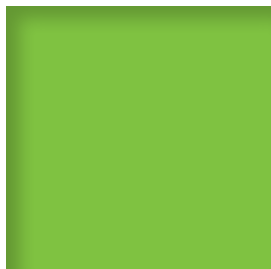
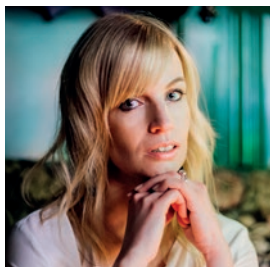
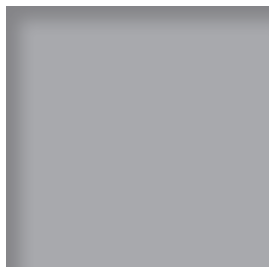




**BAUVEREIN
SARSTEDT eG**





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, 21)

Texte

Thomas Engelbrecht, freier Journalist

Konzeption | Gestaltung | Druck

KONTOR3 GmbH | Werbeagentur, www.kontor3.de

... lebendiges Wohnen mit Zukunft!



Konjunkturentwicklung und Wohnungswirtschaft in Deutschland 2022

Deutsche Wirtschaft behauptet sich gegen Pandemie, Krieg und Inflation

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Wertschöpfung im Baugewerbe geht zurück

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Inflationsrate überstieg 10%-Marke im Oktober '22

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigtem Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.





Höchster Anstieg der Baupreise seit 1950

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu.

Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbuarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbuarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %).



Abrupte Förderstopps bei gleichzeitig rückläufigen Bauinvestitionen

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, zusätzlich verstärkt durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Wohnungsbau dürfte auch 2023 weiter schrumpfen

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist aktuell weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatisch: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen(+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.



Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsmaßnahmen: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

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 125-jährigen Wurzeln (Gründung: 1898) 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.

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.

Genossenschaftliches Leben litt unter der Pandemie

Frühlings- und Weihnachtsmärkte mussten auch im dritten Corona-Jahr ausfallen

Die Stärkung einer aktiven und lebendigen Nachbarschaft in den Wohnquartieren zählt eigentlich zum Selbstverständnis unserer Genossenschaft. Die Veranstaltung eines bunten Frühlingfestes und der alljährliche Weihnachtsmarkt sind Ausdruck dieser Aktivitäten für den nachbarschaftlichen Zusammenhalt.

Leider sahen wir uns auch 2022 – zum dritten Mal in Folge – gezwungen, aus Gründen des Infektionsschutzes auf beide Feste zu verzichten. Das nach wie vor dynamische Corona-Infektionsgeschehen ließ uns vorsichtig sein. Zwischenzeitlich waren wir zuversichtlich, zumindest den Weihnachtsmarkt organisieren zu können, dann zwangen uns steigende Ansteckungszahlen aber dazu, von der Veranstaltung Abstand zu nehmen. Nach der Absage erreichten die Verwaltung zahlreiche Anfragen von Mieterinnen und Mietern, die ihre Enttäuschung über den erneut ausfallenden Weihnachtsmarkt ausdrückten.

Aufsichtsrat, Vorstand und das Verwaltungsteam der Genossenschaft bedauern sehr, dass die Feste drei Jahre lang nicht stattfinden konnten. Mittlerweile hat Corona seine Dramatik weitgehend verloren und sämtliche behördlichen Einschränkungen sind aufgehoben worden. Daher war der erste Frühlingmarkt nach drei Jahren für Ende April 2023 fest eingeplant.

Keinen Einschränkungen unterlagen 2022 die wöchentlichen Seniorentreffen in der Klönstube der Genossenschaft.



Investitionen und Modernisierungen

Permanente Modernisierung in kleinen und großen Schritten

Komplettsanierung von drei Wohnungen

Wenn Mieter und Mieterinnen nach jahrelanger Nutzungsdauer ausziehen, ist das für unsere Genossenschaft häufig der Moment, eine umfassende Modernisierung der Einheit vorzunehmen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wurden drei Wohnungen nach unseren hochwertigen Standards von Grund auf modernisiert, teilweise haben die Handwerker Wände versetzt, um die Grundfläche von Bädern zu vergrößern.




Die Bäder werden mit zeitgemäßen Fliesen in Steinbetonoptik und annähernd bodenebenen Duschflächen ausgestattet. Größere Bäder erhalten Wasseranschluss und Abwasserleitung für eine Waschmaschine. In der gesamten Wohnung werden die Elektroleitungen, Schalter und Steckdosen erneuert. In Bad und Flur werden die Decken abgehängt, in die Deckenelemente sind stromsparende LED-Leuchtmittel integriert. Wohnräume und Flur werden mit einem Laminatboden ausgestattet. Alle Wohn- und Schlafräume verfügen über Multimediaanschlüsse für Internet und Fernsehempfang.

Angesichts einer Gesamtinvestition von 140.000 Euro wurden die Mieten für die drei Wohneinheiten erhöht. Die Wohnungen konnten nach Abschluss der Arbeiten umgehend neu vermietet werden.



Erste 65 Prozent Erneuerbare Energien-Anlage in Betrieb genommen



Die sozial orientierte 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.



Die Bundesregierung wird die Klimaschutzvorgaben für die Immobilienwirtschaft weiter verschärfen. Die enormen Preissteigerungen für fossile Brennstoffe seit Herbst 2021 und die Verringerung der Abhängigkeit von Gaslieferungen aus Russland werden diese Tendenz eher noch verstärken. So hat die Ampelkoalition im Rahmen des sogenannten Entlastungspakets gegen die hohen Energiepreise nicht nur finanzielle Erleichterungen für die Bürger und Bürgerinnen beschlossen, sondern auch das Einbauverbot von reinen Gasheizungen um ein Jahr vorgezogen. Gemäß der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das im April vom Bundeskabinett verabschiedet und ans Parlament weitergeleitet wurde, müssen neue Gebäudeheizungen ab 1. Januar 2024 als hybride Anlagen ausgestaltet sein. Das heißt, die Anlagen müssen zu 65 Prozent mit erneuerbarer Energie betrieben werden.

Der Bauverein Sarstedt hat im Verlauf des Jahres 2022 erstmals ein Gebäude mit einer hybriden Zentralheizung ausrüsten lassen. Im Objekt Uhlandstraße 2 - 8 wurden in insgesamt 24 Wohnungen die alten Gasetagenheizungen demontiert. Das Gebäude wird in Zukunft durch eine hybride Zentralheizungsanlage, bestehend aus elektrischer Wärmepumpe und Gasbrennwertkessel (für die Spitzenlasten), mit Wärme versorgt. Als Energiequelle nutzt die Wärmepumpe Erdwärme. Aus diesem Grund wurden im Frühjahr 2022 neun Bohrungen von jeweils 80 Meter Tiefe durchgeführt, um die Geothermie als natürliche Wärmequelle für die zentrale Wärmepumpe nutzen zu können.

Auf dem Dachboden des Gebäudes wurden Dämmarbeiten durchgeführt und ein neuer Heizungsraum für die hybride Heizungsanlage geschaffen. Die Lieferung der Wärmepumpe verzögerte sich, die Gebäude konnten jedoch allein durch den Gasbrennwertkessel ausreichend beheizt werden. Der geothermische Anschluss der Anlage erfolgte im Januar 2023 und dann konnte auch die Wärmepumpe installiert werden.





**BAUVEREIN
SARSTEDT eG**



Im März 2023 wurde die elektronische Steuerung für die hybride Anlage installiert und damit das Projekt insgesamt zum Abschluss gebracht. Im laufenden Betrieb wird die Feinsteuerung und Optimierung der Heizung vorgenommen. Der Hersteller der Anlage hat nach einem ersten Monitoring bestätigt, dass die Arbeit der Wärmepumpe in der Frühphase bereits dafür gesorgt hat, dass der Wärmebedarf der angeschlossenen 24 Wohnungen zu 60 Prozent regenerativ gedeckt wird.

Zukunftsfähig ist unsere erste hybride Zentralheizung auch deshalb, weil sich der Brennwertkessel leicht von fossilem Gas auf Biogas oder Wasserstoff umstellen lässt.

Die staatliche Förderung der Hybridheizung ist bewilligt. Im April 2023 wurde die Anlage offiziell abgenommen und der korrekte Verwendungsnachweis für das staatliche Geld ausgestellt. Damit ist ein staatlicher Zuschuss von voraussichtlich 120.000 Euro gesichert. Die Gesamtinvestition unserer Genossenschaft für dieses Modernisierungsprojekt beläuft sich auf 367.000 Euro.

Die Mieter und Mieterinnen in den 24 Wohnungen werden zu einem kleinen Teil an den Kosten beteiligt. Die Modernisierungsumlage beträgt 30 Cent pro Quadratmeter Wohnraum. Auf der anderen Seite sinken die Betriebskosten für Raumwärme spürbar.

Arbeiten für zweite Hybridheizung sind bereits angelaufen

Die Gebäude Heinrich-Heine-Straße 2-8, Giebelstiegstraße 1a+1b sowie Voss-Straße 58-62 mit zusammen 60 Wohnungen werden ab 2024 ihren Wärmebedarf überwiegend durch eine klimafreundliche elektrische Wärmepumpe decken. Ein Ingenieurbüro für haustechnische Anlagen hat ein Konzept für ein Nahwärmesystem für die drei im Karree stehenden Gebäude erarbeitet. Das heißt, die drei Objekte werden zukünftig von einer zentralen Heizungsanlage, bestehend aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einem Gaskessel mit Wärme versorgt. Die Anlage wird in einem eigens zu errichtenden kleinen Gebäude im Innenhof der Verwaltung installiert.





In der ersten Bauphase erhalten die drei Gebäude zur energetischen Ertüchtigung eine Dachdämmung. Die Dämmarbeiten begannen im März 2023 und wurden bis Ende April abgeschlossen sein. Zusätzlich werden zum Teil Strangsanierungen und die Modernisierung von Bädern vorgenommen. Dieser Teil der Sanierungen wird sich voraussichtlich bis ins Jahr 2025 erstrecken.

Im Gegensatz zum ersten Hybridprojekt kam geothermische Wärme als regenerative Energiequelle für das Nahwärmesystem von drei Gebäuden nicht Frage, da die Erdbohrungen zu aufwändig gewesen wären. So fiel die Entscheidung der Energieexperten für eine sogenannte Luft-Wasser-Wärmepumpe. Sie nutzt die Umgebungsluft als natürliche Wärmequelle.

Instandhaltung und Modernisierung 2022

Instandhaltung allgemein	25.912,39 €
Maurerarbeiten	19.004,21 €
Fliesenarbeiten	3.425,25 €
Trockenbauarbeiten	19.565,60 €
Schlosserarbeiten	18.977,45 €
Dachdeckerarbeiten	49.081,18 €
Sanitärarbeiten	75.896,62 €
Tischlerarbeiten	8.025,15 €
Glaserarbeiten	930,13 €
Malerarbeiten	16.884,18 €
Bodenbelagsarbeiten	1.742,31 €
Heizungsarbeiten (Etagenhz.)	9.109,42 €
Heizungsarbeiten (Zentralhz.)	7.119,29 €
Elektroarbeiten	45.480,83 €
Gemeinschaftsantennen	4.360,58 €
Aufzugsanlagen	7.460,56 €
Zuwegung	3.282,24 €
Gemeinschaftsanlagen	100,06 €
Lüftungsanlagen	–
Durchlauferhitzer	6.821,82 €
Modernisierungen	406.850,70 €
Versicherungsschäden	5.674,20 €

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.

Neu im „Entsorgungsteam“: die gelbe Tonne

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) hat zum 1. Januar 2023 die gelbe Tonne eingeführt. Damit hat der gelbe Sack zum Sammeln von Verpackungsmaterialien ausgedient. Der Bauverein Sarstedt musste für diese Umstellung zwei Müllsammelplätze erweitern und andere umdisponieren, um Platz für die zusätzlichen gelben Tonnen zu schaffen.

Die Umstellung auf die gelbe Tonne verlief nicht ganz reibungslos, weil der Zweckverband den Abfuhrzyklus auf vier Wochen verlängert hat. Dadurch scheinen die Tonnen für das Aufkommen an Verpackungsmaterial zu klein zu sein. Der Zweckverband gibt folgende Tipps zum Sammeln von Verpackungsmaterial:

- Entsorgen Sie Verpackungsmaterial lose in der gelben Tonne. Sammeln Sie dazu Leichtverpackungen in einem Behälter (Eimer, Kiste, Korb).
- Wer Säcke verwendet, hat einen entscheidenden Nachteil: Es passt deutlich weniger Abfall in die gelbe Tonne.
- In eine 240-Liter-Tonne kann der Inhalt von circa fünf gelben Säcken lose (ohne Sack) hineingeschüttet werden. Im Vergleich passen nur etwa zwei volle gelbe Säcke in diese Tonne.
- Größere Mengen, die sporadisch anfallen, oder großvolumige Leichtverpackungen können auf den Wertstoffhöfen oder im Entsorgungszentrum Heinde abgegeben werden.



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 Tonne

Gemüse- und Obstreste, Kaffeesatz, Eierschalen, Küchen- und Taschentücher aus Papier, Blumen



Graue Tonne – Restmüll

Asche, CDs, Stifte, Gummiringe, Glühlampen, Hygieneartikel, Staubsaugerbeutel, Porzellan, Katzenstreu, Kerzen, Windeln



Gelbe Tonne

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

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.

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!

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 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.

Die Klönstube steht für private Feiern zur Verfügung

In unserem Nachbarschaftstreff finden bis zu 30 Gäste Platz. Die Räumlichkeiten werden nicht nur von unseren Senioren regelmäßig genutzt, sie können auch für private Feiern gemietet werden. Die Nutzung der Klönstube ist für Genossenschaftsmitglieder kostenlos, wir erheben lediglich eine Reinigungspauschale.

Unsere beiden ehrenamtlichen Helfer Ina und Robin Gehrman unterstützen Nutzer und Gäste der Klönstube gerne.



Wohnungsbestand und Mieterfluktuation

Wir haben Vollvermietung

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2022 einen Bestand von 399 Wohnungen in 57 Häusern. Zum Bestand gehören außerdem 4 Gewerbeeinheiten sowie 208 Garagen bzw. Pkw-Parkplätze.

Ende 2022 verzeichneten wir erneut mit 0,0 % eine optimale 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 7,52 % bewegt sich im „natürlichen“ Bereich. Typischerweise ziehen Mieter altersbedingt oder weil sie die Arbeitsstelle wechseln aus. In 2022 gab es insgesamt 29 Mietereinzüge und 30 Auszüge.

Entwicklung der Nutzungsgebühren

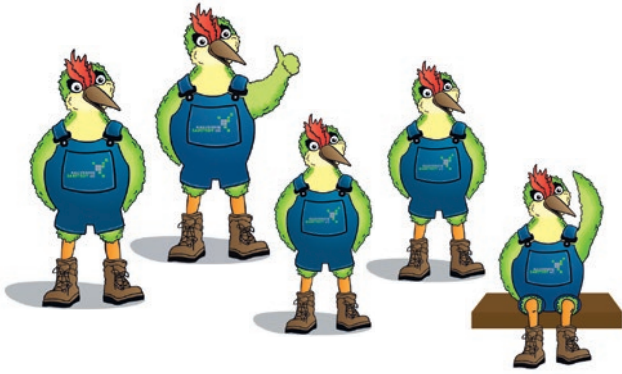
Steigerung der Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen haben sich in 2022 gesteigert. Die monatliche Sollmiete betrug im Dezember 2022 (ohne Betriebskosten) 146.826,19 Euro – die Vorjahressumme war 146.287,92 Euro. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter betrug 5,85 Euro (Vorjahr 5,83 Euro).

Mitglieder und ihre Geschäftsguthaben

Unsere Genossenschaft zählte zum Jahreswechsel 630 Mitglieder mit 1.376 Geschäftsanteilen. Die Geschäftsguthaben beliefen sich am 31. Dezember 2022 auf insgesamt 649.070,00 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich daraus ein durchschnittliches Geschäftsguthaben von 1.030,27 Euro. Das entspricht durchschnittlich 2,19 Geschäftsanteilen. Im Mitgliederbereich gab es 31 Zugänge sowie 33 Abgänge.





BAUVEREIN
SARSTEDT eG

Personalien

Wechsel an der Spitze der Genossenschaft

Unser langjähriges hauptamtliches Vorstandsmitglied Werner Grimmelt hat sich zum 28. Februar 2022 in den Ruhestand verabschiedet. Die Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und das gesamte Verwaltungsteam bedanken sich bei Herrn Grimmelt für seine verantwortliche, umsichtige und ruhige Führung unserer Genossenschaft. Vor seinem Abschied hat Werner Grimmelt ein „gut bestelltes Feld“ an seine Nachfolgerin, die Diplom-Ökonomin Heike Wenderott, übergeben.

Frau Wenderott (59), in Hannover geboren und aufgewachsen, hat ihr gesamtes bisheriges berufliches Wirken der Wohnungswirtschaft gewidmet. Nach dem Abitur studierte sie Wirtschaftswissenschaften an der Universität Hannover. Im Anschluss an das Studium war sie zunächst acht Jahre lang als Prüferin einer Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft für Unternehmen der Wohnungswirtschaft tätig. Mit diesen Erfahrungen wechselte sie in ein Wohnungsunternehmen in der Region Hannover. Die nächste Station im beruflichen Werdegang von Frau Wenderott war die städtische Wohnungsgesellschaft Allerland Immobilien GmbH in Celle, wo sie insgesamt 18 Jahre lang als Leiterin des Rechnungswesens und Prokuristin tätig war.

Frau Wenderott wird unterstützt vom ehrenamtlichen Vorstandsmitglied Volker Flöge. Zum Verwaltungsteam, das der Doppelspitze zur Seite steht, gehören Friederike Krahl, Britta Meyer und Jens Engeln. Frau Krahl ist für Technik, Instandhaltung und Modernisierung zuständig.

Die Aufgaben und Kompetenzen der beiden anderen Verwaltungsmitarbeiter verteilen sich wie folgt: Frau Meyer ist für das Marketing, das Vermietungsmanagement und die Mitgliederverwaltung zuständig. Herr Engeln wacht über die Betriebskosten und ist für die Buchhaltung verantwortlich.

Der Krankenstand unseres Teams war im Jahr 2022 Corona-bedingt etwas höher als gewöhnlich. In den Vorjahren war die Zahl der Krankheitstage jeweils 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 2022 zu 5 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 Mieterinnen und ihre Funktion als Bindeglied zwischen der Verwaltung und den Hausgemeinschaften wirkt sich positiv auf den Zusammenhalt der Nachbarschaften aus.

Risiken und Unternehmensziele

Heizungsmodernisierung und energetische Optimierung bilden Schwerpunkt der Investitionen.

Modernisierungen werden fortgesetzt

Nach wie vor sieht das Geschäftsmodell des Bauvereins Sarstedt vor, Wohnungen bei Mieterwechsel umfassend zu modernisieren und auf den neuesten Stand der Technik zu bringen, um damit hochwertigen und komfortablen Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten anbieten zu können. Nach umfassenden Modernisierungen werden die Mieten leicht angehoben, ohne die gesetzlich mögliche Höhe der Modernisierungsumlage von derzeit 8 Prozent in jedem Fall auszuschöpfen. Die Nachfrage nach bezahlbarem, qualitativ hochwertigem Wohnraum bleibt unvermindert hoch. Die räumliche Nähe zu Hannover und Hildesheim und die gute Verkehrsanbindung an beide Großstädte wirkt sich zudem positiv auf die Nachfrage aus.



Unter diesen Rahmenbedingungen lag die Leerstandsquote im Jahresdurchschnitt 2022 bei 0,17 % (Vorjahr 0,31 %).

Allerdings führen die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine zu Belastungen der konjunkturellen Rahmenbedingungen. Hohe Energiekosten, deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie Lieferengpässe bei Baumaterialien und Fachkräftemangel im Handwerk führen zu Unsicherheiten bei Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen.



Heike Wenderott, Vorstand

BAUVEREIN
SARSTEDT eG



Volker Flöge, Vorstand

Gleichzeitig sind die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudebestand zu beachten.

Insoweit haben Maßnahmen der energetischen Sanierung und Heizungsoptimierung mit dem Ziel Energie einzusparen und die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen für die Planungen der nächsten Jahre höchste Priorität. Die im Gebäudebestand des Bauvereins vorhandenen Gasthermen sind kurzfristig durch Zentralheizungsanlagen mit den entsprechenden Anteilen für erneuerbare Energien zu ersetzen. Eine Umbaumaßnahme von Gasetagenheizung auf zentrale Versorgung in bewohntem Zustand ist zwar eine Belastung für die Mieter, auf lange Sicht ergibt sich jedoch durch den Einsatz von erneuerbaren Energien auch eine deutliche finanzielle Entlastung. Dies ist auch insoweit wünschenswert, da nach Auslaufen der Energielieferverträge mit den Versorgern mit Preisanstiegen für Energie zu rechnen ist.

Unabhängig von der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Lage sowie Verordnungen und Gesetzen sehen wir uns wirtschaftlich in der Lage, nach wie vor unseren sozialen Auftrag zu erfüllen und sozialverträgliche Mieten als Ziel zu halten.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass wirtschaftliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft dauerhaft belasten würden, derzeit nicht erkennbar sind. Allerdings sind verlässliche Aussagen über die zukünftige Entwicklung bei den gegenwärtigen Rahmenbedingungen besonders schwierig.





Kleine Quartierskunde

Wer waren die Namensgeber unserer Straßen?

Karl August Voss (1817 - 1892)

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 kam es zu diesen wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen, die maßgeblich durch die Vosswerke angestoßen wurden, eine Fabrik zur Herstellung von Öfen und Kochherden. Gründer des Unternehmens war Karl August Voss, der nach einer Lehre zum Schreiner und einer zweiten Ausbildung zum Schlossermeister 1844 eine Bauschlosserwerkstatt am Hahnenstein in Sarstedt eröffnete.

Der Handwerksbetrieb führte Metallbauarbeiten aus und war außerdem spezialisiert auf die Fertigung von Türschlössern und Türbeschlägen. So erhielt die Werkstatt Voss zum Beispiel den Auftrag für die Schlosserarbeiten in der Marienburg in Nordstemmen, die im Auftrag des letzten Hannoverschen Königs Georg V. zwischen 1858 und 1867 gebaut wurde. Heute zählt Schloss Marienburg zu den eindrucksvollsten neugotischen Baudenkmalern Deutschlands.

1860 beschäftigte die Schlosserei Voss bereits rund 40 Mitarbeiter und im gleichen Jahr wurde die Herstellung von kleinen, transportablen Öfen aufgenommen. August Voss erweiterte die Produktpalette 1869 um Kochherde für Restaurants und Hotels. Die Ausweitung der Produktion machte es im Jahr 1873 erforderlich, an der Giftener Straße – heute Voss-Straße – eine größere, moderne Fabrikhalle zu errichten, die 1874 den Betrieb aufnahm. Damit war der Wandel vom Handwerksbetrieb zum Industrieunternehmen eingeleitet. Ende der 1870er-Jahre wurde eine Gießerei errichtet, um den Bedarf an Gussteilen zu decken. In den 1890er-Jahren begann das Voss-Werk mit der Herstellung von Kochanlagen für das Militär.

Als der Werkstattgründer August Voss 1892 starb, arbeiteten in seiner Ofen- und Herdfabrik etwa 100 Menschen. Die Söhne Fritz und Louis Voss übernahmen die Firma und organisierten eine weitere Expansion durch die Errichtung eines für die damalige Zeit hochmodernen Emaillierwerkes, das die Voss-Werke in die Lage versetzte, Öfen und Herde mit farbigem Dekor herzustellen. 1895 wurde die Herstellung von Großküchenanlagen für Krankenhäuser und Schiffsküchen aufgenommen.



Bis zur Jahrhundertwende wuchs die Zahl der Beschäftigten auf rund 500 an, und damit stellten sich im Verlauf der 1890er-Jahre zunehmend soziale Fragen, wie die Absicherung der Arbeiter bei Krankheit – 1896 wurde eine werkseigene Betriebskrankenkasse gegründet – und die Bereitstellung von gesunden Wohnungen. Durch das rasante Wachstum der Voss-Werke und den dadurch bedingten Zuzug vieler Arbeitskräfte, die Familien nachholten, entstand in Sarstedt ein großer Wohnungsmangel.

Gründung des Bauvereins Sarstedt im Jahr 1898

Im Jahr 1898 unternahmen die Werkseigentümer Fritz und Lous Voss 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 südlich vom Werksgelände 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 etwa 2.650 Einwohner zählt, gegründet. Diese 16 Wohnungen konnten bereits im April 1899 bezogen werden. Das neu entstehende Wohnquartier wurde in den ersten Jahren von den Sarstedtern Voss-Dorf genannt.

Quelle: Sarstedter Geschichtskreis (Hrsg.), Geschichte und Entwicklung der Vosswerke Sarstedt, 2. Auflage 2019

A decorative graphic consisting of several squares of different colors (green and grey) arranged in a grid-like pattern across the page.

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

... lebendiges Wohnen mit Zukunft!