BAUVEREIN
SARSTEDT eG

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
HANNOVER UND REGION

Geschäftsbericht 2018

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, 19)
Andreas Conrad (Titel, S. 3)

Texte
Thomas Engelbrecht, freier Journalist

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

... lebendiges Wohnen mit Zukunft!

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2018/2019

Längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorrangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5 % den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegte. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1 % wieder dynamischer als in Deutschland. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone. Allerdings zeigte sich in etlichen Ländern der EU die Konjunktur 2018 schwächer als ein Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 erwarten die Institute für die Eurozone im Durchschnitt eine weitere Dämpfung des Wachstumstempos auf dann 1,7 %.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,1 %

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden Euro.

Höhenflug auf dem deutschen Arbeitsmarkt hielt 2018 an – Zuwanderung sank leicht

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.

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 2017 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 416. 000 Personen beziffert. Sie liegt damit deutlich unter der Nettozuwanderung des Jahres 2016 (-17 %) ist aber im langjährigen Rückblick eher als hoch einzuschätzen.

Nach ersten groben Berechnungen für 2018 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 400.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2019 wird sich dieser Trend fortsetzen. Mittel- bis langfristig droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,2 %). Wobei hier die Musik vor allem im öffentlichen Tiefbau spielte. Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen „freien Spitzen“ um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden Euro. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 %. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82 % dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 %). Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

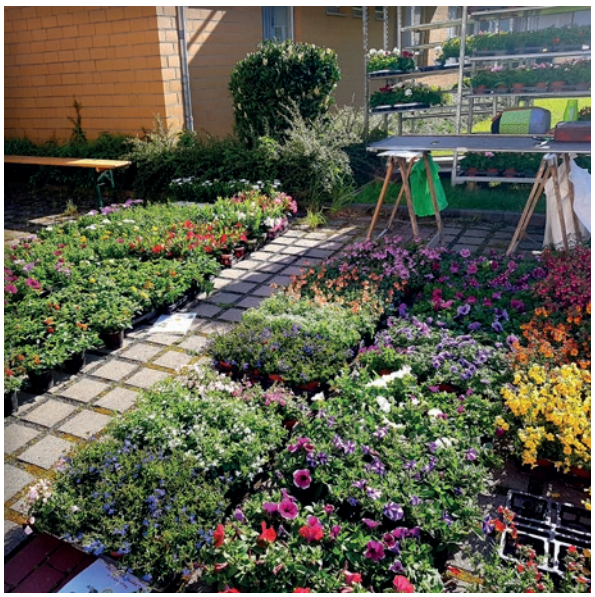
Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 4 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die Drei-Prozentmarke kaum überschreiten.

Wohnungsbaugenehmigungen wieder mit Zuwachs – 2019 weitere Zunahme erwartet

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard sichern. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5 %). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.



Blumenvielfalt beim Frühlingsmarkt

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern.

Bautätigkeit nimmt weiter zu – aber nach wie vor zu wenig preisgünstige Mietwohnungen

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 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 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.

Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen. Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

(Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Die Einschätzungen des GdW fußen auf den Konjunkturanalysen folgender Institute: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Weltwirtschafts-Institut; ifo – Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen.)

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 großer Unsicherheiten im internationalen Finanzsystem und ungehinderter, anonymer Kapitaltransaktionen an Attraktivität gewonnen.

Genossenschaftsmitglieder erwerben durch den freiwilligen Eintritt in eine Genossenschaft die wirtschaftliche und soziale Förderung durch die Solidargemeinschaft. Diese wirtschaftliche Förderung hat verschiedene Ausprägungen. Zum einen müssen die finanziellen Anteile der Mitglieder dauerhaft sichere Dividenden erbringen. Zum anderen können die Mitglieder sicher sein, dass die Nutzungsgebühren (Mieten) fair und auch für kleine Einkommen bezahlbar bleiben. Die materielle Grundlage für diese Förderung bildet ein zeitgemäßer Wohnungs- und Gebäudebestand.

Daraus ergibt sich für den Bauverein Sarstedt zum einen die Pflicht zur stetigen Modernisierung. In Zeiten des Wohnungsmangels, wie wir ihn derzeit in vielen Ballungsräumen Deutschlands erleben, ergibt sich darüber hinaus die Chance, die materielle Grundlage unserer Solidargemeinschaft durch den schrittweisen Neubau von Wohnungen zu verbreitern.

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 120-jährigen Wurzeln in der Kommune ist die Förderung des sozialen Zusammenhalts ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund unterstützen wir Sport- und Schützenvereine 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.

Seit mehreren Jahren 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 2018 hat der Bauverein Sarstedt erneut starke Impulse für ein aktiveres nachbarschaftliches Miteinander seiner Mitglieder gesetzt.

Unser fünfter Weihnachtsmarkt

Unser Weihnachtsmarkt hat sich als attraktives Ereignis zur Pflege der Nachbarschaft im Quartier Giebelstieg etabliert. Am 7. Dezember 2018 fanden sich zum fünften Mal zahlreiche Mieter und Bürger aus Sarstedt im Innenhof der Giebelstiegstraße 1 ein. Jahr um Jahr zieht die Veranstaltung viele Besucher an, darunter auch zahlreiche Familien mit Kindern. Erfreulich ist, dass sich Mieter verstärkt beteiligen und eigenes Kunsthandwerk wie Weihnachtsdekoration, Modeschmuck und Grußkarten zum Verkauf anbieten. Die aktiven Damen aus der Klönstube versorgten die Besucher mit Waffeln und Schmalzbroten.

Die Besucher kauften Dutzende Tannen zu subventionierten Preisen. Wer die 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. Die Vorbereitungen und die Bewirtung übernahmen wie in den Vorjahren 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.

Public Viewing

Eine gewisse Tradition hat auch unser Public Viewing im Hof Giebelstiegstraße 1 während internationaler Fußballturniere erreicht. Zur Weltmeisterschaft im Juni 2018 hatten wir zwei Übertragungen geplant. Weil das deutsche Team leider früh aus dem Wettkampf ausschied, kam es nur zu einem Public Viewing. Das ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass der Zuspruch zu diesem Nachbarschaftsereignis erfreulich hoch ist und wir auch in Zukunft Public Viewing – das nächste Mal zur EM 2020 – organisieren werden.

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

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.

BAUVEREIN
SARSTEDT eG

Das Ehepaar Hahn aus der Wilhelm-Raabe-Straße 2, hat sich vor dem Haus ein kleines Blumenbeet im Rasen angelegt.

Fünfter Frühlingsmarkt

Ein weiterer Ort nachbarschaftlicher Begegnung ist der Frühlingsmarkt, den wir am 27. April 2019 zum fünften 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 und wir verkaufen inzwischen rund 1.800 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, das Mitarbeiterteam und 3 unserer Mieter versorgten die Marktbesucher wieder mit Grillwurst, Kuchen, Waffeln und Getränken. Und auch unsere Mieter bringen sich immer mehr ein und packen mit an beim Aufbau der Marktstände und bei der Versorgung der Besucher.

Investitionen und Modernisierungen

Permanente Modernisierung in kleinen und großen Schritten

Modernisierung des elektrischen Netzes im Bestand

In einem großen Teil unserer Gebäude entsprechen die elektrischen Installationen nicht mehr dem Stand der Technik. Schrittweise müssen wir die Netze vom Hausübergabepunkt im Keller bis in jede Wohnung hinein erneuern. Der Investitionsaufwand beträgt rund 10.000 Euro pro Hauseingang. Aus diesem Grund und weil die Arbeiten der Elektriker im bewohnten Zustand erfolgen, wird sich diese Modernisierungsmaßnahme über mehrere Jahre erstrecken.

Die Einzelsanierungen des Jahres 2018

Im gesamten Jahr 2018 hat die Genossenschaft zwei Wohnungen komplett modernisiert und mehrere Wohneinheiten teilsaniert. 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 sowie neue Fußböden hat die Genossenschaft rund 150.000 Euro aufgewendet.

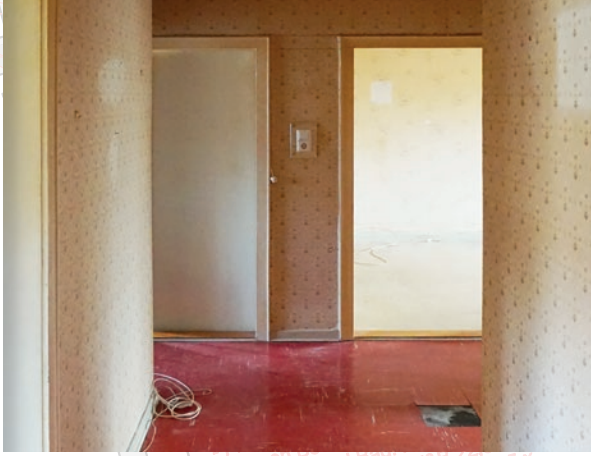
Eine Komplettsanierung in Bildern

Auf diesen Seiten dokumentieren wir mit einer „Fotostory“ den hohen Aufwand, mit dem unsere Genossenschaft leergezogene Wohnungen modernisiert, die nach langer Nutzungsdauer nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen. Die Bauzeit betrug acht Wochen (Februar/März 2019).

Fotostory über die Modernisierung einer Wohnung

Die wunderbare Verwandlung

Mit einer detaillierten Planung und engmaschiger Baustellenkoordination modernisiert der Bauverein Sarstedt leergezogene Wohnungen. Besonders groß ist der materielle Aufwand, wenn Wohnungen von unseren Mietern nach jahrelanger, manchmal jahrzehntelanger Nutzung frei gemacht werden; dann ist besonders viel zu tun, um die Wohnung den heutigen Ansprüchen an moderne Ausstattung und Komfort anzupassen. Das wollen wir mit einer Fotostory deutlich machen.



BAUVEREIN SARSTEDT eG

Typische Wohnung der 1960er-Jahre

Dokumentiert wird die Komplettsanierung einer Wohnung, die noch den Ausstattungsstandard der 1960er-Jahre aufwies. In einer Bauzeit von nur acht Wochen haben die von uns beauftragten Handwerksbetriebe – zeitlich koordiniert durch unseren Techniker Herrn Heinert, der für die Bauleitung verantwortlich ist – die Wohnung hochwertig saniert und zu einem attraktiven Vermietungsobjekt aufgewertet. Schauen wir uns diese wunderbare Verwandlung ein bisschen genauer an.

Am 30. Januar konnte die Kernsanierung der alten Wohnung beginnen. Was fanden die Handwerker vor? Das Badezimmer war nicht verfliest, stattdessen Ölfarbe und Tapete an den Wänden; der Spülkasten des Stand-WC und die Rohrleitung waren sichtbar auf der Wand montiert. In der Küche gab es noch einen hölzernen Speisekammer-Einbau, daneben die Heizung als Standgerät. Generell war die Wohnung optisch geprägt durch alte Türen, alte Heizkörper und Fensterbänke, alte Tapeten und es gab keine Fußbodenbeläge. Nur die Fenster sind bereits 2018 erneuert worden.

Kompletter Austausch der Elektroanlage

Binnen einer Woche wurde alles, was „Patina“ hatte, entfernt, die Wohnung komplett entkernt. Dazu zählten auch die alten Elektroinstallationen.

In den darauffolgenden drei Wochen Bauzeit wurde die neue technische Infrastruktur installiert, die anschließend unter Putz, Tapeten und Fliesen verschwindet. Im Bad wurde die Sanitärvorwand montiert und der Duschablauf gesetzt, in allen Zimmern neue Heizungsrohre verlegt, neue Elektrokabel und Steckdosen wurden verlegt und die asbesthaltigen Fußbodenplatten abgeschliffen.

Nach fünf Wochen hatten unsere Handwerker Wohnräume, Küche und Flur tapeziert und die Fliesenarbeiten in Küche und Bad größtenteils abgeschlossen.

Ende März, nach acht Wochen Bauzeit, war die Wohnung bezugsfertig. Die zukünftigen Mieter können sich auf modernes Wohnen freuen. Richten wir unseren Blick zunächst auf einige technische Details.

TV-Kabelanschluss sogar in jedem Wohnraum

In jedem Wohnraum gibt es mindestens acht Steckdosen sowie einen TV-Kabelanschluss; der ist übrigens auch in der Küche installiert. Zur Badausstattung gehören ein Radio und in die abgehängte Decke eingebaute Lautsprecher sowie eine Dockingstation zum Handy-Laden und zur Verbindung mit dem Radio. Der Spiegel ist beleuchtet und beheizbar, um Kondenswasser zu verhindern.

Großzügige Duschfläche

Auch sonst ist das neue Bad ein echter Hingucker. Wo vorher die Wanne stand, befindet sich jetzt eine großzügige Dusche, die dank gefliester, fast bodenebener Duschfläche und Regenbrause voll dem modernen Sanitärtrend entspricht. Die Duschwand besteht aus Glas und man betritt die Kabine durch eine Schwingtür. Helle, großformatige Fliesen an den Wänden und Fußbodenfliesen in Holzoptik schaffen eine schöne Atmosphäre, ein Handtuchheizkörper sorgt für Behaglichkeit und stets trockene Handtücher.

Die Wohnräume und der Flur wurden mit einem Laminat ausgelegt, das sich der neue Mieter selbst ausgesucht hat.

Der Bauverein Sarstedt wünscht den neuen Mietern ein lang anhaltendes schönes Wohngefühl. Mit dieser kleinen Modernisierungsgeschichte wollen wir anschaulich zeigen, wie unsere Genossenschaft durch Werterhaltung den langfristigen Vermietungserfolg sichert.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Appell zur Mülltrennung

Leider müssen wir zunehmend beobachten, dass einige Mieter ihre Abfälle nicht sauber trennen. So landet Restmüll immer wieder in der Biotonne oder in den Behältern für Verpackungsmüll. Fremdeinflüsse können wir weitgehend ausschließen, da unsere Müllsammelplätze abschließbar sind. Der Entsorger hat sich bislang gegenüber unserer Verwaltung kulant gezeigt, allerdings mit dem Hinweis, dass die Mischabfälle in Zukunft nicht mehr abgefahren werden. Tritt dieser Fall ein, müssen wir die Abfallentsorgung bei einer anderen Firma beauftragen. Die zusätzlich anfallenden Entsorgungsgebühren müssten wir auf alle Mieter umlegen, was natürlich nicht gerecht wäre. Aus diesem Grunde unser Hinweis: Wer dabei erwischt wird, wie er Abfälle in die falsche Tonne wirft, muss mit einem Bußgeld rechnen!

Fensteraustausch im Gesamtbestand abgeschlossen

Im Jahr 2018 wurden die letzten alten Fenster im Immobilienbestand unserer Genossenschaft gegen hoch wärmedämmende Isolierglasfenster ausgetauscht. Die letzten in dieser langen Sanierungsreihe waren die Wohnungen in den Gebäuden Lönsstraße 1-7 und Voss-Straße 42-48. Mit 75.000 Euro Kosten blieben wir 3.000 Euro unter dem Budget für diese Modernisierungsmaßnahme.

Größtes Sanierungsprojekt 2018

Von dieser Sanierung profitierten die Gebäude Uhlandstraße 2-8. Die Maßnahme nahm bereits 2017 ihren Anfang durch den Austausch der alten Fenster in den Treppenhäusern und Wohnungen gegen 3-fach-Verglasung. Im Zeitraum Mai bis September 2018 wurden die Kellerwände freigelegt und dauerhaft gegen Feuchtigkeit isoliert; 24 Balkone wurden angestellt, für die Balkontüren wurden Wohnzimmerwände aufgeschnitten. Die finale Veredelung des Gebäudes erfolgte dann durch die Caparol-Farbgestaltung der Fassaden. Die Gesamtinvestition für die Gebäude in der Uhlandstraße betrug 521.000 Euro.

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. Um diese Wirkung zu erzielen bedarf es professioneller Farbkonzepte. Wir haben die Farbstudios der Farbenhersteller Caparol und Brillux mit der Erarbeitung von Farbkonzepten für die Fassaden im Quartier Giebelstieg beauftragt.

Uhlandstraße 2-8, neue Balkone und neue Fassade

Nach den gestalterischen Grundsätzen der vorliegenden Konzepte werden wir über mehrere Jahre hinweg alle Häuser des Quartiers farblich modern und frisch aufwerten lassen. Den Anfang machten 2017 die Gebäude Heinrich-Heine-Straße 1-7 sowie Lessingsstraße 1, 2 und 3; es folgte im Jahr 2018 das Objekt Uhlandstraße 2-8. Im zurückliegenden Jahr wurde die Fassadengestaltung in der Lessingstraße abgeschlossen (Kosten 88.000 Euro).

Im Zuge der farblichen Aufwertung werden in 2019 auch insgesamt 36 Loggien modernisiert. Die neuen Brüstungen werden in Edelstahl und dunklem Glas ausgeführt. Die Oberflächen der Lochbleche sind pulverbeschichtet und damit sehr witterungsbeständig. Ihre Farbgebung passt sich in das Gesamtkonzept der Fassadengestaltung ein.

Im Zusammenhang mit der optischen Aufwertung der Gebäude werden die Grünanlagen neu gestaltet und pflegeleicht angelegt. Bodendeckende Sträucher sollen gegen Rasenflächen und einzelne Büsche ausgetauscht werden. Ein Mieter kümmert sich im Giebelstieg als Minijobber um die Sauberkeit der Anlagen.

Instandhaltung und Modernisierung 2018

Instandhaltung allgemein	17.039,22 €
Maurerarbeiten	10.533,40 €
Fliesenarbeiten	7.005,93 €
Trockenbauarbeiten	1.717,96 €
Schlosserarbeiten	21.566,84 €
Dachdeckerarbeiten	15.716,02 €
Sanitärarbeiten	37.683,66 €
Tischlerarbeiten	6.158,71 €
Glaserarbeiten	4.458,72 €
Malerarbeiten	86.382,03 €
Bodenbelagsarbeiten	18.344,41 €
Heizungsarbeiten (Etagenhz.)	26.634,41 €
Heizungsarbeiten (Zentralhz.)	3.456,27 €
Elektroarbeiten	35.356,79 €
Gemeinschaftsantennen	1.258,49 €
Aufzugsanlagen	21.211,86 €
Zuwegung	1.443,72 €
Gemeinschaftsanlagen	14,98 €
Lüftungsanlagen	20.191,94 €
Durchlauferhitzer	8.498,15 €
Modernisierungen	637.299,97 €
Versicherungsschäden	7.650,34 €

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Der Bauverein versteht sich als Dienstleister

Service und Kundennähe sind uns sehr wichtig

Unsere Mieterinnen Frau Hundt, Frau Engelke und Frau Ehlert kümmern sich Am Bürgerpark 1-5 um eine bunte Vielfalt im Vorgarten.

Der Bauverein Sarstedt beschränkt sich nicht nur 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.

Ausbau der Klönstube

Unsere Klönstube ist seit Jahren Treffpunkt für Nachbarn. Damit das so bleibt und in Zukunft noch attraktiver wird, hat die Genossenschaft in die Ausstattung investiert. Es wurden neue Tische und Stühle, Besteck und Geschirr sowie eine Audioanlage angeschafft. Jetzt finden bis zu 30 Gäste Platz in der Klönstube, die auch für private Feiern genutzt werden kann. Mieter haben hier bereits Geburtstage, Silvester und eine Silberhochzeit gefeiert. Die Nutzung der Klönstube ist für Genossenschaftsmitglieder kostenlos, wir erheben lediglich eine Reinigungspauschale.

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.

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

Pflichten aus dem verschärften Datenschutz

Am 25. Mai 2018 trat die europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft. Vieles, was die DSGVO regelt, war bereits zuvor Bestandteil des deutschen Bundesdatenschutzgesetzes, allerdings hat die EU die Bußgelder empfindlich erhöht, die von Datenschutzbehörden bei Verstößen verhängt werden können. Unsere Genossenschaft ist, wie alle Unternehmen, dazu verpflichtet, die Erhebung, die Verarbeitung und die Weitergabe personenbezogener Daten exakt zu regeln und dieses Regelwerk schriftlich zu dokumentieren. Die Datenschutzbehörden der Bundesländer haben das Recht, diese Dokumente zu prüfen.

Zu den notwendigen Unterlagen zählen auch Einwilligungserklärungen unserer Mieter. Mit ihrer Unterschrift erklären unsere Mieter ihr Einverständnis, dass die Genossenschaft personenbezogene Daten (Adresse, Lage der Wohnung, evtl. Telefonnummer) zum Beispiel an Handwerker oder Messdienstleiter weitergeben darf. Diese Datenverarbeitung und Weitergabe erfolgt regelmäßig auf der Basis des Mietvertrages und im Rahmen der Wohnungsbewirtschaftung.

Unsere Genossenschaft garantiert mit ihrem Regelwerk den Schutz der persönlichen Daten ihrer Mitglieder.

Der Bauverein Sarstedt auf Facebook

Facebook ist eines der bedeutendsten sozialen Netzwerke 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.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Wohnungsbestand und Mieterfluktuation

Wir haben Vollvermietung

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2018 einen Bestand von 395 Wohnungen in 57 Häusern. Zum Bestand gehören außerdem 4 Gewerbeeinheiten sowie 218 Garagen bzw. Pkw-Parkplätze.

Ende 2018 verzeichneten wir erneut mit 0,51 % eine sehr niedrige Leerstandsquote. 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. In 2018 gab es insgesamt 47 Mietereinzüge und 45 Auszüge.

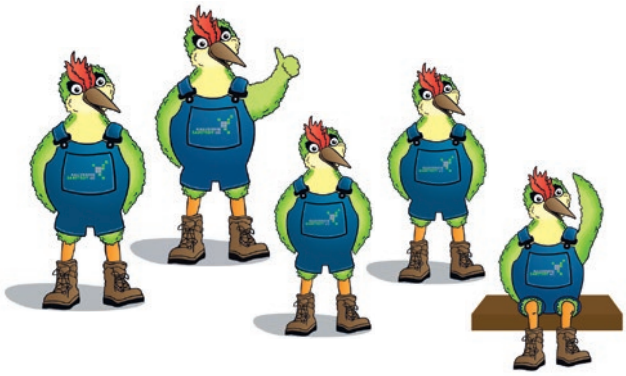
Entwicklung der Nutzungsgebühren

Steigerung der Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen haben sich in 2018 gesteigert. Die monatliche Sollmiete betrug im Dezember 2018 (ohne Betriebskosten) 139.394,08 Euro – die Vorjahressumme war 137.989,60 Euro. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter betrug 5,54 Euro (Vorjahr 5,53 Euro).

Mitglieder und ihre Geschäftsguthaben

Unsere Genossenschaft zählte zum Jahreswechsel 657 Mitglieder mit 1.356 Geschäftsanteilen. Die Geschäftsguthaben beliefen sich am 31. Dezember 2018 auf insgesamt 636.289,00 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich daraus ein durchschnittliches Geschäftsguthaben von 968,47 Euro. Das entspricht durchschnittlich 2,06 Geschäftsanteilen. Im Mitgliederbereich gab es 49 Zugänge sowie 52 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 2018 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 kamen im Jahr 2018 zu 6 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.

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 2018 schwankte unsere Leerstandquote zwischen 0,0 % und 0,76 % (Vorjahr: 1,01 %) 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 den benachbarten Großstädten, 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.

Werner Grimmelt, Vorstand

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Volker Flöge, Vorstand

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 bei Neuvermietung moderat 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. Bei einem Mieterwechsel und einem langjährigen Sanierungsstau werden unsere Wohnungen kernsaniert und auf den heutigen Technik- und Komfortstandard angehoben.

Unabhängig von den gestiegenen Erwartungen des Marktes an Wohnkomfort und Wohnungsausstattung wollen wir in den kommenden Jahren verstärkt in eine moderne Wärmeerzeugung investieren. Wir wollen unseren Anteil an der Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung durch Investitionen in energieeffiziente zentrale Heizungsanlagen beisteuern.

Die Schaffung moderner Bäder geht weiter, ebenso die Modernisierung der Hauselektrik und die Verlegung von Multimedia-Anschlüssen. Wo es bautechnisch möglich und finanziell vertretbar ist, werden nachträglich Balkone angebaut. 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 eventuellen Neubau von Wohnungen zu wachsen.

Die aktuelle Zinsentwicklung entlastet die Bilanz unserer Genossenschaft. Bei der Prolongation laufender Kredite konnten wir die Zinslast erheblich reduzieren. Ein Grund, warum wir die Mieten konstant halten können und nur leicht nach Modernisierungen erhöhen.

Unabhängig von Verordnungen und Gesetzen zwingen das Alter unserer Immobilien und die gewachsenen Ansprüche des Marktes zu kontinuierlichen Modernisierungsinvestitionen. Bei Mieterwechsel und nach umfassenden Modernisierungen heben wir die Mieten leicht an, ohne die gesetzlich mögliche Höhe der Modernisierungsumlage von derzeit 8 Prozent in jedem Fall auszuschöpfen. Bei bestehenden Mietverhältnissen haben wir die Mieten seit rund zehn Jahren konstant gehalten.

Trotz des Verzichts auf generelle Mieterhöhungen und aufgrund der günstigen Zinsen ist die Genossenschaft betriebswirtschaftlich im Plus. Wir sind also wirtschaftlich in der Lage, unseren sozialen Auftrag zu erfüllen und können sozialverträgliche Mieten als Ziel halten.

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

BAUVEREIN
SARSTEDT eG

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
HANNOVER UND REGION

Jahresabschluss 2018

Bilanz
zum 31. Dezember 2018

Aktiva				
				Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		16.243,44	23.180,96
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.817.742,08		10.596.354,84
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	230.964,17		243.246,69
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.440,63	11.052.146,88	5.322,47
III.	**Finanzanlagen**			
	Andere Finanzanlagen		650,00	650,00
			11.069.040,32	**10.868.754,96**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Andere Vorräte**			
	Unfertige Leistungen		402.466,44	418.597,13
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	4.421,22		2.452,12
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.766,02		3.536,10
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	5.475,89	12.663,13	2.297,98
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	312.610,23		502.522,01
2.	Bausparguthaben	21.467,14	334.077,37	14.277,35
			749.206,94	**943.682,69**
	Bilanzsumme		**11.818.247,26**	**11.812.437,65**

Passiva				
				Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.540,00		44.650,00
2.	der verbleibenden Mitglieder Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 3.300,00 €)	636.289,00	674.829,00	626.510,00
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 33.820,00 € (Vorjahr: 20.037,00 €)	550.257,00		516.437,00
2.	Bauerneuerungsrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 169.100,00 € (Vorjahr: 100.180,00 €)	2.661.280,00		2.492.180,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 67.820,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	743.820,00	3.955.357,00	676.000,00
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Gewinnvortrag	7.490,08		7.630,73
2.	Jahresüberschuss	338.194,27		200.370,15
3.	Einstellung in Ergebnisrücklagen	-202.920,00	142.764,35	-120.217,00
			4.772.950,35	**4.443.560,88**
B.	**Rückstellungen**			
1.	Steuerrückstellungen	0,00		1.965,00
2.	Sonstige Rückstellungen	24.750,00	24.750,00	23.030,00
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.678.304,65		4.847.593,28
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.825.877,87		1.931.844,42
3.	Erhaltene Anzahlungen	509.716,40		513.206,90
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		685,38
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	746,77		42.134,82
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 2.018,25 € (Vorjahr: 2.023,53 €)	2.808,05	7.017.453,74	3.674,94
			7.017.453,74	**7.339.139,74**
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		3.093,17	4.742,03
	Bilanzsumme		**11.818.247,26**	**11.812.437,65**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Gewinn- und Verlustrechnung				
				Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
1.	**Umsatzerlöse**			
	aus der Hausbewirtschaftung		2.085.295,42	2.081.137,00
	aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	211,35
2.	**Verminderung des Bestandes**			
	an unfertigen Leistungen		-16.130,69	-13.972,12
3.	**Sonstige betriebliche Erträge**		16.826,88	22.445,79
4.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**			
	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-741.897,41	-867.055,30
5.	**Rohergebnis**		**1.344.094,20**	**1.222.766,72**
6.	**Personalaufwand**			
	a) Löhne und Gehälter	-210.685,30		-214.218,90
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 4.027,00 € (Vorjahr: 4.027,00 €)	-50.397,87	-261.083,17	-50.049,43
7.	**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**		-439.407,24	-426.544,13
8.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		-87.355,40	-98.690,65
9.	**Erträge aus Beteiligungen**		22,00	37,00
10.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**		37,83	28,87
11.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**		-177.934,23	-190.958,62
12.	**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**		-53,25	-4.857,60
13.	**Ergebnis nach Steuern**		**378.320,74**	**237.513,26**
14.	**Sonstige Steuern**		-40.126,47	-37.143,11
15.	**Jahresüberschuss**		**338.194,27**	**200.370,15**
16.	**Gewinnvortrag**		7.490,08	7.630,73
17.	**Einstellung in Ergebnisrücklagen**			
	a) Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklagen	-33.820,00		-20.037,00
	b) Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Bauerneuerungsrücklagen	-169.100,00	-202.920,00	-100.180,00
18.	**Bilanzgewinn**		**142.764,35**	**87.783,88**

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Sarstedt und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hildesheim (Reg. Nr. 342)

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Bauverein Sarstedt eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen sind Bilanzierungs und Bewertungsmethoden unverändert wie folgt zur Anwendung gelangt: Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt bilanziert:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten (EDV Anwenderprogramme) erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und sechs Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten

a) Altbauten (bis 20.06.1948 erstellt)
Die in der D Markeröffnungsbilanz bilanzierten Herstellungskosten der bis zum 20. Juni 1948 erstellten Mietwohngebäude sind bereits voll abgeschrieben. Nach Modernisierung wird die Restnutzungsdauer auf 15 Jahre bis 20 Jahre verlängert.

b) Neubauten (ab 21.06.1948 erstellt)
Die Abschreibungen erfolgen ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren.

Die Abschreibung auf nachträgliche Herstellungskosten erfolgte zeitanteilig mit Fertigstellung der baulichen Maßnahme auf die Restnutzungsdauer der Gebäude.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren, bewertet.

Im Geschäftsjahr wurden alle selbstständigen beweglichen Anlagegüter mit Anschaffungskosten (netto) von € 250 bis € 1.000 als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten abzüglich erwarteter Leerstandsausfälle bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt. Kassenbestand, Bankguthaben und Bausparguthaben sind zum Nennwert angesetzt.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit dem Nennbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 402.466,44 (Vorjahr € 418.597,13) noch nicht abgerechnete Betriebs und Heizkosten enthalten. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus dem Rücklagenspiegel.

Die anderen Ergebnisrücklagen über € 743.820,00 beinhalten mit € 36.000,00 eine Mietausfallrücklage sowie freie Rücklagen über € 707.820,00.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:

Prüfungskosten.....12.000,00 €
Jahresabschlusskosten.....8.225,00 €
Steuerberatungskosten .....1.975,00 €
Aufbewahrungskosten.....1.250,00 €
Beitrag Berufsgenossenschaft.....1.300,00 €
Gesamt.....24.750,00 €

Entwicklung des Anlagevermögens	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2018
	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	104.694,58
Sachanlagen	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.361.879,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	561.729,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.304,16
	19.003.913,09
Finanzanlagen	
Andere Finanzanlagen	650,00
Anlagevermögen insgesamt	**19.109.257,67**

Verbindlichkeitenspiegel		
	insgesamt 31.12.2018	**insgesamt 31.12.2017**
	Euro	**Euro**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.678.304,65	4.847.593,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.825.877,87	1.931.844,42
Erhaltene Anzahlungen	509.716,40	513.206,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	685,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	746,77	42.134,82
Sonstige Verbindlichkeiten	2.808,05	3.674,94
Gesamtbetrag	**7.017.453,74**	**7.339.139,74**

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	516.437,00	0,00	33.820,00	550.257,00
Bauerneuerungsrücklage	2.492.180,00	0,00	169.100,00	2.661.280,00
Andere Ergebnisrücklagen	676.000,00	67.820,00	0,00	743.820,00
Gesamtbetrag	**3.684.617,00**	**67.820,00**	**202.920,00**	**3.955.357,00**

Zugänge des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2018	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
0,00	104.694,58	81.513,62	6.937,52	88.451,14	16.243,44	23.180,96
637.299,97	18.999.179,26	7.765.524,45	415.912,73	8.181.437,18	10.817.742,08	10.596.354,84
0,00	561.729,64	318.482,95	12.282,52	330.765,47	230.964,17	243.246,69
2.392,63	82.696,79	74.981,69	4.274,47	79.256,16	3.440,63	5.322,47
639.692,60	**19.643.605,69**	**8.158.989,09**	**432.469,72**	**8.591.458,81**	**11.052.146,88**	**10.844.924,00**
0,00	650,00	0,00	0,00	0,00	650,00	650,00
639.692,60	**19.748.950,27**	**8.240.502,71**	**439.407,24**	**8.679.909,95**	**11.069.040,32**	**10.868.754,96**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr		Davon mit einer Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre		Davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre		gesichert Höhe GPR [1]
2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
157.261,22	163.126,37	674.734,61	654.335,70	3.846.308,82	4.030.131,21	4.678.304,65
112.280,47	101.603,04	446.646,71	417.623,45	1.266.950,69	1.412.617,93	1.825.877,87
509.716,40	513.206,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	685,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
746,77	42.134,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.808,05	3.674.94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
782.812,91	**824.431,45**	**1.121.381,32**	**1.071.959,15**	**5.113.259,51**	**5.442.749,14**	**6.504.182,52**

[1] Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

In den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen: Unter dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute werden in Höhe von € 1.315,09 aufgelaufene Hypothekenzinsen und unter Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden in Höhe von € 375,71 aufgelaufene Hypothekenzinsen und fällige Annuitäten in Höhe von € 839,17 ausgewiesen. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte in Klammern vermerkt).

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen folgende periodenfremde Erträge aus:

Vereinnahmung von verjährten Auseinandersetzungsguthaben, Dividenden und anderen Verbindlichkeiten .....1.888,42 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten.....162,20 €
Sächlichen Verwaltungskosten früherer Jahre .....1.767,03 €
Rechtsstreit.....1.449,04 €
Ratenzahlungen Mieten frühere Jahre .....294,79 €
Gesamt .....5.561,48 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen.

E. Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Haftungsverhältnisse

Zur Beteiligung an einer Genossenschaft besteht eine Nachschusspflicht von € 150,00 (Haftsumme).

Zahl der Arbeitnehmer

Zusätzlich zu den zwei Mitgliedern des Vorstandes beschäftigte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018 im Durchschnitt drei Arbeitnehmer. Darüber hinaus waren ein Gärtner und zwei Hausmeister geringfügig beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Miet und Wartungsverträgen besteht ein nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesenes Obligo von T€ 307.

Mitgliederbewegung

Anfang 2018 660
Zugang 2018.....49
Abgang 2018 52
Ende 2018.....657

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 9.779,00 erhöht. Die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.410,00 vermindert und beträgt am 31.12.2018 € 308.790,00.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn, entwickelt aus

Jahresüberschuss .....338.194,27 €

abzgl. Einstellung in die gesetzliche Rücklage gem. § 38 Abs. 2 Satz 1 der Satzung...33.820,00 €

abzgl. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage gem. § 27 j) der Satzung i. V. m. § 270 Abs. 2 HGB ..... 169.100,00 €

zzgl. Gewinnvortrag ..... 7.490,08 €

Bilanzgewinn ..... 142.764,35 €

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Jan. 2018 von € 626.040,00.....12.520,80 €

Einstell. in Andere Ergebnisrücklagen....123.000,00 €

Gewinnvortrag auf neue Rechnung.....7.243,55 €

Vermögenslage					
		31.12.2018		31.12.2017	Veränderungen
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
A. Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	16	0,1	23	0,2	-7
Sachanlagen	11.052	93,6	10.845	91,8	207
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	11.069	93,7	10.869	92,0	200
Umlaufvermögen kurzfristig (einschl. Rechnungsabgrenzungposten)					
Unfertige Leistungen u. andere Vorräte	402	3,4	418	3,5	-16
Flüssige Mittel	334	2,8	517	4,4	-183
Forderungen u. übrige Aktiva	13	0,1	8	0,1	5
	749	6,3	943	8,0	-194
Gesamtvermögen	**11.818**	**100,0**	**11.812**	**100,0**	**6**
B. Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	675	5,7	671	5,7	4
Rücklagen	3.955	33,5	3.684	31,2	271
Bilanzgewinn	143	1,2	88	0,7	55
	4.773	40,4	4.443	37,6	330
Fremdkapital lang- und mittelfristig (einschl. Rechnungsabgrenzungposten)					
Rückstellungen	1	0,0	1	0,0	0
Dauerfinanzierungsmittel	6.502	55,0	6.769	57,3	-267
	6.503	55,0	6.770	57,3	-267
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rechnungsabgrenzungposten)					
Rückstellungen	23	0,2	24	0,2	-1
Erhaltene Anzahlungen	510	4,3	513	4,4	-3
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	9	0,1	62	0,5	-53
	542	4,6	599	5,1	-57
Gesamtkapital	**11.818**	**100,0**	**11.812**	**100,0**	**6**

Finanzlage					
		31.12.2018		31.12.2017	Veränderungen
Liquidität	TEuro	TEuro	TEuro	TEuro	TEuro
Die Gegenüberstellung der:					
Finanzmittel	334		517		
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	334	0	517	-183
übrige kurzfristige Vermögensgegenst.	415		427		-12
mit den kurzfristigen Rückstellungen	-23		-24		1
mit den kurzfristigen Verbindlichkeiten	-519	-127	-574	-171	55
Nettogeldvermögen		**207**		**346**	**-139**

Kapitalflussrechnung		
	2018	**2017**
	TEuro	**TEuro**
Jahresüberschuss	338,2	200,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	439,4	426,5
Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,1	0,1
Cashflow nach DVFA/SG	**777,7**	**627,0**
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1,6	0,3
Abnahme sonstiger Aktiva	6,8	3,2
Ab- / Zunahme sonstiger Passiva	-55,7	48,7
Zinsaufwendungen (+) / -erträge (-)	177,9	191,0
Ertragssteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0,1	4,9
Ertragssteuerzahlungen	-4,4	-1,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**904,0**	**873,7**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-1,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-639,6	-215,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-639,6**	**-217,1**
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	3,6	5,5
Planmäßige Tilgungen	-267,6	-241,5
Gezahlte Zinsen	-177,9	-191,0
Gezahlte Dividenenden	-12,4	-12,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-454,3**	**-439,2**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**-189,9**	**217,4**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	502,5	285,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**312,6**	**502,5**
Zusammensetzung Finanzmittelbestand (ohne Bausparguthaben)		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	312,6	502,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**312,6**	**502,5**

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme zum 31.12.2018 hat sich um € 5.809,61 erhöht und beträgt demnach € 11.818.247,26. Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von € 338.194,27 (Vorjahr: Jahresüberschuss € 200.370,15) ab.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wird der Jahresüberschuss wie folgt verwendet: Einstellung in die gesetzliche Rücklage € 33.820,00 und in die in die Bauerneuerungsrücklage € 169.100,00.

Ertragslage
Umsatzerlöse
aus der Hausbewirtschaftung
aus anderen Lieferungen und Leistungen
Bestandsveränderungen
Gesamtleistung
Sonstige betriebliche Erträge
Betriebsleistung
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung
Personalaufwand
Abschreibungen
Sonstige betriebliche Aufwendungen
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Sonstige Steuern
Anteilige Kosten
Ergebnis vor Steuer
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
Jahresüberschuss
Gewinnvortrag
Einstellungen in die Rücklagen
Bilanzgewinn

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von € 7.490,08 verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 142.764,35 (Vorjahr: € 87.783,88 unter Berücksichtigung einer Einstellung in die gesetzliche Rücklage von € 20.037,00, einer Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von € 100.180,00 und des Gewinnvortrags von € 7.630,73).

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich auf € 4.772.950,35 und stellt einen Anteil von 40,4 % (Vorjahr: 37,6 %) am Gesamtkapital dar.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel beträgt 55 % (Vorjahr: 57,3 %). Die Rentabilität der Genossenschaft wird primär durch die hohen Ausgaben aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Im Jahr 2018 beträgt die Eigenkapitalrentabilität 7,1 % (Vorjahr: 4,5 %).

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten im Geschäftsjahr 2018 zu jeder Zeit erfüllt werden. Die Entwicklung der Ertragslage der Genossenschaft wird weiterhin positiv beurteilt. Der Leerstand von vermietbaren Wohnungen hat sich im Dezember 2018 auf 0,2 % (Vorjahr: 0,3 %) vermindert. Wir passen die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung an. Rentabilität und Liquidität des Unternehmens waren zum 31. Dezember 2018 auch unter Berücksichtigung der Abwicklung begonnener sowie geplanter Modernisierungs-, und Instandhaltungsmaßnahmen jederzeit vorhanden. Für mögliche Risiken wurden ausreichende Rückstellungen gebildet.

Ausweis lt. GuV	Hausbewirtschaftung	Sonstiger Geschäftsbetrieb	Anteilige Kosten Betriebsfunktionen	Betriebsergebnis	Finanzergebnis	neutrales Ergebnis
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
2.085.295,42	2.085.295,42			2.085.295,42		
0,00		0,00		0,00		
-16.130,69	-16.130,69			-16.130,69		0,00
	2.069.164,73	**0,00**	**0,00**	**2.069.164,73**		
16.826,88	8.254,92	682,29	2.328,19	11.265,40		5.561,48
	2.077.419,65	**682,29**	**2.328,19**	**2.080.430,13**		
-741.897,41	-741.897,41		0,00	-741.897,41		
-261.083,17	-2.361,60		-258.721,57	-261.083,17		0,00
-439.407,24	-429.950,51		-9.456,73	-439.407,24		0,00
-87.355,40	0,00	-350,00	-86.603,40	-86.953,40		-402,00
22,00				0,00	22,00	
37,83	0,00			0,00	37,83	
-177.934,23	-173.733,21	0,00	-4.201,02	-177.934,23	0,00	0,00
-40.126,47	-39.642,97	0,00	-483,50	-40.126,47		0,00
	-1.387.585,70	**-350,00**	**-359.466,22**	**-1.747.401,92**	**59,83**	**5.159,48**
	-321.424,23	-35.713,80	357.138,03			
338.247,52	**368.409,72**	**-35.381,51**	**0,00**	**333.028,21**	**59,83**	**5.159,48**
-53,25						
338.194,27						
7.490,08						
-202.920,00						
142.764,35						

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes:

Werner Grimmelt
Volker Flöge

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Patric Marti, Vorsitzender
Schlosser
Achim Pflume (bis 01.05.2018)
Maler
Heinz Andreas Kuche (ab 28.06.2018)
Bankkaufmann
Oliver Cohrs
Bankkaufmann
Steffen Grothe
Technischer Berater
Andreas Conrad
Informatiker

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

Sarstedt, den 04. Juni 2019

Der Vorstand
Werner Grimmelt, Volker Flöge

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Im Berichtsjahr wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes laufend und eingehend über die Geschäftslage und die Planungen der Genossenschaft unterrichtet. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand auch im Jahr 2018 in seinem Streben nach Bestandserhaltung und Modernisierung bestärkt. Die Leistung des Vorstandes verdient Dank und Anerkennung.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) hat in 2018 durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover, stattgefunden. Es wurde festgestellt, dass der Jahresabschluss 2017 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2018 ist vom Aufsichtsrat einstimmig genehmigt worden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2018 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und die notwendige Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat wünscht für das Geschäftsjahr 2019 alles Gute. Wir stehen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit und werden die Interessen insgesamt weiterhin vertreten. Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Sarstedt, im Juni 2019

Der Aufsichtsrat
Patric Marti, Vorsitzender

BAUVEREIN SARSTEDT eG