



*65 Jahre
Unser Zuhause
und mehr...*



2014
GESCHÄFTSBERICHT



Ein Zuhause und **mehr...**



möchten wir unseren mehr als 17.000 Mitgliedern bieten.
Schauen Sie in unserem Jubiläumsbericht mit uns zurück -
auf 65 Jahre NEUE LÜBECKER und mehr.



Kontakt

Hauptverwaltung

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

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

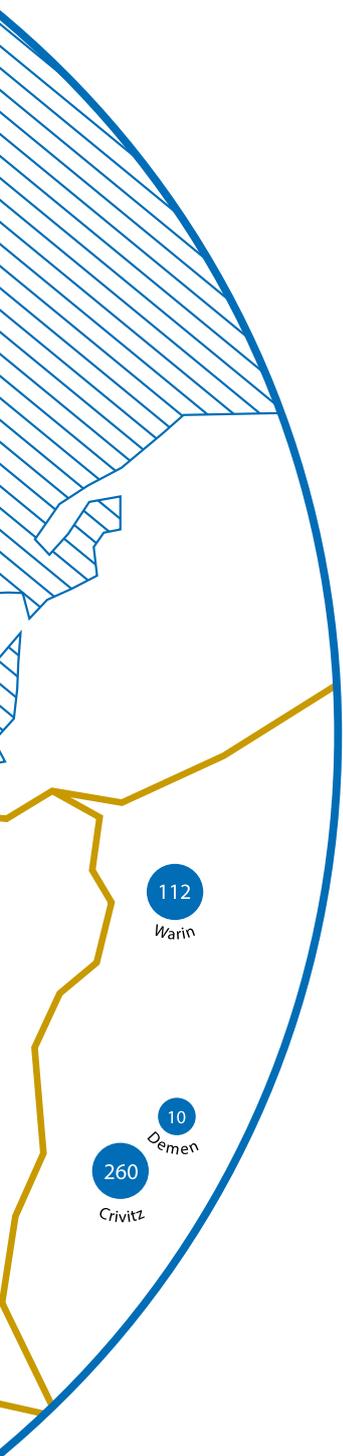
Gründung: 14. November 1949

Eintragung: Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207

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

Die Kennzahlen im Jahresvergleich

	2014	2013
	T€	T€
Bilanzsumme	687.522	669.597
Liquide Mittel (mit Bausparguthaben)	18.630	7.946
Anlagevermögen	640.503	632.191
Eigenkapital	211.066	199.913
Umsatzerlöse	95.992	93.076
Jahresüberschuss	8.704	8.093
Cashflow	25.749	23.780
Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.178	15.108
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	3.825	4.071
Flächen in qm per 31.12.	944.560	938.388
Umsatzerlöse aus Mieten	68.791	66.544
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	45.867	38.780
Instandhaltung (€/qm)	20,41	16,52
Anzahl der Mitglieder per 31.12.	17.192	17.066
Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)	190	206
– davon ganztags tätig	124	131
– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt	66	75





Marcel Sonntag

Dr. Uwe Heimbürge

Liebe Leser,

2014 feierte unsere Genossenschaft ihren 65. Geburtstag.

Gemeinsam mit Ihnen blicken wir in unserem Jubiläums-Geschäftsbericht unter dem Motto „Zuhause und mehr“ deshalb voller Stolz zurück auf die 65 Jahre unseres Bestehens.

Im Jahr 1949 ursprünglich als Flüchtlingsgenossenschaft gegründet, ging es uns in unseren Anfängen vor allem darum, „jedem eine Wohnung“ zu bieten. Keine leichte Aufgabe angesichts der immensen Wohnungsnot während der Nachkriegszeit.

Seither hat sich vieles verändert, sowohl in den privaten Haushalten als auch in unserer Genossenschaft. Wohnungen wurden größer und moderner, Kohleöfen wurden durch Zentralheizungen ersetzt, Fernsehgeräte eroberten die Wohnzimmer, moderne Technik das Büro, und das Internet veränderte allseits die Kommunikation.

Bei all diesen zeitbedingten Entwicklungen steht - neben wirtschaftlicher Verantwortung - heute ebenso wie damals das Wohl aller Mitglieder, Mitarbeiter und Geschäftspartner im Mittelpunkt unseres unternehmerischen Handelns.

Der Ausbau unseres Service-Gedankens war deshalb ein zentraler Bestandteil der letzten Jahre, einschließlich des Geschäftsjahres 2014. Für noch mehr Zufriedenheit unserer Mitglieder führten wir daher unter anderem eine umfangreiche Mitgliederbefragung durch, entwickelten unser Mitglieder-ServicePortal weiter und bieten unseren Mitgliedern mit der coop-Vorteilskarte nun noch mehr Freude beim Einkaufen.

Wir freuen uns darauf, auch in Zukunft ein „Zuhause und mehr“ zu bieten, und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen des Geschäftsberichtes.



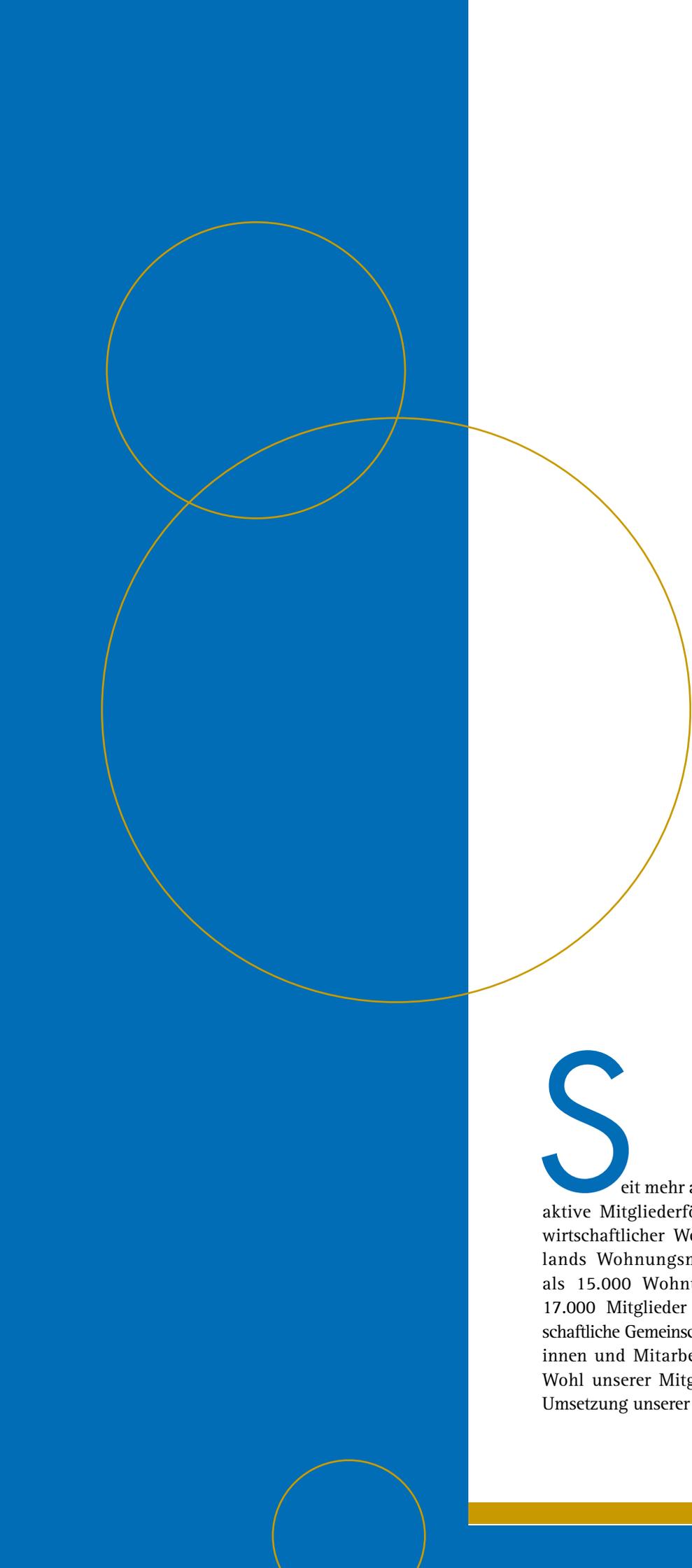
Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender



Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

Inhaltsverzeichnis

Mehr als 65 Jahre NL...	10 – 15
Jedem seine Wohnung und mehr ...	16 – 19
Unsere Zeichen für mehr Service & Qualität	20 – 21
Noch mehr Service...	22 – 23
Mehr Zufriedenheit...	24 – 25
Mehr Wissen...	26 – 27
6+5 x Herzlichen Glückwunsch...	28 – 31
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	34 – 37
Lagebericht	38 – 45
Bilanz	46 – 47
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	50 – 58
Mitarbeiter der NL	59
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	60 – 61
Bericht des Aufsichtsrates	62 – 63
Organe	65
Vertreterversammlung der NL	66 – 67
Wohnungsbestand	68 – 69



S

eit mehr als 65 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. Knapp 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten täglich zum Wohl unserer Mitglieder und sorgen für die Umsetzung unserer genossenschaftlichen Ziele.

Mehr als 65 Jahre NL

Im Jahr 2014 feierten wir den 65. Geburtstag der NEUE LÜBECKER.
Die Geschichte unserer Genossenschaft ist ebenso abwechslungsreich

wie die einzelnen Jahrzehnte seit der Gründung im Jahr 1949. Grund genug für einen Rückblick - auf 65 Jahre Zuhause und mehr.

Unseren Ursprung haben wir als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands nur vier Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg. Nach einer aufreibenden Gründungsphase, in der es vor allem galt, politische Hindernisse und Interessenkonflikte zu überwinden, riefen unsere Gründungsväter am 14. November 1949 die NEUE LÜBECKER Baugenossenschaft eGmbH offiziell ins Leben.

Es sollte jedoch vier weitere Monate dauern, bis die Genossenschaft im März 1950 vom damaligen Sozialministerium auch als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt wurde. Erst dann konnten wir beginnen, innerhalb des Kreises Lübeck unseren Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu verschaffen.

„Flüchtlingsgenossenschaft aus gutem Grund“

In den Anfängen verstanden wir uns als Flüchtlingsgenossenschaft für Heimatlose und Vertriebene. Und das aus gutem Grund. Als am stärksten von Flüchtlingen belegte Stadt Norddeutschlands war Lübeck nach dem Zweiten Weltkrieg mit einer immensen Wohnungsnot konfrontiert.

So betrug der Anteil der Heimatlosen im Jahr 1948 ganze 40,4 Prozent der Gesamtbevölkerung. Das Wohnen in Massenunterkünften oder anderen Behausungen auf engstem Raum, fehlende Sanitäreinrichtungen, Hunger,

Lebensmittelmarken und Armut prägten das Leben vieler Menschen zur damaligen Zeit. Daher lautete das genossenschaftliche Credo der ersten Jahre vor allem:

„Jedem eine Wohnung“

In der gesamten Bundesrepublik gab es ein geschätztes Wohnungsdefizit von 4,5 bis 5,5 Millionen Wohneinheiten. Um den vielen Wohnungslosen Wohnraum zu bieten, wollten wir möglichst viele Wohnungen so schnell und preiswert wie möglich errichten. Mit Hilfe staatlicher Förderungen aus dem sozialen Wohnungsbau und dank der erfolgreichen Aufbringung der notwendigen 10% Eigenkapital konnte schon im Juni 1950 mit den ersten Bauarbeiten begonnen werden.

Bereits am Ende desselben Jahres waren die ersten 35 Wohnungen unserer Genossenschaft bezugsfertig. Bis zum Juni 1951 folgten weitere 176 Wohnungen sowie 34 Kleinsiedlungen, bestehend aus Wohneinheiten mit einem dazugehörigen kleinen Landanteil zur Selbstversorgung. Der Grundstein für die Zukunft im Wohnungsbau war gelegt. Quantität und Zweckmäßigkeit hatten in den „Aufbau-Jahren“ oberste Priorität. Dem eklatanten Wohnungsmangel konnte überall nur mit massiven Bauaktivitäten entgegengewirkt werden. Getreu dem Motto „Masse statt Klasse“ wurde einfach und preiswert gebaut. Immerhin entstanden so allein im Jahr 1950 bundesweit 260.000 Wohnungen.

Auch bei der NEUE LÜBECKER ging es weiter mit großen Schritten voran. So beschloss die Mitgliederversammlung schon im September 1951 die Ausweitung unseres Geschäftsbereiches auf benachbarte Landkreise und stimmte der Namensänderung in NEUE LÜBECK-SÜD-HOLSTEINISCHE Baugenossenschaft zu.

Den Zeiten des Wiederaufbaus folgte ein rasanter Aufschwung. Die allgemeine Wohnungsnot sank und die Beschäftigungszahl stieg bis hin zur Vollbeschäftigung.

Parallel zu diesem Wirtschaftswunder entwickelte sich auch unsere Genossenschaft. Während Rock 'n' Roll und Nierentisch allseits das Land eroberten, schafften wir im Jahr 1956 als ersten offiziellen Dienstwagen einen VW-Käfer an. 1957 zählte die Belegschaft bereits 40 Mitarbeiter, und die Dividende von 4 Prozent konnte erstmalig 1958 an unsere Mitglieder gezahlt werden, deren Anzahl 1959 bereits bei 2.561 lag.

Innerhalb der ersten zehn Jahre errichtete die NEUE LÜBECKER insgesamt 2.152 Mietwohnungen, 743 Wohnungen in Kleinsiedlungen und weitere 173 Wohnungen in Eigenheimen und Betreuungsbauten.

Der Trend zum Wachstum setzte sich auch Anfang der 60er Jahre fort. Ende 1961 knackte die Genossenschaft bereits die 3000-Mitglieder-Marke. Dies bedingte im Jahr darauf auch die Durchführung der ersten offiziellen Vertreterversammlung. Hier nahmen nun die gewählten Vertreter stellvertretend die Interessen unserer Genossen wahr.

Bereits 1965 galt der akute Wohnungsnotstand nach dem Krieg in Lübeck wie auch in anderen Städten offiziell als behoben. Einerseits eine außerordentlich erfreuliche Entwicklung, andererseits brachte es für Wohnungsbauunternehmen auch neue Probleme mit sich.

So wurde die bis dahin geltende Wohnungszwangswirtschaft aufgehoben. Dies bedeutete den zunehmenden Wegfall öffentlicher Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau bei gleichzeitig explodierenden Grundstückskosten. Bis 1966 stiegen zudem die Baukosten im Vergleich zum Gründungsjahr der Genossenschaft um mehr als 200 Prozent.

Dank einer Reihe präventiver Maßnahmen und der vorausschauenden Geschäftsführung konnten wir diesen finanziellen Herausforderungen Mitte der 60er jedoch trotzen. So führten wir erstmalig eine kostendeckende Miete ein.

Leben unter dem Blechdach in den Nissenhütten.



Das Leben im Durchgangslager Pöppendorf bei Lübeck.



Eines der ersten Neue-Lübecker-Häuser im Lübecker Schellingweg.



Dies bedeutete für viele Mitglieder Mieterhöhungen um bis zu 25 Prozent. Das war zwar ein unangenehmer, aber dennoch notwendiger Schritt angesichts der wirtschaftlichen Umstände. Zusätzlich musste die Verdopplung der Geschäftsanteile von damals 300 DM auf 600 DM beschlossen werden.

Der Erfolg und das weitere Wachstum gaben diesen Entscheidungen letztendlich recht. So wurde das Jahr 1966 sogar zum Jahr der stärksten Bautätigkeit seit der Entstehung der NEUE LÜBECKER.

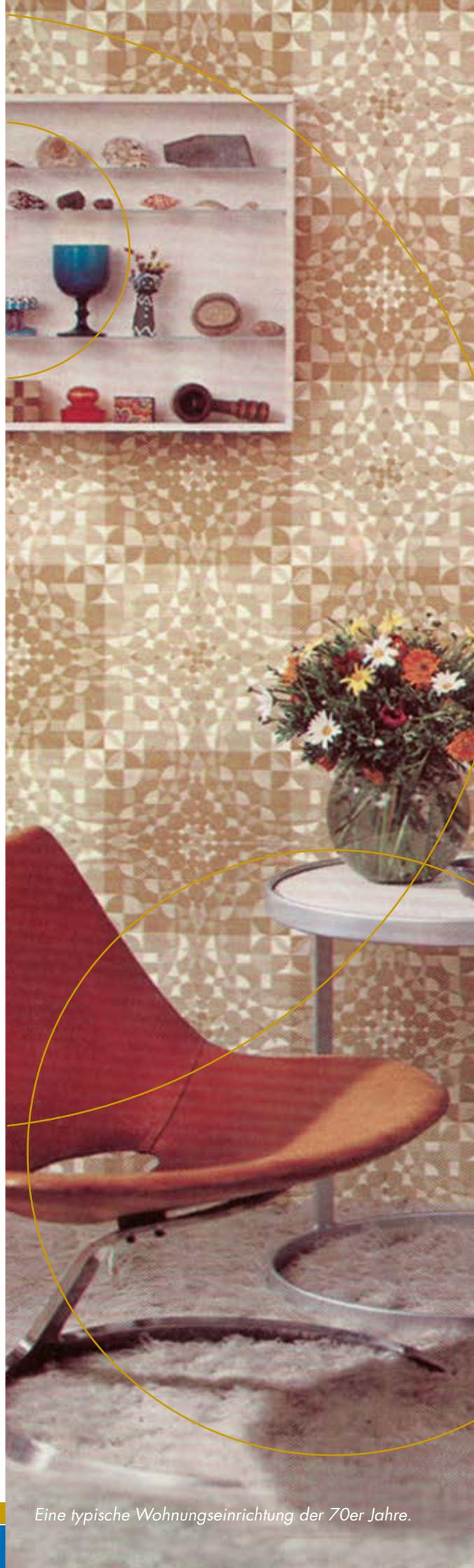
Ende der 60er Jahre konnten wir unsere Marktposition weiterhin stärken und fusionierten mit Genossenschaften, die den stürmischen Zeiten nicht mehr gewachsen waren. Da die Wirtschaft boomte, verfügten die meisten Privatleute über ein sicheres Einkommen und erfreuten sich zunehmender Annehmlichkeiten. Parallel zu den Ansprüchen stiegen die Quadratmeterzahl und das Ausstattungsniveau von Wohnungen. Der allgemeine wirtschaftliche Aufschwung brachte auch im Wohnungsbau eine Verschiebung der Prioritäten mit sich. Einbauküchen zählen seit den 60er Jahren zum Standard unserer Genossenschaftswohnungen.

Bereits Anfang der 70er Jahre lag die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Bundesrepublik bei 80m². Die Zahl der Fernsehgeräte und Automobile wuchs stetig. Die existentielle Wohnungs- und Versorgungsnot war endgültig vorüber. Der persönliche Geschmack und eine individuelle Wohnungseinrichtung spielten nun eine immer größere Rolle. Man könnte auch sagen, das neue Motto lautete:

„Jedem seine Wohnung“

1971 weiteten wir das Geschäftsfeld aus und änderten den Namen erneut, und zwar in NEUE LÜBECKER Schleswig-Holsteinische Baugenossenschaft eGmbH.

Mit der Ölkrise im Jahr 1973 fand der allgemeine wirtschaftliche Aufschwung jedoch ein jähes Ende. Und was in der Folge für viele - vor allem kleinere - Unternehmen den Konkurs und für viele Arbeitnehmer Kurzarbeit



Eine typische Wohnungseinrichtung der 70er Jahre.

oder gar Arbeitslosigkeit bedeutete, ging auch an der NEUE LÜBECKER nicht ganz spurlos vorbei.

Fördermittelrückgänge, weiterhin enorm hohe Baukosten und gleichzeitig stark steigende Betriebskosten führten zu einer kontinuierlichen Mieterhöhung um bis zu 123 Prozent für sozial geförderte Wohnungen. Erstmals verzeichneten auch wir größere Leer- und Mietrückstände. Die Zahl der Fertigstellungen von Wohneinheiten ging 1975 um ganze 58,5 Prozent zurück.

Glücklicherweise war die NEUE LÜBECKER auch auf diese Rezession eingestellt, so dass sie die Krise gleichzeitig als Chance für eine Neuausrichtung nutzen konnte. Anstelle von Neubauten setzten wir den Schwerpunkt Mitte der 70er Jahre auf Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dies wurde zunehmend staatlich gefördert, sollte langfristig den explodierenden Betriebskosten entgegenwirken und natürlich auch den wachsenden Ansprüchen und Bedürfnissen unserer Mitglieder Rechnung tragen. In dieser Zeit lösten Zentralheizungen in vielen Häusern den Kohleofen ab.

Bereits 1978 konnte schon wieder verstärkt gebaut werden. Durch zusätzliche Fusionen und Zukäufe erhöhten wir unseren Bestand bis 1979 um weitere 4.789 Wohneinheiten und knackten die 10.000er Marke. 1979 feierte unsere Genossenschaft auch ihr 30-jähriges Jubiläum.

„30-jähriges Jubiläum mit 10.000 Wohneinheiten“

Schon in den 80er Jahren mussten wir uns wieder an neue gesellschaftliche Gegebenheiten anpassen. Eine Fähigkeit, die die NEUE LÜBECKER während ihrer gesamten Geschichte immer wieder erfolgreich unter Beweis stellte. Der Mangel an kleinen, bezahlbaren Wohnungen sowie kontinuierlich steigende Mieten stellten viele Wohnungssuchende und Mitglieder vor Probleme. In unseren alten Beständen lag der Quadratmeterpreis im Jahr 1982 beispielsweise bereits bei 9,00 DM.



Der NL-Hauptsitz bis 1998 in der Lübecker Hansestraße.

Mit gezielten Maßnahmen wollten wir Abhilfe schaffen. Große Wohnungen, die nicht zu vermieten waren, bauten wir daher kurzerhand in kleinere, preisgünstigere Wohnungen um, um so das Angebot der Nachfrage anzupassen.

Darüber hinaus war nun auch der Wettbewerb im sozialen Wohnungsbau angekommen. Wir reagierten auch hier sehr schnell und verstärkten die Marketingmaßnahmen, erhöhten die Präsenz unserer Mitarbeiter und unsere Akquise-Tätigkeiten vor Ort.

„Kaffeetrinken fortan erlaubt!“

Auch den allgemeinen Kundenservice verbesserten wir, da sich das Genossenschaftsbild in den Köpfen aller Mitglieder und Interessenten mehr und mehr zum Bild eines Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmens entwickelte. Ganz in diesem Sinne dürfen unsere Mitarbeiter in den Hausverwaltungen seit 1985 allen Mietinteressenten während eines Gesprächs nun sogar eine Tasse Kaffee anbieten. Für die Mitarbeiter der Genossenschaft gab es diesen - neben Tee, Zucker und Dosenmilch - ab Juli 1987 auch ganz offiziell.

Bereits 1986 trugen die Maßnahmen Früchte, und wir konnten wieder eine Reduzierung des Leerstandes verzeichnen.



Ursprünglich stand das Robbenpaar von Karlheinz Goedtko in der Husumer Nordbahnhofstraße. Seit 2010 ist es vor den NL-Gebäuden im Travemünder Lofotenweg zu finden.

Bis Ende 1987 waren alle Wohnungen wieder vermietet. Im Jahr 1986 erfolgte außerdem die Fusion mit der „Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Elbmarsch eG“. Im Jahr 1989 verzeichnete die Genossenschaft dann 15.647 Mitglieder und ganze 14.371 Wohneinheiten.

Nach der Wende weiteten wir 1990 unser Geschäftsfeld auf das benachbarte Mecklenburg-Vorpommern aus. Hier fusionierte die NEUE LÜBECKER zunächst mit mehreren kleinen Genossenschaften der ehemaligen DDR wie der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) „Aufbau“ aus Crivitz, der AWG Neuhaus und der AWG Hagenow. Anders als im Westen hatten Mitglieder ostdeutscher Genossenschaften zusätzlich zur Zahlung der Genossenschaftsanteile auch eine direkte Arbeitsleistung zu erbringen. Nach der Übernahme wandelten wir diese Muskelarbeit aber in Genossenschaftsteile um.

Bis 1991 verzeichnete unsere Genossenschaft so einen Zuwachs von 1.501 Mitgliedern und benannte sich um in NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, den bis dato aktuellen Namen. Bereits 1992 begannen zusätzliche Neubautätigkeiten in den neuen Bundesländern. Notwendige, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten – unter anderem auch der Umbau einer ehemaligen NVA-Kaserne – bildeten einen weiteren Schwerpunkt der Tätigkeiten in Mecklenburg-Vorpommern. Im Jahr 1996 umfasste der Gesamtbestand der NEUE LÜBECKER in Mecklenburg bereits 2.429 Wohnungen.

In den alten Bundesländern sorgte parallel eine „neue Wohnungsnot“ für weiteres Wachstum – in Schleswig Holstein fehlten beispielsweise 1994 ganze 50.000 Wohnungen. Bis 1998 kamen hier insgesamt 1.902 Mietwohnungen zu unserem bereits vorhandenen Bestand hinzu, vor allem familiengerechte Wohnungen und kleinere Wohnungen für Singles.

Bis zum Ende der 90er setzten wir den Fokus wieder auf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um auch den weiterhin steigenden Qualitätsansprüchen Rechnung zu tragen.





Im Jahr 1998 bezogen die Mitarbeiter der NEUE LÜBECKER den heutigen Geschäftssitz in der Falkenstraße 9, und unsere Genossenschaft ging mit neuem Logo und eigener Website online. Rechtzeitig vor dem 50-jährigen Bestehen und dem neuen Jahrtausend machten wir damit einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Zukunft.



1998 bezogen wir unseren heutigen Geschäftssitz in der Falkenstraße 9.

Neubauaktivitäten wurden auch in den 2000ern weiterhin großgeschrieben. So führten wir beispielsweise in der Zeit von 2001 bis 2012 im Lübecker Philosophenviertel, dem Gründerviertel der NEUE LÜBECKER, umfangreiche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von knapp 70 Millionen EUR durch. 2010 starteten die Bauarbeiten für den „Neue Kaufhof“. Hier entstanden in zwei Bauabschnitten 186 Wohneinheiten, 31 Gewerbeeinheiten und zwei Tiefgaragen. Unsere Mitglieder konnten dabei aktiv an der Gestaltung ihrer neuen Wohnungen teilnehmen. Im Dezember 2012 wurde der „Neue Kaufhof“ offiziell eingeweiht. Er vereint seither moderne Architektur sowie energieeffiziente und hochwertige Gebäude-

technik mit einem attraktiven Wohnumfeld. Ein zusätzliches Highlight sind die 13 lebensgroßen Bronzefiguren, die sich im Straßenraum befinden und alle zueinander in Beziehung stehen. Der Name dieses Kunstprojektes ist „Miteinander“; er steht symbolhaft für unser genossenschaftliches Miteinander. Dieses große Projekt am Ursprungsort der NEUE LÜBECKER ist nur ein Beispiel für die vielen weiteren Bau- und Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft während der letzten Jahre.

Neben den zahlreichen Bau- und Modernisierungsaktivitäten haben wir kontinuierlich auch den Service für alle Mitglieder verbessert und stellen das neue Jahrtausend unter das Motto:

„Jedem seine Wohnung und mehr“

In diesem Sinne entwickelten wir seit dem Jahr 2000 den Online-Service auf unserer Website, richteten Mitgliedertreffs ein und führten für ein besonders gutes Miteinander regelmäßig zahlreiche Mitgliederfeste durch. Um unsere Mitglieder noch besser informieren zu können, entstand die Mitgliederzeitung, und seit 2014 verschafft die coop-Vorteils-Karte vielen Mitgliedern viel Freude beim Einkaufen.

„Für unsere mehr als 17.000 Mitglieder geben wir alles!“

Auch zukünftig möchten wir für unsere mehr als 17.000 Mitglieder, alle Mitarbeiter und Geschäftspartner das Beste geben. Wir freuen uns auf ein erfolgreiches Miteinander in den kommenden Jahren.





Familie Borchart, Familie Schulz, Familie Gottschalk und Familie Brincker leben seit 1964 unter einem Dach.

Jedem seine Wohnung und **mehr** ...



war nicht von Anfang an das Motto unserer NEUE LÜBECKER.

Als Flüchtlingsgenossenschaft ging es uns in den ersten Jahren vor allem darum, für die vielen Heimatlosen schnell preiswerte Wohnungen zu bauen.

Dass wir heute einigen unserer Mitglieder seit mehr als einem halben Jahrhundert immer noch ein Zuhause und mehr bieten dürfen, freute uns im vergangenen Jahr ganz besonders.

*„Seit mehr als einem halben
Jahrhundert NL-Mitglied“*

Im Oktober 2014 feierten gleich vier Familien aus der Lübecker Scharhörstraße ihre 50-jährige Mitgliedschaft bei der NEUE LÜBECKER. Als Dankeschön für die langjährige Treue und anlässlich unseres eigenen 65-jährigen Bestehens trafen wir einige unserer Jubilare und spendierten eine Geburtstagstorte.

Seit 1964 wohnen Familie Borchardt, Familie Schulz, Familie Gottschalk und Familie Brincker unter einem Dach. Für alle war es die erste eigene Wohnung. Keine Selbstverständlichkeit zur damaligen Zeit. Wohnraum war knapp, und um Anspruch auf eine der begehrten freien Wohnungen zu haben, musste man verheiratet sein und mindestens ein Kind haben. Im Falle der Hausgemeinschaft aus der Scharhörstraße erfüllten glücklicherweise alle Familien diese Voraussetzungen.

„126 Mark betrug die Anfangsmiete für die 65-m²-Wohnung“, erinnert sich der ehemalige Fleischer Kurt Brincker. Dabei verfügten die Wohnungen in dem neu errichteten Haus von Anfang an über eine Einbauküche. „Für uns als ehemalige Flüchtlinge war das damals eine

große Verbesserung“, erzählt Erika Gottschalk, die zuvor mit ihrem Mann Fred-Jürgen Gottschalk nur zur Untermiete gewohnt hatte und nun zum ersten Mal eine ganz neue Wohnung ihr eigenes Zuhause nennen durfte.

An die vergangenen 50 Jahre des gelebten Familienlebens erinnern sich alle Anwesenden gern. „Für unsere Kinder war es eine tolle Zeit hier in der Scharhörstraße“, schwärmt Hildegard Schulz. Zeitweise lebten gleichzeitig 18 Kinder und drei Generationen unter einem Dach. Da gab es jede Menge Spielkameraden für die jüngeren Hausbewohner. Inzwischen ist es ruhiger geworden. Die Kinder wurden groß und zogen aus. Besonders freut sich das Ehepaar Schulz daher darüber, dass seine Tochter seit 22 Jahren eine eigene Wohnung in dem Hausaufgang bewohnt und „auch der Schwiegersohn kein Problem damit hat, so nah bei seiner Schwiegermutter zu wohnen“ schmunzelt Frau Schulz.

*„Die Tochter wohnt
im selben Hausaufgang“*

An der Ausstattung in der Scharhörstraße hat sich seit dem Einzug vor 50 Jahren einiges geändert. Kachelöfen und Ölheizungen wichen vor 20 Jahren einer Zentralheizung, Einbauküchen wurden erneuert und das Treppenhaus zuletzt im Jahr 2014 durch die NEUE LÜBECKER renoviert. Die Mitglieder durften bei der Farbgestaltung aktiv mitentscheiden und so ihren persönlichen Geschmack einbringen. „Heute ist es kein Vergleich mehr zu den Zeiten, in denen es warmes Wasser nur aus dem Flötenkessel gab und man stolz auf die erste Wäscheschleuder war“,

sagt uns Erika Gottschalk lachend. Dass die Familien dennoch einer Generation angehören, für die vieles noch nicht selbstverständlich und einfach erhältlich war, beweist die Jalousie von Familie Gottschalk. Seit 50 Jahren erfüllt sie ihren Zweck und wurde bisher noch nicht einmal ausgetauscht. Und auf den ersten eigenen 3 x 4 Meter großen Teppich war Fred-Jürgen Gottschalk damals so stolz, dass der ehemalige Polsterer diesen trotz des nicht unerheblichen Gewichts kurzerhand schulterte und direkt nach dem Kauf eigenhändig in die neue Wohnung trug.

„Genügend Privatsphäre sichert gute Nachbarschaft“

Auch nach 50 Jahren des Zusammenlebens verstehen sich die Hausbewohner untereinander blendend. „Inzwischen feiert man zwar nicht mehr ganz so viel wie früher“, so Kurt Brincker, „aber an Geburtstagen kommen wir nach wie vor zusammen“. Umso überraschender ist es, dass sich die Familien nach einer so langen Zeit immer noch gegenseitig siezen. „Das ist unser Geheimnis für das lange harmonische Zusammenwohnen“, klären Isolde und Siegfried Borchardt lächelnd auf. „Wir wohnen zwar alle unter einem Dach, dennoch lassen wir uns gegenseitig immer genügend Privatsphäre.“

„Nach über 50 Jahren immer noch zufrieden“

Dass die Scharhörnstraße für alle inzwischen viel mehr als ein Zuhause ist, beweisen die lächelnden Gesichter der Anwesenden, während sie ihre ganz persönlichen Geschichten erzählen. Nach 50 Jahren des Miteinander-Wohnens sind es vor allem die vielen kleinen Erinnerungen an Momente mit der Familie und mit den Nachbarn sowie an das langjährige Miteinander. Auch mit uns, der NEUE LÜBECKER, sind sie nach über 50 Jahren nach wie vor mehr als zufrieden.



A group of elderly people are gathered around a table covered with a white floral tablecloth. On the table are several cups of coffee on saucers, a silver thermal carafe, and a large rectangular cake with a white icing top and a blue 'NL' logo. A vase of orange roses sits in the center. The people are dressed in casual, comfortable clothing. The background shows a wall with framed pictures.

Für die Zukunft wünschen sich die Familien vor allem noch lange Gesundheit für sich und ihre Angehörigen.

„Lange Gesundheit ist der wichtigste Zukunftswunsch“

Auch wir wünschen unseren Jubilaren für die kommenden Jahre alles Gute und bedanken uns herzlich für ihre langjährige Treue. Als NEUE LÜBECKER geben wir auch zukünftig unser Bestes, um all unseren Mitgliedern ein Zuhause und mehr zu bieten.

Unsere Zeichen für **mehr** Service & Qualität

Neues Icon-System macht unsere Leistungspalette noch schneller erkennbar.

Ab sofort dient ein übersichtliches, leicht verständliches und modernes Icon-System unseren Mitgliedern als Orientierungshilfe sowie als Qualitätsversprechen.

Gemeinsam mit 17 anderen schleswig-holsteinischen Wohnungsbaugenossenschaften haben wir ein Kennzeichnungssystem entwickelt, das aus insgesamt 15 Icons besteht. Egal, ob Hausmeisterservice oder Gästewohnungen, Nachbarschaftstreffs oder 24/7-Notdienst: Jede unserer Leistungen kann jetzt unverkennbar durch eines dieser kleinen Symbole dargestellt werden.



BEZAHLBARER WOHNRAUM

Genossenschaften sind nicht auf Profit ausgerichtet, sondern wollen ihren Mitgliedern beste Wohnbedingungen bieten. Dazu gehören auch Mieten, die nicht mit möglichst großem Gewinn kalkuliert sind, sondern immer angemessen und fair.



VERANTWORTLICHES WIRTSCHAFTEN

Wir investieren unsere Erlöse im Interesse unserer Mitglieder in Werterhaltung und -steigerung unseres Immobilienbestands.



NACHBARSCHAFTSTREFF

Genossenschaft heißt auch gelebte Nachbarschaft. Die fördern wir durch ein regelmäßiges und umfangreiches Angebot an Veranstaltungen, Festen und gemeinschaftlichen Erlebnissen – natürlich immer auf freiwilliger Basis.

VORTEILSKARTE

Mehr als Einkaufen: Mit der Vorteilskarte Ihrer Genossenschaft können Sie von den Leistungen unserer ausgewählten Partner profitieren – zum Beispiel durch regelmäßige Rabatt-Aktionen oder exklusive Sonderangebote.



LEBENSLANGES WOHNRECHT

Eigenbedarf? Nicht bei uns. Jedes unserer Mitglieder genießt lebenslanges Wohnrecht in den eigenen vier Wänden. Und wer irgendwann doch mal umziehen will, hat bei uns gute Chancen, auch seine nächste Wohnung zu finden.



GANZHEITLICHER SERVICE

Unsere Mitglieder sind der Mittelpunkt unserer Arbeit. Deshalb suchen wir den regelmäßigen Austausch, beraten persönlich, haben für Probleme stets ein offenes Ohr und bieten individuelle Lösungen.



24/7 - NOTDIENST

Wir sind rund um die Uhr für Sie da. Ausgesperrt? Wasserrohrbruch? Stromausfall? Kein Problem: In größeren und kleinern Notfällen können Sie uns zu jeder Tages- und Nachtzeit telefonisch erreichen.



KLIMAFREUNDLICH

Unser Ausweis für mehr Transparenz: Sämtliche unserer Immobilien verfügen über einen Energieausweis, damit unsere Mitglieder auch beim Thema Energieeffizienz den Durchblick haben und vergleichen können.



STARKE GEMEINSCHAFT

Als Mitglied einer Genossenschaft sind Sie nicht allein, sondern mit Ihren Geschäftsanteilen einer von vielen Gesellschaftern. Damit haben Sie u. a. die Möglichkeit der aktiven Mitbestimmung und lebenslanges Wohnrecht.



Noch **mehr** Service...

Wir wollen unseren Mitgliedern ein schönes Zuhause bieten und darüber hinaus noch vieles mehr!



Auch im Jahr 2014 haben wir deshalb wieder viel Neues entwickelt und umgesetzt.

Dank einer Kooperation mit der coop eG, Deutschlands größter Konsumgenossenschaft, haben unsere Mitglieder nun noch mehr Freude beim Einkaufen und sparen bares Geld. So entfallen die eigentlich erforderliche Mitgliedschaft bei der coop und die damit verbundenen 50 Euro. In allen Sky-Märkten sowie den plaza Bau- und Gartencentern sparen Karteninhaber weiterhin bei jedem Einkauf 2 Prozent und dürfen sich zusätzlich auf viele attraktive Angebote und Aktionen freuen. Inzwischen ist die coop-Vorteilskarte bei vielen unserer Mitglieder sehr beliebt und wird mit Freude genutzt.

„Mit der coop-Vorteilskarte sparen unsere Mitglieder“

Für besonderen Service und Bedienungscomfort sorgt die Weiterentwicklung unseres Online-Mitglieder-ServicePortals. Nach einer einfachen und sicheren Registrierung mit der eigenen E-Mail-Adresse können unsere Mitglieder über das Portal ganz bequem rund um die Uhr ihre Schadensmeldungen abgeben.

Die intuitive Benutzerführung sorgt für eine mühelose Eingabe der Daten und eine leichte Handhabung. Wartezeiten am Telefon entfallen somit. Der Status der Bearbeitung kann per E-Mail verfolgt werden, so dass unsere Mitglieder stets auf dem Laufenden bleiben. Zu finden ist das Mitglieder-ServicePortal auf unserer Unternehmenswebsite www.neueluebecker.de.

„Weiterentwicklung unseres Mitglieder-ServicePortals“

Auch rund um das Thema „Wohnen im Alter“ haben wir den Service erhöht. Als Wohnungsbaugenossenschaft bieten wir ein lebenslanges Wohnrecht für unsere Mitglieder. Daher möchten wir alle Mitglieder bestmöglich dabei unterstützen, auch im Alter ein angenehmes und sorgenfreies Leben im eigenen Zuhause führen zu können.

Gemeinsam mit den Lübecker Wohnungsunternehmen „Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH“, der „Lübecker BAUVEREIN eG“ und weiteren Kooperationspartnern beraten wir unsere Mitglieder und deren Angehörige seit 2014 daher kostenlos zu allen Fragen rund ums altersgerechte Wohnen. In der Wohnberatungsstelle am Kolberger Platz 1 in Lübeck-St. Lorenz Süd können sich Interessierte direkt an unsere zertifizierten Wohnberater wenden und sich über individuelle Lösungen für ihre ganz persönliche Wohnsituation informieren.

So bieten wir tatkräftige Unterstützung bei der Antragstellung, wenn es zum Beispiel um den altersgerechten Umbau eines Badezimmers geht. Vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. erhielt das Gemeinschaftsprojekt „Wohnen im Alter“ im

Jahr 2014 die Auszeichnung und den 1. Platz in der Kategorie „Innovative Unternehmenskonzepte“.

Ein weiteres Gemeinschaftsprojekt aus dem Jahr 2014 heißt „Inklusives Wohnen“. Entstanden ist es in Zusammenarbeit mit „stormarner wege“. Das Unternehmen hat im vergangenen Jahr Genossenschaftswohnungen in Ahrensburg angemietet. Hier haben Menschen mit geistigen und mehrfachen Behinderungen die Chance auf das erste eigene Zuhause. Die Mitarbeiter der „stormarner wege“ unterstützen bei der Eingliederung und bieten sozial- und heilpädagogische Betreuung. Wir freuen uns sehr, Menschen mit Handicap dabei helfen zu können, ein selbstständiges Leben zu führen.

„Mitdenken und soziale Verantwortung übernehmen“

Es ist gut, auch einmal über den eigenen Teller- rand hinauszuschauen. Daher unterstützt die NEUE LÜBECKER soziale Projekte in ihrem Umfeld. So ermöglichen wir der AWO seit 2014 das Sammeln von Altkleidern für das Sozialkaufhaus „BrAWO“ durch das Aufstellen von Altkleider-Containern auf unseren Grundstücken in Bad Oldesloe und Reinfeld. Weiterhin unterstützen wir die KiTa „Gänseblümchen“ in Schwerin und das Computercafé der Dreifaltigkeitskirche in Kücknitz. Auch die Lübecker Schule „Roter Hahn“ freute sich über unsere Spende und kaufte unter anderem Spielsachen für das Streitschlichter-Projekt der 4. Klassen. Auch in Zukunft werden Serviceverbesserung und soziale Verantwortung eine große Rolle für unsere Genossenschaft spielen. Wir freuen uns schon jetzt auf alle weiteren Projekte, die wir in den kommenden Jahren fördern werden.



Unsere zertifizierten Wohnberaterinnen der Wohnberatungsstelle (v.l.n.r.) Steffi Junker, Jana Eisbrenner und Jenny Lindau.

Mehr Zufriedenheit...

wollen wir auch weiterhin bei unseren mehr als 17.000 Mitgliedern erreichen.

Um herauszufinden, wie zufrieden sie bis dato mit ihrer Genossenschaft, ihren Wohnungen, dem Wohnumfeld und unserem Service sind, haben wir im Frühjahr 2014 eine Befragung durchgeführt, die sich an ca. 50 Prozent unserer Mitglieder richtete.

Wir haben bewusst möglichst viele Mitglieder an allen Standorten befragt, um einen tiefen und aussagekräftigen Einblick zu erhalten. Besonders erfreulich war die Rücklaufquote: 48,6 Prozent der Befragten haben uns geantwortet und uns ein sehr positives Zeugnis ausgestellt. Nach umfangreicher Auswertung sind 95 Prozent der Mitglieder mit der NEUE LÜBECKER sehr zufrieden bis zufrieden und würden ihre Genossenschaft weiterempfehlen.

Neben der Beantwortung eines Fragenkatalogs haben sich auch viele Mitglieder die Zeit für ein paar persönliche Worte genommen. So erreichten uns zusätzlich 419 Seiten mit handschriftlichen Kommentaren, auf denen die Befragten individuelle Verbesserungsvorschläge machten und Wünsche äußerten. Diese Kommentare fließen natürlich ebenfalls in den Verbesserungsprozess ein.

Nach einer intensiven Analyse der Ergebnisse haben wir uns besonders der Themen angenommen, die wir noch verbessern müssen. Dabei nehmen wir die kleinen Anregungen und Kritikpunkte unserer Mitglieder ebenso ernst wie die großen. Besonderes Gewicht legten die Befragten auf die Gestaltung und Pflege der Außenanlagen, auf die Situation der Müllplätze in den Wohnanlagen, den Zustand der Treppenhäuser und die Kommunikation seitens unserer Genossenschaft.

In mehreren umfangreichen Workshops haben wir in unseren Service-Centern detaillierte Verbesserungsvorschläge erarbeitet und konkrete Maßnahmenpläne erstellt.





Einige Verbesserungswünsche konnten wir sofort umsetzen, umfangreichere und kostenintensive Projekte bedürfen jedoch einer gewissen Vorlaufzeit und einer gründlichen finanziellen Planung. So haben wir im Ahrensburger Stadtteil Reeshop schon diverse Müllplätze neu gestaltet, Treppenhäuser renoviert und dabei die Mitglieder über die Farbwahl entscheiden lassen. Den Wunsch unserer Mitglieder, zukünftig mehr Informationen zu erhalten, konnten wir bereits erfüllen. Hauptsächlich wünschten sich die Befragten ausführlichere und frühzeitigere Informationen über anstehende Modernisierungsmaßnahmen, Bauarbeiten oder Veränderungen in ihrer Wohnanlage. Diesem Wunsch kommen wir selbstverständlich gerne nach. Künftig werden wir besonders darauf achten, dass diese Informationen über Aushänge in den Hausfluren oder durch schriftliche Ankündigungen rechtzeitig erfolgen.

„Rechtzeitig informiert werden“

Auch umfangreichere Wünsche wie z. B. die Verschönerung von Außenanlagen, eine gründlichere Treppenhausreinigung oder eine Schallisolierung von Fenstern verfolgen und prüfen wir gern. Nicht alles ist gleichzeitig umsetzbar, so dass die mit den Maßnahmen betrauten Mitarbeiter sinnvolle Prioritäten gesetzt haben. Über die geplanten Verbesserungsmaßnahmen und unsere Aktivitäten halten wir unsere Mitglieder über mehrere Kommunikationswege auf dem Laufenden. So berichten wir z. B. in der Mitgliederzeitung, auf der Unternehmenswebsite und je nach Relevanz auch über persönliche Anschreiben oder öffentliche Aushänge in den Informationskästen, was es Neues gibt. Damit entsprechen wir gleichzeitig dem Wunsch nach mehr Kommunikation. Für die aktive Beteiligung an der Umfrage möchten wir uns bei allen Mitgliedern, die sich die Mühe gemacht haben, an dieser Stelle vielmals bedanken. So haben wir die Möglichkeit, den Service der NL kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu verbessern. Auch zukünftig nehmen wir die Anliegen, Kritikpunkte und Wünsche unserer Mitglieder sehr ernst und freuen uns auf einen weiterhin offenen Austausch.



Mehr Wissen...

gibt es seit 2014 auch für unsere 115 neu gewählten Mitgliedervertreter. Um dieses Ehrenamt so attraktiv wie möglich zu gestalten, gehen wir mit der Zeit.

Wir bieten unseren Vertretern fortan mehr Möglichkeiten. Für einen noch besseren Informationsaustausch und kurze Kommunikationswege zwischen uns und unseren Vertretern erhielt jeder Vertreter seine persönliche E-Mail-Adresse.

Von Sarah-Kim Krämer, Mitgliedervertreterin aus der Lübecker Souchaystraße, wird die neue E-Mail-Adresse intensiv genutzt. „Über die E-Mail-Adresse versorgt mich die NEUE LÜBECKER ganz bequem mit Informationen. Auch andere Mitglieder können sich nun per E-Mail an mich wenden, und ich habe die Möglichkeit, mich in Ruhe um ihr Anliegen zu kümmern“, sagt die 26-jährige Steuerfachangestellte. Zur Wahl gestellt hat sich die Lübeckerin erstmalig bei der Vertreterwahl 2014. Mit den Aufgaben eines Vertreters war sie durch ihren Vater, Ralf Krämer, bereits bestens vertraut. Ralf Krämer ist selbst langjähriges Mitglied bei der NEUE LÜBECKER und war während der vorherigen Wahlperiode fünf Jahre im Vertreteramt. „Als Ansprechpartner für die anderen Mitglieder da zu sein, hat mir großen Spaß gemacht. Auch die Teilnahme an der Vertreterversammlung war stets interessant.“ Zukünftig mehr und zeitnahe Informationen über das aktuelle Geschehen zu erhalten, sei für die neuen Vertreter besonders hilfreich, um während der Vertreterversammlung über grundsätzliche Themen der Genossenschaft entscheiden zu können, sagt er. So wählt die Vertreterversammlung beispielsweise den Aufsichtsrat und entscheidet unter anderem über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Seit 2014 gehört Ralf Krämer zu den 107 gewählten Ersatzvertretern.

Das Zusatzangebot der NEUE LÜBECKER kommt bei Vater und Tochter gut an. Besonders auf die geplanten Vertreterveranstaltungen und die Unternehmensführung durch die Zentrale unserer Genossenschaft freut sich Sarah-Kim Krämer. „So hat man die Möglichkeit, sich außerhalb der Vertreterversammlung mit anderen

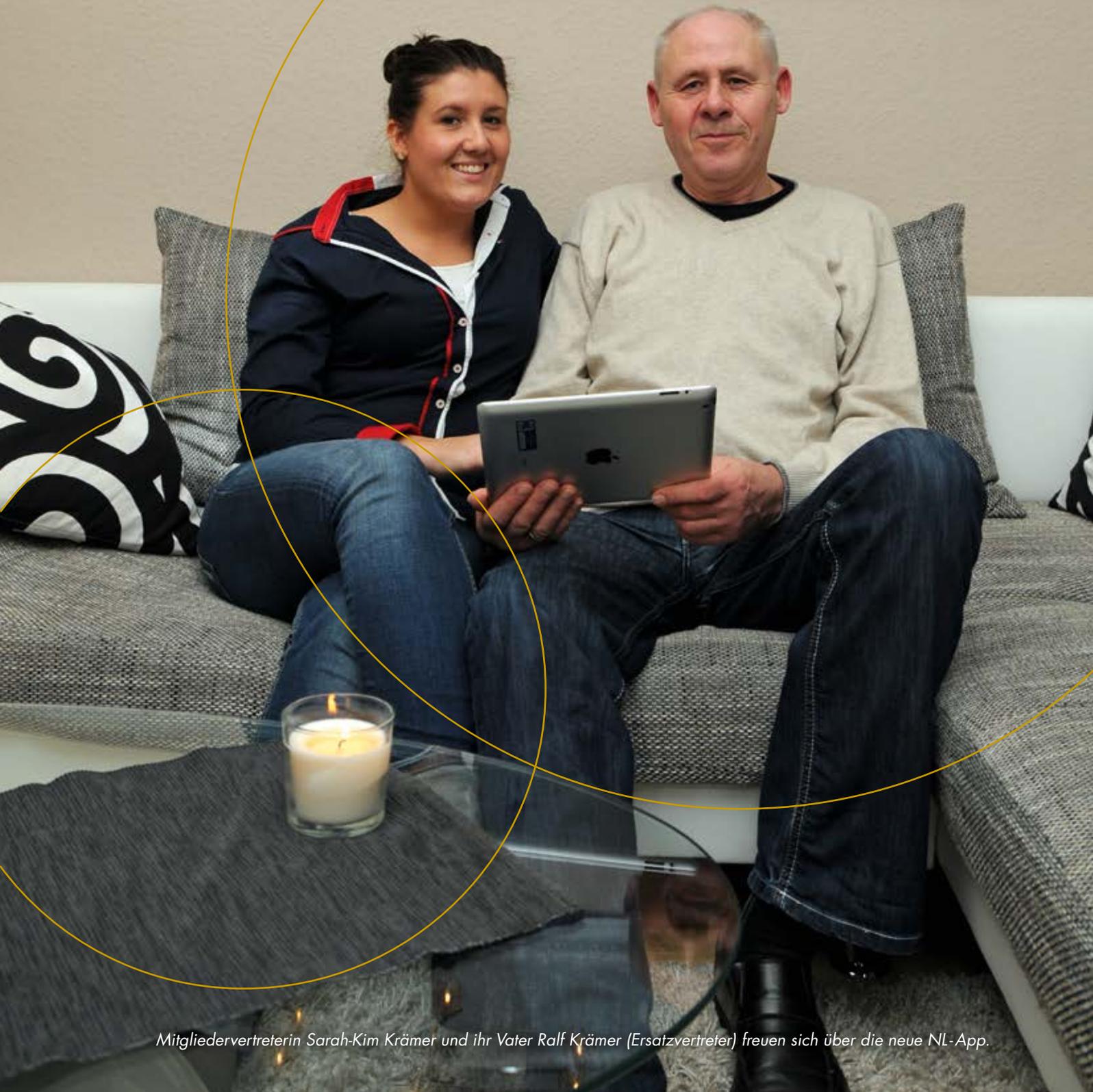
Vertretern auszutauschen, sich untereinander kennenzulernen und hinter die Kulissen der Genossenschaft zu schauen“.

Auch wir wollen die Gelegenheit nutzen, den Mitgliedervertretern in unserer Unternehmenszentrale die Vielfalt der Aufgaben einer Wohnungsbaugenossenschaft aus erster Hand zu vermitteln. Darüber hinaus möchten wir regelmäßige regionale Treffen in unseren ServiceCentern organisieren, die dem weiteren Austausch und der Kommunikation unter unseren Mitgliedervertretern dienen sollen. Dreimal jährlich erhalten unsere Vertreter außerdem einen separaten Vertreter-Newsletter. Dieser enthält relevante Informationen rund um die NEUE LÜBECKER und das Vertreteramt. Neben aktuellen Bauprojekten stellen wir die Termine des Jahres vor und informieren zum Beispiel über neue Services, die wir unseren Mitgliedern anbieten.

„NL-App ist Highlight 2014“

Ein weiteres Highlight ist die 2014 entwickelte App unserer Genossenschaft, mit der sich unsere Mitgliedervertreter einfach und bequem per Smartphone oder Tablet über Aktuelles informieren können. Mit all diesen Aktivitäten geben wir unseren Vertretern ganz bewusst einen Informationsvorsprung zu wichtigen Themen und anstehenden Projekten. So wollen wir den Genossenschafts- und Servicegedanken weiter ausbauen, Verständnis schaffen und unsere Vertreter in die Lage versetzen, allen Mitgliedern kompetent Auskunft zu erteilen.

Wir wünschen uns, dass unsere Mitglieder so noch aktiver in die Unternehmensprozesse einbezogen werden und alle Informationen erhalten, die sie für die Ausübung ihres Ehrenamtes benötigen.



Mitgliedervertreterin Sarah-Kim Krämer und ihr Vater Ralf Krämer (Ersatzvertreter) freuen sich über die neue NL-App.

6+5 x Herzlichen Glückwunsch...



Marion Freyher
(KUNDENBETREUERIN)

Zusätzlich zu unseren persönlichen Gesprächen mit Mitgliedern und Interessenten fragen wir auch über ein Feedbacksystem nach der Zufriedenheit mit unserem Service. Für weitere tolle Jahre mit zufriedenen Mitgliedern wünsche ich uns alles Gute.



Petra Hansemann
(BAULEITERIN)

Vor 65 Jahren haben meine Kollegen nur mit einem Maßband oder Zollstock die Maße der Wohnungen aufgenommen. Heute arbeiten wir mit Lasermessgeräten, die die Arbeit wirklich erleichtern. Für viele weitere neue Ideen und Hilfsmittel wünsche ich viel Glück und sage „happy birthday“!



Tanja Birnstingl
(SACHBEARBEITERIN MITGLIEDERWESEN)

“Unser Zuhause“ ist nicht nur das Motto unserer Genossenschaft. “Unser Zuhause“ steht für die vielen Freundschaften, Menschen, Nachbarschaften und das Miteinander bei der NL. 65 Jahre “Unser Zuhause“ ist also ein toller Grund zum Feiern.

Veronika Kirchner (BAUZEICHNERIN)

In meinen 25 Jahren bei der NL ist viel passiert. Zu Beginn haben wir die Planungen Ihrer Häuser und Wohnungen noch mit klecksenden Tuschestiften am Reißbrett aufs Papier gebracht. Das hat sich bis heute um 180° gedreht. Heute stellen wir uns diesen spannenden Aufgaben mit moderner CAD-Technik. Genau diese und die vielen anderen Veränderungen sind das, was Spaß macht und das Leben bei der NL nicht langweilig werden lässt. Herzlichen Glückwunsch und auf weitere lebendige 65 Jahre!



Brigitta Svensson-Wißmann (GRUPPENLEITERIN PERSONAL)

Happy Birthday! Auch ich bin nun schon seit vier Jahrzehnten bei der NL und habe noch das erste Firmenfahrzeug, einen VW-Käfer, miterlebt. Heute setzen wir auf einen modernen und sparsamen Fuhrpark, damit wir schnell und zuverlässig zu unseren Mitgliedern gelangen. Ich freue mich, dass ich stets einen verlässlichen und starken Arbeitgeber hatte und haben werde.



Jessica Köller (SACHBEARBEITERIN PERSONAL)

Zum Geburtstag gehören Glückwünsche und Geschenke. Mit unseren Werbemitteln wie dem Beachball-Set überraschen wir auch unsere Mitglieder und das nicht nur zum Geburtstag. Ich wünsche der NL alles Gute und weiterhin ein so gutes Händchen!



zum 65. Geburtstag von uns!

Dustin Eltermann (SACHBEARBEITER ORGANISATION)

Alles Gute zum Geburtstag! Ich freue mich besonders, dass die NL aus einem jungen Team besteht und sich den Herausforderungen der Zukunft stellt. Als ich vor drei Jahren meine Ausbildung in der Genossenschaft begann, war ich schnell von den Innovationen und dem Arbeitsklima begeistert. Nach meinem Ausbildungsende blicke ich erwartungsvoll in die Zukunft und freue mich sehr, den weiteren Weg mit der NL gehen zu können.



Oliver Schamuhn (STELLV. LEITER RECHNUNGSWESEN)

In den Anfängen der NL war solch ein Taschenrechner sicher noch eine absolute Innovation. Heute nutzen wir zum Berechnen moderne Software. Und wer weiß, was in den nächsten 65 Jahren noch auf uns zukommt. Ich wünsche jedenfalls einen schönen Geburtstag.





Dirk Lindemann
(TECHNISCHER GEBIETSBETREUER)

Zum Geburtstag viel Glück und weiterhin ein tolles Arbeitsklima! Das Klima in unseren Wohnungen messen wir heutzutage mit Hygrometern. Damit erkennen wir Schwachstellen in der Wohnung und können diese beheben. So sorgen wir für ein schönes Wohnen unserer Mitglieder in ihrem Zuhause.

Mark-Richard Radwan-Pytlewski
(JURIST)

Bei der Gründung der NL war an das Internet noch gar nicht zu denken. Heute ist die NL über viele Kanäle erreichbar. Moderne Technik wie die Tablet-PCs nutzt sie für noch besseren Service. Viel Glück wünsche ich auch für die nächsten Jahre und den weiteren technischen Fortschritt!



Patrick Clasen
(SACHBEARBEITER UMLAGENSERVICE)

Im Alltag muss man sich fit halten. Trotz der 65 Jahre bietet die NL noch viele Aktivitäten, die wir gern in Anspruch nehmen. Neben der flexiblen Arbeitszeit und den vielen Sonderleistungen sind es besonders die teambildenden Maßnahmen, Massagen und sportlichen Angebote - im Rahmen der Gesundheitsfürsorge - für die Mitarbeiter, die die tägliche Arbeit abrunden.







Ein lebendiges Miteinander in der Königsberger Allee, Schwarzenbek.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2014

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

a) Preisstabilität – geringe amtliche Inflationsrate, bedingt durch gesunkene Energiepreise

Die Inflationsrate in Deutschland im Jahre 2014 betrug gemessen am Anstieg des Verbraucherpreisindex rund 0,9 %. Der Verbraucher profitierte vor allem von den gesunkenen Energiepreisen, die sich um 1,8 % verringerten. Demgegenüber verteuerten sich die Preise für Nahrungsmittel, vor allem für Obst und Gemüse um 1,0 % und für Mieten um 1,5 %.

b) Beschäftigungsgrad – in Deutschland erstmals über 43 Millionen Beschäftigte

Die gute Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft trug im Jahre 2014 dazu bei, dass sich die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland von 40,3 Mio im Jahre 2008 auf einen erneuten historischen Höchststand von 43,1 Mio im Oktober 2014 erhöhte. Gegenüber dem Jahre 2013 ergab sich ein Zuwachs von mehr als 400.000 Beschäftigten. Der Anstieg der Erwerbstätigen betrifft im Wesentlichen sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse. Einer unverändert hohen Nachfrage nach Fachkräften steht die tendenzielle Verknappung des Angebots durch die neuen gesetzlichen Regelungen des früheren Renteneintrittsalters für langjährig Versicherte und immer stärker die Auswirkungen des demografischen Wandels gegenüber.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, lag die Arbeitslosenquote geringfügig unterhalb des Niveaus des Vorjahres bei 6,8 %. In Mecklenburg-Vorpommern betrug die Arbeitslosigkeit

am Jahresende 2014 11,0 %. Dies war der bisher niedrigste Stand in einem Dezember.

c) Außenwirtschaftliches Gleichgewicht – wieder ein Rekordjahr für die Exporteure

Die hohe Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft zeigt sich gegenüber dem Vorjahr trotz des schwierigen Umfeldes in den abermals gestiegenen Exportüberschüssen, die im Oktober 2014 mit 22,0 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 2014 fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt, welches als Indikator für das Wachstum einer Volkswirtschaft gilt, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %. Dazu trugen vor allem die positiven Entwicklungen bei den Exportüberschüssen, die gute Beschäftigungslage in Deutschland und der private Konsum bei, der von den fallenden Energiepreisen profitierte. Im Baugewerbe wurde in der 2. Jahreshälfte die vergleichsweise hohe Kapazitätsauslastung durch einen



Die Danziger Straße in Schwarzenbek.

sinkenden Auftragseingang von Unternehmen öffentlicher Hand, welcher ein Anstieg im Wohnungsbau gegenübersteht, leicht gebremst.

Für das Jahr 2015 rechnen führende Wirtschaftsinstitute für Deutschland mit einem Wachstum über 1,0 %.

Im Bundesland Schleswig-Holstein ergab sich im abgelaufenen Geschäftsjahr im 1. Halbjahr 2014 mit 3,0 % ein deutlicher Anstieg der Wirtschaftsleistung. Getragen wurde diese Entwicklung vor allem durch die gute Entwicklung im verarbeitenden Gewerbe, in der chemisch-pharmazeutischen Industrie sowie in der Bauwirtschaft. Die wirtschaftliche Lage für das Jahr 2015 schätzen die Unternehmen nach einer Umfrage der IHK Schleswig-Holstein verhalten optimistisch ein.

In Mecklenburg-Vorpommern war im Jahre 2014 ein Wirtschaftswachstum von 1,7 % zu verzeichnen, welches über dem Bundesdurchschnitt lag.

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 – steigende Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern und steigende Haushaltszahlen in Ballungsräumen

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen insgesamt im Jahre 2008 einen Tiefststand von 176.000 erreicht hatte, gibt es danach wieder einen Trend zu mehr Bautätigkeit. Nach 270.000 Baugenehmigungen im Vorjahr werden für das Jahr 2014 rund 250.000 Baugenehmigungen erwartet. Im Gegensatz zu steigenden Baufertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Umkehrung der Entwicklung festzustellen.

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, welcher die durch

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

Ferner 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 Haushalte durch Zuwanderung und „Singularisierung“ gerechnet. Hinzu kommt das Abwandern der Bevölkerung von ländlichen Regionen in die Städte.

Von dieser Entwicklung profitiert auch das Kerngebiet des Bestandes der NEUE LÜBECKER, der Metropolregion Hamburg, welches mit der wachsenden Hansestadt, die ein Bevölkerungszuwachs von 8 % in den letzten 25 Jahren hatte, eng verflochten ist. Dazu kommt, dass in den Zentren des Hamburger Umlands die Zahl der Haushalte zuletzt stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen. In Schleswig-Holstein, außerhalb der Metropolregion Hamburg, liegt eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor.

In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend regional 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 September 2014 den Refinanzierungssatz, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Zentralbank mit Geld versorgen können, auf historisch niedrige 0,05 % gesenkt. Bei geringen Inflationsraten rechnen Experten mit einer Fortsetzung der lockeren Geldpolitik, zumal die Schuldenkrise zwar gemildert aber noch nicht gelöst ist. Die NEUE LÜBECKER wird die günstigen Rahmenbedingungen weiter nutzen, um neben der Umsetzung der geplanten Neubautvorhaben in den nächsten Jahren wieder verstärkt in den Bestand zu investieren.

g) Bautätigkeit der NEUE LÜBECKER

Neubautätigkeit

Die NEUE LÜBECKER errichtet 224 Wohnungen und eine Kindertagesstätte in Hamburg Lurup, deren Bezug in der 2. Hälfte des Jahres 2015 beginnt und im Jahre 2016 abgeschlossen sein wird.

Einen weiteren Schwerpunkt der Neubautätigkeit hat die NEUE LÜBECKER in Ahrensburg. Im 1. Bauabschnitt wurde die Fertigstellung von 56 Wohnungen im Quartier Reeshoop im Jahre 2014 abgeschlossen. Der Baubeginn für den 2. Bauabschnitt mit insgesamt 70 Wohnungen ist für das Jahr 2015 geplant. Der Neubau soll im Jahre 2017 fertiggestellt sein. Am Standort Lübeck wurde vor Kurzem im Stadtteil Eichholz mit der Errichtung von 107 Wohnungen begonnen, wovon 12 Wohnungen nach der neuen sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein gebaut werden. Die Maßnahme soll im Jahre 2017 abgeschlossen sein.

In Bargteheide wird die NEUE LÜBECKER im Jahre 2015 im 1. Bauabschnitt mit dem Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen beginnen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2016 geplant. Anfang November 2014 haben die ersten Arbeiten für das Neubauprojekt in der Lübecker Straße 158-162 in Schwerin begonnen. Der Abbruch ermöglicht den Neubau von drei Gebäuden mit etwa 62 Genossenschaftswohnungen, die ab 2017 geplant sind. In Schwarzenbek wurden im vergangenen Jahr in der Königsberger Allee 32 Wohnungen von unseren Mitgliedern bezogen. Bei allen Neubauprojekten werden innovative und umweltschonende Konzepte für die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung umgesetzt.

Modernisierungstätigkeit

Schwerpunkt der im Jahre 2015 geplanten Modernisierungstätigkeit wird in Norderstedt das Wohnquartier Friedrichsgaber Weg sein. Weitere Maßnahmen sind in Elmshorn, Friedensalle sowie in Börnsen, Rudolf-Donath-Weg und Schwarzenbek, Frankfurter Straße geplant.

Im Jahre 2014 konnten weitere Modernisierungsvorhaben in Norderstedt, Friedrichsgaber Weg sowie in Lübeck, Westpreußenring und in Schwarzenbek, Frankfurter Str. abgeschlossen werden.

h) Weitere Handlungsfelder der NEUE LÜBECKER

Das bei der NEUE LÜBECKER internetunterstützte Feedbacksystem wurde im Jahre 2014 durch eine Mitgliederumfrage ergänzt. Daraus ergibt sich, dass unsere Mitglieder generell mit der NEUE LÜBECKER, ihren Wohnungen, den Häusern und dem Wohnumfeld zu knapp 95 % sehr zufrieden bzw. zufrieden sind. Es gibt jedoch auch diverse Themen, die unsere Mitglieder bewegen und bei denen wir uns noch verbessern können. Als Ergebnis hat die Genossenschaft einen Katalog mit Verbesserungsmaßnahmen erstellt, der die Anliegen der Mitglieder berücksichtigt. Die Maßnahmen sind im aktuellen Instandhaltungsprogramm der Genossenschaft enthalten.

Unterstützt wird die Unternehmenskommunikation durch ein neu gestaltetes Mitgliederserviceportal, welches im Laufe des Jahres 2015 in Betrieb gehen soll. Damit steht den Mitgliedern unabhängig von den Geschäftszeiten ein „Rund-um-die-Uhr-Service“ für die Erfassung ihrer Anliegen z.B. über Smartphone oder Tablet-PC zur Verfügung.

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

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

Die NEUE LÜBECKER arbeitet seit Ende Oktober 2014 mit einem Kooperationspartner in Ahrensburg zusammen, um Menschen mit Handicap ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen zu ermöglichen. Die Kooperation steht unter dem genossenschaftlichen Motto „Miteinander“ und schafft für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen ein eigenes Zuhause.

Die NL positioniert sich weiter als familienfreundliches Unternehmen. Beispiele dafür sind die bestehende Möglichkeit einer Notfallbetreuung für Kinder von Mitarbeitern, flexible Arbeitszeiten, ein betriebliches Kindergeld und die Nutzung von Homeoffice-Arbeitsplätzen. Seit mehr als 65 Jahren stellt sich die NEUE LÜBECKER als eine der größten Woh-

nungsgesellschaften 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 besten Service zu bieten.



Bad Schwartau, Moltkestraße



Eine kleine Idylle in der Reinfelder Schillerstraße



Wohnungen der NEUE LÜBECKER im Flottmooring in Kaltenkirchen

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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 2014 fortgesetzt.

Objektbestand

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2014 15.178 Wohnungen sowie 146 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 2.942 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 2.834 nicht überdachte Stellplätze.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 70 Wohnungen erhöht, welches vor allem durch den Ankauf von 156 Wohnungen in Elmshorn und 2 Wohnungen in Neumünster sowie der Fertigstellung von 38 neuen Wohnungen in Ahrensburg und 32 Wohnungen in Schwarzenbek begründet ist. Demgegenüber wurden in Ahrensburg 39 nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen abgerissen. Des Weiteren wurden in Schwarzenbek 109 Wohnungen und in Büchen 8 Wohnungen verkauft und in Hamburg eine Wohnung durch Umwidmung in ein Gewerbeobjekt und eine weitere Wohnung in Ahrensburg durch Stilllegung aus dem Bestand genommen.

Kernstandorte sind Lübeck (3.200 Wohnungen), Elmshorn (1.932 Wohnungen), Ahrensburg (1.443 Wohnungen), Schwerin (988 Wohnungen) und Schwarzenbek (819 Wohnungen).

Grundstücksbestand

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2014 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.963.277 qm (Ende 2013: 1.940.374 qm). Davon waren Ende 2014 95.603 qm unbebaut (Ende 2013: 92.031 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 61.852 qm (Ende 2013: 70.146 qm).

Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet eine hohe Nachfrage in Hamburg und dem angrenzenden Umland. Darüber hinaus liegt in Schleswig-Holstein eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend regional differenziertes Bild. An einzelnen Standorten gibt es kleinere Leerstände.

Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 95.992 T€ (im Vorjahr: 93.076 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

Umsatzerlöse aus Mieten

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten vor allem durch die Mieten eines angekauften Objektes in Elmshorn realisiert werden. Ferner war es möglich, sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand durchzuführen.

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 5,89 €/qm/Monat (im Vorjahr: 5,78 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 9,1 % (im Vorjahr: 9,8 %) niedriger als im Vorjahr.

Instandhaltungsaufwendungen

2014 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 die optische Aufwertung des Bestandes.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2014 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 20,41 €/qm.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Planansatz vor allem wegen der Finanzierung der Neubauten. 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 8.733 T€ wurde trotz der gestiegenen Ausgaben für Instandhaltung mit 8.704 T€ das geplante Jahresergebnis nahezu erreicht.

Mehrerträge konnten durch den Verkauf eines Hochhauses in Schwarzenbek erzielt werden. Weiterhin wurden in Vorjahren erbrachte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen im Geschäftsjahr aktiviert.

Zusammenfassende Beurteilung der Entwicklung

Die Fortführung der bereits in Durchführung befindlichen und geplanten Investitionen in Neubau und Bestand verbessern die Attraktivität der Wohnungen und das Wohnumfeld 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 2014 betragen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

Wesentliche Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung:

	Plan 2014	Ist 2014	Ist 2013
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	68.932	68.791	66.544
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	19.135	20.033	16.171
Zinsaufwendungen	15.271	15.788	15.580
Jahresüberschuss	8.733	8.704	8.093

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					
	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	640.503	93,2	632.191	94,4	8.312
Umlaufvermögen					
– Unfertige Leistungen	26.599	3,9	26.909	4,0	-310
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	20.420	2,9	10.497	1,6	9.923
	687.522	100,0	669.597	100,0	17.925
Eigenkapital	211.066	30,7	199.913	29,9	11.153
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellungen	9.623	1,4	9.649	1,4	-26
– Sonstige Rückstellungen	186	0,0	208	0,1	-22
– Verbindlichkeiten	428.303	62,3	423.919	63,3	4.384
Kurz- u. mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	38.344	5,6	35.908	5,3	2.436
	687.522	100,0	669.597	100,0	17.925

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 17.925 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um

0,8 Prozentpunkte auf 30,7 % (im Vorjahr: 29,9 %). Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 8.704 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie den Veränderungen der Geschäftsguthaben um 11.153 T€ erhöht.

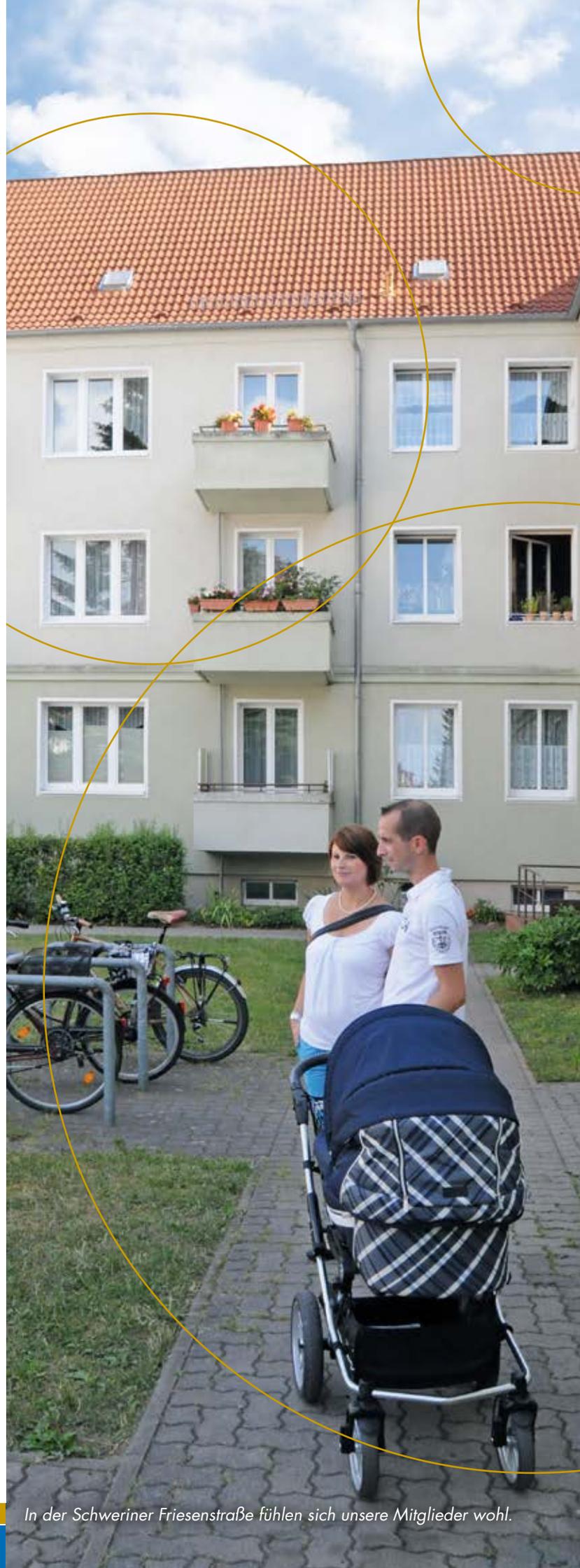
2.2. Finanzlage

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 satzungsmäßig angemessene 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, aufgestellt unter branchenspezifischen Aspekten, gibt einen Überblick über die Geldmittelzuflüsse und -abflüsse der Genossenschaft:



In der Schweriner Friesenstraße fühlen sich unsere Mitglieder wohl.

Kapitalflussrechnung

	2014	2013
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	8.704	8.093
Ab- und Zuschreibungen Anlagevermögen	17.307	15.879
Zu- und Abnahme langfristiger Rückstellungen	-48	278
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-214	-470
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	25.749	23.780
Zu- und Abnahme kurzfristiger Aktiva	996	910
Zu- und Abnahme kurzfristiger Passiva	2.677	-1.363
Gewinn/Verlust aus Anlageverkäufen	-1.485	-207
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	27.937	23.120
planmäßige Tilgungen	-15.833	-14.157
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	12.104	8.963
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen Anlagenverkäufe	3.337	626
Ausgaben Investitionen	-27.787	-33.619
Zahlungen Bausparverträge	-1.720	-1.717
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-26.170	-34.710
III. Finanzierungsbereich		
Aufnahme von Darlehen	21.271	22.372
Rückzahlung von Darlehen	-703	-3.784
Zunahme der Geschäftsguthaben	3.172	2.516
Auszahlung Dividende	-723	-647
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	23.017	20.457
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	8.951	-5.290
	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
IV. Finanzmittelfonds Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.261	5.310

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



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 12.104 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 2014 4.535 T€ investiert (im Vorjahr: 6.394 T€), die aktiviert wurden. Im Geschäftsjahr wurden für Modernisierungsmaßnahmen 2.442 T€ an Darlehen aufgenommen.

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

Neubau

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden im Jahr 2014 21.299 T€ (im Vorjahr: 16.214 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 18.829 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

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

Neubau				
	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe	T€
Hamburg Lurup	2016	224	1	15.198
Ahrensburg, Reeshoop	2014	56		2.153
Schwarzenbek, Königsberger Allee	2014	32		2.543

Modernisierung		
	Anzahl Wohnungen	T€
Norderstedt, Friedrichsgaber Weg	58	1.175
Lübeck, Westpreußenring	80	887
Schwarzenbek, Frankfurter Straße	76	1.170

2.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2014 beträgt 8.704 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

Ertragslage			
	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	10.238	10.532	-294
Betreuungstätigkeit	17	7	+10
Neubau/Modernisierung	-23	-1.193	+1.170
Grundstücksbevorratung	3	2	+1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.670	-1.673	+3
Neutrales Ergebnis	281	548	-267
– davon Verkaufstätigkeit	1.494	203	+1.291
– davon Bewertung Bauten des Anlagevermögens (außerplanmäßige Abschreibungen)	-945	-155	-790
	8.846	8.223	+623
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-142	-130	-12
Jahresüberschuss	8.704	8.093	+611

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2014 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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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, welches im

Berichtsjahr durch ein ratingorientiertes Kennzahlensystem erweitert wurde.

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 und an einzelnen Standorten in Schleswig-Holstein existiert ein begrenztes Wohnungsangebot 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. Geplanter Fertigstellungstermin ist das Jahr 2016. In Ahrensburg wird die Neubautätigkeit im Quartier Reeshop mit der Errichtung von 70 weiteren neuen Wohnungen im Jahre 2015 im 2. Bauabschnitt fortgesetzt. Ergänzt wird die Strategie durch Schaffung von 107 Wohnungen in Lübeck

im Stadtteil Eichholz und 30 Wohnungen in Bargteheide, von denen insgesamt 42 öffentlich gefördert sind. Baubeginn ist das Jahr 2015. 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 2015 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 7.482 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 70.467 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 20.504 T€ eingeplant. Die geplanten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 15.007 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

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 27.04.2015

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender



Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Vermögensgegenstände		27.661,67	34.788,06
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	598.112.408,06		589.817.358,64
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.553.592,74		6.592.074,01
3. Grundstücke ohne Bauten	2.063.466,19		1.739.620,42
4. Maschinen	10.273,32		20.385,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.350.715,53		1.299.336,13
6. Anlagen im Bau	28.579.646,61		21.511.882,50
7. Bauvorbereitungskosten	1.524.866,96		196.503,71
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	639.194.969,41	9.698.440,32
			630.875.600,73
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
2. Andere Finanzanlagen	2.570,00	1.280.799,70	2.070,00
			1.280.299,70
Anlagevermögen insgesamt		640.503.430,78	632.190.688,49
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	26.598.768,05		26.908.742,53
2. Andere Vorräte	834.735,94	27.433.503,99	1.219.939,45
			28.128.681,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	268.766,56		255.410,26
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	61.751,49		61.751,49
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64.313,16		64.679,31
4. Sonstige Vermögensgegenstände	348.518,44	743.349,65	757.459,52
			1.139.300,58
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.261.316,48		5.309.912,15
2. Bausparguthaben	4.369.069,33	18.630.385,81	2.635.917,00
			7.945.829,15
Umlaufvermögen insgesamt		46.807.239,45	37.213.811,71
C. Rechnungsabgrenzungsposten		211.124,92	192.037,65
BILANZSUMME		687.521.795,15	669.596.537,85
Treuhandvermögen		754.386,15	776.260,69

Bilanz zum 31. Dezember 2014

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.023.258,20		1.089.544,85
2. der verbleibenden Mitglieder	22.883.499,31		19.697.977,20
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	160.150,00	24.066.907,51	107.900,00
			20.895.422,05
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 71.100,69 €			(95.622,80)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	30.230.000,00		29.350.000,00
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 880.000,00 €</i>			<i>(810.000,00)</i>
2. Andere Ergebnisrücklagen	155.933.185,54	186.163.185,54	148.943.185,54
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.990.000,00 €</i>			<i>(6.600.000,00)</i>
			178.293.185,54
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.924,66		41.864,95
2. Jahresüberschuss	8.703.733,28		8.092.789,92
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	7.870.000,00	835.657,94	7.410.000,00
			724.654,87
Eigenkapital insgesamt		211.065.750,99	199.913.262,46
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.622.638,00		9.649.017,00
2. Steuerrückstellungen	19.100,00		37.564,00
3. Sonstige Rückstellungen	5.366.891,94	15.008.629,94	2.819.948,12
			12.506.529,12
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	390.823.537,89		388.106.630,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.251.738,59		35.847.705,22
3. Erhaltene Anzahlungen	29.105.496,93		28.334.566,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	194.516,10		122.077,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.320.620,56		3.884.219,09
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44.555,31		33.599,34
7. Sonstige Verbindlichkeiten	362.201,04		460.810,19
<i>davon aus Steuern: 122.846,09 €</i>			<i>(188.208,08)</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 579,91 €</i>		461.102.666,42	<i>(579,91)</i>
			456.789.608,34
D. Rechnungsabgrenzungsposten		344.747,80	387.137,93
BILANZSUMME		687.521.795,15	669.596.537,85
Treuhandverbindlichkeiten		754.386,15	776.260,69

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	95.930.423,01		93.018.917,04
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.330,53	95.991.753,54	57.299,54
			93.076.216,58
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-309.974,48	536.311,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.930.000,00	1.926.065,98
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.042.592,23	2.260.856,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.246.288,08		42.137.925,67
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	47.219,86	45.293.507,94	43.956,60
Rohertrag		57.360.863,35	55.617.568,25
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.255.325,46		7.373.457,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.653.203,90	8.908.529,36	1.922.207,65
<i>davon für Altersversorgung: 239.113,42 €</i>			<i>(457.907,55)</i>
			9.295.664,98
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.306.916,92	15.879.495,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.228.990,59	4.513.545,29
9. Erträge aus Beteiligungen		60.000,00	60.000,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €</i>			<i>(60.000,00)</i>
10. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		102,28	102,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		73.520,85	95.675,80
<i>davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen: 165,06 €</i>		133.623,13	<i>(252,73)</i>
			155.778,08
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		15.787.971,82	15.580.029,84
<i>davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 740.616,36 €</i>			<i>(439.443,25)</i>
Überschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		11.262.077,79	10.504.610,85
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		152.778,95	130.397,40
14. Sonstige Steuern		2.405.565,56	2.281.423,53
15. Jahresüberschuss		8.703.733,28	8.092.789,92
16. Gewinnvortrag		1.924,66	41.864,95
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.870.000,00	7.410.000,00
18. BILANZGEWINN		835.657,94	724.654,87



Die Wohnanlage in der Ostseestraße in Lübeck-Travemünde.



Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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. Die angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

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 2014 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



Elmshorn, Morthorstraße.

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



Blumige Zeiten im Möhlenbecker Weg in Bad Oldesloe.

liegen, wurde bei den betreffenden Objekten unter handelsrechtlichen Gesichtspunkten die Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen ausschließlich Objekte, bei denen ein Abriss bereits durchgeführt oder geplant sowie beschlossen ist. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2014 mit insgesamt 945 T€. 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 2014 zugegangenen geringwertigen Vermögensgegenstände wurde im Geschäftsjahr ein Sammelposten analog § 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 gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Rückstellungen

Die Pensionsverpflichtungen und die Verpflichtungen für Jubiläumsszusagen 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 4,58 % zum 30.11.2014 zugrunde gelegt. Bei Ermittlung der Pensionsverpflichtungen wurden 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 sowie für Altersteilzeit. Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen wurde von einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3 Jahren ausgegangen; die Abzinsung erfolgte zum entsprechenden Marktzins der vergangenen 7 Jahre nach den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen. Die Abzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit wurde entsprechend der Laufzeit der Vereinbarungen mit den Mitarbeitern errechnet.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der beigefügten Übersicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst abrechnungsfähige Betriebskosten. Von diesen Leistungen werden im Folgejahr 26.555 T€ mit den Mietern unserer Wohn- und Gewerbeobjekte abgerechnet, während 44 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: 14 T€) sowie Sonstige Vermögensgegenstände von 37 T€ (im Vorjahr: 48 T€) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.





Neues Wohnen in der Elmshorner Chemnitzstraße. Hier hat die NEUE LÜBECKER in 2013 20 Reihenbungalows gebaut.

Entwicklung des Anlagevermögens

Bruttowerte

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2014 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	930.588,52	19.629,05	0,00	0,00	950.217,57
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	856.834.751,85	5.363.645,97	4.909.568,52	21.823.150,18	879.111.979,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.905.434,61	694.862,70	0,00	441.773,90	13.042.071,21
Grundstücke ohne Bauten	2.000.138,08	8.919,72	1.557,60	316.483,65	2.323.983,85
Maschinen	669.666,51	0,00	12.258,97	0,00	657.407,54
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.250.043,74	428.615,93	251.059,83	0,00	3.427.599,84
Anlagen im Bau	21.511.882,50	19.944.625,51	0,00	-12.876.861,40	28.579.646,61
Bauvorbereitungskosten	196.503,71	1.334.469,26	0,00	-6.106,01	1.524.866,96
Geleistete Anzahlungen	9.698.440,32	0,00	0,00	-9.698.440,32	0,00
	906.066.861,32	27.775.139,09	5.174.444,92	0,00	928.667.555,49
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Andere Finanzanlagen	2.070,00	500,00	0,00	0,00	2.570,00
	1.280.299,70	500,00	0,00	0,00	1.280.799,70
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	908.277.749,54	27.795.268,14	5.174.444,92	0,00	930.898.572,76

Abschreibungen

Buchwerte

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen auf Umbuchungen (+/-)	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2014
€	€	€	€	€

Buchwerte am 01.01.2014	Buchwerte am 31.12.2014
€	€

895.800,46

26.755,44

0,00

0,00

922.555,90

34.788,06

27.661,67

267.017.393,21	16.640.464,19	2.766.844,12	108.558,14	280.999.571,42	589.817.358,64	598.112.408,06
5.313.360,60	283.676,01	0,00	-108.558,14	5.488.478,47	6.592.074,01	7.553.592,74
260.517,66	0,00	0,00	0,00	260.517,66	1.739.620,42	2.063.466,19
649.281,51	10.111,68	12.258,97	0,00	647.134,22	20.385,00	10.273,32
1.950.707,61	345.909,60	219.732,90	0,00	2.076.884,31	1.299.336,13	1.350.715,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.511.882,50	28.579.646,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	196.503,71	1.524.866,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.698.440,32	0,00
275.191.260,59	17.280.161,48	2.998.835,99	0,00	289.472.586,08	630.875.600,73	639.194.969,41

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

1.278.229,70

1.278.229,70

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

2.070,00

2.570,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

1.280.299,70

1.280.799,70

276.087.061,05

17.306.916,92

2.998.835,99

0,00

290.395.141,98

632.190.688,49

640.503.430,78

Rücklagen

Rücklagenspiegel:

	Bestand am 31.12.2013	Einstellungen aus Jahres- überschuss Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2014
Ergebnisrücklagen	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	29.350	880	30.230
Andere Gewinnrücklagen	148.943	6.990	155.933

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 9.623 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 1.289 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)	1.289
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	1.167
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	65
Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen	2.102
Personalkosten	157
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	156
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	431
GESAMT	5.367

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	390.823.537,89 (388.106.630,23)	16.402.927,42 (14.766.719,66)	70.010.907,05	304.409.703,42	390.460.049,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.251.738,59 (35.847.705,22)	1.208.042,74 (1.088.044,60)	4.455.461,38	32.588.234,47	38.131.585,10
Erhaltene Anzahlungen	29.105.496,93 (28.334.566,41)	29.105.496,93 (28.334.566,41)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	194.516,10 (122.077,86)	194.516,10 (122.077,86)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.320.620,56 (3.884.219,09)	1.572.727,69 (3.306.017,69)	747.892,87		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44.555,31 (33.599,34)	44.555,31 (33.599,34)			
Sonstige Verbindlichkeiten	362.201,04 (460.810,19)	288.405,18 (380.967,14)	32.798,16	40.997,70	
GESAMT	461.102.666,42 (456.789.608,34)	48.816.671,37 (48.031.992,70)	75.247.059,46	337.038.935,59	428.591.635,05

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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 695 T€, die Anfang 2015 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 1.494 T€ (im Vorjahr: 210 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 360 T€ (im Vorjahr: 109 T€).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 945 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten vorgenommen. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 534 T€ in 2013 erbrachte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen nachaktiviert.



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 (754 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 35.504 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 31.12.2014 auf 2.975 T€, das gezeichnete Kapital auf 1.500 T€. Über die NLI ist die Genossenschaft mittelbar an der Verwaltungsgesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLV) beteiligt. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt zum 31.12.2014 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 281 T€ in voller Höhe von der NLI vereinnahmt. Zudem besteht durch die finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Eingliederung der NLI und der NLV in die NEUE LÜBECKER Gruppe eine umsatzsteuerliche Organschaft mit der Genossenschaft. Im Jahre 2014 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 314 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 124 Vollzeitbeschäftigte und 66 Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt

sich aus 91 kaufmännischen Mitarbeitern, 33 technischen Mitarbeitern sowie 66 Mitarbeitern im Regiebetrieb und Hauswarten etc. zusammen. Außerdem wurden zehn Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2013 17.066 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.577 und Abgänge von 1.451 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2014 betrug der Mitgliederbestand demnach 17.192 Mitglieder. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2014 um 3.186 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 Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

1. Michael Voigt (Vorsitzender des Aufsichtsrates), Jörn Alwes bis 06.06.2014 (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 06.06.2014),
2. Volker Raudies (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender),
3. Vivian Paesler (stellv. Aufsichtsratsvorsitzende ab 06.06.2014),
4. Professor Georg Conradi,
5. Ellen Kayser,
6. Ingrid Merkelbach,
7. Elke Nagel,
8. Thorsten Stockfleth (ab 06.06.2014),
9. Ronald Zorn

Mitglieder des Vorstandes:

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

Lübeck, den 27.04.2015

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender

Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

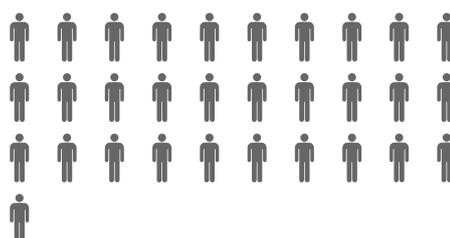
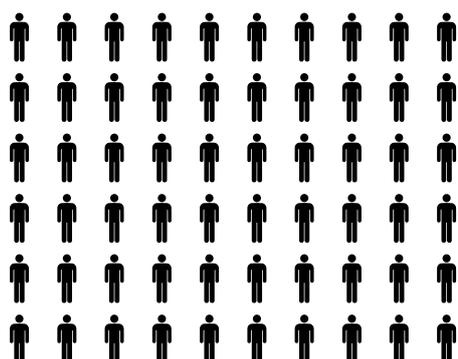
Mitarbeiter der NL

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

VOLLZEIT

TEILZEIT

GESAMT

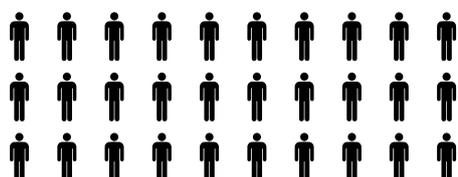


Kaufmännische
Mitarbeiter

Kaufmännische Mitarbeiter **60** (66)

Kaufmännische Mitarbeiter **31** (31)

91 (97)

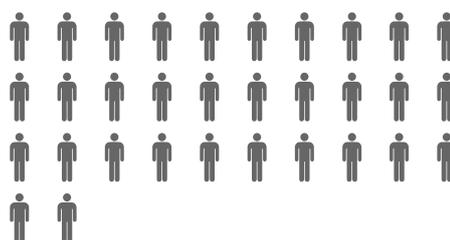
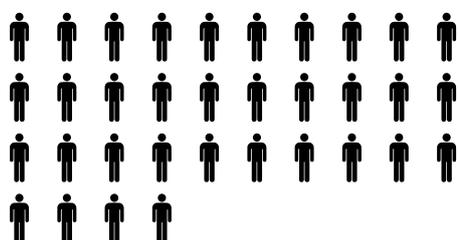


Technische
Mitarbeiter

Technische Mitarbeiter **30** (30)

Technische Mitarbeiter **03** (04)

33 (34)



Mitarbeiter im
Regiebetrieb,
Hauswarte etc.

Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. **34** (35)

Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. **32** (40)

66 (75)

Vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter
GESAMT **124** (131)

Teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter
GESAMT **66** (75)

Alle Mitarbeiter

190 (206)

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 31.12.2014 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.



NEUE LÜBECKER Wohnungen in Bad Oldesloe, Im Hölk.



Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 27.04.2015

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

Direktor für den Prüfungsdienst <i>gez. Viemann</i> Wirtschaftsprüfer	Prüfungsdienst <i>gez. Eysert</i> Wirtschaftsprüfer
--	---

Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss von 8.703.733,28 € erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2013 (1.924,66 €) und Einstellungen von insgesamt 7.870.000,00 € in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 835.657,94 € ausgewiesen. Der Vorstand empfiehlt, diesen Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Gewinnverwendung:	€
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben von 20.649.953,50 €	825.998,14
Vortrag auf neue Rechnung	9.659,80
Bilanzgewinn	835.657,94

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2014



Thorsten Stockfleth und Volker Raudies

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2014 laufend und umfassend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In sechs Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2014 mit den wirtschaftlichen Unternehmenszielen, der Planung von Neubauvorhaben, der Erhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes sowie der Wirtschafts- und Finanzplanung. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss, dem Lagebericht 2014 sowie mit den Vorbereitungen zur Wahl der Vertreterversammlung beschäftigt. Der Aufsichtsrat arbeitete Kandidatenvorschläge für die Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern aus und stellte der Vertreterversammlung 2014 die Ergebnisse und Kandidaten zur Abstimmung vor. Herr Jörn Alwes schied nach 15 Jahren aus dem Aufsichtsrat aus, da er die satzungsmäßige Altersgrenze erreicht hatte. Die Vertreterversammlung wählte Herrn Thorsten Stockfleth als neues Mitglied in den Aufsichtsrat. Satzungsgemäß schieden Frau Ingrid Merkelbach und Frau Vivian Paesler aus dem Aufsichtsrat aus.

In offener Wahl wurden sie erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Auf zahlreichen Terminen vor Ort wie Richtfesten, Mitgliederfesten und regionalen Vertretertreffen hat der Aufsichtsrat die Wünsche und Ziele der Mitglieder erfahren, in die Arbeit des Kontrollremiums eingebracht und mit dazu beigetragen, das Angebots- und Serviceniveau der NEUE LÜBECKER weiter zu erhöhen.

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 Risikoversorge- und Wirtschaftlichkeitsaspekten zu untersuchen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich zeitnah durch mündliche Berichte des Vorstands auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, aktuelle Themen und anstehende Entscheidungen 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 31.12.2014 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 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 2014 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.



Ingrid Merkelbach und Ronald Zorn

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat im Frühjahr 2015 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 2014 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2014 ebenfalls zuzustimmen.



Vivian Paesler und Michael Voigt

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die im Geschäftsjahr 2014 erfolgreiche und engagierte Arbeit und spricht ihnen seine Anerkennung aus.

Weiterhin dankt der Aufsichtsrat allen Vertretern, Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für das Erfüllen ihrer verantwortungsvollen Aufgaben und das Engagement rund um unsere Genossenschaft.

Lübeck, den 27.04.2015

Der Aufsichtsrat

Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Prof. Georg Conradi mit Elke Nagel und Ellen Kayser





NEUE
LÜBECKER



Der Kaufhof in Lübeck.

Organe der NL

Aufsichtsrat

Michael Voigt
Geschäftsführer, Ahrensburg
Aufsichtsratsvorsitzender

Volker Raudies
Unternehmensberater, Bad Schwartau
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Jörn Alwes
Landrat a.D., Elmshorn
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (bis 06.06.2014)

Vivian Paesler
Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin, Lübeck
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende (ab 06.06.2014)

Professor Georg Conradi
Architekt, Lübeck

Ellen Kayser
Einzelhandelskaufmann i. R., Lübeck

Ingrid Merkelbach
Verwaltungsangestellte i. R., Elmshorn

Elke Nagel
Finanzwirtin, Bad Oldesloe

Ronald Zorn
Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

Thorsten Stockfleth
Vorstandsmitglied, Elmshorn (ab 06.06.2014)

Vorstand

Marcel Sonntag
Rechtsanwalt, Lübeck
Vorstandsvorsitzender

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

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

Vertreterversammlung der NL

Stand: 31.12.2014

Wahlbezirk 1

Ulf Linkner, Wismar
Anne Radant, Schwerin
Brigitta Svensson-Wißmann, Lübeck

Wahlbezirk 2

Uwe Kubitz, Lübeck
Dieter Meier, Lübeck
Barbara Scheel, Lübeck

Wahlbezirk 3

Oliver Stieglitz, Lübeck
Erich Ohrmundt, Lübeck
Michael Herzfeld, Lübeck

Wahlbezirk 4

Karen Nafrot, Lübeck
Meta Möller, Lübeck
Waldemar Kwasniok, Lübeck

Wahlbezirk 5

Tanja Wabnitz, Lübeck
Ingrid Timcke, Lübeck
Sarah-Kim Krämer, Lübeck

Wahlbezirk 6

Margret Richter, Lübeck
Walter Bebenitz, Lübeck
Nico Jäschen, Lübeck

Wahlbezirk 7

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

Wahlbezirk 8

Ulrich Süchting, Bad Schwartau
Manfred Hoffmann, Bad Schwartau

Wahlbezirk 9

Helmut Pschierer, Lübeck
Manfred Keller, Lübeck
Margot Bolda, Lübeck

Wahlbezirk 10

Regina Günther, Lübeck
Hans-Harald Grotzky, Lübeck
Stephan Weiß, Lübeck

Wahlbezirk 11

Adolf Borchert, Ratzeburg
Gerhard Zander, Ratzeburg

Wahlbezirk 12

Benjamin Wisberg, Neustadt
Karin Grantz, Neustadt
Jürgen Heyden, Neustadt

Wahlbezirk 13

Miriam Lüdecke, Bad Segeberg

Wahlbezirk 14

Heidi-Marie Ratzmann, Büchen

Wahlbezirk 15

Degenhard Christen, Lauenburg
Rainer Müller, Lauenburg

Wahlbezirk 16

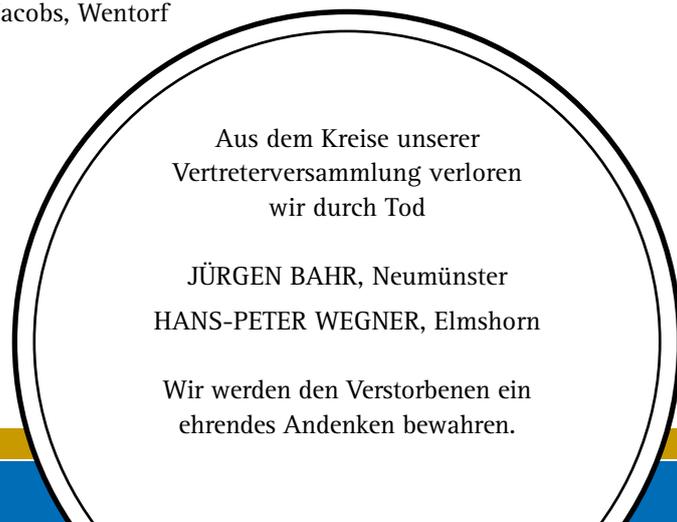
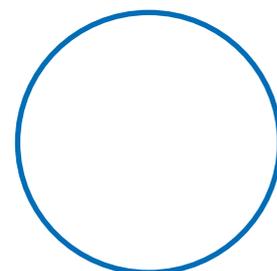
Margret Dieckmann, Schwarzenbek
Bodo Grube, Schwarzenbek
Günter Todt, Schwarzenbek

Wahlbezirk 17

Heiner Wilhelmi, Schwarzenbek
Manfred Fett, Schwarzenbek
Marion Bengtsson, Schwarzenbek

Wahlbezirk 18

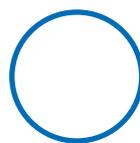
Rolf Zimmermann, Wentorf
Renate Jacobs, Wentorf



Aus dem Kreise unserer
Vertreterversammlung verloren
wir durch Tod

JÜRGEN BAHR, Neumünster
HANS-PETER WEGNER, Elmshorn

Wir werden den Verstorbenen ein
ehrendes Andenken bewahren.



Wahlbezirk 19

Peter Wojciechowski, Börnsen
Jürgen Fischer, Börnsen

Wahlbezirk 20

Jürgen Rabe, Geesthacht
Rüdiger Au, Geesthacht
Bärbel Rabe, Geesthacht

Wahlbezirk 21

Jürgen Papuga, Crivitz
Heidlore Wermke, Crivitz

Wahlbezirk 22

Harry Böhnke, Lübstorf
Hans-Joachim Schikel, Warin

Wahlbezirk 23

Thomas Löhmann, Hagenow
Christiane Reimer, Wittenburg

Wahlbezirk 24

Melitta Kringel, Hagenow
Hilde Räth, Hagenow

Wahlbezirk 25

Dierk Kluth, Schwerin
Dagmar Seiffert, Schwerin
Horst Elvers, Schwerin

Wahlbezirk 26

Hartmut Völtz, Schwerin
Roland Hagemann, Schwerin
Horst Feige, Schwerin

Wahlbezirk 27

Manfred Rieck, Boltenhagen

Wahlbezirk 28

Stefan Weber, Grevesmühlen

Wahlbezirk 29

Thomas Schuster, Bad Oldesloe
Gretel Both, Bad Oldesloe
Gerda Müller, Bad Oldesloe

Wahlbezirk 30

Horst Beuchling, Bargteheide
Silvia Volquardsen, Bargteheide
Heinz Bork, Bargteheide

Wahlbezirk 31

Erika Herzberg, Ahrensburg
Petra Stebner, Ahrensburg
Astrid Paschen, Ahrensburg

Wahlbezirk 32

Georg Harz, Ahrensburg
Wilfried Thielsen, Ahrensburg
Heike Klimek, Ahrensburg

Wahlbezirk 33

Marlies Clausen, Ahrensburg
Konstantin Lichtenwald, Ahrensburg
Walter Klimt, Ahrensburg

Wahlbezirk 34

Gerhard Tetzlaff, Ahrensburg
Andrea Peters, Ahrensburg
Gerhard Jaeger, Ahrensburg

Wahlbezirk 35

Sven Jung, Großhansdorf
Michael Storbeck, Großhansdorf
Thomas Mohr, Großhansdorf

Wahlbezirk 36

Hans-Joachim Rücklies, Trittau
Sven Omland, Trittau
Alfred Wilke, Trittau

Wahlbezirk 37

Klaus Protzel, Reinfeld
Wolfgang Sterz, Reinfeld

Wahlbezirk 38

Ute Hopp, Glinde
Ralph Wegner, Glinde
Helga Arndt, Glinde

Wahlbezirk 39

Reiner Fiebelkorn, Neumünster
Thomas Schleuning, Neumünster
Claudia Hoke, Neumünster

Wahlbezirk 40

Hans-Jürgen Werner, Elmshorn
Günther Hartmann, Elmshorn
Hans-Hermann Gertz, Elmshorn

Wahlbezirk 41

Bärbel Brosch, Elmshorn
Fritz Peter Baumbach, Elmshorn
Gabriele Blöcker, Elmshorn

Wahlbezirk 42

Bärbel Giering, Elmshorn
Günther Völsch, Elmshorn
Klaus Offermann, Elmshorn

Wahlbezirk 43

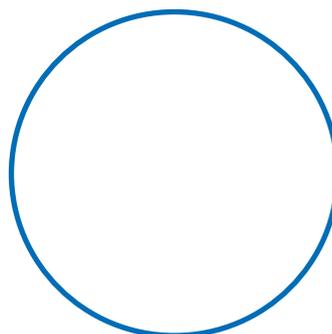
Peter Kalz, Norderstedt
Karl-Helmut Lechner, Norderstedt

Wahlbezirk 44

Joachim Gallschütz, Kaltenkirchen
Christoph Lorenz, Kaltenkirchen

Wahlbezirk 45

Tanja Hans, Hamburg
Eckhard Langmann, Hamburg
Jürgen Sömisch, Hamburg



Wohnungsbestand am 31.12.2014

Ort	Wohnungen
Lübeck	3.200
Hansestadt Lübeck	3.200
Bad Schwartau	155
Neustadt	475
Eutin	15
Kreis Ostholstein	645
Schwarzenbek	819
Geesthacht	397
Wentorf	279
Lauenburg	297
Ratzeburg	249
Büchen	114
Börnsen	226
Groß Grönau	12
Kreis Herzogtum Lauenburg	2.393
Ahrensburg	1.443
Bad Oldesloe	456
Großhansdorf	287
Trittau	313
Bargteheide	232
Reinfeld	145
Glinde	312
Tangstedt	18
Kreis Storman	3.206



Unser Quartier in Elmshorn, Am Schleusengraben.



Ort	Wohnungen
Elmshorn	1.932
Barmstedt	38
Kreis Pinneberg	1.970
Norderstedt	290
Kaltenkirchen	199
Bad Segeberg	121
Kreis Segeberg	610
Neumünster	324
Stadt Neumünster	324
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	426
Freie und Hansestadt Hamburg	426
GESAMTWOHNUNGSBESTAND	15.178



Impressum

Texte

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

PLUSPUNKTDESIGN Werbeagentur
www.pluspunktdesign.com

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