



UNSER ZUHAUSE

MITGLIEDERZEITSCHRIFT 01/2023



NEUE LÜBECKER
NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT E.G.



Editorial

LIEBE MITGLIEDER,

wir befinden uns in einer der schönsten Jahreszeiten, dem Frühling. Raus aus dem dunkeln und tristen Alltag und rein in die farbenfrohe aufblühende Natur. Es scheint fast alles normal und doch hat das letzte Jahr leider viele Krisen ausgelöst. Die Auswirkungen sind in allen Lebensbereichen und in der Wirtschaft deutlich zu spüren. Die Energiekrise beschäftigt uns nach wie vor. Wir möchten Sie über neue Informationen zu Ihren Betriebskosten in dieser Ausgabe auf dem Laufenden halten. Neuerungen im Telekommunikationsgesetz bzgl. Ihres Kabel-TV-Vertrages können Sie ebenfalls nachlesen. Auf unseren Baustellen sind viele Meilensteine erreicht worden, die wir Ihnen nicht vorenthalten wollen. Wir setzen weiterhin den Fokus auf unseren Bestand und führen mit Blick auf Ihre monatlichen Energiekosten, energetische Modernisierungen durch. Nun freuen wir uns aber erst einmal über die kommende sonnige Jahreszeit und auf unsere Mitgliederfeste mit unseren Mitgliedern sowie die regionalen Vertretertreffen. Im nächsten Jahr stehen dann auch schon wieder die Neuwahlen unserer Mitgliedervertreter an. Unsere Genossenschaft lebt von dem Miteinander und dem Engagement unserer Mitgliedervertreter. Bewerben Sie sich als Mitgliedervertreter und unterstützen Sie aktiv Ihre Genossenschaft. Weitere Informationen erhalten Sie von unserem Mitgliederservice.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen & Informieren.

Ihre NEUE LÜBECKER



ClimatePartner.com/12102-2305-1005

INHALTSVERZEICHNIS



Seite 04 - 07

NEUES BEI DER NL

- Auszeichnung für den besten Neuvermietungsprozess
 - TOP COMPANY
 - Der Osterhase zu Gast in Eichholz
- Einmalige Dezember Soforthilfe und Heizkostenabrechnung
 - Wichtige Info zu Ihrem TV-Empfang und Ihrer Nebenkostenabrechnung
 - Haustürgeschäfte mit TV-Verträgen
 - Wir Informieren!
 - Ein neues Gesicht im Mitgliederwesen
 - Die Neue Lübecker-App



Seite 08 - 11

EXPERTENWISSEN

- Einbrüche in Ihrer Nachbarschaft
 - Ein tierisches Problem
- Reparaturschleife im Stadium der Verschlimmbesserung



Seite 12 - 14

BAUSTELLENTICKER

- Modernisierung in Schwarzenbek, Aubenasstraße 1a-c & 3a-c
- Start der Vermarktung in Neustadt
- Tiefgaragensanierung am Kaufhof
 - Travemünde, Lindwurmstraße
- Die Herausforderungen des Abrisses der Tiefgarage in der Westerstraße
- Quartiersentwicklung findet ihren krönenden Abschluss

Seite 16

AUS- UND EINBLICKE

Podcast der Wohnungsbaugenossenschaften
Mitgliederfeste
Suchbild

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, Adobe Stock, Rebecca Jesse, aktiv.bo, falcon crest, Oliver Beck, Guido Kollmaier

Erscheinungsweise dreimal im Jahr mit jeweils ca. 18.750 Exemplaren

Gestaltung und Druck www.ruegen-druck.de



AUSZEICHNUNG FÜR DEN BESTEN NEUVERMIETUNGSPROZESS



Am Freitag, 17.03., war es nun soweit! Feierlich wurden die AktivBo Kundenkristalle im Rahmen des Benchmark-Events verliehen.

Man könnte zurecht auch sagen: Die Oscars der Wohnungswirtschaft. Alles wirkt wie bei einer Filmpreisverleihung, und das

kommt nicht von ungefähr. Standesgemäß mit rotem Teppich und in eleganter Atmosphäre im weltberühmten Hotel Atlantic in Hamburg gibt AktivBo alljährlich die am besten bewerteten Unternehmen in einer Vielzahl von Kategorien bekannt.

Erst vor kurzem haben wir erfahren, dass auch die NEUE LÜBECKER in der Kategorie „Bester Neuvermietungsprozess“ nominiert wurde. Heißt für uns: Nichts wie hin! Die Nominierung ist für uns etwas ganz Besonderes. Schon seit 5 Jahren befragen wir unsere einziehenden Mitglieder nach ihrer Zufriedenheit. Und die ist dank des unermüdlischen Einsatzes der Kolleginnen und Kollegen, die mit den Neuvermietungen betraut sind, ungebrochen hoch! Seit



nunmehr 2 Jahren wertet zudem eine ServiceCenter-übergreifende Gruppe die Ergebnisse der Befragung aus und gibt wichtige Impulse zur Verbesserung unserer Abläufe. Ein großes Dankeschön geht dabei an Maria Gehrman, Annkathrin Jansen, Katrin Roth, Felix Schumacher, Sandra Sczesny & Iris Stabaginsky für ihren engagierten Einsatz! Nun aber zurück nach Hamburg. Das Publikum wartet... Werden wir am Ende vielleicht sogar gewinnen? Immerhin tummeln sich in der Kategorie viele Schwergewichte und die Konkurrenz ist riesig.

Die Antwort ist JA! Phänomenal!

Die Freude ist riesig! Wer wäre besser geeignet, die Ehrung entgegenzunehmen, als Mitglieder unseres Analyse-Teams? Maria, Annkathrin, Sandra und Felix, rauf auf die große Bühne! Herzlichen Glückwunsch!

Diese Ehrung gebührt allen am Neuvermietungsprozess Beteiligten, in erster Linie den Kundenbetreuerinnen und Kundenbetreuern, Hauswarten und Vertriebsunterstützungen. Einen Dank geht auch an das Analyse-Team. Und unseren Neumieter, die uns so hilfreich bewertet haben. Danke, Ihr ward super! Ihr alle habt diesen Preis verdient. Weiter so!

TOP COMPANY

Die NEUE LÜBECKER hat erneut das Arbeitgeber-Siegel „TOP COMPANY“ erhalten. Warum? Weil es einfach stimmt! Das zeigen auch unsere Top-Bewertungen bei Kununu, der aussagekräftigen Online-Plattform für Arbeitnehmer. So entsteht ein fundierter Eindruck davon, was zukünftige Kolleginnen und Kollegen bei uns erwartet.



NEUES BEI DER NL

DER OSTERHASE ZU GAST IN EICHHOLZ



Was hoppelt denn da im Innenhof unseres Lübecker Quartiers „Eichholz“? Es ist unser Quartiershase, der es sich nun jedes Jahr zur Aufgabe gemacht hat, die Kinder in Eichholz zu verzaubern. Gesponsert und bestens ausgerüstet von der NEUE LÜBECKER für die österliche Mission, machte er sich am Ostersonntag auf den Weg um vielen Kindern ein schönes Osterfest zu beschern. 25 Kinder beobachteten

vom Balkon aus die Hasenaktion und suchten anschließend alle versteckten Leckereien.

Marion Freyher, Kundenbetreuerin der NL hat es sich auf die Fahnen geschrieben, nun jedes Jahr den Hasen bestmöglichst zu „versorgen“, um eine Tradition für die dort geborenen und aufwachsenden Kinder in Eichholz zu schaffen.

Ein tolle Sache, die es in keiner unserer Wohnanlagen gibt.

EINMALIGE DEZEMBER SOFORTHILFE UND HEIZKOSTENABRECHNUNG

Der Bund hatte Ende des Jahres 2022 im Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz beschlossen die Kosten für den Dezember-Abschlag für Gas und Wärme zu übernehmen. Die Höhe der Entlastung im Dezember orientierte sich an dem im Monat September 2022 prognostizierten Jahresverbrauch. Diese Gutschrift haben wir bereits von den Gas- und Wärmeversorgern erhalten, sorgfältig geprüft und werden diese mit der nächsten Betriebskostenabrechnung an Sie verrechnen.

Aufgrund dieser Entlastung und unserer rechtzeitigen freiwilligen Erhöhung der Vorauszahlungen für Heizkosten im Oktober 2022, werden eventuelle Nachzahlungen moderat für unsere Mitglieder ausfallen.

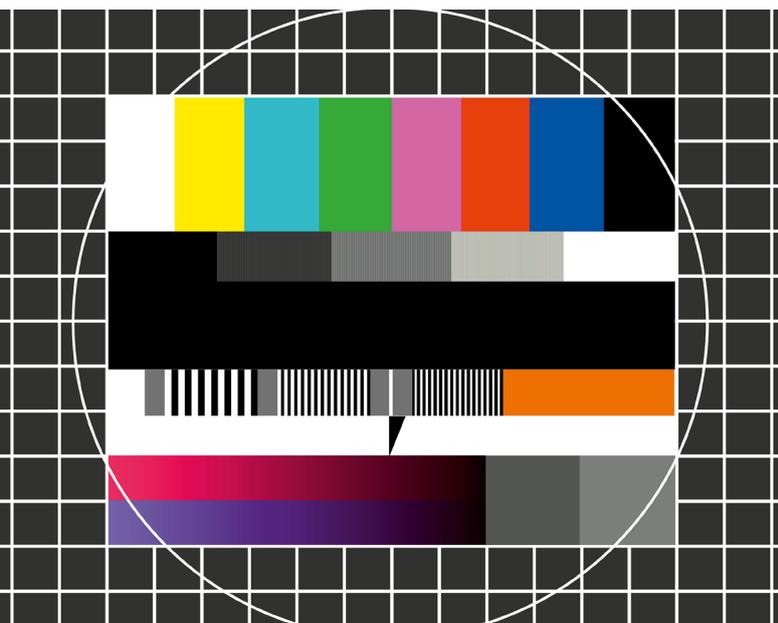
ABER: Im Zuge der Heizkostenabrechnung werden wir wieder die aktuellen Vorauszahlungen, entsprechend der prognostizierten Kosten für das Verbrauchsjahr 2023, prü-



fen und ggf. anpassen. Denn die wegen der Energiekrise erhöhten Kosten wirken sich erst für das Abrechnungsjahr 2023 vollumfänglich aus und wir möchten unsere Mitglieder natürlich auch weiterhin vor höheren Nachzahlungen schützen.

Sollten Sie hierzu Fragen haben, melden Sie sich gern bei Ihrem zuständigen Ansprechpartner im Umlagenservice.

WICHTIGE INFO ZU IHREM TV-EMPFANG UND IHRER NEBENKOSTENABRECHNUNG



Ihre Wohnung wird aktuell mit Kabel-TV versorgt. Die Kosten dafür haben wir bisher über die Betriebskosten abgerechnet. Der deutsche Gesetzgeber hat im Frühjahr 2021 entschieden: In Zukunft darf der Vermieter das nicht mehr.

Bundestag und Bundesrat haben eine Neufassung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) beschlossen, die bereits am 1. Dezember 2021 in Kraft getreten ist. Es gibt in dem neuen Gesetz allerdings eine Übergangsregelung bis zum 30. Juni 2024. Die Mieter dürfen künftig frei über den Kabelanbieter entscheiden. Die Position für das Kabel-TV in Ihren Betriebskosten entfällt daher.

Den Vertrag zur Versorgung mit Kabel-TV mit dem für Ihre Region zuständigen Kabelanbieter haben wir bereits den neuen gesetzlichen Bedingungen angepasst. Das bedeutet: Zukünftig muss jeder Bewohner einen eigenen Kabel-TV Vertrag schließen, um weiter Kabel-TV zu empfangen. Angebote finden Sie auf den Internet-Seiten der jeweiligen Anbieter.

Wenn Sie keinen Kabelanschluss möchten, so wird der ungenutzte Kabelanschluss durch den Kabelanbieter nach Ablauf der Übergangsfrist gesperrt.

Wenn Sie aber weiter von Ihrem bisherigen Kabel-TV-Versorger die Fernseh-Grundversorgung beziehen möchten, dann können Sie in dem abzuschließenden Direktvertrag die günstige Kondition nutzen, die wir für Sie bereits verhandelt haben. (Gilt für Vodafone, Wilhelm.tel und Fernseh-Schmidt). Über das weitere Verfahren werden wir Sie in den kommenden Monaten ausführlich informieren.



HAUSTÜRGESCHÄFTE MIT TV-VERTRÄGEN

Die neue Gesetzesreglung bzgl. des Wegfalls der Kabel-Gebühren aller Haushalte eröffnet erneut „die Saison der Haustürgeschäfte“. Grundsätzlich gilt wie immer: Seien Sie wachsam, wenn Sie in Ihre Wohnung lassen. Die Vertriebsmitarbeiter versuchen an der Haustür oder am Telefon mit teilweise unseriösen Mitteln zusätzliche Verträge mit Multimediaprodukten abzuschließen. Bei diesen sogenannten Medienberatern handelt es sich um freiberufliche Verkäufer, die im Auftrag des Kabelnetzbetreibers unterwegs sind und auf Provisionsbasis bezahlt werden.

Das können Sie tun:

Lassen Sie niemanden in die Wohnung – auch die unangekündigte „Überprüfung“ des Kabelanschlusses wird meist nur als Vorwand zum Abschluss neuer Verträge genutzt. Lassen Sie sich nicht überrumpeln und unterschreiben Sie nichts an der Haustür! Fragen Sie nach dem Dienstaussweis der Vertriebsmitarbeiter und notieren Sie sich den Namen und ggf. die Kontaktdaten. Lassen Sie sich nicht einschüchtern: Niemand wird Ihnen von heute auf morgen den Fernsehanschluss wegnehmen! Erteilen Sie – falls notwendig – den Medienberatern Hausverbot.



Falls Sie (auch ohne Unterschrift) plötzlich eine Auftragsbestätigung im Briefkasten finden: Melden Sie den Fall der Verbraucherzentrale und widerrufen Sie den Vertrag. Bei unerwünschten Werbeanrufen: Sagen Sie niemals „ja“ – legen Sie im Zweifelsfall einfach auf – auch wenn es Ihnen unhöflich erscheint. Widersprechen Sie ggf. der postalischen Werbung (auch teils adressiert, z. B. „An die Bewohner des Hauses“) und auch der Werbung per Telefon. Sind Sie unsicher bezüglich Ihres Kabelanschlusses, rufen Sie uns gern an!



EIN NEUES GESICHT IM MITGLIEDERWESEN

Frisch aus der Ausbildung als Immobilienkauffrau startet Emily Mikos als Ansprechpartner unserer Mitglieder durch.

Was sind Ihre Aufgaben?

Meine Aufgaben im Mitgliederwesen haben mich bereits in meiner Anfangszeit als Azubi begeistert. Ich kümmere mich um die Kündigungen, die Beitritte die Zahlungseingänge und vieles mehr. Mein Arbeitsbereich ist sehr abwechslungsreich, was mir sehr gefällt und der Kontakt mit den Mitgliedern ist mir wichtig.

Wo sind Sie aufgewachsen?

Ich bin in Zittau in Sachsen geboren und bin im Jahr 2013 nach Lübeck gezogen.

Was begeistert Sie nach dem Feierabend?

Nach dem Feierabend lese ich sehr gerne Bücher und koche sehr gerne.



WIR INFORMIEREN!

ERHÖHUNG DES SPARERPAUSCHBETRAGS,
DER FÜR IHRE DIVIDENDENERTRÄGE
AB DEM JAHR 2023 GILT

Bis Ende letzten Jahres waren Erträge aus Kapitalvermögen, zu denen Erträge aus Dividenden aus Genossenschaftsanteilen zählen, bis zu 801 € bei einzelveranlagten Personen und bis zu 1.602 € bei Ehepaaren, die zusammenveranlagt werden, von der Besteuerung bei der Einkommensteuer ausgenommen.

Der nach dem Gesetz zulässige Höchstbetrag für die Freistellung hat sich ab dem Jahr 2023 auf 1.000 €, bzw. 2.000 € bei Ehepaaren erhöht.

Da wir für Sie, die uns vorliegenden Freistellungsaufträge anpassen, ist es nicht erforderlich, dass Sie etwas tun. Und falls Sie uns noch keinen Freistellungsauftrag erteilt haben und künftig in den Genuss der Vergünstigung bereits bei Ausschüttung kommen möchten, haben Sie wie in der Vergangenheit die Möglichkeit, der NEUE LÜBECKER einen Freistellungsauftrag zu erteilen. Dies kann schriftlich oder über unsere App geschehen. **Für weitere Fragen stehen Frau Wagner und Frau Mikos aus dem Mitgliederservice zur Verfügung.**

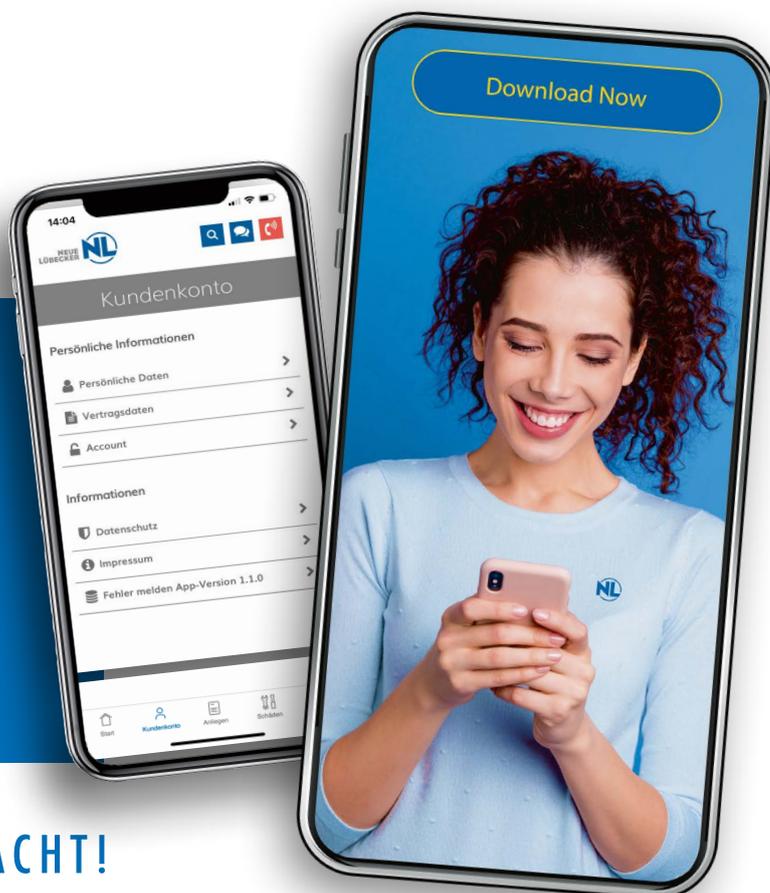
DIE NEUE LÜBECKER APP DAS ZUHAUSE IN DER HOSENTASCHE

MIT DER NEUE LÜBECKER APP HABEN SIE ALLES IM BLICK:

Vertragsdaten | Mitgliedsdaten
Übersicht der aktuellen Betriebskosten
Verbrauchsdaten (sofern bereits verfügbar)

INDIVIDUELLE ANLIEGEN EINFACH UND SCHNELL SELBST ERLEDIGEN:

Mietbescheinigung | Meldebescheinigung
Vermieterbescheinigung | SEPA-Lastschrift
Anpassung zu Heizkosten-Vorauszahlungen
Freistellungsauftrag



ANMELDUNG LEICHT GEMACHT!

Einfach einscannen und anmelden!

Jetzt nur noch folgende Daten eingeben & los geht's:

- Mitglieds-/Mietvertragsnummer
- Geburtsdatum
- E-Mail-Adresse

Bitte bestätigen Sie Ihre E-Mail-Adresse über die von uns verschickte Registrierungsmail. Anschließend können Sie sich mit Ihren Zugangsdaten anmelden.

Haben Sie Fragen oder Feedback für uns?

Schreiben Sie uns unter: NL-App@neueluebecker.de

**Laden Sie sich einfach
die NEUE LÜBECKER App über den**



für Ihr Smartphone oder Tablet herunter.





EINBRÜCHE IN IHRER NACHBARSCHAFT

In Ahrensburg hat es in den letzten Monaten über 40 Einbrüche gegeben. Diese Einbrüche fanden unabhängig von der Tageszeit statt (von mittags bis abends). Die Täter verschafften sich gewaltsam Zugang zu den Wohnungen, indem sie Balkontüren, Terrassentüren oder geöffnete Fenster aufbrachen. Dabei fiel auf, dass die Täter im Vorfeld Ihre „Einbruchziele“ genau auskundschafteten.

Aus diesem Grund möchten wir Sie sensibilisieren:

Lassen Sie nur Handwerker in Ihre Wohnung, wenn Sie vorab einen Schaden gemeldet haben oder wenn wir Ihnen einen Handwerker angekündigt haben. Denn nur dann können Sie sich sicher sein, dass der Handwerker wirklich von uns beauftragt wurde.

Öffnen Sie nur Mitarbeitern von Ableседiensten die Tür, wenn diese zur vorab kommunizierten bestellten Uhrzeit bei Ihnen erscheinen. Ableser, die sich darauf berufen, „einen Tag eher“ im Haus zu sein, sind unseriös.

Weitere wertvolle Tipps und Hinweise erhalten Sie von der Präventionsstelle der Polizei. Seien Sie wachsam und halten Sie Augen und Ohren in Ihrer Nachbarschaft auf.

Die Polizeilichen Vorbeugungsprogramme der Länder und des Bundes (ProPK) empfehlen die sicherungstechnische Nachrüstung von Türen und Fenstern mit geprüften und zertifizierten mechanischen Sicherungseinrichtungen.



Informieren Sie sich direkt auf der Landeseite der Polizei zum Thema „Prävention“ oder nutzen Sie diesen QR-Code: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/POLIZEI/Praevention/Einbruchschutz/infosAntraegeFirmen/informationenAntraegeFirmenFachinhalt.html>

Bevor Sie sich für eine Nachrüstung entscheiden, berücksichtigen die bauliche Veränderung, die Sie mit dem Einbau einer Sicherungsausrüstung vornehmen. Je nach Art und Umfang der Maßnahme ist hierfür eine Zustimmung des Vermieters, der NEUE LÜBECKER, notwendig. Sprechen Sie gern Ihren zuständigen Gebietsbetreuer diesbezüglich an.



Weitere Tipps erhalten Sie unter: <https://www.k-einbruch.de/sicherheitstipps/verhaltensregeln/>



EIN TIERISCHES PROBLEM

Immer mal wieder tauchen Ratten in unseren Wohnanlagen auf, denn wo Menschen leben, sind Ratten nicht weit. Die Tiere können Krankheiten übertragen und mit ihren Zähnen Schaden anrichten.

Sie können helfen, dieses Problem zu vermeiden:

- Keine Speiseabfälle in die Toilette werfen – durch die Kanalisation werden sonst die Ratten angelockt.
- Müllbeutel nicht im Freien deponieren – in den Beuteln findet sich sonst so manch Leckerei für die kleinen Nager.
- Futter für Vögel regelmäßig beseitigen, denn auch dies schmeckt den kleinen Nagern ganz gut.



REPARATURSCHLEIFE IM STADIUM DER VERSCHLIMMBESSERUNG

DER VORSITZENDE DES VNW-VERBANDS-AUSSCHUSSES UND VORSITZENDER DES VNW-LANDESVERBANDS SCHLESWIG-HOLSTEIN ZUR AKTUELLEN LAGE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

VON MARCEL SONNTAG

Es ist schwierig, in diesen Zeiten zu reden. Denn erstens muss man sehr aufpassen, was man sagt. Selbst wenn es die Wahrheit ist, kann das in unserer Empörungskultur gleich einen Shitstorm auslösen. Und außerdem ist schon eigentlich alles zum bezahlbaren Wohnen gesagt und auch schon fast von jedem.

Wirklich genutzt hat es allerdings wohl nicht! Bisher jedenfalls nicht! Leider haben unsere unzähligen fachlichen Hinweise, Warnungen oder Forderungen auf Bundesebene wenig bis gar nicht gefruchtet. Wir befinden uns quasi in einer wohnungspolitischen Reparaturschleife im Stadium der Verschlimmbesserung.

So hört man in wohnungspolitischen Reden am liebsten nur noch Superlative: Von Explosionen, Nöten, Zusammenbrüchen und Chaos ist die Rede. Meist ist der Markt gemeint. Ich sehe das anders, möchte beim Superlativ aber nicht nachstehen und die Lust daran gleich vorab befriedigen. Es folgt meine private Meinung, nicht die offizielle Haltung des VNW: Diese Bundesregierung leistet sich die schlechteste Wohnungspolitik aller Zeiten. Und ich dachte schon bei der letzten Bundesregierung, es ginge nicht schlimmer! Eigentlich ist es auch keine Wohnungspolitik, sondern ein Flickwerk und Zahlenraten.

Interessenkollisionen mit anderen Zielen der Politik oder anderen Ressorts werden bestenfalls festgestellt, aber nicht aufgelöst. Das hat eher etwas von Pippi-Langstrumpf-Philosophie: „Ich mache mir die Welt, wie sie mir gefällt“ und grenzt an Realitätsverweigerung.

Gestehungskosten erreichen neue Höhen

Corona, Fachkräftemangel, Lieferkettenprobleme, hohe Energiekosten, weiter gestiegene Baukosten – das sind Faktoren, die die Gestehungskosten von Wohngebäuden weiter in die Höhe getrieben haben.

Das kann man noch viel differenzierter in den Studien der ARGE nachlesen – 2020: 2.900 EUR/m² Wfl., 2021: 3.400 EUR/m², 2022: 4.000 EUR/m².

Die im vergangenen Jahr fertiggestellten Projekte hatten alle noch die „alte“ KfW-Förderung mit auskömmlichen Zuschüssen, Zinskonditionen aus der Niedrigzinsphase, Bauverträge, die z. B. zu den im Jahr 2020 geltenden Kon-

ditionen abgeschlossen wurden. Für einige Vorhaben, die in diesem Jahr, also im Jahr 2023 fertiggestellt werden, wird das zumindest teilweise auch noch gelten.

Im Reflex der Richtfestreden heißt es dann zumeist, wie toll, sozial und energetisch eben auch in dieser Zeit gebaut wird, nach dem Motto: „Seht her, es geht also doch!“ Und das ist eben ein gefährlicher Trugschluss.



Wie sieht es also aus beim Blick in die Zukunft?

Unser Bundesverband GdW hat schon im vergangenen Jahr eine Umfrage unter den sozialorientierten Wohnungsunternehmen gestartet, um zu erfragen, wie die Unternehmen mit den schlechten Rahmenbedingungen wie z. B. bei der KfW-Förderung umgehen.

Das Ergebnis war zu erwarten: Ein erheblicher Anteil der Unternehmen verhält sich abwartend in der Bandbreite vom erneuten Prüfen der Neubauvorhaben, über Zurückstellen bis hin zum Streichen von Neubauprojekten.

32 Prozent der eigentlich für das laufende und das kommende Jahr geplanten Baufertigstellungen werden nicht kommen oder stehen in Frage, angesichts des exorbitant verschlechterten Umfelds. Und dazu zählen wesentlich auch politische Rahmensetzungen.

Das ist keine Trotzhaltung oder versuchte Erpressung, wie es denn von Teilen der Presse und Politik tituliert wurde, sondern eine betriebswirtschaftlich getragene Zurückhaltung.

Für uns gelten die Grundsätze der ordnungsgemäßen Geschäftsführung

Wir hier als Vorstand oder Geschäftsführung einschließlich der kommunalen Unternehmen sind alle den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung unterworfen und werden auch für deren Einhaltung verantwortlich gemacht. Dazu zählt selbstverständlich, wirtschaftliche Nachteile oder Schäden zu vermeiden / zu verhindern, die durch defizitäre Projekte entstehen.

Folgt man einer kürzlich geäußerten Forderung aus dem politischen Berlin, soll's dann ein Bauzwang richten. Das ist schon interessant, dann hätte man ja auch der Energiewirtschaft und deren Aktionären erklären können, dass sie trotz der hohen Beschaffungskosten ohne staatliche Unterstützung für die Sicherheit der Energieversorgung zu sorgen haben.

Da wird dann mit zweierlei Maß gemessen. Für uns hat man dann die Wohnungsbauinstrumente aus der DDR-Mottenkiste: Deckeln, Enteignen, Zwingen. Irgendwann kommt dann das Zuweisen von Wohnungen dazu, weil mit diesen Instrumenten eben nicht genügend bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.



Vernünftige Bundesförderung statt populistischer Scheinlösungen

Was wir nicht brauchen, sind populistische und ideologische Scheinlösungen. Was wir brauchen, sind fachliche Antworten und eine davon wäre eine vernünftige Bundesförderung. Was da allerdings als Antwort kommt, kommt so seit Jahren. Verfahren müssten vereinfacht werden, die Bauordnungen seien zu harmonisieren, es müsse seriell gebaut und mehr auf Digitalisierung gesetzt werden usw. usw. Alles schön und gut, aber erstens: Getan hat sich wenig und gleichzeitig hebt Berlin die Baustandards an und ergänzt sie um weitere Anforderungen.

Und das Chaos rund um die KFW-Förderung Anfang 2022 wirkt nach. Die Frage ist: Wie geht künftig Neubauförderung? Das ist immer noch unklar. Klar ist nur, die Anforderungen steigen.

Und das, obwohl Neubau ein existenzielles Thema bleibt, haben die Verbände im ZIA gerade bis 2025 ein Rekorddefizit im Wohnungsbau festgestellt. Danach fehlen gut 700.000 Wohnungen. Die sollten bezahlbar sein.

Das angesichts der realen Gestehungskosten herausfordernd zu nennen, grenzt an Verniedlichung. Klar: Neubau ohne marktgerechte Förderung kann sicher zur Angebotsausweitung beitragen. Aber nicht zur Ausweitung eines Angebots, das dem Prädikat „bezahlbar“ ansatzweise gerecht wird.

Mehr als 4.000 Euro pro Quadratmeter

Wer heute neu baut, muss mit Kosten je Quadratmeter von deutlich mehr als 4.000 Euro rechnen. Wer es in den Zentren versucht, sollte sich nicht von 5.000 Euro und mehr abschrecken lassen.

Auf Kostendeckung und Miete umgerechnet, sind 15 bis 20 Euro netto kalt als Eingangsmiete nötig. Bezahlbar klingt jedenfalls anders und das ist, ohne eine sinnvoll aufgebaute Förderung nicht zu machen.

Warum kennen die Kosten nur diese eine Richtung? Ich mag's fast nicht wiederholen: Weil Vorgaben und Standards steigen. Weil Bauen immer komplizierter wird und Material immer teurer.

Gerade hat das Statistische Bundesamt verkündet, dass die Neubaupreise auch im Jahr 2022 erneut stark gestiegen sind. Binnen Jahresfrist hat sich das Bauen um 16,9 Prozent verteuert. Im Jahr 2021 ging's um 14,4 Prozent nach oben.

Bereits seit dem Jahr 2015 haben wir eine Baukostentwicklung, die sich komplett von der allgemeinen Teuerung entkoppelt hat – und das völlig ohne Inflation und Kriegssonderfaktoren.

Auf das Problem weisen wir seit Jahren gebetsmühlenartig hin und haben auch einen ganzen Katalog von Lösungsvorschlägen unterbreitet.

Geantwortet wurde regelmäßig mit Verweis auf ein historisch niedriges Zinsniveau, dass den Kostenanstieg kompensieren würde. Hat es, aber nur zu einem begrenzten Teil. Nun fällt dieses schöne Alibi-Argument fürs Nichtregieren oder Nichtregieren auch weg.

Wir verkaufen keine Wohnungen

Die Zinsen sind so oder so: Am Ende muss jeder Bauwillige seine Kosten aufaddieren und überlegen, wie das Ganze zu refinanzieren ist. Uns stehen dafür allein die laufenden Mieteinnahmen zur Verfügung.

Wir verkaufen keine Wohnungen, um Liquidität zu schöpfen oder gestiegene Bodenwerte zu realisieren. Was wir aus den Mieten, gegebenenfalls unterstützt durch eine realistische Förderung von Bund und Land, nicht bestreiten können, kann nicht gebaut werden.

Wir schauen nicht nur auf eine Legislaturperiode oder eine bestimmte politische Konstellation, der es besser oder schlechter gelingt, ihren selbstgesteckten Zielen Rechnung zu tragen.

Wir schauen auf ein langes bekanntes, strukturelles Problem, an dem man gemeinsam mit uns und vielen anderen Wohnungsmarktakteuren hätte arbeiten können, um schneller voranzukommen. Hat man aber nicht.

Dekarbonisierung im Schweinsgalopp

Aber es gibt ja nicht nur Neubau, sondern auch noch den Wohnungsbestand. Nun soll der Bestand unter anderem dekarbonisiert werden. Grundsätzlich richtig!

Und das aber noch im Schweinsgalopp. Was mit Blick auf den bereits erreichten Standard hier schon in der Vergangenheit teuer war! Was in der weiteren Umsetzung aber noch sehr viel teuer wird!

Die ARGE für zeitgemäßes Bauen, also nicht irgendwer, hat gerade errechnet, dass die vollständige Dekarbonisierung des Bestandes bis 2045 je nach Effizienzstandardvorgabe zwischen vier und fünf Billionen Euro kosten wird. Das mit den Milliarden haben wir also längst hinter uns gelassen.

Ergo – auch der Bestand wird teurer. Von irgendwas muss das Ganze bezahlt werden. Nur eines ist sicher: Aus der zweifellos möglichen Energiekostensparnis ist das nicht allein zu finanzieren.

Die Sache mit der Wertsteigerung

Das scheint man zwischenzeitlich auch verstanden zu haben. Dann zieht man halt das nächste Argument aus dem Hut. Das lautet: Wer energetisch saniert, steigert den Wert seines Gebäudes und darf deshalb die darin Wohnenden nicht mit steigenden Mieten belasten.

Ja, der Wert steigt. Allerdings nur der Buchwert auf dem Papier. Der Verkauf zu Höchstpreisen, mit dem der Wert realisiert würde, kann wohl kaum als Lösung gemeint sein. Denn dann landen die Bestände letztlich bei großen international agierenden Finanzinvestoren. Die aber haben eine andere Agenda als die sozialorientierte Wohnungswirtschaft hier in unserem Verband und auch die Vermieter in den anderen Verbänden.

Zur Deckung stehen also allein Mieteinnahmen zur Verfügung. Oder, in Ergänzung, eine vernünftige Förderung.



Selbst Energieberater haben den Überblick verloren

Stichwort „vernünftige Förderung“: Gerade haben sich die Vorgaben für die BEG-Bestandsförderung wieder verändert. Ja, es gab Diskussionen, aber nichts Belastbares, auf das man sich hätte einstellen können.

Fakt ist, selbst die verpflichtend einzubindenden Energieberater haben den Überblick verloren. Was sich von einem Tag auf den anderen ändert, findet sich nach intensiver Suche im Kleingedruckten in Anlagen zu Richtlinien. Und dort auf den Seiten 38 bzw. 41.

Ergebnis: Viel Aufwand, Zeit und Kosten für einhergehende Projektplanungen, die zur Finanzierung vorbereiteten Förderanträge, für die Projekte getroffene Zinsabsicherungen, können wieder in die Tonne getreten werden. Im schlimmsten Fall die Projekte gleich mit.

Oder die Mieter fangen auf, was an Förderung nicht mehr zur Verfügung steht. Das ist irrwitzig. Man fragt sich: Lernt eigentlich im Bund keiner was aus Fehlern der Vergangenheit? Es ist eine Katastrophe, wenn Eigentümer sich auf den steinigen und teuren Weg begeben, Bestände klimafest zu machen, nur um kurz vor dem Start festzustellen, dass sich die Planungsgrundlagen ohne vernünftige Übergangsfristen mal wieder verändert haben.

Ich bleibe noch mal beim Bestand. Schau jetzt aber auf das, was Bestandsverwaltung heute bedeutet. Zum einen steigen auch die Kosten der laufenden Instandhaltung mit den Baukosten seit Jahren massiv. Das Statistische Bundesamt weist für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) für das zurückliegende Jahr einen Preisanstieg von knapp 17 Prozent aus.

Im Jahr 2021 ging's um gut 14 Prozent nach oben. Auch das muss von irgendwas bezahlt werden. Jedenfalls müssen die Rechnungen der Handwerker beglichen werden.

Viele Verordnung verursachen zusätzlichen Aufwand

Das ist aber nicht alles: Die im Zuge der hohen Energiepreise vom Bund erlassenen Verordnungen mit den putzigen Namen EnSikuMaV und EnSimiMaV verpflichten uns, Dinge zu tun, die die Mieter verunsichern und zusätzlich noch hohen Aufwand und Kosten verursachen.

Wir fahren seit Jahren Kampagnen, die auf ein verbrauchs-sensibleres Nutzerverhalten zielen. Nur informieren wir vielleicht nicht in der vom Ordnungsgeber vorgegebenen Art und Weise. Ergo: Machen wir's halt doppelt – auch wenn's keiner mehr liest.

In jedem Fall kostet das Zeit. Und zwar deutlich mehr als die vom Gesetzgeber angesetzten 13 Minuten je Wohngebäude. Und weil in dieser Zeit jemand die Arbeit ganz praktisch erledigen muss, kostet das auch Geld.

Wir wollen Energiekosten sparen, verursachen an anderer Stelle im System dafür deutlich höhere Kosten. Ist das intelligent? Ebenso wenig ist es intelligent, Millionen von Briefen mit entsprechenden Portokosten und einem hohen Papierverbrauch, den wir ja eigentlich vermeiden wollen, deutschlandweit für die Informationen zu versenden.

Eine Operation am offenen Herzen mit begrenzter Wirkung

Dieselbe Frage stellt sich auch mit Blick auf einen binnen Jahresfrist durchzuführenden hydraulischen Abgleich der Heizungssysteme. Zum praktischen Verständnis: Das ist eine Operation in großem Maßstab am offenen Herzen mit sehr begrenzter Wirkung.

Ironischerweise ist dem Ordnungsgeber wohl entgangen, dass nicht allein gasbeheizte Gebäude eine Heizungsanlage haben, sondern auch solche, die an der Fernwärme hängen. Zum Glück muss man leider so sagen.

Konkret: Im Mehrfamilienhausbestand müssen Sie organisatorisch sicherstellen, dass zum Zeitpunkt der Maßnahme alle zuhause sind und ihnen auch Einlass gewährt wird. Zuvor stellt sich die Frage, wer mit der Durchführung beauftragt werden kann. Die Kapazitäten hier sind sehr beschränkt, der gesamte Markt ist aber gezwungen, zeitgleich darauf zuzugreifen.

Bitte weiterdenken. Die dazu bereits zahlreich vorliegenden Kostenschätzungen liegen weit jenseits der 1 000 Euro / Wohnung. Und der zu erwartende Kosteneffekt liegt erheblich unter dem Aufwand.

Das Geld wäre besser angelegt, wenn man dafür die energetische Modernisierung der Bestände vorantreiben könnte. Das funktioniert nun aber so leicht nicht. Dafür benötige ich ja die gleichen Heizungsingenieure, die gerade auf Jahre mit dem hydraulischen Abgleich beschäftigt sind.

Verordnung verlangt eine Leistung, die nicht erbracht werden kann

Das zeigt aber auch, dass diese Verordnung eine Leistung verlangt, deren Erfüllung eigentlich unmöglich ist. Das dürfen wir so nicht hinnehmen. Hier müssen wir uns wehren, notfalls auch auf dem Rechtsweg.

Ich habe die Verantwortung für eine Genossenschaft, deren Wohnungen und Mitglieder, denen wir auch zukünftig ein bezahlbares Zuhause geben möchten.

Wichtig ist die Zusammenarbeit auf der Basis von Sacharbeit und Fachlichkeit. Nennen möchte ich in diesem Zusammenhang die ARGE für zeitgemäßes Bauen und deren Geschäftsführer Prof. Dietmar Walberg. Ein Kleinod der Fachlichkeit!

Aber Fakten tun offensichtlich denjenigen weh, zu deren Story sie nicht passen. So verwenden dann Teile der Bundespolitik lieber ihre Ressourcen darauf, die Ergebnisse dieser Arbeit zu diskreditieren, um die eigene Erzählung möglichst aufrecht erhalten zu können.

Dabei geht es nicht ums Recht haben. Es geht darum, die Herausforderungen im Wohnungsbau und beim Klimaschutz zu lösen und nicht zu vertagen, wie in der letzten Dekade. Wir als VNW und die Unternehmen stehen zu Gesprächen zur Verfügung.

Zum Ende fällt mir ein Werbeslogan aus den 1980er Jahren ein, der nach wie vor hochaktuell ist. Übrigens von einem Hersteller fossiler Brennstoffe. „Es gibt viel zu tun, packen wir es an!“

MODERNISIERUNG IN SCHWARZENBEK, AUBENASSTRASSE 1A-C & 3A-C

Im Zeichen der Energieeinsparung begannen wir im Juni 2022 mit einer energetischen Hüllenmodernisierung der zwei Wohngebäude in der Aubenasstraße. Diese Maßnahme beinhaltet den Austausch der Fenster sowie die Dämmung der Fassade, der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke. Gleichzeitig wurden auch die Balkone unserer 36 Wohnungen saniert und ihre Brüstungen erneuert. Die Fertigstellung erfolgte im Juni 2023.



START DER VERMARKTUNG IN NEUSTADT

Anfang April 2021 fiel der Startschuss für die Arbeiten am Neubau der 4 Wohnhäuser im Westpreußenring in Neustadt. Zwei Jahre später heißt es auch schon „auf die Umzugskisten fertig los“ und die ersten 12 Wohnungen der insgesamt 64 konnten bereits bezogen werden. Die modernen barrierearmen und in Teilen barrierefreien 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten auf den 55 bis 108 m² ausreichend Platz für unsere Mitglieder in Neustadt. Die Neubauten werden im April 2023 bezugsfertig sein.



TIEFGARAGENSANIERUNG AM KAUFHOF

In Lübeck haben wir umfangreiche Instandsetzungsarbeiten der beiden Tiefgaragen in der Kantstraße und Leibnizweg durchgeführt. Im Fokus der Arbeiten standen die Stützenfüße und Wandsöckel der Stahlbetonwände, die ertüchtigt und neu beschichtet werden mussten. Witterungsbedingt kann es aufgrund von Salzeintragungen durch den Winter anhaftenden Schnee am Pkw zu einer Chloridbelastung in der Tiefgarage kommen. Dies führt zu Korrosionen der im Beton befindlichen Stahlbewehrung. Betonabplatzungen sind die Folge. Die betroffenen Bereiche haben wir umfassend überarbeitet und konnten somit Folgeschäden präventiv entgegenwirken. Um eine Komplettspernung der beiden Tiefgaragen mit insgesamt 231 Stellplätzen zu umgehen, hatten wir uns entschieden, die Arbeiten in einzelnen Bauabschnit-



ten durchzuführen. Die komplette Instandsetzung der Tiefgarage hat ein Investitionsvolumen von ca. 500.000 € und ist im März 2023 fertiggestellt worden.

TRAVEMÜNDE, LINDWURMSTRASSE

Anfang April begannen die Arbeiten für den ersten Meilenstein unserer Großmodernisierung in Travemünde. Im Quartier Lindwurmstraße starteten die Abrissarbeiten der Dachstühle der ersten Wohnhäuser, um Platz zu schaffen für das neuentstehende Staffelgeschoss inkl. Dachterrasse in nachhaltiger Holzbauweise. Bis 2027 soll für unsere 5 Wohngebäude mit insgesamt 90 Wohnungen in 5 Bauabschnitten das Modellprojekt „Energieversorgung der Zukunft“ umgesetzt werden. Das hoch energieeffiziente Gebäude nach KfW 55 garantiert unseren Mitgliedern einen 45%igen Energieeinsparung im Vergleich zu einem Standardneubau. Wärmepumpen mit Geothermie sowie eine thermische Solarenergienutzung bieten die Voraussetzung zur Wärmeversorgung der Wohngebäude. Eine auf dem Dach befindliche Photovoltaik-Anlage erzeugt anteilig Strom für den Betrieb der Wärmepumpen, die Deckung des Allgemeinstrombedarfs und für ein besonderes Mieterstromangebot. Das heißt jeder Mieter kann seinen Haushaltstrom und bei Bedarf den Strom für eine E-Ladesäule über den Energielieferanten des Quartiers



zu einem um ca. 25% günstigeren Strompreis als am Markt üblich direkt beziehen und leistet dabei noch einen Beitrag zur CO₂ Reduzierung! Für diese besondere Großmodernisierung, die das nachhaltige Wohnen möglich macht, investiert die NEUE LÜBECKER 25 Mio. €. Weitere Informationen über das Projekt erhalten Sie demnächst auf unserer Homepage sowie in der nächsten Ausgabe unserer Mitgliederzeitung.



DIE HERAUSFORDERUNGEN DES ABRISSES DER TIEFGARAGE IN DER WESTERSTRASSE

Die 50 Stellplätze in der Tiefgarage in Elmshorn müssen bald weichen, denn die nicht modernisierungsfähige Tiefgarage in der Westerstraße muss abgerissen werden. Doch so ein Abriss gestaltet sich schwieriger als der Abriss eines Wohnhauses. Die ca. 1.500 m² große Fläche erfordert besonderes Fingerspitzengefühl, denn die Fundamente

der umliegenden Gebäude müssen bei dem Abriss „gestützt“ werden, damit die Statik der Wohnhäuser nicht gefährdet wird. Dazu müssen sogenannte „Betonpuffer“ vor dem Abbruch gegossen werden. Mit dem anschließenden Abriss entsteht ein gewaltiges Loch im Innenhof. Um die Erschließung der Gebäude an der Klostersande zu gewährleisten, sind Brücken über dem Loch zu den Eingängen geplant.

Mit dieser Großmaßnahme soll im Frühjahr 2024 begonnen werden. Die Investitionssumme von derzeit ca. 3,8 Mio. € beinhaltet neben dem Abriss und dem Neubau einer kleineren Tiefgarage mit 23 Stellplätzen, 27 oberirdische Stellflächen mit teilweise überdachten begrünten Carports sowie eine neue Innenhofgestaltung mit einigen Spielflächen.



Musterwohnung des Neubaus



QUARTIERSENTWICKLUNG FINDET IHREN KRÖNENDEN ABSCHLUSS

In Norderstedt im Friedrichsgaber Weg 441 – 451 bildet das Sommerfest für den Neubau von 122 Wohnungen in 7 Wohngebäuden inkl. Tiefgarage mit 174 Stellplätzen den krönenden Abschluss der Quartiersentwicklung der NEUE LÜBECKER. Die Wohnungsbaugenossenschaft investierte weitere 32,7 Mio. € in die Aufwertung ihres Quartiers in Norderstedt.

Im Dezember 2019 begannen die ersten Arbeiten für das Neubauprojekt am Friedrichsgaber Weg. Zwei Wohnhäuser mit 60 Wohnungen aus den 60er Jahren mussten weichen, da die Bausubstanz nicht modernisierungsfähig war.

Auf einer Wohnfläche von 9.130 m² entsteht ein ausgewogener Wohnungsmix von 2 – 4 Zimmer-Wohnungen von 54 bis 95 m², der allen Altersklassen die idealen Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause bietet. Die barrierearmen teils barrierefreien Wohnungen sind frei finanziert und können ab 775 € zuzüglich Nebenkosten angemietet werden.

Die neue Wohnanlage, deren erste Wohnungen bereits im August 2023 übergeben werden, hat ihren neuen Mietern viel zu bieten. Im Zeichen der Nachhaltigkeit stellt die Genossenschaft E-Ladesäulen sowie Car- und Bikesharing zur Nutzung zur Verfügung. Bei dem Carsharing wird außerdem sehr viel Wert darauf gelegt, dass diese ebenfalls elektrisch betrieben sind.

Dank des hohen energetischen Standards der neuen Gebäude erzielt die NEUE LÜBECKER mit der hier gewählten

Fernwärmeversorgung eine Einsparung beim Heizwärmebedarf und bei den CO₂-Emissionen von ca. 50 % gegenüber dem Altbestand. Durch die zukünftige Qualitätsverbesserung der Fernwärme lassen sich die CO₂-Emissionen perspektivisch weiter reduzieren.

„Mit dem Neubau in Norderstedt erreichen wir einen weiteren Meilenstein in der Quartierssanierung am Friedrichsgaber Weg“, sagt Dr. Uwe Heimbürge, technischer Vorstand der NEUE LÜBECKER. „Seit 2013 investieren wir in dieses Quartier und modernisieren unsere Bestandsgebäude. Diese Kombination aus Modernisierung und kluger Nachverdichtung auf den eigenen Bestandsgrundstücken gehört seit langem zur Strategie der NL. 82 neue Wohnungen mit einem Wohnflächengewinn von 6.702 m² sind eindrucksvolles Ergebnis unserer nachhaltigen Investitionsstrategie. Das Ergebnis bringt viel für die Klimaneutralität und natürlich eine neue Wohnqualität für unsere Mitglieder“, fügt Uwe Heimbürge hinzu.

Die Vermietung der 122 Wohnungen ist bereits gestartet und die Vorfreude steigt auf die Fertigstellung der sieben Neubauten und die Einbettung in ein intaktes und gewachsenes Quartier. Die NEUE LÜBECKER hat in Norderstedt insgesamt 250 Wohnungen, von denen 183 im Friedrichsgaber Weg sind.

Weitere Informationen zum Neubauprojekt finden Sie unter: www.Zuhause-in-Norderstedt.de.

SUCHBILD

IN UNSEREM FRÜHLINGSBILD HABEN SICH
10 FEHLER VERSTECKT. FINDEST DU SIE?

Wir verlosen 10 Wimmelbücher.
Sende uns deine Lösung und Adresse bis zum 31. August 2023
an mitgliederzeitung@neueluebecker.de





Jetzt den
neuen
Podcast
hören!

Gut informiert
über Wohnen
heute und morgen.



HIER GEHT'S ZUM
PODCAST:



PODCAST – MISSION WOHNEN

HERZLICH WILLKOMMEN BEIM PODCAST DER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHLESWIG-HOLSTEIN!

10. FOLGE

Von guter Nachbarschaft, Rock`n Roll & der großen Liebe.

Das Sozial- & Quartiersmanagement bei den Genossenschaften

Funktionierende Nachbarschaften, friedliche Quartiere und eine hohe Wohnqualität – das wünschen sich die Wohnungsbaugenossenschaften in Schleswig-Holstein für ihre Mitglieder und deren Nachbarn. Daher engagieren sie sich stark im Sozial- und Quartiersmanagement. In dieser Folge berichten zwei Mitarbeitende über ihre Arbeit im Quartier, über erfolgreiche Angebote, die auch mal ungewöhnlich sein dürfen, über Menschen, die sich finden, und natürlich über das Ziel des Sozial- und Quartiersmanagement.

MIT DABEI SIND

Sandra Seemann Leitung SBV-Gemeinschaftshaus 360°, Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

Marcus Keller Teamleiter Quartiersmanagement LÜBECKER BAUVEREIN eG

Lena Fritschle Redaktion und Moderation

MITGLIEDERFESTE

09.06.2023
VERTRETER-
VERSAMMLUNG
in Lübeck

13.06.2023
REGIONALES
VERTRETERTREFFEN
in Abrensburg für die
Vertreter in Norderstedt

14.07.2023
MITGLIEDERFEST
in Schwerin

23.08.2023
REGIONALES
VERTRETERTREFFEN

27.09.2023
REGIONALES
VERTRETERTREFFEN
in Lübeck

28.09.2023
REGIONALES
VERTRETERTREFFEN
in Norderstedt für die
Vertreter in Abrensburg

05.10.2023
MITGLIEDERFEST
in Neustadt

17.10.2023
REGIONALES
VERTRETERTREFFEN
in Schwerin /
Schwarzenbek