BAUVEREIN
SARSTEDT eG

WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
HANNOVER UND REGION

# Geschäftsbericht 2020

Britta Meyer

Friedrike Krahl

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 (Titel, S. 3, 6, 7, 9, 12, 18)

**Texte**
Thomas Engelbrecht, freier Journalist

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

*... lebendiges Wohnen mit Zukunft!*

BAUVEREIN SARSTEDT eG

# Die gesamtwirtschaftliche Lage und Baukonjunktur in Deutschland 2020/2021

## Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, da sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

**Immobilienwirtschaft erweist sich in der Krise als stabil**

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

**Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt vorerst beendet**

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 100.000 Personen sorgen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.

**Zuwächse bei staatlichen Konsumausgaben und Bauinvestitionen**

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein.

Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Damit stiegen die staatlichen Konsumausgaben stärker als in den drei vorangegangenen Jahren. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 preisbereinigt um 4,1 % gegenüber 2019 zurück.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

**Wohnungsbau trotzt der Coronakrise**

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

Im gewerblichen Bau schlug sich die Rezession in der Industrie nieder. Im Vergleich zum Vorjahr konnte 2020 das bereits niedrige Investitionsniveau lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreiz reduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben.

**Baugenehmigungen steigen – Höchststand aus 2016 könnte 2021 übertroffen werden**

Im Jahr 2020 dürften die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 52 % der Baugenehmigungen des Jahres 2020.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben kurzfristig umzusetzen.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

**Baufertigstellungen steigen 2021 voraussichtlich auf 308.000 Wohneinheiten**

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärts gerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langen wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen; GdW Information 161, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021

# 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.

BAUVEREIN SARSTEDT eG

# Genossenschaftliches Leben litt unter der Pandemie

## Frühlings- und Weihnachtsmarkt mussten ausfallen

Um Ansteckungen mit dem Coronavirus zu vermeiden war unsere Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 leider gezwungen, die so wichtigen und bei den Mietern sehr beliebten Nachbarschaftsaktivitäten abzusagen.

Einander besser kennen lernen, nachbarschaftliche Verabredungen treffen, enger zusammenrücken bei Kaffee und Kuchen, Grillwurst und Bier – all das war 2020 leider nicht möglich. Frühlings- und Weihnachtsmarkt im Quartier Giebelstieg, die sich bei Mietern und Nachbarn seit Jahren wachsender Beliebtheit erfreuen, konnten nicht stattfinden.

Selbstverständlich tragen wir als Genossenschaft auch eine Verantwortung für den Gesundheitsschutz. Nachbarschaftsfeste sind unter der Einhaltung von Hygieneregeln nicht möglich. Auch unser Nachbarschaftstreff, die Klönstube, lief nur unter eingeschränkten Bedingungen. Besucher und Besucherinnen trafen sich in einem Zelt, das bis Oktober genutzt werden konnte. Ebenfalls streichen mussten wir den Mieterausflug.

Unter strengen Hygieneauflagen und unter Verzicht auf das gemeinsame Essen fand nach zeitlicher Verschiebung am 1. Oktober 2020 die jährliche Mitgliederversammlung unter überraschend hoher Beteiligung statt. Um Abstände zwischen den Mitgliedern einhalten zu können, wählten wir als Versammlungsort den Stadtsaal der Stadt Sarstedt, wo sich mehr als 50 Mitglieder der Genossenschaft einfanden.

Wir bedauern die coronabedingten Einschränkungen und Belastungen für unsere genossenschaftliche Gemeinschaft sehr und planen für die Zeit nach dem Ende der Pandemie selbstverständlich den Neustart von Frühlings- und Weihnachtsmarkt.

**Fahrradreparatur-Station am Bahnhof wird gut genutzt**

Im September 2019 hat unsere Genossenschaft für die Einrichtung einer Fahrradreparatursäule auf dem Sarstedter Bahnhof gesorgt. Nach über einem Jahr lässt sich feststellen, dass die Einrichtung gut angenommen wird und Schäden durch Diebstahl und Vandalismus sich in engen Grenzen halten.

Radfahrer, die zum Beispiel einen Platten haben, können an Ort und Stelle den defekten Schlauch flicken. Die Reparatursäule bietet einen Fahrradmontageständer und ein Grundsortiment an Werkzeugen sowie eine Luftpumpe, die an der Säule befestigt sind. Finanziert wurde die Reparatursäule vom Regionalverbund Wohnungsbaugenossenschaften Hannover/Region. Zu den Mitgliedern dieses Marketingverbundes zählt auch unsere Genossenschaft. Die Mitgliedsbeiträge werden für die Förderung und Unterstützung sozialer und öffentlicher Projekte eingesetzt.

**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

# Investitionen und Modernisierungen

## Permanente Modernisierung in kleinen und großen Schritten

**Vier neue Wohnungen durch Dachaufstockung**

Anfang Dezember 2020, einen Monat früher als geplant, waren die vier neuen Dachgeschosswohnungen in den Gebäuden Voss-Straße 46 und 48 vermietet. Die Übergabe der Wohnungen an die Mieter markiert lediglich den Abschluss der ersten Ausbauphase eines längerfristigen Programms zur Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen. Beide Vorstände unserer Genossenschaft haben entschieden, etwa alle zwei Jahre ein weiteres Aufstockungsprojekt zu realisieren.

Auf dem Gebäude Voss-Straße 46 + 48 begann der Abriss des Dachs am 20. April 2020. Das komplette Sparrendach musste abgetragen werden, damit ein neuer Dachstuhl eine größere Höhe bringt. Pro Hauseingang entstanden zwei Zweizimmerwohnungen mit jeweils ca. 50 Quadratmetern Wohnfläche und Dachterrasse. Die Konstruktion besteht im Wesentlichen aus vorgefertigten Holzbauteilen, die aufgesetzt und montiert wurden. Der Richtkranz wurde am 27. Mai gesetzt, am 30. Oktober hatten alle Gewerke ihre Arbeiten abgeschlossen und bereits am 1. Dezember waren alle vier Wohnungen vermietet. Das Neubauprojekt machte eine Gesamtinvestition von 745.000 Euro erforderlich. Entstanden sind vier attraktive Wohnungen im Neubaustandard, für die es schon während der Bauphase Anfragen von Mietinteressenten gab. Die Wohnungen werden für eine Nettokaltmiete von 8,50 Euro vermietet.

Die Ausstattung und Materialität der Neubauwohnungen entsprechen dem hohen Standard, den unsere Genossenschaft auch bei allen Wohnungsmodernisierungen anlegt. Jede Wohnung verfügt über eine Dachterrasse. Große Dachgauben in Küche und Schlafzimmer sorgen für viel Tageslicht im Inneren. Auch der Flur ist hell, weil er sich – durch keine Wand getrennt – zum Wohnzimmer hin öffnet. Die Wohnräume sind mit Laminat ausgelegt, Küchen und Bäder sind in Holzdekor-Optik gefliest. Glasfaseranschlüsse sorgen für eine leistungsfähige und schnelle Multimediaversorgung. Den Mietern steht Stauraum sowohl in einem Spitzboden als auch in einem separaten Kellerraum zu Verfügung. Ein weiterer Vorteil der Dachgeschosswohnungen sind die spannenden Ausblicke auf die Stadtmitte und über die Dächer der Nachbargebäude.

Starke Vermietungsargumente bietet auch die Ausstattung der Bäder. In die Zimmerdecken integriert sind Lautsprecher und Lichtspots. Das Radio lässt sich über eine Dockingstation mit dem Handy verbinden. Die Sanitärobjekte haben ein modernes Design, die bodenebene Dusche und der Regenduschkopf schaffen Komfort. Durch die Vorwandinstallation der Sanitärobjekte entsteht viele Ablagefläche für Kosmetik- und Hygieneartikel.

Die vier neuen Wohnungen sind innerhalb von sechs Monaten fertiggestellt worden und konnten einen Monat früher als geplant vermietet werden. Der zügige Projektablauf und die Bauabnahme ohne nennenswerte Beanstandungen sind das Ergebnis der engen und reibungslosen Zusammenarbeit zwischen unserer Genossenschaft, der Bauleitung und den Gewerken. Dafür bedanken sich Geschäftsführung und Aufsichtsrat des Bauvereins Sarstedt bei allen Beteiligten. Zu danken haben wir auch den Mietern in den Bestandswohnungen für die Geduld und das Verständnis, dass sie während der Ausbauphase angesichts der unvermeidbaren Störungen aufgebracht haben.

Die Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen bleibt eine Option für unsere Genossenschaft. Auch in absehbarer Zukunft wird der Wohnungsmarkt eng sein, wird die Wohnungsnachfrage das Angebot übersteigen. Damit ist auch der Bauverein Sarstedt in der Verantwortung, zusätzliche bezahlbare Mietwohnungen zu erstellen.

*Voss-Straße 46 + 48*

Das Potenzial, das in der Aufstockung von Wohngebäuden aus den 1950er bis 1990er Jahren steckt, hatte die TU Darmstadt bereits im Jahr 2016 untersucht und kam damals auf bis zu 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen. Die „Deutschlandstudie 2019: Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen, Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden“ von TU Darmstadt und Pestel-Institut wurde erweitert um Nichtwohngebäude, die demzufolge Potenzial für weitere 1,2 Millionen Wohnungen bieten, zum Beispiel auf Parkhäusern, Büro- und Verwaltungsgebäuden oder auf den Dächern von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Supermärkten. Diese Wohnungen könnten entstehen, ohne dass zusätzliches Bauland benötigt oder Versorgungsleitungen verlegt werden müssten.

**Mehr Sicherheit und Wohnkomfort durch Digitalisierung**

Nicht nur die Nutzer der neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen, sondern alle Mietparteien in der Voss-Straße 46 – 48 kommen jetzt in den Genuss einer Video-Türsprechanlage und eines digitalen Türöffnungssystems. Vorreiter bei der Nutzung des Systems der französischen Firma Intratone waren bereits im Jahr 2019 die Mieter in den sechs Wohnungen Wilhelm-Raabe-Straße 1. Wie funktioniert das System?

*Intratone Informationstableau*

BAUVEREIN SARSTEDT eG

Drückt ein Besucher auf den Knopf des Klingelschildes, so meldet sich das Handy, das Tablet oder auch das Festnetztelefon. Der Mieter kann mit dem Besucher vor der Haustür sprechen und über Telefon oder Tablet die Tür öffnen. Das ist natürlich auch von unterwegs möglich. Das Signal von der Gegensprechanlage lässt sich alternativ auf andere Nummern umleiten, damit gegebenenfalls Vertrauenspersonen einem Paketboten die Haustür öffnen können.

Statt eines Haustürschlüssels tragen die Mieter einen Transponder bei sich, mit der die Haustür bei Annäherung automatisch geöffnet wird. Dieser digitale Dienst kostet Mieter zusätzlich ca. drei Euro pro Monat. Auch für unsere Verwaltung hat das digitale Kommunikations- und Schließsystem Vorteile. Die Namen der Mieter auf dem Klingelschild erscheinen auf einem elektronischen Display. Im Falle eines Mieterwechsels kann der Name vom Computer aus geändert werden. Und bei Verlust des Transponders zum Türöffnen kann die Verwaltung schnell und einfach eine neue Zugangsberechtigung erteilen.

**Elektronisches Display statt schwarzes Brett**

In den beiden Treppenaufgängen der Voss-Straße 46 – 48 wurden außerdem elektronische Displays installiert. Die Monitore ersetzen das schwarze Brett und die Papieraushänge. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen unserer Verwaltung können nun Hausmitteilungen und Mieterinformationen bequem vom Rechner aus jederzeit veröffentlichen und aktualisieren. Editierbar sind sowohl Word-Dateien als auch Excel-Tabellen oder PDFs.

Drei weitere digitale Sprechanlagen und vier elektronische Treppenhausmonitore wurden im Frühjahr eingebaut. Die Kosten pro Klingelanlage belaufen sich auf 2.800 Euro. Für die Nutzung der elektronischen Displays erhebt Intratone eine monatliche Gebühr, die die Genossenschaft komplett trägt, weil die Arbeit der Verwaltung erleichtert wird.

**Glasfaser-Anschluss für schnelles Internet**

Die Telekom hat im Verlauf des Jahres 2020 den Anschluss des überwiegenden Teils unseres Gebäudebestandes an das hochleistungsfähige Glasfasernetz angeschlossen. Die Hausanschlüsse sind für die Genossenschaft kostenlos. Unsere Mieter können somit, sofern sie es wünschen, Kunde bei der Telekom werden und Fernseh- und Streamingprogramme, Internet und Telefon in Gigabit-Geschwindigkeit empfangen.

**Einbau von Zentralheizungen**
**für Klimaschutz und Kostenersparnisse**

Die gewerbliche Wohnungswirtschaft fühlt sich den Klimaschutzzielen der Bundesregierung verpflichtet. Der Gebäudesektor trägt in erheblichem Umfang zum CO2-Ausstoß bei und kann deutlich durch die Verbesserung der Energieeffizienz reduziert werden. Auch der Bauverein Sarstedt leistet durch Investitionen in moderne Heizungsanlagen einen Beitrag zu mehr Klimaschutz. Diese Maßnahmen sollen zusätzlich zu niedrigeren Heiz- und Wartungskosten für unsere Mieter führen.

Schon im Januar 2020 begannen die vorbereitenden Arbeiten zur Zentralisierung der Heizungsanlagen in sechs Objekten: Voss-Straße 42 - 44, 46 - 48, Wilhelm-Raabe-Straße 1 - 2, 3 - 4 sowie Lönsstraße 1 - 3 und 5 - 7. In der zweiten Projektphase wurden die alten Gas-Thermen aus den Wohnungen entfernt. Aufgrund der Corona-Pandemie verzögerte sich die Inbetriebnahme der Gas-Zentralheizungen um eine Woche auf den 11. Mai 2020. Diese Umstände der Modernisierung waren für die Handwerker und die Mieterinnen und Mieter eine große Herausforderung. Die Verantwortlichen unserer Genossenschaft danken allen Beteiligten für ihre Geduld und ihr Verständnis.

Die Investitionen in die Modernisierung der Heizungsanlagen in sechs Gebäuden beliefen sich wie budgetiert auf 360.000 Euro. Mit der Inbetriebnahme der Zentralheizungen entfallen für die Mieter Wartungs- und Schornsteinfegertermine. Und nicht zuletzt werden sich die Gaskosten verringern, denn der zentrale Gaseinkauf durch die Genossenschaft führt zu günstigeren Energiepreisen.

**Instandhaltung und Modernisierung 2020**

| | |
|---|---|
| Instandhaltung allgemein | 3.259,88 € |
| Maurerarbeiten | 52.364,32 € |
| Fliesenarbeiten | 20.506,33 € |
| Trockenbauarbeiten | 0,00 € |
| Schlosserarbeiten | 98.755,35 € |
| Dachdeckerarbeiten | 15.587,20 € |
| Sanitärarbeiten | 43.637,00 € |
| Tischlerarbeiten | 9.233,62 € |
| Glaserarbeiten | 353,09 € |
| Malerarbeiten | 207.114,62 € |
| Bodenbelagsarbeiten | 13.676,70 € |
| Heizungsarbeiten (Etagenhz.) | 25.661,84 € |
| Heizungsarbeiten (Zentralhz.) | 295.327,60 € |
| Elektroarbeiten | 114.600,38 € |
| Gemeinschaftsantennen | 7.167,04 € |
| Aufzugsanlagen | 10.023,59 € |
| Zuwegung | 283,82 € |
| Gemeinschaftsanlagen | 0,00 € |
| Lüftungsanlagen | 944,56 € |
| Durchlauferhitzer | 8.258,30 € |
| Modernisierungen | 269.072,42 € |
| Versicherungsschäden | 2.936,28 € |
| Dachgeschossausbau | 681.907,21 € |

BAUVEREIN SARSTEDT eG

**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. Nach den gestalterischen Grundsätzen der vorliegenden Konzepte werden wir über mehrere Jahre hinweg alle Häuser des Quartiers farblich modern und frisch aufwerten lassen.

Zwischen April und August 2020 erhielten die Fassaden der Gebäude Voss-Straße 42 und 44 sowie Lönsstraße 1, 3, 5 und 7 eine neue Farbgestaltung (Investitionssumme: 292.000 Euro).

*Voss-Straße 42 + 44*

Im Jahr 2021 werden die Objekte Heinrich-Heine-Straße 2 - 8 und Voss-Straße 58 - 62 sowie Giebelstiegstraße 1a und 1b durch frische Farben aufgewertet. Für diese Maßnahme sind 260.000 Euro budgetiert.

Den Anfang der Fassadengestaltung machten 2017 die Gebäude Heinrich-Heine-Straße 1-7 sowie Lessingstraße 1, 2 und 3; es folgte im Jahr 2018 das Objekt Uhlandstraße 2-8. 2019 wurde die farbliche Quartiersaufwertung an folgenden Gebäuden durchgeführt: Voss-Straße 46 und 48 sowie in der Wilhelm-Raabe-Straße an den Gebäuden Nr. 1 bis 4. Im Rahmen der farblichen Aufwertung wurden insgesamt 36 Loggien modernisiert. Die neuen Brüstungen sind 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.

# 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

## 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!

**Besser als die Mülltrennung ist die Müllvermeidung**

- Verzichten Sie beim Einkauf auf Plastiktüten. Nutzen Sie eigene Einkaufstaschen.
- Kaufen Sie möglichst unverpackte Waren. Meiden Sie aufwändig verpackte Produkte.
- Greifen Sie zu Nachfüllpackungen wie sie bei Wasch- und Reinigungsmitteln angeboten werden.
- Verschweißte Lebensmittelpackungen meiden und lieber lose Ware kaufen. Stets Mehrwegflaschen bevorzugen.
- Statt zu verpackungsintensiven Portionspackungen wie bei Kaffeesahne sollten Sie möglichst zu Großpackungen greifen.
- Verzichten Sie auf Klarsichtfolie bei Blumen und Geschenken.

# Der Bauverein versteht sich als Dienstleister

## Service und Kundennähe sind uns sehr wichtig

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.

**Nach der Pandemie steht die Klönstube wieder für private Feiern zur Verfügung**

In unserem Nachbarschaftstreff finden bis zu 30 Gäste Platz. Im vergangenen Jahr waren die Räumlichkeiten wegen der Pandemie geschlossen. Doch jede Krise geht irgendwann vorbei und dann kann die Klönstube auch wieder für private Feiern gemietet werden. Die Nutzung der Klönstube ist für Genossenschaftsmitglieder kostenlos, wir erheben lediglich eine Reinigungspauschale.

Im vergangenen Jahr war wegen des Infektionsschutzes nur ein eingeschränkter Betrieb in einem Zelt möglich. Unsere beiden ehrenamtlichen Helferinnen, Ina Gehrmann und Jasmin Lüdemann, haben den Laden auch in dieser schweren Zeit am Laufen gehalten. Und sie freuen sich sehr, sobald wie möglich wieder Nachbarn und Gäste ohne jede Einschränkung begrüßen zu können.

*Dachgeschossausbau Voss-Straße 46 + 48*

BAUVEREIN SARSTEDT eG

# Wohnungsbestand und Mieterfluktuation

## Wir haben Vollvermietung

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2020 einen Bestand von 399 Wohnungen in 57 Häusern. Zum Bestand gehören außerdem 4 Gewerbeeinheiten sowie 208 Garagen bzw. Pkw-Parkplätze.

Ende 2020 verzeichneten wir erneut mit 0,25 % 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 12,53 % bewegt sich im „natürlichen“ Bereich. Typischerweise ziehen Mieter altersbedingt oder weil sie die Arbeitsstelle wechseln aus. In 2020 gab es insgesamt 58 Mietereinzüge und 50 Auszüge.

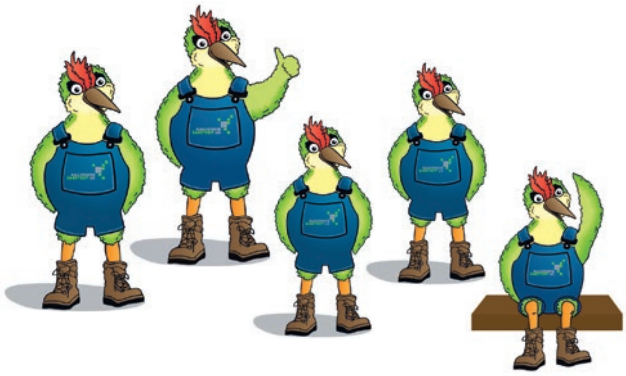
# Entwicklung der Nutzungsgebühren

## Steigerung der Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen haben sich in 2020 gesteigert. Die monatliche Sollmiete betrug im Dezember 2020 (ohne Betriebskosten) 144.698,42 Euro – die Vorjahressumme war 141.145,45 Euro. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter betrug 5,91 Euro (Vorjahr 5,85 Euro).

**Mitglieder und ihre Geschäftsguthaben**

Unsere Genossenschaft zählte zum Jahreswechsel 650 Mitglieder mit 1.399 Geschäftsanteilen. Die Geschäftsguthaben beliefen sich am 31. Dezember 2020 auf insgesamt 636.077,64 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich daraus ein durchschnittliches Geschäftsguthaben von 978,91 Euro. Das entspricht durchschnittlich 2,08 Geschäftsanteilen. Im Mitgliederbereich gab es 52 Zugänge sowie 40 Abgänge.



*Werner Grimmelt, Vorstand*

*Volker Flöge, Vorstand*

# Personalien

## Das richtige Team ist schon die halbe Miete

Im April 2020 verstarb viel zu früh unser langjähriger Mitarbeiter Stephan Heinert. Er war zuständig für die Technik und zusätzlich für Teilbereiche der Buchhaltung und der Bauüberwachung. Zum 15. Dezember 2020 konnten wir die frei gewordene Stelle mit Friederike Krahl besetzen. Die gelernte Immobilienkauffrau hat zuvor schon bei einer Wohnungsgenossenschaft gearbeitet und ist beim Bauverein Sarstedt unter anderem für Technik, Instandhaltung und Modernisierung zuständig.

Die Aufgaben und Kompetenzen der beiden anderen 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.

Der Krankenstand unseres Teams war im Jahr 2020 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 2020 zu 4 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.

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 2020 schwankte unsere Leerstandquote zwischen 0,0 % und 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.

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, die Modernisierung der Hauselektrik und die Verlegung von Multimedia-Anschlüssen sind weitgehend abgeschlossen. Ebenfalls nahezu abgeschlossen ist das Programm zum nachträglichen Anbau von Balkonen.

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 Neubau von Wohnungen zu wachsen. 2020 wurde der Bestand um vier Wohneinheiten durch Dachaufstockung erhöht. 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.

# Kleine Quartierskunde

## Wer waren die Namensgeber unserer Straßen?

*Mit der Gründung des Deutschen Reiches 1871 unter der Führung Preußens setzte im geeinten Land die Industrialisierung ein. In der Gründerzeit entstanden Fabriken, die viele Arbeitskräfte benötigten. Es setzte eine Landflucht ein, die Städte wuchsen rasant und damit die Wohnungsnot. Auch in Sarstedt zeigte sich diese soziale Entwicklung spätestens Ende des 19. Jahrhunderts. Im Jahr 1898 unternahm das Sarstedter Unternehmen Voss in Verbindung mit dem königlichen Gewerbeinspektor T. Mangelsdorff die ersten Schritte zur Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft. Nachdem verschiedene Interessenten aus Arbeiter-, Handwerks- und Unternehmerkreisen ihren Beitritt zugesichert hatten, wurde die Genossenschaft unter dem Namen „Gemeinnütziger Bauverein in Sarstedt“ gegründet. Die Eintragung im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hildesheim erfolgte am 23. April 1898. Nunmehr konnte der Bauverein mit der Arbeit beginnen.*

*Die Mitbegründer Fritz und Louis Voss stellten 32.702 Quadratmeter Bauland am sogenannten Giebelstiegweg zu günstigen Bedingungen zur Verfügung. Im Gründungsjahr der Genossenschaft wurden vier Miethäuser mit je vier Wohnungen gebaut und damit gleichzeitig die Kolonie „Giebelstieg“, die heute ca. 2.650 Einwohner zählt, gegründet. Diese 16 Wohnungen konnten bereits im April 1899 bezogen werden.*

**Hermann Löns und Gotthold Ephraim Lessing**

*Im Quartier Giebelstieg sind zwei Straßen nach Hermann Löns und Gotthold Lessing benannt. Wer waren diese Herren und was hat ihnen zu ihrer Zeit zu Ansehen und Bekanntheit verholfen?*

**Hermann Löns** *(geb. am 29. August 1866 in Culm, Westpreußen; gefallen am 26. September 1914 bei Loivre in der Nähe von Reims, Frankreich) war ein deutscher Journalist und Schriftsteller. Schon zu Lebzeiten wurde Löns, dessen Landschaftsideal die Heide war, als Jäger, Natur- und Heimatdichter sowie als Naturforscher und -schützer zum Mythos.*

*1892 ging Löns nach Hannover, wo ein Jahr später seine Karriere als Journalist bei einer Tageszeitung begann. Zunächst arbeitete er beim neu gegründeten Hannoverschen Anzeiger (Vorläufer der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung) des Verlegers August Madsack. Löns entwickelte sich zum leidenschaftlichen und fähigen Journalisten, der sich vom freien Mitarbeiter zum Chefredakteur hocharbeitete. Allerdings war ihm der Journalistenberuf nur Broterwerb, während ihm die Nebentätigkeit der Schriftstellerei Herzenssache war. 1902 und 1904 wechselte er zweimal zu weiteren Tageszeitungen in Hannover. In dieser Zeit wurde er als erfolgreicher Journalist, Buchautor, Dichter sowie als Naturliebhaber und Heidedichter bekannt. Er genoss breite Anerkennung und verkehrte in angesehenen gesellschaftlichen Kreisen.*

*Von Hannover aus unternahm Löns erstmals ab 1893 Fahrten in die Lüneburger Heide. Um 1900 begann er Gedichte zu schreiben, von denen viele vertont wurden. Neben der Schriftstellerei waren die Jagd und das Naturerleben die großen Leidenschaften des Hermann Löns. Zwischen 1898 und 1914 hielt er sich zur Jagd in der Lüneburger Heide auf, übernachtete häufig mehrere Tage in einer Jagdhütte.*

*Löns gilt als Heide-Dichter und Heimatschriftsteller, war aber Stadtmensch und Intellektueller. Als Reaktion auf die aufkommende Verstädterung zu Beginn des industriellen Massenzeitalters hing sein Herz am kargen Sandboden der Heide und ihren Bauern. Er wohnte wochenlang in seiner Jagdhütte im Westenholzer Bruch. Von dort ging er auf die Pirsch in Wald, Heide und Moor und verfasste mehrere Bücher.*

*Viele Werke beinhalten Tier- und Jagdgeschichten sowie Landschaftsschilderungen. Seine Prosa ist von Natureindrücken geprägt. Dass die Jäger zu Hegern wurden, wird auf die Aktivitäten des passionierten Jägers Hermann Löns zurückgeführt. Seinen Schriften kann man entnehmen, dass ihm lebende Wildtiere wichtiger waren als die tote Jagdbeute. Löns setzte sich 1911 für die Gründung des Naturparks Lüneburger Heide ein, des ersten deutschen Naturparks.*

**Gotthold Ephraim Lessing** *(geb. am 22. Januar 1729 in Kamenz, Markgraftum Oberlausitz; gest. am 15. Februar 1781 in Braunschweig) war ein bedeutender Dichter der Aufklärung. Mit seinen Dramen und seinen theoretischen Schriften, die vor allem dem Toleranzgedanken verpflichtet sind, hat dieser Aufklärer der weiteren Entwicklung des Theaters einen wesentlichen Weg gewiesen und die öffentliche Wirkung von Literatur nachhaltig beeinflusst. Lessing ist der erste deutsche Dramatiker, dessen Werk bis heute ununterbrochen in den Theatern aufgeführt wird.*

*Lessing war ein vielseitig interessierter Dichter, Denker und Kritiker. Als führender Vertreter der deutschen Aufklärung wurde er zum Vordenker für das neue Selbstbewusstsein des Bürgertums. Seine theoretischen und kritischen Schriften zeichnen sich aus durch einen oft witzig-ironischen Stil und treffsichere Polemik. Das Stilmittel des Dialogs kam dabei seiner Intention entgegen, eine Sache stets von mehreren Seiten zu betrachten und auch in den Argumenten seines Gegenübers nach Spuren der Wahrheit zu suchen.*

*Der Gedanke der Freiheit – für das Theater gegenüber der Dominanz des französischen Vorbilds, für die Religion vom Dogma der Kirche – zieht sich wie ein roter Faden durch sein ganzes Leben. Folgerichtig setzte er sich auch für eine Befreiung des aufstrebenden Bürgertums von der Bevormundung durch den Adel ein. In seiner eigenen schriftstellerischen Existenz bemühte er sich ebenfalls stets um Unabhängigkeit.*

*Zu den Stücken Lessings, die bis heute zum festen Repertoire vieler Theater gehören, zählen unter anderem Der Freigeist, Minna von Barnhelm und Nathan der Weise.*

Quelle: Wikipedia

... 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