

ZUM HAUSE IM NORDEN



**ZUHAUSE
IM NORDEN**
GESCHÄFTSBERICHT 2015



ZUHAUSE IM NORDEN

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

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



DR. UWE HEIMBÜRGE

›Vorstand‹

MARCEL SONNTAG

›Vorstandsvorsitzender‹

EDITORIAL LIEBE LESER,

unser Geschäftsbericht 2015 steht aus gutem Grund unter dem Motto „Zuhause im Norden“.

Denn als eine der größten Baugenossenschaften Norddeutschlands bieten wir inzwischen von Lauenburg an der Elbe bis nach Eutin, von Demen in Mecklenburg-Vorpommern bis nach Elmshorn mehr als 17.000 Mitgliedern ein Zuhause in der nördlichen Bundesrepublik.

Unser Repertoire reicht von der kleinen Single- bis zur großen Familienwohnung, vom ländlichen Wohnen bis hin zum Wohnen in Städten wie Hamburg, Lübeck oder Schwerin. So vielfältig, wie unsere Mitglieder und deren Bedürfnisse es sind, ist auch unser Wohnungsbestand.

Wie es sich beispielsweise im hohen Norden an der Ostseeküste lebt, erfahren Sie in unserem diesjährigen Geschäftsbericht von Svenja Wrobel. Die junge Mutter lebt mit ihren beiden Töchtern in Neustadt in Holstein und gibt uns Einblicke in ihren Alltag an der Küste.

Außerdem berichten wir über unsere neuesten Weiterentwicklungen im Onlinebereich. Hier waren wir im vergangenen Jahr sehr aktiv: Wir haben ein neues Abstimmungstool entwickelt, unser Mitglieder-ServicePortal weiter verbessert und einen Online-Rückrufwunsch eingeführt. Wie die neuesten Onlinedienste bei unseren Mitgliedern ankommen, erzählt NL-Mitgliedervertreter Ralph Wegner aus Glinde.

Auch das Miteinander war im vergangenen Jahr wieder ein zentraler Bestandteil unserer Aktivitäten. So haben wir uns auf zahlreichen Mitgliederfesten und Vertreterveranstaltungen über viele interessante Gespräche und gemeinsame Stunden mit unseren Mitgliedern gefreut.

Unsere großen Modernisierungsprojekte in Lübeck-Kücknitz, Börnsen, Norderstedt und Schwarzenbek, gefolgt von unseren Neubauprojekten in Bargtheide, Hamburg-Lurup und Lübeck-Eichholz, konnten erfolgreich fortgesetzt werden und lassen uns optimistisch und gespannt in die Zukunft blicken.

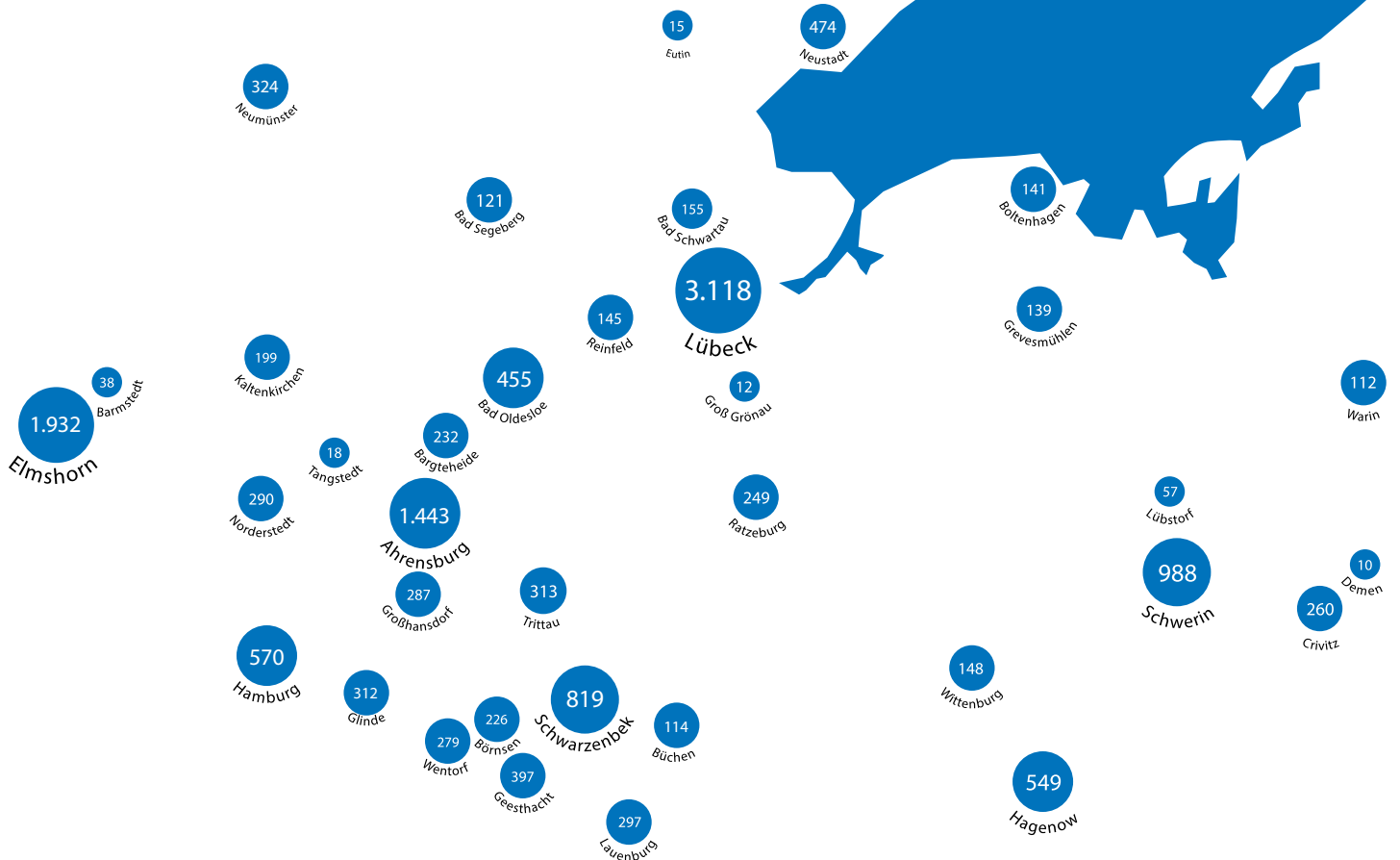
Alles in allem schauen wir zurück auf ein erfolgreiches, spannendes und innovatives Jahr 2015, für das wir uns bei allen Mitgliedern, Mitarbeitern und Partnern herzlich bedanken möchten.

Gemeinsam mit Ihnen freuen wir uns auf zukünftig noch mehr „Zuhause im Norden“.

Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender

Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand

ÜBERSICHT DIE WOHNUNGEN DER NEUE LÜBECKER



NEUE LÜBECKER NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG
AUF EINEN BLICK

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

**KENNZAHLEN IM
 JAHRESVERGLEICH**

	2015 T€	2014 T€
Bilanzsumme	696.026	687.522
Liquide Mittel (mit Bausparguthaben)	9.705	18.630
Anlagevermögen	658.516	640.503
Eigenkapital	221.823	211.066
Umsatzerlöse	96.611	95.992
Jahresüberschuss	8.543	8.704
Cashflow	24.438	25.749
Eigener Wohnungsbestand (Whg.)	15.238	15.178
– davon öffentlich gefördert (Whg.)	3.698	3.825
Flächen in qm per 31.12.	951.350	944.560
Umsatzerlöse aus Mieten	70.327	68.791
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	54.702	45.867
Instandhaltung (€/qm)	19,97	20,41
Anzahl der Mitglieder per 31.12.	17.370	17.192
Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand)	184	190
– davon ganztags tätig	123	124
– davon teilzeit- und nebenberuflich beschäftigt	61	66



Ein Zuhause im Norden

10 – 19

Online

20 – 23

Unsere Mitglieder

24 – 27

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

28 – 31

Lagebericht

32 – 41

Bilanz

42 – 43



INHALTS- VERZEICHNIS

2015

Gewinn- und Verlustrechnung	44	Mitglieder der Vertreterversammlung der NEUE LÜBECKER	58 – 59
Anhang	46 – 53	Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes der NEUE LÜBECKER	60
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	54	Wohnungsbestand der NEUE LÜBECKER	61
Bericht des Aufsichtsrates	56 – 57		



EIN ZUHAUSE IM NORDEN

VON HEIMAT UND MEER

Von Lauenburg an der Elbe bis nach Eutin, von Demen in Mecklenburg-Vorpommern bis nach Elmshorn – als eine der größten Baugenossenschaften

Norddeutschlands bieten wir seit sechsundsechzig Jahren inzwischen mehr als 17.000 Mitgliedern in über 15.000 Wohnungen ein Zuhause im Norden.

Wir sind stolz auf jedes einzelne Mitglied und freuen uns, wenn wir über deren Geschichten berichten dürfen.







SVENJA WROBEL *lebt mit ihren beiden*
»Mitglied« *Töchtern in Neustadt*

Eines unserer jüngeren Mitglieder ist Svenja Wrobel. Die Mutter zweier Kinder ist bereits seit 2010 Mitglied der NL. Gemeinsam mit ihren zwei Töchtern, Nele (5) und Pia (3), bewohnt sie eine helle Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus in Neustadt. Der Erholungs- und Kurort an der Ostsee in Schleswig-Holstein zählt ca. 15.000 Einwohner und ist ein beliebtes Urlaubsziel für Touristen. Dass Svenja Wrobel ausgerechnet hier wohnt, ist kein Zufall. Die junge Mutter hat sich ganz bewusst für einen Wohnsitz in der Hafenstadt an der schönen Ostseeküste entschieden.



SVENJA, NELE & PIA WROBEL

*Ein Blick in den Alltag
unserer Mitglieder.*

Bereits ihre Kindheit verbrachte Svenja Wrobel in Schönwalde, nur 15 Minuten von ihrem jetzigen Wohnort entfernt. In Neustadt selbst ist sie zur Schule gegangen. Mit 21 machte sie sich dann aber zunächst auf in die große weite Welt. Es galt, andere Länder und Städte zu entdecken. Nach einigen Aufenthalten im Ausland, in Berlin, Lübeck und dem Ruhrgebiet zog es sie mit ihrem ersten Kind schnell zurück in die alte Heimat. Die Sehnsucht nach der Ostsee und ihrer Heimat war groß.

Per Zeitungsanzeige fand sie schnell eine Wohnung der NEUE LÜBECKER in Neustadt. Seitdem fühlt sie sich als Mitglied der Genossenschaft pudelwohl. „Es war eine gute Entscheidung, wieder hierher zu ziehen“, sagt sie.

Die Rückkehr in den eher ruhigen Norden fiel ihr alles andere als schwer. „Ich bin eigentlich kein Großstadtmensch“, erzählt sie uns. „Ich bin sehr froh über die Erfahrungen, die ich in anderen Städten gesammelt habe, aber ich bin glücklich, heute wieder hier zu sein, und sehr froh, dass alles so reibungslos geklappt hat. In Neustadt ist es viel weniger hektisch als in Berlin oder im Ruhrgebiet. Hier hat man eine ganz andere Lebensqualität. Ich fühle mich hier angekommen, wieder zu Hause und genieße die Nähe zur Ostsee sehr.“ Auch ihre Mutter lebt in der kleinen Küstenstadt und freut sich sehr, dass Tochter und Enkelinnen nun direkt in der Nähe sind.

Mit ihren beiden Kleinen hat es sich Svenja Wrobel auf 64 Quadratmetern gemütlich gemacht. In einem großen gemeinsamen Kinderzimmer können die zwei Mädchen nach Herzenslust spielen und ihrer Mama beim Vorlesen zuhören. Langeweile gibt es nicht. „Bei drei Frauen herrscht immer Action“, sagt die lebensfrohe Mutter. „Mit meinen zwei Mädels ist ständig was los. Wir haben viel Spaß zusammen.“

Wann immer sich die Gelegenheit bietet, machen die drei einen Ausflug zum Strand, der nur fünf Minuten von ihrem Zuhause entfernt ist. Hier verbringen sie besonders im Frühjahr, Herbst und Winter gerne viel Zeit. Egal, ob beim gemeinsamen Spaziergang am Ufer, beim Spielen im Sand oder beim Klettern auf dem Spielplatz – für die Mädchen gibt es hier zu jeder Jahreszeit etwas zu erleben.

AN DER SCHÖNEN OSTSEEKÜSTE

„In der Nebensaison genieße ich die Ausflüge besonders“, sagt Svenja Wrobel. „Dann sind hier kaum Touristen, und wir haben den Strand oft fast für uns alleine. Wir versuchen, so viel Zeit wie möglich an der frischen Luft zu verbringen.“

Gemeinsam gehen die drei hier auf Entdeckungstour, beobachten die Möwen beim Kreisen, die Wellen und das Meer, sammeln Muscheln, bauen Sandburgen, klettern auf Steine oder toben am Ufer. „Im Dezember 2015 waren im Hafen sogar Delfine zu sehen“, sagt die junge Mutter. „Wo bekommt man so etwas schon geboten?“

Das Klettergerüst am Strand hat es besonders der fünfjährigen Nele angetan. „Sie klettert auf fast alles“, lacht Svenja Wrobel. „Zum Glück ist dabei aber noch nie etwas passiert. Die Mädchen können sich hier wunderbar beschäftigen, entfalten und austoben. Die Nähe zum Meer tut uns allen einfach gut.“

Neben der schönen Ostseelandschaft und der guten Seeluft schätzt sie besonders die regionalen Einkaufsmöglichkeiten in Neustadt. So kauft sie Lebensmittel auf dem Wochenmarkt direkt von regionalen Bauern oder im kleinen Bioladen ein. „Ich kenne die Leute, bei denen ich einkaufe, und weiß, wo die Produkte herkommen“, erzählt sie uns.

Obst und Gemüse baut die aktive Mutter sogar teilweise im eigenen Schrebergarten an. Hier verbringt sie im Sommer gerne Zeit, wenn es am Strand voll ist. Für sich und ihre Töchter achtet sie auf gesunde Ernährung mit regionalen Produkten. „Ich freue mich, wenn ich mit den Mädchen gemeinsam Erdbeeren ernten oder Himbeeren pflücken kann. Das wäre in Berlin so gar nicht möglich“, sagt sie. „Wir bauen unsere Kartoffeln zum Beispiel selbst an. So bekommen die Mädchen gleich einen tollen Bezug zu Lebensmitteln, essen frisch und vitaminreich.“ Sogar beim Einkochen bekommt Svenja Wrobel Unterstützung von ihren kleinen Helferinnen.

Sich selbst hält die junge Frau neben der gesunden Ernährung im örtlichen Fitness-Studio fit. Hier genießt sie die Zeit für sich und den Ausblick auf den Hafen während des Trainings. „Es ist schön, vom Studio aus dem Treiben im Hafen zuzuschauen, wenn die Fischer ihre fangfrische Ware direkt vom Boot aus verkaufen“, sagt sie. „Wo hat man beim Sport schon so eine schöne



*Familie Wrobel genießt die
Nähe zum Strand und
die Erholung an der Ostsee.*







Die vielen Spielmöglichkeiten in der Nähe sorgen für viel Abwechslung.



Nele und Pia Wrobel freuen sich bei jeder Jahreszeit über einen Ausflug zum Strand.

WIR HABEN DEN STRAND OFT FAST FÜR UNS ALLEINE

Aussicht! Hier kann ich abschalten und mich stärken, damit ich mit meinen kleinen Wirbelwinden mithalten kann.“

Mit ihrer Entscheidung, wieder in den Norden zu ziehen, ist sie auch heute noch rundum glücklich. „Ich bin sehr dankbar für mein Leben hier und die vielen schönen Momente mit meinen Töchtern“, sagt sie uns.

Der Ort bietet der jungen Familie neben vielen wunderbaren Freizeitmöglichkeiten auch sonst alles, was man zum Leben benötigt. Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind fußläufig erreichbar. „Es ist schön, dass ich meine Mädels morgens zu Fuß in die Kita bringen kann“, sagt Svenja Wrobel. „Alles, was wir brauchen, befindet sich in der Nähe.“ Auch mit der NEUE LÜBECKER ist sie mehr als zufrieden, verrät sie uns.

Die Vorteile einer Genossenschaft gegenüber privaten Anbietern überwiegen für sie ganz klar. „Ich bin oft umgezogen und habe zum Beispiel auch bei privaten Vermietern gewohnt. Da ist es leider nicht immer selbstverständlich, dass sich sofort jemand um meine Anliegen kümmert. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft bietet außerdem ganz andere Sicherheiten, wie ein lebenslanges Wohnrecht, schnellen Service und qualitativ hochwertige Wohnungen.

Seit ihrem Einzug 2010 ist Svenja Wrobel auch innerhalb der Häuser der NEUE LÜBECKER umgezogen. „Der Service war immer sehr freundlich, und die Mitarbeiter sind sehr hilfsbereit“, sagt sie. Auch mit der Qualität ihrer Wohnung ist die junge Mutter absolut zufrieden. „Ich fühle mich mit den Mädchen in meinem Zuhause wirklich sehr wohl.“

Für die Zukunft wünscht sich Svenja Wrobel für sich und ihre Familie vor allem Gesundheit, viele weitere schöne Momente in ihrer und rund um ihre Wohnung und dass sie alle drei das Leben im hohen Norden weiter in vollen Zügen genießen können.



• ONLINE •

SERVICE FÜR UNSERE MITGLIEDER

Im Jahr 2015 haben wir den Onlineservice für unsere Mitglieder noch weiter ausgebaut. So ist es inzwischen unter anderem möglich, einen Rückrufwunsch einfach und bequem auf unserer Website zu hinterlassen oder eine Schadensmeldung über das neue Mitglieder-ServicePortal abzugeben. Das Portal, das bereits knapp 700 NL-Mitglieder nutzen, ist seit April 2015 online.

Auch Abstimmungen sind – dank unseres neuen Abstimmungstools – nun problemlos online möglich. Unsere Mitglieder können so per Mausklick z. B. im Zuge einer Modernisierung über die neue Hausfarbe und vieles mehr entscheiden.

Mit der elektronischen Mieterakte „MiA“, die im Sommer 2016 an den Start geht, haben wir außerdem einen einfacheren Zugriff auf alle Dokumente und sind noch schneller aussagefähig gegenüber unseren Mitgliedern. Die Digitalisierung von Unterlagen spart Papier und schont damit die Umwelt.

Wie die neuen Onlinedienste bei unseren Mitgliedern ankommen, erfahren wir u. a. von unserem Mitgliedervertreter Ralph Wegner. Gemeinsam mit seiner Frau Anja bewohnt er eine moderne Erdgeschosswohnung im Neubauquartier „An der alten Wache“ in Glinde. Neben der hervorragenden Lage gefällt ihm hier ganz besonders die hochwertige Ausstattung der Wohnung. „Im Vergleich mit der vorherigen Wohnung müssen wir selbst im Winter aufgrund der hervorragenden Wärmedämmung und der Dreifachverglasung kaum heizen“, erzählt er uns.

Neue Technologien begeistern den gelernten Maschinenbauer von Haus aus. So ist es kein Wunder, dass er auch beruflich mit technischen Innovationen zu tun hat. Als Geschäftsführer der Firma „WattRad“ in Hamburg bietet er seinen Kunden alles rund um das Thema E-Mobilität an. Vom Elektrofahrrad über den Elektroroller bis hin zum Elektroauto reicht sein Repertoire. „Ich fahre natürlich selbst ein Elektroauto und würde nie mehr tauschen!“, sagt er lachend.

RALPH WEGNER

›Mitgliedervertreter‹

*Mit dem Geschäftsführer der
Firma WattRad haben wir
über unsere Online-Lösungen
gesprachen.*





MITGLIEDER SERVICEPORTAL

*Service rund um die Uhr ...
mit unserem neuen Mitglieder-ServicePortal sind wir überall für Sie da*

ZUKUNFTS- WEISENDER SERVICE

Als Unternehmer weiß er die neuen Onlinedienste der NEUE LÜBECKER sehr zu schätzen. „Mir gefällt vor allem die Effizienz der Tools. Sie sind zeitunabhängig, und jeder kann sie nutzen, wenn es bei ihm am besten passt. Auch ich habe z. B. über das Mitglieder-ServicePortal schon Schadensmeldungen abgegeben. Das hat super und schnell geklappt“, verrät uns Ralph Wegner. „Bei Abstimmungen finde ich es sehr praktisch, dass man diese einfach vom PC oder Smartphone aus erledigen kann. Gerade wenn man beruflich stark eingespannt ist, ist das ein super Service.“

Dass die NEUE LÜBECKER so aktiv an der Weiterentwicklung des Onlinebereiches arbeitet, begrüßt er sehr. „Ich wünsche mir, dass die Interaktivität noch weiter ausgebaut wird und die Mitgliedervertreter sich vielleicht bald online treffen können“, sagt er schmunzelnd. „Die neuen Technologien sind in jedem Fall eine gute Sache und sehr zukunftsweisend. Ich freue mich auf alle weiteren Entwicklungen der NEUE LÜBECKER und werde den Onlineservice natürlich weiter nutzen.“

Neben den neuen Services ist es selbstverständlich weiterhin möglich, alle Themen auch per Brief, Telefon oder sehr gern persönlich mit der NL zu besprechen. Auch in der Zukunft versorgen wir Sie über diese Kommunikationswege mit Neuigkeiten rund um unsere Genossenschaft.



MITGLIEDER-TREFFEN- & FESTE *Die alljährlichen Veranstaltungen und Treffen unserer Mitglieder sorgen für ein tolles Miteinander.*



UNSERE MITGLIEDER

MITEINANDER IM NORDEN...

...lautet das Motto, das wir großschreiben und Tag für Tag leben. Durch zahlreiche Aktivitäten haben wir im letzten Jahr das Miteinander für unsere Mitglieder weiter gefördert und entwickelt.

Unsere Mitgliedertreffs in Elmshorn, Geesthacht und Lübeck, zu denen auch die neue Räumlichkeit „Im Fuchsloch“ in Lübeck zählt, waren in 2015 wieder eine Plattform für viele Zusammenkünfte unserer Mitglieder. Egal ob für gemeinsame Spielabende, Geburtstagsfeiern oder einfach zum Kaffeetrinken oder Frühstücken mit den Nachbarn, die Räume stehen für Anlässe aller Art zur Verfügung.

Das gemeinsame Feiern stand im vergangenen Jahr natürlich wieder auf der Agenda. Mitgliederfeste gab es u. a. in Hamburg, Glinde, Börnsen, Großhansdorf, Lübstorf und Lübeck. Dabei haben wir uns über die aktive Teilnahme der Mitglieder gefreut. Im Mittelpunkt der Veranstaltungen standen wieder einmal viele interessante Gespräche.



**MITGLIEDER-
FEST**

Mitgliederfest in Glinde, An der alten Wache

VERTRAUEN UND PARTNERSCHAFT

In Bargteheide haben wir im Oktober 2015 das Richtfest für unser Neubauprojekt „Alter Sportplatz“ veranstaltet, um die gemeinsame Leistung der Handwerker zu feiern. Hier dürfen sich unsere neuen Mitglieder im Sommer 2016 über komfortable Wohnungen freuen. Die 30 öffentlich geförderten Wohnungen sind barrierearm, teilweise sogar barrierefrei und erfüllen die Standards der Energieeinsparverordnung 2014 für energieeffizientes Bauen. Dazu zählen unter anderem eine Luftwärmepumpe sowie ein Brennwertkessel.

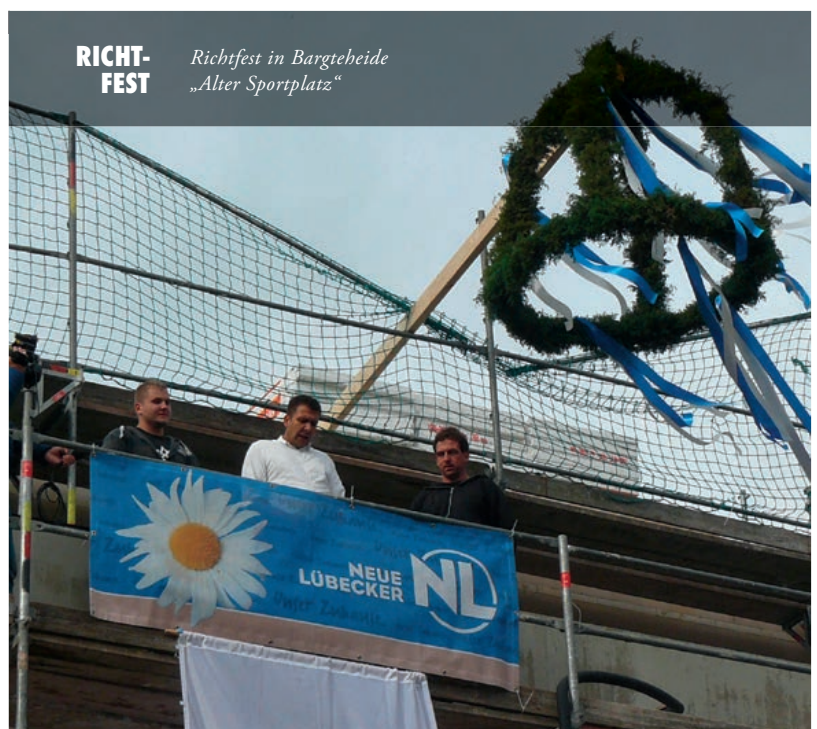
Im Ahrensburger Stadtteil „Reeshoop“ ging es 2015 ebenfalls mit großen Schritten voran. In unserem zweiten Bauabschnitt entstehen bis 2017 70 neue Wohnungen. Bei der Auswahl der regionalen Baupartner setzen wir auf gegenseitiges Vertrauen und partnerschaftliches Miteinander während der spannenden Bauphasen. Die Firma Karl Petersen aus Ahrensburg, die wir für den Rohbau des Projektes mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 12,2 Mio. Euro gewinnen konnten, ist ein gutes Beispiel für die Zusammenarbeit mit ortsansässigen Fachkräften.

Ein weiteres Großprojekt startete 2015 in Lübeck-Eichholz. An der Brandenbaumer Landstraße/Ecke Dieselstraße entstehen 119 Wohnungen, die mit Balkonen und Terrassen sowie einer Wärmeversorgung über Geothermie ausgestattet sind. Für das

Miteinander in dem Neubauprojekt sorgen u. a. die geplanten Grünanlagen sowie Spielmöglichkeiten im Außenbereich für unsere kleinsten Mitglieder. Der nur 300 Meter entfernte Mitgliedertreff „Im Fuchsloch“ steht allen Mitgliedern für gemeinsame Aktivitäten offen.

In Hamburg-Lurup fanden von August 2015 bis Mai 2016 die Wohnungsübergaben statt. In unserem ersten Hamburger Neubauprojekt sind 224 Genossenschaftswohnungen an der Luruper Hauptstraße entstanden. Die integrierte Kindertagesstätte bildet einen weiteren Begegnungsort für unsere kleinsten Mitglieder.

Mit großer Freude blicken wir auf das gute Miteinander mit unseren Mitgliedervertretern zurück und bedanken uns für die aktive Unterstützung und den konstruktiven Austausch im Rahmen unserer Vertreterversammlung, der regionalen Vertretertreffen sowie der Veranstaltungen in Lübeck. Die aktive Einbindung der Mitgliedervertreter werden wir in Zukunft weiter intensivieren und auch auf diese Weise das Miteinander fördern.



**RICHT-
FEST**

*Richtfest in Bargteheide
„Alter Sportplatz“*

NEU-BAU

Unser Projekt in Lübeck Eichholz. Hier entstehen 119 Wohnungen für unsere Mitglieder.



HAMBURG-LURUP

Das erste NL-Neubauprojekt, mit 224 Wohnungen, in Hamburg.



AHRENSBURG REESHOOP

NL-Kundenbetreuer, Benjamin Schumacher, freut sich auf die Vermarktung des zweiten Bauabschnittes.



MIT-EINANDER

Unser Mitgliederfest in der Lübecker Scharhörnstraße, bei dem die Gäste kleine Gewinne aus der Tombola erhielten.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2015

DIE WIRTSCHAFTLICHEN RAHMEN-
BEDINGUNGEN STELLEN SICH AUS SICHT
DER NEUE LÜBECKER WIE FOLGT DAR:

A) PREISSTABILITÄT – VERBRAUCHERPREISE FAST UNVERÄNDERT

Die Inflationsrate in Deutschland im Jahre 2015 betrug gemessen am Anstieg des Verbraucherpreisindex rd. 0,3%. Im Vergleich zum Vorjahr waren die Ölpreise im November 2015 um gut zwei Fünftel gesunken. Ohne Berücksichtigung von Energie betrug die Preissteigerung für Verbraucher rd. 1,3%. Verteuert haben sich insbesondere die Nahrungsmittel um 2,3% sowie die Mieten um 1,0%.

B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD – IN DEUTSCHLAND SO VIELE ER- WERBSTÄTIGE WIE NOCH NIE

Die anhaltend gute Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft trug im Jahre 2015 dazu bei, dass die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland von 40,3 Mio im Jahre 2008 auf einen erneuten Höchststand von 43,5 Mio im November 2015 stieg. Gegenüber dem Jahre 2014 ergab sich ein Zuwachs von 0,4 Mio Beschäftigten. Der Anstieg der Erwerbstätigen wird überwiegend durch sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse gestützt. Die hohe Nachfrage am Arbeitsmarkt trifft auf die Zuwanderungen aus EU- Mitgliedsländern, die ihren Bürgern zuletzt die Arbeitnehmerfreizügigkeit gewährt haben. Zukünftig werden sich darüber hinaus die Flüchtlingszuzüge im Arbeitsangebot auswirken, wobei bei dieser Personengruppe häufig die Qualifikationen und die Sprachkenntnisse Hürden für den Eintritt in den deutschen Arbeitsmarkt sind und so tendenziell zu einem Anstieg der Arbeitslosenzahl in Deutschland führen können.

Einer unverändert hohen Nachfrage nach qualifizierten Fachkräften sowohl im gewerblichen als auch im Dienstleistungssektor steht die immer stärker werdende Verknappung des Angebots 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 um 0,3% auf 6,5% gesunken. Vor der Finanz-/Wirtschaftskrise betrug diese Quote noch 8,4%. In Mecklenburg-Vorpommern lag die Arbeitslosigkeit am Jahresanfang 2016 bei 11,5%.

C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT – WIEDER EIN STARKES JAHR FÜR DIE EXPOR- TEURE

Die hohe Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft zeigt sich gegenüber dem Vorjahr trotz des schwierigen Umfeldes in den abermals gestiegenen Exportüberschüssen, die im Oktober 2015 mit 22,4 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 verzinlichen Forderungen, die durch den langanhaltenden Ankauf von risikobehafteten Staatsanleihen von Staaten mit hoher Verschuldung durch die Zentralbanken finanziert werden, bleibt ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung.

D) WIRTSCHAFTSWACHSTUM – DIE AUSSICHTEN FÜR DIE KON- JUNKTUR BLEIBEN OPTIMISTISCH

Die Konjunktur der deutschen Wirtschaft war im Jahre 2015 durch die gute Binnennachfrage geprägt. Die stabile Arbeitsmarktlage, die sinkenden Energiepreise und die kräftigen 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 1,7 Prozentpunkte. Im Baugewerbe hat sich der Trend fortgesetzt, dass eine steigende Nachfrage im Wohnungsbau einem sinkenden Auftragseingang seitens Unternehmen der öffentlichen Hand gegenübersteht.

Für das Jahr 2016 rechnen führende Wirtschaftsinstitute für Deutschland mit einem Wachstum über 1,8%. Die positive Stimmung wird durch den Ifo-Geschäftsklimaindex des Monats Dezember 2015 gespiegelt. Dabei gewinnen zunehmend die steigenden Löhne sowie die staatlichen Ausgaben für die Integration der Flüchtlinge bei der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland an Bedeutung.

Im Bundesland Schleswig-Holstein ergab sich im 1. Halbjahr 2015 mit 0,5% ein gegenüber 2014 verlangsamer Anstieg der Wirtschaftsleistung. Ge-

tragen wurde diese Entwicklung vor allem durch die gute Entwicklung in der chemisch-pharmazeutischen Industrie. Demgegenüber gab es im verarbeitenden Gewerbe, dem Ernährungsgewerbe sowie in der Bauwirtschaft Rückgänge. Die wirtschaftliche Lage für das Jahr 2016 schätzen die Unternehmen nach einer Umfrage der IHK Schleswig-Holstein bedingt durch eine hohe Binnennachfrage optimistisch ein.

In Mecklenburg-Vorpommern hielt lt. Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2015 der positive Trend des Wirtschaftswachstums an. Preisbereinigt stieg im 1. Halbjahr das Bruttoinlandsprodukt um 1,4 % und lag damit über 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.

E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN – DEUTLICH MEHR BAUGENEHMIGUNGEN UND STEIGENDE HAUSHALTSZAHLEN IN BALLUNGSRÄUMEN

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahre 2008 einen Tiefststand von 176.000 erreicht hatte, gibt es danach wieder einen starken Trend zu mehr Bautätigkeit. Nach 250.000 Baugenehmigungen im Vorjahr werden für das Jahr 2015 rund 300.000 Baugenehmigungen erwartet. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern.

Aktuelle Studien sehen bis zum Jahre 2020 einen jährlichen Bedarf von rd. 350.000 bis 400.000 Neubauwohnungen, welcher durch die Bautätigkeit nicht vollständig gedeckt wird.

Dabei ist insbesondere in den Metropolregionen, zu denen auch die Hansestadt Hamburg mit ihrem Umland gehört, die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Der Anstieg an Baugenehmigungen ist in diesen Regionen nicht ausreichend, um die zusätzliche Nachfrage zu decken. Daher bleibt der Wohnungsmarkt vor allem dort in Zukunft besonders angespannt.

NL-Azubi Charlyn Jungblut (re.) mit Tauschazubine Maxi Lebelt.



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, teilweise 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, die Metropolregion Hamburg, welches mit der wachsenden Hansestadt, die ein Bevölkerungszuwachs von 8% in den letzten 25 Jahren hatte, eng verflochten ist. Dazu kommt, dass in den Zentren des Hamburger Umlands die Zahl der Haushalte zuletzt stärker gestiegen ist als die Zahl der Wohnungen.

In Schleswig-Holstein, außerhalb der Metropolregion Hamburg, liegt eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor.

In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend regional differenziertes Bild. In Abhängigkeit 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. Bei geringen Inflationsraten rechnen Experten in Europa trotz der Leitzinsanhebung in den USA 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 errichtet 224 Wohnungen und eine Kindertagesstätte in Hamburg-Lurup, deren Bezug in der 1. Hälfte des Jahres 2016 abgeschlossen sein wird.

In Bargtheide hat die NEUE LÜBECKER im Jahre 2015 mit dem Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2016 geplant.

Einen weiteren Schwerpunkt der Neubautätigkeit hat die NEUE LÜBECKER in Ahrensburg. Im 2. Bauabschnitt werden im Quartier Reeshoop seit dem Jahre 2015 insgesamt 70 Wohnungen erstellt. Der Neubau soll im Jahre 2017 fertiggestellt sein.

Am Standort Lübeck wurde im Jahre 2016 im Stadtteil Eichholz mit der Errichtung von 119 Wohnungen begonnen, wovon 12 Wohnungen nach der neuen sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein gebaut werden. Die Maßnahme soll im Jahre 2018 abgeschlossen sein.

Am Standort Schwarzenbek sollen im Baugebiet „Im Holtern“ auf dem Grundstück des ehemaligen städtischen Schwimmbades 60 Wohnungen errichtet werden, deren Baubeginn für das Jahr 2016 vorgesehen ist. Das Projekt soll im Jahre 2018 abgeschlossen sein.

In der Planung befinden sich 60 neue Genossenschaftswohnungen in Schwerin, Lübecker Straße, deren Baubeginn im Jahre 2018 und Fertigstellung im Jahre 2019 sein soll.

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

MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT

Schwerpunkte der im Jahre 2016 geplanten Modernisierungstätigkeit werden in Norderstedt das Wohnquartier Friedrichsgaber Weg und in Elmsborn, Friedensallee sein. Weitere Maßnahmen sind in Geesthacht, Am Haferberg geplant. Die Projekte in Börnsen, Rudolf-Donath-Weg sowie in Schwarzenbek, Frankfurter Straße, deren Start im Jahre 2015 war, werden im Jahre 2016 abgeschlossen.



Elmsborn, Schleusenpark

H) WEITERE HANDLUNGSFELDER DER NEUE LÜBECKER

Um die Kundenorientierung und den Service weiter zu stärken, wurden im Jahre 2015 mit Unterstützung eines erfahrenen externen Dienstleisters Vermietungstests durchgeführt, bei denen Testkunden fast 200 Kontakte mit dem Vermietungsteam der NEUE LÜBECKER aufgenommen haben. Das gute Serviceniveau der NEUE LÜBECKER wurde dabei bestätigt. Trotz des guten Ergebnisses haben wir die vielen Anregungen aufgegriffen und in Workshops Verbesserungsvorschläge erarbeitet, die zurzeit umgesetzt werden.

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

Dieses Portal wird von unseren Mitgliedern bereits intensiv genutzt.

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

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

Seit mehr als 67 Jahren stellt sich die NEUE LÜBECKER als eine der größten Wohnungsgesellschaften in Norddeutschland als wirtschaftlich starke und zukunftsorientierte Gemeinschaft erfolgreich den Herausforderungen unserer Zeit. Es ist unser Anspruch, unseren Mitgliedern auch in Zukunft attraktives Wohnen und besten Service zu bieten.



Gepflegte und großzügige Außenanlagen sorgen für ein gutes Miteinander.

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 2015 fortgesetzt.

OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2015 15.238 Wohnungen sowie 141 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.107 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 2.937 nicht überdachte Stellplätze.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Wohnungsanzahl damit um 60 Wohnungen erhöht, welches vor allem durch die Fertigstellung von 145 neuen Wohnungen in Hamburg und die Umwidmung eines Gewerbeobjekts in Bad Oldesloe in eine Wohnung begründet ist. Demgegenüber wurden in Lübeck 80 nicht mehr bedarfsgerechte Wohnungen abgerissen, die durch einen Neubau ersetzt werden. Des Weiteren wurden 6 Wohnungen durch Zusammenlegung und Stilllegungen von Dachgeschosswohnungen aus dem Bestand genommen.

Kernstandorte sind Lübeck (3.118 Wohnungen), Elmshorn (1.932 Wohnungen), Ahrensburg (1.443 Wohnungen), Schwerin (988 Wohnungen), Schwarzenbek (819 Wohnungen) und Hamburg (570 Wohnungen).

GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2015 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.957.459 qm (Ende 2014: 1.963.277 qm). Davon waren Ende 2015 87.379 qm unbebaut (Ende 2014: 95.603 qm).

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

VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft verzeichnet eine hohe Nachfrage in Hamburg und dem 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 96.611 T€ (im Vorjahr: 95.992 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

WESENTLICHE KENNZAHLEN FÜR DIE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

	PLAN 2015 T€	IST 2015 T€	IST 2014 T€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	70.467	70.327	68.791
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	20.504	19.973	20.033
Zinsaufwendungen	15.007	15.514	15.788
Jahresüberschuss	7.482	8.543	8.704

UMSATZERLÖSE AUS MIETEN

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

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüsse im Durchschnitt 6,04 €/qm/Monat (im Vorjahr: 5,89 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft ist mit 9,0 % (im Vorjahr: 9,1 %) fast unverändert gegenüber dem Vorjahr.

INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

2015 investierte die Genossenschaft wieder erheblich in Instandhaltungsmaßnahmen, um die angestrebten Qualitätsziele und Markterfolge zu erreichen. Die Verringerung gegenüber der Wirtschaftsplanung resultiert aus einer im laufenden Geschäftsjahr durchgeführten Umschichtung von Mitteln in die Modernisierung.

Auf die Wohn- und Nutzfläche bezogen, bedeutet dies im Jahr 2015 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 19,97 €/qm.

ZINSAUFWENDUNGEN

Gegenüber dem Planansatz bewirkt das historisch niedrige Zinsniveau eine Erhöhung des Zinsaufwandes für die langfristigen Rückstellungen. Dabei wurden als Zinsaufwand 999 T€ für die Zuführung von Pensionsrückstellungen erfasst.

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

JAHRESÜBERSCHUSS

Gegenüber dem im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das laufende Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 7.482 T€ wurde u.a. wegen geringerer Instandhaltungsaufwendungen mit 8.543 T€ ein höheres Jahresergebnis erzielt.

Darüber hinaus konnten Mehrerträge durch den Verkauf von Grundstücken in Büchen und Schwarzenbek erzielt werden.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER ENTWICKLUNG

Die Fortführung der bereits in Durchführung befindlichen und geplanten Investitionen in Neubau und Bestand verbessert die Attraktivität der Wohnungen und das Wohnumfeld für unsere Mitglieder auch in Zukunft. 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 2015 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 Gesamtbild¹:

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	658.516	94,6	640.503	93,2	18.013
Bausparguthaben (langfristig)	6.026	0,9	4.369	0,6	1.657
Umlaufvermögen - Unfertige Leistungen	26.372	3,8	26.599	3,9	-227
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.112	0,7	16.051	2,3	-10.939
	696.026	100,0	687.522	100,0	8.504
Eigenkapital	221.823	31,9	211.066	30,7	10.757
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensionsrückstellungen	9.963	1,4	9.623	1,4	340
- Sonstige Rückstellungen	191	0,0	186	0,0	5
- Verbindlichkeiten	429.066	61,6	428.303	62,3	763
Kurz- u. mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	34.983	5,1	38.344	5,6	-3.361
	696.026	100,0	687.522	100,0	8.504

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 8.504 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,2 Prozentpunkte auf 31,9% (im Vorjahr: 30,7%).

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 8.543 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr sowie den Veränderungen der Geschäftsguthaben um 10.757 T€ erhöht.

¹ Die Bausparguthaben sind gesondert als langfristiges Vermögen dargestellt. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.



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 Darlehensbedingungen auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) aufgestellt. Sie gibt einen Überblick über die Geldmittelzuflüsse und -abflüsse der Genossenschaft:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2015 T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	
Periodenergebnis	8.543
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.146
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-243
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.177
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-419
Aufwendungen aus außerordentlichen Posten	588
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	24.438
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	503
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.403
Zinsaufwendungen/Zinserträge	14.428
Sonstige Beteiligungserträge	-60
Ertragsteueraufwand	38
Ertragsteuerzahlungen	-109
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	37.835
II. INVESTITIONSBEREICH	
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-54
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	526
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-35.502
Auszahlungen aus Bausparguthaben	-1.638
Erhaltene Zinsen	53
Erhaltene Dividenden	60
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-36.555
III. FINANZIERUNGSBEREICH	
Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben	4.245
Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben	-1.170
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	19.639
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-) Krediten	-17.165
Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-2.072
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	141
Gezahlte Zinsen	-14.655
Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder	-825
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.862
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-10.582
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.261
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.679

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

**WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DARSTELLUNG
DES CASHFLOWS AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT:**

	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	37.835
Zinsaufwendungen	-14.499
planmäßige Tilgungen	-16.640
Abnahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschrifteinzug bei Zinsen	-156
Abnahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschrifteinzug bei Tilgung	-525
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)	6.015

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 6.015 T€ für Investitionen aus dem Cashflow bereitgestellt werden.

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

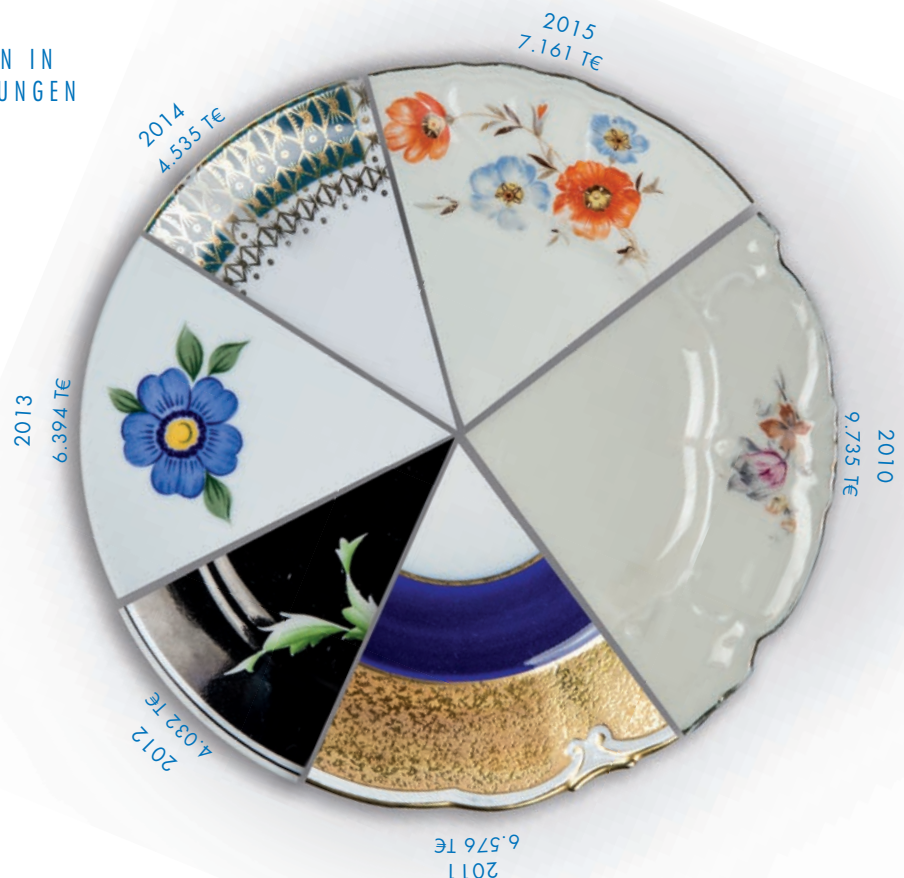
Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Planung der Ausgaben die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

MODERNISIERUNG

Die marktorientierte Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitsschwerpunkt der NEUE LÜBECKER. In die Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2015 7.161 T€ investiert (im Vorjahr: 4.535 T€), die aktiviert wurden. Im Geschäftsjahr wurden für Modernisierungsmaßnahmen 772 T€ an Darlehen aufgenommen.

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

MODERNISIERUNG	Anzahl Wohnungen	T€
Norderstedt, Friedrichsgaber Weg	110	3.484
Lübeck, Am Stadtrand / Dockstraße	88	823
Schwarzenbek, Frankfurter Straße	76	958

**INVESTITIONEN IN
MODERNISIERUNGEN**


NEUBAU

Für Maßnahmen zur Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit wurden im Jahr 2015 27.568 T€ (im Vorjahr: 21.299 T€) investiert, wofür im Geschäftsjahr 18.867 T€ an Fremdmitteln aufgenommen worden sind.

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

NEUBAU 2015	Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe	T€
Hamburg-Lurup	2016	224	1	19.741
Bargteheide, Alter Sportplatz	2016	30	0	2.222
Ahrensburg, Reeshoop	2017	70	0	3.290
Lübeck, Brandenbaumer Landstraße	2018	119	0	1.798

INVESTITIONEN
IN NEUBAUTEN2010
17.102 T€2011
38.057 T€2012
30.944 T€2013
16.214 T€2014
21.299 T€2015
27.568 T€

2.3. ERTRAGSLAGE

In Abweichung zur Darstellung im Vorjahr wird im Geschäftsjahr ein Finanzergebnis gesondert ausgewiesen, welches im Wesentlichen die Zinsaufwendungen aus der Zuführung zu den langfristigen Rückstellungen sowie aus der Unternehmensfinanzierung enthält. Die Vorjahreszahlen haben wir zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse angepasst.

Der Jahresüberschuss 2015 beträgt 8.543 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	10.514	10.238	276
Betreuungstätigkeit	5	17	-12
Neubau/Modernisierung	9	-23	+32
Grundstücksbevorratung	2	3	-1
Finanzergebnis	-1.516	-1.280	-236
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-27	-390	363
Neutrales Ergebnis	-406	281	-687
- davon Verkaufstätigkeit	426	1.494	-1.068
- davon Bewertung Bauten des Anlagevermögens (außerplanmäßige Abschreibungen)	-434	-945	511
	8.581	8.846	-265
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-38	-142	104
Jahresüberschuss	8.543	8.704	-161

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2015 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Hausbewirtschaftung den entscheidenden Anteil. Der deutlichen Verbesserung bei den Mieterlösen und dem Zinsaufwand der Hausbewirtschaftung standen gestiegene Verwaltungskosten gegenüber.

Das Finanzergebnis war vor allem durch niedrigere anzusetzende Zinsen bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen belastet. Durch Zinssatzänderung ergab sich dabei eine Mehrbelastung von 589 T€.

3. NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Geschäftsjahres lagen der NEUE LÜBECKER keine weiteren Vorgänge vor, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung waren.

4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die NEUE LÜBECKER verwendet ein EDV-gestütztes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen

einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Abteilungen ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht. Um den Planungs- und Steuerungsprozess in der Genossenschaft weiter zu optimieren, wurde im Berichtsjahr das kaufmännische mit dem technischen Controlling verzahnt.

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. Ein Beispiel dafür ist die Bereitstellung moderner Services über das Internet, bei denen die Mitglieder über ein neues Serviceportal mit der Genossenschaft in Kontakt treten können. 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 der Metropolregion Hamburg in den nächsten Jahren aufgrund der Zuwanderung, die durch die Flüchtlingsbewegungen nach Europa verstärkt wird, 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 richtet ihr Angebot mit zahlreichen Neubauprojekten an dieser Nachfrage aus. Ein Beispiel dafür ist die Fertigstellung von 224 Wohnungen und einer Kindertagesstätte in Hamburg-Lurup in der ersten Jahreshälfte 2016.

Bis zum Jahre 2019 sollen an den Standorten Ahrensburg, Bargteheide, Lübeck, Schwarzenbek und Schwerin weitere 339 Wohnungen errichtet werden.

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 2016 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 8.974 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 73.164 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 22.275 T€ eingeplant. Die hochgerechneten Zinsaufwendungen betragen

ALTER UNSERER MITGLIEDER

0 - 30 Jahre
2214 Mitglieder

31 - 40 Jahre
2505 Mitglieder

41 - 50 Jahre
2915 Mitglieder

51 - 60 Jahre
3143 Mitglieder



insgesamt 14.012 T€. Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

Im Bestand ist die Fortsetzung und Erweiterung des in den vergangenen Jahren begonnenen Modernisierungsprogramms geplant. Dabei haben die Erhöhung der Wohnqualität für die Mitglieder sowie Verbesserung der Energieeffizienz Priorität.

Der kontinuierliche Verbesserungsprozess wird durch ein internes Qualitätsmanagement unterstützt, das die Kernprozesse der Genossenschaft im Hinblick auf Optimierungspotenziale untersucht und entsprechende Arbeitspakete für deren Umsetzung erarbeitet. Dabei ist das Feedback unserer Mitglieder und Mitarbeiter Ansporn für die weitere Verbesserung unseres Services.

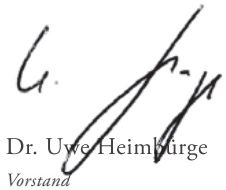
Die enge Einbindung der Mitglieder unserer Genossenschaft und ein solides wirtschaftliches Fundament sind die Basis dafür, dass die NEUE LÜBECKER auch in Zukunft für ihre Mitglieder ein attraktives Zuhause ist.

Lübeck, den 25.04.2016

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender



Dr. Uwe Heimbürg
Vorstand



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Anlagevermögen	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
1.	Immaterielle Vermögensgegenstände		63.908,15	27.661,67
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	589.093.989,33		598.112.408,06
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.308.274,36		7.553.592,74
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.682.714,85		2.063.466,19
4.	Maschinen	3.392,98		10.273,32
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.370.334,64		1.350.715,53
6.	Anlagen im Bau	56.990.607,11		28.579.646,61
7.	Bauvorbereitungskosten	624.187,92		1.524.866,96
8.	Geleistete Anzahlungen	97.342,62	657.170.843,81	0,00
				639.194.969,41
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		658.515.551,66	640.503.430,78
B.	Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	26.371.955,50		26.598.768,05
2.	Andere Vorräte	534.609,67	26.906.565,17	834.735,94
				27.433.503,99
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	209.582,83		268.766,56
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	61.751,49		61.751,49
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64.531,15		64.313,16
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	386.138,39	722.003,86	348.518,44
				743.349,65
III.	Flüssige Mittel			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.678.631,96		14.261.316,48
2.	Bausparguthaben	6.026.293,42	9.704.925,38	4.369.069,33
				18.630.385,81
	Umlaufvermögen insgesamt		37.333.494,41	46.807.239,45
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		177.226,59	211.124,92
	Bilanzsumme		696.026.272,66	687.521.795,15
	Treuhandvermögen		735.932,53	754.386,15

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Eigenkapital	€	€	€
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.015.036,00		1.023.258,20
2.	der verbleibenden Mitglieder	25.795.142,04		22.883.499,31
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	297.450,00	27.107.628,04	160.150,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 97.057,96 €			24.066.907,51
				(71.100,69)
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	31.090.000,00		30.230.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 860.000,00 €			(880.000,00)
2.	Andere Ergebnisrücklagen	162.663.185,54	193.753.185,54	155.933.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 6.730.000,00 €			(6.990.000,00)
				186.163.185,54
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	9.659,80		1.924,66
2.	Jahresüberschuss	8.542.783,05		8.703.733,28
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	7.590.000,00	962.442,85	7.870.000,00
				835.657,94
	Eigenkapital insgesamt		221.823.256,43	211.065.750,99
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.962.778,00		9.622.638,00
2.	Steuerrückstellungen	0,00		19.100,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.539.457,54	12.502.235,54	5.366.891,94
				15.008.629,94
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	384.361.170,39		390.823.537,89
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.786.306,15		38.251.738,59
3.	Erhaltene Anzahlungen	29.053.746,37		29.105.496,93
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.829,06		194.516,10
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.589.450,58		2.320.620,56
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	62.131,77		44.555,31
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	383.446,13		362.201,04
	davon aus Steuern: 130.347,84 €			(122.846,09)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 629,92 €		461.348.080,45	(579,91)
				461.102.666,42
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		352.700,24	344.747,80
	Bilanzsumme		696.026.272,66	687.521.795,15
	Treuhandverbindlichkeiten		735.932,53	754.386,15

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
1.	Umsatzerlöse	€	€	€	€
	a) aus der Hausbewirtschaftung	96.561.826,81		95.930.423,01	
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.199,13	96.611.025,94	61.330,53	95.991.753,54
2.	Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-226.812,55		-309.974,48
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		2.750.000,00		2.930.000,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		3.399.307,19		4.042.592,23
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	45.060.751,45		45.246.288,08	
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	54.611,80	45.115.363,25	47.219,86	
	Rohertrag		57.418.157,33		57.360.863,35
6.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	7.463.070,24		7.255.325,46	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.661.086,64	9.124.156,88	1.653.203,90	
	davon für Altersversorgung: 218.530,31 €			(239.113,42)	
				8.908.529,36	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		17.146.166,73		17.306.916,92
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.693.742,17		4.228.990,59
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	20,72		102,28	
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	71.505,76		73.520,85	
	davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen: 53,20 €		131.526,48	(165,06)	
				133.623,13	
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		15.513.924,42		15.787.971,82
	davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 1.013.207,49 €			(740.616,36)	
	Überschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		11.071.693,61		11.262.077,79
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		37.718,69		152.778,95
14.	Sonstige Steuern		2.491.191,87		2.405.565,56
15.	Jahresüberschuss		8.542.783,05		8.703.733,28
16.	Gewinnvortrag		9.659,80		1.924,66
17.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		7.590.000,00		7.870.000,00
18.	Bilanzgewinn		962.442,85		835.657,94



ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren angewendet. Die angegebenen Vorjahreszahlen sind bei allen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung vergleichbar.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. In Ausübung des für Geldbeschaffungskosten bestehenden Bilanzierungswahlrechtes wurde auch im Jahre 2015 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN ANLAGEVERMÖGEN

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

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse und Investitionszulagen, bewertet. Den Wohnbauten der Baujahre bis 2004 wird allgemein eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Bei Neubauten ab dem Jahre 2005 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. 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 ver-

längert. 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 und außerdem Bauvorbereitungskosten. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2015 mit insgesamt 434 T€.

Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Maschinen werden linear über 5 bis 10 Jahre, EDV-Hardware über 3 bis 8 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 19 Jahren angesetzt. Für die in 2015 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 abgeschrieben.

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

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UMLAUFVERMÖGEN

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

Erkennbaren Risiken bei Forderungen wurden im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nominalbetrag bilanziert. 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.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN RÜCKSTELLUNGEN

Die Pensionsverpflichtungen und die Verpflichtungen für Jubiläumszusagen wurden auf Basis von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Weitere Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Heubeck 2005 G. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,94 % zum 31.12.2015 (im Vorjahr: 4,58%) zugrunde gelegt. Aus der Verminderung des Zinssatzes resultiert ein Mehraufwand von insgesamt 593 T€. Bei Ermittlung der Pensionsverpflichtungen wurden unverändert eine Lohn- und Gehaltssteigerung und eine Anpassung der laufenden Renten von grundsätzlich 2 % angenommen.

Weitere Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betreffen insbesondere Verpflichtungen aus Schönheitsreparaturen sowie für Altersteilzeit. Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen wurde von einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3 Jahren ausgegangen; die Ab-



Crivitz, Friedensstraße.

zinsung erfolgte zum entsprechenden Marktzins der vergangenen 7 Jahre nach den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen. Die Abzinsung der Rückstellungen für Altersteilzeit wurde entsprechend der Laufzeit der Vereinbarungen mit den Mitarbeitern errechnet.

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der beigefügten Übersicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst abrechenbare Betriebskosten.

In den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 35 T€ (im Vorjahr: 12 T€) sowie Sonstige Vermögensgegenstände von 25 T€ (im Vorjahr: 37 T€) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	950.217,57	53.763,78	0,00	0,00	1.003.981,35
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	879.111.979,48	7.403.952,06	1.838.783,99	39.568,31	884.716.715,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.042.071,21	55.475,63	10.000,00	0,00	13.087.546,84
Grundstücke ohne Bauten	2.323.983,85	207,68	61.534,00	-319.425,02	1.943.232,51
Maschinen	657.407,54	0,00	8.300,83	0,00	649.106,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.427.599,84	395.978,95	182.013,18	0,00	3.641.565,61
Anlagen im Bau	28.579.646,61	26.806.754,47	0,00	1.604.206,03	56.990.607,11
Bauvorbereitungskosten	1.524.866,96	465.151,50	41.481,22	-1.324.349,32	624.187,92
Geleistete Anzahlungen	0,00	97.342,62	0,00	0,00	97.342,62
	928.667.555,49	35.224.862,91	2.142.113,22	0,00	961.750.305,18
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	930.898.572,76	35.278.626,69	2.142.113,22	0,00	964.035.086,23

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen 1.1.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015	Buchwerte am 1.1.2015	Buchwerte am 31.12.2015
€	€	€	€	€	€
922.555,90	17.517,30	0,00	940.073,20	27.661,67	63.908,15
280.999.571,42	16.452.482,33	1.829.327,22	295.622.726,53	598.112.408,06	589.093.989,33
5.488.478,47	290.794,01	0,00	5.779.272,48	7.553.592,74	7.308.274,36
260.517,66	0,00	0,00	260.517,66	2.063.466,19	1.682.714,85
647.134,22	6.880,31	8.300,80	645.713,73	10.273,32	3.392,98
2.076.884,31	337.017,56	142.670,90	2.271.230,97	1.350.715,53	1.370.334,64
0,00	0,00	0,00	0,00	28.579.646,61	56.990.607,11
0,00	41.475,22	41.475,22	0,00	1.524.866,96	624.187,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.342,62
289.472.586,08	17.128.649,43	2.021.774,14	304.579.461,37	639.194.969,41	657.170.843,81
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
290.395.141,98	17.146.166,73	2.021.774,14	305.519.534,57	640.503.430,78	658.515.551,66

RÜCKLAGEN

RÜCKLAGENSPIEGEL:	Stand am 31.12.2014	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2015
	T€	T€	T€
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	30.230	860	31.090
Andere Gewinnrücklagen	155.933	6.730	162.663

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 9.963 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	927
Unterlassene Instandhaltung	67
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	66
Ungewisse Verbindlichkeiten für Hausbewirtschaftung - ausstehende Rechnungen	716
Personalkosten	157
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	161
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	445
Gesamt	2.539

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 927 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	384.361.170,39 (390.823.537,89)	17.205.060,55 (16.402.927,42)	79.654.825,92	287.501.283,92	384.016.891,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.786.306,15 (38.251.738,59)	1.083.686,09 (1.208.042,74)	5.712.606,00	37.990.014,06	44.671.578,49
Erhaltene Anzahlungen	29.053.746,37 (29.105.496,93)	29.053.746,37 (29.105.496,93)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.829,06 (194.516,10)	111.829,06 (194.516,10)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.589.450,58 (2.320.620,56)	1.977.356,91 (1.572.727,69)	596.562,18	15.531,49	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	62.131,77 (44.555,31)	62.131,77 (44.555,31)			
Sonstige Verbindlichkeiten	383.446,13 (362.201,04)	311.008,17 (288.405,18)	32.194,65	40.243,31	
	461.348.080,45 (461.102.666,42)	49.804.818,92 (48.816.671,37)	85.996.188,75	325.547.072,78	428.688.470,21

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 18 T€, die Anfang 2016 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 426 T€ (im Vorjahr: 1.494 T€) und Erträge aus der Auflösung freigewordener Rückstellungen von 982 T€ (im Vorjahr: 360 T€).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 434 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten und Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

SONSTIGE ANGABEN

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß hereingenommenen Kauttionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (736 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 24.818 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 31.12.2015 auf 3.235 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 31.12.2015 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 257 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 2015 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 320 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 123 Vollzeitbeschäftigte und 61 Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt sich aus 94 kaufmännischen Mitarbeitern, 33 technischen Mitarbeitern sowie 57 Mitarbeitern im Regiebetrieb und Hauswarten etc. zusammen. Außerdem wurden neun Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2014 17.192 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.538 und Abgänge von 1.360 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2015 betrug der Mitgliederbestand demnach 17.370 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2015 um 2.912 T€ erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist - unverändert gegenüber dem Vorjahr - keine zusätzliche Haftsumme verbunden.

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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Mitglieder des Vorstandes:

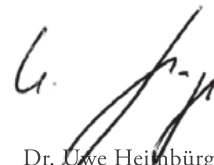
1. Marcel Sonntag (Vorstandsvorsitzender),
2. Dr. Uwe Heimbürge

Lübeck, den 25.04.2016

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Marcel Sonntag
Vorstandsvorsitzender



Dr. Uwe Heimbürge
Vorstand



Schöner Wohnen im Neustädter Weidenkamp.

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 2015 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 25.04.2016

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern-
Schleswig-Holstein

Direktor für den Prüfungsdienst	Prüfungsdienst
gez. Viemann	gez. Eysert
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

GEWINNVERWENDUNG

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss von 8.542.783,05 € erwirtschaftet. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus 2014 (9.659,80 €) und Einstellungen von insgesamt 7.590.000,00 € in die Ergebnismrücklagen wird ein Bilanzgewinn von 962.442,85 € ausgewiesen. Der Vorstand empfiehlt, diesen Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben von 23.940.552,50 €	€ 957.622,10
Vortrag auf neue Rechnung	4.820,75
Bilanzgewinn	962.442,85



Die Wohnlandschaft am Lübecker Kaufhof



Neubau in Ahrensburg-Reeshoop

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2015 laufend und umfassend über die Planungen, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft unterrichtet. Im Berichtszeitraum fanden sechs Aufsichtsratssitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren im Geschäftsjahr 2015 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, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2015 beschäftigt. Außerdem hat sich der Aufsichtsrat in Anpassung an die Mustersatzung des Verbandes eine neue Geschäftsordnung gegeben. Weiterhin arbeitete der Aufsichtsrat Kandidatenvorschläge für die Wahl von vier Aufsichtsratsmitgliedern aus. In der Vertreterversammlung am 05.06.2015 wurden die Ergebnisse und die Kandidaten zur Abstimmung vorgestellt. Turnusmäßig endete die Amtszeit von Herrn Professor Conradi, Herrn Raudies, Herrn Voigt und Herrn Zorn. In offener Wahl wurden sie von der Vertreterversammlung in ihrem Amt bestätigt und erneut 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 behandelte in vier Sitzungen weitere wesentliche Vorgänge der Geschäftstätigkeit. Der Prüfungsausschuss nutzte die Ergebnisse des Berichtes des Vorstandes und der Portfolioanalyse für den Wohnungsbestand, um die Entwicklung der Genossenschaft zu analysieren, mit dem Vorstand strategische Handlungsalternativen zu entwickeln und unter Risikovorsorge- und Wirtschaftlichkeitsaspekten zu untersuchen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich zeitnah durch mündliche Berichte des Vorstandes 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.



*hintere Reihe (v. l. n. r.): Thorsten Stockfleth, Ellen Kayser, Prof. Georg Conradi, Michael Voigt, Ronald Zorn
vordere Reihe (v. l. n. r.): Volker Raudies, Elke Nagel, Vivian Paesler, Ingrid Merkelbach*

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2015 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2015 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat im Frühjahr 2016 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2015 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft und der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den schriftlichen Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2015 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2015 ebenfalls zuzustimmen.


Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER

Norddeutsche Baugenossenschaft eG für die im Geschäftsjahr 2015 erfolgreiche und engagierte Arbeit 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 25.04.2016

Der Aufsichtsrat


Michael Voigt
Vorsitzender des Aufsichtsrates

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG DER NEUE LÜBECKER

STAND 31.12.2015

WAHLBEZIRK 1

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

WAHLBEZIRK 2

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

WAHLBEZIRK 3

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

WAHLBEZIRK 4

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

WAHLBEZIRK 5

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

WAHLBEZIRK 6

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

WAHLBEZIRK 7

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

WAHLBEZIRK 8

Ulrich Süchting, Bad Schwartau
Manfred Hoffmann, Bad Schwartau

WAHLBEZIRK 9

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

WAHLBEZIRK 10

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

WAHLBEZIRK 11

Adolf Borchert, Ratzeburg
Gerhard Zander, Ratzeburg

WAHLBEZIRK 12

Benjamin Wrisberg, 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

*Aus dem Kreise unserer
Vertreterversammlung verloren wir durch Tod*

HORST BEUCHLING

Bargtheide

*Wir werden dem Verstorbenen ein
ehrendes Andenken bewahren.*



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

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

WAHLBEZIRK 32

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

WAHLBEZIRK 33

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

WAHLBEZIRK 34

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

WAHLBEZIRK 35

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

WAHLBEZIRK 36

Hans-Joachim Rücklies, Trittau
Alfred Wilke, Trittau

WAHLBEZIRK 37

Klaus Protzel, Reinfeld
Wolfgang Sterz, Reinfeld

WAHLBEZIRK 38

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

WAHLBEZIRK 39

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

WAHLBEZIRK 40

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

WAHLBEZIRK 41

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

WAHLBEZIRK 42

Bärbel Giering, Elmshorn
Friedrich-Wilhelm Donau, Elmshorn
Klaus Offermann, Elmshorn

WAHLBEZIRK 43

Peter Kalz, Norderstedt
Karl-Helmut Lechner, Norderstedt

WAHLBEZIRK 44

Joachim Gallschütz, Kaltenkirchen
Christoph Lorenz, Kaltenkirchen

WAHLBEZIRK 45

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

MITGLIEDER DES AUFSICHTS- RATES UND DES VORSTANDES DER NEUE LÜBECKER

STAND 31.12.2015

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

Ingrid Merkelbach
Verwaltungsangestellte i. R., Elmshorn

Elke Nagel
Finanzwirtin, Bad Oldesloe

Thorsten Stockfleth
Vorstandsmitglied, Elmshorn

Ronald Zorn
Geschäftsführender Gesellschafter, Schwerin

VORSTAND

Marcel Sonntag
Rechtsanwalt, Lübeck
Vorstandsvorsitzender

Dr. Uwe Heimbürge
Dipl.-Bauingenieur, Lübeck
Vorstand

WOHNUNGSBESTAND DER NEUE LÜBECKER

STAND 31.12.2015

ORT	WOHNUNGEN		
Lübeck	3.118	Neumünster	324
Hansestadt Lübeck	3.118	Stadt Neumünster	324
Bad Schwartau	155	Schwerin	988
Eutin	15	Stadt Schwerin	988
Neustadt	474	Crivitz	260
Kreis Ostholstein	644	Demmen	10
Börnsen	226	Hagenow	549
Büchen	114	Wittenburg	148
Geesthacht	397	Kreis Ludwigslust-Parchim	967
Groß Grönau	12	Boltenhagen	141
Lauenburg	297	Grevesmühlen	139
Ratzeburg	249	Lübstorf	57
Schwarzenbek	819	Warin	112
Wentorf	279	Kreis Nordwestmecklenburg	449
Kreis Herzogtum Lauenburg	2.393	Hamburg	570
Ahrensburg	1.443	Freie und Hansestadt Hamburg	570
Bad Oldesloe	455	Gesamt NL:	15.238
Bargteheide	232		
Glinde	312		
Großhansdorf	287		
Reinfeld	145		
Tangstedt	18		
Trittau	313		
Kreis Stormarn	3.205		
Barmstedt	38		
Elmshorn	1.932		
Kreis Pinneberg	1.970		
Bad Segeberg	121		
Kaltenkirchen	199		
Norderstedt	290		
Kreis Segeberg	610		





IMPRESSUM

Texte

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Fotos

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Artikel – Ein Zuhause im Norden

Artikel – Online

Vanessa Melzer

Diagramme

Florian Melzer / Björn Hinze

Zeichnung S. 55

Marina Orlova

Grafik . Layout . Satz

Umschlag – Björn Hinze

Inhalt – Florian Melzer

Druck

Rügendruck GmbH Putbus

Copyright

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Falkenstraße 9

23564 Lübeck

Tel. 0451 1405-0

info@neueluebecker.de

www.neueluebecker.de

