



Unser
Zuhause – Wir leben
Gemeinschaft

Kontaktadressen

Hauptverwaltung

Falkenstraße 9 · 23564 Lübeck
Telefon: 0451 14050
Telefax: 0451 1405299
E-Mail: info@neueluebecker.de
Internet: www.neueluebecker.de
Mitglieder ServicePortal: msp.neueluebecker.de

ServiceCenter

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

Elmshorn
Westerstraße 1 · 25336 Elmshorn
Telefon: 04121 4631210
Telefax: 04121 4631229
E-Mail: elmshorn@neueluebecker.de

Schwerin
Friesenstraße 2 · 19059 Schwerin
Telefon: 0385 7609680
Telefax: 0385 76096819
E-Mail: schwerin@neueluebecker.de

ServiceBüros

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

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

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

Unser
Zuhause – Wir leben
Gemeinschaft



NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Das Wichtigste auf einen Blick

Sitz der Genossenschaft: Lübeck

Gründung: 14. November 1949

Eintragung: Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207

Geschäftszweck:

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

Die Kennzahlen im Jahresvergleich

	2010	2009
	T€	T€
Bilanzsumme	614.279	613.152
Liquide Mittel (mit Wertpapieren)	17.260	15.808
Anlagevermögen	569.202	568.685
Eigenkapital	175.302	169.813
Umsatzerlöse	84.526	84.982
Jahresüberschuss	5.354	8.527
Cashflow	21.354	21.822
Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.091	15.586
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	4.285	4.536
Flächen in qm per 31.12.	929.533	956.632
Sollmieten	60.767	60.737
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	41.819	49.723
Instandhaltung (€/qm)	15,76	16,11
Anzahl der Mitglieder per 31.12.	17.045	17.321
Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)	228	245
– davon ganztags tätig	133	135
– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt	95	110



Der Vorstand der
NEUE LÜBECKER:
Volker Skroblies
und Thomas Köchig

Liebe Leser,

Milliarden Euro für die Finanzkrisenbewältigung und notleidende Euro-Staaten bei gleichzeitig kaputten Straßen und renovierungsbedürftigen Schulen haben die Gemüter im Jahr 2010 bewegt und erzürnt.

Für uns als Vorstände einer großen Wohnungsbaugenossenschaft ist es selbstverständlich, solide zu wirtschaften, auf die Interessenlage unserer Mitglieder einzugehen, bestehende Bauten nach den neuesten technischen Erkenntnissen zu modernisieren und die Wünsche von Hausgemeinschaften zu berücksichtigen.

Wir bauen im großen Umfang neu und setzen ein Zeichen für solides Wachstum unserer Genossenschaft.

Für die vielen Unternehmen, mit denen wir verbunden sind, werden wir auch in der Zukunft ein verlässlicher Partner sein und setzen auf innovative Techniken und Ideen.

Mitbestimmung steht für uns auf der Tagesordnung. Gerne nehmen wir die regelmäßigen Besprechungsrunden mit unseren Mitgliedervertretern wahr. In zahlreichen Gesprächen vor Ort haben wir das Ohr direkt am Mitglied – mitten am Geschehen. Nur so können wir sicherstellen, dass alle Wünsche und Gedanken unserer Mitglieder wahrgenommen werden.

Den sehr gut ausgebildeten Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER gilt unser besonderer Dank. Sie kümmern sich täglich engagiert um alle Belange der Mitglieder und erfüllen somit den Förderungsauftrag unserer Genossenschaft.

17.045 Mitgliedern geben wir ein Zuhause, wir möchten, dass sie sich wohlfühlen und freuen uns immer über Ideen und Anregungen.

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



Thomas Köchig
(Vorstandsvorsitzender)



Volker Skroblies
(Vorstand)



9

09 **Unser Zuhause – Wir leben Gemeinschaft**

- 10 „Technik die verbindet“, Ulf Linkner
- 12 „Der Stein des Anstoßes“, Georg Harz
- 14 „Flagge zeigen durch Eigeninitiative“, Uwe Kubitz
- 16 „Jeder Dübel zählt“, Friedrich-Wilhelm Donau



19

19 **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

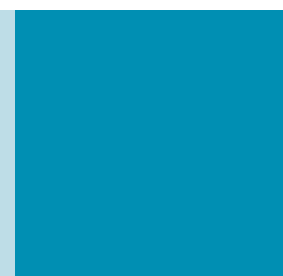
24 **Lagebericht 2010**

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



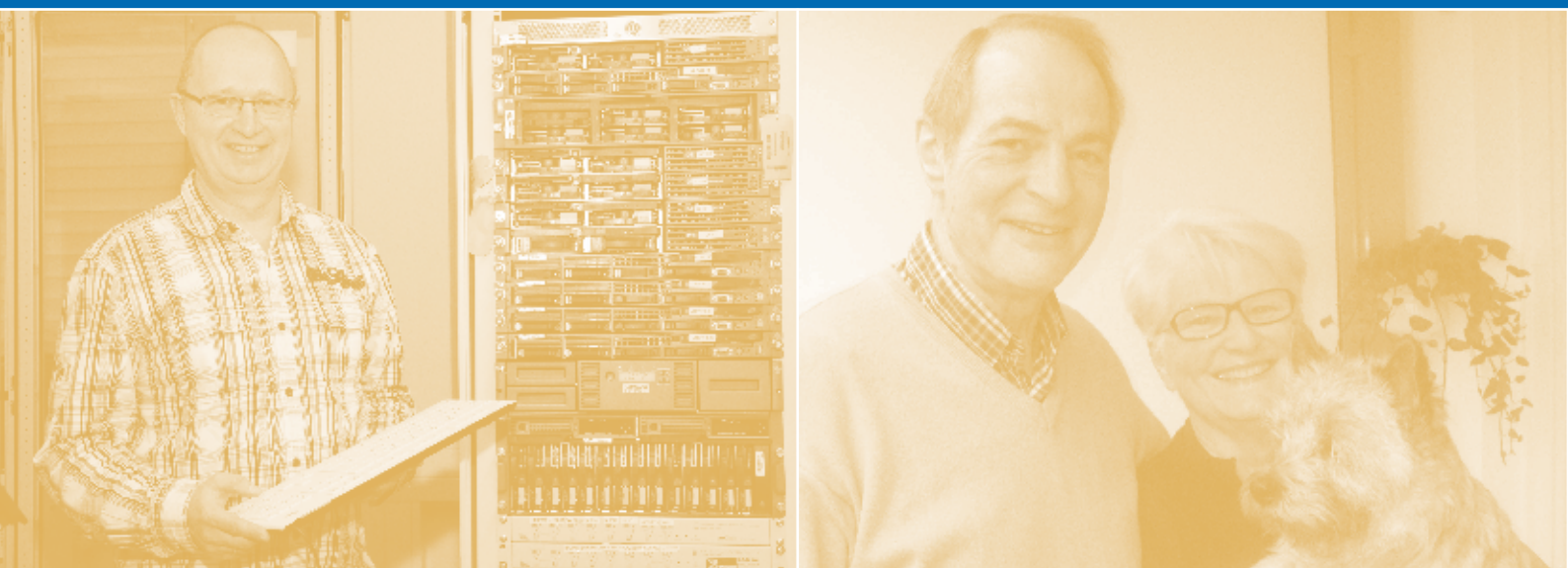
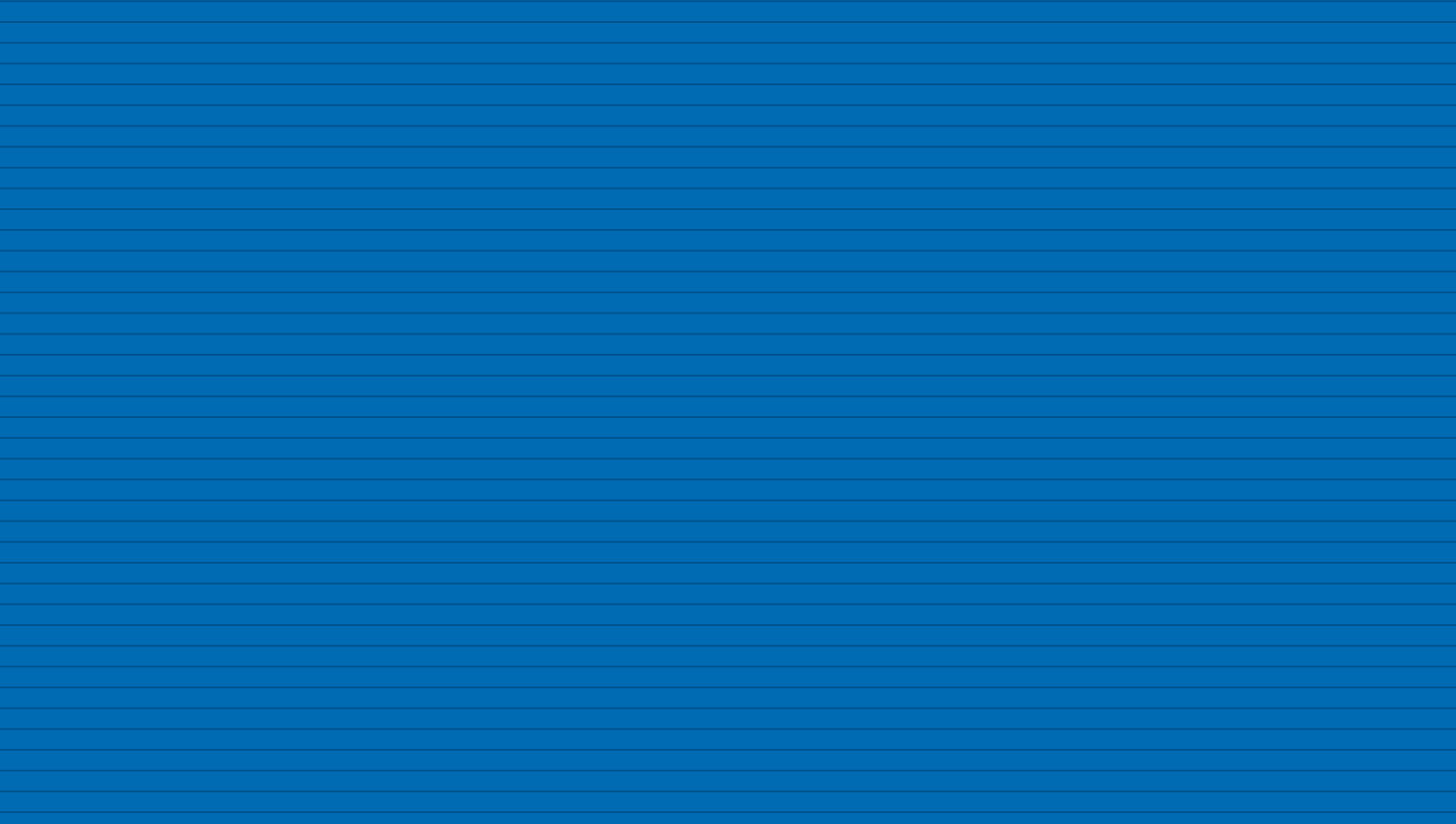


Jahresabschluss 2010	39
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	54
Gewinnverwendung	55
Bericht des Aufsichtsrates	56
Organe	58
Wohnungsbestand	62







**Unser Zuhause –
Wir leben Gemeinschaft**

TECHNIK DIE VERBINDET

Anfangen hat alles mit zwanzig PCs, die verstreut bei der NEUE LÜBECKER verteilt waren. 1999 war das Jahr, in dem Ulf Linkner seinen Job als Maschinenbau-Ingenieur an den Nagel hängte und die Informationstechnologie (IT) – sofern man diese bereits als „IT“ bezeichnen konnte – der Baugenossenschaft übernahm. Seitdem hat sich bei der NEUE LÜBECKER viel verändert, aus dem Sammelsurium ist eine professionelle Kommunikationsinfrastruktur gewachsen, bei der ein Rädchen ins andere greift. Ein Blick in den Serverraum belegt, dass das Unternehmen inzwischen sehr gut „verdrahtet“ ist.

Bei 17.045 Mitgliedern, entsprechend vielen Monats- und Betriebskostenabrechnungen und 40.000 Handwerkerrechnungen pro Jahr – um nur einige Parameter zu nennen – geht es nicht anders. „Da ist die IT das Herzstück, das den Mitarbeitern die Organisation und Abwicklung des gesamten Apparates ermöglicht“, erzählt Ulf Linkner. „Kontinuierlich haben wir über die Jahre an

der Verbesserung des Systems gearbeitet. Gerade ist eine weitere Modernisierungswelle angerollt, die weiteres Optimierungspotenzial schaffen wird – für Mitarbeiter und Mitglieder.“

Die Hauswarte, Bestandstechniker und Kundenbetreuer sind mit 80 neuen Blackberries ausgestattet worden, um direkt vor Ort schneller reagieren zu können. „Wenn ein Mitglied beklagt, dass das Licht im Keller nicht funktioniert, kann sofort per BlackBerry geprüft werden, ob der Auftrag schon registriert und an einen Handwerker vergeben wurde. Falls nicht, wird ein „Ticket“ ausgestellt, die Schadensmeldung an die Techniker zur Bearbeitung geleitet oder der Auftrag direkt vergeben. So kann das Problem schnell behoben werden“, unterstreicht Ulf Linkner den Vorteil des Systems. Bei Sicherheitsüberprüfungen der Gebäude und Außenanlagen leisten die Blackberries gute Dienste. Dass Treppen, Treppenabsätze oder Spielplätze gesichtet wurden, kann sofort ins System eingetragen werden, was einerseits doppelten Schreib-/Arbeitsaufwand spart und andererseits durch zentrale Auswertungen sicherstellt, dass keine sicherheitsrelevanten Prüfungen unterbleiben.

Zur schnelleren Bearbeitung wird auch das neue Mitglieder ServicePortal im Internet beitragen, das derzeit im Aufbau ist. Störungen können jetzt über das Portal bei Kabel Deutschland gemeldet und so eine umgehende Fehlerbehebung veranlasst werden. Zukünftig wird das Portal auch das Modul „Gartenpflege“ beinhalten. „Es ist geplant, einen Statusreport einzurichten, so dass jederzeit der aktuelle Stand der Auftragsabwicklung nachvollziehbar ist. Zudem sollen die Mitglieder die Auftragsbearbeitung mit einem Punktesystem bewerten“, erläutert Ulf Linkner die nächsten Schritte.

Ulf Linkner erläutert die moderne Technik der NL ...





... und gibt einen Einblick in den Serverraum.

Eine weitere Neuerung, die ab 2012 greifen wird, ist die Umstellung des Organisationssystems der NEUE LÜBECKER auf SAP-Software, um die Themenkomplexe Instandhaltung, Bauwesen, Mitgliederwesen und Anlagenbuchhaltung noch strukturierter und besser bearbeiten zu können. Durch die Vernetzung der einzelnen Abteilungen entsteht eine Transparenz, die zu deutlichen Arbeitserleichterungen für die Mitarbeiter und effektiverem Service für die Mitglieder führen wird.

Doch die Innovation, die voraussichtlich den größten Anklang finden wird, ist die 3D-Visualisierung, die die NEUE LÜBECKER für Großprojekte einführt. Geplante Gebäude können im Internet im 3D-Format betrachtet werden. Mitglieder können ihre zukünftigen Wunschwohnungen virtuell mit unterschiedlichem Küchen- und Baddesign ausstatten und diese Konfiguration ihrer Wahl ausdrucken, dem Kundenbetreuer in die Hand drücken oder per E-Mail zuleiten. „Auf diese Weise haben Mit-

glieder eine bessere Vorstellung von der Variationsbreite und der Optik ihrer Ausstattung. Den Mitarbeitern erspart es Arbeitsaufwand, da nicht alle Parameter der Ausstattung neu eingetippt werden müssen“, sagt Ulf Linkner stolz. Mit dieser Innovation ist die NEUE LÜBECKER führend am Markt, keine andere Baugenossenschaft hat ein annähernd ausgereiftes 3D-System.

Ulf Linkner, der jeden Tag von Wismar nach Lübeck fährt, ist nicht nur IT-Leiter, sondern auch Mitglied und Vertreter der NEUE LÜBECKER, „um einfach näher dran zu sein an allen Aspekten der Baugenossenschaft“. Er ist mit Herzblut bei der Sache, bewahrt jedoch die Ruhe und spricht – fast untypisch und sehr sympathisch für einen ITler – ohne jegliches Fachchinesisch. Dass der Autodidakt, der sich über die Jahre ständig weiter gebildet hat, weiß, wovon er spricht, das merkt und sieht man am Resultat seiner Arbeit ...

Die neuen Blackberries tragen zur schnelleren Bearbeitung bei der Sicherheitsüberprüfung der Gebäude bei.



Unser Zuhause – Wir leben Gemeinschaft



Georg Harz
zeigt stolz sein
„Patenkind“.



Georg Harz
mit seiner Frau
Anneliese und
Hund Benny.

DER STEIN DES ANSTOSSES

Der helle Gedenkstein ragt blitzsauber aus der Erde hervor, eingerahmt von Rhododendronbüschen und Kirschloorbeer. Hübsch nimmt sich dieser Platz aus, ein echter Hingucker, an dem man so nicht einfach vorbeigehen kann. Doch das war nicht immer so. Lange war der Stein von Unkraut übersät und so zugewuchert, dass man nichts mehr von dem Kleinod erkennen konnte.

„Ich kam oft mit meinem Hund Benny vorbei und ärgerte mich über die Achtlosigkeit, mit der dieser Stein behandelt wurde“, erinnert sich Georg Harz, Mitglied der NEUE LÜBECKER in der Gerhart-Hauptmann-Straße 29 in Ahrensburg. „Ich habe dann kurz entschlossen die NEUE LÜBECKER gebeten, den Stein zu entkrauten. Meinem Wunsch wurde schnell entsprochen und ein Gärtner geschickt, der den Gedenkstein freilegte und den Platz neu bepflanzte.“

Seitdem hat Georg Harz die Patenschaft für den Stein übernommen, jätet das Unkraut und hat im Sommer 200 Liter

Wasser in Gießkannen hierher getragen, um die Pflanzen zu begießen. „Schließlich ist der Stein ein Aushängeschild für die Genossenschaft und ich wollte gern etwas für die Gemeinschaft tun.“

Georg Harz wohnt bereits seit 45 Jahren – seitdem er mit seiner Frau Anneliese glücklich verheiratet ist – im Ahrensburger Quartier der NEUE LÜBECKER. Als der gelernte Disponent vor zwei Jahren pensioniert wurde, gab ihm der Stein den Anstoß, sich noch mehr für seine Siedlung zu engagieren. Seitdem ist der „rasende Rentner“ – er joggt gern mal 16 km – Mitgliedervertreter im Wahlbezirk 38 und kümmert sich darum, dass in seinem Quartier alles läuft. „Hinter jeder Kleinigkeit, die die Mitglieder an mich herantragen, steckt etwas, dem ich mich gerne annehme. Es ist mein Bestreben, dass wir hier möglichst viele zufriedene Mitglieder haben – dafür setze ich mich ein.“



Familie Kubitz hat gut Lachen – in der barrierefreien Wohnung fühlen sich alle Wohl.



FLAGGE ZEIGEN DURCH EIGENINITIATIVE

Als Familie Kubitz vor sieben Jahren eine neue Wohnung suchte, da musste diese bestimmte Kriterien erfüllen: im Erdgeschoss liegen, groß genug, barrierefrei, vom Parkplatz aus zugänglich und bezahlbar sein. Die Zwillingssöhne André und Marcel sind beide an den Rollstuhl gebunden und sollten die Möglichkeit haben, sich innerhalb und außerhalb der Wohnung allein zu bewegen. Durch eine Anzeige wurde die Familie auf eine Wohnung der NEUE LÜBECKER im Schellingweg in Lübeck aufmerksam und spontan war das einstimmige Urteil: „Die ist es!“ 97 Quadratmeter, ebenerdig, gut geschnitten mit großen Zimmern und breiten Gängen, einem rollstuhlfähigen Bad, acht Meter langer Terrasse und

einem Parkplatz gleich vor dem Haus. Einen zweiten Parkplatz gab es kostenlos dazu, damit die Jungs mit ihren Rollis besser aus dem Auto herauskommen. „Einfach perfekt für uns“, erinnert sich Uwe Kubitz, „sogar ein Neubau, der bezahlbar ist in einer ruhigen Wohngegend, in der Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Nahverkehrsverbindungen in wenigen Minuten erreichbar sind.“

So wohl fühlt sich die Familie nach wie vor in ihrer Wohnung, dass Uwe Kubitz vor zwei Jahren Vertreter geworden ist, um sich mehr für die Baugenossenschaft zu engagieren. „Es ist ganz wichtig, Eigeninitiative zu zeigen. Mitglieder sollten nicht immer nur darauf warten, dass Dinge erledigt werden. Man kann



Uwe Kubitz engagiert sich seit Jahren aktiv bei der NEUE LÜBECKER.

auch selbst die Schaufel in die Hand nehmen und Schnee schippen und damit Flagge zeigen“, ist seine Devise. Als Oberkellner im Restaurant „Schiffergesellschaft“ hat er natürlich einen Rundumblick und sieht sofort, wenn etwas gemacht werden muss. „Im Job arbeitet bei uns eine Hand in die andere, so sollte es auch bei den Mitgliedern der NEUE LÜBECKER sein.“

Die Themen „Dienstleistungsorientierung und Kundenzufriedenheit“ haben bei Uwe Kubitz einen hohen Stellenwert, nicht nur im Beruf, auch bei der NEUE LÜBECKER.

„Mir gefällt, dass die Baugenossenschaft so serviceorientiert ist. Die Servicebüros helfen immer weiter. Auf persönliche Ansprache wird großen Wert gelegt. Menschlichkeit wird groß geschrieben.“ Als Kubitz eine Markise über seiner Terrasse anbauen wollte, stieß er bei der Baugenossenschaft zunächst auf Widerstand, da eine Beeinträchtigung der

Wärmedämmung befürchtet wurde. Doch eine Prüfung räumte diese Zweifel aus, die Markise wurde installiert. Einzige Vorgabe: blau sollte sie sein, im Einklang mit der Hausfarbe. „Ich hatte plötzlich eine Vorreiterrolle, beim nächsten Mitgliederversammlung wollten auch andere Mitglieder solch eine Markise haben – und bekamen sie dann auch.“

Die Zusammenarbeit mit der NEUE LÜBECKER ist so gut und freundschaftlich, dass auch eine private Initiative daraus entstand.

Uwe Kubitz freute es sehr, als die Baugenossenschaft seinen Jungs etwas Gutes tun wollte. Die beiden gehen in die 8. Klasse der Matthias-Leithoff-Schule für körperbehinderte Kinder, deren PCs alle antiquiert waren. So sponserte die NEUE LÜBECKER von einem Tag auf den anderen zehn betriebsfertige PCs für die Computer AG. „Das war eine tolle Idee für unsere Klasse“, waren sich André und Marcel sofort einig. Nur wenn es um Fußball geht, liegen sich die beiden in den Haaren – verständlich, bei einem Bayern- und einem HSV-Fan! Dann fahren die beiden Brüder zu Hochformen auf. Doch abgesehen von diesem halbernstesten Fußball-Geplänkel vermittelt die Familie einen sehr glücklichen Eindruck ...



JEDER DÜBEL ZÄHLT



„Es ist toll, dass wir wieder ein ‚full house‘ haben“, freut sich Friedrich-Wilhelm Donau, Vertreter der NEUE LÜBECKER, über die Resonanz zum diesjährigen Vertretertreffen.

Der Konferenzraum ist bis zum Bersten gefüllt, jeder Platz besetzt. In Hufeisenform haben sich die 27 Teilnehmer gruppiert, so dass jeder jeden sehen kann, dies erleichtert die Kommunikation. Vor Kopf sitzt Vorstand Volker Skroblies mit seinem Team, an den beiden Flügelseiten die Mitgliedervertreter der Wahlbezirke Elmshorn, Neumünster, Norderstedt, Tangstedt und Kaltenkirchen. Diese Konstellation wird allseits positiv aufgenommen.

Es wird gelacht und viel geredet, Kommunikation groß geschrieben, soviel ist sicher. Von 20 gelisteten Punkten des letzten Vertretertreffens sind 16 abgearbeitet worden. Auf der Agenda stehen diesmal die noch offenen Punkte des letzten Treffens. Da geht es um große Themen, die die Allgemeinheit betreffen, wie den Kabelfernsehanschluss oder die Rauchwarnmelder, die im ganzen Bestand installiert worden sind. Auch der Zwischenabschluss ist Thema, der wieder ein positives Ergebnis ausweist und für alle Mitglieder eine Dividendenausschüttung von 4% erwarten lässt.

Doch auch die kleinen Probleme und Problemchen, die den Mitgliedern am Herzen liegen, kommen hier auf den Tisch. Jeder kommt zu Wort, jedem wird aufmerksam zugehört, jeder Kommentar ernst genommen: „Unsere Briefkästen sind schon ganz alt und hässlich, können die nicht erneuert werden?“, „Wir möchten auch Fahrradschienen, damit wir die Fahrräder nicht immer in den Keller schleppen müssen.“ „In der Tiefgarage stehen Wasserlachen, wer kann die beseitigen?“, „Wir ärgern uns immer über die parkenden Autos vor den Müllcontainern, kann da eine Markierung angebracht werden, dass dies verboten ist?“, „Unser ganzes Treppenhaus

ist komplett renoviert worden und sieht wunderschön aus, aber da gibt es noch drei Dübel, die die ganze Optik stören, können diese entfernt werden?“.

Es kann und es wird. Es spricht für die Mitglieder und deren Vertreter, dass sie das Vertrauen in ihre Baugenossenschaft setzen, jeden Dübel, jede klemmende Tür, jedes Ärgernis vorbringen zu können, weil jedes Anliegen genauso wichtig ist wie die großen Dinge des Lebens. Für die NEUE LÜBECKER spricht, dass quasi nur kleine Probleme auf der Agenda stehen, da die „großen“ Angelegenheiten allesamt geklärt sind. „Die Mitglieder müssen sich in ihrem Zuhause wohl fühlen, das ist das Wichtigste und wenn sie ein schlecht montierter Aushangkasten stört und sie jeden Tag über diesen Störfaktor stolpern, dann wird dieses Problem natürlich behoben“, sagt Herr Donau. Der Vorstand nickt zustimmend.

Damit bekundet er das Selbstverständnis der Baugenossenschaft, die ihre Mitglieder wertschätzt, jeden Einzelnen, denn jeder Einzelne ist ein Teil des Ganzen. Ein Teil dessen, was die NEUE LÜBECKER ausmacht: eine Gemeinschaft, bei der alle an einem Strang ziehen, einer für den anderen da ist, jeder in seiner Funktion. Jeder ist wichtig – ob Vorstand oder Hauswart, Mitglied oder Techniker – jeder leistet seinen Beitrag dazu, dass diese Baugenossenschaft funktioniert und gut aufgestellt ist.

„Die Altersstruktur der Mitgliedervertreter ist recht hoch. Wenn ich hier in die Runde schaue, dann sehe ich doch viele graue Häupter“, sagt Friedrich-Wilhelm Donau aus Elmshorn, der bereits seit 20 Jahren Vertreter bei der NEUE LÜBECKER ist. „Ich würde mir mitunter mehr Engagement bei den jüngeren Mitgliedern wünschen. Jeder kann und sollte sich einbringen, damit die NEUE LÜBECKER auch in Zukunft so engagiert bleibt wie sie es bis dato war und ist.“

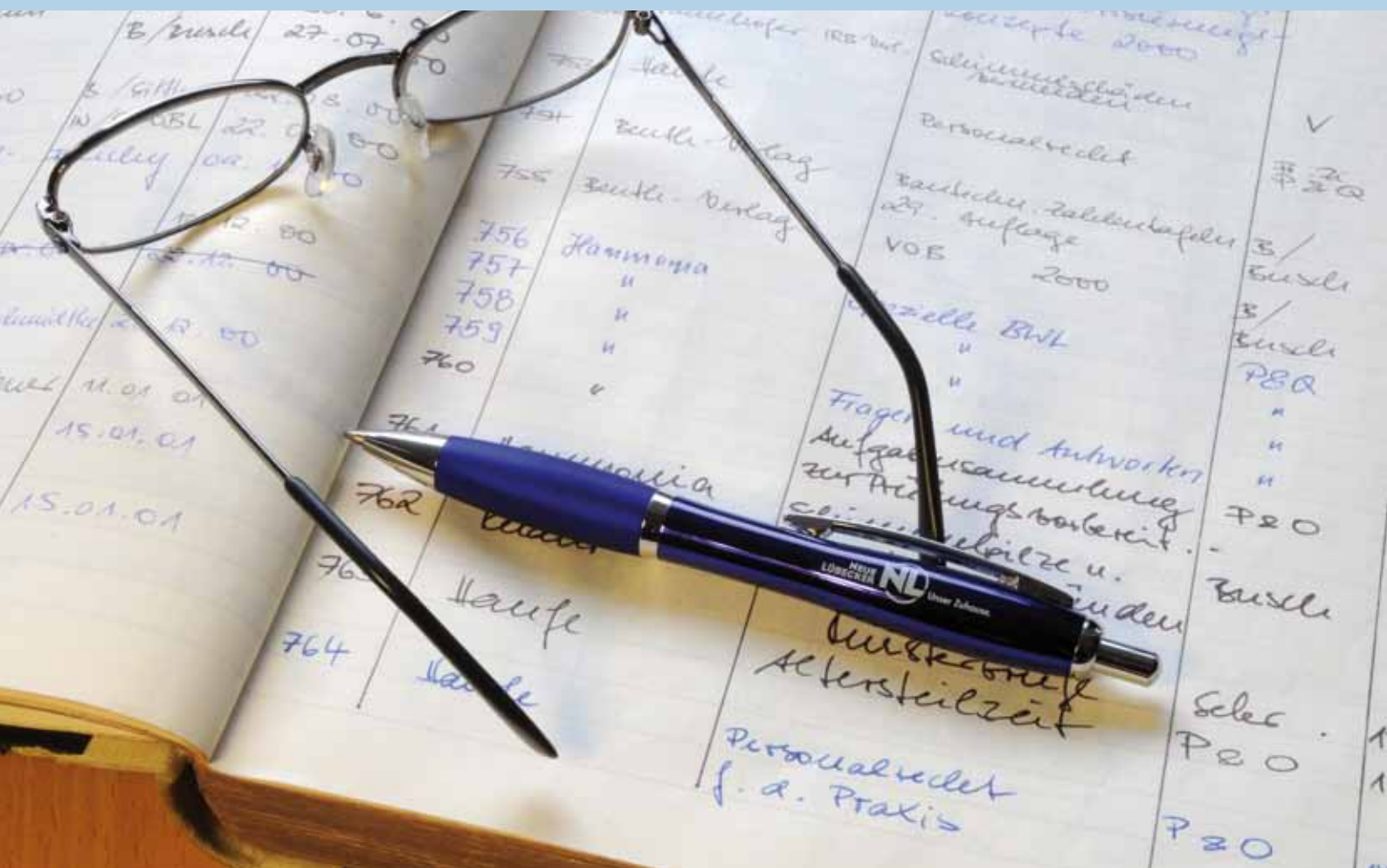


Friedrich-Wilhelm Donau (links) auf dem
Vertretertreffen in Elmshorn mit Jörn Alwes,
Ingrid Merkelbach, Volker Skroblied und
Thomas Salzmann (v.l.n.r.).





Wirtschaftliche Rahmenbedingungen Lagebericht 2010



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2010

Das Jahr 2010 war in Deutschland geprägt von einem rasanten konjunkturellen Aufholprozess. Nachdem im Vorjahr die inländische Wirtschaft bedingt durch die schwerste Wirtschaftskrise der Nachkriegszeit deutlich schrumpfte, war die deutsche Wirtschaft in 2010 wieder auf Erholungskurs. Der Ifo-Geschäftsklimaindex, der als wichtiger Konjunkturindikator gilt, erreichte den höchsten Stand seit dem Jahre 2007.

Die Inflationsrate im Jahr 2010 blieb zwar insgesamt mit einem Anstieg des Verbraucherpreisindex von rd. 1,1% moderat. Jedoch stiegen die Preise für Mineralölprodukte und saisonabhängiger Nahrungsmittel überdurchschnittlich. Die Erhöhung des verfügbaren Ein-

kommens der Haushalte lag mit 2,6% im Gegensatz zum Krisenjahr 2008 über der Inflationsrate.

Rahmendaten: Die wirtschaftliche Lage

Das Jahr 2010 war gekennzeichnet von einer dynamischen Expansion der Weltwirtschaft und des Welthandels. Schneller als erwartet dürften die durch die Finanzkrise bedingten Rückgänge kompensiert werden. Die starke Nachfrage nach hochwertigen in Deutschland produzierten Investitionsgütern und langlebigen Konsumgütern vor allem aus den Wachstumsregionen in Ostasien trug maßgeblich zur schnellen Konjunkturer-

holung in Deutschland bei. Dabei begünstigten die in den vergangenen Jahren umgesetzten Arbeitsmarktreformen sowie der in der Krise von den Unternehmen gehaltene qualifizierte Personalstock die schnelle Rückkehr zum Wachstumskurs.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung rechnete im November 2010 mit einem durchschnittlichen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2010 von 3,7%. Für das Jahr 2011 rechnen Wirtschaftsforscher mit einem Wachstum von 2,2%.

Infolge des Exportbooms kam es im Inland zu einer weiteren Entspannung am Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenzahl unterschritt im Oktober 2010 die 3 Millionen-Grenze und erreichte damit den niedrigsten Stand seit 18 Jahren. Bedingt durch die weiterhin erwartete hohe Auslastung besonders im industriellen Sektor sagen Prognosen die Fortsetzung des Trends einer steigenden Beschäftigung und einer rückläufigen Arbeitslosigkeit voraus.

Die Aussicht auf steigende Arbeitseinkommen und die positive Stimmung der privaten Haushalte stimulierten im vergangenen Jahr die privaten Konsumausgaben.

Risiken für die Fortsetzung des Konjunkturaufschwungs bestehen in der weltweiten Verschuldung des staatlichen Sektors. Dies betrifft auch den Euro-Raum, wo sich die Regierungen nach den Zahlungsschwierigkeiten Griechenlands im Mai 2010 auf einen Rettungsschirm für die Euro-Staaten von 750 Mrd. Euro geeinigt haben, der bis zum Jahre 2013 gültig ist. Im November 2010 forderte Irland als zweiter Staat Hilfen aus dem Rettungspaket an. Die finanzielle Hilfe wurde gegen harte Auflagen gewährt.



Es bleibt abzuwarten, inwiefern es den europäischen Volkswirtschaften gelingt, in Zusammenarbeit mit dem internationalen Währungsfonds die Schuldenkrise in Europa einzudämmen.

Es besteht unverändert die Gefahr, dass ein Überangebot von günstigen Kreditmitteln ohne adäquate Risikoabsicherungen zu Fehlentwicklungen an den Märkten führt. Dies gilt insbesondere für die Rohstoff- und Anleihemärkte sowie auch vereinzelt für Immobilienmärkte.

In diesem Zusammenhang erscheint eine Reformierung des internationalen Finanzsektors von entscheidender Bedeutung, um die internationale Geldmenge unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung zu reduzieren.

Es ist zu erwarten, dass nach dem historischen Tief für Renditen von knapp über 2% für deutsche Staatsanleihen mit zehn Jahren Laufzeit Ende August 2010 mit einem weiteren Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen ist. Wirtschaftsforscher rechnen mit Renditen für 10-Jährige Bundesanleihen im Jahr 2011 von über 3%.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die neuen Eigenkapitalvorschriften für Banken (Basel III) sehen eine Verschärfung der Eigenkapitalanforderungen für Kreditinstitute sowie eine geplante Verschuldungsobergrenze für die Banken vor. Die Konsequenz liegt für die Wohnungswirtschaft in der Verteuerung der Finanzierungskosten.

Nachdem im Jahr 2008 die Genehmigungen für den Wohnungsbau einen historischen Tiefstand von 176.000 erreicht hatten, gab es im Jahr 2009 mit 178.000 Genehmigungen erste Erholungstendenzen. Der Trend setzte sich in 2010 auf immer noch niedrigem Niveau mit 192.000 genehmigten Einheiten fort. In Europa ist Deutschland mit weniger als zwei neugebauten Wohnungen pro 1.000 Einwohnern Schlusslicht. Alle direkten Nachbarländer errichten mindestens doppelt so viele neue Wohnungen wie die Deutschen.

Das Eduard Pestel Institut geht deutschlandweit von einem überwiegend demografisch begründeten Wohnungsfertstellungsbedarf aus, der im Jahr 2011 bis 2013 gut 250.000 Wohnungen im Jahr

erreicht und dann später bis auf 150.000 Wohnungen im Jahr 2025 absinkt.

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

Handlungsfelder der NEUE LÜBECKER

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

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





Im neuen Mitglieder ServicePortal können die Mitglieder aktiv mitgestalten.

Zurzeit befindet sich im Großraum Hamburg ein Neubauquartier in Glinde „An der alten Wache“ mit 312 Wohnungen in der Umsetzung.

In Lübeck werden 109 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten im Gründerviertel der NEUE LÜBECKER am Kaufhof und 112 Wohnungen am Nussbaumweg erstellt. Einen weiteren Schwerpunkt der Neubautätigkeit bildet der Standort Ahrensburg.

Die zukünftigen Mitglieder wirken bei der Gestaltung ihres neuen Zuhauses mit. Die Wohnungen können im Internet oder direkt im Beratungsgespräch anhand des NL-Ausstattungskataloges individuell bemustert werden.

Vielfach kann diese individuelle Ausstattung der Wohnung in einer dreidimensionalen Visualisierung sofort betrachtet und als „eigenes Exposé“ ausgedruckt werden.

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

Zur Verbesserung der Mitgliederzufriedenheit wurde im Jahr 2010 ein Projekt zur Optimierung der Serviceniveaus

durchgeführt. Die Ergebnisse sollen in den kommenden Jahren umgesetzt werden. Ein erster Schritt in diese Richtung ist die Einrichtung des Mitglieder ServicePortals. Mitglieder können im Internet in einem nur den Mitgliedern zugänglichen Bereich Leistungen der NL und der Handwerker, die im Wohnungsbestand der NL tätig sind, bewerten und Anregungen geben. Die Anregungen und Wertungen bilden eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Vergabe zukünftiger Aufträge an Handwerker und das Angebot an Dienstleistungen der NL. Die Serviceangebote der NL werden an die Nachfrage und Bedürfnisse der Mitglieder angepasst.

Der Kommunikationsprozess zwischen Mitgliedern und ihrer Genossenschaft wird auf Vertretertreffen und Mitgliederfesten intensiv geführt.

Der enge Austausch mit den Mitgliedern und die solide wirtschaftliche Basis sind seit über 60 Jahren das Fundament für den nachhaltigen Erfolg der NEUE LÜBECKER.

Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nachhaltig zukunftsfähig und stabil. Dies hat sich einmal mehr in der Finanz- und Wirtschaftskrise gezeigt, aus der die NEUE LÜBECKER unbeschadet und gestärkt hervorgeht.

Geschäft und Rahmenbedingungen

Lagebericht

Die NEUE LÜBECKER zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands. Hauptgeschäftsfeld ist das Vermieten von qualitativ gutem und preiswertem Wohnraum in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg. Die positive Geschäftsentwicklung hat sich im Jahr 2010 fortgesetzt.

Objektbestand

Im Bestand der Genossenschaft waren am 31.12.2010 15.091 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 929.533 qm sowie 133 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 18.120 qm. Ferner waren 2.682 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 2.219 nicht überdachte Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 495 Wohnungen verringert, was vor allem durch den Verkauf von 396 Wohnungen in Flensburg, 48 Wohnungen in Lübeck, 2 Wohnungen in Elmshorn sowie 1 Wohnung in Bargtheide begründet ist. In Lübeck wurden 102 nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen, die erhebliche Defizite in der Bausubstanz und Wohnungsstruktur aufwiesen, abgerissen. Des Weiteren wurden 9 Wohnungen durch Zusammenlegung und Stilllegungen von Dachgeschosswohnungen aus dem Bestand genommen. Demgegenüber wurden 41 Wohnungen in Lübeck und 22 Wohnungen in Schwarzenbek als Neubauten bezugsfertig.

Kernstandorte sind Lübeck (3.084 Wohnungen), Elmshorn (1.831 Wohnungen), Ahrensburg (1.455 Wohnungen), Schwerin (988 Wohnungen) und Schwarzenbek (918 Wohnungen).



Grundstücksbestand

Im Bestand der Genossenschaft waren Ende 2010 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.979.724 qm (Ende 2009: 2.071.900 qm). Davon waren Ende 2010 107.807 qm unbebaut (Ende 2009: 136.059 qm).

Die unbebauten Grundstücke werden für eine spätere Bebauung vorgehalten. In Ausnahmefällen strebt die Genossenschaft auch eine Verwertung durch Verkauf an. Der Grundstücksbestand an Erbbaugrundstücken umfasst unverändert 61.852 qm.

Vermietungssituation

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

Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 84.526 T€ (im Vorjahr: 84.982 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der Genossenschaft einschließlich Umlagen, Pachten, Zuschüssen und Gebühren sind im Jahr 2010 um 390 T€ auf 84.439 T€ gesunken, welches vor allem aus den geringeren Heizkostenumlagen resultiert.

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten vor allem durch Erhöhung der Mieten im Bestand und fertig gestellte Neubauten realisiert werden. Nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen war es möglich, die Nutzungsgebühren bis zur ortsüblichen Miete zu erhöhen. Dagegen wirkten sich die durch Verkaufsmaßnahmen und Abrisse entstandenen Wohnungsabgänge mietmindernd aus.

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüssen im Durchschnitt 5,32 €/qm/Monat (im Vorjahr: 5,12 €/qm/Monat).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich wie folgt entwickelt:

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Sollmieten	60.767	60.737	30
– davon Wohnungsmieten	58.288	58.407	-119
Erlösschmälerungen	-1.854	-2.166	312
Heizkostenumlage	9.825	10.626	-801
Umlage anderer Betriebskosten	14.427	14.339	88
Gebühren	27	32	-5
Zuschüsse	1.247	1.261	-14
	84.439	84.829	-390

Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 312 T€ auf 1.854 T€ verringert.

Mietforderungen

Mietforderungen mussten in Höhe von 317 T€ (im Vorjahr: 302 T€) wertberichtigt bzw. abgeschrieben werden. Das entspricht unverändert 0,4% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Geschäft und Rahmenbedingungen

Leerstände und Fluktuation

Die Anzahl der zum 31.12.2010 leer stehenden Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 205 Wohnungen auf 308 deutlich verringert. Die Leerstandsquote betrug 2,0% (im Vorjahr: 3,3%). Der Leerstand ist im Wesentlichen baubedingt. Nach wie vor nutzt die Genossenschaft bei älteren, nicht mehr bedarfsgerechten Wohnungen die Fluktuation dazu, die frei gewordenen Wohnungen zu modernisieren oder umzubauen. Die Leerstandsquote der marktbedingten Leerstände betrug zum Jahresende 0,8% (im Vorjahr: 1,2%) und lag damit deutlich unter der durchschnittlichen Leerstandsrate im gesamten Verbreitungsgebiet der Genossenschaft. Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 10,7% (im Vorjahr: 10,4%) geringfügig höher als im Vorjahr.

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

Instandhaltung

2010 investierte die Genossenschaft wieder erheblich in Instandhaltungsmaßnahmen, um die angestrebten Qualitätsziele und Markterfolge zu erreichen. Es wurden Instandhaltungsmaßnahmen im Umfang von 14.982 T€ (im Vorjahr: 15.922 T€) durchgeführt.

Davon entfielen auf die laufende Instandhaltung insgesamt 5.174 T€, auf die geplante Instandhaltung und die wertverbessernden Maßnahmen 7.343 T€. Im Rahmen von Großmodernisierungsmaßnahmen wurden Instandhaltungsanteile von 1.387 T€ aufgewendet. Die

Personal- und Sachkosten für eigene Handwerker und Hauswarte beliefen sich in diesem Bereich insgesamt auf 976 T€. Auf sonstige Instandhaltungsmaßnahmen entfielen 102 T€.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2010 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 15,76 € (im Vorjahr: 16,11 €) pro Quadratmeter.



Modernisierung

Die marktorientierte Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitsschwerpunkt der NEUE LÜBECKER. Zur Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2010 9.735 T€ investiert (im Vorjahr: 9.148 T€), die aktivierungsfähig sind.

Geschäft und Rahmenbedingungen

	Anzahl Wohnungen	T€
Bad Oldesloe, Poggenseer Weg und Ehmkenberg	72	1.530
Ahrensburg, Bredenbekweg, Am Neuen Teich und Heidekamp	140	2.870
Neustadt, Weidenkamp	44	1.447
Elmshorn, Neue Straße, Karlsbader Straße und Ansgarstraße	168	3.114
Sonstiges	diverse	774
		9.735

Besonderer Wert wurde dabei auf Energieeinsparung durch Einbau neuer Fenster, Heizungen, Dämmfassaden und Dachdämmungen gelegt. Es ist geplant, das Modernisierungsprogramm in den nächsten Jahren auf hohem Niveau fortzusetzen.



Neubau

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden in 2010 17.102 T€ (im Vorjahr: 24.653 T€) investiert:

	Voraus. Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	T€
Lübeck, Kaufhof	2012	214	4.442
Lübeck, Nussbaumweg	2012	112	1.924
Glinde, An der Alten Wache	2013	312	9.556
Sonstiges		diverse	1.180
			17.102

Geschäft und Rahmenbedingungen

Umweltschutz

Im Rahmen des zwischen der Wohnungswirtschaft und dem Land Schleswig-Holstein geschlossenen Klimapakts sollen die Wohnungsunternehmen dazu beitragen, dass der durchschnittliche CO₂-Ausstoß der Wohnungen für Raumwärme und Warmwasseraufbereitung bis zum Jahr 2020 um ca. 28,7% abgesenkt wird. Alle Klimapartner verpflichten sich zur Umsetzung und Begleitung der Maßnahmen an einem einzurichtenden Klimakompaktforum teilzunehmen.



Zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes werden umfangreiche Maßnahmen zur Energieeinsparung ergriffen. In den letzten fünf Jahren wurden dazu insgesamt 59.751 T€ an Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau von der NEUE LÜBECKER aufgenommen, die überwiegend in die energetische Optimierung bei Neubau- und Modernisierungsprojekten flossen. Bei den Neubauvorhaben in Glinde, An der Alten Wache und in Lübeck, Nussbaumweg, setzt die NEUE LÜBECKER erneuerbare Energien ein.

Die Genossenschaft beteiligt sich an der Aktion „Energiewende für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit“, die vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen koordiniert wird. Im Rahmen der „Allianz für Anlageneffizienz Nord“ sollen Einspar-effekte durch geringinvestive Maßnahmen ermittelt und genutzt werden. Seitens der NEUE LÜBECKER wurden sechs Objekte in Bad Oldesloe, Neustadt, Trittau und Geesthacht für dieses Projekt ausgewählt, bei denen konkrete Handlungsvorschläge zur energetischen Optimierung des Objektes mit Hilfe eines externen Ingenieurbüros erarbeitet werden. Der Maßnahmenkatalog wird nach Prüfung durch die Genossenschaft realisiert. Die Umsetzung wird über einen Zeitraum von zwei Heizperioden vor allem bezüglich der erzielten Energieeinsparung und Kosten-Nutzenrelation überprüft.

Der Vorstandsvorsitzende der Genossenschaft ist Mitglied des Klimarats des Landes Schleswig-Holstein, dessen Aufgabe es ist, Empfehlungen zu Fragen des Klimaschutzes abzugeben und bei der Umsetzung des Aktionsplans „Klimaschutz“ der Landesregierung Unterstützung zu leisten.

Ein weiterer Mehrwert für den Umweltschutz sind die Maßnahmen zur Abfallreduzierung. Dazu wurde im Geschäftsjahr das Müllaufkommen je Objekt für den gesamten Bestand der Genossenschaft analysiert. Am Standort Hamburg wurden in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister Konzepte zur Müllvermeidung geplant und umgesetzt. Die positiven Folgen sind für die Mitglieder spürbar. Die Müllgebühren konnten trotz allgemeiner Kostensteigerungen gesenkt werden. Weitere Maßnahmen befinden sich an anderen NL-Standorten in der Planung und Realisierung.

Finanzierung

Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden langfristige Darlehen von 17.439 T€ (im Vorjahr: 30.059 T€) aufgenommen. Die zukünftig erwartete Zins- und Tilgungsbelastung wird bei Erstellung des Wirtschaftsplanes hochgerechnet. Im Rahmen des Risikomanagementsystems wird die Zinsentwicklung durch den Finanzbereich der NL intensiv beobachtet. Im Geschäftsjahr wurde in Zusammenarbeit mit einem Finanzdienstleister die Grundlage für ein EDV-gestütztes Sicherheitsmanagementsystem geschaffen.



Personal

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- und neben- beruflich Beschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	62 (65)	28 (28)	90 (93)
Technische Mitarbeiter	31 (28)	4 (5)	35 (33)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	40 (42)	63 (77)	103 (119)
	133	95	228
	(135)	(110)	(245)

Vorjahreswerte in Klammern

Außerdem wurden durchschnittlich drei Mitarbeiter in Elternzeit und acht Auszubildende beschäftigt.

Der gesamte Personalaufwand betrug im Berichtsjahr 8.711 T€ (im Vorjahr: 8.998 T€). Für Pensionszusagen, die Mitarbeitern bis zum 01.04.1980 erteilt wurden, hat die Genossenschaft Pensionsrückstellungen bilanziert. Seit dem Jahr 2002 besteht die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersversorgung durch Entgeltumwandlung in Form einer rückgedeckten überbetrieblichen Unterstützungskasse teilzunehmen.

Geschäft und Rahmenbedingungen

Geschäft und Rahmenbedingungen

Organisation

Für die NEUE LÜBECKER sind die Mitgliederzufriedenheit und die wirtschaftliche Stabilität die entscheidenden Eckpfeiler für den Erfolg der Genossenschaft. In diesem Zusammenhang sind in Zukunft weitere Investitionen in neue Technologien geplant.

Eine neue IT-Infrastruktur soll die Service- und Beratungsqualität für die Mitglieder wahrnehmbar optimieren. Dazu wird das EDV-System der NEUE LÜBECKER zurzeit auf eine moderne SAP-Plattform umgestellt. Ein erster Meilenstein wurde zu Beginn des Jahres 2011 mit der Umstellung des Mitgliederwesens auf die neue IT-Umgebung erreicht. Ab dem 01.01.2012 wird die Genossenschaft in allen Bereichen mit der neuen SAP-Software arbeiten.

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

Das NEUE LÜBECKER Mitglieder ServicePortal ist eine webbasierte Plattform für Mitglieder, in der sich der Genossenschaftsgedanke der NL wiederfindet. Seit Anfang August 2010 nimmt die NEUE LÜBECKER über diesen neuen Kommunikationskanal Anregungen von den Mitgliedern unter anderem für die Bereiche Gartenpflege und Handwerkerdienstleistungen entgegen. Das Angebot steht unseren Mitgliedern flächendeckend zur Verfügung. Die Servicequalität und die Mitbestimmung werden durch weitere Module und Themen des Mitglieder ServicePortals weiter verbessert.

NEUE LÜBECKER - Ihr Mitglieder ServicePortal

http://www.neueluebecker.de

NEUE LÜBECKER - Ihr Mitglieder S...

Guten Tag Herr Dr. Michael Mitglied! Willkommen auf Ihrem NL-Portal. **ABMELDEN**

HOME PROFIL ÜBER UNS IMPRESSUM KONTAKT

NEUE LÜBECKER NL

Aktuelles

26.10.2010
Gartenpflege
Zu jeder Jahreszeit soll der Garten gepflegt aussehen.

Kultur Dienstleistung Gartenpflege Information Handwerkerdienste Veranstaltungen

Zweckungen

Meine Module

Titel Nr.	Modell	Kategorie	Information	Datum	Gelesen	Notifikation	Status	Storno
211	Kultur Dienstleistung	ROCKRUF	Informationsanfrage	27.10.2010 16:01	Nein		🔴	🗑️
208	Gartenpflege	ROCKRUF	Abgemittelt	26.10.2010 15:41	JA	📧	🟢	🗑️
202	Gartenpflege	ROCKRUF	Abgemittelt	26.10.2010 10:01	JA		🟢	🗑️

Seite 1/2



Mitgliederwesen

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

	Mitglieder	Geschäftsguthaben in T€
Bestand am 01.01.2010	17.321	14.357
Zugänge	1.532	2.244
Abgänge	1.808	1.811
Bestand am 31.12.2010	17.045	14.790

Die Geschäftsguthaben konnten durch Zeichnung von Anteilen im Rahmen von Erstbezügen von Wohnungen sowie Zeichnung von freiwilligen Anteilen erhöht werden.



Beteiligungen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mit beschränkter Haftung. Sitz der Gesellschaft ist Lübeck. Das Stammkapital beträgt 1.500 T€. Im Jahr 2010 zahlte die Tochtergesellschaft an die Genossenschaft eine Dividende von 60 T€.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse für 2010 folgendes Gesamtbild:

	2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	569.201	92,7	568.685	92,7	516
Umlaufvermögen					
– Unfertige Leistungen	24.350	4,0	24.361	4,0	-11
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	20.728	3,3	20.106	3,3	622
	614.279	100,0	613.152	100,0	1.127
Eigenkapital	175.302	28,5	169.813	27,7	5.489
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellung	9.424	1,4	7.608	1,2	1.816
– Sonstige Rückstellungen	368	0,1	572	0,1	-204
– Verbindlichkeiten	393.141	64,1	402.418	65,7	-9.277
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	36.044	5,9	32.741	5,3	3.303
	614.279	100,0	613.152	100,0	1.127

Die Vermögenslage des Unternehmens ist durch Solidität gekennzeichnet.

Das Anlagevermögen wird ausschließlich durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 1.127 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,8 Prozentpunkte auf 28,5% (im Vorjahr: 27,7%).



Finanzlage

Wirtschaftliche Lage

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

Kapitalflussrechnung

	2010	2009
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	5.354	8.527
Ab- und Zuschreibungen Anlagevermögen	14.718	13.436
Zu- und Abnahme langfristiger Rückstellungen	1.612	-183
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	-330	42
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	21.354	21.822
Abnahme kurzfristiger Aktiva	-1.159	-830
Zu- und Abnahme kurzfristiger Passiva	3.275	-8.985
Gewinn aus Anlageverkäufen	-3.214	-5.238
Gewinn aus Wertpapierverkäufen	0	-8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.256	6.761
planmäßige Tilgungen	-11.451	-11.024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	8.805	-4.263
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen Anlagenverkäufe	14.862	16.457
Ausgaben Investitionen	-26.882	-50.626
Einzahlungen aus Wertpapierverkäufen	0	1.382
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.020	-32.787
III. Finanzierungsbereich		
Aufnahme von Darlehen	17.829	54.457
Rückzahlung von Darlehen	-15.273	-6.873
Zunahme der Geschäft Guthaben	663	327
Auszahlung Dividende	-552	-554
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.667	47.357
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-548	10.307
	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
IV. Finanzmittelfonds, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.185	14.733

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

Wirtschaftliche Lage

Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnte ein Beitrag zur Finanzierung der Investitionen geleistet werden.

Neben dem im Finanzmittelfonds gehaltenen Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten standen der Genossenschaft Wertpapiere von 1.075 T€ sowie 2.000 T€ mittelfristige Festgeldanlagen, die nicht in den Finanzmittelfonds zum 31.12.2010 einbezogen wurden, als Liquiditätsreserve zur Verfügung.

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dafür standen dem Unternehmen Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von durchschnittlich 18.171 T€ (im Vorjahr: 5.207 T€) zur Verfügung.



Ertragslage

Zur besseren Abgrenzung des operativen Geschäfts wurde die Darstellung um eine zusätzliche Position erweitert. Im neutralen Ergebnis sind sämtliche Geschäftsvorfälle dargestellt, die außerordentlich bzw. periodenfremd sind. Die Vorjahresbeträge wurden der neuen Darstellung angepasst.

Der Jahresüberschuss 2010 beträgt 5.354 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2010	2009	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	8.550	7.400	+1.150
Betreuungstätigkeit	-29	44	-73
Neubau/Modernisierung	-511	-1.430	+919
Grundstücksbevorratung	0	-1	+1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.243	-1.375	+132
Neutrales Ergebnis	-1.318	3.893	-5.211
– davon Verkaufstätigkeit	1.889	3.914	-2.025
– davon Umstellung Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	-1.749	0	-1.749
	5.449	8.531	-3.082
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-95	-4	-91
Jahresüberschuss	5.354	8.527	-3.173

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2010 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung und die Verkaufstätigkeit entscheidenden Anteil.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 861 T€ (im Vorjahr: 190 T€) vorgenommen.



Wirtschaftliche Lage

Risikobericht

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

Dazu ist ein Standardberichtswesen eingerichtet. Schwerpunkte sind dabei die Analyse der Mieten und Leerstände sowie der Bautätigkeit.

Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen werden von einem Investitionskoordinationsausschuss erarbeitet, der sich aus Mitarbeitern verschiedener Abteilungen zusammensetzt. Dabei kommt ein Portfolio-Steuerungssystem zum Einsatz. Die Wirtschaftsplanansätze werden im Verlauf des Jahres regelmäßig im Rahmen der Aufstellung von Zwischenabschlüssen mit den Ist-Werten verglichen und analysiert. Im Geschäftsjahr wurden die Bereiche Mieten und Instandhaltung durch einen Controllingausschuss unterstützt.

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.

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

Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 01. Mai 2011 werden in Husum 287 Wohnungen veräußert. Der Kaufvertrag wurde am 14. März 2011 notariell beurkundet. Danach wird der Standort Husum nicht mehr zu den Wohnungsbeständen der NEUE LÜBECKER zählen. Nach Ablauf des Geschäftsjahres lagen bei der NEUE LÜBECKER keine weiteren Vorgänge vor, die für die Wirtschafts- und Finanzlage von besonderer Bedeutung waren.

Wirtschaftliche Lage

Prognosebericht

Im Jahr 2011 wird sich die wirtschaftliche Erholung nach Überwindung der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise fortsetzen. Die konjunkturelle Dynamik ist geprägt durch eine hohe Nachfrage aus dem Ausland. Die deutsche Wirtschaft verzeichnet einen hohen Ordereingang vor allem aus den stark expandierenden außereuropäischen Ländern. Unterstützt wird diese Entwicklung durch die konjunkturelle Erholung in den USA.

Ein weiterer Treiber der konjunkturellen Erholung ist der inländische private Konsum. Die höhere Beschäftigungsquote besonders im industriellen Sektor, eine gestiegene Arbeitsplatzsicherheit und die Aussicht auf Verdienstzuwächse sind positive Effekte für den privaten Konsum. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich die Erhöhung der Lebenshaltungskosten insbesondere bei Gütern des täglichen Bedarfs, bei den Energieträgern und bei den Grundnahrungsmitteln auf die Kaufkraft der privaten Haushalte auswirken wird.

Für das Jahr 2011 rechnen die Wirtschaftsforscher in Deutschland mit einem Wachstum von 2,2%.

Risiken für die Fortsetzung des Konjunkturaufschwungs bestehen in der weltweiten Verschuldung des staatlichen Sektors. Dies betrifft auch den Euro-Raum, wo sich die Regierungen nach den Zahlungsschwierigkeiten Griechenlands im Mai 2010 auf einen Rettungsschirm für die Euro-Staaten von 750 Mrd. Euro geeinigt haben, der bis zum Jahre 2013 gültig ist. Im November 2010 forderte Irland als zweiter Staat Hilfen aus dem Rettungspaket an. Die finanzielle Hilfe wurde gegen Auflagen gewährt.

Eine Reformierung des internationalen Finanzsektors ist von entscheidender Bedeutung, um die internationale Geldmenge unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung zu reduzieren.

Für die Entwicklung des Immobilienbestandesgeschäftes ist die Versorgung mit Krediten zu moderaten und stabilen Zinsen entscheidend. Die Renditen von Staatsanleihen der Industrieländer sind seit Herbst 2010 deutlich



angestiegen. So legte die Rendite für zehnjährige Bundesanleihen seit September 2010 um einen Prozentpunkt auf 3,25% zu. Begleitet wird diese Entwicklung durch höhere Inflationserwartungen und den Anstieg von Kreditrisikoprämien im öffentlichen Bereich. Die weitere Entwicklung wird maßgeblich davon abhängen, inwieweit die Belastungen aus den Rettungspaketen die Tragfähigkeit der Staatsschulden der betroffenen europäischen Staaten gefährden könnte.

In der Wirtschaftsplanung der Jahre 2011 - 2015 geht der Vorstand von deutlich erhöhten Zinssätzen sowohl für die Prolongation von bestehenden Darlehen als auch für die Neuaufnahme von Krediten aus. Gute Ergebnisse aus dem Kerngeschäft sowie Verkäufe von Eigenbeständen im Jahr 2011 werden das Eigenkapital in den kommenden Jahren stärken. Im Rahmen des Risikomanagementsystems wird die Zinsentwicklung durch den Finanzbereich der NL intensiv beobachtet. Die neue IT-Plattform auf SAP-Basis wird dazu beitragen, weitere Optimierungspotenziale in der Darlehensstruktur umzusetzen.

In der Metropolregion Hamburg ist in den nächsten Jahren aufgrund der erwarteten Zuwanderung weiterhin mit einem Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum zu



rechnen. In Hamburg existiert ein Wohnungsmangel in diesem Segment. Diese Entwicklung verstärkt die Tendenz zu steigenden Mieten. Wachsende Haushaltszahlen sind für die meisten Standorte der NEUE LÜBECKER für das laufende Jahrzehnt prognostiziert. Immer mehr Menschen leben im Alter allein in der Wohnung und ziehen aus den dörflichen Umfeldern der Städte im südlichen Schleswig-Holstein zurück in die städtischen Quartiere.

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

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

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

Weitere Investitionen in die IT-Infrastruktur in den nächsten Jahren werden die Service- und Beratungsqualität für die Mitglieder der NEUE LÜBECKER wahrnehmbar verbessern. Der kontinuierliche Verbesserungsprozess wird durch ein internes Qualitätsmanagement unterstützt, das die Kernprozesse der Genossenschaft im Hinblick auf Optimierungspotenziale untersucht und entsprechende Arbeitspakete für deren Umsetzung erarbeitet.

Die enge Einbindung der Mitglieder in wichtige Kernbereiche der Genossenschaft und ein solides wirtschaftliches Fundament sichern der NEUE LÜBECKER eine positive Zukunft.

Der Vorstand rechnet unter Einbeziehung eines weiter bestehenden Zinsänderungsrisikos mit einer guten Vermietung und guten Ergebnissen in den nächsten Jahren.

Lübeck, den 31.03.2011

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Köchig



Skrobliès

Der „NEUE Kaufhof“:
Komfortable Neubau-
wohnungen in zentraler
Lage.





Jahresabschluss 2010

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
	122.572,94	121.069,69
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche		
Rechte mit Wohnbauten	531.858.919,71	526.451.139,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.723.567,63	8.299.305,40
Grundstücke ohne Bauten	5.257.976,40	8.047.785,65
Maschinen	69.681,22	90.536,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.055.695,42	982.062,03
Anlagen im Bau	21.523.606,29	22.567.577,75
Bauvorbereitungskosten	305.750,96	842.358,70
	567.795.197,63	567.280.765,54
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70	1.278.229,70
Andere Finanzanlagen	5.532,77	5.391,88
	1.283.762,47	1.283.621,58
Anlagevermögen insgesamt	569.201.533,04	568.685.456,81
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	24.350.040,40	24.361.020,84
Andere Vorräte	1.436.299,53	1.311.941,81
	25.786.339,93	25.672.962,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	305.448,14	439.193,61
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	24.363,33	24.363,33
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	357.817,40
Sonstige Vermögensgegenstände	1.604.744,06	2.034.564,42
	1.934.555,53	2.855.938,76
Wertpapiere	1.074.590,00	1.074.590,00
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.185.155,43	14.733.169,56
Umlaufvermögen insgesamt	44.980.640,89	44.336.660,97
Rechnungsabgrenzungsposten	96.997,98	130.337,60
Bilanzsumme	614.279.171,91	613.152.455,38
Treuhandvermögen:	793.239,13	815.949,80

Passivseite

**Bilanz zum
31. Dezember
2010**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	998.201,01	1.085.261,48
der verbleibenden Mitglieder	14.789.674,23	14.357.236,43
aus gekündigten Geschäftsanteilen	431.632,00	113.595,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 68.425,77		(98.463,57)
	16.219.507,24	15.556.092,97
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	27.160.000,00	26.620.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 540.000,00		(860.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	131.293.185,54	127.070.000,00
– davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 4.200.000,00		(7.100.000,00)
– davon Anpassung zum 01.01.2010 gemäß BilMoG: € 23.185,54		(0,00)
	158.453.185,54	153.690.000,00
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	15.423,44	93,75
Jahresüberschuss	5.353.518,24	8.526.882,99
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.740.000,00	7.960.000,00
	628.941,68	566.976,74
Eigenkapital insgesamt	175.301.634,46	169.813.069,71
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.424.203,00	7.607.853,00
Steuerrückstellungen	28.473,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	4.368.136,28	3.270.887,23
	13.820.812,28	10.878.740,23
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	349.440.165,30	358.467.487,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.646.698,29	43.895.288,25
Erhaltene Anzahlungen	26.898.904,78	26.330.230,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	69.176,49	139.437,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.093.658,93	2.826.609,76
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121.272,24	5.199,62
Sonstige Verbindlichkeiten	592.931,85	539.518,77
– davon aus Steuern: € 120.230,64		(68.938,83)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 36.617,67		(48.691,33)
	424.862.807,88	432.203.771,05
Rechnungsabgrenzungsposten	293.917,29	256.874,39
Bilanzsumme	614.279.171,91	613.152.455,38
Treuhandverbindlichkeiten:	793.239,13	815.949,80

**Gewinn- und
Verlustrechnung
vom 01. Januar
bis 31. Dezember
2010**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	84.439.007,90	84.828.757,05
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.599,43	153.602,39
	84.525.607,33	84.982.359,44
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-10.980,44	122.760,48
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.655.000,00	2.263.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	5.447.529,36	7.097.281,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	37.954.739,60	39.694.235,78
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	77.912,95	102.808,59
	38.032.652,55	39.797.044,37
Rohhertrag	54.584.503,70	54.668.357,47
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.015.432,67	7.166.805,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.695.871,18	1.831.127,52
– davon für Altersversorgung: € 309.709,76		(444.514,64)
	8.711.303,85	8.997.933,29
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.717.711,85	13.435.676,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.094.213,72	6.650.025,62
Erträge aus Beteiligungen	60.000,00	60.000,00
– davon aus verbundenen Unternehmen: € 60.000,00		(60.000,00)
Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	244,74	283,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	220.160,44	157.876,02
	280.405,18	218.159,87
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.064.395,53	15.147.371,24
	15.064.395,53	15.147.371,24
Überschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.277.283,93	10.655.510,20
Außerordentliche Aufwendungen	1.748.595,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	94.888,14	3.937,58
Sonstige Steuern	2.080.282,55	2.124.689,63
Jahresüberschuss	5.353.518,24	8.526.882,99
Gewinnvortrag	15.423,44	93,75
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	4.740.000,00	7.960.000,00
Bilanzgewinn	628.941,68	566.976,74

Allgemeine Angaben

Anhang

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

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

Bilanzierungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht, sodass die folgenden Posten nicht vergleichbar sind:

- Andere Ergebnisrücklagen
- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- Sonstige Rückstellungen

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. In Ausübung des für Geldbeschaffungskosten bestehenden Bilanzierungswahlrechtes wurde auch im Jahr 2010 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

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

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse und Investitionszulagen, bewertet. Den Wohnbauten der Baujahre bis 2004 wird allgemein eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Bei Neubauten ab dem Jahre 2005 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. Die Abschreibung durch Kauf erworbener Gebäude erfolgt über die individuell eingeschätzte Restnutzungsdauer. Zugegangene Außenanlagen werden über 10 Jahre abgeschrieben. Soweit im Rahmen partieller Steuerpflicht geltend gemachte Absetzungen für Abnutzung über den vorgenannten Regelsätzen liegen, wurde bei den betreffenden Objekten die handelsrechtliche Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden vorgenommen für zum Abbruch vorgesehene Gebäude, die die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr mit 861 T€ beeinflussen.

Anhang Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Maschinen werden linear über 5 bis 10 Jahre, EDV-Hardware über 3 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 5 bis 14 Jahren angesetzt. Für die in 2010 zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde im Geschäftsjahr ein Sammelposten nach § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Die Abschreibung erfolgt linear im Jahr der Anschaffung und den vier folgenden Wirtschaftsjahren. Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer der Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Die Zugänge von beweglichen Wirtschaftsgütern werden entsprechend einer steuerlichen Regelung monatsgenau abgeschrieben.

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

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Bei den anderen Vorräten handelt es sich um Heizöl, das zu Einstandspreisen der letzten Lieferungen bewertet ist.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip.

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



Bewertungsmethoden Rückstellungen

Anhang

Die Pensionsverpflichtungen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Weitere Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Heubeck 2005 G. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde erstmals eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Anpassung der laufenden Renten von grundsätzlich 2% sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,20% zum 01.01.2010 bzw. 5,15% zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen insbesondere Verpflichtungen aus Schönheitsreparaturen. Es wurde von einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3 Jahren ausgegangen; die Abzinsung erfolgte zum entsprechenden Marktzins der vergangenen 7 Jahre nach Vorgabe der Deutschen Bundesbank. Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, die innerhalb der ersten 3 Monate des Folgejahres nachgeholt werden, wurde auf Grundlage der zum Jahresstichtag bereits fest erteilten Aufträge gebildet.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst abrechnungsfähige Betriebskosten. Von diesen Leistungen werden im Folgejahr 24.277 T€ mit den Mietern unserer Wohn- und Gewerbeobjekte abgerechnet, während 73 T€ im Umlageverfahren von Dritten – überwiegend für den Bezug von Wärme – erhoben werden.

In den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 41 T€ (im Vorjahr: 42 T€) sowie Sonstige Vermögensgegenstände von 260 T€ (im Vorjahr: 268 T€) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.



Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2010
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	754.567,73	86.197,67	23.800,00	0,00	816.965,40
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	750.015.226,46	10.277.467,52	22.208.561,01	20.896.854,99	758.980.987,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.530.978,37	4.766,50	0,00	0,00	12.535.744,87
Grundstücke ohne Bauten	8.308.303,31	0,00	39.796,90	-2.750.012,35	5.518.494,06
Maschinen	724.759,41	6.974,63	25.666,83	0,00	706.067,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.987.983,56	474.664,81	611.944,15	0,00	2.850.704,22
Anlagen im Bau	22.567.577,75	16.421.012,22	0,00	-17.464.983,68	21.523.606,29
Bauvorbereitungskosten	842.358,70	145.251,22	0,00	-681.858,96	305.750,96
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	797.977.187,56	27.330.136,90	22.885.968,89	0,00	802.421.355,57
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	5.391,88	140,89	0,00	0,00	5.532,77
	1.283.621,58	140,89	0,00	0,00	1.283.762,47
Anlagevermögen insgesamt	800.015.376,87	27.416.475,46	22.909.768,89	0,00	804.522.083,44

Anhang

Abschreibungen				Buchwerte	
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2010	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2010	Buchwerte am 01.01.2010	Buchwerte am 31.12.2010
€	€	€	€	€	€
633.498,04	69.488,85	8.594,43	694.392,46	121.069,69	122.572,94
223.564.086,62	13.735.985,17	10.178.003,54	227.122.068,25	526.451.139,84	531.858.919,71
4.231.672,97	580.504,27	0,00	4.812.177,24	8.299.305,40	7.723.567,63
260.517,66	0,00	0,00	260.517,66	8.047.785,65	5.257.976,40
634.223,24	25.216,63	23.053,88	636.385,99	90.536,17	69.681,22
2.005.921,53	306.516,93	517.429,66	1.795.008,80	982.062,03	1.055.695,42
0,00	0,00	0,00	0,00	22.567.577,75	21.523.606,29
0,00	0,00	0,00	0,00	842.358,70	305.750,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
230.696.422,02	14.648.223,00	10.718.487,08	234.626.157,94	567.280.765,54	567.795.197,63
0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.391,88	5.532,77
0,00	0,00	0,00	0,00	1.283.621,58	1.283.762,47
231.329.920,06	14.717.711,85	10.727.081,51	235.320.550,40	568.685.456,81	569.201.533,04

Anhang Rücklagen

Rücklagenspiegel per 31.12.2010:

	Bestand am 31.12.2009	Anpassung zum 01.01.2010 gemäß BilMoG	Einstellung für das Geschäftsjahr	Bestand am 31.12.2010
Ergebnisrücklagen	T€	T€	T€	T€
Gesetzliche Rücklage	26.620	0	540	27.160
Andere Gewinnrücklagen	127.070	23	4.200	131.293

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 9.424 T€.

Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellung zum 01.01.2010 ergab sich ein Zu-führungsbedarf von 1.749 T€, der zulasten des außerordentlichen Aufwands in einer Summe zugeführt wurde.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	2.624
Unterlassene Instandhaltung	160
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	368
Andere Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung – Servicegebühren	449
Jahresabschlussaufstellung	161
Andere Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	606
	4.368

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 2.624 T€ betrifft ausstehende Zahlungs-verpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhaltene Bauleistungen, bei denen bis Anfang Januar des Folgejahres noch kein Rechnungseingang zu verzeichnen war.

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

Anhang

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeiten			Sicherheiten Grundpfandrechte
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	349.440.165,30 (358.467.487,04)	10.803.034,44 (10.611.449,01)	50.656.873,52	287.980.257,34	349.007.519,19
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.646.698,29 (43.895.288,25)	1.312.982,15 (1.784.931,48)	4.907.166,48	37.426.549,66	43.433.469,23
Erhaltene Anzahlungen	26.898.904,78 (26.330.230,59)	26.898.904,78 (26.330.230,59)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	69.176,49 (139.437,02)	69.176,49 (139.437,02)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.093.658,93 (2.826.609,76)	3.299.677,12 (1.983.462,69)	793.981,81		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121.272,24 (5.199,62)	121.272,24 (5.199,62)			
Sonstige Verbindlichkeiten	592.931,85 (539.518,77)	484.984,95 (433.929,73)	47.976,40	59.970,50	
	424.862.807,88 (432.203.771,05)	42.990.032,17 (41.288.640,14)	56.405.998,21	325.466.777,50	392.440.988,42

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

Vorjahreswerte
in Klammern

Anhang Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 3.391 T€ (im Vorjahr: 5.249 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 337 T€ (im Vorjahr: 516 T€).

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 4 T€ aus der Abzinsung der Schönheitsreparaturen enthalten.

Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 449 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen enthalten.

Des Weiteren enthalten die außerordentlichen Aufwendungen einen Zuführungsbetrag aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 von 1.749 T€.

Auswirkung der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu den folgenden Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt:

	T€
Abzinsung Sonstige Rückstellungen (Schönheitsreparaturen)	-23
Einstellung der Abzinsung der Schönheitsreparaturen in die Ergebnisrücklagen	+23
Neubewertung Pensionsrückstellungen	1.749
	1.749

Sonstige Angaben

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß hereingenommenen Kauttionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (793 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betreffen die planmäßige Abwicklung der im Jahr 2010 noch nicht fertig gestellten und der bis Anfang März 2011 begonnenen Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese werden nach dem 31.12.2010 über den Bilanzansatz hinaus mit folgenden finanziellen Auswirkungen verbunden sein:

u. a. anfallende Herstellungskosten	Eingang objektbezogener Fremdmittel
T€	T€
39.809	47.134

Von den objektbezogenen Fremdmitteln waren bis Ende Februar 2011 6.496 T€ auf den Bankkonten der Genossenschaft eingegangen.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLI), Lübeck. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft belief sich zum 31.12.2010 auf 2.822 T€, das gezeichnete Kapital auf 1.500 T€. Im Jahr 2010 erzielte diese Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 249 T€. Mit der NLI besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	62	28
Technische Mitarbeiter	31	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	40	63
	133	95
	(135)	(110)

Vorjahreswerte in Klammern

Außerdem wurden durchschnittlich drei Mitarbeiter in Elternzeit und acht Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung:	
Bestand 01.01.2010	17.321
Zugang 2010	1.532
Abgang 2010	1.808
Bestand 31.12.2010	17.045

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2010 um 433 T€ erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist – unverändert gegenüber dem Vorjahr – keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

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

Mitglieder des Aufsichtsrates: Volker Kaske (Vorsitzender), Jörn Alwes (stellv. Vorsitzender), Michael Voigt (stellv. Vorsitzender), Ellen Kayser, Ingrid Merkelbach, Volker Raudies, Arnold Riewesell (bis 11.06.2010), Thomas Salzmann (ab 11.06.2010), Max Stich, Ronald Zorn

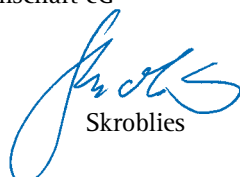
Mitglieder des Vorstandes: Thomas Köchig, Volker Skrobliès

Lübeck, den 31.03.2011

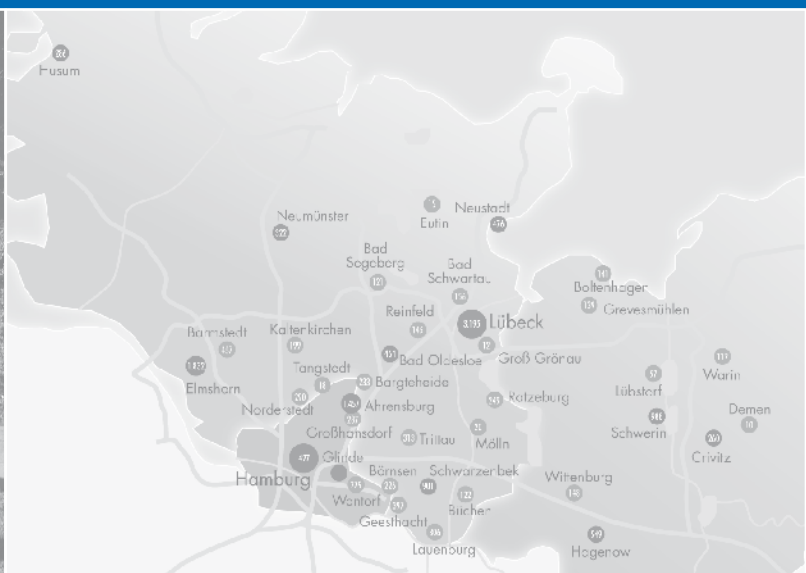
NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Köchig



Skrobliès





Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Gewinnverwendung
Bericht des Aufsichtsrates
Organe
Wohnungsbestand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 26.04.2011

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

Direktor für den Prüfungsdienst
gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer


stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
gez. Seligmann
Wirtschaftsprüfer



Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein Jahresüberschuss von 5.353.518,24 € erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2009 (15.423,44 €) und Einstellungen von insgesamt 4.740.000,00 € in die Ergebnisrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 628.941,68 € ausgewiesen. Der Vorstand empfiehlt, diesen Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 4% auf Geschäftsguthaben von 14.663.938,50 €	586.557,54
Vortrag auf neue Rechnung	42.384,14
Bilanzgewinn	628.941,68

A photograph showing two men in business suits standing in a modern office with large windows. The man on the left is older, with glasses, wearing a dark suit and a blue tie. The man on the right is younger, also with glasses, wearing a dark suit and a light-colored tie. They are both looking down at a document held by the man on the left. In the background, there is a window with a view of a city and a banner with a sun logo.

Aufsichtsratsvorsitzender Volker Kaske (links) mit dem neuen Aufsichtsratsmitglied Thomas Salzmann.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2010 laufend über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In 6 Sitzungen, größtenteils gemeinsam mit dem Vorstand, befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 insbesondere mit der strategischen Ausrichtung, den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2010 und 2011, der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise, der Neubau- und Modernisierungsplanung, dem Wirtschafts- und Finanzplan 2011 (mit Ausblick auf die Jahre 2012 bis 2015), dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2009. Der Aufsichtsrat arbeitete Kandidatenvorschläge für die Wahl von 3 Aufsichtsratsmitgliedern aus und stellte der Vertreterversammlung 2010 die Ergebnisse und Kandidaten zur Abstimmung vor.

Auf zahlreichen Terminen vor Ort, Richtfesten und regionalen Vertretertreffen hat der Aufsichtsrat im direkten Kontakt mit den Mitgliedern deren Wünsche und Ziele erfahren und in die Arbeit des Kontrollgremiums eingebracht und somit das Angebots- und Serviceniveau der NEUE LÜBECKER weiter erhöht.

Weitere Vorgänge der Geschäftstätigkeit wurden in 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses behandelt. Der Prüfungsausschuss nutzte insbesondere die Ergebnisse des Berichtes des Vorstandes, um die Entwicklung der Genossenschaft zu analysieren, mit dem Vorstand strategische Handlungsalternativen zu entwickeln und unter Risiko- und Wirtschaftlichkeitsaspekten zu untersuchen.

Herr Arnold Riewesell schied altersbedingt aus dem Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER aus. Der Aufsichtsratsvorsitzende würdigte im Rahmen der Vertreterversammlung 2010 die großen Verdienste von Herrn Riewesell und dankte ihm für seinen jahrzehntelangen Einsatz für die Genossenschaft und ihre Mitglieder. Die Vertreterversammlung wählte in seiner Nachfolge Herrn Thomas Salzmann neu in den Aufsichtsrat.

Durch mündliche Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende zeitnah auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat alle übrigen ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2010 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2010 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

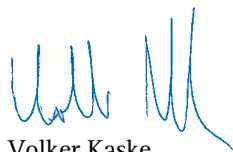
Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat im Frühjahr 2011 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2010 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat die schriftlichen Prüfungsberichte über das Geschäftsjahr 2010 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2010 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem gesamten Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die im Geschäftsjahr 2010 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Lübeck, den 26.04.2011

Der Aufsichtsrat



Volker Kaske

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat

Volker Kaske	Senator a. D. Vorsitzender des Aufsichtsrates Lübeck
Jörn Alwes	Landrat a. D. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Elmshorn
Michael Voigt	Geschäftsführer Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Ahrensburg
Ellen Kayser	Einzelhandelskaufmann i. R. Lübeck
Ingrid Merkelbach	Verwaltungsangestellte Elmshorn
Volker Raudies	Unternehmensberater Bad Schwartau
Thomas Salzmann	Vorstand Elmshorn (ab 11.06.2010)
Max Stich	Geschäftsführer Flensburg
Ronald Zorn	Geschäftsführender Gesellschafter Schwerin

Vorstand

Thomas Köchig	Betriebswirt (BA) Vorsitzender Lübeck
Volker Skrobliès	Dipl.-Ingenieur Architekt Lübeck

Die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Herrn Arnold Riewesell endete am 11.06.2010.



Mitglieder der Vertreterversammlung

Stand 31.12.2010

Wahlbezirk 1

Erika Kessin, Selmsdorf
Gerhard Landré, Lütjensee
Ulf Linkner, Wismar
Ursula Kamphausen, Schönhorst
Wolfgang Thiel, Reinbek
Horst Trense, Mönkhagen

Wahlbezirk 2

Uwe Kubitz, Lübeck
Joachim Wendt, Lübeck

Wahlbezirk 3

Hans Dieter Fischer, Lübeck
Udo Leuchtmann, Lübeck
Erich Ohrmundt, Lübeck
Oliver Stieglitz, Lübeck

Wahlbezirk 4

Meta Möller, Lübeck
Winfried Schmidt, Lübeck
Michael Herzfeld, Lübeck

Wahlbezirk 5

Peter Sünnewold, Lübeck

Wahlbezirk 6

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

Wahlbezirk 7

Margret Richter, Lübeck

Wahlbezirk 8

Erika Mecker, Lübeck
Gerhard Stoffers, Lübeck

Wahlbezirk 9

Eva Hansen, Lübeck
Dennis Hinrichs, Lübeck

Wahlbezirk 10

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

Wahlbezirk 11

Manfred Hoffmann, Bad Schwartau
Ulrich Süchting, Bad Schwartau

Wahlbezirk 12

Brigitte Garstecki, Lübeck
Kordula Michels, Lübeck

Wahlbezirk 13

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

Wahlbezirk 14

Peter Eulert, Lübeck
Hans-Harald Grotzky, Lübeck
Regina Günther, Lübeck

Wahlbezirk 15

Adolf Borchert, Ratzeburg
Gerhard Zander, Ratzeburg

Wahlbezirk 16

Karin Grantz, Neustadt
Jürgen Heyden, Neustadt
Gabriele Walter, Neustadt
Horst Wichmann, Neustadt

Wahlbezirk 17

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

Wahlbezirk 18

Norbert Wegner, Bad Segeberg

Wahlbezirk 19

-

Wahlbezirk 20

Degenhard Christen, Lauenburg
Rainer Müller, Lauenburg

Wahlbezirk 21

Margret Dieckmann, Schwarzenbek
Mario Hoffmeister, Schwarzenbek
Stadt Schwarzenbek

Wahlbezirk 22

Tanja Bengtsson, Schwarzenbek
Manfred Fett, Schwarzenbek
Wolfgang Michaelsen, Schwarzenbek

Wahlbezirk 23

Renate Jacobs, Wentorf
Barbara Jahn, Wentorf

Wahlbezirk 24

Jürgen Fischer, Börnsen
Peter Wojciechowski, Börnsen

Wahlbezirk 25

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

Wahlbezirk 26

Herbert Ely, Crivitz
Angelika Papuga, Crivitz
August Schmidt, Crivitz

Wahlbezirk 27

Hans-Joachim Schikel, Warin

Wahlbezirk 28

Heinz Dörper, Hagenow
Christiane Reimer, Wittenburg
Hans Wulsdorf, Hagenow

Wahlbezirk 29

Günter Busch, Hagenow
Melitta Kringel, Hagenow
Annette Schomann, Hagenow

Wahlbezirk 30

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

Wahlbezirk 31

Siegfried Blömker, Schwerin
Horst Feige, Schwerin
Roland Hagemann, Schwerin

Wahlbezirk 32

Birgit Köhler, Schwerin

Wahlbezirk 33

Manfred Rieck, Boltenhagen

Wahlbezirk 34

Walter Poschadel, Grevesmühlen

Wahlbezirk 35

Gretel Both, Bad Oldesloe
Bärbel Goldenbaum, Bad Oldesloe
Kurt Schlüter, Bad Oldesloe
Karl-Heinz Witt, Bad Oldesloe

Wahlbezirk 36

Horst Beuchling, Bargteheide
Heinz Bork, Bargteheide

Wahlbezirk 37

Erika Herzberg, Ahrensburg
Petra Stebner, Ahrensburg

Wahlbezirk 38

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

Wahlbezirk 39

Marlies Clausen, Ahrensburg
Walter Klimt, Ahrensburg

Wahlbezirk 40

Gerhard Jaeger, Ahrensburg
Horst Nissen, Ahrensburg
Werner Otto, Ahrensburg
Gerhard Tetzlaff, Ahrensburg

Wahlbezirk 41

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

Wahlbezirk 42

Stefan Klose, Trittau
Hans-Joachim Rücklies, Trittau
Alfred Wilke, Trittau

Wahlbezirk 43

Horst Loeser, Reinfeld

Wahlbezirk 44

Tanja Hirsch, Hamburg
Eckhard Langmann, Hamburg

Wahlbezirk 45

Karl-Heinz Langer, Flensburg

Wahlbezirk 46

Jörg Tobis, Flensburg

Wahlbezirk 47

Peter Lender, Harrislee

Wahlbezirk 48

Lothar Knoll, Husum
Birgitt Meixner, Husum

Wahlbezirk 49

Bärbel Brosch, Elmshorn
Peter Grube, Elmshorn
Hans-J. Matthiesen, Elmshorn
Gerd Schuldt, Elmshorn

Wahlbezirk 50

Klaus Siemon, Elmshorn
Robert Sonnleitner, Elmshorn

Wahlbezirk 51

Gabriele Blöcker, Elmshorn
Hans H. Gertz, Elmshorn
Hans-J. Werner, Elmshorn

Wahlbezirk 52

Friedrich-W. Donau, Elmshorn
Bärbel Giering, Elmshorn

Wahlbezirk 53

Klaus Offermann, Elmshorn
Günther Völsch, Elmshorn
Hans-Peter Wegner, Elmshorn

Wahlbezirk 54

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

Wahlbezirk 55

Horst Florschütz, Kaltenkirchen
Joachim Gallschütz, Kaltenkirchen

Aus dem Kreise unserer
Vertreterversammlung
verloren wir durch Tod

Christel Kämml,
Rostock

Wir werden der
Verstorbenen ein ehrendes
Andenken bewahren.

Wohnungsbestand am 31.12.2010

Ort	WE	Stadt bzw. Kreis	WE
Lübeck	3.084	Hansestadt Lübeck	3.084
Bad Schwartau	155		
Neustadt	476		
Eutin	15	Ostholstein	646
Schwarzenbek	918		
Geesthacht	397		
Wentorf	279		
Lauenburg	306		
Ratzeburg	249		
Büchen	122		
Börnsen	226		
Groß Grönau	12		
Mölln	20	Herzogtum Lauenburg	2.529
Ahrensburg	1.455		
Bad Oldesloe	464		
Großhansdorf	287		
Trittau	313		
Bargteheide	232		
Reinfeld	145		
Tangstedt	18	Stormarn	2.914

Ort	WE	Stadt bzw. Kreis	WE
Elmshorn	1.831		
Barmstedt	38	Pinneberg	1.869
Norderstedt	290		
Kaltenkirchen	199		
Bad Segeberg	121	Segeberg	610
Husum	286	Nordfriesland	286
Neumünster	322	Stadt Neumünster	322
Schwerin	988	Stadt Schwerin	988
Hagenow	549		
Wittenburg	148	Ludwigslust	697
Crivitz	270	Parchim	270
Warin	112		
Lübstorf	57		
Boltenhagen	141		
Grevesmühlen	139	Nordwestmecklenburg	449
Hamburg	427	Hamburg	427
Gesamtwohnungsbestand			15.091

Die Wohnungen der NEUE LÜBECKER auf einen Blick



