



GESCHÄFTSBERICHT

NEUE LÜBECKER NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG
2019



»

SIEBZIG JAHRE NEUE LÜBECKER

eine Reise in die Geschichte
unserer Genossenschaft

«

Editorial

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



MARCEL SONNTAG
Vorstandsvorsitzender

DR. UWE HEIMBÜRGE
Vorstand

2019 war für uns ein besonderes Jahr, denn die NEUE LÜBECKER feierte ihr 70-jähriges Bestehen! Trotz ihres Alters gehört sie aber noch lange nicht zum alten Eisen. Ganz im Gegenteil: Über die Jahrzehnte hat sie gelernt, sich an neue Gegebenheiten anzupassen, zukunftsweisend zu denken und Chancen zu ergreifen.

Mit diesem Geschäftsbericht unter dem Motto „70 Jahre NEUE LÜBECKER“ möchten wir Sie auf eine Reise in die Geschichte unserer Genossenschaft mitnehmen. Verfolgen Sie den Weg von der Gründung bis zur Etablierung als eine der größten Wohnungsgenossenschaften Deutschlands.

Auch in Zukunft will die NEUE LÜBECKER ihren Mitgliedern gute Wohnungen zu einem fairen Preis bieten. Die Herausforderungen dabei sind: die erheblichen Preissteigerungen und Kapazitätsengpässe im Baugewerbe, der Fachkräftemangel, gesetzliche Regulierungen und der Klimaschutz.

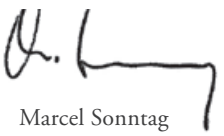
All diese Faktoren machen es einem Wohnungsunternehmen, das seine Investitionen für 50 bis 80 Jahre plant, nicht leicht. Aber wir sind mit einem umfangreichen Risikomanagementsystem und einem Controlling, das die Einnahmen und Ausgaben stets fest im Blick hat, gut aufgestellt. Unsere Mitglieder können sich auf die NEUE LÜBECKER verlassen. Das beweisen auch die Zahlen für das Geschäftsjahr 2019.

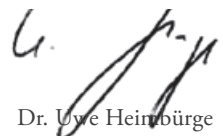
Unsere allerwichtigste Ressource sind unsere gut ausgebildeten und hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr tägliches Engagement für die Mitglieder und darüber hinaus – zum Beispiel in der Wohnberatung für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie in den Prüfungsausschüssen der IHK – ist vorbildlich. Deshalb bedanken wir uns bei allen Mitarbeitenden für ihren Einsatz und die gute Arbeit, die sie für die Genossenschaft leisten!

Auch 2019 sind wir unserem Anspruch gerecht geworden und haben unseren Mitgliedern guten und sicheren Wohnraum zu fairen Preisen geboten. Die wichtigsten Modernisierungs- und Neubaulprojekte stellen wir Ihnen in diesem Bericht vor. Mit Lübeck-Eichholz präsentieren wir zudem ein Quartier, das sich über die Jahrzehnte mit seinen Bewohnerinnen und Bewohnern weiterentwickelt hat. Außerdem kommen Mitglieder zu Wort, die seit Jahrzehnten bei der NEUE LÜBECKER wohnen und sich für die Genossenschaft engagieren.

In den 70 Jahren ihres Bestehens hat die NEUE LÜBECKER kontinuierlich in ihre Wohnungsbestände investiert und dabei solide gewirtschaftet. Deswegen sind wir als Genossenschaft gut aufgestellt. Unsere wirtschaftliche Stabilität bildet die Grundlage dafür, aktuelle oder künftige Herausforderungen, wie die Auswirkungen der Coronapandemie, erfolgreich und zum Wohle der Mitglieder bewältigen zu können. Wir leben Genossenschaft – bei uns wohnen die Mitglieder sicher!

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre!


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

KONTAKTE

HAUPTVERWALTUNG

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck
Telefon: 0451 1405-0, Telefax: 0451 1405-299
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

Lübeck

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck
Telefon: 0451 1405-0 Telefax: 0451 1405-299
www.neueluebecker.de, luebeck@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

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 08 - 13

—

SIEBEN JAHRZEHNTE

im Dienst ihrer Mitglieder – die NEUE LÜBECKER

Seite 14 - 17

—

EICHHOLZ

Der Lebenszyklus eines Quartiers

Seite 18 - 21

—

STILLSTAND BEDEUTET RÜCKSCHRITT

Bernd und Elke Röglin

Seite 22 - 23

—

ZUKUNFTSMODELL GENOSSENSCHAFT

70 Jahre sind ein stolzes Alter

Seite 24 - 27

—

ES WIRD SICH GEKÜMMERT

Martin Mildenberger und Gabriele Hehn

Seite 28 - 29

—

MEE(H)R NEUES VON DER NL

Zukunftsblick – Neue Projekte bei der NL

Seite 30 - 33

—

NEUBAUPROJEKTE UND MODERNISIERUNGEN

Neue Lübecker

Seite 34

—

IMPRESSUM



SIEBEN JAHRZEHNTE

im Dienst ihrer Mitglieder – die NEUE LÜBECKER

1949–59

WIEDERAUFBAU ZUR LINDERUNG DER WOHNUNGSNOT

In den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte in Lübeck – wie fast überall im Land – echte Wohnungsnot. Aus diesem Grund wurde 1949 die NEUE LÜBECKER gegründet. Ihr Ziel: die Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem und bezahlbarem Wohnraum. Anfang der 50er-Jahre beschloss der Bundestag ein Wohnungsbaugesetz, das die Bereitstellung öffentlicher Gelder vorsah, um Sozialwohnungen zu bauen. Die Verabschiedung dieses Gesetzes war der Startschuss für einen bis dahin beispiellosen Wiederaufbau, dem sich auch die NEUE LÜBECKER anschloss: Im Juni 1950 startete sie ihre ersten Bauvorhaben in Lübeck mit insgesamt 211 Wohnungen, von denen 35 bereits vor Jahresende bezugsfertig waren. Am 01.04.1951 konnten 155 Familien und zum 01.07.1951 weitere 56 Familien ihre Wohnungen im Philosophenviertel in Lübeck beziehen. Zwei Jahre später zählte die Genossenschaft bereits 1.000 Mitglieder. 1958 erhielten die Mitglieder erstmals eine Dividende von 4 Prozent. 1959 feierte die NEUE LÜBECKER ihr 10-jähriges Bestehen. Mittlerweile besaß sie 2.003 Wohnungen sowie ein eigenes Geschäftshaus und zählte knapp 2.300 Mitglieder.



Gründungsname der NL – damals die „Neue Lübeck-Südholsteinische Baugenossenschaft e. G. m. b. H.“

1959–69

GENOSSENSCHAFTLICHER ZUSAMMENSCHLUSS

In den 60er-Jahren verteuerte sich das Bauen dramatisch. Aufgrund ihrer Bevorratungspolitik in den 50er-Jahren konnte die NEUE LÜBECKER Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt zwar abfedern. Die Bauerstellungskosten stiegen jedoch von 1951 bis 1965 um 200 Prozent. Die allgemeine Bautätigkeit wurde daher allmählich zurückgefahren. Durch die Fusion mit anderen Genossenschaften konnten die vorhandenen Kräfte wirtschaftlich effizienter eingesetzt werden: So schlossen sich die „Sozialer Wohnungsbau Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft eGmbH“ (1967) mit 9 Wohnungen, die „Heimstätten-genossenschaft Nordstormarn eGmbH“ (1968) mit 591 Wohnungen und die „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Süd-Stormarn eGmbH“ (1972) mit 1.247 Wohnungen der NEUE LÜBECKER an. In den ersten 20 Jahren ihres Bestehens schuf sie 7.380 Wohnungen für den eigenen Bestand und für Dritte.



Etablierung des Spielplatzkonzepts der NL

1969–79

STETIGES WACHSTUM UND ERSTE MODERNISIERUNGEN

Die 70er-Jahre wurden durch die Folgen der Ölkrise 1973 geprägt. Sie führte in der westlichen Wirtschaft zu einer Rezession, die für die Wohnungswirtschaft erste Vermietungsprobleme und Leerstände zur Folge hatte. Die Verteuerung des Öls war aber auch Anlass für eine Modernisierungswelle. Die Fassaden erhielten Wärmedämmungen sowie dichtere Kunststofffenster. Heizkessel mit höheren Wirkungsgraden wurden eingebaut. 1975 schloss die NEUE LÜBECKER das Neubaugebiet am Reeshoop in Ahrensburg ab. Hier errichteten die Genossenschaft und ihre Rechtsvorgängerin, die GWG Süd-Stormarn eGmbH, 806 eigene und 160 Wohnungen als Betreuungsmaßnahmen. 1978 überschritt die NEUE LÜBECKER unter anderem durch den Ankauf von 2.273 Wohnungen in Elmshorn, Neustadt, Flensburg und Norderstedt, 76 Wohnungen in Travemünde sowie durch Neubauprojekte die Marke von 10.000 Wohnungen.



Ahrensburg, Reeshoop

1979–89

VERÄNDERTE NACHFRAGE ERFORDERT UMDENKEN

Anfang der 80er-Jahre zeigten sich auf dem Wohnungsmarkt die Versäumnisse der Vergangenheit: Insbesondere in den Großstädten kam es zu Hausbesetzungen, da es vor allem an kleinen, preisgünstigen Wohnungen fehlte. Die NEUE LÜBECKER begegnete dieser Nachfrage durch den Umbau von großen, schwer zu vermietenden Wohnungen in kleinere Wohneinheiten. Die bislang als Abstellflächen genutzten Dachgeschosse wurden zu Wohnungen ausgebaut. Durch diese Maßnahmen konnten die Vermietungsschwierigkeiten überwunden und 124 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Im November 1986 fusionierte die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Elbmarsch eG mit einem Wohnungsbestand von 1.612 Wohnungen mit der NEUE LÜBECKER. So konnte der Standort Elmshorn wesentlich ausgebaut werden. Die Mitgliederzahl überschritt die Grenze von 15.000.



472 Wohnungen übernahm die NL in der Gerberstraße in Elmshorn

1989–99

NEUE CHANCEN NACH DEM MAUERFALL

Nach der Grenzöffnung 1989 kam es zu einem wahren „Run“ auf die Wohnungen in Westdeutschland. Anfang der 90er-Jahre expandierte die NEUE LÜBECKER durch Fusionen mit der AWG „Aufbau“ aus Crivitz, den Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften in Neuhaus/Elbe, Warin, Hagenow, Wittenburg-Zarrentin sowie der Wohnungsgenossenschaft Schwerin-West eG nach Mecklenburg-Vorpommern. Dort begann sie unverzüglich mit der Modernisierung der Wohnungen. Allerdings war sie durch das Altschuldenhilfegesetz gezwungen, ab 1993 Teile dieser Bestände wieder zu veräußern. Im gleichen Jahr erwarb die NEUE LÜBECKER von der WGS Schwerin 844 Wohnungen und stärkte damit nochmals ihr Engagement in Mecklenburg-Vorpommern. Rechtzeitig vor ihrem 50-jährigen Jubiläum 1999 bezog die NEUE LÜBECKER 1998 ihr neues Geschäftshaus in der Lübecker Falkenstraße und präsentierte sich mit einem neuen Logo der Öffentlichkeit.



Modernisiertes Wohngebäude für familiengerechtes Wohnen in Schwerin

1999–2009

NEUE LÜBECKER STELLT SICH NEU AUF

Mit der Jahrtausendwende entwickelte sich die NEUE LÜBECKER vom Bestandhalter zu einem mitgliederorientierten Unternehmen. Um den unterschiedlichen Wünschen in den einzelnen Regionen entgegenzukommen, gründete sie ServiceCenter mit eigenen Entscheidungskompetenzen und Budgets in Elmshorn, Ahrensburg, Lübeck und Schwerin. Eine erste professionelle Mitgliederbefragung wurde durchgeführt. 2006 gründete die NEUE LÜBECKER die Mitgliederzeitung, um über Aktivitäten und Projekte zu berichten. Erste Nachkriegsgebäude wurden nun abgerissen und durch modernere Häuser ersetzt, sofern eine Modernisierung der Objekte unmöglich oder unwirtschaftlich war. Die NEUE LÜBECKER konzentrierte ihren Wohnungsbestand um die wirtschaftlich starke Achse Elmshorn-Hamburg-Lübeck-Schwerin. In diesem Zusammenhang veräußerte sie rund 3.000 Wohnungen, die aufgrund ihrer Randlagen zum Beispiel in Brunsbüttel, Husum, Harrislee, Flensburg oder Eckernförde und ihres Erhaltungszustands nicht zukunftsfähig erschienen.



Eröffnung des ServiceCenters in Schwerin nach Modernisierung



Seit 1998 befindet sich das Geschäftshaus der NEUE LÜBECKER in der Falkenstraße in Lübeck.

2009–2019

DIGITALISIERUNG UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Ihr siebtes Jahrzehnt stellte die Genossenschaft wieder vor eine große Herausforderung: die Digitalisierung. Die alte wohnungswirtschaftliche Software war veraltet und konnte die modernen Anforderungen an eine elektronische Datenverarbeitung, kurz EDV, nicht mehr erfüllen. Stattdessen wurde ein zukunftsorientiertes, SAP-basiertes Produkt eingeführt. Der nächste digitale Meilenstein erfolgte mit dem Mitglieder-ServicePortal auf der Website der NEUE LÜBECKER. Den Mitgliedern war es fortan möglich, auch außerhalb der Bürozeiten Schadensmeldungen online zu übermitteln. Außerdem wurde die digitale Mieterakte eingeführt. Damit ist die NEUE LÜBECKER heute auf dem Weg zum papierlosen Büro. Der Einsatz von Projektgruppen – zuerst im Bereich der Bauvorhaben, später für Verbesserungen im EDV-Bereich oder beim Datenschutz – verstärkte die Vernetzung und das Verständnis der Mitarbeitenden untereinander und half, Fehler von Anfang an zu vermeiden. Bei der Weiterentwicklung der Wohnungen setzt die NL den Fokus auf die Quartiere: Gebäudetypen, Wohnungsqualitäten und Mietsegmente sowie energetische Ausstattung für ein lebenswertes Quartier.



Hauswart Sven Lange

EICHHOLZ: DER LEBENSZYKLUS EINES QUARTIERS

1956 wurden die Häuser der NEUE LÜBECKER auf dem Areal an der Brandenbaumer Landstraße, der Dieselstraße, der Daimlerstraße und der Benzstraße in Lübeck-Eichholz fertiggestellt. Für viele Menschen erfüllte sich damit der Traum von der eigenen Wohnung. Denn fast alle Mieterinnen und Mieter waren Heimatvertriebene aus den ehemals deutschen Ostgebieten. Sie kamen aus Barackenlagern oder Zwangseinquartierungen bei fremden Menschen. Ihre Wohnsituation war so schlecht, dass für viele junge Ehepaare an eine Familiengründung nicht zu denken war. Nun kamen sie in den Genuss ihrer eigenen vier Wände. Für 50,00 DM monatlich zusätzlich der Brennstoffkosten für die Kohleöfen konnten sie eine 43-Quadratmeter-Wohnung mieten. Zwei Zimmer, eine Küche und ein eigenes Bad – das war zu dieser Zeit Luxus. Die Miete, die heute mehr als günstig erscheint, war zur damaligen Zeit allerdings kein Pappenstiel. Denn das durchschnittliche Nettoeinkommen lag bei 250,00 DM.

Während in den Häusern in Lübeck-Eichholz eine neue Generation heranwuchs, veränderten sich auch die Gebäude. 1976 wurde eine zentrale Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung für das gesamte Wohngebiet errichtet. 1981 baute die Genossenschaft Isolierglasfenster in die Häuser ein und ergriff Wärmedämmmaßnahmen an den Fassaden. 1986 schloss die NEUE LÜBECKER die Häuser an das Kabelfernsehen an. Anfang der 1990er-Jahre wurden wegen der starken Wohnungsnachfrage aufgrund der Wiedervereinigung die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut.

MODERNISIERUNG VON 151 WOHNUNGEN

Mit der Zeit ebte die Nachfrage allerdings wieder ab. Die Häuser entsprachen nicht mehr den Anforderungen an Wärmedämmung sowie Schallschutz und die NEUE LÜBECKER stand vor der Frage: Modernisierung oder Abbruch?

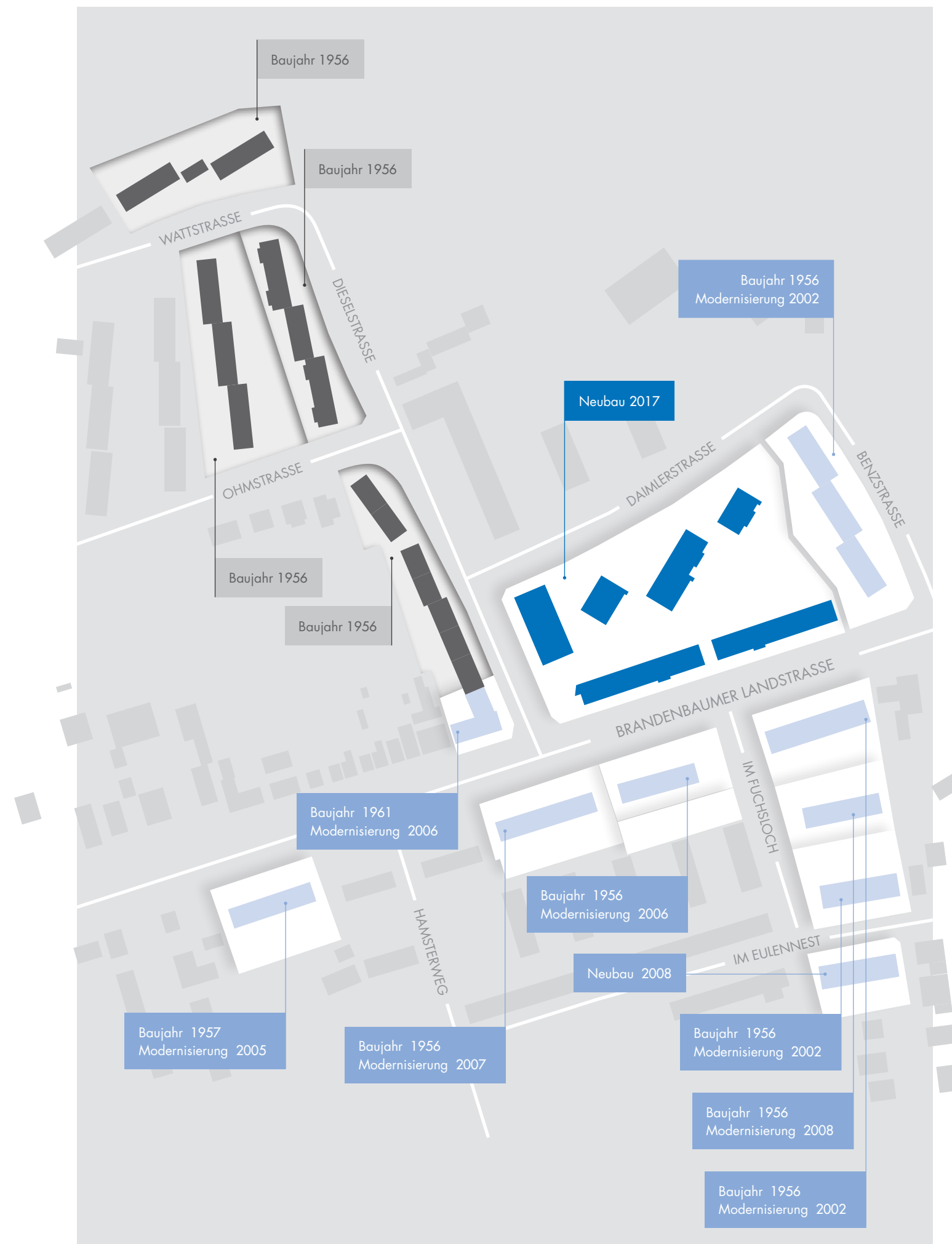
Bei den Gebäuden in der Benzstraße, in der Brandenbaumer Landstraße und im Eulennest mit 70 Wohnungen entschloss sich die Genossenschaft zur Modernisierung. Diese hatte ein Investitionsvolumen von 3,79 Millionen Euro und wurde 2002 abgeschlossen.

Von 2005 bis 2008 folgten weitere Modernisierungen in den Altbeständen in der Brandenbaumer Landstraße mit einer Investitionssumme von 1,66 Millionen Euro. Die Gebäude mit insgesamt 81 Wohnungen erhielten unter anderem eine neue Wärmedämmung und Balkone.

Die ersten Reihenhäuser

2008 baute die NEUE LÜBECKER die ersten Reihenhäuser für ihre Genossenschaft. Im Eulennest, einer ruhigen Wohnstraße parallel zur Brandenbaumer Landstraße, entstand eine Reihenhauszeile mit sechs Einheiten.

Nach der großen Modernisierungswelle und dem Neubau dieser Reihenhäuser fiel die Entscheidung für einen großflächigen Abbruch von 80 Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 4.060 Quadratmetern sowie sechs Gewerbeobjekten in der Brandenbaumer Landstraße, der Dieselstraße und der Daimlerstraße. Denn die sogenannten „Schlichthäuser“ waren aufgrund ihrer Bausubstanz nicht modernisierungsfähig: Der energetische Zustand war sehr schlecht, es gab große Schallschutzprobleme und die Wohnungen hatten ungünstige Zuschnitte.





Frei gezeichnete Entwurfsskizze Lübeck-Eichholz
von unserer Architektin Andrea Kiehn



Abriß für den Neubau in Eichholz

Von „Schlichthäusern“ zum Neubau

Es begann die behutsame Entmietung der Wohnungen: Gekündigte Wohnungen wurden nur noch mit befristeten Verträgen neu vermietet. Die Mitglieder, die noch in den Häusern wohnten, erhielten – soweit möglich – andere Wohnungen in der näheren Umgebung. Eine große Herausforderung für die Kolleginnen und Kollegen im ServiceCenter in Lübeck: Sie mussten für 80 Familien, Singles sowie Senioren ein neues Zuhause finden. Auch einige Gewerbetreibende mussten aufgrund des geplanten Abbruchs ihre Flächen aufgeben. Ein Lösungsansatz für dieses Problem war schnell gefunden, man stellte die Räumlichkeiten des Mitgliedertreffs und des Hauswartbüros zur Verfügung. Der Mitgliedertreff wurde um nur 300 Meter verlegt, in ein anderes Gebäude der NEUE LÜBECKER in der Straße „Im Fuchsloch“. So konnten die regelmäßigen Zusammenkünfte und Angebote wie der Spielenachmittag, das gemeinsame Frühstück oder der jährliche Adventsbasar weiterhin stattfinden.

81 Prozent mehr Wohnfläche

Zuletzt nutzte die Diakonie die Häuser noch für einige Monate, um dort Flüchtlinge unterzubringen. Ende 2015 war es dann so weit: Der Abbruch startete und es folgte der Neubau. In zwei Bauabschnitten entstanden 119 neue Wohnungen, 15 davon öffentlich gefördert, mit einer Wohnfläche von insgesamt 7.904 Quadratmetern sowie 99 Pkw-Stellplätze – davon 80 in der Tiefgarage, die mit den meisten Wohnungen durch eine Aufzugsanlage verbunden ist. Insgesamt investierte die Genossenschaft in dieses Projekt 23,67 Millionen Euro. Auf diese Weise konnte die NEUE LÜBECKER die Wohnfläche auf dem 15.250 Quadratmeter großen Grundstück um 81 Prozent erhöhen. Hierbei waren eine behutsame Verdichtung und ein guter Mix der zusätzlichen Wohnungen das Ziel.

Attraktive Freiräume im Innenbereich

Von der Architektur des Neubaus hatte die NEUE LÜBECKER konkrete Vorstellungen: An der Brandenbaumer Landstraße sollten die Grundordnung und der prägende Charakter der straßenbegleitenden Bebauung erhalten bleiben. Aus diesem Grund entschied sich die Genossenschaft für zwei Laubenganghäuser mit 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen parallel zur Straße. Diese Häuser dienen gleichzeitig dem Schutz des Innenbereichs. Im Innenhof ergeben sich durch die Schrägstellung der übrigen Häuser attraktive Freiräume. Hier entstanden zwei Stadthäuser mit 2- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen direkt an der Brandenbaumer Landstraße sind vorwiegend an die Bedürfnisse von Senioren sowie Singles angepasst, während die Wohnungen im Innenbereich für Familien mit Kindern geeignet sind.



Gruppenleiterin für technische Planung:
Andrea Kiehn



Quartier Eichholz

Ressourcen schonen mit Erdwärme

Der Neubau in Eichholz eröffnete der NEUE LÜBECKER auch die Möglichkeit, ein neues Heizkonzept umzusetzen: ressourcenschonendes Heizen mittels Geothermie. Bei dieser Art der Energiegewinnung wird die unter der Erdkruste gespeicherte Wärme nutzbar gemacht. Die NEUE LÜBECKER ließ in Lübeck-Eichholz 21 Erdsonden bis zu 99 Meter tief in die Erde einsetzen. Diese Erdsonden-Anlage ist an Sole-Wasser-Gas-Wärmepumpen angeschlossen. Auf diese Weise können die 119 Wohnungen ressourcen- und kosteneinsparend mit Wärme und warmem Wasser versorgt werden.

NEUE PERSPEKTIVEN

Der Neubau in Lübeck-Eichholz war insgesamt eine anspruchsvolle Aufgabe. Die Wohnungsbaugenossenschaft wollte eine gute soziale Durchmischung erreichen und eine Architektur schaffen, die sich harmonisch in das Stadtbild einfügt. „Wir möchten, dass sich unsere Mitglieder nicht nur in ihrer Wohnung, sondern auch in ihrem Umfeld wohlfühlen“, sagt Andrea Kiehn, Gruppenleiterin der technischen Planung bei der NEUE LÜBECKER. „Aus diesem Grunde haben wir bewusst Freiräume in den Anlagen geschaffen, die von Grünanlagen und der Fassadengestaltung geprägt sind. Außerdem haben wir die Gebäude optimal ausgerichtet, damit die Bewohnerinnen und Bewohner die Sonne genießen können. Gleichzeitig sind die privaten Bereiche gut geschützt. Jeder Blick in die Anlage erzeugt eine neue Perspektive.“ ■

STILLSTAND BEDEUTET RÜCKSCHRITT

...

Im Quartier der NEUE LÜBECKER in Lübeck-Eichholz hat sich im Laufe der Jahre einiges getan: Viele Häuser wurden modernisiert und neue Wohnanlagen sind entstanden. Wie haben das die Mieterinnen und Mieter der NEUE LÜBECKER erlebt? Drei Mitglieder erzählen ihre persönlichen Geschichten.



DREI UMZÜGE UND EIN JUBILÄUM

Das Ehepaar Röglin feiert 2020 ein Jubiläum bei der NEUE LÜBECKER: Seit 40 Jahren sind sie Mitglieder der Genossenschaft und leben seitdem glücklich in Eichholz. 1980 bezogen Elke und Bernd Röglin ihre erste gemeinsame Wohnung im Eulennest. 20 Jahre lebten sie dort, ihre beiden Kinder kamen in dieser Zeit zur Welt. „Eine schöne Dachgeschosswohnung war das, ich erinnere mich gerne daran zurück“, erzählt Elke Röglin. „Wir mussten allerdings ausziehen, weil die Wohnung renoviert werden sollte.“ 2001 zog das Ehepaar in eine Wohnung im Fuchsloch, eine Querstraße des Eulennests. „Wir fanden es gut, in Eichholz bleiben zu können.“ Aufgrund von Elke Röglin's Abneigung gegen Parterre-Wohnungen und der Gehbehinderung ihres Mannes entschieden sich die Röglin's 2017 aber dazu, noch einmal umzuziehen. Sie erfuhren vom geplanten Abriss der Häuser an der Brandenbaumer Landstraße und informierten sich beim Infotag der NEUE LÜBECKER, was für Wohnungen dort gebaut werden sollten: „Wir haben uns auf eine der Wohnungen beworben und dann ging alles ganz schnell.“ Bereits im Oktober 2017 zog das Ehepaar Röglin in eine 2-Zimmer-Neubauwohnung in der Brandenbaumer Landstraße ebenfalls nur wenige Meter vom Eulennest entfernt.

Eine gute Entscheidung

Für die Röglin's war dieser Umzug die beste Entscheidung. „Wir wohnen im zweiten Stock, damit ist mein Problem mit Parterre-Wohnungen gelöst und das Haus ist insgesamt barrierearm, das macht es für meinen Mann erheblich ein-

facher“, erzählt Elke Röglin. Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl sowie eine Tiefgarage. „So sparen wir uns Fußwege.“ Auch die Wohnung an sich ist barriereärmer. „Wir haben eine Dusche anstatt einer Badewanne, das ist für uns auch viel besser.“ Besonders schätzen die Röglin's die Ruhe im Haus: „Es ist sehr angenehm, dass wir nichts vom Straßenlärm mitbekommen, und auch unsere Nachbarinnen und Nachbarn hören wir nicht.“ In der Nachbarschaft kennt man sich aber durchaus. „Auf unserer Etage kennen wir jeden mit Namen“, erzählt Frau Röglin.

Eine gute Kombination: Eichholz und die NEUE LÜBECKER

Die Röglin's lieben Eichholz. „Wir wohnen hier einfach in einer sehr schönen Umgebung, die sich super für lange Spaziergänge eignet“, erzählt Elke Röglin. „Es gibt den Wesloer Wald und viele Gartengelände, die öffentlich zugänglich sind. Außerdem haben wir genügend Einkaufsmöglichkeiten und die Busanbindung ist super.“

Die Kinder der Röglin's wohnen ebenfalls in der Nähe. Frau Röglin erzählt, ihre Tochter habe kurzzeitig in der Wohnung einer anderen Genossenschaft gelebt. „Da hat man aber ganz schnell den Unterschied zur NEUE LÜBECKER gemerkt“, sagt sie. „Da hat alles immer sehr lange gedauert. Ewig musste man warten, bis etwas repariert wurde. Das können Sie sich nicht vorstellen.“ Von der NEUE LÜBECKER kennt sie derartige Probleme nicht: „Unser Hausmeister ist wahnsinnig engagiert. Hier läuft alles immer reibungslos.“ ■



Rita Meyer – Genossenschaftsmitglied und Mieterin seit über 20 Jahren

IM FUCHSLOCH

Rita Meyer, seit 1998 Mitglied bei der NEUE LÜBECKER, zog 2010 mit ihrem Mann Wolf-Rüdiger Meyer ins Fuchsloch. Vorher hatte das Ehepaar in einer Wohnanlage der NEUE LÜBECKER an der Brandenbaumer Landstraße gelebt. „Als wir erfuhren, dass unser Haus abgebrochen werden soll, sind wir sofort aktiv geworden. Denn für uns kam es nicht infrage, Eichholz zu verlassen, und wir hatten auch keine Lust auf ein Hin- und Herziehen“, erzählt Rita Meyer. „Wir haben einen Schrebergarten, deshalb wollten wir unbedingt in der Nähe bleiben.“ Ihr Mann entdeckte die 3-Zimmer-Wohnung im Fuchsloch. Nun sind es für das Paar knapp 700 Meter bis zu ihrem geliebten Garten, den sie schon seit 20 Jahren pflegen. „Wir haben damals gesagt, wir kümmern uns alleine um den Schrebergarten, solange wir es noch können, damit alles fertig ist, wenn wir Rentner sind“, erzählt Rita Meyer. „Das war natürlich ein Trugschluss, denn ein Schrebergarten ist nie fertig. Es gibt immer was zu tun.“

Eine Parallele zu Eichholz, denn auch hier gäbe es in den Augen der Meyers noch Möglichkeiten: „Die neuen Wohnanlagen sind sehr schön geworden, wir fühlen uns ausgesprochen wohl. Es ist aber schade, dass es die kleine Einkaufsstraße mit Kiosk und Supermarkt nicht mehr gibt. Wir würden uns wünschen, dass da in Zukunft noch etwas passiert.“

Ein freundliches „Guten Tag“

In ihrer Nachbarschaft fühlen sich Rita und Wolf-Rüdiger Meyer wohl: „Wir haben nicht viel Kontakt, aber ein freundliches ‚Guten Tag!‘ ist für uns alle selbstverständlich.“ Gerne nehmen die Meyers Pakete und Briefe ihrer Nachbarn an oder hüten die Schlüssel, wenn der Heizungsabnehmer kommt. „Wir machen das gerne. Schließlich sind wir Rentner und waren früher auch auf solche Hilfen angewiesen.“ ■



EIN SCHWERER ABSCHIED MIT HAPPY END

Die Familie Urban startete ihre persönliche Eichholz-Geschichte 1993 in einer 1-Zimmer-Wohnung in der Brandenbaumer Landstraße. Dreimal zogen sie innerhalb des Viertels um, bevor sie 2001 mit ihrem Sohn in der Daimlerstraße, einer Parallelstraße der Brandenbaumer Landstraße, ein neues Kapitel starteten. Zwölf Jahre verbrachten sie in dieser Wohnung der NEUE LÜBECKER. „Wir haben uns sehr wohlfühlt und wären gerne in dieser Wohnung geblieben, mussten aber leider ausziehen, weil das Haus abgebrochen werden sollte“, erzählt Magdalena Urban. Der Abschied fiel schwer: „Es war für uns sehr traurig und wir haben den Auszug, so lange es ging, hinausgezögert“, gesteht Magdalena Urban. „Wir haben dann wirklich auch als letzte Partei die Haustür geschlossen. Das war für uns nicht einfach.“ Zu ihrem Glück fand die Familie mithilfe der NEUE LÜBECKER eine Wohnung in ihrem Lieblingsviertel, nur zwei Blocks von der alten Wohnung



Genossenschaft (ver-)bindet. Als kleine Familie zogen die Urbans nach Eichholz. Mittlerweile wohnt ihr Sohn mit seiner eigenen Familie bei der NEUE LÜBECKER

entfernt. „Wir waren überglücklich, denn wir wollten in Eichholz bleiben.“ Seit 2013 wohnen die Urbans nun in der Brandenbaumer Landstraße – in der Straße, in der sie 1993 ihre Geschichte in Eichholz starteten.

„Einfach ein schönes Fleckchen“

Seit Dezember 2019 lebt der Sohn der Urbans mit seiner Freundin in der Wohnung direkt unter seinen Eltern. „Es ist einfach toll: Unser Sohn ist in unserer Nähe, auf die Wohnung meiner Schwiegereltern kann ich von der Wohnung aus schauen, unsere ehemalige Nachbarin wohnt nur ein paar Häuser weiter“, freut sich Magdalena Urban. „Wir leben hier einfach auch auf einem besonders schönen Fleckchen Erde.“ Das Paar schätzt besonders die Nähe zur Wakenitz. „Wir fühlen uns in Eichholz wohl, weil wir uns über die Jahre hier so viele schöne Erinnerungen geschaffen haben. Hier ist einfach unser Zuhause.“ ■

ZUKUNFTSMODELL GENOSSENSCHAFT

70 Jahre sind ein stolzes Alter. Doch es könnte sein, dass die NEUE LÜBECKER ihre beste Zeit sogar noch vor sich hat, denn selten waren Genossenschaften so attraktiv wie heute.

Wie das Statistische Bundesamt ermittelte, lag 2018 der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, den ein deutscher Haushalt durchschnittlich für die Bruttokaltmiete ausgab, bei 27,2 Prozent, in den Metropolen bei 29,5 Prozent. Entsprechend befürchten 45 Prozent der Deutschen, dass das Wohnen für sie unbezahlbar werden könnte. Diese Sorge rangiert auf Platz sechs der größten Ängste im Land. Das ergab eine repräsentative Umfrage der R+V Versicherungen aus dem Jahr 2019.

Wer Mitglied einer Genossenschaft ist, muss diese Angst nicht haben. Laut gesetzlicher Definition sind Genossenschaften „Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“. Das heißt: Viele tun sich zusammen, damit am Ende jeder Einzelne profitiert. Während andere Wohnungsunternehmen in erster Linie den eigenen wirtschaftlichen Interessen verpflichtet sind, hat in einer Genossenschaft das Wohl der Mitglieder die höchste Priorität.



GUT, SICHER UND SOZIAL VERANTWORTBAR

Dieses Prinzip funktioniert bei der NEUE LÜBECKER seit mehr als 70 Jahren sehr gut. In ihrer Satzung heißt es dazu: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Das bedeutet: Die NEUE LÜBECKER stellt nicht nur zeitgemäße, gute Wohnungen bereit. Sie garantiert ihren Mitgliedern auch ein lebenslanges Wohnrecht zu bezahlbaren Mieten. Das ist ein starkes Versprechen – gerade bei der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Dass die NEUE LÜBECKER hierfür wirtschaftlich arbeiten muss, ist klar. Insofern wird sie nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführt. 2019 lag der Jahresüberschuss bei 10,65 Millionen Euro. Aber: Die Häuser sind keine Renditeobjekte, sondern sollen in erster Linie den Mitgliedern ein Zuhause bieten. Die Gewinne werden als Dividende an die Mitglieder weitergegeben und in den Wohnungsbestand investiert. Allein 2019 flossen 74,5 Millionen Euro in die Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau. So wird die Wirtschaftskraft des Unternehmens langfristig gesichert.

TEIL DES GANZEN

Nicht nur finanziell zahlt sich die Mitgliedschaft in einer Wohnungsbaugenossenschaft aus. Die NEUE LÜBECKER möchte, dass die Mitglieder sich als Teil einer Gemeinschaft empfinden. Zum einen können sie das, indem sie Mitgliedervertreterinnen und -vertreter wählen oder sich selbst zur Wahl stellen. Als Vertreterin oder Vertreter sind sie für einen Wahlbezirk der Genossenschaft zuständig: Sie sind Ansprechperson für die Mitglieder und nehmen deren Interessen zum Beispiel auf der jährlich stattfindenden Vertreterversammlung wahr.

MEHR ALS „NUR“ WOHNRAUM

Zum anderen hat die NEUE LÜBECKER viele Services, die über die bloße Bereitstellung von Wohnraum hinausgehen. Sie bietet in ihren Mitgliedertreffs in Lübeck, Elmshorn und Geesthacht zahlreiche Kurse und Veranstaltungen an. Diese sollen es den Menschen aus der Nachbarschaft erleichtern, miteinander in Kontakt zu kommen. Wenn doch einmal ein Umzug notwendig wird, hilft das Umzugsmanagement der NEUE LÜBECKER. Es unterstützt die Mitglieder, wenn sie aus eigenem Antrieb eine neue Wohnung suchen oder wenn sich ein Umzug aufgrund von Baumaßnahmen nicht vermeiden lässt.

Für Schadensmeldungen steht den Mitgliedern rund um die Uhr eine Notfall-Telefonhotline zur Verfügung. Bei allen anderen Fragen ist die NEUE LÜBECKER auf verschiedenen Kanälen für ihre Mitglieder erreichbar. Denn auch wenn sie mit 15.435 Wohnungen zu den größten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland zählt und die Bestände auf 37 Standorte in Norddeutschland verteilt sind, ist ihr der Kontakt zu den Menschen wichtig. Deshalb betreibt die NEUE LÜBECKER ServiceCenter in Ahrensburg, Elmshorn, Lübeck, Schwerin und ServiceBüros in Crivitz, Hagenow, Schwarzenbek und Bad Oldesloe. Außerdem können die Mieterinnen und Mieter die Genossenschaft per Telefon, E-Mail, Live-Chat auf der Website, das Online-Mitglieder-ServicePortal kontaktieren sowie demnächst über die Mieter-App. ■



„Die NEUE LÜBECKER ist auch 70 Jahre nach ihrer Gründung kein bisschen verstaubt“, sagt Marcel Sonntag, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft.

„Die Wohnungen sind topmodern. Verlässlicher Service ist für uns eine Herzensangelegenheit. Und das genossenschaftliche Modell ist heute zeitgemäßer denn je: Bei uns wurde geteilt, längst bevor das Wort ‚Sharing‘ in Deutschland aufkam, und die Mieten sind – trotz steigender Grundstücks- und Baukosten – immer noch bezahlbar. So soll es auch die nächsten 70 Jahre bleiben.“

ES WIRD SICH GEKÜMMERT



Martin Mildenberger ist seit mehr als 30 Jahren Mitglied der NEUE LÜBECKER. Seit Sommer 2019 ist er außerdem Mitgliedervertreter. Seine Frau unterstützt nebenberuflich den zuständigen Hauswart beim Sauberhalten zweier Quartiere in Elmshorn. Ein Glücksfall für die Genossenschaft.





Der Schleusengraben in Elmshorn – ein schönes Fleckchen zum Wohlfühlen

1988 war die NEUE LÜBECKER für Martin Mildener der Retter in der Not. Der Berufssoldat brauchte sehr kurzfristig eine Wohnung für sich und seine Frau. Ein Anruf bei der NEUE LÜBECKER genügte und schon erhielt er das Angebot für eine 3-Zimmer-Wohnung im Elmshorner Philosophenweg. „Der erste Kontakt war ausgesprochen positiv“, sagt Martin Mildener. Nach der Geburt von zwei Kindern Anfang der 1990er war es an der Zeit für eine neue Wohnung. Auch dabei half die NEUE LÜBECKER und die Familie konnte in eine 2-2/2-Zimmer-Wohnung in derselben Straße umziehen.

Wenige Jahre später ging die Ehe auseinander und die Wege trennten sich. Martin Mildener blieb dennoch weiterhin Mitglied bei der NEUE LÜBECKER, denn: „Erstens wusste ich nicht, ob ich das noch einmal brauchen würde, und zweitens war die Dividende schon damals nicht schlecht.“ Eine kluge Entscheidung, denn 2009 benötigte Martin Mildener wieder eine Wohnung in Elmshorn. In der Zwischenzeit hatte er seine jetzige Ehefrau Gabriele Hehn kennengelernt, war mit ihr zusammengezogen, hatte sie geheiratet und mit ihr vier Jahre in den USA gelebt. Nun wollte das Paar zurück nach Norddeutschland und abermals half ein Anruf bei der NEUE LÜBECKER. „Genau wie 1988 hatte ich Frau Scheer am Telefon. Nach all der langen Zeit konnte sie sich noch an mich erinnern und wusste sogar, dass ich damals am Philosophenweg gewohnt hatte“, erzählt Martin Mildener.



Ich bewege mich gern an der frischen Luft.
Das tut mir gut.

„A GOOD NEIGHBOURHOOD“

Heute lebt er mit seiner Frau in einer 3-Zimmer-Wohnung an der Reeperbahn in der Elmshorner Wohnanlage am Schleusengraben. „Die Nachbarschaft ist sehr gut. Wir haben kaum Fluktuation im Haus. Man unterstützt sich und hat ein Auge aufeinander. Wenn wir ein paar Tage nicht da sind, gehen wir vorher rum und sagen den anderen Bescheid. Wir lassen den Nachbarn auch den Schlüssel da“, erzählt Gabriele Hehn. „Das ist ‚a good neighbourhood‘“, ergänzt ihr Mann.

Eine Nachbarin war es auch, die Martin Mildener im Frühjahr 2019 darauf ansprach, ob er sich nicht als Mitgliedvertreter für die NEUE LÜBECKER zur Wahl stellen wolle. „Als Mitgliedvertreter habe ich die Möglichkeit, der Genossenschaft ein wenig zurückzugeben und mich ehrenamtlich für die Mitglieder zu engagieren“, erklärt er. Der Aufwand, der mit diesem Amt verbunden ist, ist überschaubar: Neben der Vertreterversammlung bietet die NEUE LÜBECKER regionale und örtliche Vertretertreffen sowie Seminare und Besuchsangebote an, bei denen sich die Teilnehmer rege austauschen können. Die Mitarbeiter der NEUE LÜBECKER stehen ebenfalls unterstützend zur Seite.

Martin Mildener ist als Vertreter für die Menschen in der Wohnanlage ansprechbar und sieht sich als Bindeglied zwischen den Mitgliedern und dem Unternehmen. Konkrete Pläne für ihre Wohnanlagen haben er und die anderen Vertreter aus Elmshorn auch schon: Nistkästen für die Vögel.

SAUBERE WOHNANLAGEN

Auch Gabriele Hehn engagiert sich für die Genossenschaft: Als nebenberufliche Unterstützung des Hauswartes hält sie die Müllplätze sowie die Außenanlagen in Ordnung und sammelt Abfälle ein, die andere achtlos liegen lassen. In ihre Zuständigkeit fallen mehrere Wohnanlagen der NEUE LÜBECKER in Elmshorn. „Der Aufgabenbereich ist schriftlich festgelegt. Die Arbeitszeit kann ich mir frei einteilen“, erklärt Gabriele Hehn, die außerdem noch ihrem Beruf als Krankenschwester nachgeht. „Früher habe ich auch schon Papier und Müll in unserer Wohnanlage aufgesammelt, weil mich das einfach stört. Jetzt bekomme ich auch noch Geld dafür. Außerdem bewege ich mich gern an der frischen Luft. Das tut mir gut.“

Martin Mildener und Gabriele Hehn sind vom Konzept der Genossenschaft überzeugt. „Wenn ich Probleme habe, dann habe ich einen Ansprechpartner. Es wird sich gekümmert. Der Umgangston ist fantastisch“, sagt Gabriele Hehn. Und ihr Mann ergänzt: „Wir haben eine tolle Wohnung und fühlen uns einfach wohl.“ ■



MEE(H)R NEUES VON DER NL

Zukunftsblick – Neue Projekte bei der NL



SCHARBEUTZ: NEUER MARITIMER STANDORT

Wohnen, wo andere Urlaub machen: Die NEUE LÜBECKER baut erstmals in Scharbeutz, an der ostholsteinischen Ostseeküste. Baustart war im Mai 2019. Im Herbst 2020 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Der Neubau „Am Bürgerhaus“ wird 15 Wohnungen umfassen, 7 davon öffentlich gefördert. Das Investitionsvolumen beträgt rund 3,3 Millionen Euro.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und 11 Pkw-Stellplätze. Mit einem vielfältigen Wohnungsmix will die NEUE LÜBECKER die Bedürfnisse einer breiten Zielgruppe erfüllen: vom Single bis zu Familien und Älteren. Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 44 und 73 Quadratmeter groß. Alle Wohnungen sind barrierearm und verfügen über

- eine hochwertige Ausstattung,
- Fußbodenheizung,
- Einbauküche
- und Balkon oder Terrasse.

Attraktive Bebauung in maritimer Lage

„Wir haben für dieses Vorhaben gemeinsam mit der Verwaltung in Scharbeutz eine attraktive Bebauungslösung gefunden und freuen uns, dass wir neuen Wohnraum in so beliebter maritimer Lage schaffen können“, so der technische Vorstand der NEUE LÜBECKER, Dr. Uwe Heimbürg. „Die Promenade und die Ostsee sind fußläufig innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Der Standort hat eine gute Autobahn- sowie Zuganbindung nach Lübeck und Hamburg. Damit bieten wir qualitativen, zentral gelegenen und bezahlbaren Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger aus Scharbeutz und Umgebung.“



DAS ZUHAUSE IN DER TASCHЕ – DIE NL-MIETER-APP

Die Mitglieder der NEUE LÜBECKER können über viele Kanäle mit der Genossenschaft in Kontakt treten: per Telefon, E-Mail oder persönlich in einem der ServiceCenter der NEUE LÜBECKER. Gern beantworten wir Fragen auch im Live-Chat und bieten die Möglichkeit, Schäden online über das Mitglieder-ServicePortal zu melden. Außerdem freuen wir uns über Nachrichten, die uns über die digitalen Hausaushänge erreichen. Auf diese Weise können unsere Mitglieder unabhängig von Öffnungs- und Sprechzeiten mit der NEUE LÜBECKER kommunizieren. Um die Kommunikation in Zukunft noch einfacher, digitaler und schneller zu gestalten, arbeiten wir momentan an einer Mieter-App. Das Team der NEUE LÜBECKER feilt an attraktiven Funktionen und Services, die noch mehr Komfort bieten sollen. Der Fokus des Projekts liegt auf gezielten individuellen Informationen für das einzelne Mitglied: So sollen zum Beispiel Reparaturtermine per Push-Nachricht auf das Smartphone gelangen. Die neue Mieter-App wird voraussichtlich ab 2021 zur Verfügung stehen.

WENN DIE WOHNUNG MITDENKT – SMART HOME IN LÜBECK-KÜCKNITZ



Die Digitalisierung ist längst in der Wohnungswirtschaft angekommen. Neue Technologien ermöglichen eine bessere Wohn- und Lebensqualität, mehr Sicherheit und eine effizientere Energienutzung. „Smart Home“ lautet der Oberbegriff für diese Technologien innerhalb von Wohnhäusern. In Lübeck-Kücknitz im Westpreußenring 70–70a profitieren die Mieterinnen und Mieter der NEUE LÜBECKER seit September 2019 davon.

Eine völlig neue Welt!

2019 wurde das Gebäude bis auf die Grundmauern entkernt und für 2,4 Millionen Euro modernisiert.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Sowohl junge als auch ältere Mieterinnen und Mieter sind begeistert von der neuen Aufzugsanlage und den vielfältigen Smart-Home-Anwendungen in ihren Wohnungen:

- Bad und Küchen verfügen über **Wassermelder**, die bei Bedarf die Wasserzufuhr zur Wohnung ausschalten. Gleichzeitig wird gegebenenfalls die Stromzufuhr für Waschmaschine und Spülmaschine gestoppt, um ein Leer- oder Trockenlaufen zu verhindern.
- Bewegungsmelder überwachen die Temperatur des Herdes sowie Bewegungen in dessen Umfeld.
- **Stand-by-Schalter** neben der Wohnungstür versetzen die Wohnung in einen „Schlafmodus“: Alle Heizungen werden um drei Grad abgesenkt, die Beleuchtung sowie alle schaltbaren Steckdosen werden ausgeschaltet.
- Die Wohnungstür wird auf Öffnung und Verschluss überwacht. Dies können die Mieterinnen und Mieter über eine App jederzeit überprüfen.
- Eine Videosprechanlage bietet Extra-Sicherheit.
- **Bewegungsmelder** in Küche, Flur und Bad regeln die Beleuchtung. So wird Strom gespart. Das Unfallrisiko sinkt.
- Die Beleuchtung ist in allen Räumen dimmbar.
- Der Stromverbrauch der Wohnung ist über die App einsehbar.
- Sensoren im Flur, in der Küche und im Badezimmer erfassen die Luftfeuchtigkeit. So wird Schimmel vermieden.

Alle Installationen sind vernetzt und durch die Smart-Home-App steuerbar.

AHRENSBURG
REESHOOP
3. BAUABSCHNITT

77
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 4.962 M²
KOSTEN 17,07 MIO. €
BESONDERHEITEN

Innenstadtnah, Wärmeversorgung
durch das nahegelegene Blockheizkraftwerk,
Fußbodenheizung, Aufzug,
großzügige Grünanlagen

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
Juni 2020

SCHWERIN
LÜBECKER STRASSE

65
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 4.200 M²
KOSTEN 14 MIO. €
BESONDERHEITEN

Fußbodenheizung, Fernwärme,
innenliegendes Parkdeck, Aufzug
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
Juni–September 2020

NORDERSTEDT
RÖNTGENGANG

20
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 1.430 M²
KOSTEN 3,97 MIO. €
BESONDERHEITEN

Aufzug, Abstellräume im Treppenhaus,
Fahrradhäuser
FERTIGSTELLUNG
Mai 2019

GEESTHACHT
AM HAFERBERG 3, 11 UND 15

36
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 2.604 M²
KOSTEN 7,8 MIO. €
BESONDERHEITEN

Aufzug, unmittelbare Nähe
zum ServiceBüro

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
Oktober 2020

LÜBECK-TRAVEMÜNDE
RELING / AM HECK

49
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 3.789 M²
KOSTEN 13,8 MIO. €
BESONDERHEITEN

Fußbodenheizung, Aufzug, Tiefgarage,
10 Gehminuten zum Ostseestrand

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
Juni 2020

SCHARBEUTZ
AM BÜRGERHAUS

15
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 853 M²
KOSTEN 3,3 MIO. €
BESONDERHEITEN

Fußbodenheizung, Aufzug,
15 Gehminuten zum Ostseestrand
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG
Oktober 2020

MODERNISIERUNGEN

GEESTHACHT
AM HAFERBERG 13

12
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 960 M²
KOSTEN 2,6 MIO. €
MASSNAHMEN
Komplettmodernisierung
FERTIGSTELLUNG
April 2020

LÜBECK
WESTPREUSSENRING 70, 70A

12
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 835 M²
KOSTEN 2,4 MIO. €
MASSNAHMEN
Komplettmodernisierung,
Integration von Smart-Home-Technologie
und Einbau eines Aufzuges
FERTIGSTELLUNG
September 2019

ELMSHORN
PHILOSOPHENWEG 2-12

42
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 2.716 M²
KOSTEN 4,3 MIO. €
MASSNAHMEN
Komplettmodernisierung
FERTIGSTELLUNG
Februar 2019

AHRENSBURG
MANHAGENER ALLEE 7

30
WOHNUNGEN
8 GEWERBEEINHEITEN

MIETFLÄCHE 3.636 M²
KOSTEN 6,05 MIO. €
MASSNAHMEN
Tiefgaragensanierung,
Einbau einer zusätzlichen Aufzugsanlage,
Fassadensanierung,
Umbau des Treppenhauses
FERTIGSTELLUNG
Ende 2021

WENTORF
REINBEKER WEG 68-72

90
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 6.440 M²
KOSTEN 9,7 MIO. €
MASSNAHMEN
Komplettmodernisierung
einschließlich Außenanlagen
FERTIGSTELLUNG
September 2020

BAD OLDESLOE
THEODOR-STORM-
STRASSE 56-58

44
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 3.011 M²
KOSTEN 5,5 MIO. €
MASSNAHMEN
Komplettmodernisierung
FERTIGSTELLUNG
Juli 2020

NEUSTADT
WESTPREUSSENRING 24-28

NEUSTADT
WESTPREUSSENRING 8-10

14
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 1.052 M²
KOSTEN 1,4 MIO. €
MASSNAHMEN
Komplettmodernisierung
FERTIGSTELLUNG
Juli 2020

21
WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE 1.409 M²
KOSTEN 2,35 MIO. €
MASSNAHMEN
Komplettmodernisierung,
Ausbau des Dachgeschosses
FERTIGSTELLUNG
Juli 2020

IMPRESSUM

COPYRIGHT

NEUE LÜBECKER

Norddeutsche Baugenossenschaft eG
Falkenstraße 9, 23564 Lübeck

Telefon: 0451 1405-0 · info@neueluebecker.de, www.neueluebecker.de

Texte

*Christoph Kommunikation, Petra Schmidtke,
Andrea Kiehn, Nadine Hofmann*

Fotos

Rebecca Jesse, @dan_darius (Freepik.com), Fotografie Silz

Gestaltungskonzept und Druck

www.ruegen-druck.de



[ClimatePartner.com/12102-2003-1003](https://climatepartner.com/12102-2003-1003)





GESCHÄFTSBERICHT

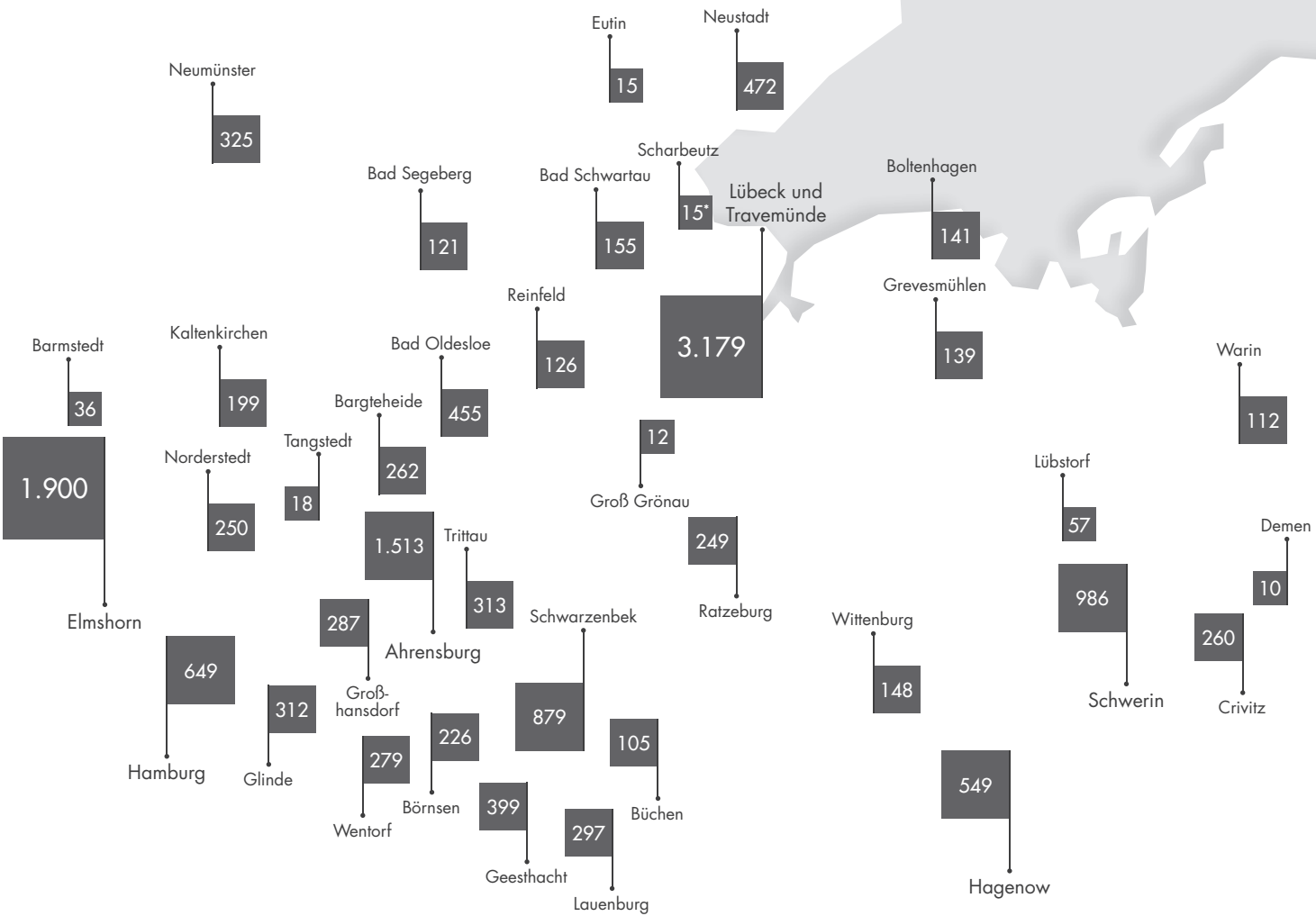
NEUE LÜBECKER NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG
2019

INHALTSVERZEICHNIS

<i>Seite 04</i> — ÜBERSICHT DIE WOHNUNGEN DER NEUE LÜBECKER	<i>Seite 22–29</i> — ANHANG
<i>Seite 05</i> — AUF EINEN BLICK	<i>Seite 30–32</i> — BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS
<i>Seite 06–09</i> — WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2019	<i>Seite 33</i> — ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2019
<i>Seite 10–17</i> — LAGEBERICHT	<i>Seite 34–35</i> — BERICHT DES AUFSICHTSRATES
<i>Seite 18–19</i> — BILANZ	<i>Seite 36–37</i> — MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG
<i>Seite 20</i> — GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	<i>Seite 38</i> — IMPRESSUM

ÜBERSICHT

DIE WOHNUNGEN DER NEUE LÜBECKER



* Die Fertigstellung für den Neubau in Scharbeutz, Am Bürgerhaus ist voraussichtlich im Oktober 2020.

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 Wohnungsverorgung“

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

	2019 T€	2018 T€
Bilanzsumme	767.047	737.839
Liquide Mittel (mit Bausparguthaben)	10.422	9.366
Anlagevermögen	726.663	699.512
Eigenkapital	272.390	257.844
Umsatzerlöse	107.227	104.572
Jahresüberschuss	10.655	9.916
Cashflow	29.519	28.005
Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.435	15.453
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	2.041	3.064
Flächen in qm per 31.12.	968.311	969.368
Umsatzerlöse aus Mieten	79.808	77.527
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	74.501	62.617
Instandhaltung (€/qm)	29,36	27,67
Anzahl der Mitglieder per 31.12.	17.940	17.975
Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)	166	168
– davon ganztags tätig	121	116
– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt	45	52

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2019

DIE WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN
STELLEN SICH AUS SICHT DER NEUE LÜBECKER WIE FOLGT DAR:

AUFGRUND DER ENTWICKLUNG DER CORONA-PANDEMIE (COVID-19-PANDEMIE) SIND SERIÖSE AUSSAGEN ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG FÜR DAS JAHR 2020 SCHWER MÖGLICH. DAHER WIRD IM FOLGENDEN WEITGEHEND AUF KONKRETE PROGNOSEN UND VORAUSSAGEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG FÜR DAS KOMMENDE GESCHÄFTSJAHR VERZICHTET.

A) PREISSTABILITÄT

Die Inflationsrate lag in Deutschland im Jahre 2019 gemessen am Anstieg des harmonisierten Verbraucherpreisindexes HVPI mit 1,4 % unterhalb des von der EZB gesetzten Zielwertes von 2,0 %. Überdurchschnittlich stark stiegen die Preise für Dienstleistungen. Dagegen verbilligten sich die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe sowie Kraft- und Schmierstoffe. Hierbei ergab sich von November 2018 bis November 2019 eine Entlastung der Verbraucher von 4,0 %. Etwas über dem Durchschnitt verteuert haben sich entsprechend der Entwicklung im Jahre 2019 u. a. die Nahrungsmittel, bei denen sich die Preise um 1,6 % erhöhten. Die Wohnungsmieten erhöhten sich um 1,5 % wobei die Entwicklung innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich ist. Die dem Jahre 2021 vorgeschriebenen Erwerbs von CO₂-Zertifikaten für Zwecke des Klimaschutzes werden die hergestellten Produkte verteuern. Zusätzlich wird die Abschaffung des Solidaritätszuschlags für den überwiegenden Teil der Bevölkerung ab dem Jahre 2021 in vielen Bereichen der Unternehmen die Kaufkraft erhöhen. Im Baugewerbe führte der sehr hohe Auftragsbestand, dem begrenzte Kapazitäten gegenüberstehen, zu einer überdurchschnittlichen Verteuerung, die die Wohnungswirtschaft durch stark ansteigende Baupreise und längere Ausführungszeiten immer mehr zu spüren bekommt. Dabei ergab sich in den Monaten August 2018 bis August 2019 eine Preissteigerung bei den Bauleistungen von rd. 4,3 %. Dieser Trend wird sich nach Einschätzung der NEUE LÜBECKER in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD

Die anhaltend gute Konjunktur sowie die gute Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft trug im Jahre 2019 dazu bei, dass

die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland von 40,3 Mio. im Jahre 2008 auf einen erneuten Höchststand von 45,6 Mio. im Oktober 2019 anwuchs. Gegenüber dem Oktober des Vorjahres ergab sich ein Zuwachs von 0,4 Mio. Beschäftigten. Der Anstieg der Erwerbstätigen wird weiter überwiegend durch sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse gestützt. Um den starken wirtschaftlichen Einbruch der Corona-Krise im 1. Quartal 2020 auf dem Arbeitsmarkt abzufedern, hat der Bund Hilfen in unbegrenztem Umfang für Beschäftigte und Unternehmen, die von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sind, in Aussicht gestellt. Zu den bisher auf den Weg gebrachten Instrumenten zählt die Ausweitung und Entbürokratisierung des Kurzarbeitergeldes. Die Bundesregierung rechnet für das laufende Jahr mit rund 2,2 Mio. Kurzarbeitern.

Ob die Pandemie zu größeren Verwerfungen in der Arbeitslosen- bzw. Arbeitslosenstatistik führt, bleibt abzuwarten. Dazu kommen Hilfen für Unternehmen in Form von Steuerstundungen, -absenkungen bzw. -aussetzungen, Zuschüsse und Darlehen bis hin zur Übernahme von Verbindlichkeiten bzw. Bürgschaften. Die KfW-Bank darf Liquiditätshilfen in unbegrenzter Höhe ausgeben. Allerdings gelten Höchstbeträge je Einzelfall. Denkbar ist in bestimmten Fällen auch eine temporäre Teilverstaatlichung von Unternehmen. Voraussetzung für die Hilfen ist eine positive Zukunftsprognose für die beantragenden Unternehmen.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, ist die Arbeitslosenquote wegen der relativ guten wirtschaftlichen Lage noch einmal im Jahresvergleich 2018/2019 von 5,5 % auf 5,1 % gesunken. Vor der Finanz-/Wirtschaftskrise betrug diese Quote noch 8,4 %. Auch in Mecklenburg-Vorpommern hat sich die Arbeitslosigkeit um weitere 0,5 %-Punkte im Monat Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahresmonat auf

7,1 % verringert. Im Bundesdurchschnitt betrug die Quote im selben Monat im Jahre 2019 4,9 %. In beiden Bundesländern ist durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie der wichtige Tourismus ab März 2020 zum Erliegen gekommen. Daher ist je nach Dauer der Krise mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahl zu rechnen.

C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT

Nach Prognosen des ifo-Instituts wird der deutsche Exportüberschuss im Jahre 2019 mit 250 Milliarden € weiter auf sehr hohem Niveau sein. Hiernach wird Deutschland weltweit den höchsten Überschuss in der Leistungsbilanz gefolgt von Japan und China aufweisen. Ein Grund ist der Warenhandel, bei denen die Exporte die Importe übersteigen. Risiken ergeben sich daraus, dass mit den Warenlieferungen aus Deutschland an das Ausland, Kredite zur Finanzierung mitgeliefert werden, die wegen mangelnder Finanzkraft in der Zukunft möglicherweise nicht bedient werden können. Viele Experten sehen die Entwicklung der anhaltend hohen Verschuldung von Ländern, die mit Deutschland Handel treiben, kritisch. Die Werthaltigkeit der kaum verzinslichen Forderungen, die durch den langanhaltenden Ankauf von risikobehafteten Staatsanleihen von Staaten mit hoher Verschuldung durch die Zentralbanken finanziert werden, wird als ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung gesehen. Diese Entwicklung wird durch die Corona-Krise verstärkt, da weltweit Staaten mit Hilfe umfangreicher Konjunkturprogramme versuchen, ihre Wirtschaft zu unterstützen, wodurch die Verschuldung noch einmal signifikant steigen wird. Die Europäische Zentralbank hat zur Stabilisierung der Finanzmärkte und des Euro ein bis Ende 2020 laufendes Notfallprogramm im Volumen von 750 Mrd. Euro für Anleihekäufe aufgelegt. Die EU-Kommission will Finanzhilfen von bis zu 25 Mrd. Euro zum Ausgleich von der Corona-Pandemie verursachten Wirtschaftsschäden zur Verfügung stellen. Zudem sollen die Regeln für Haushaltsdefizite der Mitgliedstaaten bis auf Weiteres ausgesetzt werden, um den Mitgliedsstaat den nötigen finanziellen Spielraum für weitere Hilfen zu geben. Darüber hinaus dürfte die Ausbreitung des Corona-Virus sich besonders auf die international verflochtene deutsche Industrie, den Transportsektor und den Tourismus belastend auswirken. Außerdem ist noch offen, inwieweit sich die Ausbreitung des Corona-Virus auf die Lieferketten

der international verflochtenen deutschen Industrie, den Transportsektor und den Tourismus auswirken.

D) WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Die deutsche Wirtschaft hat ihren langen Aufschwung im Jahre 2019 trotz des Einflusses des internationalen Zollstreits und einer mäßigen Weltkonjunktur mit einem gebremsten Wachstum fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt, welches als Indikator für das Wachstum einer Volkswirtschaft gilt, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht um 0,5 Prozentpunkte. Dabei wirkte sich in der Automobilindustrie als einem der wichtigsten deutschen Industriezweige neben dem Vertrauensverlust im Zusammenhang mit dem Abgasskandal der technologische Wandel mit der Umstellung auf die Elektromobilität aus. Diese Branche hat seit Anfang 2018 einen Produktionsrückgang von 20 Prozent zu verkraften. Ende 2019 gingen die Prognosen von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in 2020 zwischen 1 bis 1,4 Prozent aus. Nach einer Konjunkturbelebung zu Jahresbeginn setzt die Corona-Pandemie der Wirtschaft erheblich zu. Anfang März wurde noch mit einem „merklicher Dämpfer“ gerechnet. Letzte Prognosen gingen für das laufende Jahr bereits von einem Wachstumsrückgang von etwa einem Prozentpunkt aus. Auch das erscheint angesichts auch der weltweiten Folgen der immer noch hochlaufenden Pandemie und der hohen internationalen Verflechtung und Exportorientierung der deutschen Wirtschaft überholt. Alle Wirtschaftsforschungsinstitute wie auch der Bund gehen für 2020 von einer Rezession aus. Wenngleich belastbare Prognosen über die weitere Zukunft kaum möglich sind, haben frühere Rezessionen aber gezeigt, dass bei einer absehbar wieder anlaufenden Wirtschaft mit einem deutlichen Nachholeffekt zu rechnen ist. Aufgrund der in vielen Bereichen vor der Corona-Krise ausgelasteten Kapazitäten, der Knappheit an Arbeitskräften und den damit verbundenen höheren Arbeitskosten, ist bei Wiederbelebung der Wirtschaft insbesondere bei Dienstleistungen und im Baubereich mit weiteren Preiserhöhungen zu rechnen. Die wirtschaftliche Lage für die Zukunft schätzen die Unternehmen in Schleswig-Holstein nach einer Umfrage der IHK Schleswig-Holstein im Herbst 2019 schlechter als im Vorjahr ein. Weiter positive Erwartungen haben im nördlichen Bundesland die Bauwirtschaft und die Industrie.

In Mecklenburg-Vorpommern beschleunigte sich im Jahr 2019 der positive Trend des Wirtschaftswachstums. Preisbereinigt stieg lt. Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern im 1. Halbjahr das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % und lag damit deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts und der Entwicklung der neuen Bundesländer. Zusätzlich zum Bund, der Hilfen in unbegrenztem Umfang für Beschäftigte und Unternehmen, die von der Corona-Krise betroffen sind, in Aussicht gestellt hat, wurden in den Bundesländern umfangreiche Hilfsprogramme zur Linderung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise auf den Weg gebracht.

E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland für Wohnungen im Jahre 2008 einen Tiefststand von 176.000 erreicht hatte, gibt es danach wieder einen starken Trend zu mehr Bautätigkeit. Für das Jahr 2019 wird mit rd. 340.000 Baugenehmigungen gerechnet, denen Baufertigstellungen von rd. 286.000 Wohnungen gegenüberstehen. Aktuelle Studien sehen in Deutschland einen jährlichen Bedarf von rd. 340.000 Neubauwohnungen. Experten rechnen im Laufe des aktuellen Jahrzehnts aufgrund des demografischen Wandels mit einem deutlichen Rückgang des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum. Gegen den bundesweiten Trend wird in der Metropolregion Hamburg einschließlich der Städte Lübeck und Schwerin wegen des dortigen Bevölkerungswachstums auch in den kommenden Jahren weiter mit einer hohen Nachfrage nach Neubauwohnungen gerechnet. Für eine Erhöhung des Bauvolumens fordern Experten eine Vereinfachung der Genehmigungsverfahren sowie die verstärkte Bereitstellung von Bauland in den Städten. Von der guten Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen profitiert besonders das Kerngebiet des Bestandes der NEUE LÜBECKER mit Hamburg und seinem Umland südlich des Nord-Ostsee-Kanals. In Schleswig-Holstein, außerhalb der Metropolregion Hamburg, liegt eine noch insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend regional differenziertes Bild. In Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung der Standorte steht die Sicherung des bezahlbaren Wohnens im Bestand für unsere Mitglieder im Vordergrund. Der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs-

und Immobilienunternehmen e.V.) hat zusammen mit dem Deutschen Mieterbund den Vorschlag zur Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds gemacht. Bund und Länder werden um Unterstützung gebeten. Ziel und Zweck ist es, Haushalten, die im Rahmen der Corona-Krise unverschuldet in Liquiditätsschwierigkeiten geraten, unbürokratische Wohnkostenhilfe zu geben – soweit sie nicht durch die bestehenden sozialen Sicherungssysteme unmittelbar aufgefangen werden. Zu den wirtschaftlichen Sorgen sollen nicht auch noch die um das Zuhause kommen. Mit der Antragstellung soll eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs für bestimmte Dauer ausgeschlossen sein.

F) ZINSENTWICKLUNG

Seit März 2016 ist der Refinanzierungssatz, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Europäischen Zentralbank mit Geld versorgen können, unverändert auf einem historisch niedrigen Niveau von 0,0 %.

Experten rechnen in Europa mit einer Fortsetzung der lockeren Geldpolitik, zumal die Schuldenkrise zwar gemildert aber weiterhin nicht gelöst ist. Dabei spielt der demografische Wandel eine zusätzliche Rolle, da Menschen mit einer längeren Lebenserwartung mehr für ihren Ruhestand sparen. Die Europäische Zentralbank bleibt auch in Zukunft durch die Wiederaufnahme von zusätzlichen Käufen und Reinvestitionen auf den Finanzmärkten der bestimmende Großinvestor.

Die NEUE LÜBECKER wird die günstigen Finanzierungsbedingungen für die Umsetzung ihres umfangreichen Investitionsprogramms für Neubau und Modernisierung nutzen. Zusätzlich achtet das Finanzierungsmanagement unserer Genossenschaft darauf, bei den Krediten im Bestand noch günstigere Konditionen für Umschuldungen und Prolongationen zu vereinbaren, um die Finanzierungskosten weiter zu senken. Ohne die günstigen Finanzierungsbedingungen würde die Neubau- und Modernisierungstätigkeit der Wohnungsunternehmen einschließlich der Genossenschaften wegen der hohen Baukosten praktisch nicht mehr möglich sein.

G) BAUTÄTIGKEIT DER NEUE LÜBECKER

NEUBAUTÄTIGKEIT

In Ahrensburg wurden 44 neue Wohnungen im Gebiet Ohlendamm in U-Bahn-Nähe

im Jahre 2019 bezogen. Im selben Jahr wurde mit der Errichtung von 77 weiteren Wohnungen die Erneuerung des Quartiers „Reeshoop“ fortgesetzt, die in der ersten Jahreshälfte 2020 fertiggestellt und vermietet sein werden.

In Travemünde ist der Bezug von 49 Wohnungen im Gebiet „Reling/Am Heck“ für die 2. Jahreshälfte 2020 vorgesehen. Darüber hinaus plant die Genossenschaft den Bau von 72 Wohnungen, von denen 12 öffentlich gefördert sein sollen, im Gebiet „Auf dem Baggersand“ in der Nähe des Fischereihafens. Der Start für die Errichtung der Gebäude ist voraussichtlich im Jahre 2021.

Im Bau befinden sich 65 neue Genossenschaftswohnungen in Schwerin, Lübecker Straße, deren Bezug voraussichtlich im Frühjahr und Sommer 2020 sein wird.

Im Quartier Norderstedt, Friedrichsgaber Weg entstehen in drei Bauabschnitten insgesamt 142 Wohnungen. Das „Starterhaus“ mit 20 Wohnungen wurde im Frühjahr 2019 bezogen. Die gesamte Maßnahme soll im Jahre 2023 abgeschlossen sein.

In Scharbeutz sollen 15 Wohnungen im Gebiet „Am Bürgerhaus“ errichtet werden, wovon 7 durch die Gemeinde gefördert werden. Der Baubeginn war im Sommer 2019. Mit der Fertigstellung wird in der zweiten Jahreshälfte 2020 gerechnet.

In Geesthacht entstehen im Rahmen der Quartiersaufwertung „Am Haferberg“ Ersatzneubauten mit 48 Wohneinheiten, wovon ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten im Jahre 2019 bezogen wurde und weitere 3 Gebäude mit 36 Wohnungen bis zum Jahre 2020 fertiggestellt sein sollen.

In Neustadt in Holstein wird im Jahre 2020 mit einer umfangreichen Quartiersaufwertung begonnen, dessen Bestandteil die Errichtung von 4 Ersatzneubauten mit 64 Wohnungen sein wird. Deren geplanter Baubeginn ist das Jahr 2021 und die geplante Fertigstellung ist Ende 2023 vorgesehen.

Bei allen Neubauvorhaben werden innovative und umweltschonende Konzepte vor allem für die Beleuchtung, Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung umgesetzt.

MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT

Ein Schwerpunkt der im Jahre 2020 geplanten Modernisierungstätigkeit wird in Ahrensburg das Objekt Manhagener Allee mit der Fortführung der umfangreichen Sanierung des Gebäudes sein, deren Abschluss für das Jahr 2021 vorgesehen ist.

Außerdem wird die umfangreiche Quartiersaufwertung in Geesthacht, „Am Haferberg“

zusätzlich zu den Ersatzneubauten mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen fortgesetzt.

In Neustadt, Westpreußenring startet die Quartiersaufwertung mit der Modernisierung von 3 Gebäuden, die im Jahre 2021 abgeschlossen sein soll. Ein weiterer Schwerpunkt der umfangreichen Maßnahmen im Bestand ist der Standort Elmsborn, wo der Abschluss der Sanierung von zwei Gebäuden im Philosophenweg geplant ist. Des Weiteren werden je ein Gebäude in der Memeler Straße und im Koppeldamm modernisiert.

Weitere umfangreiche Modernisierungsvorhaben sind in Bad Oldesloe, Theodor-Storm-Straße und in Lübeck, Westpreußenring sowie in Wentorf, Reinbeker Weg geplant bzw. bereits in der Durchführung.

H) WEITERE HANDLUNGSFELDER DER NEUE LÜBECKER

Der Servicegedanke ist fester Bestandteil des Leitbildes der NEUE LÜBECKER. In diesem Zusammenhang wird die Genossenschaft den wohnenden Mitgliedern mittels einer neuen Mieter-App, die das bisherige Mitglieder-ServicePortal ersetzen soll, ein weiteres modernes Kommunikationsmittel an die Hand geben. Damit wird es künftig auch möglich sein, jedem einzelnen Mitglied individuelle Informationen gezielt zugänglich und abrufbar zu machen. So sollen zum Beispiel Reparaturtermine per Push-Nachricht auf das Smartphone gelangen. Die neue Mieter-App wird voraussichtlich ab 2021 zur Verfügung stehen.

Die Mitgliederzufriedenheit und die Bindung zur Genossenschaft konnten durch das Eingehen auf individuelle Wünsche, den Ausbau des Services, viele Gespräche auf den Mitgliederfesten, den regionalen Vertreterrunden und Vertretertreffen weiter gestärkt werden. Dabei spielte auch die Einführung und Einbindung der im Jahr 2019 neu gewählten Vertreter in die Genossenschaft durch externe Schulungen und Informationsveranstaltungen im Hause der NEUE LÜBECKER eine ganz besondere Rolle.

Nach dem Leitbild der NEUE LÜBECKER ist es unser Anspruch, durch attraktives Wohnen und verlässlichen Service unsere Mitglieder nicht nur zufriedenzustellen, sondern auch den Rahmen für ein Zuhause mit einem guten Miteinander zu bieten. Hierfür ist die solide wirtschaftliche Basis der NEUE LÜBECKER als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften Norddeutschlands eine gute Grundlage.

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

GESCHÄFTSVERLAUF 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 2019 fortgesetzt.

OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2019 15.435 Wohnungen sowie 138 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.084 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 3.288 nicht überdachte Stellplätze. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 18 Wohnungen verringert, was vor allem mit dem Abriss von 60 Wohnungen in Norderstedt und 12 in Geesthacht begründet ist. In Büchen wurden 9 Wohnungen verkauft und in Lübeck 3 Dachgeschosswohnungen aus dem Bestand genommen. Demgegenüber erhöhte sich der Wohnungsbestand durch die Fertigstellung von 24 neuen Wohnungen in Ahrensburg, 20 Wohnungen in Norderstedt und 18 Wohnungen in Geesthacht. Außerdem wurde durch Umbaumaßnahmen 1 Gewerbeobjekt in Geesthacht in 4 Wohnungen umgewandelt. Kernstandorte sind Lübeck mit Travemünde (3.179 Wohnungen), Elmshorn (1.900 Woh-

nungen), Ahrensburg (1.513 Wohnungen), Schwerin (986 Wohnungen), Schwarzenbek (879 Wohnungen) und Hamburg (649 Wohnungen).

GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2019 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.978.847 qm (Ende 2018: 1.968.481 qm). Davon waren Ende 2019 71.961 qm unbebaut (Ende 2018: 73.367 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 42.283 qm (Ende 2018: 52.986 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 differenziertes Bild. An einzelnen Standorten gibt es kleinere Leerstände. Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 107.227 T€ (im Vorjahr: 104.572 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

UMSATZERLÖSE AUS MIETEN

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten vor allem durch die Mieten der fertiggestellten Neubauten realisiert werden. Ferner war es möglich, sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand durchzuführen.

Die Wohnungssollmieten betrugen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 6,66 €/qm/Monat (im Vorjahr: 6,49 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 9,2 % unverändert gegenüber dem Vorjahr.

INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

2019 steigerte die Genossenschaft noch einmal ihr Instandhaltungsvolumen, um die angestrebten Qualitätsziele und die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Dabei wurden verstärkt größere geplante Maßnahmen im Rahmen von Bauprojekten durchgeführt.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2019 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 29,56 €/qm.

ZINSAUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Planansatz aufgrund der Zuführungen der Pensionsrückstellungen.

Das positive Umfeld für Kreditnachfrager auf den Finanzierungsmärkten konnte für die Beschaffung von günstigen Finanzierungsmitteln weiter genutzt werden. Dabei wurde durch Umschuldungen die Finanzierungsstruktur der Genossenschaft weiter optimiert und der Durchschnittszinssatz noch einmal gesenkt.

JAHRESÜBERSCHUSS

Gegenüber dem im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das laufende Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 9.959 T€ wurde u. a. wegen höherer Erträge aus Beteiligungen und sonstiger betrieblicher Erträge, denen außerplanmäßige Abschreibungen gegenüberstehen, mit 10.655 T€ ein höheres Jahresergebnis erzielt.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER ENTWICKLUNG

Die Fortführung der bereits in Durchführung befindlichen und geplanten Investitionen in Neubau und Bestand wird die Attraktivität der Wohnungen und das Wohnumfeld für unsere Mitglieder auch in Zukunft weiter verbessern. Damit stärken wir die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft weiter.

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 2019 betrugen die Erträge aus dieser Beteiligung 560 T€.

WESENTLICHE KENNZAHLEN FÜR DIE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

	PLAN 2019 T€	IST 2019 T€	IST 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	80.229	79.808	77.527
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	27.989	28.292	26.242
Zinsaufwendungen	11.877	12.111	12.705
Jahresüberschuss	9.959	10.655	9.916

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	726.663	94,7	699.512	94,8	27.151
Bausparguthaben (langfristig)	7.415	1,0	7.388	1,0	27
Umlaufvermögen	27.405	3,6	27.300	3,7	105
- Unfertige Leistungen					
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.564	0,7	3.639	0,5	1.925
	767.047	100,0	737.839	100,0	29.208
Eigenkapital	272.390	35,5	257.844	34,9	14.546
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensionsrückstellungen	10.517	1,4	10.335	1,4	182
- Sonstige Rückstellungen	186	0,0	195	0,0	-9
- Verbindlichkeiten	445.424	58,1	429.559	58,2	15.865
Kurz- u. mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen u. Rechnungsabgrenzungsposten	38.530	5,0	39.906	5,5	-1.376
	767.047	100,0	737.839	100,0	29.208

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 29.208 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,6%-Punkte

auf 35,5 % (im Vorjahr: 34,9 %).

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 10.655 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie den Veränderungen der Geschäftsguthaben um 14.546 T€ erhöht.

2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet, den umfangreichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. 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 wurde nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) aufgestellt. Sie gibt einen Überblick über die Geldmittelzuflüsse und -abflüsse der Genossenschaft:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2019 T€	2018 T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Periodenergebnis	10.655	9.916
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.854	19.674
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	172	523
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-592	81
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-570	-2.189
Cashflow nach DVFA/SG ⁽¹⁾	29.519	28.005
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	152	-608
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-542	2.701
Zinsaufwendungen/-erträge	11.227	11.808
Sonstige Beteiligungserträge	-560	-60
Ertragsteueraufwand/-ertrag	178	90
Ertragsteuerzahlungen	-380	-214
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	39.594	41.722
II. INVESTITIONSBEREICH		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	35	3.992
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-47.343	-39.543
Erhaltene Zinsen	24	24
Erhaltene Dividenden	60	60
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-47.224	-35.475
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben	7.020	6.061
Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben	-1.709	-1.348
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	38.913	23.108
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-)Krediten	-22.372	-21.828
Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-)Krediten	-579	-435
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	55	320
Gezahlte Zinsen	-11.279	-12.452
Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder	-1.390	-1.231
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.659	-7.805
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.029	-1.558
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.978	3.536
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.007	1.978

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

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DARSTELLUNG DES CASHFLOWS
AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT:

	2019 T€	2018 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	39.594	41.722
Zinsaufwendungen	-11.278	-11.860
Planmäßige Tilgungen	-22.374	-20.837
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Zinsen	-1	-592
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Tilgung	2	-991
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	5.943	7.442

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 5.943 T€ für Investitionen aus dem Cashflow bereitgestellt werden.

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 im Jahre 2019 14.614 T€ investiert (im Vorjahr: 11.527 T€), die aktiviert wurden.

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

MODERNISIERUNG

	T€
Wentorf, Reinbeker Weg	3.199
Elmshorn, Philosophenweg	2.326
Geesthacht, Am Haferberg	2.297

INVESTITIONEN
IN MODERNISIERUNGEN

	T€		T€
2014	4.535	2017	8.570
2015	7.161	2018	11.527
2016	7.332	2019	14.614

NEUBAU

Für Maßnahmen der Neubautätigkeit überwiegend für den Ersatz von Altbestand wurden im Jahr 2019 31.595 T€ (im Vorjahr:

24.848 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 25.105 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

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

NEUBAU	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	T€
Travemünde, Reling/Am Heck	2020	49	8.530
Ahrensburg, Reeshoop	2020	77	7.757
Schwerin, Lübecker Straße	2020	65	6.275

INVESTITIONEN
IN NEUBAUTEN

	T€		T€
2014	21.299	2017	22.767
2015	27.568	2018	24.848
2016	19.979	2019	31.595

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 10.655 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	11.452	10.919	533
Betreuungstätigkeit	8	1	7
Neubau/Modernisierung	-49	-51	2
Finanzergebnis	-418	-1.097	679
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-368	-705	337
Neutrales Ergebnis	208	922	-714
– davon Verkaufstätigkeit	579	2.196	-1.617
– davon Bewertung Grundstücke, Bauten des Anlagevermögens und Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßige Abschreibungen)	-403	-743	340
Zwischensumme	10.833	9.989	844
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-178	-73	-105
Jahresüberschuss	10.655	9.916	739

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2019 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung den entscheidenden Anteil. Zur Verbesserung des Ergebnisses tragen höhere Mieterlöse und der gesunkene Zinsaufwand bei, denen gestiegene Instandhaltungs-

kosten gegenüberstehen. Das Finanzergebnis ist vor allem durch den Aufwand bei der Verzinsung der langfristigen Pensionsrückstellungen beeinflusst, dem ein höherer Ertrag aus Beteiligungen gegenübersteht.

3. 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. Ein wesentlicher Bestandteil des Risikofrüherkennungssystems der NEUE LÜBECKER ist das zentrale Controlling, welches die ergebnisrelevanten Risiken überwacht. Schwerpunkte sind ein Mieten- und Instandhaltungcontrolling, ein Projektcontrolling für den Baubereich sowie die Liquiditätssteuerung.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Das Risikomanagementsystem der NEUE LÜBECKER hat keine weiteren 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.

Der Service für die Mitglieder bleibt im Fokus der NEUE LÜBECKER. In diesem Zusammenhang wird die Genossenschaft für die wohnenden Mitglieder ihren Service erweitern. Daher investiert die NEUE LÜBECKER gezielt in die Digitalisierung, um ihren Mitgliedern auch zukünftig einen zeitgemäßen Service anzubieten.

So plant die Genossenschaft, das bisherige Mitglieder-ServicePortal, durch eine Mieter-App zu ersetzen. Hiernach wird es in Zukunft möglich sein, den wohnenden Mietern noch gezieltere Informationen zu ihrer Wohnung und zu ihrem Wohnumfeld zu geben. Ein Beispiel ist, dass der Verlauf der Beauftragung und Durchführung einer Reparatur in einer Wohnung bzw. Wohnanlage vom Mitglied am Smartphone oder Tablet „in Echtzeit“ verfolgt werden kann. Die Inbetriebnahme der neuen App ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

Weiter im Fokus steht für die NEUE LÜBECKER das Investieren im Bestand, um sowohl die Attraktivität des Wohnens für unsere Mitglieder als auch die Wirtschaftlichkeit der NEUE LÜBECKER zu sichern. Dies schließt zunehmend das Ersetzen von nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden durch Ersatzneubauten, die mehr Wohnraum und einen höheren Wohnkomfort bieten, mit ein. Dabei sollen auch in Zukunft unseren Mitgliedern gute Wohnungen zu einem fairen Preis angeboten werden.

Darüber hinaus sieht das sich über mehrere Jahre streckende umfangreiche Investitionsprogramm der NEUE LÜBECKER unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum an attraktiven Standorten weitere Neubauprojekte vor.

Neben den voraussichtlich im Jahre 2020 zum Bezug fertiggestellten 242 Wohnungen in Ahrensburg, Geesthacht, Scharbeutz, Schwerin und Lübeck-Travemünde werden in den nächsten Jahren in Neustadt in Holstein, Norderstedt und Lübeck-Travemünde insgesamt 258 weitere Wohnungen entstehen.



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.

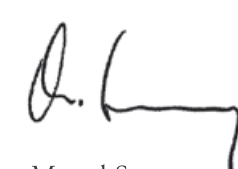
Für das Geschäftsjahr 2020 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 10.772 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 81.924 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 27.608 T€ eingeplant. Die hochgerechneten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 11.340 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

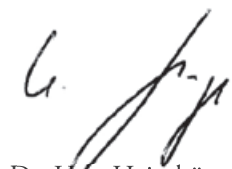
In der Investitionsplanung wird die Modernisierungstätigkeit, die in Einzelfällen durch Ersatzneubauten ergänzt wird, in den nächsten Jahren noch stärker an Bedeutung gewinnen. Die Erfolgsgeschichte der NL „70 Jahre NEUE LÜBECKER“ ist ein Ansporn, unseren

Mitgliedern auch in Zukunft neben gutem und sicherem Wohnraum zu fairen Preisen den bestmöglichen Service zu bieten.

Lübeck, den 27.04.2020

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
A.	Anlagevermögen	€	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		3.349,64	8.166,21	
II.	Sachanlagen				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	672.832.161,22		660.507.943,92	
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.744.852,71		5.974.798,07	
3.	Grundstücke ohne Bauten	2.932.935,73		3.271.344,34	
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.516.638,19		1.583.124,25	
5.	Anlagen im Bau	37.875.027,89		26.031.175,97	
6.	Bauvorbereitungskosten	4.381.911,20		856.435,96	
7.	Geleistete Anzahlungen	96.803,26	725.380.330,20	586,67	
				698.225.409,18	
III.	Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70	
2.	Andere Finanzanlagen	622,00	1.278.851,70	622,00	
				1.278.851,70	
	Anlagevermögen insgesamt		726.662.531,54	699.512.427,09	
B.	Umlaufvermögen				
I.	Andere Vorräte				
1.	Unfertige Leistungen	27.404.924,15		27.300.323,02	
2.	Andere Vorräte	476.168,29	27.881.092,44	576.181,50	
				27.876.504,52	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	167.028,07		171.708,72	
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		30.955,00	
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	620.094,80		65.574,57	
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.115.357,70	1.902.480,57	663.043,86	
				931.282,15	
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.006.592,83		1.977.719,58	
2.	Bausparguthaben	7.415.127,05	10.421.719,88	7.387.936,21	
				9.365.655,79	
	Umlaufvermögen insgesamt		40.205.292,89	38.173.442,46	
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		179.298,17	152.670,37	
	Bilanzsumme		767.047.122,60	737.838.539,92	
	Treuhandvermögen		701.656,11	685.480,96	

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
A.	Eigenkapital	€	€	€	€
I.	Geschäftsguthaben				
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.241.087,91		1.171.336,26	
2.	der verbleibenden Mitglieder	42.860.697,20		37.523.586,77	
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	388.350,00	44.490.135,11	510.350,00	
				39.205.273,03	
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 125.752,80 €			(195.213,23)	
II.	Ergebnisrücklagen				
1.	Gesetzliche Rücklage	34.890.000,00		33.820.000,00	
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.070.000,00 €			(1.000.000,00)	
2.	Andere Ergebnisrücklagen	191.411.185,54	226.301.185,54	183.421.185,54	
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 7.990.000,00 €			(6.419.000,00)	
				217.241.185,54	
III.	Bilanzgewinn				
1.	Gewinnvortrag	3.413,67		1.546,12	
2.	Jahresüberschuss	10.655.299,78		9.915.871,00	
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	9.060.000,00	1.598.713,45	8.520.000,00	
				1.397.417,12	
	Eigenkapital insgesamt		272.390.034,10	257.843.875,69	
B.	Rückstellungen				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.517.373,00		10.335.125,00	
2.	Steuerrückstellungen	80.496,00		50.250,00	
3.	Sonstige Rückstellungen	3.679.466,19	14.277.335,19	4.676.712,01	
				15.062.087,01	
C.	Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	392.394.290,62		382.032.047,54	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.096.836,67		47.597.983,28	
3.	Erhaltene Anzahlungen	30.166.938,33		30.903.882,20	
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	174.625,90		146.758,16	
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.719.856,41		3.465.314,55	
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		10.494,40	
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	460.197,01		441.773,86	
	davon aus Steuern: 105.406,37 €			(104.916,74)	
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.619,00 €		480.012.744,94	(0,00)	
				464.598.253,99	
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		367.008,37	334.323,23	
	Bilanzsumme		767.047.122,60	737.838.539,92	
	Treuhandverbindlichkeiten		701.656,11	685.480,96	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
1.	Umsatzerlöse	€	€	€	€
	a) aus der Hausbewirtschaftung	107.181.855,32		104.524.208,08	
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.722,90	107.226.578,22	48.249,99	
				104.572.458,07	
2.	Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		104.601,13	410.885,45	
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		2.994.000,00	2.877.964,00	
4.	Sonstige betriebliche Erträge		2.804.014,76	3.819.061,19	
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	53.731.789,86		51.712.389,37	
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	40.413,52	53.772.203,38	36.944,37	
	Rohertrag		59.356.990,73	59.931.034,97	
6.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	7.742.274,25		7.776.320,32	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.011.803,53	9.754.077,78	1.997.983,75	
	davon für Altersversorgung: 467.506,30 €			(489.604,72)	
				9.774.304,07	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.853.925,97	19.674.489,30	
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.789.870,50	5.310.443,77	
9.	Erträge aus Beteiligungen	560.000,00		60.000,00	
	davon aus verbundenen Unternehmen: 560.000,00 €			(60.000,00)	
10.	Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18,06		17,35	
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.835,62		51.756,97	
			610.853,68		
				111.774,32	
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.110.599,74	12.704.910,71	
	davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 832.799,44 €			(844.686,58)	
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		178.436,83	90.288,71	
14.	Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.280.933,59	12.488.372,73	
15.	Sonstige Steuern		2.625.633,81	2.572.501,73	
16.	Jahresüberschuss		10.655.299,78	9.915.871,00	
17.	Gewinnvortrag		3.413,67	1.546,12	
18.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		9.060.000,00	8.520.000,00	
19.	Bilanzgewinn		1.598.713,45	1.397.417,12	

Die NL beteiligte sich an der Aktion „Einheitsbuddeln“ anlässlich des Nationalfeiertags am 3. Oktober und pflanzte in ihrem Bestand in Elmshorn einen schmalkronigen Mehlfleischbaum. v.l.n.r. Ann-Katrin Jansen (stellv. ServiceCenter-Leiterin Elmshorn), Ingrid Merkelbach (Aufsichtsratsmitglied), Marcel Sonntag (Vorstandsvorsitzender)



In der Wilhelmstraße 31–41 hat die NL derzeit 75 Wohnungen aus den 70er-Jahren. Alle Wohnhäuser sind 2017 und 2018 bereits modernisiert worden.



ALLGEMEINE ANGABEN

Die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Lübeck und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Gen.-Reg. 207 des Amtsgerichts Lübeck.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 (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 2019 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für Anwendersoftware der eigenen EDV-Anlage. Der zugehörige Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse und Investitionszulagen, bewertet. Den Wohnbauten der Baujahre bis 2004 wird allgemein eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Bei Neubauten ab dem Jahre 2005 wird eine Gesamtnutzungsdauer

von 50 Jahren angesetzt. Nach erfolgter Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer neu eingeschätzt. In begrenzten Einzelfällen wird dabei die Nutzungsdauer verlängert. Dies betraf im Jahr 2019 Objekte in den Standorten Bad Oldesloe, Elmshorn, Geesthacht, Lübeck, Neustadt und Wentorf. Die Abschreibung durch Kauf erworbener Gebäude erfolgt über die individuell eingeschätzte Restnutzungsdauer. Zugewogene Außenanlagen und Kunst werden über 10 Jahre abgeschrieben. Soweit im Rahmen partieller Steuerpflicht geltend gemachte Absetzungen für Abnutzung über den vorgenannten Regelsätzen liegen, wurde bei den betreffenden Objekten unter handelsrechtlichen Gesichtspunkten die Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen Bauvorbereitungskosten, bei denen Planungskosten wertberichtigt wurden sowie ein modernisiertes Wohngebäude in Lübeck. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2019 mit insgesamt 404 T€.

Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

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

EDV-Hardware wird über 3 bis 8 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die 2019 zugewogenen 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 Geschäftsjahren. Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer der Anderen Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Die Zugänge von beweglichen Vermögensgegenständen werden analog einer steuerlichen Regelung monatsgenau abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

Die Unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Bei den Anderen Vorräten handelt es sich um Heizöl, das zu Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet ist.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Forderungen wird im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen. Die Bausparguthaben enthalten die in Vorjahren getätigten Einzahlungen sowie die Zinsgutschriften.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus den in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz. Aktive latente Steuern wurden gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht bilanziert.

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 2018 G. Grundlage für die Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages ist die Rückstellungsabzinsungsverordnung, die durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht ist. Bei den Pensionsverpflichtungen wurde der veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % (Stand Dezember 2019) zum 31.12.2019 zugrunde gelegt (im Vorjahr 3,21 %, Stand Dezember 2018).

Bei Ermittlung der Pensionsverpflichtungen wurden unverändert eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Anpassung der laufenden Renten von grundsätzlich 2 % angenommen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst und betreffen insbesondere Verpflichtungen aus Schönheitsreparaturen sowie für Altersteilzeit. Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen wurde von einer durchschnittlichen Rest-

laufzeit von 3 Jahren ausgegangen.

Die Verpflichtungen für Jubiläumsszusagen wurden mit dem veröffentlichten Marktzins der vergangenen 7 Jahre abgezinst.

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.

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 abrechenbare Betriebskosten.

In den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 10 T€ (im Vorjahr: 17 T€) und Ansprüche aus ratierlichen Zuschüssen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen von 232 T€ (im Vorjahr: 275 T€) enthalten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.

ENTWICKLUNG
DES ANLAGEVERMÖGENS

BRUTTOWERTE					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	1.018.945,64	0,00	273.509,65	0,00	745.435,99
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.007.825.040,11	14.272.892,35	1.069.229,21	17.624.533,76	1.038.653.237,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.623.820,21	80.787,86	11.733,00	0,00	12.692.875,07
Grundstücke ohne Bauten	3.782.902,97	120.323,00	0,00	-458.731,61	3.444.494,36
Maschinen	316.852,60	0,00	316.852,60	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	3.874.901,29	425.429,68	386.784,77	0,00	3.913.546,20
Anlagen im Bau	26.031.175,97	28.894.581,32	160.000,00	-16.890.729,40	37.875.027,89
Bauvorbereitungs- kosten	906.428,31	3.837.946,30	28.180,80	-274.486,08	4.441.707,73
Geleistete Anzahlungen	586,67	96.803,26	0,00	-586,67	96.803,26
	1.055.361.708,13	47.728.763,77	1.972.780,38	0,00	1.101.117.691,52
Finanzanlagen					
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Andere Finanz- anlagen	622,00	0,00	0,00	0,00	622,00
	1.278.851,70	0,00	0,00	0,00	1.278.851,70
Anlagevermögen insgesamt	1.057.659.505,47	47.728.763,77	2.246.290,03	0,00	1.103.141.979,21

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen 1.1.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwerte am 1.1.2019	Buchwerte am 31.12.2019
€	€	€	€	€	€
1.010.779,43	4.816,57	273.509,65	742.086,35	8.166,21	3.349,64
347.317.096,19	19.061.104,03	557.124,49	365.821.075,79	660.507.943,92	672.832.161,22
6.649.002,14	299.000,22	0,00	6.948.022,36	5.974.798,07	5.744.852,71
511.558,63	0,00	0,00	511.558,63	3.271.344,34	2.932.935,73
316.852,60	0,00	316.852,60	0,00	0,00	0,00
2.291.777,04	451.020,17	345.889,20	2.396.908,01	1.583.124,25	1.516.638,19
0,00	0,00	0,00	0,00	26.031.175,97	37.875.027,89
49.992,35	37.984,98	28.180,80	59.796,53	856.435,96	4.381.911,20
0,00	0,00	0,00	0,00	586,67	96.803,26
357.136.298,95	19.849.109,40	1.248.047,03	375.737.361,32	698.225.409,18	725.380.330,20
0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
0,00	0,00	0,00	0,00	622,00	622,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.851,70	1.278.851,70
358.147.078,38	19.853.925,97	1.521.556,68	376.479.447,67	699.512.427,09	726.662.531,54

RÜCKLAGEN

RÜCKLAGENSPIEGEL:

	Stand am 31.12.2018	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2019
Ergebnisrücklagen	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	33.820	1.070	34.890
Andere Ergebnisrücklagen	183.421	7.990	191.411

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 10.517 T€. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der

vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag von 837 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	782
Unterlassene Instandhaltung	832
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	273
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	54
Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen	948
Personalkosten	258
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	156
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	376
Gesamt	3.679

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 782 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhaltene

Bauleistungen, bei denen bis Anfang Januar des Folgejahres noch kein Rechnungseingang zu verzeichnen war.

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

VERBINDLICH- KEITEN	davon Restlaufzeit				Sicherheiten
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Grundpfandrechte
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	392.394.290,62 (382.032.047,54)	21.359.090,64 (20.882.993,50)	91.795.059,98 (87.177.468,60)	279.240.140,00 (273.971.585,44)	390.837.340,03 (380.452.381,71)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.096.836,67 (47.597.983,28)	1.806.886,59 (1.560.799,50)	7.520.527,17 (6.533.585,33)	43.769.422,91 (39.503.598,45)	52.999.501,12 (47.496.844,74)
Erhaltene Anzahlungen	30.166.938,33 (30.903.882,20)	30.166.938,33 (30.903.882,20)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	174.625,90 (146.758,16)	174.625,90 (146.758,16)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.719.856,41 (3.465.314,55)	2.889.038,81 (2.622.338,87)	821.695,78 (842.975,68)	9.121,82 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (10.494,40)	0,00 (10.494,40)			
Sonstige Verbindlichkeiten	460.197,01 (441.773,86)	398.007,16 (377.419,02)	27.639,93 (28.602,15)	34.549,92 (35.752,69)	
	480.012.744,94 (464.598.253,99)	56.794.587,43 (56.504.685,65)	100.164.922,86 (94.582.631,76)	323.053.234,65 (313.510.936,58)	443.836.841,15 (427.949.226,45)

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 66 T€, die Anfang 2020 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 579 T€ (im Vorjahr: 2.196 T€) und Erträge aus der Auflösung frei gewordener Rückstellungen von 567 T€ (im Vorjahr: 113 T€).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 404 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

SONSTIGE ANGABEN

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß eingenommenen Kautionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (702 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 36.010 T€ betreffen beauftragte und noch nicht bilanzierte Bauleistungen sowie den Ankauf eines Grundstücks. 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 31.12.2019 auf 4.455 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 31.12.2019 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 322 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 2019 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 387 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 121 Vollzeitbeschäftigte und 45 Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzte sich aus 89 kaufmännischen Mitarbeitern, 34 technischen Mitarbeitern sowie 43 Hauswarten und Reinigungskräften etc. zusammen. Außerdem wurden 13 Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2018 17.975 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.198 und Abgänge von 1.233 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2019 betrug der Mitgliederbestand demnach 17.940 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2019 um 5.337 T€ erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist – unverändert gegenüber dem Vorjahr – keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen aus dem Jahresüberschuss den Ergebnismrücklagen folgende Beträge zuzuführen:

	€	€
Gewinnvortrag aus 2018		3.413,67
Jahresüberschuss 2019		10.655.299,78
Zwischensumme		10.658.713,45
Einstellung in die Bilanzposition Gesetzliche Rücklage	1.070.000,00	
Einstellung in die Bilanzposition Andere Ergebnismrücklagen	7.990.000,00	9.060.000,00
Bilanzgewinn		1.598.713,45

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	€
Bilanzgewinn	1.598.713,45
Ausschüttung einer Dividende von 4% auf Geschäftsguthaben von 39.807.969,00 €	1.592.318,76
Vortrag auf neue Rechnung	6.394,69

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

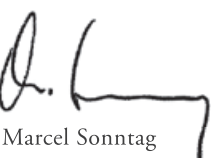
- 1. Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates
- 2. Volker Raudies
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
- 3. Vivian Paesler
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
- 4. Professor Georg Conradi
- 5. Ingrid Merkelbach
- 6. Elke Nagel
- 7. Ronald Zorn
- 8. Thorsten Stockfleth
- 9. Dennis Evers

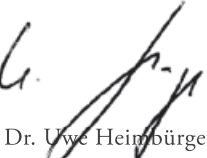
Mitglieder des Vorstandes

- 1. Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender
- 2. Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

Lübeck, den 27.04.2020

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE NEUE LÜBECKER NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG, LÜBECK

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und

um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen

im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 27.04.2020

**Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.**

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2019

NEUE LÜBECKER NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

AUFSICHTSRAT

MICHAEL VOIGT
Geschäftsführer, Ahrensburg
Aufsichtsratsvorsitzender

VOLKER RAUDIES
Unternehmensberater, Bad Schwartau
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

VIVIAN PAESLER
Vereidigte Buchprüferin, Steuerberaterin, Lübeck
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

PROFESSOR GEORG CONRADI
Dipl.-Ingenieur, Architekt, Lübeck

INGRID MERKELBACH
Verwaltungsangestellte i. R., Elmshorn

ELKE NAGEL
Finanzwirtin, Kiel

RONALD ZORN
Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

THORSTEN STOCKFLETH
Vorstandsvorsitzender, Elmshorn

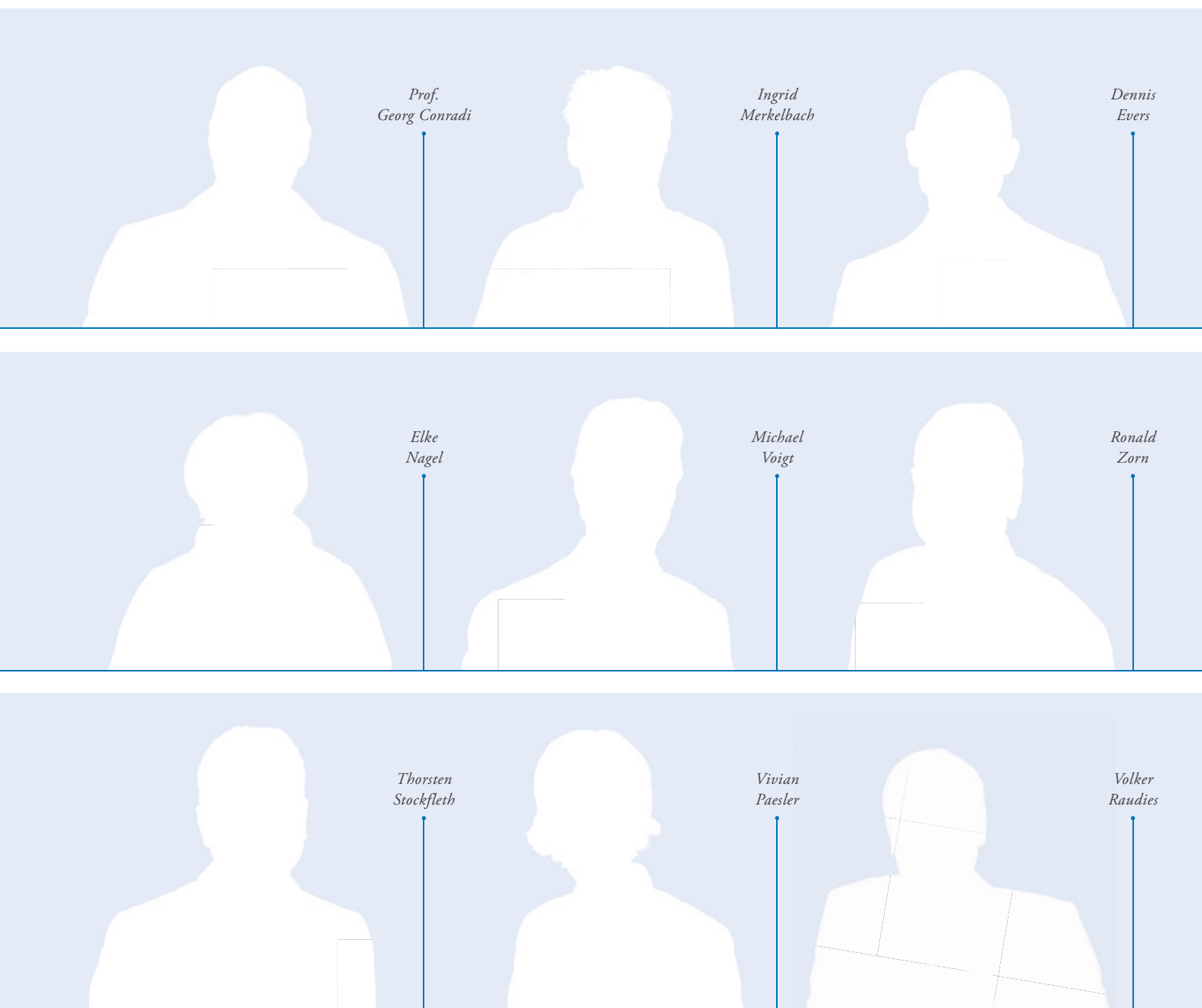
DENNIS EVERS
Bankbetriebswirt, Lübeck

VORSTAND

MARCEL SONNTAG
Rechtsanwalt, Lübeck
Vorstandsvorsitzender

DR. UWE HEIMBÜRGE
Dipl.-Bauingenieur, Lübeck
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019



Die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft hat auch im 70. Jahr ihres Bestehens ihre positive Entwicklung fortsetzen können.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen und sich in sechs Sitzungen davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt wurden. Die ihm im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 laufend und umfassend über die Planungen, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet.

In den gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand haben sich die

Aufsichtsratsmitglieder eingehend mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Lage der Genossenschaft befasst. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren im Geschäftsjahr 2019 insbesondere die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen sowie die Wirtschafts- und Finanzplanung und das Risikomanagement.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2018 beschäftigt. Satzungsgemäß finden alle fünf Jahre Wahlen zur Vertreterversammlung statt. Der in der Vertreterversammlung 2018 gewählte Wahlvorstand hat für die Vertreterwahl 2019 in drei Sitzungen weitreichende Beschlüsse über die Wahlbezirke, die Termine und die Abläufe bei der Auszählung der Stimmen gefasst. Im Wahlvorstand hat ein Mitglied des Aufsichtsrates mitgewirkt. Die Wahlbeteiligung betrug etwa 25 %. Etwa 50 % der erfahrenen Vertreter und Vertreterinnen wurden wiedergewählt. Der Aufsichtsrat freut sich darauf, die angenehme und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Mitgliedern der Vertreterversammlung fortzuführen.

Weiterhin arbeitete der Aufsichtsrat Kandidatenvorschläge für die Wahl von zwei Aufsichtsratsmitgliedern aus. Am 14.06.2019 fand unsere Vertreterversammlung statt. Turnusmäßig endete die Amtszeit von Frau Nagel und Herrn Evers. In offener Wahl wurden beide in der Vertreterversammlung in ihrem Amt bestätigt und erneut für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr harmonisch und vertrauensvoll.

Der Aufsichtsrat hat die gute und konstruktive Zusammenarbeit der Genossenschaft mit ihren gewählten Vertretern kontinuierlich unterstützt und begleitete an zahlreichen Terminen vor Ort Richtfeste, Mitgliederfeste und regionale Vertretertreffen, um die Wünsche und Ziele der Mitglieder zu erfahren und in die Arbeit des Kontrollgremiums einzubringen.

Außerdem haben sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie sein Stellvertreter regelmäßig auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen bei Bedarf über die Geschäftsentwicklung, anstehende Entscheidungen und aktuelle Themen umfassend informiert.

Der Prüfungsausschuss hat im Berichtszeitraum 2019 seine satzungsgemäßen Aufgaben erfüllt und behandelte in vier Sitzungen weitere wesentliche Vorgänge der Geschäftstätigkeit, prüfte Sachverhalte von besonderer Bedeutung und bereitete Beschlüsse des Aufsichtsrates vor. 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 vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2019 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und

dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernissen entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2019 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2020 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2019 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Den mündlichen Bericht der Verbandsprüfer über den Verlauf und das voraussichtliche Ergebnis der gesetzlichen Prüfung der Genossenschaft im Jahr 2019 hat der Aufsichtsrat in gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand am 27.04.2020 mit den Prüfern erörtert und keine Einwände gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2019 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die erfolgreiche und engagierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2019 und freut sich auf die Fortsetzung einer weiterhin konstruktiven und harmonischen Zusammenarbeit. Allen Mitgliedern, den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, allen Vertretern und Ersatzvertretern dankt der Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und erfolgreiche Arbeit und für das Engagement rund um unsere Genossenschaft.

Lübeck, den 27.04.2020

Der Aufsichtsrat


Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

STAND 31.12.2019

WAHLBEZIRK 01

Ulf Linkner *Wismar*
Joachim Seché *Kaltenkirchen*
Petra Spranger *Lübeck*

WAHLBEZIRK 02

Hans-Jürgen Engler *Lübeck*
Jan Christoph Fluschnik *Lübeck*
Klaus-Gunther Wiese *Lübeck*

WAHLBEZIRK 03

Jens Claßen *Lübeck*
Michael Herzfeld *Lübeck*
Lisa Radloff *Lübeck*

WAHLBEZIRK 04

Florian Malte Irmen *Lübeck*
Marianne Meyer *Lübeck*
Eva-Maria Turowski *Lübeck*

WAHLBEZIRK 05

Rainer Bähnke *Lübeck*
Markus Hagge *Lübeck*
Sarah-Kim Krämer *Lübeck*
Tanja Wabnitz *Lübeck*

WAHLBEZIRK 06

Stefan Barg *Lübeck*
Fabian Haße *Lübeck*

WAHLBEZIRK 07

Irena Runow *Lübeck*
Arno Szymanowski *Lübeck*
Udo Voigt *Lübeck*

WAHLBEZIRK 08

Mark Woykoß *Bad Schwartau*

WAHLBEZIRK 09

Margot Bolda *Lübeck*
Manfred Keller *Lübeck*
Helmut Pschierer *Lübeck*

WAHLBEZIRK 10

Regina Günther *Lübeck*
Stephan Weiß *Lübeck*

WAHLBEZIRK 11

Adolf Borchert *Ratzeburg*
Norbert Hinz *Ratzeburg*

WAHLBEZIRK 12

Christoph Dröge *Neustadt*
Karin Grantz *Neustadt*
Jürgen Heyden *Neustadt*
Werner Schnenhagen *Neustadt*

WAHLBEZIRK 13

Norbert Wegner *Bad Segeberg*

WAHLBEZIRK 14

Heidi-Marie Ratzmann *Büchen*

WAHLBEZIRK 15

Silke Kottlau *Lauenburg*
Rainer Müller *Lauenburg*

WAHLBEZIRK 16

Margret Dieckmann *Schwarzenbek*
Dirk Mohr *Schwarzenbek*
Günter Todt *Schwarzenbek*

WAHLBEZIRK 17

Marion Bengtsson *Schwarzenbek*
René Braun *Schwarzenbek*
Manfred Fett *Schwarzenbek*

WAHLBEZIRK 18

Renate Jacobs *Wentorf*
Rolf Zimmermann *Wentorf*

WAHLBEZIRK 19

Tanja Bengtsson *Börnsen*
Peter Wojciechowski *Börnsen*

WAHLBEZIRK 20

Axel Burmester *Geesthacht*
Bärbel Rabe *Geesthacht*
Jürgen Rabe *Geesthacht*

WAHLBEZIRK 21

Frank Sonabend *Crivitz*
Heideloire Wermke *Crivitz*

WAHLBEZIRK 22

Harry Böhnke *Lübstorf*

WAHLBEZIRK 23

Christiane Reimer *Wittenburg*
Uwe Schreiber *Hagenow*

WAHLBEZIRK 24

Melitta Kringel *Hagenow*
Hilde Räth *Hagenow*
Günter Schröder *Hagenow*

WAHLBEZIRK 25

Horst Elvers *Schwerin*
Dierk Kluth *Schwerin*
Dagmar Seiffert *Schwerin*

WAHLBEZIRK 26

Roland Hagemann *Schwerin*
Bärbel Lutzke *Schwerin*
Anne Radant *Schwerin*
Hartmut Völtz *Schwerin*

WAHLBEZIRK 27

Monika Scholz *Boltenhagen*

WAHLBEZIRK 28

Stefan Weber *Thorstorf*

WAHLBEZIRK 29

Friedrich-Karl Kuemmel *Bad Oldesloe*
Vanessa Lützow *Bad Oldesloe*
Thomas Schuster *Bad Oldesloe*

WAHLBEZIRK 30

Heinz Bork *Bargteheide*
Mehmet Dalkilinc *Bargteheide*

WAHLBEZIRK 31

Christian Kröning *Ahrensburg*
Astrid Paschen *Ahrensburg*
Jörg Schröder *Ahrensburg*

WAHLBEZIRK 32

Ulrike Hoppe *Ahrensburg*
Heike Klimek *Ahrensburg*
Wilfried Thielsen *Ahrensburg*



Mitglieder-Frühlings-Fest in Lübeck, Am Kaufhof

WAHLBEZIRK 33

Marlies Clausen *Ahrensburg*
Konstantin Lichtenwald *Ahrensburg*

WAHLBEZIRK 34

Jürgen Eckert *Ahrensburg*
Renate König *Ahrensburg*
Frank Nielsen *Ahrensburg*

WAHLBEZIRK 35

Sven Jung *Großhansdorf*
Thomas Mohr *Großhansdorf*

WAHLBEZIRK 36

Hans-Joachim Rücklies *Trittau*
Alfred Wilke *Trittau*

WAHLBEZIRK 37

Wolfgang Sterz *Reinfeld*

WAHLBEZIRK 38

Thomas Appel *Glinde*
Bärbel Bödewadt *Glinde*

Hans-Peter Gaidzik *Glinde*

WAHLBEZIRK 39

Klaus-Dieter Drewniak *Neumünster*
Reiner Fiebelkorn *Neumünster*
Claudia Hoke *Neumünster*
Thomas Schleuning *Neumünster*

WAHLBEZIRK 40

Jean Frederic Brösel *Elmshorn*
Martin Mildnerberger *Elmshorn*
Sigrid Otto *Elmshorn*

WAHLBEZIRK 41

Bärbel Brosch *Elmshorn*
Christian Hohn *Elmshorn*
Robert Klessner *Elmshorn*
Heidi Möller *Elmshorn*
Helmut Riemer *Elmshorn*
Gerd Schuldt *Elmshorn*

WAHLBEZIRK 42

Klaus-Peter Dauer *Elmshorn*
Thomas Kraembring *Elmshorn*
Daniel Laipold *Elmshorn*
Günter Schröder *Elmshorn*
Werner Wedemeyer *Elmshorn*

WAHLBEZIRK 43

Peter Kalz *Norderstedt*
Karl-Helmut Lechner *Norderstedt*

WAHLBEZIRK 44

Alexander Heimbach *Kaltenkirchen*
Walter Koepe *Kaltenkirchen*

WAHLBEZIRK 45

Resul Baycuman *Hamburg*
Tanja Hans *Hamburg*
Gabi Hupfer-Vollmer *Hamburg*
Matthias Langer *Hamburg*
Gerhard Renner *Hamburg*

IMPRESSUM

COPYRIGHT

NEUE LÜBECKER

Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck

Telefon: 0451 1405-0 · info@neueluebecker.de, www.neueluebecker.de

Texte

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG,

Michael Voigt

Fotos

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Gestaltungskonzept und Druck

www.ruegen-druck.de



[ClimatePartner.com/12102-2003-1004](https://climatepartner.com/12102-2003-1004)



