BAUVEREIN
SARSTEDT eG

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
HANNOVER UND REGION

Geschäftsbericht 2016

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
Andrea K. Fotografie, Hannover (S. 2)
Anja Frick (S. 2)
Andreas Conrad (Titelseite, S. 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 18)

Texte
Thomas Engelbrecht, freier Journalist

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

... lebendiges Wohnen mit Zukunft!

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2016

Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug.

Die Binnennachfrage wird vermutlich auch 2017 der stärkste Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 0,8 %

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden Euro. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Erwerbstätigkeit erreicht erneut historischen Höchststand – Zuwanderung sinkt deutlich

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2016 wieder etwas stärker aus als in den Jahren zuvor (+0,9 % im Jahr 2015 und +0,8 % im Jahr 2014). Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Ein Demographieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2017 zu erwarten.

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 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge im EASY-System der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab: Seit April 2016 hat sich die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16.000 Personen eingependelt, im November 2015 hatte sie noch 206.000 betragen. Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320.000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss dabei beachtet werden, dass beim EASY-System wegen der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden erkennungsdienstlichen Behandlung und der fehlenden Erfassung der persönlichen Daten Fehl- und Doppelerfassungen unterlaufen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten.

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 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %.

Rund 375.000 Baugenehmigungen in 2016 – Zuwachs auf 400.000 im Jahr 2017 erwartet

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen. Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2016 wie im Vorjahr leicht angewachsen. Im Vergleich zu 2015 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 1,7 % auf 118.000 Einheiten. Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau liegt nun bereits seit fünf Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 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, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

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

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1 % im Jahr 2015, dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

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 2016 hat der Bauverein Sarstedt erneut starke Impulse für ein aktiveres nachbarschaftliches Miteinander seiner Mitglieder gesetzt.

Unser dritter Weihnachtsmarkt

Am 2. Dezember 2016 fand der dritte Weihnachtsmarkt unserer Genossenschaft im Innenhof der Giebelstiegstraße 1 statt. Jahr um Jahr zieht die Veranstaltung mehr Besucher an, darunter auch zahlreiche Familien mit Kindern. Es scheint, dass unser Fest nicht nur Mieter anspricht, sondern weitere Kreise in Sarstedt zieht. Erfreulich ist, dass sich Mieter verstärkt beteiligten und eigenes Kunsthandwerk wie Weihnachtsdekoration, Modeschmuck und Grußkarten zum Verkauf anboten. Erstmals waren auch die aktiven Damen aus der Klönstube dabei, um selbst gekochte Suppen anzubieten. Reißenden Absatz fanden auch wieder die Weihnachtsbäume, die wir zu fairen Preisen zwischen 10 und 20 Euro anboten. Wir mussten während der Verkaufsaktion Bäume spontan nachbestellen, um der Nachfrage der Weihnachtsmarktbesucher nachkommen zu können. 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 29. April 2017 zum dritten Mal im Innenhof der Heinrich-Heine-Straße organisierten. Unsere Idee dabei ist, die Mieter zu animieren Balkone und Beete mit Blumen zu schmücken. Die Idee kommt an: Auf dem Frühlingsmarkt 2015 hatten unsere Helfer rund 1.000 Pflanzen verkauft, 2016 waren es bereits 1.400 Pflanzen. 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

Die Begeisterung für den Fußball verbindet. Darauf gründete unsere Idee, ein Public Viewing im Hof der Giebelstiegstraße 1 zu veranstalten. Am 16. Juni 2016 konnten Mieter und Nachbarn die Partie Deutschland gegen Polen bei der Europameisterschaft in Frankreich auf einer großen Leinwand verfolgen. Der Zuspruch war erfreulich hoch und wir wollen ein Public Viewing auch während der Fußballweltmeisterschaft 2018 in Russland veranstalten.

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 arbeitet unsere Genossenschaft mit der externen Mediatorin Karen Bödeker zusammen. Sie 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.

Investitionen und Modernisierungen

Permanente Modernisierung in kleinen und großen Schritten

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 wurden die neuen IT-Programme in Betrieb genommen. Der neue zentrale Server ist wesentlich kleiner, aber dennoch leistungsfähiger und erweiterbar.

Die Einzelsanierungen des Jahres 2016

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 51.000 Euro aufgewendet.

Am Gebäude Am Bürgerpark 1 haben wir weitere Balkonsanierungen durchführen lassen (Kosten: 21.000 Euro); im Komplex Uhlandstraße 2-8 wurden sämtliche Fenster erneuert (Kosten: 39.000 Euro). Auf dem Garagenhof Mörikestraße wurden wie geplant Pflasterarbeiten sowie Malerarbeiten an den Garagentoren ausgeführt (Kosten: 54.000 Euro).

Im gesamten Jahr 2016 hat die Genossenschaft lediglich zwei Wohnungen komplett saniert. Das lag zum einen am positiven Umstand der Vollvermietung und zum anderen an den zahlreichen abgeschlossenen Wohnungssanierungen in den Vorjahren. Für die Modernisierung der Elektrik, die komplette Badsanierung, neue Heizkörper, Lüftungsanlagen sowie neue Fußböden in beiden Wohnungen hat die Genossenschaft rund 80.000 Euro aufgewendet.

Attraktive Hausnummern – Visitenkarte der Genossenschaft

Die Hausnummern unserer Liegenschaften sind inzwischen auf modernen, großzügig bemessenen Acrylplatten angebracht. Die Platten zeigen neben den Ziffern unser Logo und auch einen QR-Code, über den interessierte Passanten per Smartphone direkt auf die Internetseite des Bauverein Sarstedt kommen.

Heinrich-Heine-Str. 1-7, neue Balkone

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Größtes Sanierungsprojekt 2016 unter Budget

Vom größten Sanierungsprojekt des abgelaufenen Jahres profitierten die Mieter in den Gebäuden Heinrich-Heine-Straße 1-7. Die Modernisierungsmaßnahmen liefen von Anfang Mai bis Mitte September 2016. Es wurden 24 Vorstellbalkone angebaut und sämtliche Fenster ausgetauscht. 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 wurde das Erdreich am Gebäude aufgegraben und die Kellerwände vorsorglich und dauerhaft gegen das Eindringen von Feuchtigkeit isoliert. Farblich im Einklang mit den neuen Balkonen wurden mit dieser Modernisierungsmaßnahme die Hausrückseite, sowie beide Giebelseiten gestrichen.

Abgerundet wurden die Modernisierungsarbeiten durch neu angelegte Rasenflächen. Das frische Grün konnte sprießen, weil sich Mieter aus jedem Hauseingang bereit erklärten, in der Anwuchsphase für regelmäßige Bewässerung zu sorgen. Dafür bedankt sich die Genossenschaft herzlich bei den Mietern. Für das gesamte Sanierungsprojekt hatte der Bauverein Sarstedt ein Budget von 405.000 Euro eingestellt; tatsächlich wurden die Kosten mit 371.000 Euro deutlich unterschritten.

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Arbeiten wurden die Bewohner der Häuser für die monatelangen baubedingten Belastungen mit einem Mieterfest entschädigt. Die bauausführenden Unternehmen traten dabei als Sponsoren auf.

Teilmodernisierung von Bädern

Mieter äußern immer wieder den Wunsch nach Austausch der alten Badewanne gegen eine Dusche. Der Bauverein Sarstedt realisiert diese Teilmodernisierung nach einem standardisierten Verfahren. Nach Installation der neuen Duschtasse werden die Wandflächen nicht verfliest, sondern mit Acrylwänden verkleidet. Der Arbeitsaufwand verringert sich und Reinigung und Pflege der Dusche durch den Mieter sind einfacher.

Geplante Einzelsanierungen im Jahr 2017

In mehreren Liegenschaften werden im Verlauf des Jahres 2017 die alten Fenster ausgetauscht. Im Einzelnen:

- Wilhelm-Rabe-Straße 1, 2, 3 und 4:
  neue Fenster in Wohnungen u. Treppenhäusern
- Voss-Straße 46 und 48:
  neue Fenster in den Treppenhäusern
- Löhnstraße 1, 3, 5 und 7:
  neue Fenster in den Treppenhäusern
- Heimgartenstraße 12 und 14:
  neue Fenster in Wohnungen u. Treppenhäusern
- Vereinsstraße 1 und 2:
  neue Fenster in Wohnungen u. Treppenhäusern

Die Kosten für die Fenstermodernisierung in allen genannten Gebäuden sind mit 86.000 Euro veranschlagt. Im Jahr 2018 werden voraussichtlich die letzten alten Fenster im Immobilienbestand unserer Genossenschaft gegen hoch wärmedämmende Isolierglasfenster ausgetauscht sein.

Instandhaltung und Modernisierung 2016

Instandhaltung allgemein	1.653,08 €
Maurerarbeiten	3.566,00 €
Fliesenarbeiten	21.235,41 €
Trockenbauarbeiten	1.734,08 €
Schlosserarbeiten	7.779,02 €
Dachdeckerarbeiten	7.711,53 €
Sanitärarbeiten	46.363,06 €
Tischlerarbeiten	24.160,76 €
Glaserarbeiten	9.765,59 €
Malerarbeiten	48.936,41 €
Bodenbelagsarbeiten	10.616,81 €
Heizungsarbeiten (Etagenheizung)	21.728,61 €
Heizungsarbeiten (Zentralheizung)	7.623,20 €
Elektroarbeiten	13.794,12 €
Gemeinschaftsantennen	5.266,18 €
Aufzugsanlagen	12.111,27 €
Zuwegung	52.669,04 €
Lüftungsanlagen	352,24 €
Durchlauferhitzer	7.462,89 €
Modernisierungen	506.100,23 €
Versicherungsschäden	9.913,37 €

Zentrale Müllplätze reduzieren Kosten

Die Abfuhr vieler kleiner Mülltonnen ist teurer als das Sammeln von Abfall in Müllcontainern. Daher schaffen wir seit einigen Jahren zentrale Müllsammelplätze. Im Jahr 2016 wurden die alten Betonkästen für Mülltonnen für die Gebäude Bürgerpark 1-5 beseitigt und ein zentraler Müllsammelplatz errichtet. Die Plätze sind eingezäunt, um „Abfalltourismus“ zu vermeiden.

Farbliche Aufwertung des Quartiers Giebelstieg

Die farbliche Gestaltung von Gebäudefassaden ist ein wichtiges Mittel zur Aufwertung sowohl einzelner Gebäude als auch ganzer Wohnviertel. Durchdachte Farbgebung lässt Quartiere aus einem Guss erscheinen, erleichtert die Orientierung und erhöht die Identifikation der Bewohner mit ihrem Viertel. Aufgrund dieser Wirkungsweise haben wir das Caparol Farbstudio mit der Erarbeitung eines Farbkonzeptes für die Fassaden im Quartier Giebelstieg beauftragt. Nach den gestalterischen Grundsätzen des vorliegenden Konzeptes werden wir über mehrere Jahre hinweg rund 50 Häuser des Quartiers farblich modern und frisch aufwerten lassen. Den Anfang macht 2017 das Gebäude Heinrich-Heine-Straße 1-7; die farbliche Gestaltung der straßenseitigen Fassaden sollen die bereits beschriebene umfassende Sanierung dieser Gebäude im Jahr 2016 komplettieren (Kosten: 35.000 Euro inklusive Neugestaltung der Grünanlage).

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Ebenfalls für das Jahr 2017 ist die farbliche Fassadengestaltung an dem Gebäude Lessingstraße 1, 2 und 3 vorgesehen (Kosten: 80.000 Euro). Im Zuge dieser optischen Aufwertung der Gebäude werden pflegeleichte Grünanlagen angelegt. Bodendeckende Sträucher sollen gegen Rasenflächen und einzelne Büsche ausgetauscht werden.

Ästhetik und Komfort – neues Konzept für die Komplettsanierung von Bädern

Moderne, ansprechende Bäder sind ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Neuvermietung von Wohnungen. Der Bauverein Sarstedt hat ein eigenes Konzept sowie Material- und Qualitätsstandards für die Badmodernisierung entwickelt. Das Konzept der Verwaltung hat die volle Zustimmung des Aufsichtsrates. Im März 2017 war eine erste Badmodernisierung nach dem neuen Qualitätsstandard abgeschlossen; drei weitere Badmodernisierungen stehen an.

Die Grundsätze des Sanierungskonzeptes:

- Fußböden und Wände werden mit großformatigen Fliesen ausgestattet.
- Die Bodenfliesen weisen eine Holzoptik auf.
- Mit Ausnahme des Nassbereiches erhalten die Wände einen halbhohen Fliesenspiegel.
- Die Sanitärobjekte und Wasserarmaturen sind von hochwertiger Qualität.
- Der Spiegel ist beheizbar und beleuchtet.
- In die abgehängte Baddecke werden LED-Leuchten und jeweils zwei Lautsprecher integriert.
- In die Vorwandinstallation werden Radio, Docking- und Akkulade-Station für Smartphones eingebaut. So können Mieter schon morgens im Bad ihre Lieblingsmusik hören.

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. Der Briefkasten wird intensiv genutzt, auch von Bürgern, die nicht im Quartier Giebelstieg wohnen, aber durch den Briefeinwurf auf unsere Genossenschaft aufmerksam werden.

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.

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 hat 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.

Neue Homepage der Genossenschaft

Nach mehreren Jahren ohne Veränderungen haben wir 2016 unseren Internetauftritt komplett überarbeiten lassen. Der Bauverein Sarstedt präsentiert sich im Netz mit übersichtlichen Seiten in modernem Design, die „responsiv“ reagieren. Das heißt, die Seiten passen sich automatisch den Displays und Monitoren der Endgeräte an. So haben Interessenten auch auf dem Smartphone oder Tablet immer einen „geordneten“ und sauberen Eindruck von unserer Genossenschaft.

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.

Fluchtwege müssen frei gehalten werden

Zu den Verkehrssicherungspflichten der Genossenschaften gehört auch die Kontrolle von Flucht- und Rettungswegen innerhalb der Gebäude. Treppenhäuser, Hauseingänge und Kellerabgänge dürfen nicht als Abstellflächen für persönliche Habe genutzt werden. Im Brandfall dürfen in diesen Bereichen keinerlei Hindernisse eine schnelle Flucht aus dem Gebäude erschweren.

Die Verwaltung wird in Zukunft verstärkt kontrollieren, ob unsere Mieter dieses Gebot einhalten.

Vorsorglich appellieren wir an alle Nutzer: Stellen Sie keine persönlichen Gegenstände vor die Wohnungstür! Das gilt auch für Schuhe, Wäscheständer und Schuhschränke.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Wohnungsbestand und Mieterfluktuation

Leerstandsquote nahe Null

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2016 einen Bestand von 395 Wohnungen in 57 Häusern. Zum Bestand gehören außerdem 4 Gewerbeeinheiten sowie 218 Garagen bzw. Pkw-Parkplätze.

Ende 2016 verzeichneten wir mit 0,0 % die geringste Leerstandquote seit 10 Jahren. 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 11,39 % bewegt sich im „natürlichen“ Bereich. Typischerweise ziehen Mieter altersbedingt oder weil sie die Arbeitsstelle wechseln aus. Insgesamt hat es 45 Mieterauszüge in 2016 gegeben. Wir konnten 43 Wohnungen neu vermieten; das waren 26 Zweizimmer-Wohnungen, 10 Dreizimmer-Wohnungen, 6 Vierzimmer-Wohnungen und eine Fünfzimmer-Wohnung. Außerdem haben wir 21 Garagen neu vermietet.

Entwicklung der Nutzungsgebühren

Steigerung der Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen haben sich in 2016 gesteigert. Die monatliche Sollmiete betrug im Dezember 2016 (ohne Betriebskosten) 136.607,93 Euro – die Vorjahressumme war 135.617,30 Euro. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter betrug 5,51 Euro (Vorjahr 5,47 Euro).

Mitglieder und ihre Geschäftsguthaben

Unsere Genossenschaft zählte zum Jahreswechsel 671 Mitglieder mit 1.333 Geschäftsanteilen. Die Geschäftsguthaben beliefen sich am 31. Dezember 2016 auf insgesamt 625.100,00 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich daraus ein durchschnittliches Geschäftsguthaben von 931,59 Euro. Das entspricht durchschnittlich 1,98 Geschäftsanteilen. Im Mitgliederbereich gab es 54 Zugänge sowie 49 Abgänge.

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 2016 wieder 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.

Vorstand und Aufsichtsrat sprechen ein ausdrückliches Lob an das Team aus für das zusätzliche Engagement im Zusammenhang mit der Einführung neuer EDV-Programme. Im Kapitel „Investitionen und Modernisierungen“ haben wir bereits erwähnt, dass die Genossenschaft in neue Hard- und Software investiert hat. Im Sommer 2016 setzten die Mitarbeiterschulungen in den neuen EDV-Programmen ein. Diese Schulungen bedeuteten eine Doppelbelastung, denn parallel lief die Arbeit mit den alten Systemen weiter. Zusätzlich war der Transfer der Daten per Hand von den alten in die neuen Systeme zu bewerkstelligen.

Die Aufgaben der Hausverwaltung können komplett im neuen System erledigt werden; die Finanzbuchhaltung und die Betriebskostenabrechnung laufen bis zum Jahresabschluss noch auf dem alten EDV-Programm.

Vorstand und Aufsichtsrat kamen im Jahr 2016 zu 7 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.

Aufsichtsrat v.l.n.r.: Steffen Grothe, Achim Pflume, Patric Marti (Vorsitzender), Oliver Cohrs, Andreas Conrad

Werner Grimmelt, Vorstand

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Risiken und Unternehmensziele

Vollvermietung und gesunkene Zinslast verbessern Bilanz des Unternehmens

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 2016 schwankte unsere Leerstandquote zwischen 0,0 % und 0,25 % (Vorjahr: 0,76 %) Das ist Vollvermietung. 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.

Volker Flöge, Vorstand

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