



UNSER ZUHAUSE

MITGLIEDERZEITSCHRIFT 02/2026



AUSZUG AUS DEM
GESCHÄFTS-
BERICHT

NEUE LÜBECKER
NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG



Editorial

LIEBE MITGLIEDER,

bezahlbares Wohnen, lebenswerte Quartiere und verantwortungsvolles Handeln – dafür steht unsere Genossenschaft seit mehr als 75 Jahren. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten, steigender Baukosten und wachsender Anforderungen an den Klimaschutz ist es wichtiger denn je, diesen Weg konsequent weiterzugehen.

Deshalb haben wir auch in unserem Geschäftsjahr 2025 einen klaren Schwerpunkt gesetzt: die Weiterentwicklung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 83,7 Millionen Euro gestalten wir die Zukunft unserer Wohnungen, unserer Quartiere und unseres genossenschaftlichen Zusammenlebens. Dabei verbinden wir ökologische Verantwortung mit wirtschaftlicher Vernunft und behalten stets eines im Blick: bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder.

Ob energetische Modernisierungen, innovative Pilotprojekte oder die Aufwertung ganzer Quartiere – in vielen Regionen unseres Geschäftsgebietes schaffen wir die Voraussetzungen dafür, dass unsere Wohnungen auch künftig attraktiv, nachhaltig und zukunftsfähig bleiben. Gleichzeitig sorgt unsere solide wirtschaftliche Entwicklung dafür, dass wir diesen Weg aus eigener Stärke heraus fortsetzen können.

Einen Überblick über die wichtigsten Kennzahlen, Investitionen und Projekte des Geschäftsjahres 2025 finden Sie auf den folgenden Seiten in einem Auszug aus unserem aktuellen Geschäftsbericht.

Die erfolgreiche Entwicklung der NEUE LÜBECKER ist das Ergebnis eines gemeinsamen Miteinanders – zwischen Mitgliedern, Vertreterinnen und Vertretern, Mitarbeitenden und den Gremien unserer Genossenschaft. Für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen, bedanken wir uns herzlich.

Viel Freude beim Lesen und Informieren,

Ihr Marcel Sonntag & Ihr Dr. Uwe Heimbürge

Geschäftsbericht zum Anschauen



INHALTSVERZEICHNIS

Seite 4 - 11

AUSZUG AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT

Seite 12 - 13

KENNZAHLEN IM JAHRESÜBERBLICK

Seite 14 - 15

BILANZ

Seite 16

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Seite 17 - 19

BESTÄTIGUNGSVERMERK



Seite 20 - 23

NEUES BEI DER NL

*Besuch der TH-Lübeck
Realisierungsvereinbarung mit Schleswig-Holstein
Reinschnupern bei der SAGA
Stadtradeln 2026
Erlebnisbericht Insel Juist*



Seite 24

EXPERTENWISSEN

*Klimaanlagen in Mietwohnungen –
gemeinsam durch heiße Tage*



Seite 25

BAUSTELLENTICKER

*Modernisierung in Neustadt, Weidenkamp
Aufstockung in Ahrensburg*

Seite 26 - 27

AUS- UND EINBLICKE

*Rezept: Kalte Gurkensuppe und Pink Tonic
Rätselspaß im Freibad*

IMPRESSUM

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG · Falkenstraße 9, 23564 Lübeck
Telefon: 0451 1405-0 · info@neueluebecker.de · www.neueluebecker.de

Texte NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG,
Fotos NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG, Oliver Beck, clockwork Fotografie, Adobe Stock

Erscheinungsweise 4 Ausgaben im Jahr mit jeweils ca. 18.750 Exemplaren

Gestaltung und Druck www.ruegen-druck.de

Januar



Wentorf, Danziger Straße

In Wentorf setzten 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.

Februar

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 weiterreichenden 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 reibungslosere 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 Mitarbeitenden. Damit wird deutlich: Wir hören zu, wir handeln – und wir gestalten unsere Unternehmenskultur gemeinsam weiter.

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 Neubautätigkeit 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.“



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 Ticketsystem 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.“



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 Organi-

sation 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, Mieterinteressenten und externen Partnern zu vermitteln – und damit die Servicequalität an einem zentralen Kontaktpunkt weiter zu stärken.

März



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.

April

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 unternehmenseigene 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.

Juni

Mitglieder packen an – und feiern gemeinsam!

Anfang 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 zahlreiche Bewohnerinnen und Be-



wohner 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.

Mai



Erstes gemeinsames Mieterfest auf dem Baggersand

So lässt sich Nachbarschaft leben: Beim ersten gemeinsamen Mieterfest für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Gemeinschaftsprojekts „Auf dem Baggersand“ 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 Baggersand wächst eine echte Hausgemeinschaft zusammen!

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



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.

Juli



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.

August



Teilnehmende des EBZ Klima Camp



Campus der EBZ Business School

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.



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

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.



Oktober

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.

Oktober

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 Schließ, 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 Umlanungen 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 dabei, das Ehrenamt zu stärken und den Austausch zwischen Mitgliedern und NL zu fördern.

November

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 Mit-



gliedern 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



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.



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 Bauturbo – 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.“

KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

2025
2024

A) BEREICH ÖKONOMIE			
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) BEREICH BESTAND			
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 ₂ -Emissionen	T€	35.803	37.966

2025

2024

2023

C) BEREICH UMWELT

CO₂-Emissionen des gesamten vermieteten und selbstgenutzten Gebäudebestandes

absolut	t CO ₂ -Äquivalent		31.200
im Verhältnis zur Wohn-/ Nutzfläche <i>Die Effekte von unterschiedlichen Treibhausgasen - zum Beispiel Methan - werden zu CO₂-Äquivalenten umgerechnet und in die Berechnung einbezogen.</i>	kg CO ₂ -Äquivalent/qm		30,6

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

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
			853.056.039,25	829.905.667,29
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.278.229,70		1.278.229,70
2.	Andere Finanzanlagen	6.512,50	1.284.742,20	6.512,50
				1.284.742,20
	Anlagevermögen insgesamt		854.340.781,45	831.190.409,49
B.	Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	34.370.009,41		37.953.907,44
2.	Andere Vorräte	460.476,52	34.830.485,93	539.895,22
				38.493.802,66
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	838.512,59	1.354.477,19
				1.630.138,60
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.455.077,62		4.782.722,06
2.	Bausparguthaben	7.580.381,40	13.035.459,02	7.552.586,05
				12.335.308,11
	Umlaufvermögen insgesamt		48.704.457,54	52.459.249,37
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		176.149,04	228.856,95
	Bilanzsumme		903.221.388,03	883.878.515,81
	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	64.772.841,47	1.391.614,00
				64.056.789,82
	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 Geschäfts- jahr eingestellt: 1.286.000,00 €			(1.212.000,00)
2.	Andere Ergebnisrücklagen	242.944.185,54	285.075.185,54	233.833.185,54
	davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 9.111.000,00 €			(8.437.000,00)
				274.678.185,54
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	2.469.729,22	9.649.000,00
				2.462.690,35
	Eigenkapital insgesamt		352.317.756,23	341.197.665,71
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	14.206.521,70	5.576.980,94
				16.071.091,94
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 €		536.010.337,02	(0,00)
				525.877.674,21
D.	Rechnungsabgrenzungsposten		686.773,08	732.083,95
	Bilanzsumme		903.221.388,03	883.878.515,81
	Treuhandverbindlichkeiten		660.982,13	664.839,68

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

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

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



VON DER VORLESUNG AUF DIE BAUSTELLE: EXKURSION INS QUARTIER LINDWURMSTRASSE MIT DER TECHNISCHEN HOCHSCHULE LÜBECK



Vorlesung mal anders - mit der NL auf der Baustelle

Wie sieht die Energieversorgung der Zukunft aus? Und wie lassen sich Bestandsgebäude energetisch fit für die kommenden Jahrzehnte machen? Antworten auf diese Fragen erhielten Studierende der Technischen Hochschule Lübeck bei einem Vor-Ort-Termin in unserem Modernisierungsprojekt im Quartier Lindwurmstraße in Lübeck-Travemünde.

Gemeinsam mit zwei Dozenten der TH- Lübeck besuchten die Studentinnen und Studenten die Baustelle unseres innovativen Quartiersprojekts. Mit dabei waren auch unser Werkstudent sowie Vertreter der Frank-Gruppe und der NL. Ziel des Besuchs war es, das zukunftsweisende Energiekonzept und die umfassende Quartiersmodernisierung aus erster Hand kennenzulernen.

Zu Beginn stellte Benedikt Leidorf von der Frank-Gruppe das technische Konzept vor und führte die Gruppe durch die Energiezentrale. Dabei erläuterte er das Contractor-Modell, das die Energieversorgung des Quartiers übernimmt. Die Studierenden nutzten die Gelegenheit, zahlreiche Fragen zur Planung, Umsetzung und zum Betrieb der Anlage zu stellen.

Das Besondere am diesem bemerkenswerten Energiekonzept des Quartiers ist die vollständig regenerative Energieversorgung. Kernstück ist eine Wärmepumpe, die zwei Energiequellen nutzt: Geothermie mit 18 Erdsonden von jeweils 99 Metern Tiefe sowie eine zusätzliche Flächenquelle unter den Stellplätzen. Ergänzt wird das System durch Photovoltaik-

module auf den Dächern, die sowohl Strom als auch thermische Energie erzeugen.

Durch diese innovative Kombination erreichen die Gebäude einen hohen energetischen Standard nach KfW 55 und ermöglichen den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Energieeinsparung von bis zu 45 Prozent gegenüber einem Standardneubau. Gleichzeitig profitieren die Mitglieder von einem besonderen Mieterstromangebot: Der vor Ort erzeugte Solarstrom kann für den Haushaltsstrom sowie für das Laden von Elektrofahrzeugen genutzt werden und liegt dabei rund 25 Prozent unter den marktüblichen Strompreisen. Zusätzlich trägt das Konzept aktiv zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei.

Kathrin Jöhnck, Projektleiterin der NEUE LÜBECKER, führte die Studierenden durch das Quartier. Sie erläuterte die umfassende Kernmodernisierung der 5 Gebäude mit insgesamt 90 Wohnungen, die im Frühjahr 2028 abgeschlossen werden soll. Alle Häuser erhalten zusätzlich ein neues Staffelgeschoss in Holzbauweise.

Für die Frank-Gruppe und die NL besitzt das Projekt eine besondere Bedeutung. Ein vergleichbares Konzept wurde in dieser Form bislang noch nicht umgesetzt. Das Quartier Lindwurmstraße übernimmt damit eine echte Vorreiterrolle und dient als Pilotprojekt für innovative, klimafreundliche Quartiersentwicklung. Ein spannender Einblick für unsere Fachkräfte von morgen.

ETAPPENSIEG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Landesregierung, die Wohnungswirtschaft und die Sozialverbände haben in Kiel eine Realisierungsvereinbarung zur klimaneutralen Transformation des Wohnungsbestands unterzeichnet. Ambitioniertes Ziel des Landes ist es, bis 2040 erstes klimaneutrales Industrieland zu werden. Erstmals erkennt das Land mit der Vereinbarung die bisher schon von der Wohnungswirtschaft hierzu erbrachten Leistungen und die zukünftigen erheblichen Herausforderungen bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes an. Mit der Vereinbarung sagt die Landesregierung zu, die wahrscheinlich auch nach 2040 verbleibenden Restemissionen des Gebäudesektors in anderen Sektoren zu kompensieren.

Die Vereinbarung soll dabei helfen, die notwendigen Schritte gemeinsam zu planen und umzusetzen.

„Wir begrüßen, dass die Landesregierung die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft anerkennt“, sagt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Die Unternehmen stehen vor großen wirtschaftlichen Aufgaben – und das unter schwierigen Rahmenbedingungen. Umso wichtiger ist es, dass wir diese Herausforderungen nun gemeinsam mit dem Land angehen können. Mit unseren Bedenken stehen wir damit nicht mehr allein.“

BEZAHLBARES WOHNEN MUSS GESICHERT BLEIBEN

Für soziale Vermieter steht fest: Die Energiewende darf nicht dazu führen, dass Wohnen für die Menschen unbezahlbar wird. Gerade in stark nachgefragten Regionen haben die Mieten bereits ein Niveau erreicht, bei dem weitere deutliche Steigerungen nur schwer möglich sind.

Gleichzeitig müssen Wohnungsunternehmen wirtschaftlich handlungsfähig bleiben, um ihre Gebäude zu modernisieren und langfristig zu bewirtschaften. Berechnungen zufolge könnte eine vorgezogene Klimaneutralität bis 2040 bei den Mitgliedsunternehmen des VNW zusätzliche Mietsteigerungen von einem bis zwei Euro pro Quadratmeter erforderlich machen – zusätzlich zu den ohnehin erforderlichen Erhöhungen. „Ohne eine ausreichende und verlässliche öffentliche Förderung wird die klimaneutrale Transformation des Wohnungsbestands nicht zu schaffen sein“, betont Breitner. Die finanziellen Möglichkeiten der Mieterinnen und Mieter müssten bei allen Maßnahmen im Blick bleiben.

Auch Marcel Sonntag unterstreicht die Bedeutung gemeinsamer Lösungen: „Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Wir brauchen verlässliche Rahmenbedingungen, ausreichende



v.l.n.r.: Daniel Günther, Andreas Breitner und Marcel Sonntag

Fördermittel und eine leistungsfähige Energieinfrastruktur, damit die notwendige Transformation gelingen kann, ohne die Mieterinnen und Mieter finanziell zu überfordern.“

ENERGIEVERSORGUNG ALS WICHTIGER HEBEL

Ein entscheidender Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität ist nach Einschätzung der Wohnungswirtschaft eine klimaneutrale Energieerzeugung. Vor allem die Dekarbonisierung von Strom und Heizenergie könne dazu beitragen, den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen deutlich zu senken. Die Wohnungsunternehmen investieren bereits seit vielen Jahren in die energetische Modernisierung ihrer Gebäude. Dadurch wurden wichtige Voraussetzungen geschaffen, um beispielsweise Wärmepumpen einzusetzen und den Energieverbrauch zu senken. Nun muss auch die notwendige Infrastruktur ausgebaut werden. Dazu gehören leistungsfähige Stromnetze für den Betrieb vieler Wärmepumpen ebenso wie zusätzliche Leitungen für die Fernwärmeversorgung.

GEMEINSAM LÖSUNGEN ERMÖGLICHEN

Die Klimaneutralität bis 2040 zu erreichen, bleibt eine große Aufgabe. Dafür braucht es aus Sicht der Wohnungswirtschaft ein gemeinsames Vorgehen von Land, Kommunen, Energieversorgern und Wohnungsunternehmen. Auch in den Kommunen muss sich die Haltung verändern: „Wir brauchen mehr Ermöglicher statt Verhinderer“, sagt Breitner. Genehmigungen, Planungen und der Ausbau der Infrastruktur müssten schneller vorankommen. Die sozialen Vermieter haben dabei stets die Mieterinnen und Mieter im Blick. Eine pauschale Unterstellung, Vermieter handelten ausschließlich im Interesse möglichst hoher Renditen, hilft deshalb nicht weiter. Entscheidend ist vielmehr, gemeinsam tragfähige Lösungen für Klimaschutz, bezahlbares Wohnen und eine sichere Energieversorgung zu finden.

Quelle: PM vnw



BERICHT ÜBER MEINEN AZUBI-AUSTAUSCH BEI DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

Im Zeitraum vom 22.06.2026 bis zum 03.07.2026 absolvierte ich einen Austausch als Auszubildende bei der SAGA Unternehmensgruppe in Hamburg.

Die SAGA ist eines der größten Wohnungsunternehmen Deutschlands und gehört zur Stadt Hamburg.

Mit über 900 Mitarbeitenden bewirtschaftet das Unternehmen rund 140.000 Wohnungen und setzt sich besonders für bezahlbaren Wohnraum sowie eine sozial verantwortliche Vermietung ein.

Während meines Aufenthalts konnte ich viele Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede zu unserem Unternehmen feststellen. So wird beispielsweise ebenfalls mit den Programmen SAP und Immomio gearbeitet. Der grundsätzliche Vermietungsprozess ist daher sehr ähnlich aufgebaut. Ein Unterschied besteht jedoch darin, dass Sammelbesichtigungen mit bis zu 20 Interessenten durchgeführt werden. Anschließend findet für jede Wohnung eine interne Besprechung statt, in der gemeinsam entschieden wird, welcher Bewerber die Wohnung erhält.

Ich erhielt umfassende Einblicke in verschiedene Bereiche der Vermietung. Unter anderem war ich bei Wohnungsbesichtigungen dabei, begleitete den Hauswart bei seinen Aufgaben und nahm an Vertragsunterschriften teil. Darüber hinaus konnte ich die Technikabteilung kennenlernen und so auch die Abläufe hinter der Instandhaltung und



technischen Betreuung der Wohnungen besser verstehen. Ein Highlight war der Einsatz in einer Tochterfirma der SAGA. Dort werden sämtliche Anrufe rund um das Thema Immomio sowie Wohnungsanfragen entgegengenommen. Auch Notrufe laufen über diese Abteilung. Die Arbeit erfolgt im Schichtsystem.

Ein weiterer sehr interessanter Einblick war ein von den Auszubildenden organisierter Tag in Hamburg. Gemeinsam haben wir eine Bestandsrundfahrt durchgeführt und uns verschiedene Wohnanlagen der SAGA in der Hamburger Innenstadt, am Hafen sowie in der Altstadt angeschaut. Besonders beeindruckend war für mich, wie viele Wohnungen sich im Besitz der SAGA befinden und wie präsent das Unternehmen ist. Die Rundfahrt hat mir einen sehr guten Überblick über den gesamten Wohnungsbestand und die unterschiedlichen Lagen gegeben.

Insgesamt war der Austausch für mich eine sehr interessante und lehrreiche Erfahrung. Ich konnte viele neue Eindrücke gewinnen, mein fachliches Wissen erweitern und einen umfassenden Einblick in die Arbeitsweise eines großen kommunalen Wohnungsunternehmens erhalten.

Bericht von Hanna Pansegrau

JEDER KILOMETER ZÄHLT: TEAMGEIST AUF 2 RÄDERN



Drei Wochen lang hieß es für die Mitarbeitenden der NEUE LÜBECKER: Aufsteigen, lostreten und Kilometer sammeln. Beim diesjährigen STADTRADELN in Lübeck zeigten 27 aktive Radlerinnen und Radler großen Einsatz und legten gemeinsam beeindruckende 6.013 Kilometer zurück.

Das Ergebnis kann sich nicht nur sportlich sehen lassen: Für jeden erradelten Kilometer wurde ein Beitrag für den guten Zweck gesammelt. So konnte die NL eine Spende in Höhe von 1.300 Euro an das Ronald McDonald Haus Lübeck übergeben. Die offizielle Siegerehrung und Spendenübergabe fand gemeinsam mit Malte Schierenberg, Leiter des Ronald McDonald Hauses Lübeck, statt. Das Haus bietet Familien schwer erkrankter Kinder ein Zuhause auf Zeit in unmittelbarer Nähe zur Klinik und leistet damit eine wichtige Unterstützung in herausfordernden Lebenssituationen.

Das STADTRADELN verbindet Bewegung, Teamgeist und Klimaschutz – und seit 2022 zusätzlich die Möglichkeit, Gutes zu tun. Deshalb freuen wir uns besonders über das Engagement

unserer Mitarbeitenden und die daraus entstandene Spende. Mit jedem zurückgelegten Kilometer haben die Teilnehmenden nicht nur einen Beitrag für nachhaltige Mobilität geleistet, sondern auch gezeigt, wie viel gemeinsam erreicht werden kann – auf dem Fahrrad und darüber hinaus.



Teilnehmende der diesjährigen Lerninsel



Melina Kiesow

HOCH HINAUS MIT MELINA KIESOW - „DU KANNST MEHR, ALS DU DENKST.“

Selten hat ein Motto eine Woche so treffend beschrieben wie bei der jährlichen Veranstaltung auf der Lerninsel auf Juist.

Gemeinsam mit 19 weiteren Auszubildenden aus verschiedenen Regionen Deutschlands durfte ich an diesem besonderen Lehrgang teilnehmen. Schon in den ersten Tagen wurde deutlich, dass die Lerninsel weit mehr ist als eine gewöhnliche Schulung. Sie bietet die Möglichkeit, den eigenen Horizont zu erweitern, über sich hinauszuwachsen und Menschen kennenzulernen, die dieselbe Ausbildung aus ganz unterschiedlichen Blickwinkeln erleben.

Während der Woche erwartete uns ein abwechslungsreiches Programm mit zahlreichen Workshops. Dabei konnten wir unsere fachlichen und persönlichen Fähigkeiten weiterentwickeln und uns intensiv mit Themen wie Präsentationstraining, Projektmanagement, Kreativitätstechniken, Künstlicher Intelligenz und Persönlichkeitsentwicklung auseinandersetzen.

Ein besonderes Highlight war der Workshop mit Robert Schulze, einem der bekanntesten deutschen Handballschiedsrichter. Er berichtete eindrucksvoll von Entscheidun-

gen unter großem Druck, Verantwortung und Teamarbeit. Seine Erfahrungen machten deutlich, wie wichtig Selbstvertrauen, klare Kommunikation und der Mut sind, auch in schwierigen Situationen zu seiner Entscheidung zu stehen. Fähigkeiten, die nicht nur im Sport, sondern auch im Berufsleben von großer Bedeutung sind.

Unvergesslich bleiben für mich außerdem die vier Flugstunden im Motorsegler. Vor Beginn der Woche hätte ich niemals gedacht, dass ich einmal selbst ein Flugzeug steuern würde. Genau in diesem Moment wurde aus dem Motto Realität. „Du kannst mehr, als du denkst.“

Manchmal braucht es nur den Mut, etwas Neues auszuprobieren, um zu erkennen, welches Potenzial tatsächlich in einem steckt.

Den Abschluss bildete unsere gemeinsame Präsentation. Ich bin sehr dankbar, dass ich Teil dieser Woche sein durfte. Neben vielen fachlichen Impulsen nehme ich vor allem mehr Selbstvertrauen, neue Perspektiven und viele wertvolle Begegnungen mit.

Melina Kiesow, NL-Auszubildende



KLIMAAANLAGEN IN MIETWOHNUNGEN – GEMEINSAM DURCH HEISSE TAGE

Die Sommer werden wärmer – und damit auch der Wunsch nach einer eigenen Klimaanlage in der Wohnung. Wir verstehen gut, dass anhaltende Hitze belastend sein kann. Gleichzeitig erreichen uns viele Anfragen zu fest installierten Split-Klimaanlagen mit Außengerät. Damit Sie nachvollziehen können, warum wir diese nicht genehmigen können, und damit Sie alternative Möglichkeiten kennen, haben wir die wichtigsten Punkte für Sie zusammengestellt.

Warum braucht man für eine Split-Anlage eine Genehmigung?

Split-Klimaanlagen bestehen aus einem Innen- und einem Außengerät, die über Kältemittelleitungen verbunden sind. Für die Installation sind Bohrungen durch die Außenwand sowie die Montage des Außengeräts an Fassade oder Balkon erforderlich. Rechtlich handelt es sich dabei um eine bauliche Veränderung. Diese bedarf immer der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Einen gesetzlichen Anspruch auf Einbau einer Klimaanlage gibt es für Mieter nicht – auch bei sehr hohen Raumtemperaturen. Wir prüfen jeden Antrag sorgfältig und im Interesse aller unserer Mitglieder. Bei Split-Klimaanlagen überwiegen aus unserer Sicht die Nachteile für das Gebäude und die Hausgemeinschaft.

Unsere Entscheidung stützt sich auf mehrere nachvollziehbare Gründe:

- **Eingriff in die Bausubstanz:** Wanddurchbrüche für die Kältemittelleitungen können zu Undichtigkeiten führen und die Gebäudesubstanz dauerhaft beeinträchtigen.
- **Einheitliches Erscheinungsbild:** Außengeräte an der Fassade oder auf Balkonen verändern das Bild unserer Häuser und können den Gesamteindruck der Wohnanlage stören.

- **Lärmschutz für alle:** Die Kompressoren der Außengeräte erzeugen Geräusche, die Nachbarn beeinträchtigen können – besonders in dicht bebauten Wohngebieten.
- **Wartung und Haftung:** Regelmäßige Wartung ist gesetzlich vorgeschrieben. Bei Undichtigkeiten oder Schäden ist die langfristige Verantwortung schwer zu regeln.
- **Faire Lösung für alle:** Unterschiedliche Lösungen an verschiedenen Wohnungen erschweren die Instandhaltung und können zu Konflikten innerhalb der Hausgemeinschaft führen.

Wichtig für Sie: Mobile Klimageräte ohne feste Installation (Monoblock-Geräte oder mobile Split-Geräte mit Fensterhalterung) gelten in der Regel nicht als bauliche Veränderung und dürfen meist ohne Zustimmung genutzt werden. Sprechen Sie uns hierzu jederzeit an.

Angenehme Raumtemperaturen – unsere Tipps für heiße Tage

Es gibt viele wirksame Möglichkeiten, die Wohnung auch ohne fest installierte Klimaanlage kühl zu halten. Diese Maßnahmen sind kostengünstig, brauchen keine Genehmigung und schonen zudem das Gebäude und die Nachbarschaft:

Passive Maßnahmen (kostenlos und effektiv)

- **Richtiges Lüften:** Lüften Sie in den frühen Morgenstunden (bis ca. 7 Uhr) und spät am Abend, wenn die Außenluft kühler ist. Tagsüber Fenster geschlossen halten. Wenn es nachts abkühlt, können Sie querlüften, um die gespeicherte Wärme aus der Wohnung zu bringen.
- **Sonnenschutz nutzen:** Halten Sie Rollläden, Jalousien und Vorhänge tagsüber geschlossen, um direkte Sonneneinstrahlung zu vermeiden.

- **Wärmequellen reduzieren:** Schalten Sie elektrische Geräte aus, wenn sie nicht benötigt werden – auch Lampen und Computer erzeugen zusätzliche Wärme.
- **Leichtere Textilien:** Tauschen Sie schwere Vorhänge und Teppiche im Sommer gegen leichtere Materialien.

Aktive Maßnahmen (mit Geräten)

- **Ventilatoren clever einsetzen:** Sie verbessern die Luftzirkulation. Ein zusätzlicher Kühleffekt entsteht, wenn Sie eine Schüssel mit Eis oder ein feuchtes Tuch vor den Ventilator stellen.
- **Mobile Monoblock-Klimageräte:** Diese einteiligen Geräte benötigen keine baulichen Veränderungen. Ein Abluftschlauch wird durch einen Fensterspalt geführt.
- **Mobile Split-Geräte:** Neuere Modelle bestehen aus zwei Teilen, werden aber nicht fest installiert. Die Außeneinheit steht am Fenster statt an der Fassade und kühlt oft leiser und effizienter als Monoblock-Geräte.

Unser Versprechen an Sie

Wir verstehen, dass anhaltende Hitze eine Belastung sein kann. Gleichzeitig müssen wir die Interessen aller Mitglieder sowie die langfristige Werthaltigkeit unserer Gebäude im Blick behalten. Mit den oben genannten Alternativen lassen sich Raumtemperaturen in den meisten Fällen spürbar verbessern – ohne Risiken für das Gebäude und ohne Konflikte in der Hausgemeinschaft.

Wir sind für Sie da: Bei Fragen zu konkreten Maßnahmen, zur richtigen Nutzung mobiler Geräte oder wenn Sie unsicher sind, ob Ihr geplantes Gerät eine Genehmigung braucht, sprechen Sie uns gerne an. Unsere Kundenbetreuung berät Sie individuell und hilft Ihnen, die passende Lösung für Ihre Wohnung zu finden.

MODERNISIERUNG IM WEIDENKAMP 9–11 & 13–15

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. Auch äußerlich verändert sich viel: Die Fassaden werden gedämmt, neue Fenster eingebaut und die Wohnungen um Vorstellbalkone beziehungsweise Terrassen im Erdgeschoss ergänzt. Zudem werden Kellerdecken gedämmt, Fußwege und Grünanlagen erneuert. Die Außenanlagen werden mit und vier neuen Fahrradhäusern ergänzt.

Fertigstellung: voraussichtlich im Frühsommer 2027



AUFSTOCKUNG IN AHRENSBURG

In der Hermann-Löns-Straße in Ahrensburg nimmt unsere energetische Modernisierung Form an. Derzeit laufen die Arbeiten an der Fassade. Im Mittelpunkt stehen die Aufstockung der bestehenden Wohngebäude sowie deren energetische und infrastrukturelle Modernisierung.

Darüber hinaus werden die Grundrisse an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Moderne Vorstellbalkone ersetzen die bisherigen Balkone, neue Aufzugsanlagen verbessern künftig die Barrierefreiheit. 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 24 Einheiten. Das Projekt folgt dem Prinzip des „seriellen Sanierens“ – einem innovativen Ansatz, bei dem vorgefertigte Bauelemente eine schnelle, effiziente und qualitativ hochwertige Umsetzung ermöglichen.

Neue Fahrradhäuser, ein modernisierter Müllplatz sowie verbesserte Zuwegungen sorgen künftig für mehr Komfort und Ordnung im Außenbereich.



Der Stellplatzbedarf wird durch den Bau zusätzlicher Parkflächen innerhalb des Quartiers sichergestellt.

Die Fertigstellung ist für den Sommer 2027 geplant.



REZEPT FÜR 4 PERSONEN

KALTE GURKENSUPPE

2 Salatgurken
600 g Naturjoghurt
250 ml Buttermilch
3 EL Dill (gehackt)
1 EL Olivenöl
1 TL Salz
Pfeffer
optional 1 Knoblauchzehe

SO GEHT'S

1. SCHRITT

Wasche die Gurken. Schneide eine Gurke in grobe Stücke. Gib sie mit der Knoblauchzehe, Joghurt, Buttermilch, Dill, Olivenöl und Salz in eine Schüssel. Püriere sie mit einem starken Mixer oder einer Küchenmaschine. Raspel die andere Gurke grob in eine Schüssel. Gieße die pürierte Gurkensuppe darüber. Verrühre alles miteinander.

2. SCHRITT

Stelle die Gurkensuppe zum Durchziehen in den Kühlschrank. Sie schmeckt am besten kalt. Schmecke sie anschließend mit Salz und Pfeffer ab.

3. SCHRITT

Serviere die Suppe mit etwas frischem Dill.



REZEPT

PINK TONIC

6 Eiswürfel
2 Scheiben Grapefruit
2 Zweige Rosmarin
3 cl Grapefruitsaft
30 cl Tonic Water

SO GEHT'S

1. SCHRITT

Zuerst ein paar Eiswürfel in jedes Glas füllen.

2. SCHRITT

Rosmarin waschen und zusammen mit den Grapefruit-Scheiben in die Gläser geben.

3. SCHRITT

Nun den Drink mit Grapefruitsaft und Tonic Water auffüllen und Pink Tonic servieren.

TIPP

Grapefruitsaft frisch pressen: So bleibt das Aroma fruchtig und leicht herb – fertig gekaufter Saft ist meist süßer und weniger spritzig. Am besten eiskalte Zutaten und viele Eiswürfel verwenden – das hält den Drink erfrischend und verhindert, dass das Tonic schal wird. Wer es weniger bitter mag, rundet den Drink mit einem Schuss Holunderblütensirup oder Agavendicksaft ab.

Rätselspaß im Freibad

Für kleine Entdecker mit scharfem Blick!

1. Suche alle Gummienten im Bild.
Wie viele kannst du finden?
2. Löse die Rechenpyramide im Sand.
Trage die richtigen Zahlen ein.



Wie viele Enten hast du entdeckt?

Um teilzunehmen, lösen Sie einfach unser Sommerrätsel und senden dieses **per E-Mail** an: mitgliederzeitung@neueluebecker.de
Einsendeschluss ist der **30.10.2026**. Wir verlosen 5 NL-Überraschungspakete.

Die Gewinner werden von uns schriftlich benachrichtigt. / Mitarbeitende sowie deren Angehörige sind von dem Gewinnspiel ausgeschlossen.

NEBEN EINANDER MIT EINANDER FÜR EINANDER

Wohnen in einer engagierten Gemeinschaft

wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



SCHLESWIG
HOLSTEIN