SBK

sparen • bauen • wohnen

Mieterinformation

1/2015

Entdecke die Nachbarschaft für dich!

sparen · bauen · wohnen SBK

Spar- und Bauverein Konstanz eG

gegründet 1896

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

„Im Wandel der Zeit“, so lautet das Motto unseres Geschäftsberichts für das Jahr 2014. Denn nichts ist so beständig wie der Wandel. Sowohl für unsere wunderschöne Heimatstadt als auch für unsere Genossenschaft ist dieses Motto aktueller denn je. So haben wir die eingeleitete Neuorientierung unserer Genossenschaft planmäßig fortgesetzt. Was in den Jahren zuvor begann, wurde im vergangenen Jahr systematisch ausgebaut und weiter optimiert.

Das Jahr 2014 war für unsere Genossenschaft wieder äußerst erfolgreich: vom Erwerb weiterer Objekte für unsere Genossenschaft, was zu einem Anstieg von über 300 Wohneinheiten in den letzten drei Jahren führte, über ein ehrgeiziges Investitionsprogramm für mehr als 8,6 Millionen Euro, den erfolgreichen Abschluss unserer Bauträgermaßnahmen bis hin zum Ausbau unseres Dienstleistungsangebots rund um das Wohnen.

Durch die Projektierung weiterer Neubauvorhaben, die systematische Durchleuchtung unserer Bestände nach Ausbau und Erweiterungsmöglichkeiten und die Akquisition weiterer strategischer Zukäufe haben wir die Weichen für die Zukunft gestellt.

Der Blick in unsere Verbundbilanz zeigt, dass wir die uns mittlerweile erkämpfte herausragende Stellung als solventer, sozial innovativer, gesund wachsender größter privater Anbieter von Wohnraum in Konstanz halten und weiter ausbauen konnten. Unser nachhaltiger unternehmerischer Erfolg ermöglicht es, für unsere Mitglieder bezahlbaren, modernen und lebenswerten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten – und dies zu Preisen, die sich erheblich unter dem in Konstanz üblichen Mietniveau bewegen.

Dies hat sich auch im Wandel der Zeit nicht geändert. Denn wo der Geist gegenseitiger Unterstützung bereits in den Gründungsstatuten fundiert ist, da ist soziales Engagement selbstverständlich. Und so ist Solidarität die Basis aller Aktivitäten unserer Genossenschaft. Damals um die Not unseresgleichen zu lindern, haben wir diese Maxime über nunmehr fast 120 Jahre kontinuierlich erhalten und ausgebaut.

Unterstützen Sie uns hierbei, indem auch Sie im Kleinen wie im Großen an der Förderung unserer Genossenschaft aktiv mitarbeiten.

Ich wünsche Ihnen einen schönen, langen und hoffentlich sonnigen Sommer und – sollten Sie die Ferientage noch vor sich haben – einen erholsamen Urlaub.

Ihr

Ralph Buser

Titelbild:
Münsteruhr Konstanz

Dank an Wähler, Wahlvorstand und Wahlhelfer

Die Möglichkeiten der Mitbestimmung zählen zu den Besonderheiten der Unternehmensform Genossenschaft. Zur Vertretung der Mitgliederinteressen wird alle fünf Jahre eine neue Vertreterversammlung gewählt.

Diese Wahl fand jetzt wieder statt. Unter Einhaltung aller Formalien und mit großem Aufwand wurde wieder per Briefwahl gewählt. Es beteiligten sich 21,93 % der 7.641 wahlberechtigten Mitglieder und gaben 1.561 gültige Stimmzettel ab. Gewählt wurden 102 Vertreter und 20 Ersatzvertreter. Neben vielen bekannten Gesichtern können wir auch eine ganze Reihe neuer Vertreter und Ersatzvertreter begrüßen. Die Amtszeit der neu gewählten Vertreter begann mit dem Ende der diesjährigen Vertreterversammlung am 11.6.2015 und endet mit dem Ablauf der Vertreterversammlung 2020.

Wir werden auch in den kommenden Jahren unsere Vertreterinnen und Vertreter – im Rahmen der Vertreterforen und der Vertreterversammlung – mit allen wichtigen Informationen rund um die Entwicklung unserer Genossenschaft versorgen.

aktuelles

Vertreterversammlung mit Neuwahlen

Über 50 Vertreterinnen und Vertreter erlebten am 11. Juni einen ebenso abwechslungsreichen wie informativen Abend. Ralph Buser stellte die Projekte und die Herausforderungen aus dem vergangenen Jahr vor. Investitionen von 8,6 Mio. Euro – davon allein 689.000 Euro in die laufende Sanierung des Buhlenwegs – investiert, 32 komplette Wohnungssanierungen, die Installation von 4.500 Rauchmeldern, 650 Gasprüfungen, für die 24 Wohnungen im Schobuliweg/Gartenstraße eine gemeinsame Heizzentrale erstellt und die gesamte Elektrik erneuert sowie das Sgraffito restauriert, das waren nur wenige Beispiele aus seinem Rückblick. Auch der Erwerb des Peter-Rosegger-Wegs 29 mit 47 Wohnungen sowie der Feldstraße vollständig aus liquiden Mitteln gehört zu den Erfolgen der Genossenschaft 2014. „Wir haben unsere Schulden um 4,5 Mio. Euro reduziert, das Rohergebnis um 14 Prozent und den Jahresüberschuss um 6 Prozent gesteigert. Gleichzeitig sind unsere Personalkosten trotz neuer Anforderungen nur gering gestiegen“, so der Vorstandsvorsitzende Ralph Buser. „Unsere Genossenschaft weist die geringsten Personalaufwendungen im Vergleich zu in Struktur und Größe ähnlichen Genossenschaften mit Spareinrichtung auf.“

Auch die beiden Tochtergesellschaften haben sich gut entwickelt und tragen gemäß Busers „Robin-Hood-Prinzip“ dazu bei, dass die Mieten für die Mitglieder niedrig und gleichzeitig die Investitionen in den Bestand hoch bleiben können. Ein noch stärkeres Gewicht wird die Verwaltung „fremder“ WEG-Objekte bekommen. 2015 stehen Investitionen von 7 Mio. Euro und die Projektierung von 10 Bauvorhaben mit 100 Wohnungen auf dem Plan. „Schon jetzt sind wir der größte private Anbieter von Wohnraum in Konstanz“, so R. Buser.

Ebenso positiv fiel der Bericht von Claus-Dieter Hirt aus Sicht des Aufsichtsrats aus. Entsprechend wurden die Dividende von 4 Prozent wie in den Vorjahren, der Jahresabschluss und die Entlastungen einstimmig gutgeheißen.

Ganz andere Einblicke gab Armin Droth von der Konstanzer kriminalpolizeilichen Beratungsstelle. Wie schütze ich Haus und Wohnung vor Einbrechern? Was lädt Einbrecher ein, was schreckt sie ab?

Neben Einträgen wie „Wir sind bis zum 27. in Urlaub“ in den sozialen Netzwerken sind gekippte Fenster, hochgezogene Rollläden und kein Licht sowie ungesicherte Kellerlichtschächte eine Einladung zum Besuch. Lichtschächte sowie veraltete Terrassen- und Kellertüren sowie Fenster lassen sich jedoch mit einbruchshemmenden Beschlägen gut nachrüsten. Wie Sie sich verhalten sollten, falls Sie bei einem Einbruch in Ihrer Wohnung sind, steht auf der nächsten Seite.

Einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt

Nach kurzer Vorstellung bestätigten die Vertreterinnen und Vertreter alle drei Aufsichtsratsmandate einstimmig für weitere fünf Jahre.

Marion Vogel

Karlheinz Alter

Klaus Ruschmann

aktuelles

Die eigene Wohnung einbruchsicher machen

A. Droth zeigt, wie ein guter Beschlag den Einbruch erschwert.

Einbruchsdiebstähle nehmen zu – wie kann man seine Wohnung oder sein Haus sicherer machen? Wie verhalte ich mich, wenn bei mir eingebrochen wird und ich zu Hause bin?

Auf diese Fragen gab Armin Droth von der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Konstanzer Polizeipräsidiums klare Antworten.

Die erste Wahl ist es, die von Einbrechern bevorzugten Stellen sicherer zu machen. Für Kellerlichtschächte sind Gitterrostsicherungen die richtige Wahl. Bei Nassräumen im Erdgeschoss sollten Gitter erwogen werden. Fast an allen ebenerdigen Türen und Fenstern lassen sich nachträglich einbruchhemmende Beschläge anbringen. Diese sind in Sicherungsklassen zwischen „1" und „6" eingeteilt. Die Polizei empfiehlt, mindestens Klasse „2" (DIN EN 1627/RC 2) einzubauen.

Sind die Fenster und Türen nicht älter als 20 Jahre, können meist die Beschläge einfach ausgetauscht werden. Diese Beschläge sind nach DIN 18104/1 oder /2 genormt. Bei älteren Fenstern gibt es Beschläge zum Anschrauben.

Bei der Wohnungstür muss man darauf achten, dass der Profil- oder Schließzylinder an der Außenseite nicht übersteht. Sonst lässt er sich leicht mit Zangen greifen und aufbrechen. Auch hierfür gibt es Produkte, die sich einfach nachträglich aufschrauben lassen.

Neben diesen mechanischen Sicherungen gibt es viele elektronische Sicherungssysteme. Während man bei den mechanischen Systemen nicht viel falsch machen kann, wenn man auf die beschriebenen Sicherungsklassen und DIN-Normen achtet, ist das bei elektronischen Systemen schwieriger. Das Angebot ist vielfältig und nicht alles ist aus der Sicht der Polizei empfehlenswert. Lösen Systeme durch Fehlfunktion oder ungeeignete Installation Fehlalarme aus, die Polizeieinsätze zur Folge haben, kostet das Geld.

Deshalb empfiehlt es sich in jedem Fall, die Beratung durch die Polizei in Anspruch zu nehmen. Ein Anruf bei jedem Polizeiposten genügt, um mit den Spezialisten eine Beratung in den eigenen vier Wänden zu vereinbaren.

Einbrecher da?

Und was tun, wenn man einen Einbrecher in der Wohnung vermutet?

Machen Sie Geräusche, schalten Sie das Licht ein, rufen Sie die Polzei unter 110. Stellen Sie sich dem Einbrecher nicht entgegen!

Und damit das erst gar nicht geschieht: Lassen Sie sich von der Polizei beraten!

Es gibt für jedes Fenster und jede Tür einen passenden einbruchhemmenden Beschlag, der sich gut nachträglich anbringen lässt.

Wohnungen zu verwalten?

Seit Ende 2013 verwaltet der Spar- und Bauverein nicht nur seine eigenen Wohnungen und Häuser. Nachdem sich die Anfragen aus der Region Konstanz immer mehr häuften, ist dies jetzt ein eigenständiges Dienstleistungsangebot. Wie gut das angenommen wird und aus welchen Gründen, erklären der Leiter der Abteilung Ralph Welzel und Melanie Satici, die für die Abrechnungen und die Buchhaltung verantwortlich ist, im Gespräch mit der Mieterinformation.

MI: Es gibt in Konstanz und in der Umgebung andere Anbieter von Haus- und Wohnungsverwaltung. Wie unterscheidet sich der SBK davon?

R. Welzel: Wer im Umkreis von Konstanz verwaltet länger als die Genossenschaft Wohnungen und Immobilien? Niemand hat so viel Erfahrung wie wir. Aktuell kümmern wir uns um 1.600 eigene Wohnungen und knapp 600 andere Einheiten. Das bringt zum einen deutliche Vorteile bei den Kosten, zu denen wir Dienstleister einkaufen – das trifft auf Handwerker ebenso zu wie auf Architekten, Gutachter und Rechtsanwälte. Diese günstigen Kosten geben wir natürlich weiter, sodass auch unser Kunde weniger bezahlt. Und er erhält dazu mehr Leistung und Qualität, da unsere Handwerker oft schneller verfügbar sind. Auch sonst geben wir die Vorteile, die wir aufgrund unseres großen Einkaufsvolumens erzielen, weiter. Beispiele sind Versicherungsbeiträge, höhere Guthabenzinsen und geringere Kontoführungsgebühren und Kosten für Breitbandanschlüsse. Und natürlich greifen wir auf unsere Mitarbeiter in der Genossenschaft zurück, wo andere schon extern Leistungen einkaufen müssen. Und wir sind hier vor Ort mit kurzen Wegen. Das unterscheidet uns von auswärtigen Verwaltern, die erst anreisen müssen oder hier nur mit einer Person vertreten sind. Unser Motto ist „Hausverwaltung vom Feinsten zu den geringsten Kosten“!

Die zwei von der Hausverwaltung: Dipl.-Bankfachwirt Ralph Welzel und Melanie Satici

MI: Abgesehen von Neubauten gibt es ja schon bestehende Beziehungen zu Verwaltern. Warum sollte man einen Wechsel zum SBK überlegen?

M. Satici: Weil ein Vergleich von Angeboten immer sinnvoll ist. Abgesehen davon, dass wir in vielen Fällen für weniger Geld mehr Leistung erbringen, prüfen und hinterfragen wir als neuer Verwalter immer alle bestehenden Konditionen. Meist finden sich günstigere Lösungen für den oder die Eigentümer.

MI: Und woran erkenne ich als Eigentümer eine gute Hausverwaltung, wenn ich einen Wechsel erwäge?

R. Welzel: Verlassen Sie sich nicht auf schriftliche Unterlagen. Wie schnell reagiert der Hausverwalter auf Ihre Anfragen? Führt er intensive Gespräche mit Ihnen und dem Hausmeister? Besichtigt er Ihr Objekt persönlich und ausführlich, bevor er ein Angebot abgibt? Wir geben kein Angebot ab, bevor wir uns nicht im Detail informiert haben. Über Zahlungsrückstände, anstehende Sanierungsmaßnahmen, juristische Verfahren und Ähnliches. Und wir verwalten auch nicht jedes Objekt. Trotzdem wächst unsere Verwaltung monatlich um etwa 30 bis 40 Einheiten.

Hausverwaltung vom Feinsten

Seit 1896 professionelle Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Wohnung oder Haus gesucht oder zu verkaufen?

bodenseeimmo
Exklusiver-Vertriebs-Partner
Spar und Bauverein Konstanz eG & Volksbank eG, Konstanz

Verantwortlicher Geschäftsführer der bi bodenseeimmo gmbh ist Wolfgang Hein – vielen bereits vom Spar- und Bauverein bekannt und zuvor langjähriger Immobilienpartner der Volksbank eG, Konstanz. Er und sein Team, allesamt mit fachspezifischer Ausbildung, stehen Ihnen ab sofort als kompetente Partner zur Erfüllung Ihrer Immobilienwünsche zur Seite: mit hervorragender Marktkenntnis und allen damit verbundenen langjährigen Kontakten zu Kunden, Notariaten, Behörden, Dienstleistungsbetrieben und amtlichen Einrichtungen.

Fotolia, 58959389 | Urheber: VRD

Als regionaler Partner im Bodenseeraum gewährleistet die bi bodenseeimmo gmbh eine ortskundige, persönliche und fachkundige Beratung und begleitet Sie von der Entscheidungsfindung bis zum erfolgreichen Abschluss. Die Stärken der bi bodenseeimmo gmbh sind eine marktgerechte Wertermittlung, Fachkompetenz bei der Vermarktung, professionelle Objektpräsentation, Bonitätsprüfung und Projektierungen.

Informieren Sie sich auf der Homepage über die aktuellen Angebote der bi bodenseeimmo gmbh:

www.bi-bodenseeimmo.de
Postanschrift:
bi bodenseeimmo gmbh
Schobuliweg 13
78462 Konstanz

Telefon: 07531/127410
(Montag bis Freitag
von 9:00 bis 17:00 Uhr)

E-Mail: info@bi-bodenseeimmo.de

Ihr Team bei „bi“: Sylvia Zimmermann, Mathias Tonigold, Tanja Weiß, Tobias Auer, Wolfgang Hein, Pesi Müller, Kirsten Bauer, Anna Hein, Jürgen Joos, Franz Auer (v. l.)

Alter Name? Neuer Name? Ihre Ideen sind gefragt!

Ist es Ihnen schon aufgefallen? Diese „Mieterinformation“ sieht schon ein bisschen anders aus. Größere Schrift und mehr Bilder machen sie lesbarer und informativer. Haben Sie auch Vorschläge oder Ideen, was und wie wir es besser machen könnten? Denn die „Mieterinformation“ wird für Sie als Genossenschaftsmitglied erstellt. Daher sind wir für alle Anregungen dankbar.

Vorstand und Aufsichtsrat diskutieren auch, ob ein neuer Name schön wäre. Vielleicht nicht gerade „Nutzerinformation“ (weil Sie ja nicht „mieten“, sondern „nutzen“). Haben Sie eine gute Idee? Dann her damit. Bis Ende August und entweder per Post, Fax oder E-Mail oder persönlich.

Gefällt uns Ihr Titel, winken zwei Jahreskarten für die Mainau als Dank.

Geschäftsjahr 2014

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG im Verbund mit den Tochtergesellschaften am 31.12.2014

	SBK eG	SBK Wohnbau GmbH	Baugesell-schaft SBK GmbH	Gesamt
Eigenkapital	22,4	*4,2	*4,3	30,9
Bilanzsumme	93,3	*14,0	*19,3	126,6
Anlagevermögen	87,1	9,3	11,6	108
Grundstück-Umlaufvermögen	–	1,0	6,9	7,9
Flüssige Mittel	3,8	3,4	0,3	7,5
Verbindlichkeiten	69,9	9,5	14,9	94,3
Umsatzerlös	10,2	6,4	1,3	17,9
EBITDA	4,2	*0,9	*0,6	5,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,9	**0,6	**0,2	1,7
Alle Finanzkennzahlen in Mio. €				
Vermietete eigene Wohnungen	1.442	31	114	1.587
Wohnfläche in m²	105.249	3.001	8.667	116.917
Gewerbeeinheiten	15	3	14	32
Gewerbeflächen in m²	2.280	1.070	2.562	5.912
Verwaltete Wohnungen/Gewerbe	–	9	232	241

* Planzahl
** Planzahl vor Steuer vom Einkommen und Ertrag

Der Spar- und Bauverein Konstanz eG am 31.12.2014

	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzkennzahlen in Mio. €					
Bilanzsumme	93,2	89,7	74,7	64,8	64,4
Eigenkapital	22,4	21,1	19,9	19,2	18,7
Anlagevermögen	87,1	81,3	69,3	58,4	57,9
Spareinlage	40,0	35,1	27,9	25,4	24,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20,6	22,4	16,3	14,8	16,9
Erfolgskennzahlen in Mio. €					
Umsatzerlöse	10,2	9,1	8,7	8,4	8,2
Personalaufwendungen	1,2	1,0	0,9	0,9	0,9
Abschreibungen	1,8	1,6	1,4	1,3	1,5
Instandhaltungen	2,5	2,6	2,4	2,3	1,9
Zinsaufwendungen	1,6	1,6	1,4	1,3	1,4
Eigenkapitalquoten in %	24,0	23,6	26,7	29,6	29
Cashflow in T€	2.722	2.433	1.742	1.659	1.887
Mitglieder					
Anzahl der Mitglieder	7.596	7.151	6.778	6.452	6.212
Gezeichnete Anteile	21.540	19.715	18.109	16.162	15.079
Geschäftsguthaben in T€	6.570	6.037	5.530	4.983	4.640

Geschäftsjahr 2014

Lagebericht des Vorstands (gekürzt)

Tätigkeit unseres Unternehmens

Neben der Bautätigkeit ist das unangefochtene Kerngeschäft des Spar- und Bauvereins die Vermietung, Verwaltung und Pflege des eigenen Wohnungsbestands. Die zur Ergänzung dieses Kerngeschäfts in den letzten Jahren neu aufgenommenen wohnungsnahen Dienstleistungen unserer Töchter, allen voran das Bauträgergeschäft und die WEG-Verwaltung, bilden heute eine unverzichtbare weitere Einnahmequelle für unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Auch im Jahr 2014 war der Spar- und Bauverein mit Investitionen im zweistelligen Millionenbereich seinen Geschäftspartnern ein dauerhafter und verlässlicher Investor.

Neubauvorhaben/Großsanierungen/ Bestandserwerb

Neben einer Vielzahl von Einzelmodernisierungen und zahlreichen Instandhaltungsarbeiten konnten im Berichtsjahr das in unserer Tochtergesellschaft SBK Wohnbau GmbH in 2013 begonnene Neubauvorhaben mit 22 Wohneinheiten in Allensbach abgeschlossen sowie sämtliche geplanten Sanierungen durchgeführt werden.

Schobuliweg 9/11

Die Großsanierung in der Genossenschaft inkl. energetischer Ertüchtigung mit Anbau eines Aufzugs der Objekte Schobuliweg 9/11 und Gartenstraße 21 ist nahezu abgeschlossen.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses in den Häusern Schobuliweg 9/11 entstehen 4 neue, moderne und lichtdurchflutete Wohnungen, welche per 1.4.2015 vermietet werden.

Für die Gewerbeeinheit sowie die Garagenanlage, die ihre technische Nutzungszeit überschritten haben, konnten wir in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsausschuss in bester Geschäftslage eine Baugenehmigung für einen Neubau eines architektonisch ansprechenden, modernen Bürogebäudes erwirken, mit dem wir im zweiten Quartal 2015 beginnen wollen. Die Gesamtinvestitionen 2014 in dieses Objekt betrugen TEUR 2.042.

Mit dem Kauf eines der letzten großen im Privatbesitz befindlichen Grundstücke konnten wir in unmittelbarer Nähe unserer Geschäftsstelle eine attraktive und strategisch sehr interessante Liegenschaft erwerben: die Feldstraße 6/8, im beliebten Stadtteil Paradies, mit über 2.500 m², bebaut mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit über 1.600 m² Wohn- und Gewerbefläche nebst 30 Stellplätzen. Das Objekt, welches wir komplett aus liquiden Mitteln erworben haben, ist vollumfänglich vermietet und erwirtschaftet eine auskömmliche Mietrendite. Im Zeitverlauf werden wir das Bestandsmanagement optimieren und eine mögliche Erweiterung der Wohn-/ Nutzfläche durch Aufstockung des bestehenden Gebäudes statisch und baurechtlich überprüfen.

Modernisierung/Sanierung/ Instandhaltung

Die fortlaufende Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen ist nach wie vor eine unserer zentralsten Aufgaben. Alle unsere Objekte werden ständig durch unsere Fachleute überprüft, um auch weiterhin zeitgemäße Standards und ein Höchstmaß an technischer Sicherheit zu gewährleisten. Trotz der enormen Nachfrage in unserer Region, was die Vermietung

Geschäftsjahr 2014

unserer Wohnungen auch mit weniger Komfort möglich machen würde, sind wir der Ansicht, dass ohne die ständige Beobachtung und Anpassung an die zeitgemäßen Anforderungen die Gefahr bestünde, dass langfristig der Wert unserer Objekte abnehmen und die Nutzung für einen großen Teil der Bevölkerung unattraktiv werden könnte.

Demnach wollen wir auch weiterhin der von Politik und Gesellschaft geforderten Verbesserung des energetischen Standards – immer auf den Einzelfall bezogen – in Relation zu den erwarteten Einsparungen Rechnung tragen. Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr, neben dem im Rahmen der Großsanierung bereits beschriebenen Objekt Schobuliweg/Gartenstraße, eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen sowie die drei nachstehenden, weiteren größeren Modernisierungsmaßnahmen in Angriff genommen, welche planmäßig durchgeführt werden konnten.

Buhlenweg 31

Im Berichtszeitraum wurden die Investitionen in unser größtes Einzelobjekt, welche insgesamt seit dem Jahr 2011 über EUR 2,2 Mio. betragen, planmäßig durch die Kernsanierung weiterer 20 Wohneinheiten fortgesetzt. Die baulichen Gegebenheiten stellten hohe technische Herausforderungen dar. Im gesamten Gebäudekomplex wurden die verbauten Asbestrohre mittels gesetzlich vorgeschriebener Arbeitsabläufe ausgebaut.

Austraße 63/65

Im Berichtszeitraum erfolgte die planmäßige Fortführung des langfristig beschlossenen Sanierungsplans dieses Gewanns. Die Investitionen 2014 in dieses Objekt betrugen TEUR 363.

Peter-Rosegger-Weg 29

Das Ende 2013 erworbene markante Objekt mit 47 Wohnungen verfügte bereits über einen technisch einwandfreien Vollwärmeschutz, welchen wir malerisch neu gestaltet haben. Die Investitionen 2014 in dieses Objekt betrugen TEUR 169.

Neben den umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen hat die Genossenschaft für Wohnungseinzelmodernisierungen, Kleininstandhaltungen und Reparaturen planmäßig wiederum TEUR 1.108 aufgewandt. Weitere Schwerpunkte unseres Instandhaltungsprogramms im vergangenen Jahr waren die Grundleitungssanierung sowie die Durchführung der Dichtigkeitsprüfung unserer Gasleitungen für einen Großteil der Objekte. Insgesamt sind 650 Gasprüfungen bei 620 Wohneinheiten und 30 Heizzentralen durchgeführt worden. Schon An-

Geschäftsjahr 2014

Peter-Rosegger-Weg 29

fang des Jahres beauftragten wir, entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zum Brandschutz, die Installation von rund 4.500 Rauchmeldern in unseren Wohnungen. Leider sind aufgrund von Lieferengpässen die Arbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen. Wir waren hier gezwungen, juristische Schritte gegenüber unserem Auftragsnehmer, dessen Leistungsfähigkeit wir im Vorfeld durch umfangreiche Recherchen überprüft hatten, einzuleiten. Nach unseren Erkenntnissen handelt es sich jedoch nicht um ein Einzelproblem, sondern um ein generelles, strukturelles Kapazitätsproblem.

Wie schon in den Vorjahren konnten die frei werdenden Wohnungen umgehend wiedervermietet werden. Kurzfristige Leerstände entstanden im Einzelfall lediglich für die Dauer der notwendig durchzuführenden Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen.

Vermögens- und Finanzlage

Das Anlagevermögen erhöhte sich aufgrund der Zugänge durch den Neuerwerb und die Neubau- und aktivierten Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 7,6 Mio. EUR, abzüglich der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 1,8 Mio. EUR. Die Investitionen in das Anlagevermögen erhöhten die Bilanzsumme auf 93,2 Mio. EUR.

Die Umsatzerlöse konnten planmäßig um 1,1 Mio. EUR, vorwiegend durch die neuen Objekte Peter-Rosegger-Weg, Feldstraße, Austraße Nord und Optimierungen im Bestandsmanagement, erheblich gesteigert werden. Die Ende 2013 vorhandenen erheblichen flüssigen Mittel wurden umgehend Anfang 2014 durch den beschriebenen Objektkauf verwendet. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Ertragslage

Die gute Ertragslage der Genossenschaft ist weiterhin nahezu ausschließlich von den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung und des Beteiligungsergebnisses geprägt. Die Umsatzsteigerung in Höhe von 11 % gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den gesteigerten Erlösen aus den bereits genannten Neubauten und Zukäufen von Wohn- und Geschäftsgebäuden und vereinnahmten Beteiligungserträgen. Für Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands wurden erneut erhebliche Mittel in Höhe von rund EUR 41,77 pro m² Wohnfläche, nach einer bereits sehr hohen Investitionstätigkeit von EUR 40,82 pro m² im Vorjahr, investiert. Die Ausschüttung von TEUR 350 unserer Beteiligungsgesellschaft trug ebenfalls zum positiven Ergebnis bei.

Durch unser erfolgreiches Wirtschaften konnten wir im Geschäftsjahr 2014 Schulden bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Kreditgebern inkl. der planmäßigen Tilgung in Höhe von EUR 3,0 Mio. zurückführen. Weiterhin haben wir die Beteiligung an der SBK Wohnbau GmbH zum Jahresende um EUR 1,5 Mio. aus liquiden Mittel erhöht, um dort ein variables Darlehen in analoger Höhe im ersten Quartal zurückzuführen.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilen wir als gut.

Dank

Gerade in Zeiten, in denen sich Aufgaben und Strukturen wandeln und neue Herausforderungen Antworten fordern, sind Loyalität, Engagement, neue Wege und gute Ideen unerlässlich. Daher gilt unser besonderer Dank an erster Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der Vorstand dankt den Damen und Herren des Aufsichtsrats für die äußerst vertrauensvolle Zusammenarbeit, die Beratung und partnerschaftliche Begleitung bei unserer täglichen Arbeit. Ohne die Mitglieder und diejenigen, die die Interessen des Spar- und Bauvereins Konstanz eG wirksam nach außen unterstützen und vertreten, hätten wir unsere Ziele nicht erreichen können. Auch hierfür ganz herzlichen Dank.

Geschäftsjahr 2014

Sauerbruch-Bild restauriert

In einer gemeinsamen Presseerklärung teilten der Spar- und Bauverein Konstanz und das städtische Baudezernat am 19.2.15 mit, dass ein Sgraffito von Hans Sauerbruch im Schobuliweg trotz der neuen Wärmedämmung der Fassaden erhalten bleibt. Die Genossenschaft ließ das Kunstwerk gemeinsam mit dem Sohn des Künstlers sogar noch restaurieren.

Da das Fassadenbild nach Rückfrage bei der Landesdenkmalpflege kein Kulturdenkmal darstellt, lag keine gesetzliche Verpflichtung zum Erhalt des Bildes vor. „Umso erfreulicher ist es, dass der Spar- und Bauverein sofort reagiert hat und die Kunst erhalten möchte“, sagte Baubürgermeister Karl Langensteiner.

Konstanz ist sehr geprägt von den Bildwerken Hans Sauerbruchs. Erfasst sind insgesamt 77 solcher Kunstwerke an und in Gebäuden der Stadt Konstanz. Die meisten Fassadensgraffiti befinden sich an Häusern der Altstadt und sind dadurch denkmalgeschützt. Auch einige Sgraffiti im Paradies stehen gemeinsam mit ihren Fassaden unter Denkmalschutz.

Selbstverständlich trägt das Baudezernat und dabei insbesondere die städtische

Denkmalpflege dafür Sorge, dass diese Kunstwerke dauerhaft erhalten bleiben. Durch das freiwillige Engagement des Spar- und Bauvereins bleibt nun auch ein nicht förmlich geschütztes Kunstwerk von Hans Sauerbruch sichtbar erhalten.

Ralph Buser, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft: „Wir sind stolz darauf, ein Kunstwerk dieses bedeutenden Konstanzer Malers an einem unserer Häuser zu besitzen. Sobald das Bild restauriert und das Gerüst abgebaut ist, werden wir es der Öffentlichkeit vorstellen.“

Geschäftsjahr 2014

Bericht des Aufsichtsrats

Claus-Dieter Hirt, Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat des SBK eG hat im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und der Jahresabschluss 2014 wurden wiederum vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., im Zeitraum vom 09. bis 20.03.2015 geprüft. Prüfungsgegenstand waren neben dem Jahresabschluss der Lagebericht 2014, die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und die Prüfung der Spareinrichtung. In Erweiterung des Prüfungsauftrages wurden gemäß § 53 GenG die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Führung der Mitgliederliste geprüft. Die Prüfung wurde nach einem risikoorientierten Prüfungsansatz durchgeführt.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, der aus der Buchführung entwickelt wurde und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zutreffend widerspiegelt.

Empfehlungen für Optimierungen wurden nicht gegeben. Der SBK hat nachhaltig und überdurchschnittlich im Verhältnis zu Vergleichsunternehmen modernisiert und den Bestand seiner Objekte in Schuss gehalten. Dem SBK eG wird durch die Prüfer eine sehr gute Prüfung bescheinigt und der uneingeschränkte Prüfungsvermerk erteilt.

Die Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Das Sparvolumen ist im Vorjahresvergleich um rd. Euro 4,941 Millionen überdurchschnittlich gestiegen und hat zwischenzeitlich eine Summe von ca. Euro 40,0 Millionen.

Dem Jahresbericht zum 31.12.2014, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung stimmte der Aufsichtsrat, nach der Abschlussbesprechung am 19.03.2014, zu.

Eine zentrale Aufgabe unserer Genossenschaft war auch im vergangenen Jahr die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes. Neben der nahezu abgeschlossenen Großsanierung des Objektes Schobuliweg/Gartenstraße wurden eine Vielzahl von Einzelmodernisierungen sowie drei größere Modernisierungsmaßnahmen in Angriff genommen.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft in unmittelbarer Nähe zur Feldstraße das Objekt Feldstraße 6, 8 mit über 1.600 m² Wohn- und Gewerbefläche erworben.

Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr um 12 % (Euro 1,1 Mio.) – vorwiegend durch die im Vorjahr neu erworbenen bzw. fertiggestellten Objekte Peter-Rosegger-Weg und Austraße Süd sowie das im Berichtsjahr erworbene und oben erwähnte Objekt Feldstraße 6, 8 – gesteigert werden. Für Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden etwa Euro 40,00 pro m² Wohnfläche investiert.

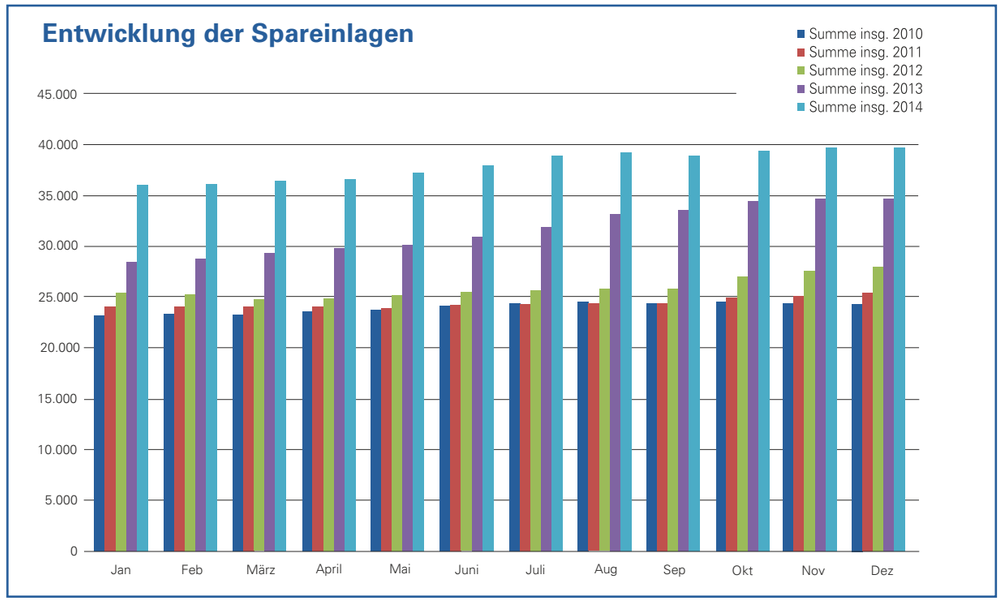
Schulden bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Kreditgebern wurden i. H. v. Euro 3,0 Millionen zurückgeführt; weiter wurde die Beteiligung an der SBK Wohnbau GmbH um Euro 1,5 Millionen aus liquiden Mitteln erhöht, um dort ein variables Darlehen in gleicher Höhe zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote konnte trotz einer weiter gestiegenen Bilanzsumme wieder auf 24 % erhöht werden. Im Gesamtverbund konnten die Umsatzerlöse auf rd. Euro 17,8 Millionen, der Jahresüberschuss vor Steuern auf rd. Euro 1,8 Millionen und die Verbundbilanzsumme ohne Konsolidierungseffekte auf rd. Euro 125 Millionen gesteigert werden.

Vorstand, Aufsichtsrat und die Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter haben auch 2014 ihre Verpflichtungen ordnungsgemäß und erfolgreich zum Wohle der Genossenschaft erfüllt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihre überaus engagierte und erfolgreiche Arbeit.

Der Jahresüberschuss 2014 i. H. v. Euro 925.790,79 erlaubt wiederum eine Dotierung sowohl der gesetzlichen wie der freien Rücklage in ausreichender Höhe. Der Bilanzgewinn gestattet die Ausschüttung einer 4%igen Dividende.

Wir empfehlen deshalb der Versammlung der Vertreterinnen und Vertreter, dem Vorschlag des Vorstandes zu folgen, die Bildung einer gesetzlichen Rücklage i. H. v. Euro 92.579,94 (10 % des Jahresüberschusses) und eine freie Rücklage i. H. v. Euro 596.679,00 vorzusehen. Darüber hinaus schlagen wir vor, wiederum eine Dividende i. H. v. 4 % (Euro 236.531,85) an die Mitglieder auszuschütten.



Erfolgreich durch Sicherheit und attraktive Zinsen

Durch das Vertrauen in unsere wirtschaftliche Kraft, die ganzheitliche und kompetente Beratung durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die marktorientierte Konditionierung, einhergehend mit der bestehenden, umfangreichen Einlagensicherung, entwickelte sich unsere Spareinrichtung wiederum sehr positiv.

Fotolia,46080619 | Urheber: contrastwerkstatt

Unsere Mitglieder profitieren von den, trotz des insgesamt niedrigen Zinsniveaus, vergleichbar attraktiven und sicheren Konditionen. Die Genossenschaft wiederum erhält durch die Spareinlagen ihrer Mitglieder ein zweites Finanzierungsinstrument und sichert dadurch ihre Unabhängigkeit in den Verhandlungen mit den finanzierenden Banken. In Deutschland besitzen nur 48 Wohnungsbaugenossenschaften eine eigene Spareinrichtung. Die Gründe hierfür liegen in einem aufwendigen Genehmigungsverfahren und in den zunehmenden organisatorischen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen an den Betrieb einer solchen Einrichtung.

Ende 2014 verwalteten wir für unsere Mitglieder über 8.400 Sparkonten.

Ausgewählte Sparkonditionen (Stand 14.7.15 – aktuell immer im Internet)

Wachstumssparen
Kündigungssperrfrist: 12 Monate, dann mit 3-monatiger Kündigungsfrist jederzeit kündbar.

Verzinsung im	ab 2.500 Euro	ab 10.000 Euro	ab 20.000 Euro
1. Jahr	0,40 % p. a.	0,50 % p. a.	0,60 % p. a.
2. Jahr	0,50 % p. a.	0,60 % p. a.	0,70 % p. a.
3. Jahr	0,70 % p. a.	0,80 % p. a.	0,90 % p. a.
4. Jahr	0,80 % p. a.	0,90 % p. a.	1,00 % p. a.
5. Jahr	0,90 % p. a.	1,00 % p. a.	1,10 % p. a.
Durchschnitt	0,66 %	0,76 %	0,86 %

Sanierungen 2015

Auch in diesem Jahr investiert der Spar- und Bauverein wieder kräftig in seinen Baubestand, um die Wohngebäude zeitgemäß und energetisch für die Zukunft zu rüsten.

In der Austraße 67–69 wird gerade ein Gerüst aufgebaut, um in den kommenden Wochen das Dach und die Gebäudehülle zu sanieren. Im letzten Jahr haben wir an diesem Gebäude bereits die Fenster erneuert.

Wie bereits in der Austraße 63–65 erhält das Gebäude eine neue Dacheindeckung, neue Bleche, einen Vollwärmeschutz, neue Haustüren, Klappläden, Vordächer, Sprechanlagen und neue Briefkästen. Auch werden der Speicherboden von oben und die Kellerdecke vom Keller aus gedämmt. Die Zugänge zu den Hauseingängen werden gepflastert.

Auch in der Austraße 52 und 48 tut sich einiges. Hier erhalten die Häuser neue Fenster, Klappläden, Haustüren, Sprechanlagen und Briefkästen.Die Dächer werden neu eingedeckt, neue Bleche angebracht und die Fassaden

Neue großzügige Balkone mit hohem Nutzwert mitten im Paradies

erhalten neue Anstriche. Außerdem werden wir – wie auch in der Austr. 67–69 – die Speicherböden und Kellerdecken dämmen. Zusätzlich wird im Keller der Austraße 52 eine Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung eingebaut.

Die Bewohner sparen mit dieser Heizzentrale kostenintensive Einzelwartungen ihrer Altgeräte sowie Kaminfeger- und Gasprüfungen ein – immerhin drei Termine, die die Anwesenheit der Mieter erforderlich machen.

Großer Handlungsbedarf besteht in der Turnierstr. 40 im Bereich des Daches. Die Eindeckung mitsamt den Blechen wird erneuert. Die Fassade erhält einen neuen Anstrich und die ehemaligen Loggien werden gedämmt. Einige Altfenster werden gegen neue getauscht, Nebeneingangstüren und Klappläden ebenfalls erneuert.

Wohnungseinzelmodernisierungen

Auch in 2015 erwartet der Spar- und Bauverein wieder eine große Zahl von

Wohnungseinzelmodernisierungen. Gerade die erste und zweite Generation von Bewohnern verlassen aus Altersgründen die jahrzehntelang bewohnte Wohnung. Hier muss großflächig saniert werden, angefangen mit Bad- und Leitungssanierungen, Einbau von Etagenheizungen, neuer Elektrik, neuen Boden- und Wandbelägen bis hin zu Grundrissveränderungen.

In vielen Wohnungen entstand aus den alten Bädern ein kleines Raumwunder mit Dusche, Waschbecken, WC und Platz für eine Waschmaschine. Auch die Küchen wurden für moderne Ansprüche optimiert.

Denkmalgerechte Sanierung

Im Juni begannen die Baumaßnahmen an dem Anfang 2013 durch die SBK Wohnbau GmbH erworbenen Gebäudekomplex Zähringerplatz 2/St.-Gebhard-Platz 24–30. Der Spar- und Bauverein saniert das Objekt denkmalgerecht und erweitert es gleichzeitig um 11 familiengerechte Wohneinheiten.

Im Zuge des Ausbaus der Dachgeschosse wird im bewohnten Zustand eine behutsame Sanierung im Rahmen der denkmalrechtlichen Möglichkeiten erfolgen. Angedacht sind der Anbau von Balkonen auf der Rückseite des Gebäudes, die Renovation der Fassade, der Treppenhäuser und Kellerräume, eine Optimierung der Heiztechnik und Elektrik sowie – jeweils bei Mieterwechsel – notwendige Renovations- und Sanierungsarbeiten innerhalb der jeweiligen Wohnung.

Das Objekt rundet unseren Wohnungsbestand mit dann insgesamt 39 großen, bezahlbaren, stadtnahen und familiengerechten 3- und 4- Zimmer-Wohnungen ab, für die bereits heute eine große Nachfrage bei unseren Mitgliedern besteht.

wohnen

Höhere Mieten dank Energieeinsparung?

Energetische Betrachtungen zum Thema Neubau und im Bestandsbereich

Neubau

Die Politik überzieht weiterhin den Immobiliensektor mit Gesetzen zur Energieeinsparung. Die Baukosten sind dadurch seit dem Jahr 2000 um rund 6,5 % gestiegen und werden nach Einführung der nächsten Energieeinsparverordnung ab 2016 nochmals geschätzt um mehr als 7 % ansteigen.

Im Zeitraum von 2002 bis 2014 wurden dem Bürger 5 verschiedene Versionen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Die EnEV 2009 hat die Anforderungen an den Verbrauch von Primärenergie um 30 % verschärft. Die neue EnEV, die am 01.01.2016 in Kraft treten wird, sieht vor, den Primärenergiebedarf um weitere 25 % auf Basis der EnEV 2014 zu reduzieren. Damit soll das Ziel der Bundesregierung, den Primärenergieverbrauch bis zum Jahr 2050 um 80 % zu senken, erreicht werden.

Geplant ist, ab dem Jahr 2021 den nahezu Null-Energie-Standard einzuführen. Basis wird die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union sein, die allerdings noch nicht festgelegt ist.

Fotolia, 0493204 | Urheber: Marco Klaue

Ab 2016 steigen die Anforderungen gegenüber der aktuellen EnEV 2014 weiter.

Bestand

Die EnEV macht auch vor Bestandsgebäuden nicht halt. Hier müssen Heizkessel ausgetauscht werden, die bis Ende 1984 aufgestellt worden sind. Einige Heizkesselarten genießen allerdings Bestandsschutz. Der SBK hat alle Kessel im Bestand überprüft und nur wenige müssen anhand der neuen Verordnung erneuert werden. Entsprechend sind die Aufträge bereits an die Heizungsfirmen erteilt worden.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen im haus- und anlagentechnischen Bereich sind wichtig, um die jahrzehntelange Vermietbarkeit zu gewährleisten und den Mietern attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum langfristig zur Verfügung stellen zu können.

Damit die Effizienz der neuen Technik voll genutzt werden kann, muss das Gebäude als Ganzes betrachtet werden. Gemeinsam mit dem Energieberater und den einschlägigen Fachleuten aus dem Energiesektor wird für das jeweilige Gebäude ein passendes Konzept erarbeitet und umgesetzt. Gleichzeitig wird geprüft, ob zusätzliche Maßnahmen, z. B. Badsanierungen, Erneuerung des Rohrnetzes, barrierefreie oder -arme Zugänge in das Gebäude und in die Wohnungen getroffen werden können. Mit den Maßnahmen sollen sich spätere Instandhaltungen und Wartung auf ein Minimum reduzieren.

Förderprogramme der KfW-Bank und günstige Kredite der finanzierenden Banken mildern die Investitionen ab.

Bei der Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen sind die Gebäude i. d. R. bewohnt. Dies fordert sowohl den Mietern als auch Planern und Ausführenden ein hohes Maß an Mitwirkung, Rücksichtnahme und Geduld ab.

Fazit

Durch die fortwährend verschärften, teilweise fast nicht nachzuvollziehenden und kaum umsetzbaren Auflagen, Gesetze und Verordnungen wird der Neubau, aber auch leider zunehmend der Bestandsunterhalt zu den viel diskutierten „bezahlbaren Mieten“ unmöglich. Dennoch sind, ganz speziell für die folgenden drei Jahre, weitere erhebliche Verschärfungen von Vorschriften und Gesetzen geplant.

Dank zusätzlicher Einnahmen/Umsätze durch wohnungsnahe Dienstleistungen, das Bauträgergeschäft und mittels einer sehr effektiven und schlanken Verwaltung steuert unsere Genossenschaft dieser Entwicklung schon erheblich entgegen.

Sollte nicht innerhalb kürzester Zeit ein Umdenken in der Politik stattfinden, wären dennoch Mieten unter EUR 10,00/m² nur noch mit Substanzverzehr darstellbar.

Ich baue mir meine Wohnung um ...

Gemäß Mietvertrag und den Regelungen des BGB muss der Mieter die angemieteten Räumlichkeiten bei Vertragsende in dem Zustand an den Vermieter zurückgeben, in dem sie sich bei Vertragsbeginn befunden haben.

Dies bedeutet, dass der Mieter eventuell eingebrachte Einrichtungen sowie bauliche Veränderungen wieder zu beseitigen hat. Ganz besonders zu beachten ist dabei, dass Maßnahmen wie z. B. das Anbringen von Markisen, Balkonsichtschutz und Antennen, die Verlegung von Fußbodenbelägen oder Änderungen an den sanitären Einrichtungen immer mit dem Vermieter im Vorfeld abgestimmt werden müssen. Leider werden wir aber immer wieder vor vollendete Tatsachen gestellt. In solchen Fällen werden von uns weder Zuschüsse zu Material noch Arbeitslohn gewährt. Außerdem müssen fast immer auch die unrechtmäßig angebrachten Dinge auf Kosten des Mieters wieder entfernt werden. Der Unmut ist dann auf beiden Seiten vorprogrammiert.

Einrichtungsgegenstände unterliegen grundsätzlich dem gesetzlich geregelten Wegnahmerecht des Mieters. Es wird dabei angenommen, dass der Mieter die Einrichtungsgegenstände nur für die Dauer der Mietzeit in den Mieträumen einbringt, um seine Wohnung entsprechend den individuellen Zwecken und Anforderungen auszugestalten. Will der Vermieter dies verhindern, muss eine dem Zeitwert entsprechende Vergütung an den Mieter bei Vertragsende gezahlt werden. Der Mieter kann sich keinen Ersatzanspruch verschaffen, indem er die Einrichtungen einfach zurücklässt. In diesem Fall hat die Genossenschaft ggf. Ersatzanspruch auf Beseitigung. Will die Genossenschaft Einrichtungen oder sonstige bauliche Veränderungen nicht übernehmen, ist der Mieter zur Beseitigung verpflichtet.

Wenn allerdings bauliche Veränderungen mit Zustimmung des Vermieters erfolgt sind, so ist der Mieter grundsätzlich nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Wohnung wiederherzustellen. Ein Entschädigungsanspruch steht dem Mieter jedoch nur dann zu, wenn der Vermieter durch die bauliche Maßnahme einen wirtschaftlichen Vorteil erlangt, z. B. einen höheren Mietzins vom

Nachmieter verlangen kann. Der Entschädigungsanspruch ist auf den Zeitwert begrenzt. Wurden die baulichen Veränderungen ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen, ist der Mieter in den meisten Fällen verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Wie funktionieren die neuen Rauchwarnmelder?

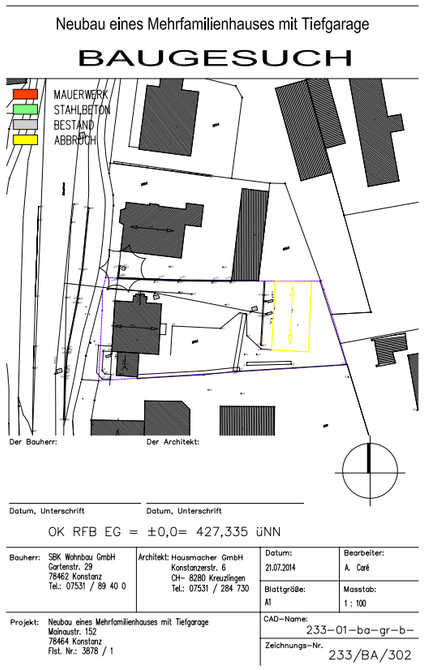
Dieser Ausgabe haben wir aus aktuellem Anlass einen Leporello der Firma Minol beigefügt.

Bitte lesen Sie diesen aufmerksam. Machen Sie ihn ggf. Ihren Mitbewohnern zugänglich. Er erläutert ausführlich die Funktion der neu installierten Rauchwarnmelder und gibt wichtige Tipps im Falle einer Alarmauslösung. Bitte bewahren Sie das Dokument bei Ihren Wohnungsunterlagen auf und geben Sie es ggf. an Ihren Nachmieter weiter.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung!

Neue Eigentumswohnungen

Auf dem Grundstück Mainaustraße 152, mitten im Ortskern von Allmannsdorf, beginnen noch im Sommer 2015 die Bauarbeiten gemäß der ursprünglich genehmigten Planung. Die acht Wohnungen, teilweise mit traumhaftem Blick auf den Überlinger- und Obersee, haben bereits alle Interessenten gefunden und sind reserviert. Wir hoffen, noch in 2016 die Wohnungen ihren neuen Besitzern übergeben zu können.



Allmannsdorf, Mainaustraße; Bild mit freundlicher Genehmigung des Architekturbüros Suppa, Konstanz

Über Wege aus der Wohnraumnot

- Von Fehlern und Chancen auf dem Immobilienmarkt
- Lebhafte Diskussion auf dem SÜDKURIER-Podium

Südkurier 07.05.2014

Haus für acht Familien: Der geplante Neubau in der Mainaustraße. 2014 flossen 8,6 Millionen in die Modernisierung von über 100 Wohnungen des Spar- und Bauvereins. BILD: ROCCO SUPPA

Bauverein investiert 8,6 Millionen Euro

Vier Gebäudekomplexe mit über 100 Wohnungen wurden 2014 saniert und modernisiert. Dieses Jahr ist ein Neubau geplant

Südkurier 14.02.2014

Ralph Buser liebt das Bauen. Der Vorstandsvorsitzende des Spar- und Bauvereins sagt, er habe sein Hobby zum Beruf gemacht. Im Kaffee Krone spricht er mit SÜDKURIER-Mitarbeiterin Claudia Rindt. BILD: SCHERER

„Ein Robin-Hood-System“

Auf einen Kaffee mit Ralph Buser. Er hat sein erstes Haus mit 26 Jahren gebaut – es war sein eigenes. Heute baut er als Vorstandsvorsitzender für den Spar- und Bauverein

Zur Person

Wie schaffen Sie es dennoch, die Mieten niedrig zu halten?

Hauptbahnhof Konstanz

Redaktion und verantwortlich:

Ralph Buser und Claus-Dieter Hirt
Spar- und Bauverein Konstanz eG
Gartenstr. 29
78462 Konstanz
Tel.: 0 75 31/89 40-111, Fax: 0 75 31/89 40-902
E-Mail: info@sbkeg.de
www.sbkeg.de

Gesamtherstellung:
TennCom AG

sparen · bauen · wohnen
SBK
Spar- und Bauverein Konstanz eG
gegründet 1896