BAUVEREIN
SARSTEDT eG

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
HANNOVER UND REGION

Geschäftsbericht 2015

Britta Meyer

Stephan Heinert

Jens Engeln

Impressum
Bauverein Sarstedt eG
Wilhelm-Raabe-Str. 1 A, 31157 Sarstedt
Telefon 0 50 66 / 70 39 0
Fax 0 50 66 / 70 39 19
www.bauverein-sarstedt.de
info@bauverein-sarstedt.de

Fotos
Bauverein Sarstedt eG
Andreas Conrad (Titelseite, S. 2, 8, 17, 18)
Anja Frick (S. 2, 19)

Texte
Thomas Engelbrecht, freier Journalist

Konzeption | Gestaltung | Druck
KONTOR3 Werbeagentur, www.kontor3.de

... lebendiges Wohnen mit Zukunft!

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Allgemeine Lage der Volkswirtschaft

Deutsche Wirtschaft setzt stetigen Wachstumskurs fort

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, der +1,3 % betrug.

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

Angesichts der gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der starken Binnennachfrage 2016 nur etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 1,3 %

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3 % und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Daneben kam es im Baugewerbe im Jahr 2015 – trotz überwiegend milder Witterung in den Wintermonaten – zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von -0,2 %. Das Niveau des Vorjahres, das durch einen kräftigen Anstieg erreicht wurde, konnte 2015 also nicht ganz gehalten werden.

Erwerbstätigkeit und Zuwanderung erreichen den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2015 nur geringfügig schwächer aus als im Jahr 2014 (+0,9 %).

Der robuste Beschäftigungsaufbau der vergangenen zehn Jahre beruht vor allem auf Zuwächsen bei sozialversicherungspflichtig Teilzeitbeschäftigten. Auf sie entfallen 86 % der seit 2005 hinzugewonnenen 3,7 Millionen Erwerbstätigen. Die Zahl der in marginalen Beschäftigungsverhältnissen Arbeitenden (Minijob, Ein-Euro-Job, Gelegenheitsjob) ist dagegen in den letzten zehn Jahren – nach einem massiven Bedeutungszuwachs zwischen 1991 und 2005 – leicht zurückgegangen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2015 kann aufgrund der unvollständigen Registrierung der zusätzlich zur EU-Migration zuwandernden Flüchtlinge noch nicht abschließend beziffert werden. So ist die ausländische Bevölkerung aus der EU im November 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat um 340.000 Personen gestiegen. Aus Kriegs- und Krisenländern kamen 334.000 Personen und aus den Ländern des Westbalkans rund 113.000 Personen dazu. Insgesamt wuchs die ausländische Bevölkerung damit um mehr als 890.000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Bei dieser Zahl aus dem Ausländerregister ist zu beachten, dass viele Flüchtlinge noch nicht registriert sind.

Weiterhin gute Wohnungsbaukonjunktur

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden Euro flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

BAUVEREIN
SARSTEDT eG

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Sommer 2015 hatten die Baugenehmigungen vorübergehend nur mäßig zugenommen, vor allem verursacht durch massive Rückgänge beim Bau neuer Eigentumswohnungen. Seit September 2015 zeigt sich aufseiten der Genehmigungen wieder eine beschleunigte Ausweitung. Insgesamt dürften die Wohnungsbauinvestitionen 2016 – den Instituten zufolge – um 2,5 % bis 3,0 % zulegen.

Rund 303.000 Baugenehmigungen in 2015 – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern und bei Eigenheimen

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 hatte der Anstieg noch bei 4,6 % gelegen.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr. Der Neubau von Eigentumswohnungen ging dagegen, nach deutlichem Expansionskurs in den vergangenen drei Jahren, 2015 erstmals wieder leicht zurück (-2,7 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigten 2015 nach einem Auf und Ab in den vergangenen Jahren wieder höhere Zuwächse. Im Vergleich zu 2014 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Eigenheimen um 5,7 % auf 113.500 Einheiten. Noch immer werden allerdings mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- oder Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 303.000 Einheiten im Jahr 2015 davon ausgegangen werden, dass etwa 147.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 Wohnungen deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

Schnelle Hilfe
über die Notrufnummer: 70 39 20

Außerhalb der Geschäftszeiten der Verwaltung ist eine Rufnummer für technische Notfälle eingerichtet. Wenn die Heizung am Wochenende ausfällt oder sich nachts ein Wasserrohrbruch ereignet, können Mieter über die Notrufnummer 0 50 66 – 70 39 20 technische Hilfe anfordern.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2015 nach ersten Schätzungen 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 dürfte die Zahl der Fertigstellungen die 300.000er-Marke noch nicht überschreiten.

In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau hervor. Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Mit Sicherheit gut und günstig wohnen

Mitbestimmung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe

Das genossenschaftliche Wohnen ist eine Mischform zwischen Miete und Eigentum. Genossenschaften bieten eigentumsähnliche Sicherheit, ohne dass die Mitglieder die finanziellen Verpflichtungen eines Eigentümers haben. Die Genossenschaft gehört ihren Mitgliedern, die über die Mitgliederversammlung Einfluss auf die Geschäftspolitik des Vorstandes nehmen. Das Ziel der Genossenschaft ist sicherer, preisgünstiger und lebenslanger Wohnraum für die Mitglieder. Eine Kündigung aufgrund von Eigenbedarf des Vermieters ist ausgeschlossen. Der größte Teil der Überschüsse, den eine Genossenschaft erwirtschaftet, wird zur Modernisierung der Wohnungen und des Wohnumfeldes, und damit zum Wohl der Mitglieder eingesetzt. Eine Genossenschaft basiert auf den Prinzipien Selbsthilfe, Mitbestimmung und Selbstverwaltung. In ihr manifestiert sich bürgerschaftliches Engagement. Diese Prinzipien haben in Zeiten internationaler Finanzkrisen und ungehinderter, anonymer Finanztransaktionen an Attraktivität gewonnen.

Auch der Bauverein Sarstedt ist den Prinzipien der Selbsthilfe und Selbstverwaltung verpflichtet. Das gilt nicht nur für die eigene Organisation, sondern auch für das bürgerschaftliche Engagement in unserer Stadt. Für den Bauverein mit über 115-jährigen Wurzeln in der Kommune ist die Förderung des sozialen Zusammenhalts ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund unterstützen wir verschiedene Vereine und Einrichtungen und deren freiwillige Helfer immer wieder nach den finanziellen Möglichkeiten unserer Genossenschaft. Der Bauverein Sarstedt will diese Spendenpraxis gemäß den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft in der Zukunft fortsetzen.

Aktuell unterstützen wir die Sarstedter Ortsgruppe des THW auf ungewöhnliche Weise. Die Mitglieder des Technischen Hilfswerks nutzen die „Kulisse“ unserer leer gezogenen Häuser Giebelstiegstraße 1 und 2 für die Übung von Rettungseinsätzen, zum Beispiel die Personenrettung durch Fenster oder durch Wand- und Deckendurchbrüche.

Unser Sozialmanagement – Gemeinschaft pflegen und Nachbarschaft stärken

Mieter bringen sich verstärkt ein

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 hat der Bauverein Sarstedt erneut starke Impulse für ein aktiveres nachbarschaftliches Miteinander seiner Mitglieder gesetzt.

Unser zweiter Weihnachtsmarkt

Am 4. Dezember 2015 fand der zweite Weihnachtsmarkt unserer Genossenschaft im Hof der Gebäude Giebelstiegstraße 1 und 2 statt, der nochmals deutlich mehr Besucher anzog, als der erste Weihnachtsmarkt ein Jahr zuvor. Darunter auch zahlreiche Familien mit Kindern. Erfreulich ist, dass sich Mieter verstärkt beteiligten und eigenes Kunsthandwerk wie Weihnachtsdekoration, Modeschmuck und Grußkarten zum Verkauf anboten. Noch besser als im Vorjahr lief unser Weihnachtsbaumverkauf. Unter dem Motto „Für jede Wohnungsgröße der perfekte Baum“ boten wir Tannen in Größen zwischen 1 Meter und 2,50 Meter zu subventionierten Preisen von 10 bis 20 Euro an. Wer seine frisch gekaufte Tanne nicht drei Wochen vor dem Fest in die Wohnung stellen wollte, konnte seinen Weihnachtsbaum in der alten Kegelbahn zwischenlagern.

Die Gäste genossen Bratwurst und Bier, Waffeln, Glühwein und heißen Kakao. Für die Kinder gab es außerdem eine Nikolaustüte. Die Vorbereitungen und die Bewirtung übernahmen wie im Vorjahr ehrenamtlich die Aufsichtsratsmitglieder, die Vorstände und das Team unserer Verwaltung. Zahlreiche Mieter nutzten die Gelegenheit zum Gespräch mit den Spitzen unserer Genossenschaft, so wurden ganz nebenbei in adventlicher Atmosphäre mögliche Barrieren abgebaut. Auch aus diesem Grund werden wir den Weihnachtsmarkt auch in Zukunft veranstalten. Unser Fazit: Der Zusammenhalt scheint zu wachsen und Genossenschaften sind auch bei jungen Leuten wieder im Kommen.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Der Frühlingsmarkt

Ein weiterer Ort nachbarschaftlicher Begegnung ist der Frühlingsmarkt, den wir am 30. April 2016 ebenfalls zum zweiten Mal im Innenhof der Heinrich-Heine-Straße organisierten. Unsere Idee dabei ist, die Mieter zu animieren Balkone und Beete mit Blumen zu schmücken. Auf dem ersten Frühlingsmarkt 2015 hatten unsere Helfer rund 1.000 Pflanzen verkauft. Besonders für unsere älteren Mieter ist der Markt eine tolle Gelegenheit, Balkonpflanzen auf kurzem Weg zu erstehen. Wir geben die Frühlingspflanzen, die aus einer örtlichen Gärtnerei stammen, für 1 bis 2 Euro ab. Vorstände, Aufsichtsratsmitglieder und das Mitarbeiterteam versorgten die Marktbesucher wieder mit Grillwurst, Kuchen, Waffeln und Getränken.

Public Viewing

Am 16. Juni 2016 wird beim Bauverein Sarstedt eine Premiere stattfinden. Das Fußballspiel zwischen Deutschland und Polen bei der Europameisterschaft in Frankreich können unsere Mieter auf einer großen Leinwand im Hof Giebelstiegstraße 1 + 2 live verfolgen.

Die Mitarbeiter, der Vorstand und die Aufsichtsräte unserer Genossenschaft möchten auch zukünftig durch ihre ehrenamtliche Arbeit Feste dieser Art möglich machen, um ihre Verbundenheit mit den Mitgliedern unserer Genossenschaft zu zeigen.

Einsatz einer externen Mediatorin

Wenn viele Menschen unter einem Dach leben, herrscht nicht immer Einigkeit. Die Missachtung der Hausordnung oder Verstöße gegen elementare Regeln des Anstands können zu Spannungen und offenem Streit führen. Wichtig ist in solchen Fällen, den streitenden Parteien einen Ausweg zu zeigen, bevor die „Fronten“ vollkommen verhärtet sind. Die Verwaltung unserer Genossenschaft ist als Streitschlichter nicht unbedingt erste Wahl, denn immer wenn der Vermieter auf den Plan tritt, wird das von Mietern leicht als Drohung empfunden.

Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, eine professionelle, externe Mediatorin als Schlichterin bei Nachbarschaftskonflikten einzusetzen. Frau Karen Bödeker ist selbständig und führt seit 1996 das Unternehmen First Service 2000 für medizinische und soziale Dienstleistungen. Frau Bödeker führt getrennte Gespräche mit allen am Konflikt Beteiligten, macht Lösungsvorschläge und formuliert Kompromisse, auf die sich beide Seiten einlassen können. Sie vermittelt zwischen Nachbarn, verschiedenen Generationen und führt beratend durch schwierige Lebenssituationen. Der Bauverein Sarstedt nimmt die Mediationsdienste seit Herbst 2015 in Anspruch. In den ersten Fällen ging es um Lärmbelästigungen, wobei Frau Bödeker erfolgreich schlichten konnte. Die Mediatorin unternimmt keine eigenmächtigen Schritte, sondern informiert die Verwaltung der Genossenschaft immer, bevor sie aktiv wird.

Investitionen und Modernisierungen

Permanente Modernisierung in kleinen und großen Schritten

Treppenhaus Uhlandstr. 5
>> vorher

Installation einer neuen EDV

Damit unsere Verwaltung alle Aufgaben der Bewirtschaftung und Vermietung professionell und effektiv erledigen und auch zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann, ist die Anschaffung neuer Hard- und Software notwendig. Die Installation von neuen Rechnern ist bereits vollzogen. Im Verlauf des Jahres 2016 werden die neuen IT-Programme in Betrieb genommen. Der neue zentrale Server ist wesentlich kleiner, aber dennoch leistungsfähiger und erweiterbar.

Sanierung der „Preußischen Kappendecken“

Bereits seit dem Jahr 2010 laufen unsere Maßnahmen zur Sanierung der sogenannten preußischen Kappendecken in den Kellern der Gebäude Giebelstiegstraße und Vereinsstraße. In den Kellerräumen dieser mehr als 115 Jahre alten Gebäude sind die Stahlträger in den Kappendecken stark korrodiert. Mittels Unterfangungen werden die alten Träger gestützt, damit die Gesamtkonstruktion dauerhaft ihre Stabilität behält.

Im Jahr 2015 wurden diese Sanierungsarbeiten in den Kellerräumen des Gebäudes Giebelstiegstraße 10 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Türen zu den Kellerräumen der Mieter erneuert. Wie im Modernisierungsbudget vorgesehen, belief sich die Investitionssumme auf 100.000 Euro. Im Zuge dieser Maßnahme erhielten das Gebäude Giebelstiegstraße 10 sowie die Giebelstiegstraße 7 neue Hauseingangstüren und Briefkastenanlagen. Im Jahr 2016 sind keine weiteren Kellerdeckensanierungen vorgesehen.

Fensteraustausch und Treppenhausrenovierung

In allen Eingängen der Lessingstraße, der Giebelstiegstraße 7 + 10 und in der Uhlandstraße 1, 3 und 5 wurden die altenFenster komplett gegen moderne Schallschutzfenster der Klasse IV ausgetauscht (Investitionssumme: 81.200 Euro).

Instandhaltung und Modernisierung 2015

Instandhaltung allgemein	3.140,43 €
Maurerarbeiten	91.614,00 €
Fliesenarbeiten	13.478,40 €
Trockenbauarbeiten	1.467,29 €
Schlosserarbeiten	33.843,17 €
Dachdeckerarbeiten	27.597,29 €
Sanitärarbeiten	50.510,80 €
Tischlerarbeiten	20.125,42 €
Glaserarbeiten	1.551,41 €
Malerarbeiten	17.469,51 €
Bodenbelagsarbeiten	13.999,38 €
Heizungsarbeiten (Etagenheizung)	13.840,01 €
Heizungsarbeiten (Zentralheizung)	8.225,91 €
Elektroarbeiten	25.540,07 €
Gemeinschaftsantennen	6.408,32 €
Aufzugsanlagen	4.205,08 €
Zuwegung	3.546,08 €
Gemeinschaftsanlagen	52.235,11 €
Lüftungsanlagen	949,14 €
Durchlauferhitzer	3.845,78 €
Modernisierungen	312.128,56 €
Versicherungsschäden	45.773,50 €
Architektenleistungen	2.628,65 €

Treppenhaus Uhlandstr. 5
>> nachher

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Bereits im Frühjahr 2016 haben Handwerker drei Treppenhäuser in der Uhlandstraße 1-5 renoviert. Sie haben unterschiedliche Farbakzente gesetzt – alles wirkt jetzt frisch und farbig – die Klingelanlagen ausgetauscht und mit einer Gegensprechanlage erweitert, Treppenhauslicht und Wohnungseingangstüren erneuert. Für diese Modernisierungen hat die Genossenschaft 50.000 Euro aufgewendet.

Größtes Sanierungsprojekt 2016

Für das Gebäude Heinrich-Heine-Straße 1-7 sind 405.000 Euro Sanierungsbudget eingestellt. Geplant sind der Anbau von 24 Vorstellbalkonen und der Austausch sämtlicher Fenster. Die Balkone mit den Maßen 2,55 Meter x 2,55 Meter sind aus Aluminium gefertigt, die Brüstungen bestehen aus satiniertem Glas bzw. farbigen Lochblechen. Vor der Aufstellung der Balkone wird das Erdreich am Gebäude aufgegraben, damit die Kellerwände vorsorglich und dauerhaft gegen das Eindringen von Feuchtigkeit isoliert werden können.

Neubau von Garagen

Im Jahr 2015 haben wir auf dem Garagenhof in der Mörikestraße drei neue Garagen errichten lassen. Es handelte sich um einen baulichen Lückenschluss im Bestand von 23 Garagen. Die Maßnahme hat inklusive Zufahrt 22.350 Euro gekostet.

Für den Herbst 2016 ist eine weitere Modernisierungsinvestition auf dem Garagenhof geplant. Der schadhafte Asphaltbelag wird abgetragen und durch eine neue Pflasterung ersetzt.

Verbesserte TV-Versorgung zu geringeren Kosten

Zum 31. Januar 2015 ist die Satelliten-Kopfstation in der Uhlandstraße in den Besitz unserer Genossenschaft übergegangen. Dadurch entfallen Miet- und Kabelgebühren in Höhe von 15.000 Euro jährlich, die nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Die Kopfstation versorgt sämtliche Wohnungen im Quartier Giebelstieg mit Fernsehprogrammen. Im Zuge der Besitzübertragung haben wir das TV-Angebot um zwei Programmpakete erweitert, damit die Mieter aus noch mehr Fernsehkanälen auswählen können (einmaliger Preis der zusätzlichen Programmpakete: 8.000 Euro). Somit sind nun sämtliche deutschsprachige Sender verfügbar.

Mieter-Tipp

Die Fernsehsignale, die unsere Satellitenkopfstation empfängt, werden anschließend in Kabelfernsehsignale umgewandelt. Das bedeutet für unsere Mieter:
Sie benötigen für ihre Fernsehgeräte keinen Satelliten-Receiver, sondern eine digitalen Kabel-Receiver.

Seite 10 + 11

Wohnumfeldverbesserung –
mehr Licht, mehr Luft, mehr Sicherheit

Schon im Jahr 2014 haben wir ein Programm zur Verbesserung des Wohnumfeldes gestartet, das sowohl Maßnahmen der Grünpflege als auch lichttechnische Modernisierungen umfasst.

Gepflegte Grünanlagen fördern ein schönes Wohngefühl und der regelmäßige Beschnitt von Bäumen und Büschen bringt mehr Licht und Sichtachsen in das Umfeld der Wohnhäuser. Diese Transparenz steigert das Sicherheitsempfinden der Mieter. So wurden rund um die Gebäude Am Bürgerpark 1 bis 5 und Am Bruchgraben 23 und 25 alte bodendeckende Sträucher, Hecken und Bäume beseitigt. Diese Flächen sind jetzt geprägt von Rasen, dessen Pflege weniger Kosten verursacht. Einige Bäume mussten weichen, weil sie morsch waren. In Giebelstieg wurden vier Bäume neu gepflanzt, die mit Geld aus dem Begrünungsförderprogramm der Stadt Sarstedt bezahlt wurden. Die Wiederanpflanzung von Bäumen soll im Bereich Am Bruchgraben und Am Bürgerpark, sowie in Giebelstieg, fortgesetzt werden.

Von Bedeutung ist auch die Beseitigung alter Grünflächeneinfriedungen aus Beton. Diese Einfriedungen bilden in der Regel die Grenze zwischen dem öffentlichen Gehweg und unseren Vorgärten. Das Material ist zum Teil brüchig geworden. Betonbrocken können sich lösen und zur gefährlichen Stolperfalle auf dem Gehweg werden. Im südlichen Teil der Wilhelm-Raabe-Straße wurden die alten Betoneinfriedungen durch Rasenkantensteine ersetzt. Gleichzeitig hat die Stadt den Fußweg verbreitert. Dafür hat der Bauverein einen Streifen des Vorgartens zur Verfügung gestellt. Erneuert und abgesenkt wurden auch die Einfriedungen in der Vereinsstraße.

Neben der intensiven Grünpflege haben wir unser Augenmerk verstärkt auf eine gute Beleuchtung von Wegen und Kellereingängen gelegt. Zur Verbesserung der Außenbeleuchtungen wurden zusätzliche Bewegungsmelder installiert und vorhandene Sensoren optimiert. Alle Treppenhäuser des Bauvereins sind inzwischen mit stromsparenden LED-Lampen ausgerüstet. Der Austausch der Leuchtmittel hat 10.000 Euro gekostet.

Zentrale Müllplätze reduzieren Kosten

Wir haben weitere Müllsammelplätze zusammengelegt und zwei zusätzliche zentrale Orte für große Müllcontainer in der Voss-Straße 58, Uhlandstraße 2 und Mörikestraße 10 geschaffen. Die Plätze sind eingezäunt, um „Abfalltourismus“ zu vermeiden. Die Zusammenlegung führt zur Reduzierung der Müllabfuhrgebühren.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Einbau einer zentralen Schließanlage

Schritt für Schritt statten wir unsere Gebäude mit zentralen Schließanlagen aus. Der Grund: Unsere Mieter benötigen nun für alle Gemeinschaftsräume (Haustür, Keller, Müll) lediglich einen Schlüssel. Die neue zentrale Schließanlage bietet allen Mietern mehr Sicherheit. Schlüssel können ausschließlich durch die Verwaltung nachgemacht werden. Außerdem wird die Arbeit für die Verwaltung und ihre Dienstleister durch einen zentralen Schlüssel erleichtert.

Im Jahr 2015 wurden alle Gebäude in Giebelstieg mit Zentralschließanlagen ausgerüstet (Investition: 10.000 Euro). Im Rahmen dieser Maßnahmen verbesserte sich auch der Einbruchschutz durch den Einbau von zehn neuen Kellereingangstüren mit erhöhter mechanischer Widerstandsklasse.

Installation von Rauchmeldern abgeschlossen

Die Niedersächsische Landesbauordnung schreibt die Installation von Rauchwarnmeldern in Bestandsgebäuden ab 2016 zwingend vor. Ohne gesetzlichen Zwang hatte der Bauverein Sarstedt schon vor Jahren Rauchmelder in den Gemeinschaftsfluren und Treppenhäusern installieren lassen. Bereits Ende 2014 hatten wir den größtmöglichen Brandschutz für unsere Mieter realisiert. In den Wohnräumen und Fluren sämtlicher Wohnungen unserer Genossenschaft sind seither Rauchmelder installiert. Die Betriebsbereitschaft und die sichere Funktion der Geräte muss in regelmäßigen Abständen geprüft werden. Diese Prüfung führen die elektronisch gesteuerten Geräte automatisch durch und melden die Prüfergebnisse an den von uns beauftragten Messdienstleister. Somit sind keine Terminabsprachen mit unseren Mietern zur Prüfung der Rauchwarnmelder durch Techniker notwendig. Die Langzeitbatterien versorgen die Rauchmelder zehn Jahre lang mit Energie.

Energie sparen und Müll trennen

Schonen Sie die Umwelt und entlasten Sie Ihren Geldbeutel

So heizen und lüften Sie richtig

- Überheizen Sie Ihre Räume nicht. Schon 1 Grad weniger spart 6 % Heizkosten!
- Schalten Sie die Heizung nicht ganz aus, wenn Sie tagsüber außer Haus sind. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen kommt Sie teurer, als das Halten einer abgesenkten Temperatur.
- Auch in Räumen, die selten genutzt werden, sollte eine Grundtemperatur von 18 °C herrschen. Das gleichmäßige Beheizen der Wohnung führt zu geringeren Heizkosten.
- Verdecken Sie die Heizkörper nicht durch Schränke oder Vorhänge. Heizkörper geben einen großen Teil ihrer Wärme als Strahlung ab, die Sie dann nicht erreicht. Auch das Thermostatventil muss frei belüftet sein, sonst steuert es die Heizleistung nicht korrekt.
- Mehrmals täglich 5–10 Minuten kräftig lüften.
- Öffnen Sie mindestens einen Fensterflügel ganz zum Stoßlüften.
- Stellen Sie dabei das Thermostatventil auf Frostschutzstellung (*).
- Stellen Sie Ihre Fenster nicht stundenlang „auf Kipp“. Das bringt wenig frische Luft, führt aber zur Auskühlung der Wände und erhöht Ihre Heizkosten.

Mülltrennung spart Gebühren

Wer seinen Müll nicht trennt, wirft wertvolle Rohstoffe weg und treibt die Entsorgungskosten in die Höhe. Wir sagen Ihnen, was in welche Tonne gehört.

Grüne Tone
Gemüse- und Obstreste, Kaffeesatz, Eierschalen, Küchen- und Taschentücher aus Papier, Blumen (keine gekochten Reste vom Teller)

Graue Tonne - Restmüll
Asche, CDs, Stifte, Gummiringe, Glühlampen, Hygieneartikel, Staubsaugerbeutel, Porzellan, Katzenstreu, Kerzen, Windeln

Gelber Sack
Verpackungsmaterial und Behälter aus Kunststoff, Aluminium, Weißblech, Styropor (alle Verpackungen mit dem grünen Punkt)

Altpapiercontainer
Zeitungen, Prospekte, Schriftverkehr, Pappschachteln, Kartons

Glascontainer
Einwegflaschen, Marmeladen- und Konservengläser

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Der Bauverein versteht sich als Dienstleister

Service und Kundennähe sind uns sehr wichtig

Der Bauverein Sarstedt beschränkt sich nicht auf die Bereitstellung von vier Wänden. Wir verstehen uns als Dienstleister für unsere Mieter und Mitglieder, der bei den praktischen Alltagsproblemen mit Rat und Tat zur Seite steht. Unsere Mitarbeiter vermitteln Kontakte zu sozialen Einrichtungen und Vereinen, sie helfen im Umgang mit Behörden und geben Tipps für Materialien bei Schönheitsreparaturen der Mieter. Alle Dienstleistungen haben das Ziel, ein schönes Wohngefühl zu schaffen.

Citypost-Service in der Verwaltung

Kurze Wege für tägliche Besorgungen machen die Qualität eines Wohnquartiers aus. Daher haben wir einen Servicepunkt der Citypost in unser Verwaltungsbüro integriert. Mieter können bei uns Briefmarken der Citypost kaufen und seit dem Frühjahr 2016 steht auch ein blauer Postkasten an der Ecke Voss-Straße / Wilhelm-Raabe-Straße. Diesen neuen Service konnten wir mit einer besonderen Marketingmaßnahme verbinden. Der Bauverein Sarstedt gibt eigene Briefmarken heraus. Sie tragen das Logo unserer Genossenschaft und verschiedene Fotos von Gebäuden, zum Beispiel den Neubau Am Bürgerpark.

Dokumentation der Verkehrssicherung

Es gehört zu den ständigen Aufgaben der Verwaltung, die sogenannten Verkehrssicherungspflichten zu erfüllen, dazu zählt im Winter die Beseitigung von Schnee und Eis auf den Wegen, aber auch die Prüfung des Zustands von Balkonen, Dächern, Zäunen, Treppengeländern und Bäumen. Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden durch die Verwaltung schriftlich dokumentiert, um im Falle von Konflikten und rechtlichen Auseinandersetzungen eine gesicherte Position einnehmen zu können.

Im Zusammenhang mit den Verkehrssicherungspflichten appelliert die Verwaltung an die Mieter, keine persönlichen Utensilien in Treppenhäusern, Fluren und Kellerabgängen abzustellen. Diese Bereiche müssen freigehalten werden, weil sie bei Feuer als Fluchtwege dienen.

Wir kaufen Energie günstiger ein

Steigende Energiekosten belasten unsere Mieter. Die Preise für Erdgas und Strom steigen seit Jahren deutlich stärker als die Kaltmieten. Als Wohnungsunternehmen, das große Zentralheizungen betreibt, haben wir auf dem Energiemarkt ein gewisses Nachfragegewicht. Dieses nutzen wir im Rahmen des Betriebskostenmanagements dazu, zwischen Gaslieferanten einen Preiswettbewerb zu initiieren. Dadurch entstehende Preisvorteile verringern die Heizkosten für unsere Mieter.

Im April 2013 haben wir für sieben Zentralheizungen den Gaslieferanten gewechselt. Die Stadtwerke Ahaus haben die Hildesheimer EVI und Eon Avacon als Gaslieferanten abgelöst. Für den zweiten Dreijahresvertrag über die Gaslieferung ab 2016 konnten wir einen günstigeren Tarif aushandeln. Der Energiepreis sinkt für unsere Mieter von 3,09 auf 2,4 Cent pro Kilowattstunde.

Treppenhausreinigung

Die „Kehrwoche“ kommt aus der Mode. Immer mehr ältere Menschen, aber auch Berufstätige empfinden es als sehr angenehm, wenn die Reinigung des Treppenhauses, die früher Aufgabe der Hausgemeinschaft war, von einer Fremdfirma erledigt wird. Der Bauverein Sarstedt kann entsprechende Aufträge an Gebäudereinigungsfirmen erteilen. Die Kosten für die externe Treppenhausreinigung werden auf die monatlichen Nebenkosten umgelegt. Sie betragen 13 bis 15 Euro monatlich. Allerdings: Die Vergabe der Reinigungsarbeiten ist nur möglich, wenn alle Mietparteien eines Hauseingangs der Lösung zustimmen. Mittlerweile haben sich rund die Hälfte der Mieter für die Treppenhausreinigung durch eine Fachfirma entschieden. Falls sie zu diesem Dienst Fragen haben, sprechen Sie uns an, wir helfen gerne weiter.

Der Bauverein Sarstedt auf Facebook

Facebook ist derzeit das bedeutendste soziale Netzwerk im Internet. Millionen Menschen nutzen diese Plattform permanent, um sich mit Freunden und Bekannten auszutauschen und Verabredungen zu treffen. Unternehmen vieler Wirtschaftszweige pflegen eigene Seiten bei Facebook, um im Gespräch zu bleiben und um Produkte und Dienstleistungen über diese virtuelle Mund-zu-Mund-Propaganda bekannt zu machen. Auch der Bauverein Sarstedt hat eine Seite auf Facebook. Unsere Mitarbeiterin, Frau Britta Meyer, pflegt die Seite, „postet“ Nachrichten und beantwortet Fragen von Facebook-Nutzern. Auch über diese Vertriebsschiene gehen Anfragen von Mietinteressenten ein, deren Adressen Eingang in unsere Datei finden.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Wohnungsbestand und Mieterfluktuation

Leerstandsquote nahe Null

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2015 einen Bestand von 403 Wohnungen in 59 Häusern. Zum Bestand gehören außerdem 3 Gewerbeeinheiten sowie 219 Garagen bzw. Pkw-Parkplätze.

Ende 2015 verzeichneten wir mit 0,25 % die geringste Leerstandquote seit dem Jahr 2007. Dieser Vermietungserfolg ist zum einem auf die stetige Modernisierung unserer Wohnungen zurückzuführen; die energetische Sanierung, der Anbau von Balkonen oder der Einbau von automatischer Wohnraumbelüftung trifft die heutigen Wohnbedürfnisse. Zum anderen macht die verkehrstechnisch gute Anbindung durch Stadtbahn und S-Bahn an die Großstädte Hannover und Hildesheim das Wohnen in Sarstedt attraktiv.

Der Mieterwechsel von rund 12,15 % bewegt sich im „natürlichen" Bereich. Typischerweise ziehen Mieter altersbedingt oder weil sie die Arbeitsstelle wechseln aus. Insgesamt hat es 49 Mieterauszüge in 2015 gegeben. Wir konnten 50 Wohnungen neu vermieten; das waren 37 Zweizimmer-Wohnungen, 10 Dreizimmer-Wohnungen und 2 Vierzimmer-Wohnungen. Außerdem haben wir 18 Garagen (inkl. 3 Neubaugaragen) neu vermietet.

Entwicklung der Nutzungsgebühren

Steigerung der Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen haben sich in 2015 gesteigert. Die monatliche Sollmiete betrug im Dezember 2015 (ohne Betriebskosten) 135.656,23 Euro – die Vorjahressumme war 133.968,28 Euro. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter betrug 5,47 Euro (Vorjahr 5,41 Euro).

Mitglieder und ihre Geschäftsguthaben

Unsere Genossenschaft zählte zum Jahreswechsel 666 Mitglieder mit 1.300 Geschäftsanteilen. Die Geschäftsguthaben beliefen sich am 31. Dezember 2015 auf insgesamt 610.060,00 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich daraus ein durchschnittliches Geschäftsguthaben von 916,00 Euro. Das entspricht durchschnittlich 1,94 Geschäftsanteilen. Im Mitgliederbereich gab es 46 Zugänge sowie 63 Abgänge.

Aufsichtsrat beim Frühlingsfest

Personalien

Das richtige Team ist schon die halbe Miete

Die Aufgaben und Kompetenzen der Verwaltungsmitarbeiter verteilen sich wie folgt: Britta Meyer ist für das Marketing, das Vermietungsmanagement und die Mitgliederverwaltung zuständig. Jens Engeln wacht über die Betriebskosten und ist für die Buchhaltung verantwortlich. Stephan Heinert hat zusätzlich zur Technik auch Teilbereiche der Buchhaltung und der Bauüberwachung in seinem Aufgabenbereich.

Der Krankenstand unseres Teams war im Jahr 2015 erfreulich gering. Der Vorstand wertet das als Indiz für eine hohe Arbeitszufriedenheit und eine funktionierende Teamarbeit. Jedes Mitglied dieses Teams trägt ein hohes Maß an Verantwortung und verfügt über motivierende Entscheidungsspielräume, um zum Erfolg unserer Genossenschaft beitragen zu können.

Auch unsere Mitarbeiter haben sich weiterqualifiziert und sich bei Seminaren über aktuelle Entwicklungen informiert.

Vorstand und Aufsichtsrat kamen im Jahr 2015 zu 8 gemeinsamen Sitzungen zusammen. Aufsichtsratsmitglieder prüften die Kasse, die Belege und die Buchführung. Darüber hinaus wurden alle wichtigen Themen der Genossenschaft, die der Vorstand vorbereitet hatte, eingehend diskutiert und beschlossen.

Die Führungsgremien unserer Genossenschaft sind sich einig im Dank und der Anerkennung für unsere Vizewirte. Ihr Engagement als Ansprechpartner in den Häusern für neue Mieter und ihre Funktion als Bindeglied zwischen der Verwaltung und den Hausgemeinschaften wirkt sich positiv auf den Zusammenhalt der Nachbarschaften aus.

Werner Grimmelt, Vorstand

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Risiken und Unternehmensziele

Vollvermietung und gesunkene Zinslast verbessern Bilanz des Unternehmens

Volker Flöge, Vorstand

Die Unternehmenspolitik des Bauverein Sarstedt eG ist von hohem Risikobewusstsein geprägt. Diese Politik soll auch in Zukunft fortgesetzt werden.

In erster Linie hat der Bauverein Sarstedt eG dem Risiko leer stehender Wohnungen zu begegnen. Dieses Risiko liegt in der derzeitigen Marktlage bei Null, denn im Verlauf des Jahres 2015 schwankte unsere Leerstandquote zwischen 0,0 % und 0,76 %. Sie bewegte sich damit auf einem historisch niedrigen Niveau. Diese Quote entsteht durch Wohnungen, die für Modernisierungsmaßnahmen frei bleiben müssen. Dank der guten Verkehrsanbindung Sarstedts an die Großstädte Hannover und Hildesheim profitiert der Bauverein Sarstedt von der starken Wohnungsnachfrage, die in allen deutschen Ballungsgebieten vorherrscht. Angesichts der Knappheit an Wohnungen und der deutlich gestiegenen Angebotsmieten in der Landeshauptstadt, weicht so mancher Mietinteressent in das Umland aus. Diese Entwicklung wird in der mittelfristigen Perspektive anhalten. Die niedersächsische Landesbank (NBank) geht in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung von deutlichen Erwerbstätigenzuwächsen in der Region Hannover sowie im Wirtschaftsraum Braunschweig-Wolfsburg aus.

Gute Chancen der Vermietung haben wir mit Wohnungen, die Komfort und einen hohen technischen Standard bieten. Qualitativ hochwertige Wohnungen erhöhen auch die Chance, dass wir mittelfristig höhere Mieten durchsetzen. Unser Vermietungserfolg zeigt, dass man mit konsequent modernisierten Wohnungen bessere Chancen am Markt hat, als die Mitbewerber. Deshalb setzen wir unser Modernisierungsprogramm Schritt für Schritt und in betriebswirtschaftlich vernünftiger Weise fort.

Die Schaffung moderner Bäder geht weiter, ebenso die Modernisierung der Hauselektrik und die Verlegung von Multimedia-Anschlüssen, neue Isolierglasfenster sowie sparsame Heizungen und wir lassen – da wo es bautechnisch möglich ist – nachträglich Balkone anbauen.

Bei allen geplanten Investitionen halten wir finanziell immer das richtige Maß und unsere Genossenschaft ist trotz der umfangreichen Investitionen der vergangenen Jahre finanziell so gut aufgestellt, dass wir in der Lage sind, durch den Zukauf von Häusern zu wachsen. Es muss sich allerdings um Objekte handeln, die eine interessante Rendite versprechen. Die aktuelle Zinsentwicklung entlastet die Bilanz unserer Genossenschaft. Bei der Prolongation laufender Kredite konnten wir die Zinslast um 50 Prozent reduzieren.

Unabhängig von Verordnungen und Gesetzen zwingen das Alter unserer Immobilien und die gewachsenen Ansprüche des Marktes zu kontinuierlichen Modernisierungsinvestitionen. Allerdings heben wir nach umfassenden Modernisierungen die Mieten leicht an, ohne die gesetzlich mögliche Höhe der Modernisierungsumlage von derzeit 11 Prozent auszuschöpfen.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass wirtschaftliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig belasten würden, gegenwärtig nicht erkennbar sind.

... lebendiges Wohnen mit Zukunft!

Bauverein Sarstedt eG
Wilhelm-Raabe-Str. 1 A, 31157 Sarstedt
Telefon 0 50 66 / 70 39 0
Fax 0 50 66 / 70 39 19
www.bauverein-sarstedt.de
info@bauverein-sarstedt.de