



ZUSAMMENSPIEL

NEUE LÜBECKER NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG
GESCHÄFTSBERICHT
2016



ZUSAMMENSPIEL

KONTAKT

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



MARCEL SONNTAG

›Vorstandsvorsitzender‹

DR. UWE HEIMBÜRGE

›Vorstand‹

EDITORIAL

LIEBE LESER,

als eine der größten Baugenossenschaften Norddeutschlands ist uns die Zufriedenheit unserer Mitglieder, unserer Mitarbeiter und natürlich auch unserer Partner stets ein zentrales Anliegen. Eine wichtige Grundlage hierfür ist ein gutes Miteinander.

Denn ohne das Zusammenspiel aller Beteiligten wären die Planung und Umsetzung neuer Bauprojekte, die kontinuierliche Verbesserung unseres Services oder die Optimierung unserer internen Prozesse nicht umsetzbar.

Dank unseres eingespielten Mitarbeiter-Teams und der guten Beziehungen zu externen Partnern konnten wir im Jahr 2016 wieder erfolgreich mit neuen Bauprojekten beginnen. So entstehen in Schwarzenbek 60 und in Ahrensburg 70 neue Genossenschaftswohnungen.

Ganz nebenbei liefen die Arbeiten an unserem derzeit größten Bauprojekt, in Lübeck-Eichholz, auf Hochtouren weiter. Insgesamt 119 neue Wohnungen entstehen in diesem Quartier. All dies wäre ohne Mitarbeiter wie beispielsweise Sven Riechers, Architekt und Projektleiter, und Jan Schlieff, ServiceCenter-Leiter in Ahrensburg, nicht realisierbar.

Tagtäglich sorgen sie für ein gutes Miteinander in ihren Teams, für eine gute Zusammenarbeit mit

anderen Abteilungen und Partnern und für die Zufriedenheit unserer Mitglieder.

Die NL setzte im vergangenen Jahr auch umfassende Modernisierungsmaßnahmen um. In Elmshorn, Norderstedt, Lübeck und Geesthacht investierten wir in die Instandhaltung und Modernisierung bestehender Objekte, um langfristig für die Attraktivität der Quartiere und damit das Wohlergehen unserer Mitglieder zu sorgen.

Neben den Bauprojekten standen 2016 auch wieder gemeinsame Aktivitäten in den Quartieren selbst im Fokus unseres Handelns. So hatten wir auf unserem Richtfest in Lübeck das Stadtteil-Orchester des Tontalente e.V. aus Eichholz zu Gast. Wir organisierten wieder zahlreiche Mitgliedertreffen, Veranstaltungen in unseren Mitgliedertreffs und unterstützten weitere soziale Projekte in den NL-Quartieren.

Mit diesem Geschäftsbericht geben wir Ihnen einen kleinen Rückblick auf unser Jahr 2016 und möchten uns bei allen Wegbegleitern herzlich für das bisherige und auch für das weitere gute Miteinander bedanken!

Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender

Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

ÜBERSICHT

DIE WOHNUNGEN DER NEUE LÜBECKER



AUF EINEN BLICK

NEUE LÜBECKER

NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

SITZ DER GENOSSENSCHAFT	Lübeck
GRÜNDUNG	14. November 1949
EINTRAGUNG	Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207
GESCHÄFTSZWECK	„Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

	2016 T€	2015 T€
Bilanzsumme	708.198	696.026
Liquide Mittel (mit Bausparguthaben)	12.006	9.705
Anlagevermögen	667.696	658.516
Eigenkapital	232.961	221.823
Umsatzerlöse	100.205	96.611
Jahresüberschuss	8.775	8.543
Cashflow	26.522	24.438
Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.331	15.238
- davon öffentlich gefördert (Whg.)	3.748	3.698
Flächen in qm per 31.12.	958.810	951.350
Umsatzerlöse aus Mieten	73.352	70.327
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	50.464	54.702
Instandhaltung (€/qm)	23,07	19,97
Anzahl der Mitglieder per 31.12.	17.487	17.370
Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)	178	184
- davon ganztags tätig	121	123
- davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt	57	61

INHALTSVERZEICHNIS

ZWEITAUSENDSECHZEHN

S. 10 - 15



MEIN
VIERTEL,
MEIN
QUARTIER,
MEIN
BLOCK

S. 16 - 19



JEDER
WIE
ER
KANN

S. 20 - 23



GEMEIN-
SAMER
RHYTHMUS

S. 24 - 27



GEMEINSAM
ZU NEUEN
QUARTIEREN

ANHANG

BESTÄTI-
GUNGSVER-
MERK
DES
ABSCHLUSS-
PRÜFERS

BERICHT
DES
AUFSICHTS-
RATES

S. 46 - 53

S. 54

S. 56 - 57

S. 28 - 31

S. 32 - 40

S. 42 - 43

S. 44



WIRTSCHAFTLICHE
RAHMEN-
BEDINGUN-
GEN

LAGEBERICHT

BILANZ

GEWINN-
UND
VERLUST-
RECHNUNG

MITGLIEDER
DER
VERTRETER-
VERSAMM-
LUNG

MITGLIEDER
DES AUF-
SICHTSRATES
UND DES
VORSTANDES
DER NL

WOHNUNGS-
BESTAND
DER NL

S. 58 - 59


S. 60

S. 61



AVIN
13 Jahre

LENNART
11 Jahre



MEIN
VIERTEL,
MEIN
QUARTIER,
MEIN
BLOCK

*Avin (li.) und Lennart
genießen die freie Zeit
in ihrem Quartier.*





MEIN VIERTEL, MEIN QUARTIER, MEIN BLOCK

...

... ist für Avin (13) und Lennart (11) der Stadtteil Eichholz in Lübeck. Hier leben sie, gemeinsam mit ihren beiden Familien, bereits seit vielen Jahren und fühlen sich rundum zu Hause! Neben der Schule verbringen die beiden in Eichholz viel Zeit mit ihren Freunden und Hobbies. Besonders gern ist Lennart an der Wakenitz unterwegs, geht an der Krebskuhle angeln oder spielt Fußball im Eichholzer Sportverein, in dem auch sein älterer Bruder aktiv ist. Später möchte er einmal im medizinischen Bereich arbeiten oder als Psychologe, erzählt er uns.

Die 13-jährige Avin kocht und backt gern mit anderen Kindern und Jugendlichen in der „juze“, dem Jugendzentrum in der Dieselstraße, engagiert sich als Streitklärerin an ihrer Schule und geht mit ihren Freundinnen am liebsten im Schwimmbad ein paar Runden schwimmen. Beide teilen eine besondere Leidenschaft für Musik und sind Mitglieder des Stadtteilorchesters beim Tontalente e. V., in dem etwa 40 Kinder aktiv sind. Seine Begeisterung für die Musik entdeckte Lennart dabei schon früh. Bereits mit vier Jahren begann er mit dem Klavierspielen. Seit gut einem Jahr spielt er im Stadtteilorchester nun Keyboard und Akkordeon.

In seiner Grundschule hatte der Fünftklässler von dem Projekt erfahren. Seitdem besucht er jeden Freitag die Orchesterproben, bei denen die Kinder mit ihren Lehrern Songs für gemeinsame Auftritte einstudieren.

Auch Avin interessierte sich schon in jungen Jahren für die Musik. Seit vier Jahren ist sie Mitglied bei den Tontalenten und begleitet das Orchester gesanglich mit anderen Mädchen. Am liebsten singen sie Popsongs. Die Kinder suchen sich die Titel, die sie später aufführen, selbst aus. Über die finalen Songs wird ganz demokratisch abgestimmt. „Musik ist ein wichtiger Teil meines Lebens“, sagt die 13-Jährige. „Ein Leben ohne Musik kann ich mir praktisch gar nicht vorstellen, weil man damit so toll seine Lebensfreude ausdrücken kann“, so Avin. ■

»
MUSIK
IST EIN
WICHTIGER
TEIL
MEINES
LEBENS
«







JEDER WIE ER KANN

Geleitet wird der Tontalente e. V., den es seit fünf Jahren in Lübeck gibt, von Ann-Christin Kröger. Auch sie hat ihre Liebe zur Musik, die ihr ganzes Leben begleitet, schon früh entdeckt. Bereits als Pfadfinderin erlernte sie in jungen Jahren das Gitarre spielen, belegte während ihres Abiturs den Musikleistungskurs und studierte später „Kulturelle Diversität in der musikalischen Bildung“. Anschließend arbeitete sie in verschiedenen interkulturellen Projekten, unter anderem betreute sie für eineinhalb Jahre auch ein Projekt in der Türkei und erlernte die türkische Sprache.

Die Arbeit bei den Tontalenten vereint ihr musikalisches mit ihrem kulturellen Interesse. „Bei den Tontalenten zeigt sich, wie gut das Zusammenspiel von Kindern mit ganz unterschiedlicher Herkunft funktionieren kann“, sagt sie. „Einige der Kinder, die ausschließlich aus dem Stadtteil Eichholz kommen, hätten außerhalb des Vereins vermutlich keine Berührungspunkte miteinander. Durch das gemeinsame Musizieren lernen sie einander kennen und kommen mit den unterschiedlichsten Nationalitäten und Sozialschichten zusammen. In der Musik gibt es keine Unterschiede oder Begrenzungen. Die meisten Kinder kommen als Anfänger zu uns. Alle starten hier mit den gleichen Voraussetzungen. Besonders schön finde ich, dass die Musik Menschen miteinander verbindet“, sagt Ann-Christin Kröger. In dem Verein erhält jedes Kind die Möglichkeit, sich musikalisch zu entwickeln. „Gerade für Kinder mit sozial schwachem oder Migrationshintergrund sind die Tontalente eine wichtige Institution“, sagt Ann-Christin Kröger. „Hier finden sie Anschluss an eine Gruppe und können einer sinnvollen Beschäftigung nachgehen. Das ist gut für das Selbstvertrauen. Die Kinder können selbst zwischen verschiedenen Angeboten wählen und so ihr eigenes musikalisches Talent entdecken und entfalten. Wir bieten acht verschiedene Musikinstrumente an, auf denen die Kinder spielen können und die sie sogar zum Üben mit nach Hause bekommen. Für die Eltern ist das oft eine wichtige Unterstützung, denn sowohl Instrumente als auch Musikunterricht sind für viele einfach zu teuer. Nicht alle Eltern haben die Möglichkeit, ihrem Kind zum Beispiel ein Keyboard, eine Geige

oder eine Trompete zu kaufen, und auch der nötige Unterricht ist oft sehr kostenintensiv“, erklärt Kröger. „Hier bietet der Verein eine wichtige Unterstützung.“ Finanziert wird der Tontalente e.V. unter anderem von einer Stiftung und von Spenden.

„Die Eltern, für die die Finanzierung kein Problem ist, zahlen monatlich 25 Euro für die Mitgliedschaft ihrer Kinder. Im Vergleich zu herkömmlichem privatem Musikunterricht ist dies aber immer noch günstig. Wer für den Beitrag nicht aufkommen kann, wird vom Verein unterstützt und zahlt nichts. Jeder wie er kann“, erklärt Ann-Christin Kröger. Unterrichtet werden die Kinder von erwachsenen Profi- und Hobbymusikern. „Auch hier zeigt sich, dass das Zusammenspiel von professionellen Musikern mit Anfängern gut funktioniert und allen Beteiligten viel Freude macht“, erklärt Kröger.

Neben den Musikinstrumenten steht den Kindern auch noch Gesang und Rap zur Auswahl. „Ich liebe es, zu singen“, erzählt uns Avin voller Begeisterung. „Die Jungs rappen lieber“, sagt sie lachend. „In diesem Jahr haben wir sogar einen eigenen Song geschrieben. Das Lied heißt „Komm, flieg mit mir“, und es gibt sogar schon ein Video im Internet“, berichtet sie stolz. Für solche Erfolgserlebnisse wird fleißig geübt. Jeden Freitag treffen sich die Mitglieder des interkulturellen Stadtteilorchesters zu den Gruppenproben.

*Interessiert, weltoffen und fröhlich:
So haben wir Ann-Christin Kröger
kennengelernt.*



„WER FÜR DEN BEITRAG
NICHT AUFKOMMEN KANN, WIRD VOM VEREIN
UNTERSTÜTZT UND ZAHLT NICHTS.“



Einmal im Monat üben alle gemeinsam für Auftritte, die für jeden natürlich ein besonderes Highlight sind. Auch die NEUE LÜBECKER hatte das Stadtteilorchester 2016 zu Gast. Beim Richtfest des Neubauprojektes im Stadtteil Eichholz, bei dem insgesamt 119 Genossenschaftswohnungen entstehen, sorgten die großen und kleinen Musiker für Unterhaltung und musikalische Untermalung. Als Baugenossenschaft ist es uns in all unseren Quartieren ein besonderes Anliegen, aktiv zu einer guten Nachbarschaft und zu einem Miteinander beizutragen. Deswegen fanden neben dem Auftritt der Tontalente auch im Jahr 2016 wieder diverse Mitgliederfeste, unter anderem in Hamburg-Lurup, in Lauenburg und in Lübeck-Kücknitz, statt auf denen wir mit unseren Mitgliedern schöne Stunden verbrachten. Außerdem luden wir zum gemütlichen Beisammensein in unsere fünf Mitglie-

dertreffs ein, die unsere Mitglieder z.B. für Koch- und Bastelnachmittage nutzen können, und unterstützten weitere Projekte wie zum Beispiel die Streitschlichter in der Kücknitzer Schule „Roter Hahn“.

„Es ist toll, dass das Stadtteilorchester unter anderem bei der NEUE LÜBECKER die Möglichkeit hat, im eigenen Bezirk aufzutreten“, sagt Ann-Christin Kröger. „Die Auftritte sind für die Kinder und auch für die Erwachsenen immer ein ganz besonderes Highlight und ein Grund, stolz auf das Erlernte zu sein. So sehen die Kinder, dass es sich lohnt, fleißig zu üben, und auch das Selbstbewusstsein wird dadurch gestärkt. Dabei ist es ganz egal, welchen persönlichen oder sozialen Hintergrund jeder Einzelne hat. Die Musik schafft eine Verbindung, stärkt das Gemeinschaftsgefühl und bringt durch die musikalische Vielfalt der einzelnen Mitglieder ein einzigartiges Klangergebnis zustande.“

Auch für die NL war der Auftritt der Tontalente ein besonders schönes Ereignis, das sicher noch lange in Erinnerung der Gäste bleibt. Denn neben dem Bau neuer Quartiere und dem Erschaffen von Wohnraum ist soziales Engagement ein wichtiger Faktor bei der Gestaltung des Stadtteiles Eichholz und anderer Bezirke. ■



GEMEINSAMER RHYTHMUS

SEIT MEHR ALS 10 JAHREN ...

Seit mehr als 10 Jahren ist Jan Schlieff bereits Mitarbeiter unserer Genossenschaft. Dabei hat er es vom ehemaligen Azubi bis zum ServiceCenter-Leiter in Ahrensburg geschafft. 2005 begann er seine Ausbildung zum „Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ bei uns in Lübeck, und ist der NEUE LÜBECKER bis heute treu geblieben.

Für eine Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft entschied er sich damals, nach dem Abitur, weil ihm die Arbeit mit Menschen schon immer wichtig war. Gleichzeitig interessierten ihn die wirtschaftlichen Komponenten des Berufes. Für die Lehre kam er extra aus seinem kleinen Heimatort an der Ostsee in die Hansestadt Lübeck. Hier fühlte er sich schnell heimisch. Während seiner zweieinhalbjährigen Ausbildung durchlief er zunächst alle Abteilungen der NL und nutzte die Gelegenheit, in die verschiedenen Bereiche unseres Unternehmens hineinzuschnuppern. Nach der Ausbildung, die er erfolgreich abschloss, arbeitete er in der Betriebskostenabteilung. Doch diese Stelle war ihm bald zu zahlenlastig. Und so bewarb er sich auf eine interne Stelle als „Kaufmännischer Kundenbetreuer“. Hier war er zuständig für die Wohnungsvermietung und für die Betreuung bestehender und neuer Mitglieder. Ein Bereich, in dem er sich mehr als wohl fühlte und der eine gute Grundlage für seine heutige Tätigkeit bildete.

Seit 2013 ist Jan Schlieff nun ServiceCenter-Leiter in Ahrensburg und damit zuständig für insgesamt 3.400 Wohneinheiten an 7 Standorten und für 18 Mitarbeiter in seinem Team. In seiner Funktion wirkt er unter anderem auch bei der Planung von Quartieren wie dem Quartier Reeshoop mit. Hier entstehen bis zum zweiten Quartal 2017 im 2. Bauabschnitt 70 neue Wohneinheiten. Außerdem werden bestehende Gebäude umfangreich revitalisiert und modernisiert.

BEI UNS GREIFEN
ALLE PROZESSE
WIE KLEINE
ZAHNRÄDCHEN
INEINANDER.



Für Jan Schlif hat die Abstimmung mit NL-Gebietsbetreuer Sebastian Strebel (li.) und NL-Hauswarthelfer Heiko Kuhl (re.) hohe Priorität.

„Durch unseren täglichen Kontakt mit Mitgliedern und Interessenten haben wir sehr gute Marktkenntnisse und können die Bedürfnisse und Anforderungen an ein neues Quartier anhand dieser Erfahrungswerte sehr gut einschätzen. Deshalb beraten wir als ServiceCenter auch immer bei der Quartiers-Planung hinsichtlich der richtigen Wohnungsgrößen und der Ausstattung“, sagt Jan Schlif.

„Bei uns greifen alle Prozesse wie kleine Zahnrädchen ineinander. Deshalb sind das Miteinander und eine gute Kommunikation so wichtig. Alle Abteilungen arbeiten Hand in Hand. Von den Architekten neuer Quartiere über die kaufmännischen Mitarbeiter bis hin zu den Technikern. Wir stimmen alles so gut wie möglich gemeinsam ab, um am Ende das bestmögliche Resultat zu erzielen. Gerade dieses Miteinander zeichnet das Arbeiten bei der NEUE LÜBECKER aus“, erzählt er. „Als ServiceCenter versuchen wir, die Wünsche und Bedürfnisse unsere Mitglieder so gut wie möglich zu berücksichtigen. Unsere Mitgliederfeste, der umfangreiche Service, den wir bieten, die Vermietung an Nachmieter, die in die bereits bestehende Gemeinschaft passen, das alles sind Aspekte unserer Arbeit, die den Quartiersgedanken fördern und dafür sorgen sollen, dass unsere Mitglieder zufrieden sind. Darüber hinaus veranstalten wir Nachbarschaftsfeste, lassen unsere Mitglieder bei der Neugestaltung von Fassaden, Treppenhäusern und Außenanlagen wie zum Beispiel Spielplätzen, mitbestimmen, bieten aktives Konfliktmanagement an und sorgen durch nahezu tägliche Kontrollen in den Quartieren für Sauberkeit, Ordnung und Sicherheit.“

Auch für das Miteinander im eigenen Team sorgen Jan Schlif und seine Kollegen regelmäßig, zum Beispiel bei gemeinsamen Mittagessen – ab und an wird sogar zusammen gekocht – und bei einer jährlichen Kanutour, die vom Team privat organisiert wird. Und sogar im Privatleben ist Jan Schlif ein „NEUE LÜBECKER“: Er bewohnt mit seiner kleinen Familie ein Reihenhaus unserer Genossenschaft. „Bei seinem Arbeitgeber zu wohnen ist völlig unproblematisch“, erklärt er mit einem Lachen. „Dank flexibler Arbeitszeiten kann ich mein Privat- und mein Berufsleben gut in Einklang bringen“, sagt er.

„So habe ich genügend Zeit, mich um meine kleine Tochter zu kümmern, denn das Miteinander in der Familie ist ebenso wichtig wie im Beruf.“ Ein weiterer Grund, warum Jan Schlif sich bei der NL schon so lange wohl fühlt, ist das soziale Engagement unserer Genossenschaft, das ihm ganz persönlich am Herzen liegt. „Das Projekt „Inklusives Wohnen“ ist hierfür nur ein gutes Beispiel“, sagt Schlif. Das Gemeinschaftsprojekt mit „stormaner wege“ ermöglicht es Menschen mit Handicap, ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben in einer eigenen Wohnung zu führen.

Dafür mietet die Organisation „stormaner wege“ die betreffende Wohnung zunächst für ein Jahr auf Probe. Nach erfolgreicher Eingliederungshilfe erhält der Mieter dann einen direkten Vertrag bei der NL und wird als neues Mitglied in die Genossenschaft aufgenommen. „Der Kontakt zu so vielen verschiedenen Menschen macht den Job abwechslungsreich und spannend“, erzählt Jan Schlif. „Ich freue mich, dass ich mit meiner Arbeit dazu beitragen kann, dass sich Menschen unterschiedlicher Herkunft in unseren Quartieren zu Hause fühlen, denn funktionierende Quartiere und ein gemeinsamer Rhythmus sind die Grundvoraussetzung für Zufriedenheit.“

Auch in den kommenden Jahren kann er sich gut vorstellen, als Teil der NEUE LÜBECKER daran weiter mitzuwirken. ■



GEMEINSAM ZU NEUEN QUARTIEREN



MIT EINEM GUTEN TEAM UND UNSERER ERFAHRUNG LASSEN SICH ALLE HINDERNISSE MEISTERN

*Das kollegiale Miteinander macht das
Technik-Bau-Team der NL so erfolgreich. (v.l.n.r.)
Thekla Schlichting, Ursula Ehlers, Sven Riechers,
Andrea Kiehn und Anja Koslowski.*



Dafür, dass sich im Stadtteil Eichholz zukünftig noch mehr Menschen zu Hause fühlen können, sorgt unter anderen, Sven Riechers. Als Projektleiter der NEUE LÜBECKER auf der Großbaustelle Eichholz kümmert er sich um das richtige Zusammenspiel aller Beteiligten und hält die Fäden für den Bau der insgesamt sechs neuen Gebäude zusammen.

Auf einer Fläche von insgesamt 7.795 Quadratmetern entstehen moderne Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen von 48 bis 106 Quadratmetern Wohnfläche. Alle Wohnungen sind barrierearm, teils sogar barrierefrei, verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse und werden nach den neuesten Standards energieeffizient ausgestattet.

Alle Wohnungen im Quartier werden aus einer Heizzentrale beheizt. Für die Wärmeerzeugung sorgen zwei Sole/Wasser-Gas-Wärmepumpen mit Anschluss an eine Geothermie-Erdsondenanlage. Die Pumpen stellen die Grundlast bereit. Zwei Gas-Brennwertkessel decken darüber hinaus die Spitzenlastanforderungen ab.

Die einzelnen Gebäude verfügen über Aufzüge. Eine Tiefgarage und freie Stellplätzen bieten den zukünftigen Bewohnern komfortable und praktische Parkmöglichkeiten. Im Außenbereich schaffen Grünanlagen und Spielplätze zentrale Begegnungsstätten für die zukünftigen Mitglieder.

Sven Riechers, der seit 2009 bei der NEUE LÜBECKER tätig ist, hat schon viele Großbauprojekte umgesetzt, unter anderem in Elmshorn, Glinde und Hamburg-Lurup. Gemeinsam mit seinem NL-Team, bestehend aus der Architektin Andrea Kiehn, dem CAD-Team Thekla Schlichting, Anja Koslowski und Ursula Ehlers sowie der Teamassistentin Panja Prochotta, realisiert er auch den Neubau des derzeit größten Quartiers in Lübeck-Eichholz. „Die Planung eines Quartiers ist immer sehr komplex. Dabei wird man bei jedem Projekt vor ganz neue Herausforderungen gestellt“, sagt Riechers.

„Hier gab es zum Beispiel noch alte Bestandsgebäude und ein ehemaliges Heizkraftwerk, welche wir zunächst zurückbauen ließen. Außerdem war der Schallschutz eine besondere Herausforderung, da das Quartier direkt an einer viel befahrenen Hauptstraße liegt. Zudem gab es einen Bestand an alten Bäumen, den wir unbedingt erhalten wollten, weil er die Qualität des späteren Außenbereiches maßgeblich beeinflusst.“

WIR SIND UNS SICHER, DASS DIE PLANUNG UND UMSETZUNG IM QUARTIER EICHHOLZ GELUNGEN IST

„Es ist wirklich ein großer Vorteil, dass die Planung bei der NEUE LÜBECKER komplett im eigenen Haus entsteht und wir ein so eingespieltes Team sind. Aufgrund der Erfahrungswerte unserer lokalen ServiceCenter können wir zum Beispiel im Vorfeld gut einschätzen, welche Wohnungstypen sinnvoll und gefragt sind. Unser Team aus Architekten, CAD-Fachkräften, Teamassistenten, Fachbauleitern und Projektleitern ist ebenfalls gut aufeinander abgestimmt. Auch die Zusammenarbeit mit anderen Abteilungen wie zum Beispiel der Abteilung Entwicklung & Sicherheit, dem Umlagenservice und natürlich der Vermietung klappen reibungslos.“

Das Team der Abteilung Technik/Bau wird im Zuge der Projektarbeit maßgeblich durch die Fachbauleiter der Abteilung Entwicklung & Sicherheit, den Umlagenservice und natürlich die Vermietung unterstützt. „Die Zusammenarbeit muss hier immer gut aufeinander abgestimmt sein, denn dies ist der Garant für den Erfolg des Projekts“, sagt Sven Riechers. „Genau diese entscheidende Möglichkeit der Zusammenarbeit mehrerer Abteilungen aus bzw. in einem Hause, zeigt den eigentlichen Vorteil dieser Form der Projektbearbeitung bei der NEUE LÜBECKER.“

*Das Erfolgsrezept:
Die Themen auch mal direkt und im Team
auf der Baustelle besprechen,
statt sie nur im Büro zu diskutieren.*



„Natürlich gibt es bei jedem Projekt auch schwierige Phasen“, sagt Sven Riechers. „Bis letztendlich der Ausbau erfolgen kann, ist das Wetter zum Beispiel immer ein unkalkulierbarer Faktor, der zu Verzögerungen führen kann. Außerdem wird auch schon einmal das ein oder andere zurückgebaut, wenn es sein muss, damit dann am Ende die Qualität wirklich stimmt.“

Aber mit einem guten Team und unseren Erfahrungen lassen sich auch solche Hindernisse meistern. Dabei ist es nicht nur wichtig, intern gute Partner an seiner Seite zu haben. Auch das Zusammenspiel mit externen Fachingenieuren ist von großer Bedeutung. Deshalb legen wir auch bei dieser Zusammenarbeit viel Wert auf eine vertrauensvolle, partnerschaftliche Basis“, so Riechers.

Auch wenn er schon viele Großprojekte betreut hat, freut sich Sven Riechers natürlich immer über die Fertigstellung jeder einzelnen Baustelle. „Schließlich beschäftigt einen so ein Projekt einige Jahre“, sagt er lachend. „Mit jedem Baubeginn verfolgen wir das Ziel, dass sich die zukünftigen Bewohner in ihrem neuen Zuhause am Ende wohl fühlen.“

„Wir versuchen bei der Planung eines neuen Projektes immer, das große Ganze zu betrachten. Nicht nur das Innere der Gebäude ist wichtig, auch die Außenbereiche müssen dazu beitragen, dass sich Menschen später in ihrem Wohnumfeld gerne aufhalten. Gerade bei solchen Großprojekten ist der Gesamteindruck des späteren Quartiers entscheidend. Deshalb versuchen wir, zu berücksichtigen, dass alles stimmig ist. Wir sind uns sicher, dass dies auch bei der Planung und Umsetzung im Quartier Eichholz gelungen ist und unsere zukünftigen Mitglieder gerne hier wohnen werden“, sagt Sven Riechers abschließend. ■



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2016

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

A) PREISSTABILITÄT

WEITERHIN MODERATER ANSTIEG
DER INFLATION MIT TREND
ZU HÖHEREN ENERGIEPREISEN

Die Inflationsrate in Deutschland im Jahre 2016 betrug gemessen am Anstieg des Verbraucherpreisindex rd. 0,8 %.

Ohne Berücksichtigung von Energie betrug die Preissteigerung für Verbraucher rd. 1,1 %. Verteuert haben sich insbesondere die Nahrungsmittel um 1,2 % sowie die Mieten um 1,4 %. Die Verbraucher mussten im Jahre 2016 noch weniger für das Heizen ihrer Wohnung zahlen als im Vorjahr. Diese Entwicklung wurde mit den von der Opec im Dezember verkündeten Förderkürzungen gestoppt: So stiegen die Ölpreise in den letzten Tagen des Jahres 2016 auf den höchsten Stand seit Sommer 2015.

B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD – HISTORISCHER HÖCHSTSTAND ERREICHT

Die anhaltend gute Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft trug im Jahre 2016 dazu bei, dass die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland von 40,3 Mio im Jahre 2008 auf einen erneuten Höchststand von 43,8 Mio im Oktober 2016 stieg. Gegenüber dem Jahre 2015 ergab sich ein Zuwachs von 0,3 Mio Beschäftigten. Der Anstieg der Erwerbstätigen wird überwiegend durch sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse gestützt.

Einer unverändert hohen Nachfrage nach qualifizierten Fachkräften sowohl im gewerblichen als auch im Dienstleistungssektor steht die immer stärker werdende Verknappung des Angebots an Arbeitskräften bedingt durch den demografischen Wandel gegenüber.

Für das Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten Wohnungsbeständen vertreten ist, ist die Arbeitslosenquote noch einmal gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresmonat November um 0,3 %-Punkte auf 5,9 % gesunken. Vor der Finanz-/Wirtschaftskrise betrug diese Quote noch 8,4 %. Auch in Mecklenburg-Vorpommern konnte die Arbeitslosigkeit um 0,8 %-Punkte im gleichen Monat deutlich auf 9,0 % reduziert werden.

C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT – DEUTSCHLAND IST WIEDER EXPORTWELTMEISTER

Bedingt durch das relativ moderate Wachstum in China konnte Deutschland im Jahre 2016 den höchsten Leistungsbilanzüberschuss erzielen. Die hohe Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft zeigt sich begünstigt durch den im Vergleich zum Dollar im Jahre 2016 nochmals gesunkenen Euro Kurs in den weiter vorhandenen hohen Exportüberschüssen, die im Oktober 2016 mit 19,3 Milliarden € über den Importen lagen. Der Exportüberschuss ist verbunden mit einem Kapitalexport, d.h. Deutschland ist per Saldo ein Nettogläubiger gegenüber dem Ausland.

Die Werthaltigkeit der kaum verzinslichen Forderungen, die durch den langanhaltenden Ankauf von risikobehafteten Staatsanleihen von Staaten mit hoher Verschuldung durch die Zentralbanken finanziert werden, bleibt unverändert ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung.

Königsberger Straße, Bad Schwartau



D) WIRTSCHAFTSWACHSTUM – DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT BLEIBT TROTZ DER WELTWEITEN TURBULENZEN AUF DEM WACHS- TUMSPFAD

Die Konjunktur der deutschen Wirtschaft hat sich trotz der weltweiten politischen Turbulenzen positiv entwickelt. Die unverändert stabile Arbeitsmarktlage, die immer noch vergleichsweise moderaten Energiepreise und die Zuwächse der Kaufkraft der Haushalte stimulierten das Wachstum. Das Bruttoinlandsprodukt, welches als Indikator für das Wachstum einer Volkswirtschaft gilt, erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 %-Punkte. Im Baugewerbe hat sich der positive Trend des Vorjahres fortgesetzt: Die Geschäftserwartungen in dieser Branche befinden sich nach den Umfragen des Ifo-Instituts im November 2016 auf dem höchsten Stand seit 25 Jahren.

Für das Jahr 2017 rechnen führende Wirtschaftsinstitute für Deutschland mit einem Wachstum von 1,5 %. Die positive Stimmung wird durch den Ifo- Geschäftsklimaindex des Monats Dezember 2016 gespiegelt, der den höchsten Stand seit Februar 2012 erreichte. Sehr gute Geschäftserwartungen hatten vor allem der Bausektor sowie der Großhandel.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit die wieder ansteigenden Energie- und Rohstoffpreise sich auf die Kaufkraft und damit auf die Binnen- nachfrage auswirken werden.

Im Bundesland Schleswig-Holstein ergab sich im 1. Halbjahr 2016 mit 2,0 % ein gegenüber 2015 verstärkter Anstieg der Wirtschaftsleistung.

Getragen wurde diese Entwicklung vor allem durch die gute Entwicklung in der Baubranche, in der die Umsätze in der Zeit zwischen Januar und September 2016 gegenüber dem Vorjahr um gut 14 % zunahmen sowie durch die Dienstleistungsbranche.

Die wirtschaftliche Lage für das Jahr 2017 schätzen die Unternehmen nach einer Umfrage der IHK Schleswig-Holstein optimistisch ein. Besonders positive Erwartungen haben u.a. die Hersteller von Investitionsgütern sowie die Dienstleistungsbranche.

In Mecklenburg-Vorpommern hielt lt. Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2016 der positive Trend des Wirtschaftswachstums an. Preisbereinigt stieg im 1. Halbjahr das Bruttoinlandsprodukt um 2,0 % und lag damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Risiken für die konjunkturelle Entwicklung werden weiterhin durch die weltweit hohe Verschuldung von Staaten gesehen. So sind insbesondere die Entwicklungsländer gefährdet. Eine Entwicklung, die durch den demografischen Wandel in den Industrie- und Entwicklungsländern tendenziell noch verschärft wird. Eine weitere Rolle für die Entwicklung der Wirtschaft spielen die weltweit politischen Unwägbarkeiten, die sich für das Jahr 2017 u.a. aus dem Brexit-Votum in Großbritannien sowie den Wahlen in Deutschland und Frankreich ergeben.

E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN – STARKES ANSTIEGEN DER BAUGENEHMIGUNGEN UND STEIGENDE HAUSHALTSZAHLEN IN BALLUNGSRÄUMEN

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. Nach 313.296 Baugenehmigungen im Vorjahr werden für das Jahr 2016 noch deutlich mehr Baugenehmigungen erwartet: In den ersten zehn Monaten des Jahres 2016 waren bereits 23,4 % mehr Baugenehmigungen erteilt als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Deren Anzahl ist damit so stark gestiegen wie seit 1999 nicht mehr.

Aktuelle Studien sehen in den nächsten fünf Jahren einen jährlichen Bedarf von rd. 400.000 Neubauwohnungen, welcher durch die Bautätigkeit immer noch nicht gedeckt wird. Für das Jahr 2016 wird mit dem Bau von rd. 280.000 Wohnungen gerechnet.

Dabei ist insbesondere in den Metropolregionen, zu denen auch die Hansestadt Hamburg mit ihrem Umland gehört, die Nachfrage nach Wohnraum hoch, denn Großstädte und Ballungszentren profitieren ganz besonders von der Binnen- und Außenwanderung. Der Anstieg an Baugenehmigungen ist in diesen Regionen nicht ausreichend, um die zusätzliche Nachfrage zu decken. Dieser Trend wird durch die Flüchtlingszuwanderung verstärkt. Daher bleibt der Wohnungsmarkt vor allem dort in Zukunft besonders angespannt.

Ferner führen die verschärften Vorschriften zur Energieeinsparung und höhere Grundstückspreise vor allem im Neubau zu höheren Baukosten und somit auch zu steigenden Mieten. Hierbei kompensieren die aktuell niedrigen Finanzierungskosten, die durch das historisch niedrige Zinsniveau ermöglicht werden, bestenfalls die erhöhten Baukosten.

Trotz sinkender Geburtenzahlen wird in den nächsten Jahren immer noch mit einem Anstieg der Haushalte durch Zuwanderung und „Singularisierung“ gerechnet. Hinzu kommt das Abwandern der Bevölkerung von ländlichen Regionen in die Städte.

Von dieser Entwicklung profitiert auch das Kerngebiet des Bestandes der NEUE LÜBECKER, Hamburg und sein Umland, welches einen deutlichen Bevölkerungszuwachs in den letzten 15 Jahren hatte. Dazu kommt, dass in den Zentren des Hamburger Umlands die Zahl der Haushalte zuletzt stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen. In Schleswig-Holstein, außerhalb der Metropolregion Hamburg, liegt eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend regional differenziertes Bild. In Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung der Standorte steht die Sicherung des bezahlbaren Wohnens im Vordergrund.

F) ZINSENTWICKLUNG – DAS HISTORISCH NIEDRIGE ZINSNIVEAU BEGÜNSTIGT WEITER DIE INVESTITIONEN FÜR UNSERE MITGLIEDER

Im März 2016 wurde der Refinanzierungssatz, zu dem sich die Geschäftsbanken bei der Zentralbank mit Geld versorgen können, noch einmal um 0,05 % auf historisch niedrige 0,00 % gesenkt.

Trotz gestiegener Inflationserwartungen, guter Konjunktur und einem geldpolitischem Trendwechsel in den USA mit Zinsanhebungen rechnen Experten in Europa bis auf Weiteres mit einer Fortsetzung der lockeren Geldpolitik, zumal die Schuldenkrise zwar gemildert aber noch nicht gelöst ist. Die NEUE LÜBECKER wird die günstigen Rahmenbedingungen weiter nutzen, um neben der Umsetzung der geplanten Neubauvorhaben in den nächsten Jahren verstärkt in den Bestand zu investieren.

G) BAUTÄTIGKEIT DER NEUE LÜBECKER

NEUBAUTÄTIGKEIT

Die NEUE LÜBECKER errichtete 70 Wohnungen in Ahrensburg im Quartier Reeshoop, deren Bezug im 2. Quartal des Jahres 2017 abgeschlossen sein wird. Die Bautätigkeit soll ebenfalls in Reeshoop im Jahre 2018 mit der Errichtung von 77 weiteren Wohnungen fortgesetzt werden. Darüber hinaus sind in Ahrensburg 44 neue Wohnungen im Gebiet Ohlendamm in U-Bahn-Nähe geplant. Der Baubeginn des Projektes ist für die zweite Jahreshälfte des Jahres 2017 und dessen Fertigstellung für das Jahr 2019 vorgesehen. Am Standort Lübeck wurde im Jahre 2016 im Stadtteil Eichholz mit der Errichtung von 119 Wohnungen begonnen, wovon 15 Wohnungen nach der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein gebaut werden. Der Abschluss der Maßnahme ist für das Jahr 2018 geplant.

In Travemünde soll im Jahre 2018 Projektstart für die Errichtung von insgesamt 157 Wohnungen im Gebiet „Reling/Am Heck“ sein, die in mehreren Bauabschnitten errichtet werden. In Schwarzenbek werden im Baugebiet „Unserer Lichtung“ auf dem Grundstück des ehemaligen städtischen Schwimmbades 60 Wohnungen errichtet. Die Fertigstellung des Projektes ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

In der Planung befinden sich 62 neue Genossenschaftswohnungen in Schwerin, Lübecker Straße, deren Baubeginn im Jahre 2018 und Fertigstellung im Jahre 2020 sein soll.

Im Quartier Norderstedt, Friedrichsgaber Weg/ Röntgengang entstehen in drei Bauabschnitten insgesamt 144 Wohnungen. Der Baubeginn des „Starterhauses“ mit 20 Wohnungen ist für das Jahr 2017 geplant. Die gesamte Maßnahme soll im Jahre 2022 abgeschlossen werden.

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

MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT

Schwerpunkte der im Jahre 2017 geplanten Modernisierungstätigkeit werden in Norderstedt die Fortsetzung der umfangreichen Maßnahmen im Wohnquartier Friedrichsgaber Weg sowie in Geesthacht, Am Haferberg sein. Weiterer Schwerpunkt der Modernisierungen ist der Standort Elmshorn: Dort erfolgt im Quartier Wilhelmstraße die Erneuerung der Fassade und in der Friedensallee wird die umfangreiche Modernisierung mit der Tiefgaragensanierung abgeschlossen.

H) WEITERE HANDLUNGSFELDER DER NEUE LÜBECKER

Der konsequente Ausbau des Service-Gedankens, der Bestandteil des Handelns der NL der letzten Jahre ist, stand im Jahre 2016 wieder im Mittelpunkt. In diesem Zusammenhang sind uns motivierte und zufriedene Mitarbeiter wichtig, weil wir uns wünschen, dass diese gern bei der NL arbeiten. Dazu wurde eine Mitarbeiterbefragung mit



Richtfest in Lübeck Eichholz

Unterstützung eines externen Dienstleisters durchgeführt, an der über 80 % der Mitarbeiter teilnahmen. Das Ergebnis zeigte eine hohe Zufriedenheit der Mitarbeiter mit der NL als Arbeitgeber. Darüber hinaus wurde die Umfrage in Workshops gemeinsam mit den Mitarbeitern ausgewertet und Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Arbeitsumfeldes vereinbart.

Voraussetzung für die Kundenorientierung und guten Service ist, dass wichtige Informationen rund um das Mitglied und seine Wohnung für den Mitarbeiter im schnellen Zugriff sind. Dazu wurden im Jahre 2016 im Rahmen eines internen Projektes die Mitglieder- und Mieterakten digitalisiert. So hat der Mitarbeiter alle Informationen und den Schriftwechsel im schnellen Zugriff, was die Kommunikation bei der Erbringung des guten Services erleichtert.

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

Wir werden die Verbesserungsvorschläge unserer Mitglieder und Interessenten weiter aufnehmen, um den Service noch besser zu machen. Die NEUE LÜBECKER wird als eine der größten Wohnungsgenossenschaften Norddeutschlands den seit mehr als 68 Jahren eingeschlagenen Kurs, den Mitgliedern den besten Service und ein attraktives Wohnen zu bieten, mit hoher Motivation fortsetzen.

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die NEUE LÜBECKER zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands. Hauptgeschäftsfeld ist das Vermieten von qualitativ gutem und preiswertem Wohnraum in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg. Die positive Geschäftsentwicklung hat sich im Jahr 2016 fortgesetzt.

OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2016 15.331 Wohnungen sowie 141 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.105 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 2.971 nicht überdachte Stellplätze.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 93 Wohnungen erhöht, welches vor allem durch die Fertigstellung von 79 neuen Wohnungen in Hamburg und 30 Wohnungen in Bargtheide, sowie durch Umwidmung von drei Gewerbeobjekten in Neustadt und einem Hauswartbüro in Norderstedt begründet ist. Darüber hinaus wurden sieben Wohnungen in Elmshorn, die in der Vergangenheit stillgelegt worden sind, dem vermietbaren Bestand

wieder zugeführt. Des Weiteren wurden in Reinfeld 19 Wohnungen und in Elmshorn 3 Reihenhäuser verkauft. Durch Stilllegung wurden 2 Wohnungen in Neustadt und 1 Wohnung in Schwerin aus dem Bestand genommen. Außerdem wurden durch Umwandlung 1 Wohnung in Schwerin und 1 Objekt in Norderstedt in Gewerbeobjekte umgewandelt. Kernstandorte sind Lübeck (3.118 Wohnungen), Elmshorn (1.936 Wohnungen), Ahrensburg (1.443 Wohnungen), Schwerin (986 Wohnungen), Schwarzenbek (819 Wohnungen) und Hamburg (649 Wohnungen).

GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2016 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.961.708 qm (Ende 2015: 1.957.459 qm). Davon waren Ende 2016 71.491 qm unbebaut (Ende 2015: 87.379 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 55.114 qm (Ende 2015: 61.852 qm).

WESENTLICHE KENNZAHLEN FÜR DIE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

	PLAN 2016	IST 2016	IST 2015
	€	€	€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	73.164	73.352	70.327
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	22.275	23.153	19.973
Zinsaufwendungen	14.012	14.062	15.514
Jahresüberschuss	8.974	8.775	8.543

VERMIETUNGSSITUATION

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

Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 100.205 T€ (im Vorjahr: 96.611 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 betragen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 6,21 €/qm/Monat (im Vorjahr: 6,04 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 9,4 % (im Vorjahr: 9,0 %) leicht höher als im Vorjahr.

INSTANDHALTUNGS- AUFWENDUNGEN

2016 investierte die Genossenschaft wieder erheblich in Instandhaltungsmaßnahmen, um die angestrebten Qualitätsziele und Markterfolge zu erreichen. Die Mehraufwendungen gegenüber der Wirtschaftsplanung resultieren aus einer im laufenden Geschäftsjahr durchgeführten Budgeterhöhung zur Modernisierung von Heizanlagen.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2016 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 23,07 €/qm.

ZINSAUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich geringfügig gegenüber dem Planansatz.

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

JAHRESÜBERSCHUSS

Gegenüber dem im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das laufende Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 8.974 T€ wurde trotz der gestiegenen Ausgaben für Instandhaltung mit 8.775 T€ ein nur leicht niedrigeres Jahresergebnis erzielt.

Mehrerträge konnten u.a. durch den Verkauf einer Wohnanlage in Reinfeld erzielt werden.

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 2016 betragen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. VERMÖGENSLAGE

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

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	667.696	94,3	658.516	94,6	9.180
Bausparguthaben (langfristig)	7.279	1,0	6.026	0,9	1.253
Umlaufvermögen - Unfertige Leistungen	26.673	3,8	26.372	3,8	301
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	6.550	0,9	5.112	0,7	1.438
	708.198	100,0	696.026	100,0	12.172
Eigenkapital	232.961	32,9	221.823	31,9	11.138
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensionsrückstellungen	9.662	1,4	9.963	1,4	-301
- Sonstige Rückstellungen	191	0,0	191	0,0	0
- Verbindlichkeiten	428.698	60,5	429.066	61,6	-368
Kurz- u. mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	36.686	5,2	34.983	5,1	1.703
	708.198	100,0	696.026	100,0	12.172

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 12.172 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,0 %-Punkte auf 32,9 % (im Vorjahr: 31,9 %).

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 8.775 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie den Veränderungen der Geschäftsguthaben um 11.138 T€ erhöht.



Probewohnen für junge Erwachsene in Bad Oldesloe



Am Steinautal, Büchen

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

	2016 T€	2015 T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Periodenergebnis	8.775	8.543
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.149	17.146
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-301	-243
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-88	-1.177
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.013	-419
Aufwendungen aus außerordentlichen Posten	0	588
Cashflow nach DVFA/SG⁽¹⁾	26.522	24.438
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-582	503
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.151	-1.403
Zinsaufwendungen/-erträge	13.614	14.428
Sonstige Beteiligungserträge	-60	-60
Ertragsteuerertrag/-aufwand	-14	38
Ertragsteuerzahlungen	147	-109
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	40.778	37.835
II. INVESTITIONSBEREICH		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6	-54
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.216	526
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-29.535	-35.502
Auszahlungen auf Bausparverträge	-1.228	-1.638
Erhaltene Zinsen	33	53
Erhaltene Dividenden	60	60
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29.460	-36.555
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben	4.646	4.245
Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben	-1.320	-1.170
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	19.698	19.639
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-) Krediten	-17.520	-17.165
Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-1.819	-2.072
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	255	141
Gezahlte Zinsen	-13.257	-14.655
Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder	-954	-825
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.271	-11.862
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.047	-10.582
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.679	14.261
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.726	3.679

⁽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:

	2016 T€	2015 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	40.778	37.835
Zinsaufwendungen	-13.673	-14.499
planmäßige Tilgungen	-18.246	-16.640
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschrifteinzug bei Zinsen	416	-156
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschrifteinzug bei Tilgung	726	-525
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	10.001	6.015

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 10.001 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 in 2016 7.332 T€ investiert (im Vorjahr: 7.161 T€), die aktiviert wurden.

Im Geschäftsjahr wurden für Modernisierungsmaßnahmen 10.039 T€ an Darlehen aufgenommen.

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

MODERNISIERUNG

	T€
Elmshorn, Friedensallee/Friedenstraße	2.681
Norderstedt, Friedrichsgaber Weg	1.379
Lübeck, Am Stadtrand/Dockstraße	831

INVESTITIONEN IN MODERNISIERUNGEN

	T€		T€
2011	6.576	2014	4.535
2012	4.032	2015	7.161
2013	6.394	2016	7.332

NEUBAU

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden im Jahr 2016 19.979 T€ (im Vorjahr: 27.568 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 9.659 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

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

NEUBAU 2016	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe	T€
Lübeck, Brandenbaumer Landstraße	2018	119	0	7.949
Ahrensburg, Reeshoop (2. Bauabschnitt)	2017	70	0	5.577
Hamburg-Lurup	2016	224	1	2.602

INVESTITIONEN IN NEUBAUTEN

	T€		T€
2011	38.057	2014	21.299
2012	30.944	2015	27.568
2013	16.214	2016	19.979

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss 2016 beträgt 8.775 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	10.443	10.514	-71
Betreuungstätigkeit	-1	5	-6
Neubau/Modernisierung	21	9	12
Grundstücksbevorratung ⁽¹⁾	0	2	-2
Finanzergebnis	-854	-1.516	662
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-273	-27	-246
Neutrales Ergebnis	-575	-406	-169
- davon Verkaufstätigkeit	1.022	426	596
- davon Bewertung Grundstücke, Bauten des Anlagevermögens und Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßige Abschreibungen)	-1.464	-434	-1.030
	8.761	8.581	180
Steuern vom Einkommen und Ertrag	14	-38	52
Jahresüberschuss	8.775	8.543	232

⁽¹⁾ Ab dem Jahre 2016 wird das Ergebnis der Grundstücksbevorratung im Rahmen der Umstellung auf das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz im Ergebnis der Hausbewirtschaftung dargestellt.

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2016 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung den entscheidenden Anteil.

Der deutlichen Verbesserung bei den Mieterlösen und dem Zinsaufwand der Hausbewirtschaftung stehen gestiegene Instandhaltungskosten gegenüber.

Das Finanzergebnis ist vor allem durch den geringeren Aufwand bei der Verzinsung der langfristigen Pensionsrückstellungen beeinflusst.

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. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht. Um den Planungs- und Steuerungsprozess in der Genossenschaft weiter zu optimieren, wurde im Berichtsjahr das kaufmännische mit dem technischen Controlling weiter verzahnt und ausgebaut.

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

Für die Zukunft wird weiterhin mit positiven Ergebnissen aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung gerechnet. Dabei steht das Wohl unserer Mitglieder im Zentrum unseres Handelns. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr ein Projekt zur Digitalisierung der Mitglie-

der- und Mieterakten erfolgreich abgeschlossen, welches die Informationswege im Hause deutlich verkürzt und mit einem schnelleren Zugriff auf Informationen und Schriftwechsel die Erbringung des guten Services erleichtert.

Wichtig ist uns dabei das Feedback unserer Mitarbeiter. Dazu wurde im Jahre 2016 eine Mitarbeiterbefragung mit Unterstützung eines externen Dienstleisters durchgeführt. Die Ergebnisse wurden gemeinsam mit den Mitarbeitern aus allen Bereichen ausgewertet und Verbesserungsvorschläge erarbeitet, die zurzeit umgesetzt werden.

Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft ist weiter das Investieren im Bestand, um sowohl die Attraktivität des Wohnens für unsere Mitglieder als auch die Wirtschaftlichkeit der NEUE LÜBECKER zu sichern. Weitere Chancen werden im Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen gesehen.

Insbesondere ist in Hamburg und seinem Umland in den nächsten Jahren aufgrund der Zuwanderung weiter mit einem Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum zu rechnen.

Wachsende Haushaltszahlen sind für die meisten Standorte der NEUE LÜBECKER für die nächsten Jahre 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 wird auch in Zukunft neuen attraktiven Wohnraum schaffen, was sich in zahlreichen Projekten widerspiegelt.

So werden im 2. Quartal 2017 in Ahrensburg im Quartier Reeshoop 70 neue Wohnungen bezogen sein. Ein weiteres Beispiel ist die Errichtung von 119 Wohnungen am Standort Lübeck im Stadtteil Eichholz, von denen 15 nach der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein gefördert sind. Mit insgesamt 544 Wohnungen sind in den nächsten Jahren weitere Bauvorhaben in Ahrensburg, Lübeck, Norderstedt, Schwarzenbek und Schwerin geplant.

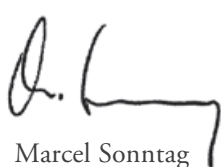
Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt durch attraktive Finanzierungsmöglichkeiten die Ertragslage der Genossenschaft. Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden die Zinsentwicklung und die Zinsbindungsfristen der Darlehen durch den Finanzbereich der NEUE LÜBECKER intensiv beobachtet.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.563 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 75.168 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 24.394 T€ eingeplant. Die hochgerechneten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 13.347 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

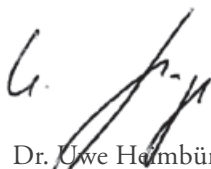
In der Investitionsplanung ist eine Verstärkung der Modernisierungstätigkeit für die kommenden Jahre vorgesehen. Dadurch soll die Wohnqualität weiter verbessert werden, damit die NEUE LÜBECKER auch in Zukunft zu den besten Anbietern eines schönen Zuhauses zählt, in dem sich unsere Mitglieder wohlfühlen.

Lübeck, den 24.04.2017

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender



Dr. Uwe Hombürge
Vorstand





BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Anlagevermögen	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		42.648,80	63.908,15
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	633.287.699,96		589.093.989,33
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.085.222,69		7.308.274,36
3.	Grundstücke ohne Bauten	941.363,60		1.682.714,85
4.	Maschinen	800,34		3.392,98
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.449.001,85		1.370.334,64
6.	Anlagen im Bau	22.128.895,45		56.990.607,11
7.	Bauvorbereitungskosten	1.479.680,28		624.187,92
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	666.372.664,17	97.342,62
				657.170.843,81
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
2.	Andere Finanzanlagen	2.570,00	1.280.799,70	2.570,00
				1.280.799,70
	Anlagevermögen insgesamt		667.696.112,67	658.515.551,66
B.	Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	26.673.207,90		26.371.955,50
2.	Andere Vorräte	457.073,51	27.130.281,41	534.609,67
				26.906.565,17
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	192.448,46		209.582,83
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	91.681,49		61.751,49
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64.374,83		64.531,15
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	870.102,51	1.218.607,29	386.138,39
				722.003,86
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.726.180,90		3.678.631,96
2.	Bausparguthaben	7.279.344,03	12.005.524,93	6.026.293,42
				9.704.925,38
	Umlaufvermögen insgesamt		40.354.413,63	37.333.494,41
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		147.665,98	177.226,59
	Bilanzsumme		708.198.192,28	696.026.272,66
	Treuhandvermögen		711.951,75	735.932,53

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Eigenkapital	€	€	€
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.120.990,11		1.015.036,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	29.140.277,66		25.795.142,04
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	166.970,00	30.428.237,77	297.450,00
				27.107.628,04
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 242.722,34 €			(97.057,96)
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	31.970.000,00		31.090.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 880.000,00 €			(860.000,00)
2.	Andere Ergebnisrücklagen	169.482.185,54	201.452.185,54	162.663.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.819.000,00 €			(6.730.000,00)
				193.753.185,54
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	4.820,75		9.659,80
2.	Jahresüberschuss	8.774.513,28		8.542.783,05
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	7.699.000,00	1.080.334,03	7.590.000,00
				962.442,85
	Eigenkapital insgesamt		232.960.757,34	221.823.256,43
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.662.139,00		9.962.778,00
2.	Steuerrückstellungen	31.925,00		0,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.798.745,55	12.492.809,55	2.539.457,54
				12.502.235,54
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.342.465,47		384.361.170,39
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.580.858,18		44.786.306,15
3.	Erhaltene Anzahlungen	29.568.933,70		29.053.746,37
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	131.930,68		111.829,06
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.360.416,21		2.589.450,58
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.070,37		62.131,77
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	408.042,05		383.446,13
	davon aus Steuern: 166.703,76 €			(130.347,84)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 163,43 €		462.410.716,66	(629,92)
				461.348.080,45
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		333.908,73	352.700,24
	Bilanzsumme		708.198.192,28	696.026.272,66
	Treuhandverbindlichkeiten		711.951,75	735.932,53

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	100.151.556,33		96.561.826,81	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.895,47	100.205.451,80	49.199,13	
			96.611.025,94	
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		301.252,40	-226.812,55	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.933.493,10	2.750.000,00	
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.762.574,21	3.399.307,19	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	47.917.751,71		45.060.751,45	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	40.758,72	47.958.510,43	54.611,80	
Rohertrag		58.244.261,08	57.418.157,33	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	7.478.133,18		7.463.070,24	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.778.408,65	9.256.541,83	1.661.086,64	
davon für Altersversorgung: 327.540,50 €			(218.530,31)	
			9.124.156,88	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		19.149.358,96	17.146.166,73	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.552.560,55	4.693.742,17	
9. Erträge aus Beteiligungen	60.000,00		60.000,00	
davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €			(60.000,00)	
10. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,28		20,72	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	58.785,66		71.505,76	
davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen: 0,00 €		118.807,94	(53,20)	
			131.526,48	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		14.062.007,82	15.513.924,42	
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 307.861,67 €			(1.013.207,49)	
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-14.138,84	37.718,69	
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11.356.738,70	11.033.974,92	
15. Sonstige Steuern		2.582.225,42	2.491.191,87	
16. Jahresüberschuss		8.774.513,28	8.542.783,05	
17. Gewinnvortrag		4.820,75	9.659,80	
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.699.000,00	7.590.000,00	
19. Bilanzgewinn		1.080.334,03	962.442,85	

Neubau in Hamburg Lurup



ANHANG

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 31.12.2016 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.

Ab dem Jahre 2016 werden Pächterträge, Erträge aus unbebauten Grundstücken, sowie Erträge der Hausbewirtschaftung früherer Jahre erstmals unter dem GuV Posten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Im Unterschied zum Vorjahr werden Mahngebühren sowie Erstattungen sächlicher Verwaltungskosten unter der GuV Position Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Die Ausweisänderungen erfolgen in Zusammenhang mit der Umstellung auf das Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben:

31.12.2015	€
1. Umsatzerlöse	96.652.103,18
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.358.229,95

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zur Bilanz.

Die angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen übrigen 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 2016 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. Bei einer bilanziellen Restnutzungsdauer von unter 30 Jahren wird in Einzelfällen dabei die Nutzungsdauer verlängert. Die Abschreibung durch Kauf erworbener Gebäude erfolgt über die individuell eingeschätzte Restnutzungsdauer. Zugegangene Außenanlagen und Kunst werden über 10 Jahre abgeschrieben. Soweit im Rahmen partieller Steuerpflicht geltend gemachte Absetzungen für Abnutzung über den vorgenannten Regelsätzen liegen, wurde bei den betreffenden Objekten unter handelsrechtlichen Gesichtspunkten die Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen Objekte, bei denen ein Abriss bereits geplant ist, unbebaute Grundstücke zur Anpassung an die niedrigeren Bodenrichtwerte und außerdem Bauvorbereitungskosten, bei denen Planungskosten wertberichtigt wurden. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2016 mit insgesamt 1.464 T€.

Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer beschrieben.

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

Maschinen werden linear über 5 bis 10 Jahre, EDV-Hardware über 3 bis 8 Jahre beschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die in 2016 zugegangenen geringwertigen Vermögensgegenstände wurde im Geschäftsjahr ein Sammelposten analog § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Die Abschreibung erfolgt linear im Jahr der Anschaffung und den vier folgenden Geschäftsjahren. Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer der Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Die Zugänge von beweglichen Vermögensgegenständen werden analog einer steuerlichen Regelung monatsgenau beschrieben.

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 Einzahlungen sowie die Zinsgutschriften. Aktive latente Steuern ergeben sich aus den in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz sowie steuerlichen Verlustvorträgen. 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 2005 G. Grundlage für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages ist die

Rückstellungsabzinsungsverordnung, die durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht ist. Bei den Pensionsverpflichtungen wurde der veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre (im Vorjahr der vergangenen 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,03 % (Stand November 2016) zum 31.12.2016 zugrunde gelegt (im Vorjahr 3,94 %).

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 Restlaufzeit 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 28 T€ (im Vorjahr: 35 T€) und Ansprüche aus ratierlichen Zuschüssen bei den Sonstigen Vermögensgegenständen von 354 T€ (im Vorjahr: 0 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 1.1.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.003.981,35	6.174,85	0,00	0,00	1.010.156,20
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	884.716.715,86	7.287.129,52	420.366,47	55.198.404,14	946.781.883,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.087.546,84	62.258,91	0,00	0,00	13.149.805,75
Grundstücke ohne Bauten	1.943.232,51	94.501,55	0,00	-584.811,83	1.452.922,23
Maschinen	649.106,71	0,00	1.161,02	0,00	647.945,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.641.565,61	401.756,22	333.297,78	97.342,62	3.807.366,67
Anlagen im Bau	56.990.607,11	19.322.435,41	0,00	-54.184.147,07	22.128.895,45
Bauvorbereitungskosten	624.187,92	1.361.560,09	0,00	-429.445,24	1.556.302,77
Geleistete Anzahlungen	97.342,62	0,00	0,00	-97.342,62	0,00
	961.750.305,18	28.529.641,70	754.825,27	0,00	989.525.121,61
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Andere Finanzanlagen	2.570,00	0,00	0,00	0,00	2.570,00
	1.280.799,70	0,00	0,00	0,00	1.280.799,70
Anlagevermögen insgesamt	964.035.086,23	28.535.816,55	754.825,27	0,00	991.816.077,51

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen 1.1.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwerte am 1.1.2016	Buchwerte am 31.12.2016
€	€	€	€	€	€
940.073,20	27.434,20	0,00	967.507,40	63.908,15	42.648,80
295.622.726,53	18.146.838,06	275.381,50	313.494.183,09	589.093.989,33	633.287.699,96
5.779.272,48	285.310,58	0,00	6.064.583,06	7.308.274,36	7.085.222,69
260.517,66	251.040,97	0,00	511.558,63	1.682.714,85	941.363,60
645.713,73	2.592,62	1.161,00	647.145,35	3.392,98	800,34
2.271.230,97	359.520,04	272.386,19	2.358.364,82	1.370.334,64	1.449.001,85
0,00	0,00	0,00	0,00	56.990.607,11	22.128.895,45
0,00	76.622,49	0,00	76.622,49	624.187,92	1.479.680,28
0,00	0,00	0,00	0,00	97.342,62	0,00
304.579.461,37	19.121.924,76	548.928,69	323.152.457,44	657.170.843,81	666.372.664,17
0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
0,00	0,00	0,00	0,00	2.570,00	2.570,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.280.799,70	1.280.799,70
305.519.534,57	19.149.358,96	548.928,69	324.119.964,84	658.515.551,66	667.696.112,67

RÜCKLAGEN

RÜCKLAGENSPIEGEL:

	Stand am 31.12.2015	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2016
	T€	T€	T€
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	31.090	880	31.970
Andere Gewinnrücklagen	162.663	6.819	169.482

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 9.662 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 733 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	1.025
Unterlassene Instandhaltung	158
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	59
Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen	777
Personalkosten	117
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	161
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	502
Gesamt	2.799

Heidekamp, Ahrensburg

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 1.025 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	380.342.465,47 (384.361.170,39)	19.345.050,94 (17.205.060,55)	76.497.713,90	284.499.700,63	380.020.198,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.580.858,18 (44.786.306,15)	1.438.120,08 (1.083.686,09)	6.379.000,49	41.763.737,61	49.472.113,66
Erhaltene Anzahlungen	29.568.933,70 (29.053.746,37)	29.568.933,70 (29.053.746,37)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	131.930,68 (111.829,06)	131.930,68 (111.829,06)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.360.416,21 (2.589.450,58)	1.498.152,22 (1.977.356,91)	858.245,67	4.018,32	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	18.070,37 (62.131,77)	18.070,37 (62.131,77)			
Sonstige Verbindlichkeiten	408.042,05 (383.446,13)	338.786,60 (311.008,17)	30.780,20	38.475,25	
	462.410.716,66 (461.348.080,45)	52.339.044,59 (49.804.818,92)	83.765.740,26	326.305.931,81	429.492.312,20

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 1.170 T€, die Anfang 2017 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 1.022 T€ (im Vorjahr: 426 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 351 T€ (im Vorjahr: 982 T€).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 1.464 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten, unbebaute Grundstücke und Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

SONSTIGE ANGABEN

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß hereingenommenen Kautionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (712 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 28.023 T€ betreffen beauftragte und noch nicht bilanzierte Bauleistungen. Die Verpflichtungen werden überwiegend durch Darlehensaufnahmen gedeckt.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH (NLI), Lübeck. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft belief sich zum 31.12.2016 auf 3.508 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 31.12.2016 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 295 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 2016 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 332 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 121 Vollzeitbeschäftigte und 57 Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt sich aus 91 kaufmännischen Mitarbeitern, 34 technischen Mitarbeitern sowie 53 Mitarbeitern im Regiebetrieb und Hauswarten etc. zusammen. Außerdem wurden zehn Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2015 17.370 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.497 und Abgänge von 1.380 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2016 betrug der Mitgliederbestand demnach 17.487 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2016 um 3.345 T€ erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist - unverändert gegenüber dem Vorjahr - keine zusätzliche Haftsumme verbunden. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.



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

	€	€
Gewinnvortrag aus 2015		4.820,75
Jahresüberschuss 2016		8.774.513,28
Zwischensumme		8.779.334,03
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	880.000,00	
Einstellung in die Andere Ergebnisrücklagen	6.819.000,00	7.699.000,00
Bilanzgewinn		1.080.334,03

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

	€
Bilanzgewinn	1.080.334,03
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben von 27.001.441,50 €	1.080.057,66
Vortrag auf neue Rechnung	276,37

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. Ellen Kayser (bis 03.06.2016)
6. Ingrid Merkelbach
7. Elke Nagel
8. Ronald Zorn
9. Thorsten Stockfleth
10. Dennis Evers (ab 03.06.2016)

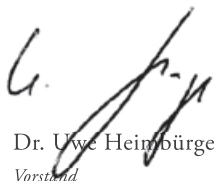
Mitglieder des Vorstandes

1. Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender
2. Dr. Uwe Heimbürge

Lübeck, den 24.04.2017

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG


Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender


Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

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 2016 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 24.04.2017

**Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.**

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern -
Schleswig-Holstein

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

NL-Hauswart Sven Lange zeigt die mobilen Sicherheitsbegehungen, die ein Teil der Prozessdigitalisierung bei der NL sind.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016



*Prof.
Georg Conradi*



*Ingrid
Merkelbach*



*Dennis
Evers*



*Elke
Nagel*



*Michael
Voigt*



*Ronald
Zorn*



*Thorsten
Stockfleth*



*Vivian
Paesler*



*Volker
Raudies*

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2016, entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen, laufend und umfassend über die Planungen, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. In sechs Sitzungen des Aufsichtsrates, die gemeinsam mit dem Vorstand stattfanden, hat sich das Gremium davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt worden sind.

Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren im Geschäftsjahr 2016 insbesondere die wirtschaftlichen Unternehmensziele, die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen sowie die Wirtschafts- und Finanzplanung. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, den Ergebnissen der Portfoliosteuerung, den Investitionsprogrammen, der Unternehmensstrategie, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2016, der Anpassung der Satzung und der Wahlordnung der NL, der Altersbegrenzung der Aufsichtsratsmitglieder sowie der Wiederbestellung von Herrn Marcel Sonntag als hauptamtliches Vorstandsmitglied beschäftigt. Weiterhin arbeitete der Aufsichtsrat Kandidatenvorschläge für die Wahl von zwei Aufsichtsratsmitgliedern aus. In der Vertreterversammlung am 03.06.2016 wurden die Ergebnisse und die Kandidaten zur Abstimmung vorgestellt. Turnusmäßig endete die Amtszeit von Frau Elke Nagel. Frau Ellen Kayser konnte wegen Erreichens der Altersgrenze nicht erneut für den Aufsichtsrat kandidieren und schied nach 21 Jahren der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat aus. Dieser Aufsichtsratssitz war daher ebenfalls neu zu besetzen. In offener Wahl wurde Frau Elke Nagel von der Vertreterversammlung in ihrem Amt bestätigt und erneut für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Dennis Evers wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Der Prüfungsausschuss kam ebenfalls seinen satzungsgemäßen Pflichten nach und behandelte in vier Sitzungen weitere wesentliche Vorgänge der Geschäftstätigkeit. Der Prüfungsausschuss nutzte die Ergebnisse des Berichtes des Vorstandes und der Portfolioanalyse für den Wohnungsbestand, um die Entwicklung der Genossenschaft zu analysieren, mit dem Vorstand strategische Handlungsalternativen zu entwickeln und unter Risikoversorge- und Wirtschaftlichkeitsaspekten zu untersuchen. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich zeitnah durch mündliche Berichte des Vorstands auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, aktuelle Themen und anstehende Entscheidungen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Verpflichtungen in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2016 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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 einstimmig, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2016 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2017 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 2016 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Berichten über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2016 ebenfalls zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die im Geschäftsjahr 2016 erfolgreiche und engagierte Zusammenarbeit und spricht ihnen seine Anerkennung aus.

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

Lübeck, den 24.04.2017

Der Aufsichtsrat


Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

STAND 31.12.2016

WAHLBEZIRK 01

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

WAHLBEZIRK 02

Uwe Kubitz *Lübeck*
Dieter Meier *Lübeck*
Barbara Scheel *Lübeck*

WAHLBEZIRK 03

Oliver Stieglitz *Lübeck*
Erich Ohrmundt *Lübeck*
Michael Herzfeld *Lübeck*

WAHLBEZIRK 04

Karen Nafrot *Lübeck*
Meta Möller *Lübeck*
Waldemar Kwasniok *Lübeck*

WAHLBEZIRK 05

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

WAHLBEZIRK 06

Margret Richter *Lübeck*
Walter Bebenitz *Lübeck*
Nico Jäschen *Lübeck*

WAHLBEZIRK 07

Harri Wittfort *Lübeck*
Ursula Karow-Müller *Lübeck*
Otto Siewert *Lübeck*

WAHLBEZIRK 08

Ulrich Süchting *Bad Schwartau*
Manfred Hoffmann *Bad Schwartau*

WAHLBEZIRK 09

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

WAHLBEZIRK 10

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

WAHLBEZIRK 11

Adolf Borchert *Ratzeburg*
Norbert Hinz *Ratzeburg*

WAHLBEZIRK 12

Benjamin Wisberg *Neustadt*
Karin Grantz *Neustadt*
Jürgen Heyden *Neustadt*

WAHLBEZIRK 13

Miriam Lüdecke *Bad Segeberg*

WAHLBEZIRK 14

Heidi-Marie Ratzmann *Büchen*

WAHLBEZIRK 15

Degenhard Christen *Lauenburg*
Rainer Müller *Lauenburg*

WAHLBEZIRK 16

Margret Dieckmann *Schwarzenbek*
Bodo Grube *Schwarzenbek*
Günter Todt *Schwarzenbek*

WAHLBEZIRK 17

Heiner Wilhelmi *Schwarzenbek*
Manfred Fett *Schwarzenbek*
Marion Bengtsson *Schwarzenbek*

WAHLBEZIRK 18

Rolf Zimmermann *Wentorf*
Renate Jacobs *Wentorf*

WAHLBEZIRK 19

Peter Wojciechowski *Börnsen*
Jürgen Fischer *Börnsen*

WAHLBEZIRK 20

Jürgen Rabe *Geesthacht*
Rüdiger Au *Geesthacht*
Bärbel Rabe *Geesthacht*

WAHLBEZIRK 21

Jürgen Papuga *Crivitz*
Heidlore Wermke *Crivitz*

WAHLBEZIRK 22

Harry Böhnke *Lübstorf*
Hans-Joachim Schikel *Warin*

WAHLBEZIRK 23

Thomas Löhmann *Hagenow*
Christiane Reimer *Wittenburg*

WAHLBEZIRK 24

Melitta Kringel *Hagenow*
Hilde Räth *Hagenow*

WAHLBEZIRK 25

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

WAHLBEZIRK 26

Hartmut Völtz *Schwerin*
Roland Hagemann *Schwerin*
Horst Feige *Schwerin*

WAHLBEZIRK 27

Manfred Rieck *Boltenhagen*

WAHLBEZIRK 28

Stefan Weber *Grevesmühlen*

WAHLBEZIRK 29

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

WAHLBEZIRK 30

Silvia Volquardsen *Bargteheide*
Heinz Bork *Bargteheide*
Mehmet Dalkilinc *Bargteheide*

WAHLBEZIRK 31

Petra Stebner *Abrensburg*
Hermann Faak *Abrensburg*
Astrid Paschen *Abrensburg*

WAHLBEZIRK 32

Georg Harz *Abrensburg*
Wilfried Thielsen *Abrensburg*
Heike Klimek *Abrensburg*

WAHLBEZIRK 33

Marlies Clausen *Abrensburg*
Konstantin Lichtenwald *Abrensburg*
Walter Klimt *Abrensburg*

WAHLBEZIRK 34

Gerhard Tetzlaff *Abrensburg*
Andrea Peters *Abrensburg*
Gerhard Jaeger *Abrensburg*

WAHLBEZIRK 35

Sven Jung *Großhansdorf*
Michael Storbeck *Großhansdorf*
Thomas Mohr *Großhansdorf*

WAHLBEZIRK 36

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

WAHLBEZIRK 37

Klaus Protzel *Reinfeld*
Wolfgang Sterz *Reinfeld*

WAHLBEZIRK 38

Ute Hopp *Glinde*
Ralph Wegner *Glinde*
Helga Arndt *Glinde*

WAHLBEZIRK 39

Reiner Fiebelkorn *Neumünster*
Thomas Schleuning *Neumünster*
Claudia Hoke *Neumünster*

WAHLBEZIRK 40

Hans-Jürgen Werner *Elmsborn*
Günther Hartmann *Elmsborn*

WAHLBEZIRK 41

Bärbel Brosch *Elmsborn*
Fritz Peter Baumbach *Elmsborn*
Gabriele Blöcker *Elmsborn*

WAHLBEZIRK 42

Bärbel Giering *Elmsborn*
Friedrich-Wilhelm Donau *Elmsborn*
Klaus Offermann *Elmsborn*

WAHLBEZIRK 43

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

WAHLBEZIRK 44

Joachim Gallschütz *Kaltenkirchen*
Christoph Lorenz *Kaltenkirchen*

WAHLBEZIRK 45

Tanja Hans *Hamburg*
Eckhard Langmann *Hamburg*
Jürgen Sömisich *Hamburg*

AUS DEM KREISE UNSERER VERTRETERVERSAMMLUNG
VERLOREN WIR DURCH TOD

» GERHARD ZANDER «

Ratzeburg

WIR WERDEN DEM VERSTORBENEN
EIN EHRENDES ANDENKEN BEWAHREN.

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2016

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

ELLEN KAYSER
Einzelhandelskaufmann i. R., Lübeck
(bis 03.06.2016)

INGRID MERKELBACH
Verwaltungsangestellte i. R., Elmshorn

ELKE NAGEL
Finanzwirtin, Bad Oldesloe

RONALD ZORN
Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

THORSTEN STOCKFLETH
Vorstandsvorsitzender, Elmshorn

DENNIS EVERS
Bankbetriebswirt, Lübeck
(ab 03.06.2016)

VORSTAND

MARCEL SONNTAG
Rechtsanwalt, Lübeck
Vorstandsvorsitzender

DR. UWE HEIMBÜRGE
Dipl.-Bauingenieur, Lübeck
Vorstand

WOHNUNGSBESTAND DER NEUE LÜBECKER

STAND 31.12.2016

ORT	WOHNUNGEN		
Lübeck	3.118	Bad Segeberg	121
Hansestadt Lübeck	3.118	Kaltenkirchen	199
Bad Schwartau	155	Norderstedt	290
Eutin	15	Kreis Segeberg	610
Neustadt	475	Neumünster	324
Kreis Ostholstein	645	Stadt Neumünster	324
Börnsen	226	Schwerin	986
Büchen	114	Stadt Schwerin	986
Geesthacht	397	Crivitz	260
Groß Grönau	12	Demmen	10
Lauenburg	297	Hagenow	549
Ratzeburg	249	Wittenburg	148
Schwarzenbek	819	Kreis Ludwigslust-Parchim	967
Wentorf	279	Boltenhagen	141
Kreis Herzogtum Lauenburg	2.393	Grevesmühlen	139
Ahrensburg	1.443	Lübstorf	57
Bad Oldesloe	455	Warin	112
Bargteheide	262	Kreis Nordwestmecklenburg	449
Glinde	312	Hamburg	649
Großhansdorf	287	Freie und Hansestadt Hamburg	649
Reinfeld	126	Gesamt NL:	15.331
Tangstedt	18		
Trittau	313		
Kreis Stormarn	3.216		
Barmstedt	38		
Elmshorn	1.936		
Kreis Pinneberg	1.974		

IMPRESSUM

COPYRIGHT

NEUE LÜBECKER

Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Falkenstraße 9

23564 Lübeck

Tel. 0451 1405-0

info@neueluebecker.de

www.neueluebecker.de

TEXTE

Christin Holter

FOTOS

Rebecca Jesse, Nils Bergmann, Neue Lübecker eG

GESTALTUNGSKONZEPT

Kommunikationsdesign-Björn Hinze

DRUCK

Rügendruck GmbH Putbus

