



UNSER ZUHAUSE

MITGLIEDERZEITSCHRIFT 02/2020



NEUE LÜBECKER
NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

Editorial

LIEBE MITGLIEDER,

wir erleben gerade eine wahrlich „verrückte“ Zeit. Wer hätte schon Anfang des Jahres gedacht, dass uns ein Virus im Alltag, im Zusammenleben und in der Wirtschaft so einschränken wird. Die umfangreichen Kontaktbeschränkungen haben es uns nicht immer ermöglicht, persönlich für Sie da zu sein.

Dennoch waren wir für Sie auf all unseren Kommunikationskanälen für all ihre Belange erreichbar. Weiterhin können Sie uns per Telefon, E-Mail, Live-Chat, MSP oder Facebook kontaktieren. Unter Berücksichtigung der aktuellen Regelungen werden wir schrittweise unsere ServiceCenter unter Einhaltung der Hygienemaßnahmen wieder öffnen. Bitte beachten Sie hierzu auch die Aushänge an unseren ServiceCentern. Alle Informationen erhalten Sie auch bequem und direkt über unsere Website www.neueluebecker.de.

Ebenfalls können Sie auf unserer Website unseren aktuellen Geschäftsbericht herunterladen. Unter dem Motto „70 Jahre NEUE LÜBECKER“ möchten wir Sie auf eine Reise in die Geschichte der Genossenschaft mitnehmen. Verfolgen Sie den Weg von der Gründung bis zur Etablierung als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands. Mit Lübeck-Eichholz präsentieren wir zudem ein Quartier, das sich über die Jahrzehnte mit seinen Bewohnerinnen und Bewohnern weiterentwickelt hat. Außerdem kommen Mitglieder zu Wort, die seit Jahrzehnten bei der NEUE LÜBECKER wohnen und sich für die Genossenschaft engagieren. In dieser Ausgabe werden wir Ihnen einen kleinen Auszug abbilden.

Des Weiteren beschäftigen wir uns mit der Frage „Meine Kontaktdaten bei der NL – Warum sind die so wichtig?“ und geben einen Einblick in den mobilen Arbeitsplatz Zuhause. Abschließend geht es auf die Baustelle – denn da hat sich in der letzten Zeit so einiges getan, verschaffen Sie sich einen Überblick über unsere aktuellen Bauprojekte.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!

Bleiben Sie gesund!
Ihre NEUE LÜBECKER

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 04 - 05

ZUKUNFTSMODELL GENOSSENSCHAFT

Seite 06 - 09

ERFAHRUNGSBERICHT

vom Mitgliedervertreter Martin Mildenerger

Seite 10 - 11

UNSER JAHR 2019 IN ZAHLEN

Seite 12 - 13

BILANZ

Seite 14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Seite 15 - 17

BESTÄTIGUNGSVERMERK



Seite 18 - 19

BAUSTELLENTICKER



Seite 20 - 21

NEUES BEI DER NL

- Neues Arbeiten von zu Hause
- Mehr als nur ein Blog, die neue Etage
- Warum braucht die NEUE LÜBECKER Kontakt Daten von ihren Mitgliedern?

Seite 22

AUSBLICKE

Veranstaltungskalender

Seite 23

EINBLICKE

IMPRESSUM

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG · Falkenstraße 9, 23564 Lübeck

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

Texte Nadine Hofmann, Petra Schmidtke, Silke Wolff, Christoph Kommunikation

Fotos NEUE LÜBECKER Baugenossenschaft eG, AdobeStock 158770741, Rebecca Jesse, Falcon Crest, Tim Möller - vizlux

Gestaltung und Druck www.ruegen-druck.de



ClimatePartner.com/12102-2007-1001

ZUKUNFTSMODELL GENOSSENSCHAFT

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

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

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



GUT, SICHER UND SOZIAL VERANTWORTBAR

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

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

TEIL DES GANZEN

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

MEHR ALS „NUR“ WOHNRAUM

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

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

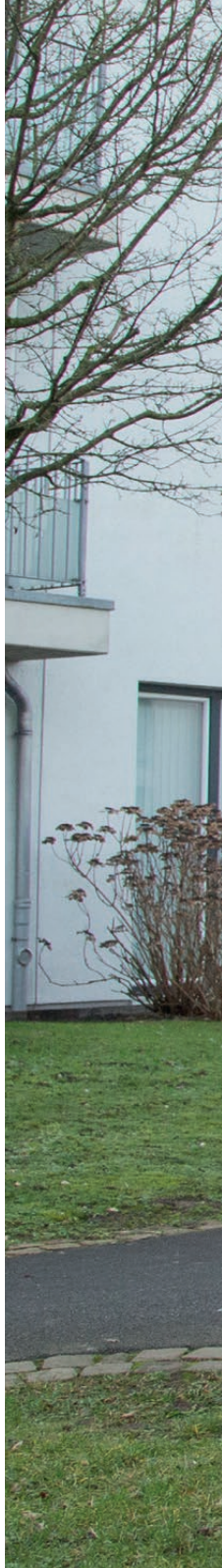


„Die NEUE LÜBECKER ist auch 70 Jahre nach ihrer Gründung kein bisschen verstaubt“, sagt Marcel Sonntag, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft.

„Die Wohnungen sind topmodern.

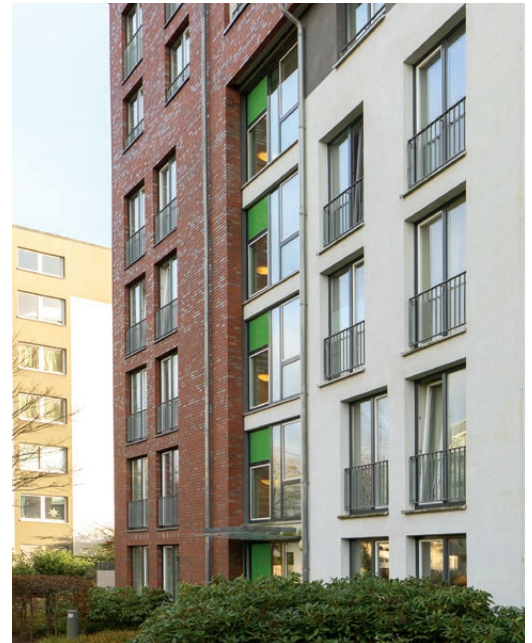
Verlässlicher Service ist für uns eine Herzensangelegenheit. Und das genossenschaftliche Modell ist heute zeitgemäßer denn je: Bei uns wurde geteilt, längst bevor das Wort ‚Sharing‘ in Deutschland aufkam, und die Mieten sind – trotz steigender Grundstücks- und Baukosten – immer noch bezahlbar. So soll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

ES WIRD SICH GEKÜMMERT



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





Der Schleusengraben in Elmshorn – ein schönes Fleckchen zum Wohlfühlen

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

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



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

„A GOOD NEIGHBOURHOOD“

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

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

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

SAUBERE WOHNANLAGEN

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

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

DAS JAHR 2019 DER NEUE LÜBECKER IN ZAHLEN

Unser Geschäftsjahr 2019 ist prognosegemäß positiv verlaufen. Die NEUE LÜBECKER hat auch im letzten Jahr ihre Investitionen in den Wohnungsbestand um weitere 19 % gesteigert. Im Jahr 2019 investierten wir 74,5 Mio. € in Modernisierung, Instandhaltung und Neubau, das entspricht mehr als 90 % unserer Mieteinnahmen. Damit sorgen wir weiter für qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum an 37 Standorten.

Unsere Genossenschaft hat ihre wirtschaftliche Stabilität auch im Jahr 2019 weiter ausgebaut. Die Eigenkapitalquote stieg auf 35,5 %. Die Genossenschaft löste teure Kredite ab und vereinbarte niedrige Zinsen für neue langfristige Kredite. Hohe Investitionen in Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauten kommen unmittelbar den Mitgliedern zu Gute und sichern die Zukunft. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Instandhaltung und der Modernisierung der Wohnungsbestände der NEUE LÜBECKER. Der Jahresüberschuss, von dem 9,06 Millionen € in die Rücklagen für künftige Investitionen eingestellt wurden, belief sich auf knapp 10,66 Mio. €.

In die Instandhaltung und die Werterhaltung unserer Gebäude investieren wir seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau, das deutlich über dem Branchendurchschnitt liegt. Diesen Weg werden wir auch in Zukunft gehen, um die bezahlbaren Bestandsmieten sichern zu können. Die durchschnittliche Miete für Wohnraum netto / kalt

der NEUE LÜBECKER in 2019 lag bei 6,66 €/m². Bei einem Drittel aller Wohnungen liegt die Miethöhe bei oder unter 6,00 €/m² und damit auf dem Niveau der Mieten im Bereich der Wohnraumförderung.

Von dem Investitionsvolumen in Höhe von gut 74,5 Mio. € flossen 31,595 Mio. € in den Neubau, 14,614 Mio. € in die Modernisierung sowie 28,292 Mio. € in die Instandhaltung. Unsere größten Neubauprojekte befinden sich derzeit in Ahrensburg „Reeshoop“ (77 Wohnungen), Lübeck-Travemünde, Reling/Am Heck (49 Wohnungen), Schwerin, Lübecker Straße (65 Wohnungen) und Geesthacht, Am Haferberg (34 Wohnungen). Außerdem hat sich die NEUE LÜBECKER neben Travemünde auch einen weiteren maritimen und zusätzlichen Standort erschlossen. In Scharbeutz, Am Bürgerhaus, entstehen bis Oktober 2020, 15 Wohnungen, davon sind 7 Wohnungen gefördert. Im letzten Jahr haben wir 195 Wohnungen in Elmshorn, Geesthacht, Wentorf, Bad Oldesloe und Neustadt modernisiert.

Dieses Jahr kommen weitere 65 Wohneinheiten dazu u.a. in Geesthacht, Neustadt, Bad Oldesloe. Wir investieren in diesem Jahr ca. 69,714 Mio. € in unseren Bestand für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau. Zum heutigen Zeitpunkt gibt es keine nennenswerten coronabedingten Verzögerungen bei unseren Bauprojekten. Auch die Mieteinnahmen sind nicht signifikant betroffen. Wir stehen mit allen betroffenen Mietern in Kontakt und werden auch zukünftig gemeinsam individuelle Lösungen finden.

Ahrensburg Reeshoop, zu sehen ist der 3. Bauabschnitt, der im Juni 2020 fertiggestellt wurde.



BESONDERE VERTRETERVERSAMMLUNG

Vor einigen Monaten begannen wir bei der NL wie gewohnt mit den Vorbereitungen für die Vertreterversammlung, nichtsahnend dass es dieses Mal alles anders sein wird. Der Aufsichtsrat der NEUE LÜBECKER hat sich in seiner Sitzung am 27.04.2020 nach eingehender Diskussion und intensiver Abwägung aller Belange darauf verständigt, der besonderen Situation Rechnung zu tragen. Es wurde beschlossen, dass die Vertreterversammlung 2020 aufgrund der erlassenen Maßnahmen der Bundes- und Landesregierungen unter den gegebenen Umständen und mit Rücksicht auf die Gesundheit aller Teilnehmer nicht stattfinden kann. Die Beschlussfassungen der Vertreterversammlung wurden ausnahmsweise im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren war nicht nur für unsere Mitgliedervertreter neu, sondern auch für alle Mitarbeiter der NEUE LÜBECKER.

„Wir wollten die gleiche Transparenz und Offenheit schaffen, wie sonst bei unserer Vertreterversammlung im Holiday Inn“, erzählt Marcel Sonntag, Vorstandsvorsitzender der NEUE LÜBECKER. „Deswegen haben wir die Beschlussvorlagen mit aussagekräftigen Unterlagen erläutert und auch Telefonsprechstunden des Vorstands angeboten“, fügt Marcel Sonntag hinzu.

„Insgesamt erreichte uns ein durchweg positives Feedback,“ berichtet Dr. Uwe Heimbürge, technischer Vorstand der NL.

An dieser Stelle möchten wir den Mitgliedervertretern danken, dass Sie uns in dieser besonderen Situation zum Wohle der Mitglieder und somit unserer Genossenschaft beim schriftlichen Verfahren so verständnisvoll unterstützt haben. Genau das macht unsere Genossenschaft so einzigartig – das MITEINANDER.

Die ordentliche Vertreterversammlung im schriftlichen Verfahren fand am 23.06.2020 statt. Das war der letzte Abgabetermin für die Abstimmungsbögen bzw. für die Online-Abstimmung. Zuvor hatten die Vertreter ca. 3 Wochen Zeit, sich mit den Unterlagen vertraut zu machen und Fragen zu stellen.

115 von 119 Vertretern haben abgestimmt und den Jahresabschluss festgestellt, Rücklagen gebildet, Vorstand und den Aufsichtsrat entlastet sowie die Dividendenausschüttung von 4% auf die Geschäftsguthaben beschlossen. Die Online-Abstimmung nutzten immerhin 15 % der Vertreter.



BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2019

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

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE NEUE LÜBECKER NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG, LÜBECK

PRÜFUNGSURTEILE

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, den 27.04.2020

**Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.**

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer



MOBILES ARBEITEN VON ZUHAUSE (MAZ) –

ein Erfahrungsbericht von Vorstandsekretärin Silke Wolff

Der Name ist veränderbar, die Tatsache in der Wohnung oder im Haus nach einem Arbeitsplatz auf die Suche zu gehen, ist überall gleich. Hier ist Kreativität gefragt. Bei vielen Kolleginnen und Kollegen arbeiten die Partner ebenfalls zu Hause und eine Vielzahl von Kindern müssen auch beschäftigt, an die Schulaufgaben erinnert, sämtliche Tongeräte auf Zimmerlautstärke gestellt und die Vierbeiner ebenfalls versorgt werden.

Erst dann ist es möglich an einer Telefonkonferenz über Skype, Face Time, Teams oder ähnlichem teilzunehmen. Apropos Technik, hier geht mal ein großes Lob an die Herren in unserer IT-Abteilung, die von jetzt auf gleich 70 von 168 Mitarbeitern mit Laptops ausgerüstet haben.

Um die coronabedingten Abstandsgebote einhalten zu können, haben wir uns in den Gemeinschaftsbüros für ein rotierendes Verfahren entschieden, eine Woche arbeiten von Zuhause und eine Woche im Büro.

Das heißt aber auch, dass die Kommunikation verändert werden muss, damit alle gleich gut informiert sind.

Wir sind zufrieden – für einen solchen Fall war wohl kaum ein Unternehmen gerüstet und wir sind sehr stolz darauf, dass es ohne viele Reibungsverluste geklappt hat.

Inzwischen bestimmen Videomeetings und Telefonkonferenzen unseren Alltag. Und wir merken: die Qualität unserer Arbeit leidet nicht, was vor allem daran liegt, dass jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter sich rasch auf die neue Situation eingestellt hat.



Besonders gerne wurden in diesen Wochen auch Webinare (Online-Seminare) genutzt, um sich weiterzubilden. Die Möglichkeit, Seminare persönlich zu besuchen, war nicht gegeben, und so haben wir die Chance ergriffen, uns online weiterzubilden. Das ist sicherlich auch in der Zukunft eine Option, immer auf dem neuesten Stand zu bleiben, die außerdem auch noch Zeit und Geld einspart.

Auch wir haben die eine oder andere Lektion im MAZ gelernt, z. B. aktiv Pausen einlegen und die Vorbereitung auf Telefonkonferenzen – denn es gibt nur ein kleines Zeitfenster, um wesentliche Dinge besprechen zu können.

Einige Skeptiker mussten anerkennen, dass MAZ auf keinen Fall weniger produktiv ist – ganz im Gegenteil. Viele, die anfangs ein Störgefühl hatten, sind nun mit ihrem "neuen Büro" eingespielt. Außerdem ist es ein Irrglaube, dass man beim mobilen Arbeiten sein Business-Outfit in den Pyjama eintauscht!

Auch wenn die NEUE LÜBECKER in dieser Zeit so funktioniert wie sonst auch, so merken wir, dass uns doch etwas fehlt. Das MITEINANDER – sei es mit den Kollegen im Büro und das Wissen, dass man an einem Ort in einem Team arbeitet. Gerade in diesen Tagen wird uns bewusst, dass der Büroalltag eben nicht nur das Abarbeiten von Aufgaben am Computer ist.

Es ist auch das MITEINANDER mit unseren Mitgliedern. Die Erreichbarkeit mittels Telefon, E-Mail, Live-Chat, MSP war zwar gegeben, doch ersetzt dies nicht den persönlichen menschlichen Kontakt.

MEHR ALS EIN BLOG FÜR DEN ECHTEN NORDEN:

„Neue Etage“ ist gemeinsames Projekt und echte Herzensangelegenheit von den schleswig-holsteinischen Wohnungsbaugenossenschaften. Hier schreiben Bloggerinnen und Blogger zweimal pro Woche vom Leben und Wohnen zwischen Nord- und Ostsee.

Die Themen: bunt und mit Lust recherchiert, oft überraschend, immer frisch und authentisch. Neue Etage spürt aktuellen Wohn- und Dekotrends nach, checkt Events und Sehenswürdigkeiten, testet Produkte und Sportarten, kocht und backt, macht selber, entdeckt die Nachhaltigkeit und besucht Menschen, die genossenschaftlich wohnen.

www.neue-etage.de oder
www.facebook.com/neueetage/
www.instagram.com/neueetage/





WARUM BRAUCHT DIE NEUE LÜBECKER AKTUELLE KONTAKTDATEN VON IHREN MITGLIEDERN?

Ein Beitrag von Petra Schmidtke

Anfang Juni 2020 startete die NEUE LÜBECKER über die Firma AktivBo eine Umfrage, durch die wir gern erfahren wollten, welche Art der Kontaktaufnahme unsere Mieter künftig mit uns bevorzugen und ob es an der Zusammensetzung der Personen in den Haushalten Veränderungen gegeben hätte. Wir bekamen daraufhin etliche Meldungen (telefonisch oder per E-Mail) mit dem Hinweis, dass wir doch alle Daten vorliegen haben müssten, und der Frage, was der ganze Aufwand eigentlich soll.

Tja, eigentlich sollten wir sämtliche notwendigen Daten unserer Mieter in unserer EDV gespeichert haben. Diese Daten ändern sich nur leider im Laufe der Zeit, ohne dass jeder Mieter daran denkt, uns die Änderungen anzuzeigen.

Die letzte Überarbeitung unseres Datenbestandes haben wir in den Jahren 2009/2010 vorgenommen, bevor wir unser EDV-System von WOHNDATA auf SAP umstellten. Wir wollten keine „Karteileichen“ in unser neues System übernehmen. Bereits zu diesem Zeitpunkt mussten wir feststellen, dass sich für etliche unserer Mieter Lebensumstände verändert hatten. So kam es vor, dass der ursprüngliche Vertragspartner bereits seit Jahren verstorben war und nun der hinterbliebene Partner die Wohnung allein bewohnte, ohne uns hierüber eine Mitteilung zu machen. Oder Personen, die ursprünglich mit in die Wohnung eingezogen waren und bei uns als Bürgen geführt wurden, hatten die Wohnung bereits seit Jahren verlassen.

Dann gibt es seit einigen Jahren ein neues Meldegesetz, wonach wir alle in der Wohnung lebenden Personen – auch die minderjährigen Kinder – bei den Einzugsbestätigungen mit angeben müssen. Diese ziehen dann allerdings später einmal in eigene Wohnungen und auch hierzu fehlen uns Meldungen. All diese Umstände führen dazu, dass unser Datenbestand über die Jahre veraltet ist. Nach der Datenschutzverordnung soll ein Vermieter aber nur solche Daten gespeichert haben, die für die Vertragserfüllung und nach den gesetzlichen Regelungen notwendig sind. Und daher wollten wir nach nunmehr 10 Jahren den Bestand einmal „durchforsten“.

In der Vergangenheit hatten wir diese Überprüfung – unterstützt durch ein Azubi-Projekt – selbst durchgeführt und sie hat gut 2 Jahre gedauert, bis wir (fast) alle Daten endlich aufbereitet hatten. Dieses ist jedoch im Zeitalter der Digitalisierung nicht mehr zeitgemäß, zumal wir die Daten alle hätten händisch erfassen müssen, während die Firma AktivBo hierfür ein computergestütztes Programm verwendet. Eine Kosten-/Nutzenberechnung ergab, dass die externe Vergabe der Datensammlung wesentlich kostengünstiger war. Die Wirtschaftlichkeit jeder Maßnahme wird von der NL stets intensiv geprüft, damit unsere Mitglieder absolut sicher sein können, dass wir mit den uns anvertrauten Geldern sorgsam umgehen.

Die zunehmende Digitalisierung war ein weiterer Punkt, aufgrund dessen wir die Abfrage gestartet haben. Wir wollten nämlich gern wissen, auf welchem Wege unsere Mieter mit uns lieber in Kontakt treten wollen. Sollen wir weiterhin Briefe versenden, möchte der Mieter in dringenden Fällen lieber eine E-Mail-Nachricht, SMS oder einen Anruf erhalten? Hat sich an diesen Daten eventuell seit seinem Einzug etwas geändert?

Gerade die aktuelle Corona-Krise, in deren Verlauf der persönliche Kontakt zu unseren Mitgliedern stark eingeschränkt war, hat uns gezeigt, wie wichtig es ist, aktuelle Telefon- und/oder Handynummern und/oder E-Mailadressen zu haben. Und wer möchte nicht zum Beispiel im Falle eines Wasserrohbruchs von uns eine schnelle Information erhalten? Zu unserem Leidwesen mussten wir in letzter Zeit feststellen, dass die normale Briefpost bis zu einer Woche unterwegs war!

Die Firma AktivBo war uns aus den vorangegangenen Mitgliederbefragungen als zuverlässiger Partner bekannt. Und die Verträge mit dieser Firma stellen auch sicher, dass die erfassten Daten unserer Mitglieder ausschließlich der NEUE LÜBECKER zur Verfügung gestellt werden.

Leider hat der Fehlerteufel zugeschlagen: der Druckdienstleister der Firma AktivBo hatte bei der Umsetzung der Anschreiben versehentlich in jedem Mieteranschreiben den gleichen Zugangs- und den gleichen QR-Code angegeben, sodass die ersten Umfrageteilnehmer einen fremden Datenbestand einsehen konnten. Wir haben nach Bekanntwerden dieses Fehlers umgehend den Zugang zur Online-Umfrage sperren lassen. Denn die Sicherheit der Daten unserer Mitglieder hat für uns oberste Priorität!

Selbstverständlich haben wir auch den schleswig-holsteinischen Datenschutzbeauftragten über den Vorfall informiert und persönlichen Kontakt zu dem betroffenen Personenkreis aufgenommen. Alle anderen Mieter wurden mit unserem Schreiben vom 11.06.2020 darüber informiert, dass wir die Umfrage abgebrochen haben. Nach Rücksprache mit der Firma haben wir den Vertrag einvernehmlich aufgelöst und bekommen unsere Kosten erstattet.

Ein Problem bleibt allerdings: Wir würden unseren Datenbestand gern weiterhin auf den neuesten Stand bringen! Sofern sich also Veränderungen in Ihrem Haushalt ergeben haben, Sie eine neue Telefonnummer oder E-Mailadresse besitzen, bitten wir Sie noch einmal, uns diese Veränderungen zeitnah mitzuteilen (z. B. unter kontaktdaten@neueluebecker.de).

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!
Ihre NEUE LÜBECKER

ELMSHORN, MEMELER STRASSE

In Elmshorn sind die Vorbereitungen zur Modernisierung in der Memeler Straße voll im Gange. Hier haben wir bereits mit einer energetischen Hüllmodernisierung begonnen. Diese umfasst Dach, Fenster, Fassade, Balkone, Treppenhäuser, Bäder und die Außenanlagen. Die Fertigstellung ist bis zum Jahresende 2020 geplant. Anschließend werden wir die Außenanlagen bis zum Sommer 2021 fertigstellen.



GEESTHACHT, AM HAFERBERG

In Geesthacht entstehen derzeit 34 2 – bis 4-Zimmer-Wohnungen mit 55 bis 108 m² Wohnfläche. Die Gebäude ersetzen den Altbestand, der aufgrund nicht modernisierungsfähiger Bausubstanz zurückgebaut werden musste. Durch den Ersatzneubau entstehen zusätzlich 10 neue Wohnungen. Die Fertigstellung ist für den Herbst / Winter 2020 geplant. Die Vermietung kann ab sofort bei unserer Kundenbetreuerin Lena Remillong angefragt werden unter der Tel.: 04151 8982-14 oder per E-Mail: l.remillong@neueluebecker.de.



WENTORF, DANZIGER STRASSE

In Wentorf sind die Arbeiten für unsere energetische Hüllmodernisierung im vollen Gange. Die Balkone der Wohnhäuser wurden bereits entfernt. Bis zum Ende des Jahres werden die Modernisierungsmaßnahmen u.a. am Dach, Fenster, Fassade, Treppenhäuser, Bäder fertiggestellt sein.



ELMSHORN, KOPPELDAMM

Im Juli 2020 starten wir mit der energetischen Hüllenmodernisierung im Koppeldamm. Die Maßnahmen umfassen Dach, Fenster, Fassade, Balkone, Treppenhäuser, Bäder und die Außenanlagen. Die Fertigstellung ist für den Sommer / Herbst 2021 geplant. Die Arbeiten in den Außenanlagen werden dann anschließend erfolgen.



SCHWERIN, LÜBECKER STRASSE

In unserem Neubau in Schwerin in der Lübecker Straße wurden bereits im Juni und Juli die ersten 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen, die zwischen 30,91 und 100,64 m² groß sind, an die neuen Mieter und Mieterinnen übergeben. Die komplette Fertigstellung aller 4 Gebäude ist bis November 2020 geplant. Anfragen zur Vermietung nimmt Frau Karola Krüger gern für Sie unter der Tel.: 0385 760968-11 oder per Mail k.krueger@neueluebecker.de entgegen.

Wer sich einen kleinen Einblick verschaffen möchte, kann auf unserem Youtube-Kanal vorbeischauen. Dort haben wir 3 virtuelle Besichtigungen eingestellt. www.youtube.com/user/neueluebecker



NORDERSTEDT, FRIEDRICHSGABER WEG

Anfang Dezember 2019 haben wir zwei Gebäude zurückgebaut und bereiten derzeit alles für den Neubau vor. Dieser startet voraussichtlich im Frühjahr 2021. Die 122 2-4-Zimmer-Wohnungen sollen in 2023 fertiggestellt sein und bieten dann Platz für unsere (Neu)Mitglieder.



VERANSTALTUNGSKALENDER

REGIONALE VERTRETERTREFFEN

22.10.2020
AHRENSBURG

29.10.2020
ELMSHORN

05.11.2020
SCHWARZENBEK

12.11.2020
LÜBECK

24.11.2020
SCHWERIN

SONDERTERMIN

21.11.2020

OFFENES SEMINAR FÜR GENOSSENSCHAFTSVERTRETER/MITGLIEDER
IM HOLIDAY INN IN LÜBECK



WOHNUNGSBAU MIT HALTUNG

NEUER IMAGEFILM
DER GENOSSENSCHAFTEN

„Wir kümmern uns um die Zukunft des Wohnens.“

Das ist die zentrale Botschaft des neuen Imagefilms der Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein. Wie genau, das erzählen in rund dreieinhalb Minuten nicht nur Vorstände, sondern auch Mitglieder, Dienstleister und Mitarbeiter*innen.

Abgedreht wurden sämtliche Szenen übrigens lange vor den Zeiten von Corona, Kontaktverboten und Abstandsregeln.

Zu sehen ist der Imagefilm auf unserem Youtube-Kanal „NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG“.





Unsere Bienenwiese im Luisenhof in Lübeck



Die Hummeln erfreuen sich an den ersten Blüten unserer Blumensaatmischung.



Osteraktion in Lübeck-Eichholz. Hier hat ein engagierter Osterhase für die Kinder im Quartier Ostereier versteckt.



Chrisitan Pursch von TEML-Designs in Aktion.



Es ist bunt in Schwerin! Der Eingangsbereich wurde von TEML-Designs verschönert. Ein echter Hingucker!

Wir sind die, bei denen

kein

Mieter

seine Wohnung wegen der

Coronakrise

verliert im Norden

NEUE
LÜBECKER



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Norddeutschland