

# GESCHÄFTSBERICHT 2025

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG



**S. 2 - 5**  
**Januar**

---

**S. 6 - 7**  
**Februar**

---

**S. 8 - 11**  
**März**

---

**S. 12 - 13**  
**April**

---

**S. 14 - 15**  
**Mai**

---

**S. 16 - 19**  
**Juni**

---

**S. 20 - 23**  
**Juli**

---

**S. 24 - 27**  
**August**

---

**S. 28 - 31**  
**September**

---

**S. 32 - 35**  
**Oktober**

---

**S. 36 - 37**  
**November**

---

**S. 38 - 41**  
**Dezember**

---

**S. 44 - 45**  
Kennzahlen

---

**S. 46 - 47**  
Übersicht, Die Wohnungen  
der NEUE LÜBECKER

---

**S. 48 - 53**  
Wirtschaftliche  
Rahmenbedingungen 2025

---

**S. 54 - 61**  
Lagebericht

---

**S. 62 - 63**  
Bilanz

---

**S. 64 - 65**  
Gewinn- und Verlustrechnung

---

**S. 66 - 73**  
Anhang

---

**S. 74 - 76**  
Bestätigungsvermerk  
des Abschlussprüfers

---

**S. 77**  
Zusammensetzung des  
Aufsichtsrates und des  
Vorstandes im Jahr 2025

---

**S. 78 - 79**  
Bericht des Aufsichtsrates

---

**S. 80 - 81**  
Mitglieder der  
Vertreterversammlung

---

Impressum

# Vorwort



*Marcel Sonntag und Dr. Uwe Heimbürge*

## Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2025 war für die NEUE LÜBECKER von vielen Veränderungen geprägt. Steigende Kosten, politische Entwicklungen und neue gesetzliche Rahmenbedingungen haben uns gefordert – und zugleich darin bestärkt, unseren Weg als zukunftsorientierte Wohnungsgenossenschaft konsequent fortzusetzen. Wir haben unsere strategische Ausrichtung weiter geschärft und wichtige Grundlagen für eine stabile, nachhaltige Entwicklung geschaffen.

Die Entwicklung und Pflege unseres Bestands bleibt dabei unser zentrales Anliegen. Initiativen wie der „Hamburger Standard“ eröffnen neue Möglichkeiten, ab 2027 wieder verstärkt in wirtschaftlichen Neubau zu investieren. Mit Pilotprojekten im seriellen Bauen und Sanieren – von Ahrensburg bis Geesthacht – erproben wir neue Wege, um unseren Wohnungsbestand modern, effizient und klimafreundlich weiterzuentwickeln.

Auch in der Organisation selbst haben wir uns weiter modernisiert. Digitale Werkzeuge, etwa bei Wohnungsabnahmen, im Ticketsystem oder im Datenmanagement, erleichtern Abläufe und verbessern den Service für unsere Mitglieder. Gleichzeitig behalten wir das im Blick, was uns auszeichnet: Verlässlichkeit, Nähe und fair kalkulierte Betriebskosten. Trotz steigender Energiepreise liegen unsere Nebenkosten weiterhin unter den Vergleichswerten – ein Ergebnis sorgfältiger Verhandlungen und partnerschaftlicher Zusammenarbeit. Unsere Verantwortung für Klima und Zukunft bleibt fest verankert. Mit einer überarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie, dem Umstieg auf den europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandard „VSME“ sowie Investitionen in erneuerbare Energien und effiziente Heizsysteme treiben wir die Dekarbonisierung

unseres Bestands weiter voran. Dabei verfolgen wir das Ziel, Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz miteinander zu verbinden. Auch im Miteinander ist 2025 ein Jahr des Fortschritts gewesen. Flexible Arbeitsmodelle, gemeinsames Lernen und eine offene, wertschätzende Unternehmenskultur prägen unseren Alltag. Die erneute Auszeichnung als Top-Arbeitgeber sehen wir als Bestätigung für dieses Engagement – und als Ansporn, diesen Weg fortzusetzen.

Für 2026 erwarten wir erneut ein anspruchsvolles Umfeld. Reformen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen werden uns fordern. Doch wir gehen mit Zuversicht und Stabilität ins neue Jahr – getragen von einer klaren Strategie und wirtschaftlicher Solidität.

Marcel Sonntag und Dr. Uwe Heimbürge

Vorstand der NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



# Januar

Wentorf, Danziger Straße



## Wentorf, Danziger Straße

In Wentorf setzen wir unsere Modernisierungsmaßnahmen erfolgreich fort! Während die Arbeiten an einem Gebäude in der Danziger Straße 8a–d bereits abgeschlossen waren, stand das nächste Sanierungsprojekt in der Danziger Straße 6a–d kurz vor dem Start.

Beide Gebäude mit insgesamt 51 Wohnungen erhielten eine umfassende energetische Sanierung – darunter Dach, Fassade, Fenster, Balkone, Treppenhäuser, Stränge und Bäder. In vielen Wohnungen wurden die Bäder vergrößert, sodass künftig auch eine Waschmaschine Platz finden konnte. Zudem wurden die Außenanlagen neugestaltet.

Der letzte Bauabschnitt in der Danziger Straße 6 a–d wird im Frühjahr 2026 vollständig abgeschlossen sein.

## Wissen teilen, Qualität sichern

Das sogenannte RATT-Meeting – der regelmäßige Austausch technischer Themen – ist ein fest etabliertes Format innerhalb der NL. Es bringt all jene Mitarbeitenden zusammen, die sich mit der technischen Instandhaltung beschäftigen: von den Gebietsbetreuern und Hauswarten über die Fachbauleiter und Gruppenleitungen Technik bis hin zu den ServiceCenter-Leitungen.

Die Treffen finden ein- bis zweimal pro Jahr statt und dienen dazu, alle Beteiligten zu zentralen technischen Fragestellungen auf denselben Wissensstand zu bringen. Typische Themen reichen von Lüften und Feuchteschutz über den Glasfaserausbau und den Umgang mit Schadstoffen bis hin zur Wartung von Tiefgaragen.



Besonders bemerkenswert ist der hohe fachliche Standard im eigenen Haus: Die NL verfügt über umfangreiches technisches Know-how, das intern weitergegeben wird. Wo andere Unternehmen externe Schulungen benötigen, vermitteln hier die Kolleginnen und Kollegen ihr Wissen direkt aneinander – praxisnah, effizient und im Sinne einer kontinuierlichen Qualitätssteigerung der technischen Dienstleistungen.



## WELCHE ENTSCHEIDUNGEN ODER ENTWICKLUNGEN HABEN DAS JAHR 2025 AUS IHRER SICHT GEPRÄGT?

**MARCEL SONNTAG**

„2025 war für uns ein Jahr der strategischen Weichenstellungen. Besonders wichtig war die Bestätigung unserer grundsätzlichen Ausrichtung: Die Bestandsentwicklung bleibt unser Kern, und Themen wie der Bauturbo oder die erwartbare KfW-Förderung haben uns zusätzlich Rückenwind gegeben. Gleichzeitig hat die Abkehr vom Prinzip „Efficiency First“ einen entscheidenden Wandel eingeleitet: Weg von immer mehr Dämmung – hin zu einer konsequenten Dekarbonisierung der Energie- und Wärmeerzeugung. Externe Entscheidungen, wie der Hamburger Standard, haben unsere eigene Planung bestätigt: kostengünstiges Bauen wird wieder möglich, sodass wir ab 2027 die Neubaütätigkeit wieder aufnehmen können.“

**DR. UWE HEIMBÜRGE:**

„Der Start der Pilotprojekte im seriellen Bauen und Sanieren waren mein persönliches Highlight – die Aufstockung in Ahrensburg, Hermann-Löns-Straße und die Großmodernisierung in Geesthacht, Bandrieter Weg. Parallel haben wir wichtige Schritte in der Digitalisierung gemacht, insbesondere bei der digitalen Wohnungsabnahme und -übergabe. All das zeigt, wie innovativ und zukunftsorientiert die NL unterwegs ist.“

## Lübeck, Lindwurmstraße

In Travemünde entsteht ein besonderes Quartier: Das erste Wohngebäude in der Lindwurmstraße wurde umfassend modernisiert – und dabei sogar erweitert! Nach der Sanierung wächst es nicht nur von 15 auf 18 Wohnungen, sondern erhält auch ein völlig neues Wohnkonzept. Die bisherigen Laubengänge wichen neuen Treppenhäusern, die Grundrisse wurden optimiert, und ein zusätzliches Staffelgeschoss schuf weiteren Wohnraum. Auch die Außenanlagen wurden neugestaltet, um das Wohnumfeld aufzuwerten. Besonders innovativ ist das Energiekonzept: Eine Contracting-Lösung sorgt für eine 100 % regenerative Versorgung. Eine Wärmepumpe mit zwei Energiequellen – Geothermie (18 Erdsonden mit jeweils 99 m Tiefe) und einer Fläche unter den Stellplätzen – sowie Photovoltaik-Module (kombiniert Solarstrom mit Solarthermie) machten das Quartier fit für die Zukunft.

Die Fertigstellung des Gebäudes ist im Juni 2025 erfolgt, der zweite Bauabschnitt ist im August 2025 fertiggestellt worden. Die Quartiersmodernisierung mit insgesamt 5 Bauabschnitten soll voraussichtlich im Frühjahr 2028 abgeschlossen sein.



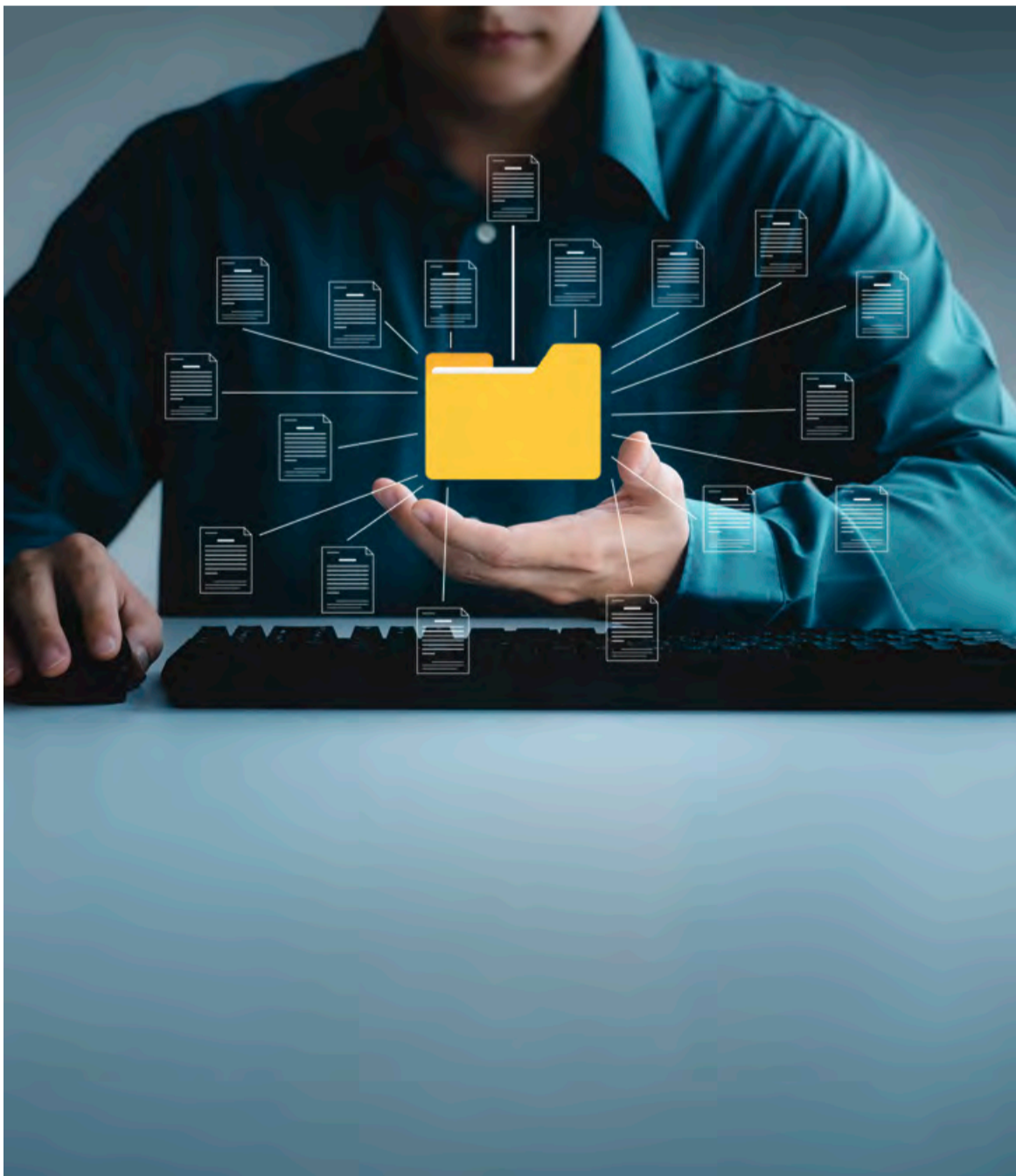
## Vertreterschulung am 18. Januar 2025 – ein voller Erfolg!

Bericht von Lis Fricke, Mitgliederwesen

Am 18. Januar 2025 fand eine Vertreterschulung statt, bei welcher ich die Gelegenheit hatte, 56 der insgesamt 126 Vertreterinnen und Vertreter aus den verschiedenen Wahlbezirken, kennenzulernen. Die Anwesenden nutzten an diesem Tag die Gelegenheit, sich intensiv mit den Aufgaben des Vertreteramts auseinanderzusetzen.

Im Mittelpunkt der Schulung standen unter anderem die Formalitäten der Vertretersammlung sowie der Jahresabschluss und Lagebericht der NEUE LÜBECKER. Praxisnahe Beispiele verdeutlichten den Anwesenden die wesentlichen Punkte, die bei der Analyse und Auswertung von

Jahresberichten berücksichtigt werden müssen. Zudem wurde der Lagebericht für das Jahr 2023 eingehend besprochen. Die Teilnehmer erhielten wertvolle Einblicke in die wirtschaftliche Lage und die Entwicklungen der Genossenschaft. Geleitet wurde die Schulung durch den Referenten vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, der Fragen und Anmerkungen der Vertreter ausführlich beantwortete. Die Schulung bot nicht nur einen wichtigen fachlichen Austausch, sondern auch die Möglichkeit, sich beim anschließenden Restaurantbesuch mit Vertretern aus anderen Beständen zu vernetzen und Erfahrungen auszutauschen.



## Projektstart Ticketsystem

Im Jahr 2016 führte die NL die digitale Mieterakte sowie die digitale Verwaltung von Dokumenten ein. In den darauffolgenden Jahren zeigte sich, dass sich alternative Ticketsysteme deutlich weiterentwickelten und neue technische Möglichkeiten boten. Auf dieser Grundlage entschied sich die NL, die Abwicklung ihrer Arbeitsprozesse zu modernisieren und neu zu strukturieren.

Das Ticketsystem ist ein Tool, das Geschäftsvorfälle aller Art schnell, effizient und vorgangsbezogen, durch die wesentliche Optimierung Ihrer Workflow-Systeme bearbeitet. Die zunehmende Bedeutung digitaler Lösungen sowie der Einsatz Künstlicher Intelligenz (KI) eröffnen zusätzliche Potenziale zur Optimierung der Arbeitsabläufe. KI kann Prozesse vereinfachen, Routineaufgaben automatisieren und Mitarbeitende gezielt unterstützen. Um diese Vorteile umfassend zu nutzen, verfolgt die NL das Ziel, die bestehenden Mieter- und Mitgliederprozesse schrittweise in das modernisierte Ticketsystem zu überführen. Zunächst werden ausgewählte Kernprozesse analysiert und in klar strukturierte, geführte Abläufe überführt. Weitere Prozesse werden zunächst flexibel abgebildet und im Laufe der Zeit kontinuierlich weiterentwickelt. Parallel dazu wird der bisherige Schriftverkehr vollständig in das Ticketsystem integriert und ein digitales Mietercockpit aufgebaut.

Der Einsatz moderner Technologien steigert zugleich die Attraktivität der NL als Arbeitgeber. Benutzerfreundliche digitale Werkzeuge, ein modernes Ticketsystem und die Möglichkeit mobilen Arbeitens erhöhen die Flexibilität der Mitarbeitenden und unterstützen eine bessere Work-Life-Balance.



# Februar

Travemünde, Lindwurmstraße vor der Modernisierung

## Gemeinsam besser werden: Ergebnisse der Mitarbeitendenbefragung 2025

Moderne Unternehmenskultur und gelebter Dialog - mit der Mitarbeitendenbefragung 2025 unterstreicht die NEUE LÜBECKER die konsequente Weiterentwicklung als attraktiver und zukunftsorientierter Arbeitgeber. 76 % der Mitarbeitenden nutzten die Gelegenheit, ihre Perspektiven, Erfahrungen und Wünsche einzubringen. Die Ergebnisse zeichnen ein stimmiges Bild: Die überwiegende Mehrheit ist mit ihrer Arbeitssituation, ihren Vorgesetzten und dem Vorstand sehr zufrieden. Die Mitarbeitenden schätzen insbesondere die sehr flexible Arbeitszeitgestaltung sowie die weitreichenden Möglichkeiten des mobilen Arbeitens, die sich fest

im Arbeitsalltag etabliert haben. Gleichzeitig liefert die Befragung klare Impulse für die Zukunft: Optimierungspotenziale in der Zusammenarbeit und reibungsloserer Arbeitsabläufe.

Auf Grundlage dieser Rückmeldungen setzt die NEUE LÜBECKER gezielt Maßnahmen um: Mehr regelmäßige Feedbackrunden, eine intensivere Begleitung durch Führungskräfte, eine deutlichere Anerkennung der Leistungen sowie die sichtbare Umsetzung eingebrachter Ideen der Mitarbeiter. Damit wird deutlich: Wir hören zu, wir handeln – und wir gestalten unsere Unternehmenskultur gemeinsam weiter.



”

## VOR WELCHEN ZENTRALEN HERAUSFORDERUNGEN STAND DIE NL IM JAHR 2025?

MARCEL SONNTAG

„Wir arbeiten weiterhin in einem sehr schwierigen Umfeld: hohe Zinsen, steigende Baukosten und eine enorme Zahl von Modernisierungsprojekten. Das fordert unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und unsere Personalressourcen gleichermaßen – und auch die Kapazitäten unserer Partnerfirmen. Zugleich befinden wir uns mitten in wichtigen Digitalisierungsprozessen, etwa beim Ticketssystem oder der E-Rechnung. Hinzu kommen Verzögerungen beim Ausbau von Photovoltaik, Wärmepumpen und Ladeinfrastruktur, weil Stromnetz und Energieversorger am Limit sind. Auch Gutachterinnen und Gutachter sind vielerorts überlastet. Hier zeigt sich unsere besondere Kompetenz unter Steuerung komplexer Projekte und der Sicherung guter Qualität.“



## Ersthelferschulungen Februar 2025

Im ersten Quartal 2025 wurden die alle zwei Jahre stattfindenden Ersthelferschulungen erneut durchgeführt. Etwa 20 Mitarbeitende aus Lübeck und den ServiceCentern wurden in Erster Hilfe geschult oder haben ihr Wissen aufgefrischt. Der Schulungsleiter, der seit über dreißig Jahren im Rettungsdienst tätig ist, hat uns sachlich und informativ über die durchzuführenden Hilfsmaßnahmen aufgeklärt – angefangen bei der stabilen Seitenlage, über die Herzdruckmassage bis hin zum Anlegen von Druckverbänden. Die theoretisch vermittelten Hilfsmaßnahmen wurden anschließend in

der Praxis an einem Kollegen oder einem Dummy geübt. Auch das Erkennen und Unterscheiden von Herzinfarkten und Schlaganfällen wurde geschult. Die Anwendung von Defibrillatoren wurde uns für den Notfall genau erklärt. Alle Teilnehmenden sind jetzt hervorragend geschult, um Kollegen und Gäste der NEUE LÜBECKER im Ernstfall erstversorgen zu können.



# März

Norderstedt, Friedrichsgaber Weg

”

## WIE POSITIONIERT SICH DIE NL ALS ARBEITGEBER?

**MARCEL SONNTAG**

„Die Arbeitswelt hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert – und wir als NL haben uns bewusst darauf eingestellt. Flexibilität ist für uns ein zentrales Prinzip: Flexible Arbeitszeiten, mobiles Arbeiten, moderne Arbeitsplätze und Angebote zur Gesundheitsförderung gehören heute selbstverständlich dazu. Gerade in Zeiten, in denen gute Fachkräfte hart umkämpft sind, verstehen wir uns als Arbeitgeber, der moderne Rahmenbedingungen schafft und gleichzeitig Verlässlichkeit bietet.

Unsere Unternehmenskultur ist geprägt von Wertschätzung, Beteiligung und einer echten Innovationsbereitschaft. Projektarbeit ist für uns ein wesentlicher Bestandteil des Alltags: Wir leben eine offene Fehlerkultur, denn wer Neues ausprobiert, darf auch mal danebenliegen – wichtig ist, dass wir lernen und besser werden. Dass wir 2025 wieder als Top-Arbeitgeber bei Kununu ausgezeichnet wurden, bestätigt uns in diesem Weg.“



## Ausgezeichnet! Die NEUE LÜBECKER ist Top Company 2025

Die NEUE LÜBECKER gehört auch 2025 wieder zu den am besten bewerteten Arbeitgebern Deutschlands. Das bestätigt die aktuelle Auszeichnung mit dem „Top Company“-Siegel des unabhängigen Arbeitgeberportals kununu – und das bereits zum wiederholten Mal. Mit einer durchschnittlichen Bewertung von 4,5 von 5 Sternen liegt die Wohnungsgenossenschaft deutlich über dem Branchendurchschnitt. Besonders positiv bewertet werden Aspekte wie das Arbeitsklima, der kollegiale Zusammenhalt und die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben.

Kununu gilt als eine der größten Plattformen für Arbeitgeberbewertungen im deutschsprachigen Raum. Nur rund fünf Prozent der dort vertretenen Unternehmen erhalten das begehrte „Top Company“-Siegel.

Was zunächst wie eine interne Erfolgsmeldung wirkt, hat auch für die Mitglieder der Genossenschaft eine Bedeutung. Denn: Zufriedene Mitarbeitende bilden die Grundlage für gute Leistungen – sei es in der Mitgliederbetreuung, bei der Instandhaltung der Wohnungen oder in der Entwicklung neuer Bauprojekte. Mit einem starken und motivierten Team stellt die NEUE LÜBECKER auch in Zukunft sicher, dass sie ihrem Anspruch gerecht wird: Für ihre Mitglieder da zu sein – engagiert, verlässlich und auf Augenhöhe.



v.l.n.r. Gabriele Beier (stellvertretende Vereinsvorsitzende) mit Torsten Kärlin (Vereinsvorsitzender) und Tatjana Rech (Vereinskoordinatorin)

## Ein neues Gesicht in der Wohnberatung

Zum 1. April 2025 hat Frau Tatjana Rech ihre Tätigkeit als Vereinskoordinatorin für den Verein Zuhause Leben Lübeck e. V. aufgenommen. In ihrer Rolle hält sie bei der Wohnberatung „die Fäden zusammen“: Sie koordiniert die Einsätze der Wohnberaterinnen und Wohnberater, strukturiert die Anfragen der Ratsuchenden, pflegt das Netzwerk an Kooperationspartnern und baut es kontinuierlich weiter aus. Zudem stellt sie sicher,

dass die Ausstellung der Wohnberatung stets aktuell bleibt.

Um Tatjana Rech in ihrer neuen Funktion willkommen zu heißen, lud das Team der Wohnberatung am 26. März 2025 zu einem gemeinsamen Vereinsfrühstück ins Café UTER in Lübeck ein. Die Veranstaltung bot allen Beteiligten die Gelegenheit, sich auszutauschen, Themen zu bündeln und die zukünftige Zusammenarbeit zu stärken.

## Modernisierung in Lübeck, Westpreußenring

Die NEUE LÜBECKER setzt ihre langfristige Modernisierungsstrategie fort – nun auch am Westpreußenring 158–160. Das Wohngebäude aus dem Bestand der Genossenschaft wird derzeit umfassend energetisch und technisch erneuert. Ziel ist es, das Quartier zukunftssicher und attraktiv für Mieterinnen und Mieter zu gestalten. Das Objekt umfasst 8 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten – eine Fahrschule sowie eine ehemalige Spielothek. Die Besonderheit des Projektes: Die Modernisierung erfolgt im bewohnten Zustand, was ein besonders sorgfältiges Vorgehen erfordert.

### Energetische Hüllenmodernisierung:

- Erneuerung von Dach, Fassade und Fenstern
- Modernisierung der Stränge und Elektrik
- Erneuerung bzw. Ergänzung der Balkone
- Neugestaltung der Außenanlagen

Ein wichtiger Baustein des Projekts ist die Umnutzung der unvermieteten Gewerbefläche. Die ehemalige Spielothek wird zu einer modernen Physiotherapiepraxis umgebaut – ein Angebot, das den Standort zusätzlich aufwertet und zur Versorgung im Stadtteil beiträgt. Die Fertigstellung der Modernisierung erfolgt 2026.



Mitglieder des Analytics-Team: v.l.n.r. Inga Uhlenbrock (Abteilungsleitung Vermietung), Angelina Jänicke, Lennart Rode, Maria Gehrman und Sandra Sczesny.

## Benchmark-Event

### AktivBo:

### Engagement sichtbar machen

Die kontinuierliche Verbesserung unserer Prozesse und Serviceleistungen ist ein zentraler Bestandteil unserer Arbeit. Ein wichtiges Instrument dabei ist das systematische Kundenfeedback aus den AktivBo-Befragungen. Diese liefern wertvolle Hinweise zu Themen wie Neuvermietung, Kündigungsabwicklung und Wohnungsrückgabe, Modernisierungen im bewohnten Zustand sowie zur allgemeinen Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter.

Das Analytics-Team übernimmt hierbei eine zentrale Rolle: Es wirkt an der Konzeption der Befragungen mit, wertet die Ergebnisse laufend aus und stellt die gewonnenen Erkenntnisse für die ServiceCenter bereit. So entsteht ein datenbasierter Blick darauf, wo wir gut sind – und wo wir noch besser werden können. Ein Höhepunkt im Jahresverlauf ist das Benchmark-Event von AktivBo in Hamburg. Die Veranstaltung würdigt jedes Jahr die Unternehmen, die in verschiedenen Kategorien besonders gute Ergebnisse erzielt haben. Die NEUE LÜBECKER durfte sich in der Vergangenheit bereits zweimal über eine Auszeichnung freuen – ein schöner Beleg für die konsequente Weiterentwicklung unserer Arbeit.

Als Wertschätzung für ihr Engagement nahm in diesem Jahr ein Großteil des Analytics-Teams am Benchmark-Event teil: Maria Gehrman, Sandra Sczesny, Angelina Jänicke, Lennart Rode und Inga Uhlenbrock repräsentierten vor Ort die NL. Die Teilnahme bot nicht nur spannende Einblicke in Best Practices der Branche, sondern unterstrich auch den Beitrag des Teams zur hohen Servicequalität der NL.

Fun Fact: Als langjährige Kundin erhielt die NEUE LÜBECKER sogar einen eigenen Stern auf dem „Walk of Fame“ des Veranstaltungssaals – ein kleiner, aber sehr besonderer Moment, der das langjährige Engagement sichtbar macht.

## Telefonschulung NL:

### Qualität im direkten Kontakt

Das Telefon bleibt für die NL der wichtigste Servicekanal: Allein in den ServiceCentern und der Zentrale gehen monatlich rund 8.000 externe Anrufe ein. Um die Qualität im direkten Kontakt weiter zu stärken, erhielt im Frühjahr 2025 ein Großteil der Mitarbeitenden ein auffrischendes Telefontraining durch ein externes Trainingsinstitut – und zwar bewusst nicht nur jene Kolleginnen und Kollegen, die regelmäßig viele Telefonate führen. Die Organisation der Schulungen erfolgte durch den Bereich Organisation in Abstimmung mit den Abteilungsleitungen. Im Mittelpunkt des Trainings standen praxisnahe Inhalte wie Gesprächsführungstechniken, der Umgang mit schwierigen Gesprächssituationen, souveränes Reagieren sowie aktives Zuhören. Ziel war es, den Mitarbeitenden mehr Sicherheit und Professionalität für den täglichen Austausch mit Mitgliedern, Mietinteressenten und externen Partnern zu vermitteln – und damit die Servicequalität an einem zentralen Kontaktpunkt weiter zu stärken.

## 4

# April

Aufstockung in Ahrensburg



## Azubi-Messe in Lübeck

Seit vielen Jahren sind wir gemeinsam mit unseren Auszubildenden auf Schul- und Berufsmessen unterwegs. Manchmal hört man die Frage:

„Bringt das überhaupt etwas?“  
**Unsere klare Antwort: Ja – und wie!**

Viele Jugendliche, die uns auf der Messe kennenlernen, bewerben sich anschließend für ein Praktikum bei uns.

**Und genau diese Praktika sind goldwert:**

- Die Schüler/innen testen aus, ob der Beruf zu ihnen passt.
- Wir lernen potenzielle Nachwuchskräfte früh kennen.
- Und oft entsteht daraus später eine erfolgreiche Bewerbung für einen Ausbildungsplatz.

Das Praktikum ist unser Schlüssel im Azubi-Recruiting. Fast jedes Jahr starten bei uns Auszubildende, die uns ursprünglich über eine Messe entdeckt haben. **Das Besondere:** Unsere Auszubildenden selbst sind auf den Messen unsere besten Botschafter. Authentisch, ehrlich und auf Augenhöhe geben sie Einblicke in ihren Alltag – und das überzeugt junge Menschen mehr als jede Broschüre.

**Unser Fazit:** Solange Jugendliche Orientierung suchen und wir engagierte Nachwuchskräfte brauchen, bleibt unser Platz auf Messen nicht leer. Persönliche Begegnungen sind und bleiben ein unschlagbares Recruiting-Tool. Im April waren wir für die Schülerinnen und Schüler auf der Azubi-Messe in Lübeck. Großes Dankeschön an die Kollegen der Personalabteilung sowie an unsere Auszubildenden für ihren Einsatz!

## Aufstockung in Ahrensburg

In der Hermann-Löns-Straße in Ahrensburg beginnt der erste Bauabschnitt eines zukunftsweisenden Projekts zur nachhaltigen Quartiersentwicklung. Im Fokus steht die Aufstockung bestehender Wohngebäude sowie eine umfassende energetische und infrastrukturelle Modernisierung. Die Bestandsgebäude werden energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Grundrisse, um den heutigen Wohnbedürfnissen besser zu entsprechen. Die bestehenden Balkone werden durch moderne Vorstellbalkone ersetzt. Zusätzlich werden Aufzugsanlagen eingebaut, um die Barrierefreiheit zu verbessern. Durch die Aufstockung um zwei Vollgeschosse in nachhaltiger Holzbauweise entsteht zusätzlicher Wohnraum. Die Anzahl der Wohnungen erhöht sich dadurch im ersten Objekt von 16 auf 22 Einheiten.

Das Projekt folgt dem Prinzip des „seriellen Sanierens“ – ein innovativer Ansatz, bei dem vorgefertigte Bauelemente eine schnelle, effiziente und qualitativ hochwertige Umsetzung ermöglichen. Neue Fahrradhäuser, ein modernisierter Müllplatz sowie verbesserte Zuwegungen sorgen für mehr Komfort und Ordnung im Außenbereich. Der Stellplatzbedarf wird durch den Bau von zusätzlichen Parkflächen innerhalb des Quartiers sichergestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über das unternehmens-eigene Quartiers-Nahwärmenetz. Die Wärmeerzeugung übernimmt ein Blockheizkraftwerk (BHKW) im Rahmen eines Contracting-Modells. Der Einsatz einer PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung wird derzeit geprüft.

Die Fertigstellung ist für den Sommer 2026 geplant.

”

## WELCHE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN HELFEN KONKRET BEI DER CO<sub>2</sub>-REDUKTION?

**DR. UWE HEIMBÜRGE**

„Für uns steht die Dekarbonisierung im Mittelpunkt – Effizienz ja, aber nicht um jeden Preis. Wir setzen auf moderne Heizungsanlagen, Fernwärme dort, wo sie wirtschaftlich sinnvoll ist, und verhandeln intensiv mit Energieversorgern. Geringinvestive Maßnahmen wie hydraulischer Abgleich, Heizungsmonitoring oder Optimierungen haben große Wirkung. Gleichzeitig treiben wir den Einsatz von Wärmepumpen weiter voran.“



# Mai

Travemünde, Am Baggarsand

”

## KONNTEN SIE 2025 VERÄNDERUNGEN IN DER MIETZUFRIEDENHEIT FESTSTELLEN?

**MARCEL SONNTAG**

„Ja, sehr klar. 2025 haben wir unser Feedbacksystem deutlich ausgebaut, um unsere Servicequalität gezielt zu verbessern und die Wohnzufriedenheit im Bestand systematisch zu erfassen. Unsere Ziele sind die Prozesse in zentralen Kontaktpunkten wie Neuvermietung, Kündigung/Wohnungsrückgabe und Modernisierung zu optimieren – und gleichzeitig auszuwerten, wie zufrieden unsere Mitglieder grundsätzlich mit der NL sind. Die bisherigen Rückmeldungen zeigen eine positive Entwicklung. Eine NL-Arbeitsgruppe wertet alle Rückmeldungen aus und entwickelt konkrete Verbesserungen für die ServiceCenter.“

**DR. UWE HEIMBÜRGE**

„2026 wollen wir vor allem die Erkenntnisse aus der Modernisierungsbefragung nutzen, um Projekte für unsere Mitglieder deutlich erträglicher zu gestalten – gemeinsam mit der Technik und unseren langjährigen Partnerfirmen. Der regelmäßige Dialog stärkt die Zufriedenheit und macht uns als Vermieterin besser.“

## Erstes gemeinsames Mieterfest auf dem Baggarsand

So lässt sich Nachbarschaft leben: Beim ersten gemeinsamen Mieterfest für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Gemeinschaftsprojekts „Auf dem Baggarsand“ kam echtes Miteinander auf. Zwar startete der Tag mit einem kurzen Regenschauer, doch pünktlich zum Fest verzogen sich die Wolken und die Sonne strahlte mit den Gästen um die Wette. Im liebevoll gestalteten Innenhof wurde bei Kaffee und Kuchen, gegrillter Bratwurst und bester Laune angestoßen, gelacht und sich kennengelernt. Am Glücksrad konnten alle Gäste ihr Glück versuchen und kleine Gewinne mit nach Hause nehmen. Auch der persönliche Austausch kam nicht zu kurz: Die Vorstände sowie die Mitarbeiter aller Wohnungsunternehmen standen Interessierten für Gespräche offen zur Verfügung. Ein gelungenes Fest, das zeigt: Auf dem Baggarsand wächst eine echte Hausgemeinschaft zusammen!

Gemeinsame Zeit tut einfach gut – deshalb freuen wir uns schon auf die nächsten Mieterfeste.





# Juni

Modernisierungsfest in Travemünde



## Mitglieder packen an – und feiern gemeinsam!

**A**nfang Juni war in unserer Wohnanlage in Grevesmühlen ordentlich was los: Viele engagierte Mitglieder haben mit angepackt, entrümpelt, aufgeräumt und so gemeinsam für neuen Glanz gesorgt. Der Einsatz hat sich gelohnt – und wurde am Freitag, den 27. Juni 2025, gebührend gefeiert! Beim Mitgliederfest auf dem Gelände Am Wasserturm 46–51 kamen ab 15 Uhr zahl-

reiche Bewohnerinnen und Bewohner zusammen, um sich bei leckerem Essen, guter Musik und vielen netten Gesprächen in entspannter Atmosphäre auszutauschen. Ob beim Grillen, im Gespräch mit Nachbarn oder einfach beim Genießen des sonnigen Nachmittags – das Fest war eine tolle Gelegenheit, Gemeinschaft zu erleben und Danke zu sagen für das großartige Engagement unserer Mitglieder.

”

**IHRE JAHRESBILANZ WEIST  
EINEN JAHRESÜBERSCHUSS VON  
12,9 MIO. € AUS. WORAN MESSEN  
SIE ERFOLG – FINANZIELL UND  
UNTERNEHMENSSTRATEGISCH?**

**MARCEL SONNTAG**

„Wirtschaftlichkeit ist ein Teil der Nachhaltigkeit. Entscheidend ist für uns die Stabilität der Ergebnisse. Der Jahresüberschuss stärkt unsere Rücklagen und damit unser Eigenkapital. Das wiederum ermöglicht Investitionen – in Qualität, in den Bestand und in ökologische Maßnahmen.“

**WELCHE INVESTITIONSSCHWERPUNKTE  
HABEN SIE GESETZT, UM LANGFRISTIG  
STABIL ZU BLEIBEN?**

**DR. UWE HEIMBÜRGE**

„Der Schwerpunkt bleibt klar im Bestand. Neubau planen wir vorrangig als Ersatzneubau – idealerweise mit mehr Wohnungen als zuvor. Parallel investieren wir intern in Digitalisierung und stärken unsere SAP-Systemlandschaft. Ab 2027 erwarten wir wieder nennenswerte Neubauprojekte.“



Unser Bestandsgebäude vor der Modernisierung.

## Modernisierung am Bandrieter Weg in Geesthacht

Ein neues Kapitel beginnt: Die NEUE LÜBECKER startet mit der umfassenden Modernisierung des Wohnquartiers am Bandrieter Weg 16–26. Nach 6-jähriger Planung steht die Wohnungsbaugenossenschaft nun in den Startlöchern für ein zukunftsfähiges, lebendiges Quartier am Bandrieter Weg. Mit dem Baustart zum 14. Juli 2025 beginnt ein Projekt, das nicht nur modernen Wohnraum schafft, sondern auch zeigt, wie nachhaltige Quartiersentwicklung sozial, ökologisch und wirtschaftlich gelingen kann. Die Gebäude aus den Jahren 1959 bis 1962 haben viel erlebt – jetzt ist es Zeit für frischen Wind. Die NEUE LÜBECKER verwandelt das Quartier in einen Ort, der heutigen Wohnbedürfnissen nicht nur entspricht, sondern sie übertrifft. Durchdachte Grundrisse, neue Balkone, energieeffiziente Technik und barrierearme Zugänge machen die Genossenschaftswohnungen komfortabel, nachhaltig und zukunftssicher. Seit 2019 wird an der besten Lösung für das Quartier gearbeitet – mit Blick auf ihre Mitglieder in Geesthacht. Entstanden ist ein innovatives Modernisierungskonzept, das Bewährtes erhält und gleichzeitig neue Lebensqualität schafft. Die schnelle Baugenehmigung im Oktober 2024, nur drei Monate nach Antragstellung, ist ein Beleg für die enge und konstruktive Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden. Die Modernisierung bringt das Quartier am Bandrieter Weg energetisch auf den neuesten Stand. Zum Einsatz kommen moderne Wärmepumpen, Photovoltaikflächen sowie vorbereitete Dachflächen, die eine spätere Erweiterung der Solartechnik ermöglichen. Die Gebäudehülle wird mit seriell vorgefertigten Dach- und Fassadenelementen in Holzrahmenbauweise erneuert – inklusive einer hochwirksamen Dämmung, die den Energieverbrauch deutlich senkt.

Visualisierung Geesthacht, Bandrieter Weg



Visualisierung Geesthacht, Bandrieter Weg

Diese technische Ausstattung sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für spürbar niedrigere Heizkosten – ein Gewinn für Umwelt und Geldbeutel gleichermaßen. Gemäß Effizienzhaus-Standard 55 benötigt das modernisierte Quartier nur 55 % der Primärenergie eines vergleichbaren Referenzgebäudes. Auch die Transmissionswärmeverluste liegen mit

70 % deutlich unter dem zulässigen Grenzwert. Ergänzt wird das Konzept durch dezentrale Wohnraumlüfter mit Wärmerückgewinnung, die den Lüftungswärmeverlust minimieren und so zusätzlich Energie sparen. Ein weiterer Meilenstein in puncto Nachhaltigkeit ist der erstmalige Einsatz von Fenstern aus 100 % recyceltem Kunststoff. Die NEUE LÜBECKER setzt damit ein starkes Zeichen für Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft – in Zusammenarbeit mit einem renommierten Hersteller bewährter Fensterprofile. Auch bei der Gestaltung der Außenanlagen wurde großen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. In enger Abstimmung mit der Stadt und einem angrenzenden Grundstückseigentümer konnte eine Lösung gefunden werden, die den Bedarf an Pkw-Stellplätzen deckt, ohne die großzügigen Grünflächen des Quartiers zu versiegeln. Bestehende Bäume bleiben erhalten, und wo dies aus gesundheitlichen Gründen – etwa bei pilzbefallenen Kastanien – nicht möglich ist, wird durch gezielte Nachpflanzungen für Ersatz gesorgt. So bleibt der grüne Charakter des Wohnumfelds erhalten – ein Plus für Lebensqualität, Mikroklima und nachbarschaftliches Miteinander. Es entstehen insgesamt 54 hochwertig modernisierte Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 56 und 79 Quadratmetern auf einer Gesamtfläche von circa 3.600 Quadratmetern. Das Angebot wird durch 30 Pkw-Stellplätze sowie 88 Fahrradabstellmöglichkeiten ergänzt. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt beläuft sich auf etwa 14,5 Millionen Euro. Die Fertigstellung erfolgt in drei Bauabschnitten bis zum Sommer 2027.



## Modernisierung am Flottmooring 59–69 Kaltenkirchen macht Zukunft möglich

Die NEUE LÜBECKER treibt die energetische Erneuerung im Flottmooring engagiert voran. Ein zentraler Baustein ist die Modernisierung des Wohngebäudes Flottmooring 59–69, das 63 Wohnungen umfasst und das Quartier nachhaltig prägt. Die Bauarbeiten am Gebäude schlossen wir im Sommer 2025 ab. Das Technikteam plant, künftig eine Wärmepumpe einzusetzen, die die Heizenergie effizient und klimafreundlich bereitstellt. Bis alle Voraussetzungen vorliegen, versorgt ein Gasheizkessel das Gebäude weiterhin mit Wärme. Die Modernisierung steigert die Wohnqualität deutlich: bessere Energieeffizienz, zeitgemäße Ausstattung und ein attraktives Wohnumfeld.

Die Modernisierung am Flottmooring 59–69 bildet einen wichtigen Bestandteil der umfassenden Quartiersmodernisierung in Kaltenkirchen. Die Maßnahmen dieser Modernisierung beinhalten:

- gedämmte Fassaden, Dächer und Kellerdecken
- erneuerte Fenster und Balkonanlagen
- Installation einer Photovoltaik-Anlage
- neugestaltete Außenanlagen

Bis Ende 2026 soll die Modernisierung mit dem letzten Gebäude im gesamten Quartier abgeschlossen sein.

## Vertreterversammlung: Gemeinsam Verantwortung tragen

Auf der jährlich stattfindenden Vertreterversammlung kamen erneut die gewählten Vertreterinnen und Vertreter zusammen, um sich über aktuelle Entwicklungen der NEUE LÜBECKER zu informieren und die Zukunft der Genossenschaft aktiv mitzugestalten. „Diese Balance zwischen Wirtschaftlichkeit, Gemeinwohl und Nachhaltigkeit zeichnet

unsere Arbeit aus“, betonte Marcel Sonntag, Vorstandsvorsitzender der NEUE LÜBECKER. „Das gute Jahresergebnis 2024 ist nur durch den großartigen Einsatz aller Mitarbeitenden und das gemeinsame Wirken von Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand möglich geworden“, so Sonntag weiter. Er dankte allen Beteiligten für ihr Engagement.



# Juli

Travemünde, Lindwurmstraße

”

## WELCHE THEMEN BESCHÄFTIGEN IHRE MIETER AKTUELL BESONDERS?

**MARCEL SONNTAG**

„Unsere Mitglieder sind durch die Nachrichtenlage verunsichert: Berichte über horrende Mieten, Wohnraum-mangel oder drohenden Wohnungsverlust verfehlen ihre Wirkung nicht. Unser Anspruch ist es deshalb gerade jetzt, ein sicheres und bezahlbares Zuhause zu bieten. Als Genossenschaft sind wir in einer starken Position, die Sicherheit gibt: Es gibt keine Eigenbedarfskündigungen, unsere Mieten liegen unter dem Markt – und Erhöhungen nehmen wir nur dort vor, soweit es nötig ist.“



Unser Vorstand bei der Spendenübergabe mit Malte Schierenberg.

## Stadtradeln

Auch in diesem Jahr hat sich die NEUE LÜBECKER zum vierten Mal mit voller Energie am Stadtradeln beteiligt – und das mit großem Erfolg! Vom 21. Juni – 11. Juli 2025 haben unsere Mitarbeitenden kräftig in die Pedale getreten, um ein Zeichen für nachhaltige Mobilität und Klimaschutz zu setzen. Zudem motivierte das Unternehmen mit einer Spende von 20 Cent pro gefahrenem Kilometer zugunsten des Ronald McDonald Hauses in Lübeck. Insgesamt haben sich 23 Kolleginnen und Kollegen beteiligt und gemeinsam 5.022 Kilometer auf dem Rad zurückgelegt.

Diese beachtliche Leistung wurde am 23. Juli 2025 vom Vorstand in einer Siegerehrung ausgezeichnet und verlieh unseren 3 Finalisten einen Gutschein für Fahrradzubehör für ihren sportlichen Einsatz. Somit konnten durch die erstrampelten Kilometer insgesamt 1.100 € für den guten Zweck gesammelt werden. Dieser Spendechek wurde Malte Schierenberg, Geschäftsführer vom Ronald McDonald Haus in Lübeck, bei der Siegerehrung mit großer Freude überreicht. Besonders erfreulich: Unser Team hat es sogar auf Platz 13 aller teilnehmenden Unternehmen in Lübeck geschafft!





## Mobile Wohnungsübergaben und -abnahmen

Mit der mobilen Wohnungsabnahme geht die NL den nächsten Schritt auf dem Digitalpfad und löst sich weiter von der Arbeit mit Papierprotokollen. Die neue digitale Lösung fügt sich nicht nur perfekt in das IT-Ökosystem der NL ein, sondern führt zu einem zeitgemäßen Auftreten vor Ort und erleichtert die kleinteilige Arbeit im Rahmen des Kündigungs- und Neuvermietungsprozesses enorm. Gleichzeitig werden Potenziale gehoben, wie die bessere Dokumentation unserer Wohnungen im Datensystem sowie eine beschleunigte Kommunikation mit externen Dienstleistern.



## Meilenstein in der Lindwurmstraße

Die NEUE LÜBECKER hat den erfolgreichen Abschluss der ersten beiden Bauabschnitte ihres umfassenden Modernisierungsprojekts in der Lindwurmstraße mit einem Modernisierungsfest gefeiert. Zahlreiche Gäste – darunter Senator Ludger Hinsin, Mitgliedervertreter, Handwerksbetriebe sowie neu eingezogene Mitglieder – nutzten die Gelegenheit, sich vor Ort über die Fortschritte zu informieren und miteinander ins Gespräch zu kommen. Die Maßnahmen in der Lindwurmstraße sind Teil einer langfristig angelegten Strategie zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands in insgesamt fünf Bauabschnitten. In Travemünde zählt das Quartier in der Lindwurmstraße mit 90 Einheiten zu den größeren Standorten der Genossenschaft im Seebad von Lübeck. Der Startschuss für die Modernisierungsarbeiten fiel im April 2023 mit dem Rückbau der ersten Dachstuhl – ein wichtiger Schritt, um Platz für die neu entstehenden Staffelgeschosse mit Dachterrassen in nachhaltiger Holzbauweise zu schaffen. Im Rahmen des ersten Bauabschnitts wurde das bestehende Wohngebäude umfassend modernisiert und erweitert:



Die Anzahl der Wohnungen wurde von 15 auf 18 erhöht, bestehende Laubengänge durch neue Treppenhäuser ersetzt und ein zusätzliches Staffelgeschoss errichtet. Die neu geschaffenen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 46 und 75 m<sup>2</sup>. Die Außenanlagen wurden parallel neugestaltet, um ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen. Ein zentrales Element der Modernisierung ist das innovative Energiekonzept: Durch die Kombination verschiedener Komponenten der regenerativen Energieerzeugung wie Wärmepumpen, Erdsonden und Photovoltaikanlagen wird eine nachhaltige und zukunftssichere Energieversorgung mit einem hohen Autarkiegrad gewährleistet. Der erste Bauabschnitt wurde bereits erfolgreich an die Mitglieder übergeben, der zweite Bauabschnitt folgte im August 2025.



„Als Genossenschaft denken wir in Generationen. Die gezielte Modernisierung unseres Bestands ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Verantwortung, auch künftig bezahlbaren, energieeffizienten und qualitativ hochwertigen Wohnraum anbieten zu können“, betonte Dr. Heimbürge, technischer Vorstand der NEUE LÜBECKER, im Rahmen der Veranstaltung. Die Genossenschaft plant, jährlich rund 30 bis 40 Millionen Euro in die Bestandsentwicklung zu investieren – ein klares Bekenntnis zu einer ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Investitionskosten für das Modernisierungsprojekt in Travemünde belaufen sich auf rund 4,5 Millionen Euro für den ersten und 5,6 Millionen Euro für den zweiten Bauabschnitt. Die Gesamtmaßnahme, die sich über fünf Bauabschnitte erstreckt, soll bis zum Jahr 2028 vollständig abgeschlossen sein.



## Ratzeburg, Berliner und Matthias-Claudius-Straße

In Ratzeburg läuft aktuell ein großes Modernisierungsprojekt: Die Wohngebäude in der Berliner Straße und der Matthias-Claudius-Straße werden umfassend energetisch saniert – und das im bewohnten Zustand. In drei Bauabschnitten werden insgesamt sieben Gebäude mit 94 Wohnungen modernisiert. Neben einer neuen Fassade, neuen Fenstern und Dächern werden auch die Elektrik, die Balkone und die Außenanlagen erneuert.

Ziel ist es, die Energieeffizienz zu verbessern und den Wohnkomfort nachhaltig zu erhöhen. Der erste Bauabschnitt mit drei Gebäuden (36 Wohnungen) in der Berliner Straße 16–26 ist im Juli bereits gestartet. Die Arbeiten begannen im Mai 2024 und sind im Sommer 2025 abgeschlossen worden. Anschließend folgten die nächsten Bauabschnitte im Frühjahr 2026, mit geplanter Fertigstellung in 2027.



# August

Wentorf, Danziger Straße

”

## WIE FÖRDERN SIE DAS SOZIALE MITEINANDER IN IHREN QUARTIEREN?

**DR. UWE HEIMBÜRGE**

„Das genossenschaftliche Miteinander gehört zu unserer DNA. Wir arrangieren Mitgliederfeste, unterstützen nachbarschaftliche Initiativen/Zusammenkünfte und achten bei der Vermietung auf eine gute soziale Durchmischung. Gleichzeitig vermitteln wir das Wesen unserer Genossenschaft über die Mitgliederzeitung – und durch das Engagement unserer Hauswarte und Kundenbetreuung, die oft ersten Kontakt zu den Menschen vor Ort haben.“

## Handwerkerfest in Wentorf Ein herzliches Dankeschön

Nach der erfolgreichen Großmodernisierung unseres Quartiers in der Danziger Straße war es Zeit, „Danke“ zu sagen: Mit einem Handwerkerfest würdigten wir das Engagement aller Beteiligten – von den Bauunternehmen über die Planer bis hin zu unseren eigenen Mitarbeitenden. In entspannter Atmosphäre kamen viele zusammen, um bei leckerem Essen und guten Gesprächen die gemeinsame Leistung zu feiern. Das Fest war nicht nur ein Zeichen der Wertschätzung, sondern auch ein schöner Moment des Austauschs und der Gemeinschaft.



## Ausbildungsstart

Jedes Jahr bildet die NEUE LÜBECKER bis zu vier Auszubildende aus, von denen viele langfristig übernommen werden. In der Ausbildung erfahren unsere Azubis alles über die Bereiche einer großen Wohnungsbaugenossenschaft. Sie lernen unter anderem den Vermietungsprozess, die Abläufe im Rechnungswesen und das Controlling kennen, führen Gespräche mit Mitgliedern, erstellen Betriebskostenabrechnungen, durchlaufen die Technik- und Bauabteilung und erhalten Einblicke in die Personalabteilung. Langweilig wird es bei uns also nicht! Alternativ können sie sich nach der Ausbildung für ein duales oder Vollzeitstudium entscheiden und kehren zum Teil als Werkstudenten zu uns zurück.



**Lilly Hopp,  
Auszubildende 1. Lehrjahr**

„Im August habe ich meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen und die ersten drei Monate sind schon so schnell vergangen. Besonders spannend fand ich den regelmäßigen Abteilungswechsel. So habe ich jetzt schon Einblicke in unterschiedliche Bereiche bekommen. Ein Highlight war für mich, dass ich gemeinsam mit anderen Auszubildenden unseren Beruf an einer Schule vorstellen durfte. Es hat Spaß gemacht, den Schülern zu zeigen, wie abwechslungsreich unsere Ausbildung ist.“





Teilnehmende des EBZ Klima Camp

## Nachwuchsförderung für eine klimafreundliche Wohnungswirtschaft

Vom 11. bis 14. August 2025 nahm eine Auszubildende der NEUE LÜBECKER am EBZ Klima Camp in Bochum teil. Die Veranstaltung des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) richtete sich an junge Menschen, die sich aktiv mit Zukunftsfragen rund um Wohnen, Energie und Nachhaltigkeit beschäftigen.

Im Mittelpunkt des viertägigen Programms standen klimagerechtes Bauen, nachhaltige Quartiersentwicklung sowie innovative Lösungsansätze für den Gebäudesektor. In praxisnahen Workshops, Fachvorträgen und im Austausch mit Expertinnen und Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik erhielten die Teilnehmenden wertvolle Einblicke in aktuelle Entwicklungen der Wohnungswirtschaft. Abgerundet wurde das Klima Camp durch die Entwicklung eigener Projektideen: In Kleingruppen konzipierten die Teilnehmenden mithilfe von KI eine nachhaltigkeitsorientierte Mieter-App, die abschließend vor einer Fachjury präsentiert wurde. Die Teilnahme am EBZ Klima Camp unterstreicht den Anspruch der NL, junge Talente frühzeitig für nachhaltige Lösungen in der Wohnungswirtschaft zu begeistern und ihnen praxisnahe Einblicke in zukunftsweisende Themen zu ermöglichen.



Campus der EBZ Business School



## Modernisierung in Elmshorn am Koppeldamm

Mit zwei umfassenden Kernmodernisierungen setzt die NEUE LÜBECKER in Elmshorn ein klares Zeichen für zukunftsfähiges und nachhaltiges Wohnen. In den Liegenschaften Koppeldamm 45–47 sowie Koppeldamm 49–53 entstehen bis Ende 2026 moderne, energieeffiziente Wohnräume, die den aktuellen Anforderungen an Komfort und Klimaschutz gerecht werden.

Beide Gebäude werden im Leerstand vollständig kernmodernisiert. Neben der energetischen Sanierung durch u.a. neue Heizungsanlagen – Wärmepumpe und Photovoltaik – werden auch die Außenanlagen überarbeitet und ansprechend neugestaltet. Die Maßnahmen starteten planmäßig im August 2025, die Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen.

**Insgesamt umfasst das Projekt 30 Wohnungen:**

- 12 Wohneinheiten im Gebäude Koppeldamm 45–47
- 18 Wohneinheiten im Gebäude Koppeldamm 49–53



# September

Teambildende Maßnahme im Sommer 2025



## Vertretertreffen in Börnsen

Das Vertretertreffen in Börnsen, organisiert vom ServiceCenter Schwerin, bot den Vertreterinnen und Vertretern einen umfassenden Einblick in die abgeschlossene Modernisierung des Quartiers im Rudolf-Donath-Weg und die damit verbundenen Verbesserungen für die Mitglieder. Zu Beginn erhielten die Vertreter einen Überblick über die Ziele der Modernisierung: bessere Energieeffizienz, gesteigerter Wohnkomfort und langfristiger Werterhalt des Bestands. Die vorgestellten Projektdaten verdeutlichten die Dimension der Maßnahmen. Insgesamt investierte die NL rund 5,2 Millionen Euro in das Quartier.

Während des Rundgangs konnten die Vertreter die durchgeführten Maßnahmen unmittelbar erleben. Dazu zählen die energetische Fassaden-dämmung, neue Fenster, sanierte Balkone, die Dämmung von Dach- und Kellerdecken sowie ein modernisierter Eingangsbereich mit neuer Briefkasten- und Klingelanlage. Auch technische Verbesserungen wie der hydraulische Abgleich und die Erneuerung der elektrischen Steigleitun-

gen wurden vorgestellt. Besonders eindrücklich waren die Wohnungsbesichtigungen: In der Wohnung im Rudolf-Donath-Weg zeigte sich auf 50 Quadratmetern, wie Modernisierung den Wohnkomfort sichtbar hebt. Die Vertreter erhielten außerdem Einblick in die wirtschaftlichen Herausforderungen kleiner zweigeschossiger Gebäude, deren Modernisierung aufgrund hoher Kosten nicht immer wirtschaftlich darstellbar ist.

Abschließend bot das Treffen Raum für Rückfragen, Hinweise und Anregungen. Viele Themen wurden direkt beantwortet, weitere Punkte für die interne Weiterbearbeitung aufgenommen. Mit dem Übergang zum Mitgliederfest ab 15 Uhr klang die Veranstaltung in offener Atmosphäre aus und bot Gelegenheit für vertiefende Gespräche. Insgesamt bot das Vertretertreffen in Börnsen authentische Einblicke, klare Fakten und die Möglichkeit, Modernisierung im wahren Sinne vor Ort zu erleben – ein wertvoller Baustein für Transparenz und Dialog innerhalb der Genossenschaft.

”

### WELCHE FORTSCHRITTE HAT DIE NL BEIM THEMA NACHHALTIGKEIT ERZIELT?

MARCEL SONNTAG

„Wir sind seit langem auf einem guten Weg und investieren kontinuierlich – in Pilotprojekte wie Eisspeicher, Geothermie oder Photovoltaik. Drei Jahre hintereinander haben wir einen Nachhaltigkeitsbericht nach dem DNK veröffentlicht. Ab 2025 steigen wir auf den neuen europäischen VSME-Standard um. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie haben wir überarbeitet und klare Ziele abgeleitet, die nun in die Jahresplanung eingeflossen sind.“

## Nachhaltigkeit im Fokus: Unsere DNK-Erklärung 2024

Die NEUE LÜBECKER hat ihre aktuelle Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) im September veröffentlicht. Darin dokumentieren wir transparent unsere Leistungen und Ziele in den Bereichen Ökonomie, Ökologie, Soziales und Unternehmensführung. Mit der DNK-Erklärung 2024 zeigen wir, wie wir Nachhaltigkeit systematisch in unserer Unternehmensstrategie verankern und kontinuierlich weiterentwickeln.



QR-Code zum DNK - Bericht



Das Team aus Schwerin in Oktoberfeststimmung

## Gemeinschaft feiern – in Börnsen & Kücknitz

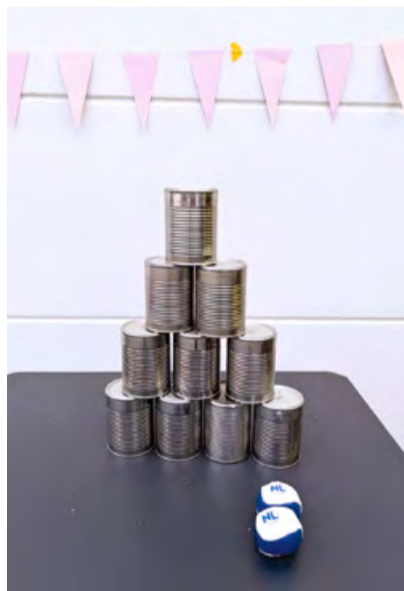
Im September wurde bei der NEUE LÜBECKER gleich doppelt gefeiert – und das mit viel Herz, guter Laune und echtem Gemeinschaftsgefühl. In Börnsen bedankten wir uns bei unseren Mitgliedern mit einem zünftigen Oktoberfest für ihre Geduld und Unterstützung während der großen energetischen Modernisierung. Bei Hüpfburg, NL-Quiz und Glücksrad war die Stimmung ausgelassen – ein echtes Highlight für Groß und Klein. Mit Brezeln, Musik und guter Laune wurde deutlich: Gemeinschaft ist mehr als nur ein Wort – sie wird bei uns gelebt.

In Kücknitz feierten wir ebenfalls ein fröhliches Mitgliederfest – diesmal nach der abgeschlossenen Modernisierung im Westpreußenring. Bei leckerem Essen, Spiel und Spaß nutzten viele die Gelegenheit, sich auszutauschen, neue Nachbarn kennenzulernen und gemeinsam eine schöne Zeit zu verbringen. Ein herzliches Dankeschön geht an alle fleißigen Helferinnen und Helfer, die diese Feste möglich gemacht haben – und natürlich an unsere Mitglieder, die mit ihrer Teilnahme gezeigt haben, wie lebendig Nachbarschaft sein kann.

## Unsere Azubis im Einsatz Messebesuch an der GGS St. Jürgen

Bei der Ausbildungsmesse an der Grund- und Gemeinschaftsschule St. Jürgen waren unsere Auszubildenden mit viel Engagement und Begeisterung vor Ort. In zahlreichen Gesprächen informierten sie interessierte Schülerinnen und Schüler über die vielfältigen Ausbildungsmöglichkeiten bei der NEUE LÜBECKER – vom Alltag in der Wohnungswirtschaft bis hin zu den Chancen nach der Ausbildung.

Der direkte Austausch auf Augenhöhe kam gut an und zeigte einmal mehr: Unsere Azubis sind nicht nur bestens ausgebildet, sondern auch tolle Botschafter für unser Unternehmen.



## NL-Grillfest: Erstes Projekt unserer neuen Azubis

Unsere neuen Auszubildenden haben gleich zu Beginn ihrer Zeit bei der NEUE LÜBECKER gezeigt, wie viel Initiative und Teamgeist in ihnen steckt: Mit einem selbst organisierten Grillfest luden sie Kolleginnen und Kollegen zum lockeren Austausch ein – und schufen damit einen wunderbaren Rahmen für Begegnung und Gespräche. Neben leckerem Essen sorgten kreative Aktionen wie Fußballkicker, Dosenwerfen und Armbänder basteln für gute Stimmung und jede Menge Spaß. So wurde nicht nur gegrillt, sondern auch gelacht, gespielt und gemeinsam Zeit verbracht. Für unsere Azubis war das NL-Grillen eine tolle Gelegenheit, erste Kontakte zu knüpfen und sich als Teil des Teams willkommen zu fühlen. Ein großes Dankeschön für diese gelungene Aktion – ein echtes Beispiel dafür, wie Gemeinschaft bei der NEUE LÜBECKER gelebt wird!

## Vertretertreffen in Elmshorn: Einblick in das ServiceCenter und Modernisierung am Koppeldamm

Beim regionalen Vertretertreffen in Elmshorn erhielten die Vertreterinnen und Vertreter einen umfassenden Einblick in die Arbeit der NEUE LÜBECKER vor Ort.

Zum Auftakt stellte das Team des ServiceCenters Elmshorn seine Aufgaben und Abläufe vor. Die Teilnehmenden bekamen einen Eindruck davon, wie vielfältig die Themen rund um Vermietung, Mitgliederbetreuung und technische Anliegen sind und wie eng die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Fachbereichen gestaltet ist.

ServiceCenter-Leiter, Timo Jürs, erläuterte zudem die aktuellen und geplanten Investitionen der NL am Standort Elmshorn. Er machte deutlich, wie wichtig kontinuierliche Modernisierung und nachhaltige Bewirtschaftung für den langfristigen Werterhalt des Bestands sind. Anschließend führte Projektleiter, Thomas Meinke, die Vertreterinnen und Vertreter zum Modernisierungsprojekt am Koppeldamm. Vor Ort zeigte er anschaulich,



welche Maßnahmen umgesetzt werden und welche Herausforderungen eine Modernisierung im laufenden Bestand mit sich bringt. Die Teilnehmenden erhielten so ein greifbares Bild davon, wie komplex solche Projekte sind – von der Planung über die technische Umsetzung bis hin zur Abstimmung mit den Mitgliedern.

Das Vertretertreffen in Elmshorn bot nicht nur fachliche Einblicke, sondern auch Raum für Gespräche und Fragen. Die Vertreterinnen und Vertreter nutzten die Gelegenheit, sich über regionale Themen auszutauschen. Die positive Atmosphäre zeigte: Solche Treffen stärken das Miteinander und machen die genossenschaftlichen Werte im Alltag lebendig.

## Vertretertreffen in Lübeck

Wie bereits in den Vorjahren bildete auch diesmal eine Quartiersbesichtigung den Mittelpunkt des Treffens. Ziel war es, den Teilnehmenden einen unmittelbaren Eindruck der täglichen Arbeit und der aktuellen Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft zu vermitteln. In diesem Jahr führte die Exkursion zum Modernisierungsprojekt in der Lindwurmstraße und Am Krautacker in Lübeck-Travemünde, einem der umfangreicheren Modernisierungsvorhaben der NL.

Vor Ort erläuterte Gebietsbetreuerin, Susanne Bräunig, detailliert den Umfang der geplanten Maßnahmen. Sie ging darauf ein, welche baulichen Eingriffe vorgesehen sind, wie die energetische Ertüchtigung umgesetzt wird und welche Verbesserungen für die Mitglieder dauerhaft erreicht werden sollen. Im Anschluss erhielten die Vertreter einen Einblick in die Vermietungssituation des Quartiers. Dabei wurde deutlich, dass die steigenden Kosten auf dem Energiemarkt und die Verteuerung von Baumaterialien die Umsetzung großer Projekte zunehmend beeinflussen und die NL immer wieder vor neue Aufgaben stellen.

Darüber hinaus wurde der geplante Start des Modernisierungsprojektes Weidenkamp 9–15 in Neustadt bekanntgegeben, dessen Beginn für das vierte Quartal 2025 vorgesehen war. Auch das Thema Photovoltaik fand Beachtung: Viele Dächer im Bestand der NL sind bereits vorbereitet, jedoch hängt der Einsatz der Anlagen aktuell noch von rechtlichen Vorgaben und finanziellen Möglichkeiten ab.



Oktoberfest in Kücknitz

Zum Abschluss hatten alle Teilnehmenden die Möglichkeit, sowohl eine Wohnung im ursprünglichen Zustand als auch zwei bereits modernisierte Wohnungen zu besichtigen. Die Unterschiede machten den baulichen Fortschritt besonders greifbar. ServiceCenter-Leiterin, Sarah Schmahl, lud anschließend zum Mitgliederfest in Kücknitz ein, bei dem der informative Nachmittag in geselliger Runde ausklang.

# 10

# Oktober

Teambildende Maßnahme mal anders



## Gesund durch den Herbst – mit einem Piks von der NL!

Wir denken Gesundheitsförderung nicht nur als „Nice-to-have“, sondern als festen Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Bei uns gehört sie fest zum Alltag und zeigt sich zum Beispiel in unserer jährlichen Gripeschutzimpfung direkt im Büro. Die Gripeschutzimpfung schützt nicht nur jeden Einzelnen, sondern auch unser Umfeld. Und sie zeigt, wie ernst wir Fürsorge und Verantwortung nehmen – auch außerhalb der Wohnungswirtschaft. Ein kleiner Piks, ein großes Zeichen: Für Wertschätzung, Prävention und ein starkes Miteinander.



## Lübeck, Scharhörnstraße

In Lübeck läuft derzeit ein umfangreiches Modernisierungsprojekt: Fünf Wohngebäude mit insgesamt 115 Wohnungen in der Scharhörnstraße werden energetisch saniert. Ziel ist es, die Gebäude nachhaltig zu modernisieren und den Wohnkomfort langfristig zu verbessern – und das im bewohnten Zustand. Die Maßnahmen umfassen die Erneuerung von Fassade, Dach, Fenstern, Elektrik und Balkonen sowie die Neugestaltung der Außenanlagen. Bereits seit 2021 erfolgt die Beheizung über Fernwärme, was die Energieeffizienz weiter steigert.

Die Bauarbeiten laufen seit Juli 2024 und werden schrittweise bis Ende 2026 abgeschlossen.

## WIE GEHEN SIE MIT STEIGENDEN BETRIEBSKOSTEN UND DER FRAGE DER BEZAHLBARKEIT VON WOHNRAUM UM?

**MARCEL SONNTAG**

„Die Betriebskosten sind inzwischen zur zweiten Miete geworden. Sie steigen, oft wegen öffentlicher Gebühren wie Müll, Wasser oder Abwasser, aber auch durch Fernwärmepreise. Wir verhandeln deshalb sehr konsequent z.B.: bei Versicherungen, Gartenpflege oder Energielieferungen. Unsere Betriebskosten liegen nachweislich unter den ermittelten Werten des Mieterbunds. Gleichzeitig stehen wir im engen Austausch mit unseren Mitgliedern, um individuelle Lösungen zu finden und hohe Nachzahlungen zu vermeiden.“

## Modernisierung mit Zukunft: Weidenkamp 9-11 & 13-15 in Neustadt

In Neustadt tut sich was: Die beiden Wohnhäuser im Weidenkamp stehen vor einer umfassenden energetischen Kernmodernisierung – und das mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit, Wohnqualität und zukunftsfähige Technik. Die beiden Gebäude mit jeweils 18 Wohneinheiten werden im Leerstand grundlegend modernisiert. Dabei werden nicht nur die Grundrisse zeitgemäß angepasst, sondern auch die gesamte

Haustechnik auf den neuesten Stand gebracht. Herzstück der energetischen Sanierung ist der Einbau einer Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage – ein wichtiger Schritt in Richtung klimafreundliches Wohnen. Fassadendämmung, Fenster, Vorstellbalkone, Terrassen im Erdgeschoss, Kellerdeckendämmung, Wiederherstellung der Fußwege und Grünanlagen. Fertigstellung: voraussichtlich im Frühjahr 2027.



## Strategiemeeting NL: Orientierung für die Zukunft

Im Zuge eines mehrmonatigen Strategieprozesses hat die NEUE LÜBECKER ihre strategische Ausrichtung grundlegend weiterentwickelt. Ziel war es, die bestehende Strategie mit den Inhalten der Nachhaltigkeitserklärung zu verknüpfen und somit an die aktuellen Nachhaltigkeitsstandards VMSE und CSRD anzupassen. Die im Strategiemeeting verabschiedeten Handlungsfelder berücksichtigen veränderte Marktbedingungen, sowie die zunehmende Bedeutung nachhaltiger Bestandsentwicklung.

**In den 6 Handlungsfelder sind die Zukunftsthemen aufbereitet und mit Zielen und Maßnahmen konkretisiert:**

1. Wohnen mit Zukunft – bezahlbar, attraktiv und gemeinschaftlich
2. Nachhaltige Quartiere & klimaresiliente Gebäude
3. Finanzielle Stärke & verlässliche Rahmenbedingungen
4. Gemeinschaft & Verantwortung – gelebte Genossenschaft
5. Arbeiten bei der NL – innovativ, kompetent, attraktiv
6. Kooperationen & Partnerschaften für starke Lebensräume

Diese Felder verbinden ökologische, wirtschaftliche und soziale Ziele und bündeln die wesentlichen Hebel, um den Transformationsprozess wirksam zu gestalten. Die inhaltliche Ausarbeitung erfolgte im Führungskreis und wurde durch den Vorstand sowie den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, der am Strategiemeeting teilnahm, eng begleitet. Diese breite Einbindung stellt sicher, dass die strategische Weiterentwicklung fachlich fundiert ist und im gesamten Unternehmen getragen wird. Die Strategie bildet die Grundlage für eine klare Zukunftsausrichtung und ist bereits 2026 in die Jahresziele der Abteilungen integriert.



## Gemeinsam stark beim Stadtwerke Lübeck Marathon 2025

Sportlicher Ehrgeiz, Teamgeist und soziales Engagement – beim Stadtwerke Lübeck Marathon im Oktober 2025 hat die NEUE LÜBECKER all das miteinander verbunden. Mit einer 10 x 4,2 km-Staffel gingen unsere Läuferinnen und Läufer an den Start und stellten sich gemeinsam dem Staffellauf. In einem starken Teilnehmerfeld von insgesamt 114 Teams erreichten wir mit einer Zeit von 3:42 Stunden einen respektablen 59. Platz. Eine Leistung, auf die wir stolz sind – denn hier zählte nicht nur jede einzelne Etappe, sondern vor allem das Zusammenspiel als Team. Neben dem sportlichen Ansporn stand für unsere Mitarbeitenden auch ein guter Zweck im Mittelpunkt. Aus eigener Initiative heraus verbanden unsere Läuferinnen und Läufer die Teilnahme mit einem kleinen Spendenlauf. Die NEUE LÜBECKER unterstützte dieses Engagement mit einer Spende an die UKSH-Initiative „Vital – Bewegung für Krebspatienten“. Das Projekt fördert gezielte Bewegungsangebote für Patienten während und nach einer Krebserkrankung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität und Genesung. Die Teilnahme am Staffellauf zeigt einmal mehr: Gemeinschaft endet bei uns nicht am Arbeitsplatz. Ob im Berufsalltag oder auf der Laufstrecke – wir übernehmen Verantwortung, unterstützen uns gegenseitig und setzen uns gemeinsam für die Region ein. Ein starkes Zeichen für Teamgeist und Zusammenhalt – ganz im Sinne der NEUE LÜBECKER.

## Vertretertreffen in Ahrensburg: Austausch und Einblicke in die Arbeit der NL

Beim regionalen Vertretertreffen in Ahrensburg erhielten die Vertreterinnen und Vertreter einen lebendigen Eindruck davon, wie vielfältig und anspruchsvoll die Arbeit der NEUE LÜBECKER ist. Bei einem Rundgang durch das ServiceCenter stellte unser ServiceCenter-Leiter, Jan Schlieff, die zentralen Bereiche Vermietung, Mitgliederbetreuung und Instandhaltung vor – und zeigte, wie viele Abläufe im Hintergrund ineinandergreifen, um gutes Wohnen zu ermöglichen. Im Mittelpunkt stand anschließend das große Quartiersprojekt „Reeshoop“. Besonders das geplante Aufstockungsprojekt in der Hermann-Löns-Straße stieß auf großes Interesse. Acht Gebäude aus den 1960er Jahren werden energetisch modernisiert und als Pilotprojekt mit einer Aufstockung von 2 Geschossen in Holzbauweise durchgeführt.

Mitglieder aus dem leergezogenen Bestandsgebäude erhalten ein vorrangiges Anmietungsrecht sowie finanzielle Unterstützung – ein klares Zeichen genossenschaftlicher Verantwortung. Vor Ort auf der Baustelle erläuterte Projektleiter, Dirk Jonscher, die besonderen Herausforderungen des Bauens im Bestand, das oft flexible Lösungen und Umplanungen erfordert. Den Abschluss bildete ein gemeinsames Grillen, bei dem Eindrücke ausgetauscht und aktuelle Fragen aus den Regionen besprochen wurden – von Gartenpflege über Betriebskosten bis hin zur Sicherheit in den Wohnanlagen. Unsere Vertretertreffen helfen das Ehrenamt zu stärken und den Austausch zwischen Mitgliedern und NL zu fördern.



# November

Aufstockung in Ahrensburg

## Betriebsversammlung

Im November fand unsere jährliche Betriebsversammlung statt – ein zentrales Ereignis, das Mitarbeitende aus allen Bereichen zusammenführte und wichtige Einblicke in die Entwicklungen des vergangenen Jahres sowie einen Ausblick auf zukünftige Maßnahmen bot. Die Veranstaltung war geprägt von einem abwechslungsreichen und informativen Programm, das sowohl strategische Themen als auch konkrete Projekte in den Mittelpunkt stellte. Die Geschäftsführung berichtete über die wirtschaftliche Entwicklung, laufende Investitionen und die strategische Ausrichtung der Genossenschaft. Besonders hervorgehoben wurden die zahlreichen Maßnahmen, die im Laufe des Jahres erfolgreich umgesetzt worden sind. Dazu zählt auch das seit 2025 bestehende Fitnessangebot „Hansefit“, das sich bereits als fester Bestandteil unseres Gesundheitsmanagements

etabliert hat. Das Angebot bietet Mitarbeitenden die Möglichkeit, eine Vielzahl an Fitnessstudios, Schwimmbädern und Sporteinrichtungen zu nutzen – ein wichtiger Beitrag zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz. Neben diesen Themen bot die Versammlung Raum für Rückblicke, Diskussionen. Abgerundet wurde die Veranstaltung durch konstruktive Fragerunden und die Gelegenheit zum persönlichen Austausch. Die positive Resonanz der Teilnehmenden unterstreicht, wie wichtig diese gemeinsame Plattform für Transparenz, Dialog und Zusammenhalt ist. Mit der Betriebsversammlung im Holiday Inn wurde erneut deutlich: Unsere Genossenschaft befindet sich auf einem guten Weg, gestützt durch ein starkes, motiviertes Team und die konsequente Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen.

”

## WIE HAT SICH DAS WIRTSCHAFTLICHE UND POLITISCHE UMFELD AUF IHR HANDELN AUSGEWIRKT?

**DR. UWE HEIMBÜRGE**

„Politische und wirtschaftliche Entwicklungen sind heute viel kurzlebiger als früher. Verlässlichkeit geht verloren – und darauf muss man reagieren. Für uns ist entscheidend, flexibel zu bleiben: in der Strategie, in den Strukturen und in der Geschwindigkeit, mit der wir Prozesse digitalisieren. Themen wie KI oder Pilotprojekte im seriellen Bauen sind in diesem Umfeld wichtiger denn je.“



## Workshop zur Durchführung der nächsten Vertreterwahl

Im November fand im Hanse Lab in Lübeck ein intensiver Workshop zur Vertreterwahl statt, der den offiziellen Auftakt für das Projekt zur Durchführung der Vertreterwahl 2029 bildete. Im Mittelpunkt stand dabei nicht nur die Vertreterwahl selbst, sondern auch die Bedeutung des Vertreteramtes. Als zentrale Verbindung zwischen Mitgliedschaft und Genossenschaft trägt es wesentlich dazu bei, Meinungen, Bedarfe und Perspektiven der Mitglieder wirksam in Entscheidungsprozesse einzubringen. Eine moderne, transparente und gut organisierte Vertreterwahl ist daher unverzichtbar für die demokratische Legitimation und Beteiligung innerhalb unserer Genossenschaft. Vor diesem Hintergrund wurde deutlich, dass die zusätzliche Möglichkeit der Digitalisierung der Vertreterwahl ein entscheidender Schritt in Richtung einer effizienteren und zeitgemäßen Mitbestimmungskultur ist. Hybride Wahlen senken die Hürden für Mitglieder erheblich, steigern die Wahlbeteiligung und stärken die Bindung zwischen Mitgliedern und ihrer Genossenschaft. Sie ermöglichen eine demokratische Teilhabe, die einfacher, kostengünstiger und für alle Beteiligten zugänglicher ist. Der Vertreterworkshop legte damit die inhaltliche Grundlage für alle weiteren Schritte im Projekt, damit 2029 alle wichtigen Vorbereitungen für eine erfolgreiche Wahl getroffen sind.



# Dezember

Modernisierung am Drosselkamp

## WELCHE CHANCEN UND RISIKEN SEHEN SIE FÜR DAS JAHR 2026?

DR. UWE HEIMBÜRGE

„2026 wird ein Jahr der Bewährungsproben. Viele politische Reformen – allen voran der Baurambo – müssen jetzt zeigen, ob sie in der Praxis funktionieren. Gerade für die Wohnungswirtschaft ist entscheidend, dass Planungs- und Genehmigungsprozesse wirklich schneller werden, sonst bleibt alles nur Theorie. Ein Risiko sehen wir weiterhin bei den Energiepreisen: Steigen sie weiter, belastet das nicht nur unsere Betriebskosten, sondern vor allem die unserer Mitglieder – und das engt den finanziellen Spielraum vieler Haushalte zusätzlich ein. Auch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung bleibt ein Unsicherheitsfaktor, insbesondere, was Baukosten und Finanzierungsbedingungen betrifft.“

Angelina Jänicke und Lennart Rode  
übergaben den Scheck an das Tierheim in Lübeck.



## Bestandsbefragung 2025 – Erkenntnisse, Wirkung und gesellschaftliches Engagement

Die NEUE LÜBECKER stärkt seit 2025 ihre Mitgliederorientierung mit einer neu eingeführten Bestandsbefragung. Dieses langfristige Projekt schafft regelmäßig tiefe Einblicke in die Zufriedenheit unserer Mitglieder und verbindet das Ganze mit einem spürbaren sozialen Nutzen.

Seit dem Start im Mai 2025 schrieb das Team im laufenden Jahr knapp 5.000 Mitglieder aus allen ServiceCentern an. 40,5 % aller Angeschriebenen beteiligten sich – ein deutliches Zeichen dafür, dass unsere Mitglieder aktiv an der Weiterentwicklung ihres Wohnumfelds mitwirken möchten.

Die Befragung richtet sich an alle Mitglieder, die seit mindestens sechs Monaten bei uns wohnen. Etwa alle zwei Monate erhält eine neue Gruppe von rund 2.000 Personen die Einladung zur Teilnahme. Die Fragen decken zentrale Themen ab:

- Zufriedenheit mit der Wohnanlage
- Qualität des Kundenservices
- Informationsfluss
- Zustand von Treppenhäusern und Gemeinschaftsbereichen

Durch die regelmäßigen Befragungsrunden gewinnt die NEUE LÜBECKER ein Gesamtbild, das über Momentaufnahmen hinausgeht und Trends früh sichtbar macht. Das Analytics-Team wertet die Ergebnisse fortlaufend aus und bespricht sie gemeinsam mit den ServiceCentern. Auf dieser Basis entwickeln die Teams konkrete Maßnahmen, um die Servicequalität weiter zu steigern und interne Abläufe zu optimieren. So greifen wir Kritikpunkte gezielt auf, stoßen Verbesserungen an und stärken die Zufriedenheit unserer Mitglieder langfristig.

Um noch mehr Mitglieder zur Teilnahme zu motivieren, verknüpft die NEUE LÜBECKER seit 2025 mit einer Spendenaktion:

Für jedes ausgefüllte Feedback fließt 1 € an ein regionales Tierheim im jeweiligen ServiceCenter-Gebiet. Auf diese Weise sammelten die ServiceCenter im Jahr 2025 insgesamt 2.018 €. Diese Aktion zeigt, wie sehr uns gesellschaftliches Engagement am Herzen liegt – weit über die eigenen Wohnanlagen hinaus. Unsere Mitglieder schaffen mit ihrer Teilnahme zugleich einen sozialen Mehrwert. Ab 2026 richtet die NEUE LÜBECKER die Spendenaktion neu aus. Die gesammelten Beträge unterstützen künftig Projekte und Einrichtungen, die Kindern in Not helfen.

## Abschluss des zweiten Bauabschnitts am Drosselkamp in Elmshorn

Mit dem erfolgreichen Abschluss des zweiten Bauabschnitts am Drosselkamp setzt die NEUE LÜBECKER die umfassende Modernisierung des Quartiers in Elmshorn weiter fort. Nach rund einem Jahr Bauzeit konnten zum Jahresende 2025 die Arbeiten an insgesamt fünf Wohngebäuden abgeschlossen werden. Der Abschnitt umfasste die Häuser Drosselkamp 1–3, 2–4, 5–7 sowie 6–8 und die Amselstraße 8–10. Damit ist ein weiterer wesentlicher Teil des Großprojekts fertiggestellt, das insgesamt 14 Gebäude mit 245 Wohnungen umfasst. Die Gebäude des zweiten Bauabschnitts wurden – wie bereits der erste Abschnitt – im bewohnten Zustand umfassend energetisch modernisiert.

Alle Häuser erhielten eine energetische Hüllenmodernisierung. Dazu zählen:

- Fassadendämmung,
- Dachdämmung bzw. Neueindeckung,
- Erneuerung der Fenster, die nicht mehr den aktuellen energetischen Standards entsprachen.

Diese Maßnahmen steigern nicht nur die Energieeffizienz, sondern verbessern auch die Wohnbehaglichkeit und senken langfristig den Energieverbrauch. Die alten Balkone aus vorgezogenen Geschossdecken wurden vollständig zurückgebaut. Ersetzt wurden sie durch moderne, freistehende und vorgestellte Balkone, die konstruktiv vom Gebäude entkoppelt sind.

Parallel zur energetischen Sanierung wurden die Außenanlagen überarbeitet. Die Modernisierung stellt sicher, dass die Gebäude langfristig zukunftsfähig bleiben und die Mietnebenkosten stabil gehalten werden können. Der dritte Bauabschnitt hat Anfang 2026 begonnen und umfasst die Gebäude Drosselkamp 17–19 und 26–28 sowie den Fasanenweg 1–3. Die Fertigstellung ist bis Ende 2027 geplant. Damit rückt die umfassende Erneuerung des gesamten Quartiers am Drosselkamp in Elmshorn weiter voran – ein langfristiges Projekt, das den Bestand energetisch stärkt, modernisiert und den Mitgliedern nachhaltigen Wohnkomfort ermöglicht.



Quartier  
am Drosselkamp



## Gemeinsam wachsen: Unser Engagement für die Wälder

Unser langfristiges Engagement für den Klimaschutz ist Ausdruck genossenschaftlicher Verantwortung und unseres Anspruchs an nachhaltiges Handeln. Wälder sind unverzichtbare Klimaschützer, Lebensraum und Erholungsort zugleich – und genau deshalb unterstützen wir aktiv ihre Wiederaufforstung und Entwicklung in unserer Region. Den Auftakt für unser Aufforstungsengagement bildete im Frühjahr 2024 die Unterstützung des Waldumbaus mit der Pflanzung von 20.000 Bäumen an der Fohlenkoppel in Reinfeld im Rahmen unseres 75-jährigen Jubiläums. Dort entsteht ein klimaresilienter Mischwald, der langfristig dazu beiträgt, die regionale Artenvielfalt zu stärken und den Boden vor Austrocknung zu schützen. Die Fläche liegt in direkter Nähe zu unseren Beständen – ein Projekt mit starker lokaler Verankerung. Im November folgte unser zweiter Meilenstein: Die Unterstützung des Waldaufbaus im Bereich Strukdorf bei Lübeck. Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Erstaufforstung von 10.000 Bäumen – also das Entstehen eines völlig neuen Waldes. Damit fördern wir die langfristige Entwicklung eines ökologisch wertvollen Lebensraums, der zukünftigen Generationen zugutekommt. In Summe haben wir 100.000 € in diese Projekte investiert und damit die Arbeit der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten maßgeblich unterstützt. Diese Investition in unsere natürliche Umgebung ist ein wichtiger Bestandteil unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses: Verantwortung übernehmen, Ressourcen schützen und Zukunft gestalten.



Nachhaltiges Wohnen bedeutet für uns nicht nur moderne Quartiere, sondern auch eine intakte Umwelt.

# Geschäftsbericht 2025

**NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG**

Sitz der Genossenschaft **Lübeck**

Gründung **14. November 1949**

Eintragung **Amtsgericht Lübeck, Gen.-Reg. 207**

Geschäftszweck »**Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung**«

# KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

## NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

		2025	2024
<b>A) BEREICH ÖKONOMIE</b>			
Bilanzsumme	T€	903.221	883.879
Liquide Mittel	T€	5.455	4.783
Anlagevermögen	T€	854.341	831.190
Eigenkapital	T€	352.318	341.198
Umsatzerlöse	T€	133.083	130.711
Jahresüberschuss	T€	12.858	12.110
Cashflow	T€	38.876	38.200
Eigenkapitalquote	%	39,0	38,6
Eigenkapitalrentabilität	%	3,7	3,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,5	2,4
Verschuldung	€/qm	479	467
Zinsaufwendungen	T€	9.724	8.738
Anteil Zinsen an der Sollmiete	%	9,9	9,0
Anteil Kapitaldienst an der Sollmiete	%	38,2	37,5
<b>B) BEREICH BESTAND</b>			
Eigener Wohnungsbestand	Anzahl	15.812	15.807
- davon öffentlich gefördert	Anzahl	1.622	1.622
Wohnflächen per 31.12.	qm	998.427	997.891
Mitglieder per 31.12.	Anzahl	19.111	18.988
Umsatzerlöse aus Mieten	T€	96.888	94.323
Durchschnittliche Miete	€/qm/Monat	7,83	7,69
Durchschnittliche Betriebskosten	€/qm/Monat	2,94	3,05
Durchschnittliche Instandhaltung	€/qm/Monat	2,76	2,91
Mieterfluktuation	%	7,5	7,6
Bauinvestitionen inkl. Instandhaltung	T€	83.695	85.779
- davon Investitionen zur Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Emissionen	T€	35.803	37.966

2025 2024 2023

### C) BEREICH UMWELT

CO <sub>2</sub> -Emissionen des gesamten vermieteten und selbstgenutzten Gebäudebestandes			
absolut	t CO <sub>2</sub> -Äquivalent		31.200
im Verhältnis zur Wohn-/ Nutzfläche	kg CO <sub>2</sub> -Äquivalent/qm		30,6
<i>Die Effekte von unterschiedlichen Treibhausgasen - zum Beispiel Methan - werden zu CO<sub>2</sub>-Äquivalenten umgerechnet und in die Berechnung einbezogen.</i>			
Endenergieverbrauch des gesamten vermieteten und selbstgenutzten Gebäudebestandes			
absolut	MWh		133.000
im Verhältnis zur Wohn-/ Nutzfläche	kWh/qm		130,4

### D) BEREICH SOZIALES

Soziale Kooperationen, Projekte und Aktionen	Anzahl	13	32 *
Von Mitgliedern organisierte Feste, die von der NL unterstützt wurden	Anzahl	9	8 *
Mitgliedertreffs	Anzahl	3	3
Wohnberatung für Wohnen im Alter	Anzahl	1	1

### E) BEREICH PERSONAL

Personalbestand im Jahresdurchschnitt (ohne Vorstand und Auszubildende)	Anzahl	165	165
davon in Vollzeit beschäftigt	Anzahl	118	119
davon teilzeit und geringfügig beschäftigt	Anzahl	47	46

#### DAVON MITARBEITENDE IN FÜHRUNGSPPOSITION

Anteil Frauen	%	53	44
Anteil Männer	%	47	56

#### DAVON MITARBEITENDE

Anteil Frauen	%	54	58
Anteil Männer	%	46	42
Ausbildungsquote	%	5,7	6,7
Weiterbildungsquote	%	1,2	1,6



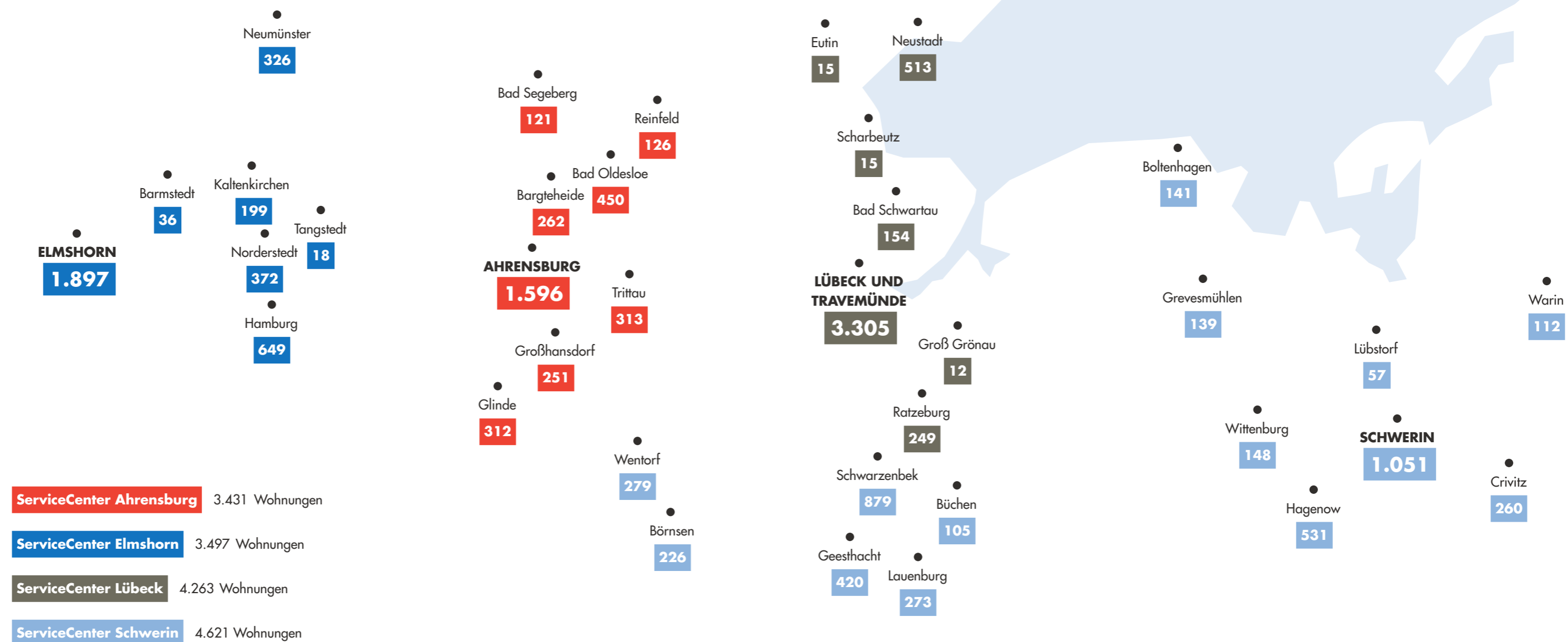
QR-Code  
DNK Bericht.

Die NEUE LÜBECKER hat einen Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2024 nach dem Standard des DNK (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) erstellt und veröffentlicht.

(\*):Vielzahl an Aktionen zum Jubiläumsjahr

# ÜBERSICHT

## Wohnungen der NEUE LÜBECKER



WOHNUNGSÜBERSICHT DER NEUE LÜBECKER

# WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2025

## Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen sich aus Sicht der NEUE LÜBECKER wie folgt dar:

Die Wirtschaft in Deutschland befand sich im Jahre 2025 im 3. Jahr in Folge in einer Rezession. Die Entwicklung wurde insbesondere durch die Erhebung von Zöllen in den USA beeinflusst. Alle Vorhersagen zur wirtschaftlichen Entwicklung bleiben unter anderem angesichts der schwierigen geopolitischen Lage und internationalen Handelskonflikten entsprechend unsicher. Neue Risiken ergeben sich insbesondere aus dem Krieg im Nahen Osten und in der Ukraine.

### A) PREISSTABILITÄT – NEUE RISIKEN DURCH DEN KRIEG IM NAHEN OSTEN

Nachdem die Inflationsrate in Deutschland im Jahre 2022 mit 8,7 % einen Höchststand erreicht hatte, lag sie im Jahresdurchschnitt im Jahre 2025 mit 2,2 % auf dem Niveau des Vorjahres nahe bei dem von der EZB gesetzten Zielwert von 2,0 % und somit deutlich niedriger. Aufgrund des Ende Februar 2026 ausgebrochenen Krieges im Nahen Osten ist im Jahr 2026 insbesondere wegen steigender Energiepreise mit einer höheren Inflation zu rechnen. Eine Ursache für die ermäßigte Teuerung im vergangenen Jahr war die Entwicklung bei den Energiepreisen. Die Preise hierfür sanken im Jahr 2025 gegenüber dem Jahr 2024 um 2,4 %. Im Jahresdurchschnitt gingen die Preise für Haushaltsenergie um 2,3 %, für Strom um 2,2 % und für leichtes Heizöl um 5,3 % zurück. Erdgas verteuerte sich leicht um 0,7 %. Ohne die Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2025 insgesamt bei 2,6 % gelegen.

Neben den Preissteigerungen auf den weltweiten Beschaffungsmärkten, den Entgelten für die Netznutzung haben staatliche Steuern und Abgaben im Energiebereich, wie beispielsweise die CO<sub>2</sub>-Abgabe für die Haushalte, einen hohen Einfluss auf die Inflationsentwicklung. Im Jahre 2025 betrug dieser Anteil beim Gaspreis beispielsweise insgesamt 32 % bei Mehrfamilienhäusern.

Die Wohnungsmieten erhöhten sich im Jahr 2025 gegenüber 2024 um 2,1 % entsprechend der Entwicklung von 2023 zu 2024 leicht unterhalb der Inflationsrate, wobei die Spannbreite der Mieten in den Ballungsgebieten und im ländlichen Raum innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich ist.

Die weltweite Nachfrage nach Baustoffen stieg nach der Coronakrise sprunghaft an, was einen erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien verursachte. Dazu kamen durch den Krieg in der

Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %.

Neben dem Neubau wurden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) im vergangenen Jahr angehoben. Diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

### B) BESCHÄFTIGUNGSGRAD – DEUTLICH MEHR ARBEITLOSE BEI WEITERHIN HOHER BESCHÄFTIGUNG

Die Anzahl der Erwerbstätigen, die im Jahre 2008 in der Finanzkrise in Deutschland noch 40,3 Millionen betrug, erreichte im Oktober 2023 nach einem temporären Rückgang in den Vorjahren, der durch die Coronapandemie verursacht wurde, mit 46,3 Millionen Erwerbstätigen einen neuen Höchststand. Die Beschäftigung war in den Jahren 2024 und 2025 noch auf einem ähnlich hohen Niveau.

Im Jahre 2025 waren im Jahresdurchschnitt 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was einer gegenüber dem Jahr 2024 um 0,3 %-Punkten höheren Arbeitslosenquote von 6,3 % entspricht.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren wird der demografische Wandel weiter an Fahrt aufnehmen und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwartet das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.

Um das Arbeitskräfteangebot in Deutschland bis 2050 aufrechtzuerhalten, wird laut IAB jährlich eine Nettozuwanderung von 346.000 bis 533.000 Menschen benötigt – abhängig davon, wie stark die Erwerbsquoten steigen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes ergibt sich für 2025 ein Nettozuwanderungsüberschuss von rund 270.000 Personen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Im Bundesland Schleswig-Holstein, in dem die NEUE LÜBECKER mit den meisten

Wohnungsbeständen vertreten ist, hat sich die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,1%-Punkte auf 5,8 % erhöht. Dabei blieb die Zahl der Erwerbstätigen mit 1,484 Millionen Personen fast unverändert auf hohem Niveau. Zuwächse gab es entsprechend dem allgemeinen Trend in Deutschland vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen. Vor der Finanzkrise lag die Arbeitslosenquote bei 8,4 %.

Schleswig-Holsteins Wirtschaftsstruktur sorgt für einen stabileren Arbeitsmarkt als in Bundesländern mit vielen Autoindustriestandorten und Zulieferbetrieben.

In Mecklenburg-Vorpommern hat sich die Arbeitslosenquote im Jahre 2025 leicht erhöht. Sie stieg im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,1 %-Punkte auf 8,0 %. Die Anzahl der Erwerbstätigen ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig zurückgegangen.

### C) AUSSENWIRTSCHAFTLICHES GLEICHGEWICHT – GERINGERER EXPORTÜBERSCHUSS

Im Jahr 2025 wurden von Deutschland Waren im Wert von 1.562,9 Milliarden Euro exportiert und Waren im Wert von 1.362,5 Milliarden Euro importiert. Damit stiegen die Exporte um 0,9 % und die Importe um 4,3 % gegenüber dem Jahr 2024. Die Außenhandelsbilanz schloss im Jahr 2025 mit einem gegenüber 2024 um 40,8 Milliarden Euro geringeren Exportüberschuss von 200,4 Milliarden Euro ab.

Im Jahr 2025 war die Volksrepublik China mit einem Außenhandelsumsatz (Exporte + Importe) von 251,8 Milliarden Euro Deutschlands wichtigster Handelspartner vor den Vereinigten Staaten mit einem Außenhandelsumsatz von 240,5 Milliarden Euro. In der Zeit von 2015 bis zum Jahr 2024 hatten in der Rangfolge der wichtigsten Handelspartner die Vereinigten Staaten von Amerika vor China gelegen. Noch im Jahre 2024 hatte Deutschland mit den USA einen Rekordüberschuss in Höhe von 70 Milliarden Euro erwirtschaftet. Die von der Regierung in den Vereinigten Staaten verhängten Zölle treffen insbesondere die deutschen Hersteller und Verarbeiter von Stahl und Aluminium, pharmazeutischen Erzeugnissen sowie die Produzenten von Maschinen und Kraftfahrzeugen hart.

Viele Experten sehen die weltweite Entwicklung der Verschuldung der Staaten kritisch. Dieses Risiko wird zusätzlich durch kreditfinanzierte Finanzierung der Konjunkturprogramme zur Eindämmung der wirtschaftlichen Auswirkungen der hohen Energiepreise und der Coronapandemie erhöht. Zusätzlich kommen angesichts der politischen Lage höhere Ausgaben für die Verteidigung in Europa zustande. Hier besteht die Gefahr, dass die Staatsverschuldung weltweit dazu beiträgt, dass die Schulden des öffentlichen Sektors und der Zentralbanken „weginflationiert“ werden, mit der Folge, dass der Handlungsspielraum für die Regierungen eingeschränkt wird und der Lebensstandard insgesamt weltweit sinkt.

#### D) WIRTSCHAFTSWACHSTUM – DAS DRITTE JAHR HINTEREINANDER IN EINER REZSSION

Die deutsche Wirtschaft war im Jahre 2025 das dritte Jahr in Folge in einer Rezession. Das im vergangenen Jahr nur sehr geringe Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Ein Indikator für eine leicht verbesserte Stimmung in der Wirtschaft zeigte sich im ifo-Geschäftsklimaindex vom Februar 2026, der ein Meinungsbild von rund 9.000 befragten Unternehmen bei Geschäftslage, Geschäftserwartungen und Geschäftsklima widerspiegelte. Dieser erhöhte sich gegenüber Februar 2025 um 3,4 Punkte auf 88,6 Punkte. Nicht berücksichtigt sind darin die Auswirkungen der kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten.

Aussagen zur Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes 2026 sind aufgrund der aktuellen geopolitischen Entwicklungen mit Zöllen und kriegerischen Auseinandersetzungen schwierig und unsicher.

Die wirtschaftliche Lage für die Zukunft schätzen die Unternehmen in Schleswig-Holstein

nach einer Umfrage der IHK Schleswig-Holstein im 4. Quartal 2025 optimistischer als im Vorjahr ein. Dies gibt der Konjunkturklimaindex wieder, der mit 95 Punkten zwar angestiegen ist, allerdings immer noch deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnittswerts von 106 Punkten lag. Bemerkenswert ist die deutlich verbesserte Entwicklung bei den Exporten im nördlichsten Bundesland.

Die erwartete Geschäftslage in der Bauwirtschaft wurde im IV. Quartal 2025 von 56 % der Unternehmen mit überwiegend gleichbleibenden Erwartungen für die Zukunft beurteilt. Nur knapp 8 % der Bauunternehmen erwarten eine Verbesserung ihrer Situation. Die übrigen Unternehmen sehen künftig ein schwierigeres wirtschaftliches Umfeld.

Als größtes Risiko bewerten Unternehmen aller Branchen den Fachkräftemangel, die Nachfrage im Inland, die Arbeitskosten und die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ein ähnliches Bild ergibt sich im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern zum Jahresbeginn 2026. Hier lagen die Geschäftserwartungen nach einer Konjunkturumfrage der IHKs Neubrandenburg, Rostock und Schwerin bei 95 Punkten im Vergleich zum langjährigen Mittel von 109 Punkten. Die Bauunternehmen sehen in ihrer Geschäftserwartung weiterhin ein schwieriges Umfeld. Allerdings erzielte Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2025 mit 2,0 % das zweithöchste Wirtschaftswachstum aller deutschen Bundesländer. Die vergleichsweise geringe Verzahnung mit den globalen Wertschöpfungsketten unterstützen diesen Trend.

#### E) ENTWICKLUNGEN AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN – TRENDUMKEHR BEI DEN BAUGENEHMIGUNGEN

Nachdem im Jahre 2022 354.000 Wohnungen genehmigt wurden, gab es seitdem wieder einen stark rückläufigen Trend, der sich zuletzt im Jahr 2024 mit nur noch 216.000 Genehmigungen zeigte. Im Jahr 2025 war eine Umkehr des Trends mit wieder mehr Baugenehmigungen zu verzeichnen: Nach Schätzungen von Experten dürften hiernach rund 239.000 Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Erfreulicherweise nahm dabei die Zahl genehmigter Mietwohnungen um 14 % zu.

Die bis zum Jahr 2024 stark rückläufigen Baugenehmigungen wirken sich auf die Baufertigstellungen aus. So werden im Jahr 2025 voraussichtlich 218.000 Wohnungen fertiggestellt sein,

wobei im Jahr 2026 mit nur noch 200.000 neuen Wohnungen gerechnet wird. Frühestens im Jahr 2027 wird es nach Expertenmeinung zu einer Trendumkehr bei den Fertigstellungszahlen kommen.

Experten gehen davon aus, dass bis zum Jahre 2030 in Deutschland jährlich 320.000 zusätzliche Wohnungen fehlen werden. Dabei gilt: Je urbaner die Umgebung, desto größer die Nachfrage. Nach den Prognosen wird trotz stagnierender Bevölkerungszahl bis Anfang des nächsten Jahrzehnts die Anzahl der Haushalte zunehmen. Von der guten Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen profitiert besonders das Kerngebiet des Bestandes der NEUE LÜBECKER mit Hamburg und seinem Umland südlich des Nord-Ostsee-Kanals.

In Schleswig-Holstein, außerhalb der Metropolregion Hamburg, liegt eine noch insgesamt nahezu ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend regional differenziertes Bild. In Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung der Standorte steht die Sicherung des bezahlbaren Wohnens im Bestand für unsere Mitglieder im Vordergrund.

#### F) ZINSENTWICKLUNG – BAUKREDITE SIND WIEDER TEURER

Im Juli 2022 leitete die Europäische Zentralbank (EZB) mit einem ersten Erhöhungsschritt ihres Leitzinses, zu dem sich Geschäftsbanken bei der EZB mit Geld versorgen können, das Ende der seit 2016 andauernden Niedrigzinsphase ein. Mit weiteren Erhöhungsschritten erreichte das Niveau des Leitzinses im September 2023 seinen vorläufigen Höhepunkt. Hiernach erfolgten durch die Zentralbank bis Juni 2025 in mehreren Stufen Zinssenkungen.

Ende 2025 war für die Finanzierung von Baudarlehen mit einer 10-jährigen Laufzeit ein Zinssatz von rund 3,9 % fällig, wobei der Zins für Kreditaufnahmen Anfang 2025 noch bei 3,2 % lag. Die Mehrheit der Experten rechnen für das Jahr 2026 mit einem weiter steigenden Zinsniveau für Immobilienkredite.

Die NEUE LÜBECKER berücksichtigt in ihren Kalkulationen die im Vergleich zu den Niedrigzinsjahren bis 2021 signifikant veränderten Rahmenbedingungen für die Planung ihres umfangreichen Investitionsprogramms und nimmt laufend entsprechende Anpassun-

gen vor. Zusätzlich achten die Mitarbeitenden im Finanzierungsmanagement unserer Genossenschaft darauf, bei den Krediten im Bestand optimale Konditionen für Umschuldungen und Prolongationen zu vereinbaren.

#### G) BAUTÄTIGKEIT DER NEUE LÜBECKER Neubautätigkeit

In Großhansdorf, Sieker Landstraße, erfolgte Anfang 2022 der Abriss der alten, nicht mehr bedarfsgerechten Gebäude aus den 50er Jahren. Der Baubeginn von 6 Ersatzneubauten in 2 Bauabschnitten mit 112 Wohnungen, wovon 22 öffentlich gefördert sein sollen, wurde aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit, welche durch die hohe Steigerung der Baukosten und den Wegfall von Förderungen bedingt ist, verschoben. Mittlerweile fand ein von der NEUE LÜBECKER überarbeitetes Konzept mit niedrigeren Baukosten die Zustimmung der Gemeinde. Mit einem Baubeginn wird im Jahre 2027 gerechnet.

Für ein Wohnen mit Service planen wir in Kooperation mit der AWO ein Haus mit 80 Wohnungen am Standort Lauenburg. Hierfür wurde im Jahr 2023 das Erbbaurecht erworben. Der Abbruch der alten Bausubstanz auf einem Grundstücksteil erfolgte im November 2023. Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes ist unverändert die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens, die insbesondere durch hohe Baukosten und Unsicherheit hinsichtlich der Förderung beeinflusst wird. Hierzu wird die NEUE LÜBECKER der Stadt alternative Planungen und Betriebskonzepte vorlegen, über die die Stadt Lauenburg noch zu entscheiden hat. Die NEUE LÜBECKER hat die Absicht, im Jahre 2027 mit dem Bau zu beginnen.

In Bad Schwartau sind im Quartier Blücherstraße weitere 3 Gebäude, die ursprünglich zur Modernisierung vorgesehen waren, als Ersatzneubau geplant. Bedingt durch behördliche Auflagen zum Schallschutz war bei der alten Bausubstanz mit einer Modernisierung keine wirtschaftliche Realisierung möglich. Hierbei werden 40 neue bedarfsgerechte Wohnungen geschaffen.

Alle neuen Gebäude werden konsequent unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien geplant. Zusätzlich zur zunehmend standardisierten architektonischen Gestaltung werden moderne und umweltverträgliche Konzepte implementiert, die insbesondere den Einsatz regenerativer Energieträger für die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung einschließen.

### Modernisierungstätigkeit

Am Standort Ahrensburg wird die Sanierung des Objekts Manhagener Allee fortgesetzt. Mit dem Abschluss der Bauarbeiten wird im Jahr 2027 gerechnet.

Im Gebiet Reeshoop wird das Konzept für eine ursprünglich geplante Modernisierung mit Aufstockung von zwei Gebäuden in der Hermann-Löns-Straße weiterverfolgt. Bei dieser Maßnahme in Holz-Hybridbauweise werden in einer seriellen Fertigung 14 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Mit der Fertigstellung des 1. Gebäudes wird im Frühjahr 2026 gerechnet. Das zweite Gebäude wird voraussichtlich im Jahre 2027 seinen neuen Bewohnern ein modernes Zuhause bieten.

Ein weiterer Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeiten sind die Standorte Wentorf, Schwarzenbek und Geesthacht in der Nähe von Hamburg.

Im Wohngebiet Wentorf, Danziger Straße, wird die im Jahre 2020 begonnene Quartiersmaßnahme mit der Fertigstellung der Außenanlagen im Frühjahr 2026 abgeschlossen sein. Die Modernisierung in diesem Quartier betraf insgesamt 10 Gebäude.

In Schwarzenbek in der Aubenasstraße, Cesenicostraße und im Verbrüderungsring wurden umfangreiche Maßnahmen im Jahre 2025 abgeschlossen.

In Geesthacht wurde im Quartier Bandrieter Weg im Sommer des Jahres 2025 mit der grundlegenden Modernisierung von insgesamt 4 Gebäuden begonnen. Das erste Gebäude soll im Sommer 2027 für die neuen Bewohner zum Bezug bereitgestellt werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses sowie zeitgemäßere Grundrisse entstehen mehr Wohnraum und -komfort. Am Standort Ratzeburg ist im Quartier Berliner Straße und Matthias-Claudius-Straße die Modernisierung von 7 Gebäuden vorgesehen, die im Jahr 2024 begonnen hat und voraussichtlich im Jahre 2028 abgeschlossen sein wird.

Ein weiterer Schwerpunkt der umfangreichen Maßnahmen im Bestand ist der Standort Elmshorn, wo zusätzlich zu den bisherigen bereits erfolgten Modernisierungen weitere Maßnahmen an 3 Gebäuden im Quartier Amselstraße/Drosselkamp/Fasanenweg geplant bzw. in der Durchführung sind. Darüber werden im Gebiet Koppeldamm 2 weitere Häuser umfang-

reich modernisiert. Die gesamten Maßnahmen an den 14 Gebäuden in diesem Quartier sollen bis Ende 2027 abgeschlossen sein.

In Kaltenkirchen wurden die im Jahr 2022 begonnen Modernisierungen im Quartier Flottmooring Ende 2025 mit der Fertigstellung des 4. Gebäudes und des gesamten Heizkonzeptes einschließlich PV-Anlagen erfolgreich abgeschlossen. Zusätzlich hat sich die NEUE LÜBECKER entschlossen, demnächst ein weiteres Gebäude zu modernisieren. Der Baubeginn hierfür ist im Frühjahr 2027 vorgesehen. Im Quartier Lübeck-Kücknitz, Buurdiekstraße/Pommernring/Westpreußenring wird die grundlegende Quartiersaufwertung im Jahr 2026 fertiggestellt. Dabei stehen neben der Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude die Schaffung von Wohnraum mit einem barrierearmen Zugang im Fokus.

In Lübeck ist im Quartier Scharhörnstraße die Modernisierung von 5 Gebäuden in der Durchführung, die im Jahre 2024 begann und voraussichtlich im Jahr 2027 abgeschlossen sein wird.

Weitere Modernisierungen in unbewohntem Zustand an insgesamt 5 Gebäuden sind in Lübeck, Souchaystraße, ab dem Jahre 2026 geplant. Mit dessen Fertigstellung wird in der 2. Jahreshälfte 2027 gerechnet.

Mit weiteren grundlegenden Aufwertungen des Gebäudebestands wurde im Jahr 2022 am Standort Travemünde, Am Krautacker sowie in der Lindwurmstraße begonnen. Neben umfangreichen energetischen Maßnahmen für den Klimaschutz unter Einsatz von selbst erzeugter Energie wird in den nächsten Jahren durch ein neues Staffelgeschoss und durch Grundrissänderungen zusätzlicher Wohnraum in den insgesamt 5 Gebäuden geschaffen. Die ersten beiden Gebäude wurden im Sommer 2025 fertiggestellt. Mit der Fertigstellung eines weiteren Gebäudes wird in der 2. Jahreshälfte 2026 gerechnet.

Am Standort Neustadt in Holstein im Quartier Weidenkamp wurde im Herbst 2025 mit der Modernisierung von zwei weiteren Gebäuden begonnen, deren Fertigstellung für das Jahr 2027 geplant ist.

Um die Belastungen für unsere Mitglieder während der umfangreichen Baumaßnahmen zu verringern, werden die Modernisierungsmaßnahmen, dort wo es möglich ist, in un-

bewohnten Zustand durchgeführt. Bei allen Modernisierungen ist es das herausfordernde Ziel der NEUE LÜBECKER, die Energiebilanz der Gebäude zu verbessern, um unseren Mitgliedern einerseits ein bezahlbares Wohnen zu sichern und andererseits die Klimaziele zu erreichen.

### H) WEITERE HANDLUNGSFELDER DER NEUE LÜBECKER

Der besondere Fokus der NEUE LÜBECKER auf das Thema Nachhaltigkeit zeigt sich u.a. in der im Jahr 2025 weiterentwickelten Strategie unserer Genossenschaft. Darüber hinaus wird das Thema Nachhaltigkeit bei der NEUE LÜBECKER in mehreren Projekten und Arbeitsgruppen weiterentwickelt. Hierüber wird in einem Standardberichtswesen regelmäßig berichtet. Der bisherige Nachhaltigkeitsbericht nach dem DNK wird für das Geschäftsjahr 2025 nach dem europäischen VSME-Standard erstellt werden, der als freiwilliger Standard von der EU-Kommission empfohlen wird. Dies stärkt die Vergleichbarkeit, unterstützt die Anforderungen der Kreditgeber und sorgt dafür, dass die NL gegenüber den Stakeholdern „mit einer Stimme spricht“. Zur Unterstützung der Aufstellung eines umfangreichen Investitionsprogramms für die Erreichung der Klimaschutzziele bis zum Jahr 2045 kommt ein CO<sub>2</sub>-Analysetool zum Einsatz. Hierbei können unterschiedliche Investitionsvarianten im Hinblick auf die Wirkung zur Reduzierung der Treibhausgase und so auf ihren Beitrag zum Klimaschutz untersucht werden.

Weitere Schwerpunkte sind der Einsatz und die Weiterentwicklung von innovativen Heizkonzepten vor allem für den Gebäudebestand. Zusätzlich zu unseren persönlichen Gesprächen mit Mitgliedern und Interessenten steht unseren Mitgliedern eine MieterApp zur Verfügung, die neben den bekannten und weiterhin wichtigen Kommunikationskanälen Brief, E-Mail, Telefon und Sprechstunden, unseren Mitgliedern rund um die Uhr zur Verfügung steht. Darüber hinaus fragen wir über ein Feedbacksystem regelmäßig nach der Zufriedenheit mit unserem Service.

Im digitalen Zeitalter bleibt der persönliche Austausch mit unseren Mitgliedern ein zentraler Bestandteil eines guten Services und eines

starken Miteinanders. Die regelmäßig stattfindenden Vertretertreffen in unseren ServiceCentern bieten hierfür einen wichtigen Rahmen: Sie ermöglichen den direkten Dialog, der für uns weiterhin von besonderer Bedeutung ist.

Ende 2025 wurde ein Projekt ins Leben gerufen, das darauf abzielt, noch mehr Mitglieder für das Vertreteramt zu gewinnen und die Abläufe rund um die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft noch transparenter und zeitgemäßer zu gestalten.

Die NEUE LÜBECKER positioniert sich weiter als familienfreundliches Unternehmen. Beispiele dafür sind die bestehende Möglichkeit einer Notfallbetreuung für Kinder und zu pflegenden Angehörigen von Mitarbeitern, flexible Arbeitszeiten, betriebliches Kindergeld sowie mobiles Arbeiten an zwei Tagen die Woche.

Seit mehr als 75 Jahren zählt die NEUE LÜBECKER zu den größten Wohnungsbau-genossenschaften Norddeutschlands und begegnet den Herausforderungen der Zeit als wirtschaftlich leistungsfähige und zukunftsorientierte Gemeinschaft. Auch in anspruchsvollen Rahmenbedingungen bleibt es unser oberstes Ziel, unseren Mitgliedern ein bezahlbares und sicheres Zuhause sowie einen verlässlichen Service und stabile Nachbarschaften zu gewährleisten.

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

### GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die NEUE LÜBECKER zählt zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands. Hauptgeschäftsfeld ist das Vermieten von qualitativ gutem und preiswertem Wohnraum in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg. Die positive Geschäftsentwicklung hat sich im Jahr 2025 fortgesetzt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der kriegsrischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten und in der Ukraine belasten die Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Erhebung von Zöllen. Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich durch die weltweiten Krisen mit Flüchtlingsbewegungen strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind. Die NEUE LÜBECKER hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an 167 Objekten, Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden umfangreiche bauliche Verbesserungen in Wärmedämmungen und Heizungsoptimierungen im Bestand durchgeführt. Zunehmend im Fokus steht dabei die Umstellung der Heizungen auf klimafreundliche Energieträger.

### Wesentliche Kennzahlen für die Unternehmensentwicklung

	PLAN 2025	IST 2025	IST 2024
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen)	97.169	96.888	94.323
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	34.350	33.494	35.257
Zinsaufwendungen	9.470	9.724	8.738
Jahresüberschuss	13.884	12.858	12.110

### OBJEKTBESTAND

Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich am 31. Dezember 2025 15.812 Wohnungen sowie 136 Gewerbeeinheiten. Hinzu kamen 3.458 Garagen, Tiefgaragenplätze, Carports und 5.124 nicht überdachte Stellplätze. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Wohnungen um 5, was im Wesentlichen auf eine Modernisierungsmaßnahme in Lübeck zurückzuführen ist. Dort wurden 7 Wohnungen durch Grundrissänderungen und Ausbau der Dachgeschosse neu geschaffen. Im Berichtszeitraum wurde in Ahrensburg eine Wohnung infolge einer Zusammenlegung aus dem Bestand herausgenommen. Darüber hinaus erfolgte die Bestandsreduzierung einer Dachgeschosswohnung durch deren Stilllegung. Kernstandorte sind Lübeck mit Travemünde (3.305 Wohnungen), Elmshorn (1.897 Wohnungen), Ahrensburg (1.596 Wohnungen), Schwerin (1.051 Wohnungen), Schwarzenbek (879 Wohnungen) und Hamburg (649 Wohnungen).

### GRUNDSTÜCKSBESTAND

Im Bestand der Genossenschaft befanden sich Ende 2025 eigene Grundstücksflächen mit insgesamt 1.986.377 qm (Ende 2024: 1.981.156 qm). Davon waren Ende 2025 73.599 qm unbebaut (Ende 2024: 73.599 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 33.114 qm (Ende 2024: 33.114 qm).

### VERMIETUNGSSITUATION

Die Genossenschaft verzeichnet eine hohe Nachfrage in Hamburg und dem angrenzenden Umland. Darüber hinaus liegt in Schleswig-Holstein eine insgesamt ausgeglichene Vermietungssituation vor. In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich ein stabiles, wenn auch zunehmend differenziertes Bild. An einzelnen Standorten gibt es kleinere Leerstände. Die gesamten Umsatzerlöse der Genossenschaft von 133.083 T€ (im Vorjahr: 130.711 T€) bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen.

### UMSATZERLÖSE AUS MIETEN

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit konnten vor allem durch den Neubezug nach Großmodernisierung realisiert werden. Ferner war es möglich, sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand durchzuführen.

Die Wohnungssollmieten betragen einschließlich Aufwendungszuschüssen im Durchschnitt 7,83 €/qm/Monat (im Vorjahr: 7,69 €/qm/Monat).

Die Fluktuationsquote für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft war mit 7,5 % (im Vorjahr: 7,6%) etwas niedriger als im Vorjahr.

### INSTANDHALTUNGS-AUFWENDUNGEN

Im Jahr 2025 führte die Genossenschaft die Instandhaltungsmaßnahmen auf sehr hohem Niveau fort, um die angestrebten Qualitätsziele und die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Dazu zählen größere geplante Maßnahmen, die im Rahmen von Bau- und Instandhaltungsprojekten durchgeführt wurden.

Auf die Wohn- und Nutzfläche von Wohnungen und Gewerbe bezogen, bedeutet dies im Jahr 2025 einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 33,17 €/qm.

### ZINSAUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Planansatz infolge zusätzlicher Bereitstellungszinsen aufgrund von der Genossenschaft nicht zu vertretenden Verzögerungen bei der Durchführung einzelner Projekte.

### JAHRESÜBERSCHUSS

Gegenüber dem im Wirtschaftsplan der Genossenschaft für das Geschäftsjahr prognostizierten Jahresüberschuss von 13.884 T€ wurde u.a. aufgrund der höheren Zinsaufwendungen sowie der geringeren Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit mit 12.858 T€ ein niedrigeres Jahresergebnis erzielt.

### ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER ENTWICKLUNG

Die Fortführung der bereits in Durchführung befindlichen und geplanten Investitionen in Neubau und Bestand wird die Attraktivität der Wohnungen und das Wohnumfeld für unsere Mitglieder auch in Zukunft weiter verbessern. Damit stabilisieren wir die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft weiter und treffen Vorsorge für zukünftig weiter steigende Baukosten sowie Investitionsanforderungen.

### BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Immobilien-Anlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH. Sitz der Gesellschaft ist in Lübeck. Das Stammkapital beträgt 1.500 T€. Im Jahr 2025 betragen die Erträge aus dieser Beteiligung 60 T€.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1. VERMÖGENSLAGE

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

Vermögenslage	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	854.341	94,6	831.190	94,0	23.151
Bausparguthaben (langfristig)	7.580	0,8	7.553	0,9	27
Umlaufvermögen - Unfertige Leistungen	34.370	3,8	37.954	4,3	-3.584
Sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	6.930	0,8	7.182	0,8	-252
	<b>903.221</b>	<b>100,0</b>	<b>883.879</b>	<b>100,0</b>	<b>19.342</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>352.318</b>	<b>39,0</b>	<b>341.198</b>	<b>38,6</b>	<b>11.120</b>
Langfristiges Fremdkapital					
- Pensionsrückstellungen	10.264	1,1	10.393	1,2	-129
- Sonstige Rückstellungen	300	0,1	304	0,1	-4
- Verbindlichkeiten	487.963	54,0	475.572	53,8	12.391
- Rechnungsabgrenzungsposten (Mietzuschuss)	282	0,0	294	0,0	-12
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	52.094	5,8	56.118	6,3	-4.026
	<b>903.221</b>	<b>100,0</b>	<b>883.879</b>	<b>100,0</b>	<b>19.342</b>

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet.

Das Anlagevermögen ist fast vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme stieg um 19.342 T€.

### 2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet den umfangreichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Dabei wird berücksichtigt, dass neben den umfangreichen Investitionen eine nach der Satzung 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.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,4 %-Punkte auf 39,0 % (im Vorjahr: 38,6 %).

Das Eigenkapital hat sich aufgrund gesteigerter Geschäftsguthaben sowie des Jahresüberschusses von 12.858 T€ abzüglich der ausgeschütteten Dividende für das Vorjahr erhöht.

Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften bestehen nicht. Weiterhin werden keine Derivate eingesetzt. Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind aufgrund von Dauernutzungsverträgen und langfristigen Darlehenskonditionen auch zukünftig nicht zu erwarten.

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

### Kapitalflussrechnung

	2025 T€	2024 T€
<b>I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Periodenergebnis	12.858	12.110
Ab-/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	26.340	26.964
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-134	-455
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-176	-405
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-12	-14
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>(1)</sup></b>	<b>38.876</b>	<b>38.200</b>
Zu-/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.889	-426
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.675	2.148
Zinsaufwendungen/-erträge	9.598	8.526
Sonstige Beteiligungserträge	-60	-60
Ertragsteueraufwand	140	344
Ertragsteuerzahlungen	-317	-494
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>49.451</b>	<b>48.238</b>
<b>II. INVESTITIONSBEREICH</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	140	76
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-53.073	-49.690
Einzahlungen aus Zuschüssen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	2.785	118
Erhaltene Zinsen	89	108
Erhaltene Dividenden	60	60
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-49.999</b>	<b>-49.328</b>
<b>III. FINANZIERUNGSBEREICH</b>		
Einzahlungen auf Genossenschaftsguthaben	3.776	3.220
Auszahlungen aus (ehemaligem) Genossenschaftsguthaben	-3.189	-3.001
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	40.454	41.767
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von (Finanz-) Krediten	-27.415	-26.819
Auszahlungen aus der Rückzahlung von (Finanz-) Krediten	-235	-660
Gezahlte Zinsen	-9.717	-8.793
Gezahlte Dividenden an Genossenschaftsmitglieder	-2.454	-2.424
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.220</b>	<b>3.290</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	672	2.200
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.783	2.583
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.455</b>	<b>4.783</b>

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

### Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	2025 T€	2024 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	49.451	48.238
Zinsaufwendungen	-9.687	-8.633
Planmäßige Tilgungen	-27.417	-26.428
Abnahme Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung und nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Zinsen	-30	-160
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten aus nicht planmäßig durchgeführtem Lastschriftinzug bei Tilgung	2	-391
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel (wohnungswirtschaftliche Darstellung)</b>	<b>12.319</b>	<b>12.626</b>

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten die Zinsaufwendungen und die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten Mittel in Höhe von 12.319 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 energetische Modernisierung der Bestände ist weiterhin ein Tätigkeitschwerpunkt der NEUE LÜBECKER.

In die Wertverbesserung des Bestandes wurden in 2025 49.398 T€ investiert (im Vorjahr: 45.362 T€), die aktiviert wurden.

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

Modernisierung	T€
Elmshorn, Am Friedhof, Drosselkamp, Fasanenweg, Koppeldamm	14.288
Lübeck, Pommernring, Buurdiekstraße, Westpreußenring, Ostpreußenring, Scharhörnstraße, Souchaystraße	7.880
Travemünde, Lindwurmstraße	6.746
Wentorf, Danziger Straße	4.193

### Investitionen in Modernisierungen (einschließlich geleistete Anzahlungen)

	T€	T€
<b>2020</b>	21.309	<b>2023</b> 27.363
<b>2021</b>	13.960	<b>2024</b> 45.362
<b>2022</b>	10.776	<b>2025</b> 49.398

### NEUBAU

Für Maßnahmen der Neubautätigkeit, die überwiegend Planungskosten für künftige Bauvorhaben sowie nachträgliche Herstellungskosten für bereits abgeschlossene Bauvorhaben betreffen, wurden im Jahr 2025 803 T€ (im Vorjahr: 5.160 T€) investiert.

### Investitionen in Neubauten (einschließlich geleistete Anzahlungen)

	T€	T€
<b>2020</b>	21.265	<b>2023</b> 19.569
<b>2021</b>	25.668	<b>2024</b> 5.160
<b>2022</b>	31.425	<b>2025</b> 803

### 2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss 2025 beträgt 12.858 T€. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	14.406	15.524	-1.118
Betreuungstätigkeit	9	-2	11
Neubau/Modernisierung	-72	-28	-44
Finanzergebnis	20	-38	58
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-682	-538	-144
Neutrales Ergebnis	-684	-2.464	1.780
– davon Verkaufstätigkeit	12	14	-2
– davon Bewertung Grundstücke, Bauten des Anlagevermögens und Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßige Abschreibungen)	-684	-2.514	1.830
<b>Zwischensumme</b>	<b>12.997</b>	<b>12.454</b>	<b>543</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-139	-344	205
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>12.858</b>	<b>12.110</b>	<b>748</b>

Am Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2025 hat wie im Vorjahr das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit den entscheidenden Anteil. Den höheren Mieterlösen und geringeren Bewirtschaftungskosten stehen gestiegene Bestandsminderungen für nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie höhere

planmäßige Abschreibungen und Zinsaufwendungen gegenüber.

Das Finanzergebnis ist vor allem durch Zinserträge und durch den Aufwand bei der Verzinsung der langfristigen Pensionsrückstellungen beeinflusst, welcher sich gegenüber dem Vorjahr verminderte.

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die NEUE LÜBECKER verwendet ein EDV-gestütztes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken von den Abteilungen ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Ein wesentlicher Bestandteil des Risikofrüherkennungssystems der NEUE LÜBECKER ist das zentrale Controlling, das die ergebnisrelevanten Risiken überwacht. Schwerpunkte sind ein Mieten- und Instandhaltungscontrolling, ein Projektcontrolling für den Baubereich sowie die Liquiditätssteuerung. Darüber hinaus besteht ein Monitoring zur Beobachtung und Entwicklung der Energiekosten. Dieses Instrument unterstützt nicht nur die Effizienzsteigerung bei der Steuerung der Heizungsanlagen, sondern dient auch zur systematischen Priorisierung zukünftiger Investitionen. Die NEUE LÜBECKER setzt diese Instrumente ein, um Heizkosten zu begrenzen und die Mietvorauszahlungen bei Bedarf rechtzeitig anpassen zu können.

Bei der aktuellen Zinsentwicklung gehen Experten, trotz der zuletzt im Juni 2025 von der Europäischen Zentralbank durchgeführten Zinssenkung, mittel- und langfristig von steigenden Zinsen für das Bauen aus. Dies ist in der Wirtschaftsplanung der Genossenschaft berücksichtigt. Im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems werden die Zinsentwicklung und die Zinsbindungsfristen der Darlehen durch den Finanzbereich der NEUE LÜBECKER intensiv beobachtet.

Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in den zurückliegenden Jahren noch als wirtschaftlich dargestellt haben, unrentabler oder gänzlich unrentabel werden. Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der

Durchführung von Baumaßnahmen kommen. Die NEUE LÜBECKER sieht weiterhin Möglichkeiten, künftig wieder den Neubau durch die Optimierung der Bauplanung sowie die Implementierung standardisierter Verfahren auf der Baustelle wirtschaftlich und bezahlbar für die Genossenschaft zu gestalten.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Daher hat die Genossenschaft ihre Strategie im Geschäftsjahr 2025 im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz überarbeitet. Das im Jahre 2022 eingeführte CO<sub>2</sub>-Monitoring wird jährlich aktualisiert. Die Ergebnisse werden im Investitionsprogramm der NEUE LÜBECKER-Gruppe mit ihrer Tochtergesellschaft Immobilienanlagegesellschaft NEUE LÜBECKER mbH berücksichtigt und im Nachhaltigkeitsbericht, welcher nach dem Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex erstellt wird, veröffentlicht.

Das Risikofrüherkennungssystem der NEUE LÜBECKER hat keine weiteren Risiken erkennbar werden lassen, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens auswirken könnten. Die Genossenschaft wird die Entwicklung der Finanz- und Beschaffungsmärkte weiter zeitnah verfolgen, um eventuellen Risiken rechtzeitig begegnen zu können. Dank der langfristigen 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 der Bewirtschaftungstätigkeit gerechnet.

Für die kommenden Jahre bleibt für die NEUE LÜBECKER das Investieren in den Bestand ein wichtiger Teil ihrer Geschäftspolitik, um sowohl die Attraktivität des Zuhauses für unsere Mitglieder als auch die Energiebilanz der Gebäude zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beim Wohnen weiter zu verbessern. Ein besonderer Schwerpunkt des Investitionsprogramms ist die Modernisierung des Bestandes. In Einzelfällen werden nicht mehr zeitgemäße Gebäude durch Ersatzneubauten ersetzt, die mehr Wohnraum und einen höheren Wohnkomfort bieten. Dabei sollen auch in Zukunft unseren Mitgliedern gute Wohnungen zu bezahlbaren Mieten angeboten werden.

Die große Bedeutung des Klimaschutzes für die NEUE LÜBECKER ist an den umfangreichen Investitionen in Wärmedämmung und Heizungsoptimierungen, die die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zum Ziel haben, erkennbar. Die Investitionen für Modernisierungen und die Aufwendungen für Instandhaltungen betragen dafür im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt 35.803 T€. Für das Jahr 2026 sind hierfür in der Wirtschaftsplanung weitere 27.803 T€ vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird im Wirtschaftsplan der Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 12.443 T€ gerechnet. Dabei wird von Umsatzerlösen aus Mieten (inkl. Aufwendungszuschüsse und Erlösschmälerungen) von 98.791 T€ und einer Stabilisierung des Leerstandes auf niedrigem Niveau ausgegangen. Für die nachhaltige Sicherung der Attraktivität des Wohnens bei der NEUE LÜBECKER sind Instandhaltungsmaßnahmen von 32.653 T€ eingeplant. Die hochgerechneten Zinsaufwendungen betragen insgesamt 9.815 T€. Der hochgerechnete Vermieteranteil an der CO<sub>2</sub>-Abgabe beträgt im Jahr 2026 465 T€.

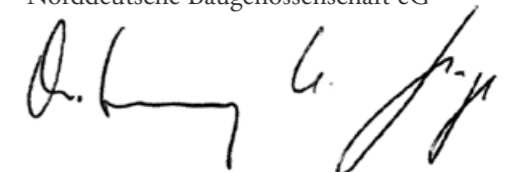
Ziel ist es, das Eigenkapital als Basis für die Finanzierung von zukünftigen Investitionen weiter zu stärken.

Mit den kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten und in der Ukraine sowie mit den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken sind große Unsicherheiten verbunden, die zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen können.

Seit mehr als 75 Jahren gehört die NEUE LÜBECKER zu den größten Wohnungsbaugenossenschaften Norddeutschlands und steht auf einer wirtschaftlich stabilen, zukunftsorientierten Basis. Die enge Verbundenheit unserer Mitglieder ist dabei ein zentraler Erfolgsfaktor. Sie ermöglicht es uns, auch künftig einen verlässlichen, zeitgemäßen Service rund um das Wohnen sowie lebenswerte und stabile Nachbarschaften zu fördern.

Lübeck, den 27.04.2026

NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG



Marcel Sonntag      Dr. Uwe Heimbürge  
Vorstandsvorsitzender      Vorstand

# BILANZ

zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Anlagevermögen	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	836.194.881,42		813.505.246,39
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.970.627,04		5.238.280,70
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.805.885,53		1.805.885,53
4.	Technische Anlagen und Maschinen	441.450,83		395.981,87
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.419.365,87		1.429.459,54
6.	Bauvorbereitungskosten	3.717.743,64		5.784.062,03
7.	Geleistete Anzahlungen	4.506.084,92		1.746.751,23
			<b>853.056.039,25</b>	<b>829.905.667,29</b>
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
2.	Andere Finanzanlagen	6.512,50	<b>1.284.742,20</b>	6.512,50
				<b>1.284.742,20</b>
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>854.340.781,45</b>	<b>831.190.409,49</b>
B.	Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	34.370.009,41		37.953.907,44
2.	Andere Vorräte	460.476,52	<b>34.830.485,93</b>	539.895,22
				<b>38.493.802,66</b>
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	162.839,71		210.634,66
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	67.394,46		65.026,75
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	608.278,42	<b>838.512,59</b>	1.354.477,19
				<b>1.630.138,60</b>
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.455.077,62		4.782.722,06
2.	Bausparguthaben	7.580.381,40	<b>13.035.459,02</b>	7.552.586,05
				<b>12.335.308,11</b>
	<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>48.704.457,54</b>	<b>52.459.249,37</b>
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	176.149,04		<b>228.856,95</b>
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>903.221.388,03</b>	<b>883.878.515,81</b>
	Treuhandvermögen	660.982,13		664.839,68

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
A.	Eigenkapital	€	€	€
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.823.250,32		1.792.350,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	62.223.087,15		60.872.825,82
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	726.504,00	<b>64.772.841,47</b>	1.391.614,00
				<b>64.056.789,82</b>
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 56.262,85 €			(71.124,18)
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	42.131.000,00		40.845.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.286.000,00 €			(1.212.000,00)
2.	Andere Ergebnisrücklagen	242.944.185,54	<b>285.075.185,54</b>	233.833.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 9.111.000,00 €			(8.437.000,00)
				<b>274.678.185,54</b>
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	9.033,26		1.520,14
2.	Jahresüberschuss	12.857.695,96		12.110.170,21
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	10.397.000,00	<b>2.469.729,22</b>	9.649.000,00
				<b>2.462.690,35</b>
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>352.317.756,23</b>	<b>341.197.665,71</b>
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.264.149,00		10.393.211,00
2.	Steuerrückstellungen	47.550,00		100.900,00
3.	Sonstige Rückstellungen	3.894.822,70	<b>14.206.521,70</b>	5.576.980,94
				<b>16.071.091,94</b>
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	418.419.421,94		409.350.478,27
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.683.184,41		66.248.956,47
3.	Erhaltene Anzahlungen	40.175.287,26		40.861.744,01
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a.)	Verbindlichkeiten aus Vermietung	336.486,83		279.192,87
b.)	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.770.627,67		8.315.447,77
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.030,27		80.606,25
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	615.298,64		741.248,57
	davon aus Steuern: 127.976,95 €			(128.404,77)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €		<b>536.010.337,02</b>	(0,00)
				<b>525.877.674,21</b>
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	686.773,08		<b>732.083,95</b>
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>903.221.388,03</b>	<b>883.878.515,81</b>
	Treuhandverbindlichkeiten	660.982,13		664.839,68

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	133.036.848,20		130.665.609,19
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.387,48	<b>133.083.235,68</b>	45.808,27
			<b>130.711.417,46</b>
<b>2. Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-3.583.898,03	-259.871,33
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		3.600.000,00	3.600.000,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		2.853.807,17	3.255.461,15
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	66.883.622,57		68.968.737,60
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	35.226,93	<b>66.918.849,50</b>	35.727,83
<b>Rohertrag</b>		<b>69.034.295,32</b>	<b>68.302.541,85</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	9.494.236,87		9.343.884,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.644.395,50	<b>12.138.632,37</b>	2.239.818,32
davon für Altersversorgung: 679.071,84 €			(406.010,09)
			<b>11.583.702,69</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		26.339.531,63	26.963.939,28
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		6.116.424,53	5.966.174,96
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	60.000,00		60.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 60.000,00 €			(60.000,00)
<b>10. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	19,62		24,62
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	90.545,41		110.425,90
		<b>150.565,03</b>	
			<b>170.450,52</b>
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		9.723.673,71	8.738.253,36
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen und aus Abzinsung sonstiger langfristiger Rückstellungen: 36.354,00 €			(105.195,00)
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		139.789,58	344.437,75
<b>14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>14.726.808,53</b>	<b>14.876.484,33</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>		1.869.112,57	2.766.314,12
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>12.857.695,96</b>	<b>12.110.170,21</b>
<b>17. Gewinnvortrag</b>		9.033,26	1.520,14
<b>18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		10.397.000,00	9.649.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>2.469.729,22</b>	<b>2.462.690,35</b>



Die NL verfügt in Crivitz über 260 Wohnungen.



Unser Quartier in Glinde umfasst 312 Wohnungen.

### ALLGEMEINE ANGABEN

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

Die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Beachtung.

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 2025 auf eine Aktivierung des Unterschiedsbetrages gemäß § 250 Abs. 3 HGB verzichtet.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse und Investitionszulagen, bewertet. Die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig

beachtet. Den Wohnbauten der Baujahre bis 2004 wird allgemein eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Bei Neubauten ab dem Jahre 2005 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. Nach erfolgter Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer neu eingeschätzt. In begrenzten Einzelfällen wird dabei die Nutzungsdauer verlängert. Die Abschreibung durch Kauf erworbener Gebäude erfolgt über die individuell eingeschätzte Restnutzungsdauer. Zugegangene Außenanlagen werden über 10 Jahre abgeschrieben. Soweit im Rahmen partieller Steuerpflicht geltend gemachte Absetzungen für Abnutzung über den vorgenannten Regelsätzen liegen, wurde bei den betreffenden Objekten unter handelsrechtlichen Gesichtspunkten die Abschreibung an den steuerlichen Wert angepasst.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen Bauvorbereitungskosten, bei denen Planungskosten wertberichtigt wurden. Sie beeinflussen die Vermögens- und Ertragslage im Geschäftsjahr 2025 mit insgesamt 684 T€.

Geschäftsbauten werden über die individuelle Restnutzungsdauer abgeschrieben.

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

Die EDV-Hardware wird über 3 bis 10 Jahre abgeschrieben. Für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 30 Jahren angesetzt. Für die in 2025 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 Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der

Finanzverwaltung. Die Zugänge von beweglichen Vermögensgegenständen werden analog einer steuerlichen Regelung monatsgenau abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

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

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

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

Die Pensionsverpflichtungen und die Verpflichtungen für Jubiläumsszusagen wurden auf Basis von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt.

Die Bewertung erfolgte nach dem Teilwertverfahren. Weitere Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln von Heubeck 2018 G. Grundlage für die Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages ist die Rückstellungsabzinsungsverordnung, die durch die Deutsche Bundesbank veröffentlicht ist. Bei den Pensionsverpflichtungen wurde der veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,05 % (Stand Dezember 2025) zum 31.12.2025 zugrunde gelegt (im Vorjahr 1,90 %, Stand Dezember 2024).

Bei Ermittlung der Pensionsverpflichtungen wurden eine Lohn- und Gehaltssteigerung und

eine Anpassung der laufenden Renten von unverändert grundsätzlich 2,5 % angenommen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst und betreffen Verpflichtungen aus Schönheitsreparaturen. Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen wurde von einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3 Jahren ausgegangen.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der beigefügten Übersicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst abrechenbare Betriebskosten.

In den Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vermietung von 2 T€ (im Vorjahr: 1 T€) enthalten. Bei allen anderen Forderungen liegen die Restlaufzeiten innerhalb eines Jahres.

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	283.371,44	0,00	0,00	0,00	283.371,44
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.281.640.603,31	45.331.597,17	2.610.148,13	4.875.112,33	1.329.237.164,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.665.055,14	23.293,22	0,00	0,00	13.688.348,36
Grundstücke ohne Bauten	2.317.444,16	0,00	0,00	0,00	2.317.444,16
Technische Anlagen und Maschinen	472.166,41	78.955,67	0,00	0,00	551.122,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	4.453.119,03	540.476,98	345.850,68	0,00	4.647.745,33
Bauvorbereitungs- kosten	6.126.687,60	1.746.037,66	1.026.620,52	-3.128.361,10	3.717.743,64
Geleistete Anzahlungen	1.746.751,23	4.506.084,92	0,00	-1.746.751,23	4.506.084,92
	<b>1.310.421.826,88</b>	<b>52.226.445,62</b>	<b>3.982.619,33</b>	<b>0,00</b>	<b>1.358.665.653,17</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	1.278.229,70	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70
Andere Finanz- anlagen	6.512,50	0,00	0,00	0,00	6.512,50
	<b>1.284.742,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.284.742,20</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.311.989.940,52</b>	<b>52.226.445,62</b>	<b>3.982.619,33</b>	<b>0,00</b>	<b>1.360.233.766,81</b>

	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwerte am 01.01.2025	Buchwerte am 31.12.2025
	€	€	€	€	€	€
	283.371,44	0,00	0,00	283.371,44	0,00	0,00
	468.135.356,92	24.906.926,34	0,00	493.042.283,26	813.505.246,39	836.194.881,42
	8.426.774,44	290.946,88	0,00	8.717.721,32	5.238.280,70	4.970.627,04
	511.558,63	0,00	0,00	511.558,63	1.805.885,53	1.805.885,53
	76.184,54	33.486,71	0,00	109.671,25	395.981,87	441.450,83
	3.023.659,49	424.176,75	219.456,78	3.228.379,46	1.429.459,54	1.419.365,87
	342.625,57	683.994,95	1.026.620,52	0,00	5.784.062,03	3.717.743,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.746.751,23	4.506.084,92
	<b>480.516.159,59</b>	<b>26.339.531,63</b>	<b>1.246.077,30</b>	<b>505.609.613,92</b>	<b>829.905.667,29</b>	<b>853.056.039,25</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.229,70	1.278.229,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.512,50	6.512,50
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.284.742,20</b>	<b>1.284.742,20</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>480.799.531,03</b>	<b>26.339.531,63</b>	<b>1.246.077,30</b>	<b>505.892.985,36</b>	<b>831.190.409,49</b>	<b>854.340.781,45</b>

## RÜCKLAGEN

### Rücklagenspiegel:

	Stand am 31.12.2024	Einstellung aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	Stand am 31.12.2025
	T€	T€	T€
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	40.845	1.286	42.131
Andere Ergebnisrücklagen	233.833	9.111	242.944

## RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 10.264 T€. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz dervorgangenen 10 Jahre ergibt sich im Ver-

gleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre per 31.12.2025 ein negativer Unterschiedsbetrag von 161 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen sind gebildet für:

	T€
Ungewisse Verbindlichkeiten für Bewirtschaftungstätigkeit - ausstehende Rechnungen	1.718
Bauwertschätzung (abgegrenzte Bauleistungen)	1.469
Rückstellungen für andere ungewisse Verbindlichkeiten	475
Jahresabschlussaufstellung und -prüfung	151
Schönheitsreparaturen, zu deren Übernahme die Genossenschaft im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet ist	65
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	17
<b>Gesamt</b>	<b>3.895</b>

Die Rückstellung für Bauwertschätzung von 1.469 T€ betrifft ausstehende Zahlungsverpflichtungen für bis zum Bilanzstichtag erhaltene

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

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

VERBINDLICHKEITEN	davon Restlaufzeit				Sicherheiten Grundpfandrechte
	insgesamt	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	418.419.421,94 (409.350.478,27)	25.929.677,79 (25.728.874,74)	96.582.547,39 (97.922.065,93)	295.907.196,76 (285.699.537,60)	410.348.616,71 (398.246.733,02)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.683.184,41 (66.248.956,47)	2.325.631,09 (2.312.840,59)	10.375.827,25 (9.554.695,54)	56.981.726,07 (54.381.420,34)	69.608.666,80 (66.170.635,87)
Erhaltene Anzahlungen	40.175.287,26 (40.861.744,01)	40.175.287,26 (40.861.744,01)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	336.486,83 (279.192,87)	336.486,83 (279.192,87)			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.770.627,67 (8.315.447,77)	5.196.578,65 (6.828.471,17)	1.561.997,91 (1.393.659,17)	12.051,11 (93.317,43)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.030,27 (80.606,25)	10.030,27 (80.606,25)			
Sonstige Verbindlichkeiten	615.298,64 (741.248,57)	538.400,14 (669.153,70)	34.177,11 (32.042,16)	42.721,39 (40.052,71)	
	<b>536.010.337,02</b>	<b>74.512.092,03</b>	<b>108.554.549,66</b>	<b>352.943.695,33</b>	<b>479.957.283,51</b>
	<b>(525.877.674,21)</b>	<b>(76.760.883,33)</b>	<b>(108.902.462,80)</b>	<b>(340.214.328,08)</b>	<b>(464.417.368,89)</b>

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 191 T€, die Anfang 2026 über das Lastschriftverfahren eingezogen wurden.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens von 27 T€ (im Vorjahr: 24 T€) und Erträge aus der Auflösung frei gewordener Rückstellungen von 356 T€ (im Vorjahr: 633 T€).

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 684 T€ an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

## SONSTIGE ANGABEN

Nachrichtlich zur Bilanz unter dem Strich ausgewiesene Vorgänge aus treuhänderischer Verwaltung ergaben sich aus vertragsgemäß eingenommenen Kautionen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen und Gewerbeobjekten (661 T€).

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

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 54.184 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 31.12.2025 auf 5.221 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 31.12.2025 30 T€. Mit der alleinigen Gesellschafterin NLI besteht ein Ergebnisabführungsvertrag und eine ertragssteuerliche Organschaft. Hiernach wurde das positive Jahresergebnis der NLV von 65 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 2025 erzielte die NLI einen Jahresüberschuss von 156 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr in der Genossenschaft durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes) betrug 118 (im Vorjahr: 119) Vollzeitbeschäftigte und 47 (im Vorjahr: 46) Teilzeitbeschäftigte. Der durchschnittliche Personalbestand setzt sich aus 97 (im Vorjahr: 98) kaufmännischen Mitarbeitern, 35 (im Vorjahr: 33) technischen Mitarbeitern sowie 33 (im Vorjahr: 34) Hauswarten und Reinigungskräften etc. zusammen. Außerdem wurden 10 (im Vorjahr: 11) Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder betrug zum 31.12.2024 18.988 Mitglieder, wobei im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 1.184 und Abgänge von 1.061 Mitgliedern zu verzeichnen waren. Zum 31.12.2025 betrug der Mitgliederbestand demnach 19.111 Mitglieder.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2025 um 1.350 T€ erhöht. Mit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist - unverändert gegenüber dem Vorjahr - keine zusätzliche Haftsumme verbunden.



Wentorf, Danziger-Str-6-14

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

	€	€
Gewinnvortrag aus 2024		9.033,26
<b>Jahresüberschuss 2025</b>		<b>12.857.695,96</b>
<b>Zwischensumme</b>		<b>12.866.729,22</b>
Einstellung in die Bilanzposition Gesetzliche Rücklage	1.286.000,00	
Einstellung in die Bilanzposition Andere Ergebnisrücklagen	9.111.000,00	10.397.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.469.729,22</b>

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

	€
Bilanzgewinn	2.469.729,22
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben von 61.591.825,25 €	2.463.673,01
Vortrag auf neue Rechnung	6.056,21

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 Hinsen-Paesler  
*stellv. Aufsichtsratsvorsitzende*
4. Jason Diedenhoven
5. Dennis Evers
6. Heidi Möller
7. Elke Nagel
8. Thorsten Stockfleth
9. Ronald Zorn

### Mitglieder des Vorstandes

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

Lübeck, den 27.04.2026

NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

  
Marcel Sonntag  
*Vorstandsvorsitzender*

  
Dr. Uwe Heimbürge  
*Vorstand*

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## des unabhängigen Abschlussprüfers

An die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Lübeck, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 Satz 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 der Genossenschaft 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, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Genossenschaft 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Genossenschaft.

- 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 zugrundeliegenden 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 27.04.2026

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

gez. Günther  
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

# ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATES UND DES VORSTANDES IM JAHR 2025

## NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

### Aufsichtsrat und Vorstand



Michael Voigt  
Geschäftsführer i. R.,  
Lübeck  
*Aufsichtsratsvorsitzender*



Volker Raudies  
Unternehmensberater,  
Bad Schwartau  
*Stellvertretender  
Aufsichtsratsvorsitzender*



Vivian Hinsen-Paesler  
Vereidigte Buchprüferin,  
Steuerberaterin, Lübeck  
*Stellvertretende  
Aufsichtsratsvorsitzende*



Jason Diedenhoven  
Ing. M. A. Architekt,  
Geschäftsführender  
Gesellschafter, Lübeck



Dennis Evers  
Dipl. Systemischer  
Business-Coach,  
Lübeck



Heidi Möller  
Kaufmännische Angestellte,  
Elmshorn



Elke Nagel  
Finanzwirtin i. R.,  
Reinfeld



Thorsten Stockfleth  
Vorstandsvorsitzender,  
Elmshorn



Ronald Zorn  
Geschäftsführender  
Gesellschafter,  
Schwerin



Marcel Sonntag  
Rechtsanwalt,  
Lübeck  
*Vorstandsvorsitzender  
(hauptamtlich)*



Dr. Uwe Heimbürge  
Dipl.-Bauingenieur,  
Lübeck  
*Vorstand  
(hauptamtlich)*

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## über das Geschäftsjahr 2025

### RÜCKBLICK AUF EIN ERFOLGREICHES JAHR 2025

Das Geschäftsjahr 2025 war für unsere Genossenschaft erneut von anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Die deutsche Wohnungswirtschaft steht weiterhin vor erheblichen Herausforderungen. Neben den weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten stellen insbesondere die Anforderungen an Klimaschutz, Dekarbonisierung und energetische Modernisierung die Wohnungswirtschaft vor große Aufgaben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Land Schleswig-Holstein die Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2040 anstrebt, während auf Bundesebene das Zieljahr 2045 vorgesehen ist. Gleichzeitig erschweren schwankende Förderbedingungen sowie ein anhaltend angespanntes Zinsumfeld langfristige Investitionsentscheidungen.

Auch die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sowie der zunehmende Fachkräftemangel – insbesondere im technischen Bereich – beeinflussen die Tätigkeit von Wohnungsunternehmen spürbar. Dennoch ist es der NEUE LÜBECKER gelungen, ihre Aufgaben als sozial verantwortliches Wohnungsunternehmen weiterhin erfolgreich wahrzunehmen und eine stabile wirtschaftliche Entwicklung fortzuführen.

Ungeachtet der genannten Herausforderungen konnte die NEUE LÜBECKER auch im Geschäftsjahr 2025 zahlreiche anspruchsvolle Maßnahmen, Aktivitäten sowie Bau- und Modernisierungsprojekte umsetzen und das Geschäftsjahr erfolgreich abschließen.

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2025 seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet und überwacht. Der Aufsichtsrat wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge informiert, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen.

Herr Marcel Sonntag und Herr Dr. Uwe Heimbürge führten als Vorstand weiterhin mit großem Verantwortungsbewusstsein und Engagement die Geschäfte der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat erhielt vom Vorstand stets zeitnah und regelmäßig alle für seine Tätigkeit erforderlichen Informationen und konnte sich auf dieser Grundlage fundiert auf seine Beratungen vorbereiten.

### SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat seine Beratungen im Jahr 2025 in insgesamt 6 gemeinsamen Sitzungen sowie 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses durchgeführt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sowie über besondere Ereignisse. Die Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen ihre Informations- und Fragerechte intensiv wahr und setzten sich eingehend mit den vorgelegten Berichten auseinander.

Im Mittelpunkt der Beratungen standen insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Investitionsprogramme in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung sowie die Wirtschafts- und Finanzplanung. Vor dem Hintergrund der weiterhin anspruchsvollen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Risikoabschätzung hinsichtlich der Entwicklung der Baukosten, der Finanzierungssituation sowie den Auswirkungen politischer und regulatorischer Vorgaben auf die Wohnungswirtschaft.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf den strategischen Themen der Genossenschaft, insbesondere auf Fragen der nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie der langfristigen Investitionsplanung zur Erreichung der Klimaziele.

Der Aufsichtsrat befasste sich mit den Auswirkungen des weiterhin veränderten Risikoumfelds und berücksichtigte dabei sowohl Aspekte der Risikovorsorge als auch der Wirtschaftlichkeit. Ein besonderer Fokus lag zudem auf der Vorgehensweise zur Erreichung der Klimaneutralität sowie auf den Auswirkungen der CO<sub>2</sub>-Abgaben im Betriebskostenbereich.

Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes in den Regionen der Genossenschaft, mit den Ergebnissen der Portfoliosteuerung sowie mit der Planung zukünftiger Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Zum Ende des Geschäftsjahres begann der Aufsichtsrat, sich mit den notwendigen, zukunftsorientierten Überlegungen zur Nachfolgeregelung der Vorstände unter Berücksichtigung der aktuellen Satzung und der Bereitschaft der Vorstände, ihre Aufgaben über das gesetzliche Rentenalter hinaus wahrzunehmen, zu beschäftigen.

Auch außerhalb der Sitzungen standen der Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie seine Stellvertretungen in regelmäßigem Austausch mit dem Vorstand, um sich über aktuelle Entwicklungen und wesentliche Entscheidungen zu informieren.

### SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN IM PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss tagte im Jahr 2025 viermal und hat sich satzungsgemäß mit seiner Prüfungstätigkeit befasst. Der Ausschuss prüfte wesentliche Vorgänge der Geschäftstätigkeit, bereitete Beschlüsse des Aufsichtsrates vor und setzte sich mit den Bilanzkennzahlen und der wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft auseinander.

Ein Schwerpunkt der Beratungen lag weiterhin auf den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft sowie auf den Risiken und Chancen, die sich aus den politischen und regulatorischen Vorgaben im Zusammenhang mit Klimaschutz, energetischer Modernisierung und Baukostenentwicklung ergeben.

Darüber hinaus ließ sich der Prüfungsausschuss im Berichtsjahr 2025 ausführlich über die Personalstrategie sowie über Entwicklungen im Personalbereich informieren. Der moderat gestiegene Personalaufwand bei konstantem Personalbestand ist auf die tarifliche Entwicklung sowie auf die Höherqualifizierung bei der Neueinstellung von Fachkräften zurückzuführen.

Besondere Herausforderungen ergeben sich weiterhin aus dem Fachkräftemangel, insbesondere im technischen Bereich. Die Gewinnung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellt daher eine wichtige Aufgabe für das Unternehmen dar.

Der Prüfungsausschuss konnte sich davon überzeugen, dass die Personalstrategie zudem Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung, Weiterbildung sowie zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie vielfältige Fortbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen umfasst.

Darüber hinaus wurde der Prüfungsausschuss über Entwicklungen bei Überstunden, Dienstfahrten, weitere organisatorische Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsprozesse sowie flexible Arbeitsmöglichkeiten einschließlich mobilen Arbeitens und viele Angebote zur Förderung der Mitarbeiterzufriedenheit und -gesundheit informiert. Die Prüfungen des Ausschusses ergaben keine Beanstandungen.

### JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte standen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses rechtzeitig zur Verfügung. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2026 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2025 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft.

Der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratssitzung am 27.04.2026 über den Jahresabschluss beraten. Die Verbandsprüfer des VNW berichteten über den Verlauf und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung. Abweichende Feststellungen wurden nicht getroffen. Aus dem Prüfungsergebnis ergeben sich keine Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise.

Der Prüfungsverband hat der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, der den gesetzlichen und satzungsgemäßen Anforderungen entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung einstimmig, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2025 in der vorliegenden Fassung anzunehmen sowie dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

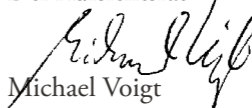
### DANK

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG und der Verwaltungsgesellschaft NEUE LÜBECKER mbH für die engagierte, erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2025.

Besonderer Dank gilt auch den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern sowie den Vertreterinnen und Vertretern und Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern für ihr Engagement und ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft. Ihr Einsatz trägt wesentlich dazu bei, das genossenschaftliche Miteinander zu stärken und die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder langfristig zu sichern.

Lübeck, den 27.04.2026

Der Aufsichtsrat

  
Michael Voigt  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Stand 31.12.2025

## 01 WAHLBEZIRK

Michael Wichmann *Niebuß*  
Ulf Linkner *Wismar*  
Petra Klages *Lübeck*  
Joachim Seché *Kaltenkirchen*

## 02 WAHLBEZIRK

Michael Fiedel *Lübeck*  
Claudia Mundt *Lübeck*  
Hans-Jürgen Engler *Lübeck*

## 03 WAHLBEZIRK

Sabine Dorndorf *Lübeck*  
Oliver Stieglitz *Lübeck*  
Jens Claßen *Lübeck*

## 04 WAHLBEZIRK

Roman Mazur *Lübeck*  
Carmen Rohlf *Lübeck*  
Felix Schulz *Lübeck*

## 05 WAHLBEZIRK

Thomas Schümann *Lübeck*  
Markus Hagge *Lübeck*  
Christina Dose *Lübeck*  
Tanja Wabnitz *Lübeck*

## 06 WAHLBEZIRK

Jürgen Burmeister *Lübeck*  
Andrea Heyke *Lübeck*

## 07 WAHLBEZIRK

Ulrich Berkemeier *Lübeck*  
Wolfgang Böckl *Lübeck*  
Arno Szymanowski *Lübeck*  
Peter Jülich *Lübeck*

## 08 WAHLBEZIRK

Markus Heiden *Bad Schwartau*

## 09 WAHLBEZIRK

Heike Herdt *Lübeck*  
Sigrun Kaste *Lübeck*  
Helmut Pschierer *Lübeck*

## 10 WAHLBEZIRK

Regina Günther *Lübeck*  
Randy Turlof *Lübeck*  
Egon Sternberg *Lübeck*

## 11 WAHLBEZIRK

Adolf Borchert *Ratzeburg*  
Björn Börge Jacobsen *Ratzeburg*

## 12 WAHLBEZIRK

Thomas Pfitzner *Neustadt*  
Katrín Hörnig-Langer *Neustadt*  
(bis 31.12.2025)  
Christa Maria  
Röder-Sandmann *Neustadt*  
Werner Schnehagen *Neustadt*

## 13 WAHLBEZIRK

Marc-Andre Otto *Bad Segeberg*

## 14 WAHLBEZIRK

Heidi-Marie Ratzmann *Büchen*

## 15 WAHLBEZIRK

Silke Kottlau *Lauenburg*  
Rainer Müller *Lauenburg*

## 16 WAHLBEZIRK

Margret Dieckmann *Schwarzenbek*  
Dirk Mohr *Schwarzenbek*  
Maren Ehlers *Schwarzenbek*

## 17 WAHLBEZIRK

Thorsten Eckhardt *Schwarzenbek*  
Roswitha Bellmann *Schwarzenbek*  
Siegmar Spruch *Schwarzenbek*

## 18 WAHLBEZIRK

Joachim Kösters *Wentorf*  
Bärbel Wintzer *Wentorf*

## 19 WAHLBEZIRK

Olaf Gerigk *Börnsen*  
Karla Doehring *Börnsen*

## 20 WAHLBEZIRK

Gisela Ahlborn *Geesthacht*  
Sabine Steffen *Geesthacht*  
Oliver Pachur *Geesthacht*

## 21 WAHLBEZIRK

Burkhard Karsch *Crivitz*  
Erhard Gorlt *Crivitz*

## 22 WAHLBEZIRK

Eva Schnäckel *Warin*

## 23 WAHLBEZIRK

Christiane Reimer *Wittenburg*  
Juliane Leistikow *Hagenow*

## 24 WAHLBEZIRK

Ulrich Meinke *Greven*  
Astrid Praße *Zarrentin am Schaalsee*  
Astrid Meinke *Greven*

## 25 WAHLBEZIRK

Andy Seeboldt *Schwerin*  
Uwe Edling *Schwerin*  
Sabine Scholz *Schwerin*  
Stephan Börner *Schwerin*

## 26 WAHLBEZIRK

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

## 27 WAHLBEZIRK

Michael Bohmann *Boltenhagen*

## 28 WAHLBEZIRK

Bruno Horst Müller *Grevesmühlen*

## 29 WAHLBEZIRK

Marion Madaus *Bad Oldesloe*  
Bärbel Deiss *Bad Oldesloe*  
Bettina Petersen *Bad Oldesloe*  
Mark Meurers *Bad Oldesloe*

## 30 WAHLBEZIRK

Mehmet Dalkilinc *Bargteheide*  
Astrid Derpa *Bargteheide*

## 31 WAHLBEZIRK

Sebastian Isert *Ahrensburg*  
Edgar Müller *Ahrensburg*  
Thorsten Litsch *Ahrensburg*

## 32 WAHLBEZIRK

Alexander Behm *Ahrensburg*  
Helmut Randt *Ahrensburg*  
Ulrike Hoppe *Ahrensburg*

## 33 WAHLBEZIRK

Thomas von Holdt *Ahrensburg*  
Kathrin Heller *Ahrensburg*  
Khalid Marie *Ahrensburg*

## 34 WAHLBEZIRK

Andrea Peters *Ahrensburg*  
Alexander Agthe *Ahrensburg*  
Frank Nielsen *Ahrensburg*

## 35 WAHLBEZIRK

Sven Jung *Großhansdorf*  
Thomas Mohr *Großhansdorf*

## 36 WAHLBEZIRK

Marina Revta *Trittau*  
Claus-Dieter Wichmann *Trittau*

## 37 WAHLBEZIRK

Reiner Laurer *Reinfeld*

## 38 WAHLBEZIRK

Horst Fleischer *Glinde*  
Michael Riedinger *Glinde*  
Thomas Winkler *Glinde*

## 39 WAHLBEZIRK

Klaus-Dieter Drewniak *Neumünster*  
Ann-Kristin Wolk *Neumünster*  
Thomas Schleuning *Neumünster*  
Ursula Wolters *Neumünster*

## 40 WAHLBEZIRK

Martin Mildenberger *Elmsborn*  
Gabriele Hehn *Elmsborn*  
Ulrike Cinieri *Elmsborn*

## 41 WAHLBEZIRK

Bärbel Brosch *Elmsborn*  
Helmut Riemer *Elmsborn*  
Martin Lorenzen *Elmsborn*  
Christian Hohn *Elmsborn*  
Jan Reeckmann *Elmsborn*  
Andreas Nitsch *Elmsborn*  
(bis 31.12.2025)

## 42 WAHLBEZIRK

Lutz Vahlenkamp *Klein Nordende*  
Kerstin Rodigast *Elmsborn*  
Frank Maske *Elmsborn*  
Werner Wedemeyer *Elmsborn*  
Günter Schröder *Elmsborn*

## 43 WAHLBEZIRK

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

## 44 WAHLBEZIRK

Hans-Peter Schian-Gäde *Kaltenkirchen*  
Alexander Heimbach *Kaltenkirchen*

## 45 WAHLBEZIRK

Tanja Hans *Hamburg*  
Gerhard Renner *Hamburg*  
Doris Kappes *Hamburg*  
Werner Mohr *Hamburg*  
Sandra Baszulewski *Hamburg*  
Lena Wirth *Hamburg*

