER ihre Mitglieder. Sei es bei den täglichen Themen, die rund um die Wohnung auftauchen, oder gezielt unter anderem in dem Bereich Betriebskostenmanagement. Hier optimiert die NL ständig die Abläufe und Bestellungen – z. B. von Heizöl, Gas usw., um stets die besten Preise und Leistungen für ihre Mitglieder auszuhandeln.

„Ich wohne gern bei der NL und kann sie nur weiterempfehlen“, fügt Daniela Steenbuck abschließend hinzu.



Daniela Steenbuck ist Mitglied der Freiwilligen Feuerwehr Ahrensburg.



Helga und Klaus-Peter Arndt sind „An der alten Wache“ in Glinde heimisch.

aNLegen...

Bei der NEUE LÜBECKER gibt es diverse Möglichkeiten des Anlegens.

So, wie Familie Arndt, die in das neue Wohnquartier „An der alten Wache“ in Glinde einzog, ihren Balkon im Frühjahr anlegt, neue Blumen pflanzt und den herrlichen Ausblick ihrer Dachterrasse genießt. „Wir haben uns bewusst entschieden, dass wir über unsere Pflichtanteile hinaus noch weitere Genossenschaftsanteile zeichnen und unser Geld bei der NEUE LÜBECKER anlegen wollen“, erzählen Klaus-Peter und Helga Arndt.

So wie die beiden Wahl-Glinder haben es im vergangenen Jahr viele Mitglieder getan. Insgesamt zeichneten sie Genossenschaftsanteile in Höhe von 3,9 Mio. €. Damit zeigen die Mitglieder vollstes Vertrauen in ihre Genossenschaft. Dieses Vertrauen wird bereits seit Jahrzehnten mit einer Dividende in Höhe von vier Prozent belohnt. Dieses Ergebnis ist einer vorausschauenden Planung und grundsolidem Handeln zu verdanken. Auch in den kommenden Jahren stehen die Solidität des Unternehmens und die Förderung der Mitglieder an erster Stelle des genossenschaftlichen Handelns.

Neben den Finanzanlagen hat die NL im vergangenen Jahr auch diverse Neubauprojekte und Großmodernisierungen angelegt und sich in Elmsborn als solider und starker Partner etabliert. So kaufte die Genossenschaft 156 Wohnungen von der HANSA Baugenossenschaft, die ihren Kernbestand in der Freien und Hansestadt Hamburg hat und sich voll auf diesen konzentrieren will. Seit dem 01.01.2014 finden die neuen Mitglieder ihr neues Zuhause bei der NEUE LÜBECKER und können sich auf den Spitzenservice und die gute Qualität der Wohnungen verlassen.

„Wir sind begeistert, dass bei der NEUE LÜBECKER der Mensch im Mittelpunkt des Handelns steht und nicht allein die reine Renditeabsicht. In Glinde haben wir unsere neue Wunschheimat angelegt. Wir fühlen uns in unserer Wohnung und dem neuen Umfeld sehr wohl“, schließen Klaus-Peter und Helga Arndt das Gespräch ab.

Veranstaltungsrückblick 2013

Januar

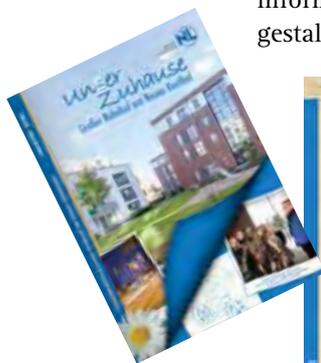
EIN JAHR MIT SAP

Nach 22 Jahren mit der WohnData-Software ist das neue SAP-System als Unternehmenssoftware der Genossenschaft mittlerweile seit einem Jahr im aktiven Einsatz für die NEUE LÜBECKER. Mit dieser Software ist es möglich, Prozesse zu optimieren und den Kundenservice deutlich zu verbessern.

Februar

MITGLIEDERZEITUNG IN NEUEM DESIGN

Ende Februar erschien die Mitgliederzeitung „Unser Zuhause“ zum ersten Mal in einem neuen Gewand. Die Zeitung ist nun moderner, informativer und noch mitgliederorientierter gestaltet.



März

IMMOWELT PARTNER AWARD

Seit über sechs Jahren arbeitet die NL mit dem Immobilienportal „Immowelt“ zusammen. Für diese hervorragende Kooperation und für die erstklassigen Vermarktungserfolge erhielt die NL den „Premium Partner Award“.

April

JAHRESVERSAMMLUNG DER HAUSWARTE

Im April fand die jährliche Versammlung aller NL-Hauswarte statt. Bei diesem Treffen standen aktuelle Themen auf der Tagesordnung, die sich mit dem Service und der Kundenzufriedenheit befassten.



Mai

MITGLIEDER- UND RICHTFEST IN AHRENSBURG

Innerhalb einer Woche wurde in Ahrensburg zweimal gefeiert. Den Anfang machte das Mitgliederfest „Am neuen Teich“. Hier feierte die NL – gemeinsam mit ihren Mitgliedern – den Abschluss der Großmodernisierung. Eine Woche später wurde das Richtfest für 56 Wohnungen in Reeshoop begangen. Hier feierte die NL den ersten Meilenstein für die Quartierserneuerung.



Juni

VERTRETERVERSAMMLUNG

Am 07.06.2013 fand die jährliche Vertreterversammlung in Lübeck statt. Die Stimmung vor, während und nach der Veranstaltung war sehr gut. Die Mitgliedervertreter stellten das Jahresergebnis fest und beschlossen die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie die Ausschüttung der Dividende. Frau Ellen Kayser wurde wieder und Frau Elke Nagel wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.



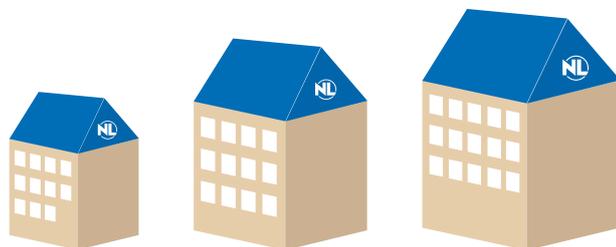
Juni

KINDERFEST IM SCHELLINGWEG

Gemeinsam mit der St. Phillipus Kirchengemeinde feierte die NL ein Kinderfest im Lübecker Schellingweg. Die gut 250 Gäste erlebten einen sonnigen Nachmittag mit einem Clownzauberer, Mitmach-Linedance und einer Schnitzeljagd.



Wohnungsbestände im Vergleich



14.759	15.072	15.108
2011	2012	2013

Juni

VNW-WETTBEWERB „ZUKUNFT WOHNEN“

Die NL hat an dem Wettbewerb „Zukunft Wohnen“ teilgenommen und mit den Projekten „An der alten Wache“ in Glinde sowie dem Lübecker Nussbaumweg in zwei Kategorien gewonnen. In der Kategorie „Bauen und Quartiersentwicklung“ belegte das Neubauprojekt in Glinde den ersten Platz. Der Nussbaumweg erreichte in der Kategorie „Umwelt- und Klimaschutz“ den zweiten Platz.

Juni

WEBSITE-RELAUNCH

Im Juni ging die neue NL-Website online. Durch ein frisches und dynamisches Webdesign, das sich automatisch an das Endgerät anpasst, das auf die Website zugreift, werden alle Mitglieder und Interessenten angesprochen.



Juli

NL-FEEDBACKSYSTEM

Seit Juli bietet die NL ihren Mitgliedern und Interessenten ein neues Feedbacksystem an. Damit können Verbesserungsvorschläge und Lob abgegeben werden. Beides fließt dann in den kontinuierlichen Verbesserungsprozess ein.



August

BAUBEGINN IN HAMBURG-LURUP

Anfang August haben die Erdbauarbeiten in Hamburg-Lurup begonnen. Hier entstehen 224 Genossenschaftswohnungen und eine Kindertagesstätte. Von den Wohnungen sind mehr als 30 Prozent öffentlich gefördert.

MITGLIEDERFESTE

Am 23.08., 29.08. und 30.08. fanden die Mitgliederfeste in Lübeck, Trittau und Neumünster statt. Die Feste waren ein voller Erfolg und boten die Gelegenheit, in direkten Kontakt mit den Mitgliedern zu kommen. Auf allen Festen der Saison 2013 waren insgesamt gut 1.000 Mitglieder anwesend.



September

BETRIEBSVERSAMMLUNG

Einmal jährlich lädt der NL-Betriebsrat alle Mitarbeiter zur Betriebsversammlung ein. In diesem Jahr berichtete er über das vergangene Jahr und personelle Veränderungen. Im Anschluss führte der Vorstand das Programm weiter, ließ ebenfalls das vergangene Jahr Revue passieren und informierte über kommende Projekte im nächsten Jahr.



Oktober

REGIONALE VERTRETERTREFFEN

Fünf Vertretertreffen fanden im vergangenen Jahr statt. Hier berichteten die Mitgliedervertreter über ihre Themen rund um ihre Häuser und die der Mitglieder. Ein Highlight war das Treffen in Lübeck, auf dem der weltberühmte Lübecker Weltumsegler Burghard Pieske zu den genossenschaftlichen Themen „Gemeinschaft und Miteinander“ referierte.



November

ERÖFFNUNG DER KITA „PÜNKTCHEMS TINTENKLECKS“

Anfang November eröffnete die Kita „Pünktchens Tintenklecks“ im NL-Gebäude in der Hamburger Waidmannstraße. Nach dreimonatiger Umbauzeit bietet die Kita nun Platz für 43 Kinder.



November

UMBAU DES SERVICECENTERS ELMSHORN

In Elmshorn wurde der Umbau des NL-ServiceCenters abgeschlossen. Das moderne Ambiente bietet nun die Möglichkeit für noch besseren Mitgliederservice.



Bilanzsummen im Vergleich

€ € €

630.643	656.533	669.597
Mio. €	Mio. €	Mio. €
2011	2012	2013

Dezember

GRUNDSTEINLEGUNG IN HAMBURG-LURUP

Im August begannen die Arbeiten für 224 Genossenschaftswohnungen und eine Kindertagesstätte. Schon zwei Monate später feierte die NL Grundsteinlegung auf dem Neubauareal. Gut 150 Gäste, darunter auch Hamburgs Senatorin, Jutta Blankau, feierten gemeinsam mit dem NL-Team.





Unsere Neubauten im Lübecker Nussbaumweg.



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2013

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen sich aus Sicht der NEUE LÜBECKER wie folgt dar:

a) Preisstabilität – geringe amtliche Inflationsrate, aber deutliche Preissteigerungen bei Lebensmitteln

Die Inflationsrate in Deutschland im Jahre 2013 betrug gemessen am Anstieg des Verbraucherpreisindex rund 1,5 %. Für den Verbraucher fühlbar waren insbesondere der überdurchschnittlich starke Anstieg der Lebensmittelpreise, welche sich um 4,4 % verteuerten. Davon betroffen waren insbesondere Obst, Gemüse, Fleisch und Milchprodukte. So mussten die Konsumenten erstmals seit langer Zeit anteilig mehr von ihrem Einkommen für Lebensmittel ausgeben. Energie war im Jahre 2013 um 1,4 % teurer als im Jahre 2012, was vor allem auf die gestiegenen Strompreise zurückzuführen ist. Demgegenüber verbilligten sich die Preise für Heizöl und Kraftstoffe.

b) Beschäftigungsgrad – in Deutschland historisch höchste Beschäftigungszahl

Die gute Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft trug im Jahre 2013 dazu bei, dass sich die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland von 40,3 Mio im Jahre 2008 auf den historischen Höchststand von 42,3 Mio im November 2013 erhöhte. Der Anstieg der Erwerbstätigen betrifft im Wesentlichen sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. Der zusätzliche Bedarf an Arbeitskräften konnte vor allem durch Zuwanderung aus den EU-Ländern gedeckt werden.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, lag die Arbeitslosenquote unverändert gegenüber dem Vorjahr auf niedrigem Niveau bei 6,9 %.

In Mecklenburg-Vorpommern betrug die Arbeitslosigkeit trotz steigender Nachfrage nach Fachkräften am Jahresende 2013 11,9 %.

c) Außenwirtschaftliches Gleichgewicht – Deutscher Exportüberschuss auf Rekordhoch

Die hohe Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft zeigt sich in hohen Exportüberschüssen, die im September 2013 mit 20,4 Milliarden € über den Importen lagen. Der Exportüberschuss ist verbunden mit einem Kapitalexport, d. h. Deutschland ist per Saldo ein Nettogläubiger gegenüber dem Ausland. Es gibt Wirtschaftsforscher, die in der Werthaltigkeit der kaum verzinslichen Forderungen, die durch den langanhaltenden Ankauf von risikobehafteten Staatsanleihen von Staaten mit hoher Verschuldung durch die Zentralbanken finanziert werden, Risiken für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung in Europa sehen.

d) Wirtschaftswachstum – das moderate Wachstum in Deutschland setzt sich fort

Das moderate Wachstum der deutschen Wirtschaft hat sich im Jahre 2013 fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt, welches als Indikator für das Wachstum einer Volkswirtschaft gilt, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 %. Getragen wurde die positive Entwicklung auf hohem Niveau vor allem durch die gute Arbeitsmarktlage in Deutschland und die damit verbundene Aufwärtsbewegung des privaten Verbrauchs sowie den positiven Trend im Baugewerbe und die weiterhin hohen Exportüberschüsse. Dämpfend auf die Konjunktur wirkte sich nur die schleppende wirtschaftliche Entwicklung im gesamten Euro-Raum sowie in den Schwellenländern aus.

Für das Jahr 2014 rechnen führende Wirtschaftsinstitute für Deutschland mit einem stärkeren Wachstum von 1,8 %.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein ergab sich im abgelaufenen Geschäftsjahr ein leichter Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3 %. Dies betraf u. a. das verarbeitende Gewerbe, den Maschinenbau und (witterungsbedingt) das Baugewerbe. Die wirtschaftliche Lage für das Jahr 2014 schätzen die Unternehmen nach einer Umfrage der IHK Schleswig-Holstein positiv ein.

In Mecklenburg-Vorpommern war im Jahre 2013 ein leichter Rückgang des Wirtschaftswachstums um 1,2 % zu verzeichnen.

Risiken für die konjunkturelle Entwicklung werden weiterhin durch die weltweit hohe Verschuldung von Staaten gesehen. Eine Entwicklung, die durch den demografischen Wandel in den Industrie- und Entwicklungsländern tendenziell noch verschärft wird.

e) Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten – erhöhte Bautätigkeiten und steigende Haushaltszahlen in Ballungsräumen

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahre 2008 einen Tiefststand von 176.000 erreicht hatte, gibt es danach wieder einen Trend zu mehr Bautätigkeit. Für das Jahr 2013 wurden rund 270.000 Baugenehmigungen erteilt.

Experten sehen langfristig einen Bedarf von drei bis vier fertiggestellten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern und Jahr, um den Wohnungsbestand nicht zu stark steigen zu lassen. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von rd. 300.000 Neubauwohnungen, die von den Landesbausparkassen für das Jahr 2014 als Baugenehmigungen prognostiziert werden.

Da sich der Bauboom vor allem auf die Metropolen Berlin, Frankfurt, München und Hamburg konzentriert, ist nicht auf allen Märkten ausreichendes Angebot an Mietwohnungen zu erwarten.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die von der großen Koalition geplanten Gesetzesvorhaben



Wohnungen der NEUE LÜBECKER in der Schwartauer Mozartstraße.



zur Deckelung von Mieterhöhungen, die insbesondere Gebiete mit Wohnungsmangel betreffen, Investitionsentscheidungen für Neubauwohnungen tatsächlich negativ beeinflussen. Weiterhin führen die verschärften Vorschriften zur Energieeinsparung vor allem im Neubau zu höheren Baukosten und somit auch zu steigenden Mieten.

Trotz sinkender Geburtenzahlen wird in den nächsten Jahren immer noch mit einem Anstieg der Anzahl der Haushalte durch Zuwanderung und „Singularisierung“ gerechnet. Hinzu kommt das Abwandern von Teilen der Bevölkerung aus ländlichen Regionen in die Städte. Dies betrifft auch das Kerngebiet des Bestandes der NEUE LÜBECKER, die Metropolregion Hamburg, in dem auch zukünftig mit einem deutlichen Nachfrageüberhang zu rechnen ist.

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

f) Zinsentwicklung – das historisch niedrige Zinsniveau begünstigt die Investitionen für unsere Mitglieder

Die Europäische Zentralbank hat im November 2013 den Refinanzierungssatz, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Zentralbank mit Geld versorgen können, auf historisch niedrige 0,25 % gesenkt. Bei geringen Inflationsraten rechnen Experten mit einer Fortsetzung der lockeren Geldpolitik, zumal die Schuldenkrise in Europa zwar gemildert aber noch nicht gelöst ist. Die NEUE LÜBECKER wird die günstigen Rahmenbedingungen weiter nutzen, um neben der Umsetzung der geplanten Neubauvorhaben in den nächsten Jahren wieder verstärkt in den Bestand zu investieren.

g) Bautätigkeit der NEUE LÜBECKER – Neubautätigkeit

Der Grundstein für die Bebauung mit 224 Wohnungen und einer Kindertagesstätte in Hamburg Lurup wurde im Dezember 2013 gelegt.



Als einen weiteren Schwerpunkt der Neubaütätigkeit errichtet die NEUE LÜBECKER in Ahrensburg im 1. Bauabschnitt 56 Wohnungen im Quartier Reeshoop. Ein Haus wurde bereits im November 2013 an die neuen Mitglieder übergeben. Die Fertigstellung der übrigen zwei Gebäude soll im 2. und 3. Quartal 2014 abgeschlossen sein.

Weiterer Investitionsschwerpunkt in Ahrensburg ist das Gebiet Ohlendamm. Der abgeschlossene Rückbau von drei Gebäuden ermöglicht den Neubau von 44 Genossenschaftswohnungen und fünf Reihenhäusern. Geplanter Baubeginn ist das Jahr 2015.

In Bargteheide wird die NEUE LÜBECKER im Jahre 2014 im 1. Bauabschnitt mit dem Neubau von 26 öffentlich geförderten Wohnungen beginnen.

Die großen drei Projekte in Lübeck, Kaufhof im 2. Bauabschnitt mit 91 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten, in Glinde „An der alten Wache“ mit 312 Wohnungen sowie in Lübeck, Nussbaumweg mit 109 Wohnungen konnten im Jahre 2013 fertiggestellt werden. Darüber hinaus wurden in Elmshorn im abgelaufenen Geschäftsjahr 20 neue Reihengebäude durch unsere Mitglieder bezogen.

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

– Modernisierungstätigkeit

Schwerpunkte der im Jahre 2014 geplanten Modernisierungstätigkeit werden im Lübecker Stadtteil Kücknitz drei Objekte im Westpreußenring sein. Weitere Modernisierungen sind in Norderstedt, Friedrichsgaber Weg sowie in Schwarzenbek, Frankfurter Straße geplant.

Im Jahre 2013 konnten Modernisierungsvorhaben in Ahrensburg, Wulfsdorfer Weg sowie in Lübeck, Westpreußenring und in Schwarzenbek, Frankfurter Straße abgeschlossen werden.

h) Weitere Handlungsfelder der NL

Seit dem 1. Januar 2014 engagiert sich die NL mit zwei Wohnungsunternehmen, dem Deutschen Mieterbund und dem Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck als Kooperationspartner für eine Wohnberatungsstelle. Dabei geht es um kleine Hilfen, die es den Senioren ermöglichen, lange selbstständig in der eigenen



Wohnung und der vertrauten Wohnumgebung zu bleiben.

Seit Mitte des Jahres 2013 hat die NEUE LÜBECKER ein internetunterstütztes Feedbacksystem eingeführt. Dieser Service wurde im Frühjahr 2014 durch eine Mitgliederumfrage ergänzt.

Weitere wichtige Kommunikationsforen für unsere Genossenschaft sind die Vertreterversammlung, die regionalen Vertretertreffen sowie die zahlreichen Mitgliederfeste.

Unterstützt wird die Unternehmenskommunikation durch einen Mitte 2013 von Grund auf neu gestalteten Internetauftritt.

Wir werden Verbesserungsvorschläge der Mitglieder und Interessenten aufnehmen, um den Service noch besser zu machen.

Die NL positioniert sich weiter als familienfreundliches Unternehmen. Ein Beispiel dafür ist die neuerdings bestehende Möglichkeit einer Notfallbetreuung von Kindern von Mitarbeitern.

Seit mehr als 60 Jahren stellt sich die NEUE LÜBECKER als eine der größten Wohnungsgesellschaften in Norddeutschland als wirtschaftlich starke und zukunftsorientierte Gemeinschaft erfolgreich den Herausforderungen unserer Zeit. Es ist unser Anspruch, unseren Mitgliedern auch in Zukunft attraktives Wohnen und verlässlichen Service zu bieten.

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstellen wir unter Anwendung des DRS 20¹⁾.

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 2013 fortgesetzt.

Objektbestand

Im Bestand der Genossenschaft waren am 31. Dezember 2013 15.108 Wohnungen sowie 149 Gewerbeeinheiten. Ferner waren 2.889 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 2.664 nicht überdachte Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 36 Wohnungen erhöht, welches vor allem durch die Fertigstellung von 44 neuen Wohnungen in Glinde, 18 Wohnungen in Ahrensburg, 7 Wohnungen in Lübeck und 20 Reihenhäusern in Elmshorn, sowie durch Umwidmung eines weiteren Objekts von einem Hauswartbüro in eine Wohnung in Lübeck begründet ist. Demgegenüber wurden in Schwarzenbek 24 und in Ahrensburg 21 nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen abgerissen. Des Weiteren wurden in Elmshorn 3 Reihenhäuser verkauft und in Ahrensburg 5 Wohnungen und in Neustadt eine Wohnung durch Stilllegung aus dem Bestand genommen. Kernstandorte sind Lübeck (3.200 Wohnungen),

Elmshorn (1.776 Wohnungen), Ahrensburg (1.445 Wohnungen), Schwerin (988 Wohnungen) und Schwarzenbek (896 Wohnungen).

Grundstücksbestand

Im Bestand der Genossenschaft waren Ende 2013 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.940.374 qm (Ende 2012: 1.941.269 qm). Davon waren Ende 2013 92.031 qm unbebaut (Ende 2012: 86.283 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 70.146 qm (Ende 2012: 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 93.076 T€ (im Vorjahr: 88.363 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

Umsatzerlöse aus Mieten

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

¹⁾ DRS 20: Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 20

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 5,78 €/qm/Monat (im Vorjahr: 5,62 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 9,8% unverändert zum Vorjahr.

Instandhaltungsaufwendungen

2013 investierte die Genossenschaft wieder erheblich in Instandhaltungsmaßnahmen, um die angestrebten Qualitätsziele und Markterfolge zu erreichen. Die Erhöhung gegenüber der Wirtschaftsplanung resultiert aus einer im laufenden Geschäftsjahr durchgeführten Etat-erhöhung für Wohnungsmodernisierungen in Zusammenhang mit Mieterwechseln.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2013 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 16,52 €/qm.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen verringerten sich gegenüber dem Planansatz vor allem aufgrund der Rückzahlung von Darlehen. Das historisch niedrige Zinsniveau auf den Finanzierungsmärkten konnte für die Beschaffung von günstigen Finanzierungsmitteln genutzt werden. Ferner wurde durch die Umschuldung die Finanzierungsstruktur der Genossenschaft

weiter optimiert und der Durchschnittszinssatz gesenkt.

Jahresüberschuss

Gegenüber dem im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das laufende Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 6.955 T€ wurde trotz der gestiegenen Ausgaben für Instandhaltung mit 8.093 T€ ein höheres Jahresergebnis erzielt.

Neben den Zinsaufwendungen konnten weitere Minderaufwendungen gegenüber der Prognose im Wesentlichen im Bereich der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen durch Reduzierung der sächlichen Verwaltungskosten erzielt werden.

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 2013 betragen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

Wesentliche Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung:

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	66.230	66.544	63.261
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	15.594	16.171	14.419
Zinsaufwendungen	16.759	15.580	15.724
Jahresüberschuss	6.955	8.093	8.770

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					
	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	632.191	94,4	614.789	93,7	17.402
Umlaufvermögen					
– Unfertige Leistungen	26.909	4,0	26.372	4,0	537
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	10.497	1,6	15.372	2,3	-4.875
	669.597	100,0	656.533	100,0	13.064
Eigenkapital	199.913	29,9	189.951	28,9	9.962
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellungen	9.649	1,4	9.433	1,4	216
– Sonstige Rückstellungen	208	0,1	80	0,0	128
– Verbindlichkeiten	423.919	63,3	420.029	64,0	3.890
Kurz- u. mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	35.908	5,3	37.040	5,7	-1.132
	669.597	100,0	656.533	100,0	13.064

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 13.064 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um

1,0 Prozentpunkte auf 29,9 % (im Vorjahr: 28,9 %). Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 8.093 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie den Veränderungen der Geschäftsguthaben um 9.962 T€ erhöht.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet, den umfangreichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Ziel ist es, dass zum Ende eines jeden Monats eine Liquiditätsreserve von einer Monatsmiete vorhanden ist. Dabei wird berücksichtigt, dass neben den umfangreichen Investitionen eine von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende von 4 % ausgeschüttet werden kann.

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

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

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



Kapitalflussrechnung

	2013 T€	2012 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	8.093	8.770
Ab- und Zuschreibungen Anlagevermögen	15.879	14.743
Zu- und Abnahme langfristiger Rückstellungen	278	-121
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	-470	-241
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	23.780	23.151
Zu- und Abnahme kurzfristiger Aktiva ²⁾	910	-596
Zu- und Abnahme kurzfristiger Passiva	-1.363	1.255
Gewinn/Verlust aus Anlageverkäufen	-207	-599
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.120	23.211
planmäßige Tilgungen	-14.157	-12.832
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	8.963	10.379
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen Anlagenverkäufe	626	1.497
Ausgaben Investitionen	-33.619	-36.030
Zahlungen Bausparverträge ²⁾	-1.717	-1.092
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-34.710	-35.625
III. Finanzierungsbereich		
Aufnahme von Darlehen	22.372	29.301
Rückzahlung von Darlehen	-3.784	-784
Zunahme der Geschäftsguthaben	2.516	1.490
Auszahlung Dividende	-647	-606
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	20.457	29.401
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-5.290	4.155
	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
IV. Finanzmittelfonds, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.310	10.600

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

²⁾ Abweichend zum Vorjahr haben wir die Einzahlungen auf Bausparverträge im Investitionsbereich dargestellt. Die Vorjahreszahl wurde angepasst.



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 8.963 T€ für Investitionen aus dem Cashflow bereitzustellen.

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

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

Modernisierung

Die marktorientierte Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitsschwerpunkt der NEUE LÜBECKER. In die Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2013 6.394 T€ investiert (im Vorjahr: 4.032 T€), die aktiviert wurden. Im Geschäftsjahr wurden für Modernisierungsmaßnahmen 5.215 T€ an Darlehen aufgenommen.

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

Neubau

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden im Jahr 2013 16.214 T€ (im Vorjahr: 30.944 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 11.356 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

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

Neubau				
	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe	T€
Hamburg Lurup	2015	224	1	6.320
Ahrensburg, Quartier Reeshoop	2014	51		3.678
Elmshorn, Reihengebäude	2013	20		2.589

Käufe

Ende November 2013 wurden die Kaufverträge für den Erwerb von zwei Grundstücken in Elmshorn, Ansgarstraße und Zeppelinplatz sowie für den Erwerb der auf diesen Grundstücken teilweise im Erbbaurecht errichteten 156 Wohnungen geschlossen. Übergang von Nutzen und Lasten war hinsichtlich des Grundstücks, welches mit einem Erbbaurecht belastet war, der 31.12.2013.

Stichtag für den Übergang des wirtschaftlichen Eigentum hinsichtlich der übrigen Grundstücke und aller Gebäude war der 01.01.2014. Das Erbbaurecht wurde Anfang 2014 aufgehoben.

Modernisierung

	Anzahl Wohnungen	T€
Norderstedt, Friedrichsgaber Weg	58	3.325
Lübeck, Westpreußenring	80	1.952
Schwarzenbek, Frankfurter Straße	72	748

2.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2013 beträgt 8.093 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

Ertragslage			
	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	10.532	9.790	+742
Betreuungstätigkeit	7	9	-2
Neubau/Modernisierung	-1.193	156	-1.349
Grundstücksbevorratung	2	0	+2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.673	-1.114	-559
Neutrales Ergebnis	548	13	+535
– davon Verkaufstätigkeit	203	434	-231
– davon Bewertung Bauten des Anlagevermögens (außerplanmäßige Abschreibungen)	-155	-116	+39
	8.223	8.854	-631
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-130	-84	-46
Jahresüberschuss	8.093	8.770	-677

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2013 hat das Ergebnis der Hausbewirtschaftung entscheidenden Anteil. Bezüglich der Ergebnisverbesserung verweisen wir auf die Erläuterungen zum Geschäftsverlauf.

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 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.

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 Errichtung von 224 Wohnungen und einer Kindertagesstätte in Hamburg Lurup für die im Dezember 2013 der Grundstein gelegt wurde.

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 2014 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.733 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 68.932 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 19.135 T€ eingeplant. Die geplanten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 15.271 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

Ende Dezember 2013 veräußerte die Genossenschaft zwei Hochhäuser in Schwarzenbek mit insgesamt 109 Wohnungen. Die Übergabe wird im Monat Mai 2014 sein. Da der Kaufvertrag nach Erstellung des Wirtschaftsplans geschlossen wurde, ist der zusätzliche Ertrag noch nicht im geplanten Jahresüberschuss berücksichtigt.

Im Bestand ist die Fortsetzung und Erweiterung 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 28.04.2014

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender



Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Vermögensgegenstände		34.788,06	69.683,64
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	589.817.358,64		548.586.735,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.592.074,01		13.580.379,75
3. Grundstücke ohne Bauten	1.739.620,42		1.717.026,96
4. Maschinen	20.385,00		35.685,69
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.299.336,13		1.242.878,07
6. Anlagen im Bau	21.511.882,50		47.892.538,43
7. Bauvorbereitungskosten	196.503,71		383.963,41
8. Geleistete Anzahlungen	9.698.440,32	630.875.600,73	0,00
			613.439.207,42
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
2. Andere Finanzanlagen	2.070,00	1.280.299,70	2.070,00
			1.280.299,70
Anlagevermögen insgesamt		632.190.688,49	614.789.190,76
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	26.908.742,53		26.372.431,01
2. Andere Vorräte	1.219.939,45	28.128.681,98	1.296.703,04
			27.669.134,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	255.410,26		332.660,85
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	61.751,49		61.751,49
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64.679,31		63.813,82
4. Sonstige Vermögensgegenstände	757.459,52	1.139.300,58	882.283,54
			1.340.509,70
III. Wertpapiere		0,00	1.079.100,00
IV. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.309.912,15		10.600.231,27
2. Bausparguthaben	2.635.917,00	7.945.829,15	912.338,97
			11.512.570,24
Umlaufvermögen insgesamt		37.213.811,71	41.601.313,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten		192.037,65	142.880,54
BILANZSUMME		669.596.537,85	656.533.385,29
Treuhandvermögen		776.260,69	788.846,99

Bilanz zum 31. Dezember 2013

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.089.544,85		984.321,00
2. der verbleibenden Mitglieder	19.697.977,20		17.247.446,14
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	107.900,00	20.895.422,05	147.251,72
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 95.622,80 €</i>			<i>(80.403,86)</i>
			18.379.018,86
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	29.350.000,00		28.540.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 810.000,00 €</i>			<i>(880.000,00)</i>
2. Andere Ergebnisrücklagen	148.943.185,54	178.293.185,54	142.343.185,54
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.600.000,00 €</i>			<i>(7.250.000,00)</i>
			170.883.185,54
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	41.864,95		48.471,91
2. Jahresüberschuss	8.092.789,92		8.770.119,60
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	7.410.000,00	724.654,87	8.130.000,00
			688.591,51
Eigenkapital insgesamt		199.913.262,46	189.950.795,91
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.649.017,00		9.433.436,00
2. Steurrückstellungen	37.564,00		4.532,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.819.948,12	12.506.529,12	4.268.215,90
			13.706.183,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	388.106.630,23		383.781.228,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.847.705,22		38.359.297,24
3. Erhaltene Anzahlungen	28.334.566,41		27.322.100,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.077,86		200.399,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.884.219,09		2.483.788,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.599,34		25.834,03
7. Sonstige Verbindlichkeiten	460.810,19		417.231,01
<i>davon aus Steuern: 188.208,08 €</i>			<i>(161.624,60)</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 579,91 €</i>		456.789.608,34	<i>(12.764,86)</i>
			452.589.879,34
D. Rechnungsabgrenzungsposten		387.137,93	286.526,14
BILANZSUMME		669.596.537,85	656.533.385,29
Treuhandverbindlichkeiten		776.260,69	788.846,99

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	93.018.917,04		88.300.856,97
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.299,54	93.076.216,58	61.867,99
			88.362.724,96
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	536.311,52		743.067,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.926.065,98		3.166.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.260.856,44		2.769.439,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	42.137.925,67		39.820.297,48
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	43.956,60	42.181.882,27	50.044,61
Rohertrag		55.617.568,25	55.170.890,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.373.457,33		7.025.124,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.922.207,65	9.295.664,98	1.633.350,72
<i>davon für Altersversorgung: 457.907,55 €</i>			<i>(241.847,54)</i>
			8.658.475,67
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.879.495,37		14.743.207,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.513.545,29		5.903.575,55
9. Erträge aus Beteiligungen	60.000,00		760.000,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €</i>			<i>(760.000,00)</i>
10. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	102,28		102,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	95.675,80		126.095,54
<i>davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen: 252,73 €</i>		155.778,08	<i>(7.003,41)</i>
			886.197,82
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.580.029,84		15.723.985,53
<i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 439.443,25 €</i>			<i>(436.093,45)</i>
13. Überschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		10.504.610,85	11.027.843,47
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	130.397,40		83.881,54
15. Sonstige Steuern	2.281.423,53		2.173.842,33
16. Jahresüberschuss		8.092.789,92	8.770.119,60
17. Gewinnvortrag		41.864,95	48.471,91
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.410.000,00	8.130.000,00
19. BILANZGEWINN		724.654,87	688.591,51





Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 2013 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 liegen,



In Hamburg Lurup bauen wir 224 Wohnungen für unsere Mitglieder

wurde bei den betreffenden Objekten 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 Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die in 2013 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.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um Heizöl, das zu Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet ist. Erkennbaren Risiken bei Forderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

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 und die Verpflichtungen für Jubiläumszusagen wurden auf Basis von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Weitere Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Heubeck 2005 G. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,89 % zum 31.12.2013 zugrunde gelegt. Bei Ermittlung der Pensionsverpflichtungen wurde unverändert eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Anpassung der laufenden Renten von grundsätzlich 2 % angenommen.

Weitere 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 Bewertung der Rückstellungen 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 26.869 T€ mit den Mietern unserer Wohn- und Gewerbeobjekte abgerechnet, während 40 T€ im Umlageverfahren von Dritten – überwiegend für den Bezug von Wärme – erhoben werden.

In den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 14 T€ (im Vorjahr: 12 T€) sowie Sonstige Vermögensgegenstände von 48 T€ (im Vorjahr: 59 T€) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.





Entwicklung des Anlagevermögens

Bruttowerte

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2013 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2013 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	919.861,66	10.726,86	0,00	0,00	930.588,52
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	801.178.470,07	7.350.637,76	927.103,56	49.232.747,58	856.834.751,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.620.689,55	0,00	0,00	-6.715.254,94	11.905.434,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.977.544,62	0,00	0,00	22.593,46	2.000.138,08
Maschinen	684.275,22	0,00	14.608,71	0,00	669.666,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.042.556,10	453.764,23	246.276,59	0,00	3.250.043,74
Anlagen im Bau	47.892.538,43	15.952.635,71	134.241,26	-42.199.050,38	21.511.882,50
Bauvorbereitungskosten	383.963,41	153.576,02	0,00	-341.035,72	196.503,71
Geleistete Anzahlungen	0,00	9.698.440,32	0,00	0,00	9.698.440,32
	873.780.037,40	33.609.054,04	1.322.230,12	0,00	906.066.861,32
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Andere Finanzanlagen	2.070,00	0,00	0,00	0,00	2.070,00
	1.280.299,70	0,00	0,00	0,00	1.280.299,70
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	875.980.198,76	33.619.780,90	1.322.230,12	0,00	908.277.749,54

Abschreibungen

Buchwerte

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2013 €	Buchwerte am 01.01.2013 €	Buchwerte am 31.12.2013 €
850.178,02	45.622,44	0,00	895.800,46	69.683,64	34.788,06

252.591.734,96	15.183.566,72	757.908,47	267.017.393,21	548.586.735,11	589.817.358,64
5.040.309,80	273.050,80	0,00	5.313.360,60	13.580.379,75	6.592.074,01
260.517,66	0,00	0,00	260.517,66	1.717.026,96	1.739.620,42
648.589,53	15.300,69	14.608,71	649.281,51	35.685,69	20.385,00
1.799.678,03	361.954,72	210.925,14	1.950.707,61	1.242.878,07	1.299.336,13
0,00	0,00	0,00	0,00	47.892.538,43	21.511.882,50
0,00	0,00	0,00	0,00	383.963,41	196.503,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.698.440,32
260.340.829,98	15.833.872,93	983.442,32	275.191.260,59	613.439.207,42	630.875.600,73

0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
0,00	0,00	0,00	0,00	2.070,00	2.070,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.280.299,70	1.280.299,70

261.191.008,00	15.879.495,37	983.442,32	276.087.061,05	614.789.190,76	632.190.688,49
-----------------------	----------------------	-------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Rücklagen

Rücklagenspiegel:

	Bestand am 31.12.2012	Einstellungen aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2013
Ergebnisrücklagen	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	28.540	810	29.350
Andere Gewinnrücklagen	142.343	6.600	148.943

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 9.649 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 1.281 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhaltene Bauleistungen, bei denen bis Anfang Januar des Folgejahres noch kein Rechnungseingang zu verzeichnen war.

Rückstellungen

	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	1.281
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	232
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	83
Andere Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - Servicegebühren	469
Personalkosten	154
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	156
Andere Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	445
GESAMT	2.820

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeiten			Sicherheiten Grundpfandrechte €
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	388.106.630,23 (383.781.228,29)	14.766.719,66 (15.087.347,21)	63.530.758,13	309.809.152,44	386.239.738,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.847.705,22 (38.359.297,24)	1.088.044,60 (1.227.558,55)	3.951.141,93	30.808.518,69	35.725.371,58
Erhaltene Anzahlungen	28.334.566,41 (27.322.100,96)	28.334.566,41 (27.322.100,96)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.077,86 (200.399,77)	122.077,86 (200.399,77)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.884.219,09 (2.483.788,04)	3.306.017,69 (1.425.882,72)	578.201,40		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.599,34 (25.834,03)	33.599,34 (25.834,03)			
Sonstige Verbindlichkeiten	460.810,19 (417.231,01)	380.967,14 (328.483,00)	35.485,80	44.357,25	
GESAMT	456.789.608,34 (452.589.879,34)	48.031.992,70 (45.617.606,24)	68.095.587,26	340.662.028,38	421.965.110,15

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 123 T€, die Anfang 2014 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 210 T€ (im Vorjahr: 450 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 109 T€ (im Vorjahr: 935 T€).



Mitgliederfest in Kaltenkirchen



Sonstige Angaben

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß hereingenommenen Kauttionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (776 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 42.619 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 31.12.2013 auf 2.721 T€, das gezeichnete Kapital auf 1.500 T€. Im Jahre 2013 erzielte diese Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 246 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 75 Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt

sich aus 97 kaufmännischen Mitarbeitern, 34 technischen Mitarbeitern sowie 75 Mitarbeitern im Regiebetrieb und Hauswarten etc. zusammen. Außerdem wurden durchschnittlich zwei Mitarbeiterinnen in Elternzeit und acht Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2012 17.234 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.452 und Abgänge von 1.620 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2013 betrug der Mitgliederbestand demnach 17.066 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2013 um 2.451 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,
Ellen Kayser,
Ingrid Merkelbach,
Elke Nagel (ab 07.06.2013),
Vivian Paesler,
Ronald Zorn

Mitglieder des Vorstandes:

Marcel Sonntag (Vorstandsvorsitzender),
Volker Skrobli (bis 31.03.2014),
Dr. Uwe Heimbürge (ab 01.01.2014)

Lübeck, den 28.04.2014

NEUE LÜBECKER

Norddeutsche Baugenossenschaft eG

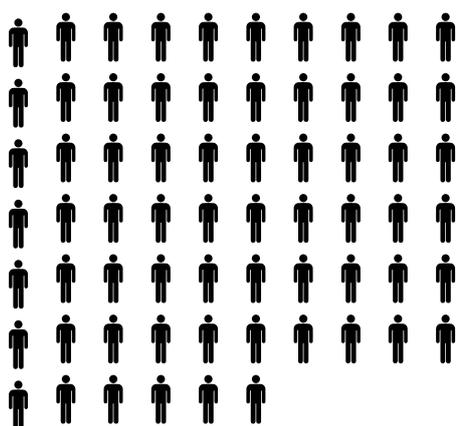
Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender

Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

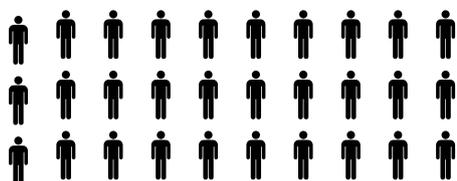
Mitarbeiter der NL

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

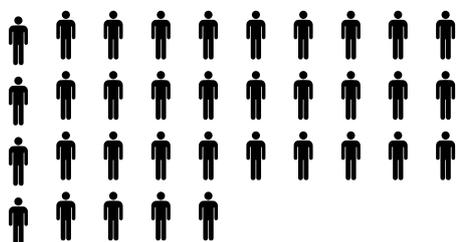
VOLLZEIT



Kaufmännische Mitarbeiter **66** (66)



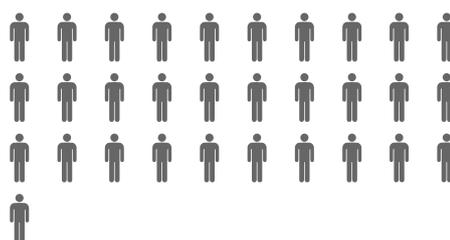
Technische Mitarbeiter **30** (30)



Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. **35** (35)

Vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter
GESAMT **131** (131)

TEILZEIT



Kaufmännische Mitarbeiter **31** (28)



Technische Mitarbeiter **04** (04)



Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. **40** (50)

Teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter
GESAMT **75** (82)

GESAMT

Kaufmännische
Mitarbeiter

97 (94)

Technische
Mitarbeiter

34 (34)

Mitarbeiter im
Regiebetrieb,
Hauswarte etc.

75 (85)

Alle Mitarbeiter

206 (213)

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 31.12.2013 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 28.04.2014

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

Direktor für den Prüfungsdienst
gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Jahresüberschuss von 8.092.789,92 € erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2012 (41.864,95 €) und Einstellungen von insgesamt 7.410.000,00 € in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 724.654,87 € ausgewiesen. Der Vorstand empfiehlt, diesen Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Gewinnverwendung:		€
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben von 18.068.255,25 €	722.730,21	
Vortrag auf neue Rechnung	1.924,66	
Bilanzgewinn	724.654,87	

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2013



Ellen Kayser und Elke Nagel

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2013 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In sieben Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2013 mit den wirtschaftlichen Unternehmenszielen, der Neubau- und Modernisierungsplanung, der Neustrukturierung des Verfahrens für die Wirtschafts- und Finanzplanung, der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss, dem Lagebericht 2013, der Auswahl des neuen technischen Vorstands sowie mit den Vorbereitungen zur Wahl der Vertreterversammlung. Der Aufsichtsrat arbeitete Kandidatenvorschläge für die Wahl von zwei Aufsichtsratsmitgliedern aus und stellte der Vertreterversammlung 2013 die Ergebnisse und Kandidaten zur Abstimmung vor.

Auf zahlreichen Terminen vor Ort wie 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.

Die Vertreterversammlung wählte Frau Elke Nagel als neues Mitglied in den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich zeitnah durch mündliche Berichte des Vorstands 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 31.12.2013 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat im Frühjahr 2014 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2013 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den schriftlichen Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2013 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2013 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die im Geschäftsjahr 2013 erfolgreiche und engagierte Arbeit und spricht ihnen seine Anerkennung aus.

Allen Vertretern, Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern dankt der Aufsichtsrat ebenfalls für ihre Arbeit und das Engagement rund um unsere Genossenschaft.

Lübeck, den 28.04.2014

Der Aufsichtsrat



Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Ronald Zorn und Volker Raudies



Jörn Alwes und Vivian Praesler



Michael Voigt mit Ingrid Merkelbach und Prof. Georg Conradi





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

Ellen Kayser
Einzelhandelskaufmann i. R., Lübeck

Ingrid Merkelbach
Verwaltungsangestellte i. R., Elmshorn

Elke Nagel
Finanzwirtin, Bad Oldesloe (ab 07.06.2013)

Vivian Paesler
Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin, Lübeck

Ronald Zorn
Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

Vorstand

Marcel Sonntag
Rechtsanwalt, Lübeck
Vorstandsvorsitzender

Volker Skroblies
Dipl.-Ingenieur, Architekt, Lübeck
(bis 31.03.2014)

Dr. Uwe Heimbürge
Dipl.-Bauingenieur, Lübeck
(ab 01.01.2014)

Vertreterversammlung der NL

Stand: 31.12.2013

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 Sünnewold, 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

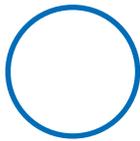
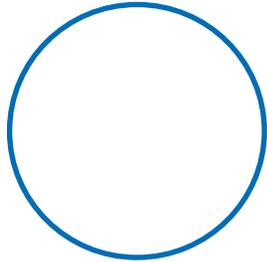
Jürgen Bahr, Neumünster
Reiner Fiebelkorn, Neumünster
Helmut Gnasnick, Neumünster

Wahlbezirk 18

Norbert Wegner, Bad Segeberg

Wahlbezirk 19

-



Aus dem Kreise unserer
Vertreterversammlung verloren
wir durch Tod

JOACHIM WENDT, Lübeck
WALTER POSCHADEL, Grevesmühlen
HORST FLORSCHÜTZ, Kaltenkirchen

Wir werden den 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 Kringsel, 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

-

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

Joachim Gallschütz, Kaltenkirchen

Wohnungsbestand am 31.12.2013

Ort	Wohnungen
Lübeck	3.200
Hansestadt Lübeck	3.200
Bad Schwartau	155
Neustadt	475
Eutin	15
Kreis Ostholstein	645
Schwarzenbek	896
Geesthacht	397
Wentorf	279
Lauenburg	297
Ratzeburg	249
Büchen	122
Börnsen	226
Groß Grönau	12
Kreis Herzogtum Lauenburg	2.478
Ahrensburg	1.445
Bad Oldesloe	456
Großhansdorf	287
Trittau	313
Bargteheide	232
Reinfeld	145
Glinde	312
Tangstedt	18
Kreis Storman	3.208





Ort	Wohnungen
Elmshorn	1.776
Barmstedt	38
Kreis Pinneberg	1.814
Norderstedt	290
Kaltenkirchen	199
Bad Segeberg	121
Kreis Segeberg	610
Neumünster	322
Stadt Neumünster	322
Schwerin	988
Stadt Schwerin	988
Hagenow	549
Wittenburg	148
Crivitz	260
Demmen	10
Kreis Ludwigslust-Parchim	967
Warin	112
Lübstorf	57
Boltenhagen	141
Grevesmühlen	139
Kreis Nordwestmecklenburg	449
Hamburg	427
Freie und Hansestadt Hamburg	427
GESAMTWOHNUNGSBESTAND	15.108



Impressum

Texte

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Fotos

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Grafik · Layout · Satz

PLUSPUNKTDESIGN Werbeagentur
www.pluspunktdesign.com

Druck

MOD Offsetdruck GmbH

Copyright

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG
Falkenstraße 9
23564 Lübeck
Tel. 0451 1405-0
info@neueluebecker.de
www.neueluebecker.de