



**BAUVEREIN  
SARSTEDT eG**



# ... lebendiges Wohnen mit Zukunft!



## Auf ein Wort

Der Bauverein Sarstedt hat das Geschäftsjahr 2025 mit einer geordneten Vermögens- und Finanzlage abgeschlossen. Unsere Genossenschaft verwaltete am 31. Dezember 2025 einen Bestand von 399 Wohnungen in 57 Häusern. Zum Jahresende betrug die Leerstandsquote 0,25 %. Damit waren und sind die Erträge der Genossenschaft gesichert.

Die Mieteinnahmen haben sich 2025 gesteigert. Die monatliche Sollmiete betrug im Dezember 2025 (ohne Betriebskosten) 153.822,73 Euro – die Vorjahressumme war 150.929,21 Euro. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter betrug 6,16 Euro (Vorjahr 6,09 Euro).

Der größte Teil des Überschusses wird in die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude und ihrer Freiflächen investiert und kommt damit dem Wohl der Mitglieder zugute.

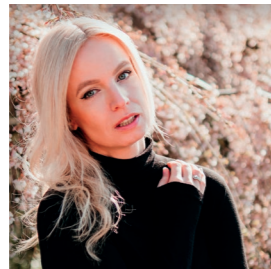
### Dies waren die herausragenden Maßnahmen des Jahres 2025:

Das Flachdach des mehr als 30 Jahre alten Gebäudes Am Bruchgraben 23 und 25 wurde mit der kostengünstigen Methode der „Regeneration“ saniert. Damit konnte die alte Dachkonstruktion erhalten werden. Die ursprüngliche, weitgehend noch intakte Dachhaut wurde durch das Aufbringen einer zusätzlichen Schicht geschützt und abgedichtet.

Statt 60 Gasetagenheizungen eine hybride Zentralheizung mit Wärmepumpe und Gaskessel für Spitzenlasten: Pünktlich zu Beginn der Heizsaison 2025/26 konnten wir das Nahwärmesystem für 65 Wohneinheiten im Quartier rund um das Verwaltungsgebäude an der Wilhelm-Raabe-Straße in Betrieb nehmen. Ein großer Schritt Richtung Dekarbonisierung des Gebäudebetriebs. Bei moderaten Wintertemperaturen hat die elektrische Wärmepumpe rund 90 Prozent der erforderlichen Wärme geliefert.

Eine weitere Heizungsumstellung auf regenerative Energie von dieser Größenordnung wird es auf absehbare Zeit nicht geben. Allerdings werden wir uns weiterhin in kleinen Schritten aus der Abhängigkeit von fossilem Gas lösen. Dazu werden wir weitere Hybridheizungen errichten und in Betrieb nehmen. 2027 erfolgt diese Transformation im Gebäude Umlandstraße 1-5 mit 18 Wohneinheiten.

Im Jahr 2026 werden wir – bei geringen eigenen Investitionen – zwei grüne Mieterstromprojekte verwirklichen. Am 1. Mai gehen auf den Flachdächern der Häuser Am Bruchgraben 23 und 25 sowie Am Bürgerpark 5A Photovoltaik-Anlagen in Betrieb. Investor, Eigentümer und Betreiber der Anlagen ist die Marcley GmbH aus Hannover. Marcley bietet die Kilowattstunde Solarstrom für 23 Cent und eine Preisgarantie für 10 Jahre. Das Angebot ist freiwillig, Mieter behalten den Vertrag mit ihrem Grundversorger, der immer dann liefert, wenn die Sonne nicht scheint.



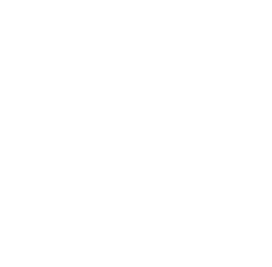
Britta Meyer



Jens Engeln



Robert Breikopf



### 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 Krüger und Anja Frick (S. 2)  
Kathleen Gleisberg (S. 3)

### Texte

Thomas Engelbrecht, freier Journalist

### Konzeption | Gestaltung | Druck

KONTOR3 GmbH | Werbeagentur, www.kontor3.de

# Konjunktur und Wohnungswirtschaft in Deutschland 2025

## Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor hohen staatlichen Investitionen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben.

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.



## Bruttowertschöpfung im Baugewerbe weiter unter Druck

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro.

**BAUVEREIN  
SARSTEDT eG**



## Heizungsanlagen treiben die Baupreise weiter nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

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. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.



Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Sie haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

### **Auch Kosten für Instandhaltungen steigen weiterhin**

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahm, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckerarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, die zu einer deutlichen Reduktion der Kapazitätsauslastung im Baugewerbe führte, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.



### **Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt**

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. Euro. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen.

### **Talsole des Neubaus kommt 2026 in Sicht**

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.



Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauminvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

### **Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf**

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zum (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



### **Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig**

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.



Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen und hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Quelle: GdW Information 173; Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026; Stand: Januar 2026



## Ein Unternehmen – 609 Eigentümer

### Genossenschaften sind Garanten des Gemeinwohls

Wer sich bei einer Wohnungsgenossenschaft wie dem Bauverein Sarstedt um eine Wohnung bewirbt, stößt schnell auf Begriffe wie Mitgliedschaft, Geschäftsanteile oder Nutzungsvertrag. Wer in die Mietwohnung einer Genossenschaft einziehen möchte, muss zunächst Mitglied der Genossenschaft werden und Geschäftsanteile erwerben, auf die eine jährliche Dividende gezahlt wird. Als Mitglied (Miteigentümer) unterzeichnet man einen Nutzungsvertrag für eine Wohnung und erwirbt damit lebenslanges Wohnrecht.

Eine Wohnungsgenossenschaft gehört ihren Mitgliedern. Sie ist kein renditeorientiertes Unternehmen, sondern verfolgt das Ziel, dauerhaft sicheren und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Das ist der zentrale Unterschied zu privatwirtschaftlichen Vermietern. Wir sind als Genossenschaft dem Gemeinwohl verpflichtet. Wir treffen unternehmerische Entscheidungen, die nicht an kurzfristigen Gewinninteressen ausgerichtet sind.

Garant für diese Gemeinwohlorientierung ist die demokratische Struktur unserer Genossenschaft. Mitglieder erwerben Geschäftsanteile, die ihnen Mitbestimmungsrechte sichern – etwa über die Wahl des Aufsichtsrats oder über Satzungsänderungen. Zum jüngsten Jahreswechsel hatte der Bauverein Sarstedt 609 Mitglieder. Der Wert ihrer Anteile an der Genossenschaft belief sich in Summe auf rund 633.000 Euro. Wer Mitglied wird, ist nicht nur Mieter, sondern Teilhaber und kann Einfluss auf die Entwicklung des eigenen Wohnumfelds nehmen.

Die Genossenschaft ist eine gerechte Unternehmensform, weil alle Mitglieder gleichermaßen am unternehmerischen Erfolg beteiligt sind. Wer Mitglied wird, gewinnt Stabilität, Mitbestimmung und ein Wohnumfeld, das nicht von Spekulation geprägt ist – aber auch Verantwortung für die Gemeinschaft. Auch im Alter kann jedes Mitglied der Genossenschaft sicher sein, solange wie es möchte, in der vertrauten Wohnung zu verbleiben.

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.

Wohnungsgenossenschaften wirtschaften nachhaltig. Der Bauverein Sarstedt wurde 1898 gegründet und ist seither stabil und krisenfest aufgestellt. Die werterhaltende Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sichert das Vermögen der Genossenschaftsmitglieder.

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 in der Kommune ist die Förderung des sozialen Zusammenhalts ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund unterstützen wir Sport- und Schützenvereine und deren freiwillige Helfer regelmäßig. Der Bauverein Sarstedt will diese Spendenpraxis gemäß den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft in der Zukunft fortsetzen.

## Investitionen und Modernisierungen

### Von Drohnenflügen, Dachregeneration und Solarstrom

#### „Regeneration“ des Daches kostengünstiger als komplette Erneuerung

Im Flachdach des Gebäudes Am Bruchgraben 23 und 25 (errichtet im Jahr 1993) traten in den vergangenen Jahren mehrfach Feuchtigkeitsprobleme auf. Bei der Suche nach einer Lösung wurden wir auf die Methode der „Regeneration“ der obersten Dachschicht aufmerksam gemacht. Dieses Verfahren ist kostengünstiger als eine komplette Dacherneuerung. Der Auftrag für die Regeneration wurde an die Dachdeckerei Roland Hesse in Nordstemmen erteilt.

Bei der Regeneration wird die vorhandene, noch intakte Dachhaut durch eine zusätzliche Schicht (z. B. Flüssigkunststoff) geschützt und abgedichtet. Im Zuge der Arbeiten erfolgte zunächst die gründliche Reinigung der bestehenden Dachabdichtung. Anschließend demontierten die Dachdecker sämtliche Entwässerungselemente. Darauf aufbauend wurde die Dachfläche grundiert und mit einer neuen, vollflächig verklebten Abdichtung versehen. Im weiteren Verlauf wurden sämtliche Entwässerungseinbauteile erneuert. Die Handwerker erneuerten zusätzlich die Attikaabdeckung aus Aluminium einschließlich der zugehörigen Anschlüsse. Zur Erhöhung der Entwässerungssicherheit und entsprechend den aktuellen technischen Regeln wurde ergänzend eine Notentwässerung installiert. Mit Kosten von 100.000 Euro war die Regeneration des Daches deutlich günstiger als die komplette Dacherneuerung.

**BAUVEREIN  
SARSTEDT eG**



#### Verkehrssicherung mit Hilfe von Drohnen

Die Roland Hesse Dachdeckerei führt Objektinspektionen mit Hilfe von Drohnen durch. Der Bauverein Sarstedt hat diese Technik für die Dachregeneration am Gebäude Am Bruchgraben erstmals anwenden lassen. Videos und Fotos von Drohnen sind nicht nur zur Schadensanalyse einzelner Objekte sehr hilfreich. In Zukunft werden wir Drohnen einsetzen, um unserer Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Gebäudebestand und die Grundstücksflächen nachzukommen. Als Immobilieneigentümerin ist unsere Genossenschaft gesetzlich zu regelmäßigen Sichtprüfungen und Kontrollen der Liegenschaften verpflichtet, um mögliche Schäden und Gefahren frühzeitig zu erkennen und abzuwehren. Diese Prüfungen führen wir einmal im Jahr durch und zusätzlich zum Beispiel nach einem schweren Sturm.

#### Günstiger Strom vom Dach

In den vergangenen Jahren sind die Kosten für Gas, Öl und Strom viel stärker gestiegen als die Kaltmieten. Als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen fühlen wir uns verpflichtet, den Anstieg der Energiekosten für unsere Mitglieder zu dämpfen und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Eine Möglichkeit ist die Nutzung von Solarstrom, der örtlich produziert und verbraucht wird.



Im Anschluss an die Regenerationsarbeiten auf dem Dach des Gebäudes Am Bruchgraben 23 und 25 haben wir im März 2026 Photovoltaikmodule installieren lassen. Auch auf dem Flachdach des Gebäudes Am Bürgerpark 5A wurden Solarmodule aufgestellt. Da der Bauverein Sarstedt nicht selbst als Stromversorger im Markt auftreten kann, haben wir die Marcley GmbH aus Hannover mit dem Anlagenbetrieb und dem Stromverkauf beauftragt. Unsere Genossenschaft verpachtet die Dachflächen, Marcley ist Investor, Eigentümer und Betreiber der Dachstromanlagen. Mieter, die sich für den grünen Strom vom eigenen Dach entscheiden, zahlen günstige 23 Cent pro Kilowattstunde. Marcley gewährt eine Preisgarantie über zehn Jahre. Das Angebot ist freiwillig. Die Haushalte behalten den bestehenden Vertrag mit dem Grundversorger, damit ist die Stromversorgung gesichert in den Zeiten, in denen die Sonne ihre Gratisenergie nicht schickt.

Die beiden Solarstromanlagen gehen zum 1. Mai 2026 in Betrieb. Der Betreiber Marcley meldete im Vorfeld ein reges Interesse seitens der Mieter in beiden Gebäuden.



#### Instandhaltung & Modernisierung 2025

Instandhaltung allgemein .....	16.172,31 €
Maurerarbeiten .....	26.291,02 €
Fliesenarbeiten .....	7.146,89 €
Trockenbauarbeiten .....	0,00 €
Schlosserarbeiten .....	11.097,99 €
Dachdeckerarbeiten .....	147.327,82 €
Sanitärarbeiten .....	70.057,59 €
Tischlerarbeiten .....	28.918,91 €
Glaserarbeiten .....	1.222,61 €
Malerarbeiten .....	31.676,50 €
Bodenbelagsarbeiten .....	6.317,38 €
Heizungsarbeiten / Etagenheizungen .....	5.924,37 €
Heizungsarbeiten / Zentralheizungen .....	5.815,44 €
Elektroarbeiten .....	22.834,58 €
Gemeinschaftsantennen .....	445,32 €
Aufzugsanlagen .....	20.050,79 €
Zuwegung .....	210,00 €
Gemeinschaftsanlagen .....	228,71 €
Lüftungsanlagen .....	0,00 €
Durchlauferhitzer .....	3.768,35 €
Modernisierungen .....	902.925,45 €
Versicherungsschäden .....	15.173,70 €
Architektenkosten .....	2.128,00 €

#### Nahwärmenetz und hybride Heizungsanlage für 65 Wohnungen in Betrieb genommen

Pünktlich zu Beginn der Heizsaison 2025/26 konnten wir im Oktober die zentrale hybride Heizungsanlage und das Nahwärmenetz für 65 Wohnungen im Quartier Heinrich-Heine-Straße 2-8, Giebelstiegstraße 1a+1b, Wilhelm-Raabe-Straße 1a sowie Voss-Straße 58-62 in Betrieb nehmen. Ziel der Modernisierungsmaßnahme ist die weitgehende Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung. Anstelle von 60 Gasetagenheizungen sorgt jetzt eine elektrische Wärmepumpe für den größten Teil der Raumwärme. Bei sehr niedrigen Temperaturen wird die zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe von einem Gasbrenner unterstützt. Unsere Erfahrungen aus den ersten Monaten des Betriebs der hybriden Heizungsanlage zeigt: Die Beheizung des Quartiers rund um die Verwaltungszentrale erfolgte bei moderaten Temperaturen zu 90 Prozent klimafreundlich durch die Wärmepumpe. Die hybride Heizungsanlage mit Wärmepumpe und Gas-Brennwert-Kessel ist in einem neu errichteten Heizungsgebäude im Innenhof des Quartiers untergebracht. Die Geräuschemissionen der Ventilatoren sind vernachlässigbar gering.



Die Arbeiten für das Nahwärmesystem begannen im Frühjahr 2023 mit der Wärmedämmung der Dachböden. An Komplexität gewann das Modernisierungsprojekt, weil neben dem Austausch der Heizungstechnik die Sanierung der Trinkwasser- und Schmutzwasserstränge im Objekt Heinrich-Heine-Str. 2-8 (27 WE) mit teilweiser Sanierung der Bäder erfolgte. In diesem Bauabschnitt wurden vier Bäder komplett modernisiert.

Leider kam es zu Verzögerungen im Bauablauf. Die Durchführung der Maßnahme stellte sich als aufwendig und schwer handhabbar heraus. Es ergab sich eine unverhältnismäßig hohe Belastung der Mieter. Darüber hinaus erwies sich die Zusammenarbeit mit der Heizungs- und Sanitärfirma als schwierig. Der Vertrag mit der Heizungsfirma wurde beendet, neu ausgeschrieben und eine Umplanung vorgenommen. Neuer Vertragspartner wurde die Firma Stöcklein. Im 2. Bauabschnitt verzichteten wir auf weitere Strangsanierungen und konzentrierten uns auf die Heizungscentralisierung.

Im März 2025 wurde im Heizungshaus der Gaskessel eingebaut, im Mai erfolgte die Installation der Wärmepumpe und im Juni schließlich der Einbau des Pufferspeichers. Ebenfalls im März setzten die Handwerker der Firma Stöcklein die Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen fort. In einigen Wohnungen waren aufwendige Wiederherstellungsarbeiten erforderlich, die die betroffenen Mieter zeitweise stark belasteten. Trotz dieser Unannehmlichkeiten reagierten unsere Mitglieder insgesamt verständnisvoll und kooperativ.



## Energie sparen, richtig lüften und Müll trennen

### Schonen Sie die Umwelt und entlasten Sie Ihren Geldbeutel

Zeitaufwendiger als erwartet waren die Arbeiten des Energieversorgers Avacon, der für die hybride Quartiersheizung den Gas- und Stromanschluss verstärken musste. Glücklicherweise konnten wir den Gaskessel pünktlich zum Beginn der Heizsaison in Betrieb nehmen. Die Wärmepumpe wurde etwas später, am 8. Oktober 2025, gestartet, wenn auch einige Justierungen an der Steuerung noch erforderlich waren.

Die Kosten für das Projekt inklusive Dachbodendämmung summieren sich auf rund 1,1 Millionen Euro. Fördergeld in Höhe von rund 140.000 Euro ist bei der BAFA beantragt. Die Mieter werden an den Modernisierungskosten mit durchschnittlich 95 Cent pro Quadratmeter beteiligt.

#### Höhere Miete nach Modernisierung unumgänglich

Die hohen Investitionssummen zur Realisierung eines Neubaustandards für Wohnungen, die seit Jahrzehnten durch unsere Genossenschaft bewirtschaftet werden, bilden die Grundlage für eine zügige Wiedervermietung. Aus Unternehmenssicht müssen wir an dieser Stelle deutlich sagen, dass umfangreiche Wohnungsmodernisierungen wirtschaftlich nur mit finanzieller Beteiligung der Mitglieder möglich sind. Das heißt: Ohne Mieterhöhungen keine Modernisierung. Dieses Vorgehen ist für die betriebswirtschaftlich stabile Entwicklung unserer Genossenschaft unumgänglich. Wobei unsere Genossenschaft stets moderate Mieterhöhungen ansetzt, die in der Regel die mietrechtlich zulässige Steigerung von acht Prozent unterschreiten.

#### Hybride Heizungsanlage für das Gebäude Uhlandstraße 1-5

Die 18 Wohneinheiten im Gebäude Uhlandstraße 1-5 werden seit 1998 von einer zentralen Gasheizung mit Wärme versorgt. Kurz vor Weihnachten 2025 ist diese Anlage endgültig ausgefallen. Der Totalschaden machte den schnellen Einbau eines neuen Gaskessels erforderlich. Dieser wird, so unser Modernisierungsplan, 2027 durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe ergänzt. Im Rahmen des Projektes wird 2026 zunächst die oberste Geschosdecke des Gebäudes gedämmt, in der zweiten Jahreshälfte wird das Dach komplett erneuert. Unter dem Dach gibt es bereits einen Heizungsraum, in dem die Wärmepumpe platziert wird. Genau wie bei unserem ersten Hybridheizungsprojekt im Gebäude Uhlandstraße 2-8 werden wir über Erdsonden geothermische Energie für die Sole-Wasser-Wärmepumpe nutzbar machen.

#### Bewusst heizen

- Überheizen Sie Ihre Räume nicht. Schon 1 Grad weniger spart 6 % Heizkosten!
- Im Wohnbereich reicht meist eine Temperatur von 20 bis 22 Grad Celsius. In der Küche sind für gewöhnlich rund 18 Grad, im Schlafzimmer 17 bis 18 Grad Celsius ausreichend. Kälter sollte es dort aber nicht werden, denn dann steigt das Schimmelrisiko. Im Bad darf es etwas wärmer sein, 22 Grad Celsius sind hier ideal. Nachts kann man die Heizung generell herunterdrehen. Die Temperatur in Wohn- und Arbeitsräumen kann nachts um 4 bis 5 Grad Celsius gesenkt werden.
- Ein Thermostatventil hält die Temperatur im Raum konstant und drosselt die Wärmezufuhr, wenn die Sonne hineinscheint oder viele Menschen anwesend sind. Eine mittlere Stufe (bei fünfstufigen Skalen, Stufe 3) entspricht etwa 20 Grad Celsius. Je genauer ein Thermostatventil die Raumtemperatur halten kann, desto geringer ist der Energieverbrauch. Mit modernen Thermostatventilen kann man 4 bis 8 % Heizenergie sparen. Programmierbare Thermostatventile haben den Vorteil, dass sie Räume selbsttätig zu den eingegebenen Zeiten auf die gewünschte Temperatur heizen. Sie können dadurch etwa 10 % Heizenergie sparen. Senken Sie die Raumtemperatur nachts oder bei längerer Abwesenheit auf 17 bis 18 Grad Celsius ab (darunter steigt die Gefahr, dass Schimmel entsteht).
- 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.





### Effektiv lüften

- Regelmäßiges Lüften während der Heizsaison ist sehr wichtig, auch wenn es draußen kalt ist. Frische Luft verringert die Feuchtigkeit in den Wohnräumen und sorgt für eine gute Luftqualität. Vier Menschen in einem Haushalt geben – durch Atmen, Duschen, Kochen und Waschen – täglich rund zwölf Liter Feuchtigkeit an die Luft ab.
- 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.

### Schimmel vorbeugen

- Schimmel entsteht dann, wenn es in der Wohnung regelmäßig zu feucht ist. Spätestens, wenn sich die Wände ständig nass anfühlen oder das Wasser innen an den Fensterscheiben herunterläuft, ist es höchste Zeit zu lüften. Wer kalte Außenwände hat, wie es zum Beispiel in Altbauten der Fall sein kann, sollte Möbelstücke einige Zentimeter von der Wand entfernt aufstellen. Denn an Wänden kann sich Feuchtigkeit sammeln, wodurch Schimmelpilze und Bakterien gedeihen können.

### Mülltrennung spart Gebühren

Aus Umweltsicht ist der beste Abfall derjenige, der gar nicht erst entsteht. Wo Abfälle nicht vermieden werden können, sollte der Müll ordentlich entsorgt und korrekt getrennt werden, damit er richtig verwertet werden kann. 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- & Obstreste, Kaffeesatz, Eierschalen, Küchen- & Taschentücher aus Papier, Blumen (keine gekochten Reste)



#### Graue Tonne – Restmüll

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



#### Gelbe Tonne

Verpackungsmaterial & Behälter aus Kunststoff, Aluminium, Weißblech, Styropor (Verpackungen mit dem grünen Punkt)



#### Altpapiercontainer

Zeitungen, Prospekte, Schriftverkehr, Pappschachteln, Kartons



#### Glascontainer

Einwegflaschen, Marmeladen- und Konservengläser



### Besser als Mülltrennung ist 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- & Reinigungsmitteln angeboten werden.
- Verschweißte Lebensmittelpackungen meiden und lieber lose Ware kaufen. Stets Mehrwegflaschen bevorzugen.
- Statt zu zahlreichen Kleinstverpackungen (zum Beispiel Kaffeesahne) sollten Sie möglichst zu größeren Packungen greifen.
- Mehrwegbecher verwenden und To-Go-Verpackungen vermeiden.
- Brotdosen verwenden
- Lebensmittelbedarf richtig einschätzen

**BAUVEREIN  
SARSTEDT eG**



### Elektrogeräte & Batterien

Elektrogeräte und Elektronikartikel geben Sie bei Wertstoffhöfen und kommunalen Sammelstellen ab. Elektro- und Baumärkte müssen größere Elektroaltgeräte beim Kauf eines neuen Geräts der gleichen Art kostenlos zurücknehmen. Bei kleineren Geräten (kleiner 25 cm) auch ohne Neukauf.

Alte Batterien und Akkus können Sie in Sammelboxen überall im Handel abgeben, wo neue Batterien verkauft werden.

### Tipps für die Entsorgung von Verpackungsmaterial in der gelben Tonne

- Entsorgen Sie Verpackungsmaterial lose in der gelben Tonne. Sammeln Sie dazu Leichtverpackungen in einem Behälter (Eimer, Kiste, Korb).
- Wer Säcke verwendet, hat einen entscheidenen Nachteil: Es passt deutlich weniger Abfall in die gelbe Tonne.
- In eine 240-Liter-Tonne kann der Inhalt von etwa 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 in Heide abgegeben werden.

## 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.

Uns ist bewusst, dass wir leider nicht alle Anfragen und Wünsche stets zur vollen Zufriedenheit unserer Mitglieder erfüllen können. Wir bitten um Verständnis, wenn nicht jede Antwort sofort gegeben und nicht jedes Problem unmittelbar nach Anruf oder E-Mail gelöst werden kann. Der Bauverein bewirtschaftet einen alten Gebäudebestand bei stetig wachsenden technischen und gesetzlichen Vorgaben. Unser vierköpfiges Team löst Verwaltungsaufgaben, kann aber nicht die Arbeiten von Handwerkern und Haustechnikern erledigen. Mit Ausnahme von Notdiensten gibt es noch keinen „Over-Night-Service“ im deutschen Handwerk. Die Verwaltung unserer Genossenschaft ist vom Terminkalender externer Dienstleister abhängig.



## Wohnungsbestand und Mieterfluktuation

### Vollvermietung sichert unsere Erträge

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2025 einen Bestand von 399 Wohnungen in 57 Häusern. Zum Bestand gehören außerdem 4 Gewerbeeinheiten sowie 208 Garagen bzw. Pkw-Parkplätze.

Ende 2025 verzeichneten wir erneut mit 0,25 % eine optimale Leerstandsquote. Dieser Vermietungserfolg ist zum einem auf die stetige Modernisierung unserer Wohnungen zurückzuführen; denn 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 aus oder weil sie die Arbeitsstelle wechseln. Im Jahr 2025 gab es insgesamt 31 Mieterinzüge und 30 Auszüge.

## Entwicklung der Nutzungsgebühren

### Steigerung der Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen haben sich 2025 gesteigert. Die monatliche Sollmiete betrug im Dezember 2025 (ohne Betriebskosten) 153.822,73 Euro – die Vorjahressumme war 150.929,21 Euro. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter betrug 6,16 Euro (Vorjahr 6,09 Euro).

### Mitglieder und ihre Geschäftsguthaben

Unsere Genossenschaft zählte zum Jahreswechsel 609 Mitglieder mit 1351 Geschäftsanteilen. Die Geschäftsguthaben beliefen sich am 31. Dezember 2025 auf insgesamt 633.090,00 Euro. Für jedes Mitglied ergibt sich daraus ein durchschnittliches Geschäftsguthaben von 1.039,56 Euro. Das entspricht durchschnittlich 2,21 Geschäftsanteilen. Im Mitgliederbereich gab es 30 Zugänge sowie 39 Abgänge.



## Personalien

### Verwaltungsteam mit vier Personen wieder komplett

Seit dem 1. Oktober 2025 besteht das Verwaltungsteam wieder aus vier Personen. Der Geschäftsbereich Technik wird seit diesem Tag von Robert Breitkopf verantwortet. Aufsichtsrat, Vorstand und das gesamte Team heißen Herrn Breitkopf an dieser Stelle nochmals herzlich willkommen. Der 46-Jährige ist gelernter Kommunikationselektroniker in der Fachrichtung Informationstechnik und hat in diesem Beruf 30 Jahre lang Erfahrungen gesammelt. Herr Breitkopf ist Quereinsteiger in die Wohnungswirtschaft und bringt sich mit Engagement, handwerklichem Talent und großer Nähe zu unseren Mitgliedern in die Genossenschaft ein. Herr Breitkopf ist Sarstedter, wohnt im Giebelstiege, ist dort auch aufgewachsen.

Zum Team gehören weiterhin Britta Meyer und Jens Engeln. Frau Meyer ist für das Marketing, das Vermietungsmanagement und die Mitgliederverwaltung zuständig. Herr Engeln wacht über die Betriebskosten und ist für die Buchhaltung verantwortlich.

Unser hauptamtliches Vorstandsmitglied, Diplom-Ökonomin Heike Wenderott, wird von unserem nebenamtlichen Vorstand Volker Flöge unterstützt.

Vorstand und Aufsichtsrat kamen im Jahr 2025 zu 3 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 je nach Erfordernis Beschlüsse gefasst.



## Risiken und Unternehmensziele

### Dekarbonisierung und Modernisierung der Bestände



Im Verlauf des Jahres 2025 ist die Welt weiter in Unordnung geraten und Unsicherheiten haben zugenommen. Globale Risiken wie die anhaltende Aggression Russlands gegen die Ukraine, internationale Handelskonflikte, der Nahostkonflikt und jüngst der Krieg der USA und Israels gegen den Iran beeinflussen unternehmerische Entscheidungen.

Der Krieg in der Ölregion an der Straße von Hormus hat zu einer Energiepreisexlosion geführt. Je länger der Konflikt anhält, desto größer wird die Wahrscheinlichkeit, dass die Inflation auch im Euro-Raum zurückkehrt. Das wiederum würde die Europäische Zentralbank zu einer strafferen Geldpolitik veranlassen.

In einem Umfeld steigender Energie- und Baupreise und höherer Finanzierungskosten sind Baumaßnahmen und Modernisierungsprojekte im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit sehr sorgfältig und vorsichtig zu planen.

Gleichwohl zeigt die Situation auf dem Markt für fossile Energie im Frühjahr 2026 wie dringend das Umsteuern ist. Die Wohnungswirtschaft hat die Aufgabe, die Abhängigkeit von Erdgas und Öl weiter zu verringern. Wir müssen den Pfad der energetischen Gebäudesanierung und die Dekarbonisierung des Heizungsbetriebes fortsetzen, um den Energiebedarf weiter zu verringern und den Anteil erneuerbarer Energie auszubauen.



Heike Wenderott, Vorstand

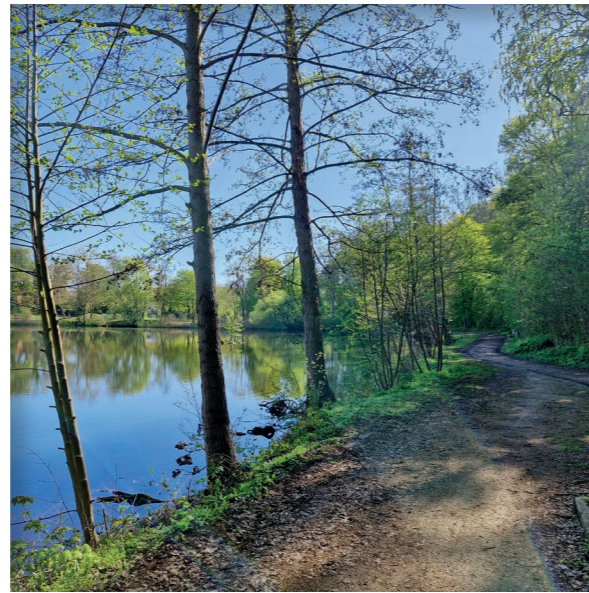


Volker Flöge, Vorstand

Nach wie vor hat der Bauverein Sarstedt auch den Anspruch, Wohnungen bei Mieterwechsel umfassend zu modernisieren und auf den neuesten Stand der Technik zu bringen, um damit hochwertigen und komfortablen Wohnraum anbieten zu können.

Technische, wirtschaftliche und finanzielle Gegebenheiten sind dabei ebenso im Blick zu behalten wie die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen für unsere Mieter, da auch der genossenschaftliche Gedanke und der soziale Zusammenhalt im Quartier unser Handeln maßgeblich bestimmen.

Trotz der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen sind wir der Auffassung, dass sich die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Rahmen halten und wir unsere Strategie der Dekarbonisierung sowie Modernisierung der Bestände mit Bedacht und schrittweise fortführen können.



## Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva [Euro]			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.166,58	2.917,73
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.256.399,18		11.086.500,54
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.986,53		157.269,05
3. Technische Anlagen	315.883,57		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.914,97		28.401,41
5. Anlagen im Bau	0,00		100.987,76
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	11.750.184,25	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
2. Andere Finanzanlagen	650,00	650,00	650,00
		<b>11.756.000,83</b>	<b>11.376.726,49</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	634.326,90		586.444,59
2. Andere Vorräte	0,00	634.326,90	0,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	10.778,31		6.422,69
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		6.819,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	141.256,55	152.034,86	1.672,77
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	356.026,34		819.099,16
2. Bausparguthaben	107.374,60	463.400,94	82.969,74
		<b>1.249.762,70</b>	<b>1.503.428,50</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>1.785,00</b>	<b>1.785,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>13.007.548,53</b>	<b>12.881.939,99</b>

Passiva [Euro]			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.660,00		45.603,84
2. der verbleibenden Mitglieder	633.090,00	669.750,00	636.380,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.880,00 € (Vorjahr: 926,16 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 41.860,00 € (Vorjahr: 19.942,00 €)	731.410,00		689.550,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 188.361,00 € (Vorjahr: 89.735,00 €)	3.300.452,87		3.112.091,87
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 100.000,00 € (Vorjahr: 200.000,00 €)	1.415.320,00	5.447.182,87	1.315.320,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	11.027,67		34.217,83
2. Jahresüberschuss	418.581,79		199.411,98
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-230.221,00	199.388,46	-109.677,00
		<b>6.316.321,33</b>	<b>5.922.898,52</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	923,00		1.325,00
2. Sonstige Rückstellungen	24.482,00	25.405,00	24.597,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.871.824,09		5.177.933,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	966.276,72		1.089.404,29
3. Erhaltene Anzahlungen	639.758,01		601.513,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	166.988,07		50.351,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	10.792,28	6.655.639,17	7.031,92
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		10.183,03	6.885,87
<b>Bilanzsumme</b>		<b>13.007.548,53</b>	<b>12.881.939,99</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Gewinn- und Verlustrechnung [Euro]		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.425.812,47	2.305.425,46
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	47.882,31	89.997,58
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	29.604,96	12.918,83
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-1.076.489,95	-1.139.330,06
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.426.809,79</b>	<b>1.269.011,81</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-250.100,49	-289.780,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 3.445,24 € (Vorjahr: 3.420,64 €)	-61.043,92	-66.569,18
<b>6. Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-412.790,57	-407.743,92
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-112.358,66	-126.130,97
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>	8,25	8,25
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	1.989,99	3.833,33
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-132.221,69	-131.949,03
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-1.553,51	-3.293,69
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>458.739,19</b>	<b>247.385,62</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>	-40.157,40	-47.973,64
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>418.581,79</b>	<b>199.411,98</b>
<b>15. Gewinnvortrag</b>	11.027,67	34.217,83
<b>16. Einstellung in Ergebnismrücklagen</b>	-230.221,00	-109.677,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>199.388,46</b>	<b>123.952,81</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2025

### A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

Bei der Bauverein Sarstedt eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen. Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt: Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Im Einzelnen:

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten (EDV Anwenderprogramme) erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer von 5 und 7 Jahren.

#### Grundstücke grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten

a) Altbauten (bis 20.06.1948 erstellt): Die in der D-Markeröffnungsbilanz bilanzierten Herstellungskosten der bis zum 20. Juni 1948 erstellten Mietwohngebäude sind z. T. bereits voll abgeschrieben.  
b) Neubauten (ab 21.06.1948 erstellt): Die Abschreibungen erfolgen ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren. Die Abschreibung auf nachträgliche Herstellungskosten erfolgte zeitanteilig mit Fertigstellung der baulichen Maßnahme auf die Restnutzungsdauer der Gebäude. Die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS 1 n.F.) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig beachtet.

#### Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

#### Umlaufvermögen

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

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden zu den Ausgabebeträgen bewertet, soweit sie Aufwand nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

## Rückstellungen

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

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden zu den Einnahmebetragen bewertet, soweit sie Ertrag nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Anlagevermögen

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

### Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ betrifft wie im Vorjahr in vollem Umfang noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Voraussichtlich nicht abrechenbare Leistungen wurden wertberichtigt. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

## Rücklagenspiegel

Die anderen Ergebnisrücklagen enthalten mit € 36.000,00 eine Mietausfallrücklage sowie freie Rücklagen über € 1.379.320,00.

## Rückstellungen

Die sonst. Rückstellungen setzten sich wie folgt zusammen:

Prüfungskosten.....	14.500,00 €
Jahresabschlusskosten.....	2.082,00 €
Steuerberatungskosten .....	2.000,00 €
Aufbewahrungskosten.....	1.200,00 €
Beitrag Berufsgenossenschaft.....	1.700,00 €
Kosten Hausbewirtschaftung .....	3.000,00 €
<b>Gesamt.....</b>	<b>24.482,00 €</b>

## Rücklagenspiegel [Euro]

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	689.550,00	0,00	41.860,00	731.410,00
Bauerneuerungsrücklage	3.112.091,87	0,00	188.361,00	3.300.452,87
Andere Ergebnisrücklagen	1.315.320,00	100.000,00	0,00	1.415.320,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.116.961,87</b>	<b>100.000,00</b>	<b>230.221,00</b>	<b>5.447.182,87</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens [Euro]

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen / Tilgungen				Buchwert	
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	108.861,01	3.540,25	0,00	0,00	112.401,26	105.943,28	1.291,40	0,00	107.234,68	5.166,58	2.917,73
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.486.873,88	557.940,40 <sup>1)</sup>	0,00	0,00	22.044.814,28	10.400.373,34	388.041,76	0,00	10.788.415,10	11.256.399,18	11.086.500,54
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	561.729,64	0,00	0,00	0,00	561.729,64	404.460,59	12.282,52	0,00	416.743,11	144.986,53	157.269,05
Technische Anlagen	0,00	216.995,89	0,00	100.987,76	317.983,65	0,00	2.100,08	0,00	2.100,08	315.883,57	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.160,99	13.588,37	0,00	0,00	157.749,36	115.759,58	9.074,81	0,00	124.834,39	32.914,97	28.401,41
Anlagen im Bau	100.987,76	0,00	0,00	-100.987,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.987,76
	<b>22.293.752,27</b>	<b>788.524,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23.082.276,93</b>	<b>10.920.593,51</b>	<b>411.499,17</b>	<b>0,00</b>	<b>11.332.092,68</b>	<b>11.750.184,25</b>	<b>11.373.158,76</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	650,00	0,00	0,00	0,00	650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650,00	650,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>22.403.263,28</b>	<b>792.064,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23.195.328,19</b>	<b>11.026.536,79</b>	<b>412.790,57</b>	<b>0,00</b>	<b>11.439.327,36</b>	<b>11.756.000,83</b>	<b>11.376.726,49</b>

## Verbindlichkeitenspiegel [Euro]

	insgesamt 31.12. 2025		insgesamt 31.12. Vorjahr		davon Restlaufzeit < 1 Jahr		davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre		davon Restlaufzeit > 5 Jahre		gesichert <sup>1)</sup>
	2025	2025	Vorjahr	Vorjahr	2025	Vorjahr	2025	Vorjahr	2025	Vorjahr	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.871.824,09	4.871.824,09	5.177.933,39	5.177.933,39	294.361,59	318.354,58	1.112.604,73	1.772.430,43	3.464.857,77	3.087.148,38	4.871.824,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	966.276,72	966.276,72	1.089.404,29	1.089.404,29	115.833,34	124.428,95	479.996,25	598.888,88	370.447,13	366.086,46	966.276,72
Erhaltene Anzahlungen	639.758,01	639.758,01	601.513,00	601.513,00	639.758,01	601.513,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	166.988,07	166.988,07	50.351,00	50.351,00	166.988,07	50.351,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	10.792,28	10.792,28	7.031,92	7.031,92	10.792,28	7.031,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.655.639,17</b>	<b>6.655.639,17</b>	<b>6.926.233,60</b>	<b>6.926.233,60</b>	<b>1.227.733,29</b>	<b>1.101.679,45</b>	<b>1.592.600,98</b>	<b>2.371.319,31</b>	<b>3.835.304,90</b>	<b>3.453.234,84</b>	<b>5.838.100,81</b>

## Verbindlichkeiten

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem vorstehenden Verbindlichkeitspiegel. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar: siehe Verbindlichkeitspiegel.

## Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten insbesondere folgende periodenfremde Erträge:

Erträge früherer Jahre .....	100,00 €
Auflösung von Rückstellungen.....	1.252,37 €
<b>Gesamt.....</b>	<b>1.352,37 €</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten insbesondere folgende periodenfremde Aufwendungen:

Abschreibung auf Forderungen.....	560,00 €
Aufwendungen früherer Jahre .....	2.426,71 €
<b>Gesamt.....</b>	<b>2.986,71 €</b>

## D. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit dem Geschäftsanteil. Die Haftsumme beträgt € 470. Bei Übernahme weiterer Anteile tritt eine Erhöhung der Haftsumme nicht ein. Eine Nachschusspflicht wird durch die Satzung ausgeschlossen.

### Zahl der Arbeitnehmer

Zusätzlich zu den zwei Mitgliedern des Vorstandes beschäftigte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 im Durchschnitt 2,5 Arbeitnehmer. Darüber hinaus waren 1 Raumpfleger und ein Hausmeister geringfügig beschäftigt.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Miet und Wartungsverträgen besteht ein nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesenes Obligo von T€ 285,5.

## Mitgliederbewegung

Anfang 2025 .....	621
Zugang 2025.....	30
Abgang 2025 .....	42
<b>Ende 2025 .....</b>	<b>609</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 3.290,00 verringert. Die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 5.640,00 verringert und beträgt am 31.12.2025 € 286.230,00.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von € 418.581,79 (Vorjahr: Jahresüberschuss: € 199.411,98) ab. Die Bilanzsumme zum 31.12.2025 hat sich um € 125.608,54 erhöht und beträgt demnach € 13.007.548,53.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wird der Jahresüberschuss wie folgt verwendet: Einstellung in die gesetzliche Rücklage von € 41.860,00 und in die Bauerneuerungsrücklage von € 188.361,00. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von € 11.027,67 verbleibt ein Bilanzgewinn von € 199.388,46 (Vorjahr: € 123.952,81 unter Berücksichtigung einer Einstellung in die gesetzliche Rücklage von € 19.942,00 und in die Bauerneuerungsrücklage von € 89.735,00 und des Gewinnvortrags von € 34.217,83).

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich auf € 6.316.321,33 und stellt einen Anteil von 48,5 % (Vorjahr: 46,0 %) am Gesamtkapital dar.

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel beträgt 44,9 % (Vorjahr: 48,5 %). Die Rentabilität der Genossenschaft wird primär durch die Ausgaben aus der Instandhaltung beeinflusst. Im Jahr 2025 beträgt die Eigenkapitalrentabilität 6,6 % (Vorjahr: 3,4 %).

## Vermögenslage

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
A. Vermögensstruktur	[TEuro]	[%]	[TEuro]	[%]	[TEuro]
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,2	0,0	2,9	0,0	2,3
Sachanlagen	11.750,2	90,3	11.373,1	88,3	377,1
Finanzanlagen	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0
	11.756,1	90,3	11.376,7	88,3	379,4
<b>Umlaufvermögen kurzfristig</b> (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	634,2	4,9	586,4	4,6	47,8
Flüssige Mittel	463,4	3,6	902,1	7,0	-438,7
Forderungen und übrige Aktiva	153,8	1,2	16,7	0,1	137,1
	1.251,4	9,7	1.505,2	11,7	-253,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>13.007,5</b>	<b>100,0</b>	<b>12.881,9</b>	<b>100,0</b>	<b>125,6</b>
<b>B. Kapitalstruktur</b>					
	[TEuro]	[%]	[TEuro]	[%]	[TEuro]
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	669,8	5,1	681,9	5,3	-12,1
Rücklagen	5.447,2	41,9	5.117,0	39,7	330,2
Bilanzgewinn	199,3	1,5	124,0	1,0	75,3
	6.316,3	48,5	5.922,9	46,0	393,4
<b>Fremdkapital lang- und mittelfristig</b> (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)					
Rückstellungen	1,2	0,0	1,8	0,0	-0,6
Dauerfinanzierungsmittel	5.835,0	44,9	6.255,3	48,6	-420,3
	5.836,2	44,9	6.257,1	48,6	-420,9
<b>Fremdkapital kurzfristig</b> (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)					
Rückstellungen	24,2	0,2	24,1	0,2	0,1
Erhaltene Anzahlungen	639,8	4,9	601,5	4,7	38,3
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	191,0	1,5	76,3	0,6	114,7
	855,0	6,6	701,9	5,4	153,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>13.007,5</b>	<b>100,0</b>	<b>12.881,9</b>	<b>100,0</b>	<b>125,6</b>

## Finanzlage [TEuro]

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
<b>Liquidität</b>					
Die Gegenüberstellung der:					
Finanzmittel	463		902		
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	463	0	902	-439
übrige kurzfristige Vermögensgegenst.	828		603		225
mit den kurzfristigen Rückstellungen	-24		-24		0
mit den kurzfristigen Verbindlichkeiten	-831	-27	-678	-99	-153
<b>Nettogeldvermögen</b>	<b>436</b>		<b>803</b>		<b>-367</b>

Kapitalflussrechnung [TEuro]		
	2025	2024
Jahresüberschuss	418,6	199,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	412,8	407,7
Ertrag Abgang Sachanlagevermögen	0,0	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>831,4</b>	<b>607,1</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	0,0	4,0
Veränderung sonstiger Aktiva	-210,4	-110,8
Veränderung sonstiger Passiva	152,7	-49,6
Zinsaufwendungen / -erträge	130,2	128,1
Ertragssteueraufwand (+) / -ertrag (-)	1,5	3,3
Ertragssteuererstattung / -zahlung	-1,0	-2,9
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>904,4</b>	<b>579,2</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-788,5	-521,8
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,5	-1,3
Einzahlungen	0,0	0,0
Abgang Sachanlagevermögen	0,0	0,0
Einzahlungen	0,0	0,0
Abgang Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
Erhaltene Zinsen	2,0	3,8
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-790,0</b>	<b>-519,3</b>
Veränderung der Geschäftsguthaben	-12,1	-6,6
Einzahlungen	0,0	700,0
aus der Valutierung von Darlehen		
Planmäßige Tilgungen	-420,3	-422,7
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-132,2	-131,9
Gezahlte Dividenden	-12,9	-12,9
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-577,5</b>	<b>125,9</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-463,1	185,8
zzgl. Finanzmittelbestand zum 01.01.	819,1	633,3
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>356,0</b>	<b>819,1</b>

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Sämtliche Zahlungsverpflichtungen konnten im Geschäftsjahr 2025 zu jeder Zeit erfüllt werden. Die Entwicklung der Ertragslage der Genossenschaft wird weiterhin positiv beurteilt. Der Leerstand von vermietbaren Wohnungen hat sich im Jahresdurchschnitt für 2025 auf 0,46 % (Vorjahr: 0,21) erhöht. Wir passen die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung an. Rentabilität und Liquidität des Unternehmens waren zum 31. Dezember 2025 auch unter Berücksichtigung der Abwicklung begonnener sowie geplanter Modernisierungs-, und Instandhaltungsmaßnahmen jederzeit vorhanden. Für mögliche Risiken wurden ausreichende Rückstellungen gebildet.

#### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

#### Organe der Genossenschaft

##### Mitglieder des Vorstandes:

Heike Wenderott  
Volker Flöge

##### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ina Gehrman / Vorsitzende  
*Verwaltungsangestellte*  
Hubert Lübbers  
*Tischler*  
Izet Gashi  
*Anlagenmechaniker SHK*  
Michael Kokott  
*Fleischergeselle*  
Martin Brüning  
*Kundendiensttechniker*

Ertragslage [Euro]							
	Ausweis lt. GuV	Hausbewirtschaftung	Sonstiger Geschäftsbetrieb	Anteilige Kosten Betriebsfunktionen	Betriebsergebnis	Finanzergebnis	neutrales Ergebnis
<b>Umsatzerlöse</b>							
aus der Hausbewirtschaftung	2.425.812,47	2.425.812,47			2.425.812,47		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00		0,00		
Bestandsveränderungen	47.822,31	47.882,31			47.882,31		0,00
<b>Gesamtleistung</b>		<b>2.473.694,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.473.694,78</b>		
Sonstige betriebliche Erträge	29.604,96	25.312,52	0,00	3.040,07	28.352,59		1.252,37
<b>Betriebsleistung</b>		<b>2.499.007,30</b>	<b>0,00</b>	<b>3.040,07</b>	<b>2.502.047,37</b>		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen f. Hausbewirtschaftung	-1.076.489,95	-1.076.489,95		0,00	-1.076.489,95		
Personalaufwand	-311.144,41	0,00		-311.144,41	-311.144,41		0,00
Abschreibungen	-412.790,57	-407.062,69		-5.727,88	-412.790,57		0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-112.358,66	-560,00	-700,00	-108.671,95	-109.931,95		-2.426,71
Erträge des Finanzanlagevermögens	8,25				0,00	8,25	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.989,99	0,00			0,00	1.989,99	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-132.221,69	-130.601,88	0,00	-1.619,81	-132.221,69	0,00	0,00
Sonstige Steuern	-40.157,40	-39.746,93	0,00	-410,47	-40.157,40		0,00
		<b>-1.654.461,45</b>	<b>-700,00</b>	<b>-427.574,52</b>	<b>-2.082.735,97</b>	<b>1.998,24</b>	<b>-1.174,34</b>
Anteilige Kosten		-382.081,01	-42.453,45	424.534,45			
<b>Ergebnis vor Steuer</b>	<b>420.135,30</b>	<b>462.464,85</b>	<b>-43.153,45</b>	<b>0,00</b>	<b>419.311,40</b>	<b>1.998,24</b>	<b>-1.174,34</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.553,51						
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>418.581,79</b>						
Gewinnvortrag	11.027,67						
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-230.221,00						
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>199.388,46</b>						

## E. Weitere Angaben / Nachtragsbericht

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

## F. Verwendung Bilanzgewinn

**Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn, entwickelt aus:**

Jahresüberschuss .....	418.581,79 €
abzüglich Einstellung in	
die gesetzliche Rücklage .....	41.860,00 €
abzüglich Einstellung in	
die Bauerneuerungsrücklage .....	188.361,00 €
zuzüglich Gewinnvortrag .....	11.027,67 €
<b>verbleibender Bilanzgewinn.....</b>	<b>199.388,46 €</b>

### wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1. Januar 2025 von € 634.500,00 .....	-12.690,00 €
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen .....	-150.000,00 €

Gewinnvortrag auf neue Rechnung .....36.698,46 €

Sarstedt, den 15. Mai 2026

Der Vorstand  
Heike Wenderott, Volker Flöge

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Im Berichtsjahr wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes laufend und eingehend über die Geschäftslage und die Planungen der Genossenschaft unterrichtet. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand auch im Jahr 2025 in seinem Streben nach Bestandserhaltung und Modernisierung bestärkt. Die Leistung des Vorstandes verdient Dank und Anerkennung.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 nach § 53 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) hat in 2025 durch den Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover, stattgefunden. Es wurde festgestellt, dass der Jahresabschluss 2024 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2025 ist vom Aufsichtsrat einstimmig genehmigt worden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2025 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen und die notwendige Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat wünscht für das Geschäftsjahr 2026 alles Gute. Wir stehen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit und werden die Interessen insgesamt weiterhin vertreten. Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Sarstedt, im Mai 2026

Der Aufsichtsrat  
Ina Gehrmann, Vorsitzende



A decorative graphic consisting of a grid of colored squares. The squares are arranged in a roughly rectangular pattern, with some squares missing. The colors used are olive green, grey, and white. The squares are of varying sizes and are scattered across the page, creating a modern, abstract background.

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](http://www.bauverein-sarstedt.de)  
[info@bauverein-sarstedt.de](mailto:info@bauverein-sarstedt.de)

*... lebendiges Wohnen mit Zukunft!*