

mein

Bauverein



DAS MAGAZIN FÜR MIETER UND MITGLIEDER DES BAUVEREIN SCHWEINFURT EG

AUSGABE 01|2024

# Wie teuer wird das Wohnen in Zukunft?



1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023



Warum die Baupreise so gestiegen sind.

# Ein Wort vorab

Liebe Leserin, lieber Leser,

so wie alle Bauherren in der Wohnungswirtschaft im privaten Bereich treiben auch uns die schwierigen Rahmenbedingungen unserer Branche um. Immer im Blick haben wir die Entwicklung der Baukosten und müssen genau abwägen, wofür wir wie viel investieren können.

Warum aber ist das Bauen so teuer geworden? Damit beschäftigt sich nicht nur die Baubranche. Vielmehr liegt das im Interesse vieler Menschen in allen Bevölkerungsschichten, denn es geht darum, dass ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, der auch bezahlbar ist.

Wir freuen uns daher sehr, dass wir zu diesem komplexen Thema Hans Maier, Vorstand unseres Verbandes der Wohnungswirtschaft Bayern (vdwbayern.de), für einen Gastbeitrag gewinnen konnten. Hans Maier ist sozusagen kraft seines Amtes der oberste Lobbyist für bezahlbaren Wohnraum in Bayern. Er ist bestens vernetzt und deshalb prädestiniert, den Blick aufs Große und Ganze zu richten, um eines der herausforderndsten gesellschaftlichen Themen unserer Zeit in seiner Vielschichtigkeit zu erfassen. Ergänzt wird sein Beitrag mit einigen wesentlichen Informationen zu Schweinfurter Besonderheiten.

Das Thema Bauen und Baukosten passt auch zu unserer neuen Rubrik „Die Genossenschaft“, in der wir uns ab sofort in jedem Heft ein wenig mit uns selbst und unserem Kern beschäftigen werden – immer aus einem neuen Blickwinkel heraus. Den Anfang machen wir mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates unseres Bauvereins, Ralf Hofmann.



Aber das ist natürlich nicht alles, was wir Ihnen in diesem Heft bieten: Wir berichten über Neuigkeiten aus dem Servicebetrieb, zeichnen das Porträt unseres langjährigen Mitglieds Herbert Lang, halten verschiedene Informationen wie etwa zum Wegfall des Nebenkostenprivilegs bereit, berichten Wissenswertes aus dem Bauverein, präsentieren die Seite für Euch, Quiz und Omas Tipps und werfen zum Abschluss unserer Bautätigkeiten an der Eselshöhe noch einmal einen Blick auf die Anfänge.

Wir hoffen, dass wir Sie mit unseren Beiträgen gut unterhalten und freuen uns wie immer auf konstruktive Kritik und Anregungen! Belegschaft und Geschäftsführung wünschen Ihnen einen schönen Sommer!

## **Ihr Vorstand**

Birgit Umhöfer – Dominik Ebert

# Inhalt



## 04 | Titelthema: Ein Gastbeitrag von Verbandsdirektor Hans Maier



## 08 | Generationswechsel: Die Neuen im Servicebetrieb



## 12 | Die Story: Über einen leidenschaftlichen Holzbastler aus der Gartenstadt

### Editorial 2

Unser Titelthema:  
Warum Bauen so viel kostet – ein Gastbeitrag  
von Hans Maier, Vorstand unseres Verbandes  
der Wohnungswirtschaft Bayern 4

Dienstende, Dienstbeginn:  
Generationswechsel im Servicebetrieb 8

Die Seite mit Baubiber Bernd 9

Nachrichten aus dem Bauverein 10

Die Story: Von Hasen, Herzen und  
Zwitscherkästen – ein Mitgliederportrait 12

Servicethema: Update zum Wegfall des  
Nebenkostenprivilegs 13

Abschluss: Bautätigkeiten Eselshöhe West  
vor dem Ende 14

Was einer nicht schafft... Reden über  
Genossenschaften. Drei Fragen an  
Aufsichtsratsvorsitzenden Ralf Hofmann 15

Bedeutung von Straßennamen:  
Heinrich-Böll-Straße 16

Gewinnspiel, Wussten Sie schon? 17

Omas guter Tipp 18

Alle Ansprechpartner auf einen Blick/  
Impressum 19

# Baukosten im Fokus: Bayerns Weg aus der Baukrise



Direktor Hans Maier,  
Verband bayerischer  
Wohnungsunter-  
nehmen

Der Wohnungsbau bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen kannte seit 2015 nur einen Weg: immer weiter nach oben. Jahr für Jahr konnte der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen Rekord-Fertigstellungszahlen vermelden. Dieser Aufwärtstrend ist leider vorbei. Im Jahr 2023 sind die Wohnungsfertigstellungen der 505 Wohnungsgenossenschaften, kommunalen, kirchlichen und freien Wohnungsunternehmen im VdW Bayern um 14 Prozent eingebrochen. Insgesamt wurden 4.533 Wohnungen gebaut. Die-

ses Ergebnis ist aber noch besser als der amtliche Trend. Das Bundesamt für Statistik vermeldete für 2023 einen Rückgang der Baugenehmigungen um 26,6 Prozent. Im Freistaat Bayern sank die Zahl der Baugenehmigungen 2023 gegenüber dem Vorjahr um 23,4 Prozent. Damit können die Wohnbauziele von Bund und Freistaat nicht erreicht werden.

## Wohnungsbau vor dem Absturz?

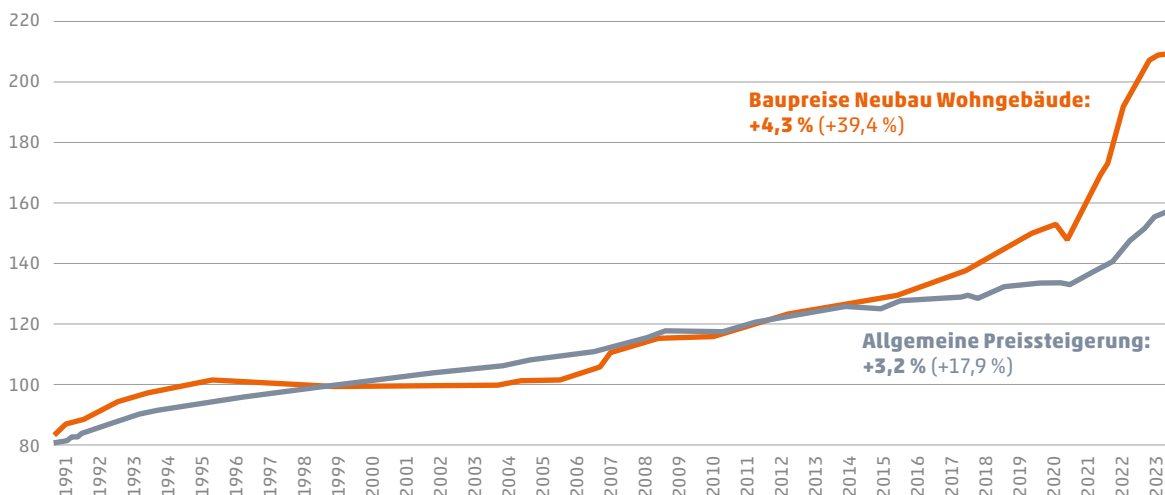
Die sinkenden Neubauzahlen korrelieren mit den steigenden Bauzinsen. Durch den Zinsanstieg konnte nicht mehr länger kaschiert werden, dass das Bauen zu teuer geworden ist.

Die Baupreise für Wohnungsneubau sind über Jahre immer angestiegen. Wir haben deshalb ein zu hohes Preisniveau erreicht. Wie sehr die Baupreise auch im Jahr 2023 gestiegen sind, zeigen die Zahlen des Bundesamts für Statistik: Im Jahr 2023 waren die meisten Baumaterialien nach wie vor teurer als 2021, dem Jahr vor der Energiekrise – trotz Preisrückgängen bei den

## Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung Indexwerte (2000=100)



Index 2000=100  
Prozentuale Veränderung Vorjahresvergleich [Q4 2023 zu Q4 2022]  
(in Klammern Vorkrisenvergleich [Q4 2023 zu Q4 2019])



Baustoffen wie Holz oder Stahl. Im Jahr 2023 gab es zudem durchweg bei allen mineralischen Baustoffen Preissteigerungen: Zement (+32,3 %), Kalk und gebrannter Gips (+31,4 %), Frischbeton (+24,9 %), Dachziegel aus keramischen Stoffen (+24,2 %) und Bausand (+21,9 %), um nur einige Beispiele zu nennen, verteuerten sich gegenüber dem Jahr 2022 deutlich. Auch der Innenausbau kostete im Jahr 2023 mehr: Parkettböden (+30,2 %), Tapeten (+28,0 %), Teppiche und textile Fußbodenbeläge (+24,7 %), Armaturen (+19,8 %) oder Anstrichfarben (+18,9 %) waren teurer als im Jahr 2021. Die Preise für Dämm- und Leichtbauplatten, die im Neubau, aber auch zur energetischen Sanierung, eingesetzt werden, stiegen um 25,1 %.

Bei dieser Aufzählung fehlt noch das Thema Bodenpreise. Laut Statistischem Bundesamt betrug die Preissteigerung von Grundstücken in Deutschland zwischen 2012 und 2022 mehr als 8 Prozent im Jahr.

Angesichts dieser Gemengelage ist es kein Wunder, dass das Stimmungsbarometer bei der letzten Mitgliederbefragung des VdW Bayern Ende 2023 nicht gut war. 40 Prozent der Unternehmen kündigten damals an, ihre Neubau-Investitionen zu reduzieren. Die hohen Baukosten und die gestiegenen Bauzinsen machen einen Neubau so gut wie unmöglich.

Durch Bau- und Zinskostensteigerungen hat sich die wirtschaftlich nötige Miete für Neubauwohnungen nach Berechnungen der Wohnungswirtschaft zwischen 2021 und 2023 in Deutschland durchschnittlich um 65 Prozent von 10,95 auf 18,10 Euro pro Quadratmeter erhöht. Diese Mieten können sich unsere Mieter nicht leisten.

## Kostentreiber auf den Prüfstand

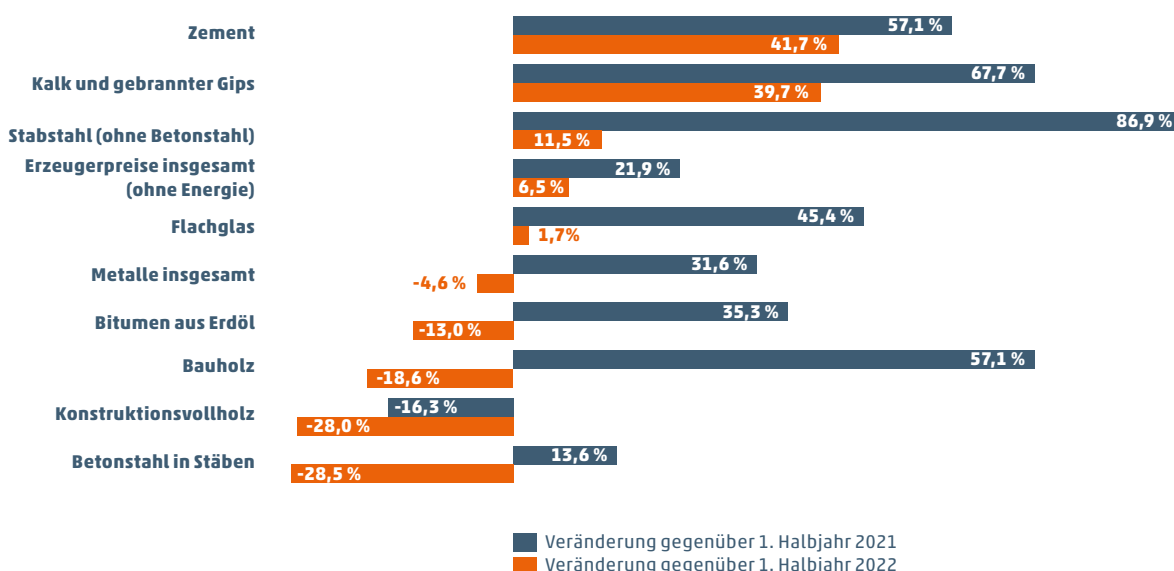
Für den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen hat das Thema Baukosten aktuell höchste Priorität. Dem Verband geht es darum, die Kostentreiber beim Wohnungsbau zu identifizieren und neue Wege zu gehen. Die Wohnungswirtschaft setzt vor allem auf Maßnahmen, die im Freistaat schnell umgesetzt werden können.

Beispiele aus der Bayerischen Bauordnung sind die überhöhten Stellplatzvorgaben und die Anforderungen der Barrierefreiheit. Änderungen in den genannten Bereichen könnten nach Ansicht von Experten die Baukosten schnell sinken lassen. Die Stellplatzvorgaben für Kommunen sollten weiter konkretisiert werden und die Möglichkeit für reduzierte Stellplatzschlüssel durch lokale Mobilitätskonzepte geschaffen werden.

Hilfreich wäre aus Sicht der Wohnungswirtschaft auch die Einführung einer neuen Kategorie „Schwellenlosigkeit“ mit gegenüber der Barriere-

## Erzeugerpreisentwicklung ausgewählter Baustoffe im 1. Halbjahr 2023

Veränderung in %



freiheit verringerten Anforderungen. Denn die derzeitigen Anforderungen an die Barrierefreiheit treiben die Baukosten stark in die Höhe und gehen häufig über die Bedürfnisse der Bewohner hinaus.

## Innovative Lösungen für die Baukrise

Für mehr Wohnungsbau im Freistaat geht die Wohnungswirtschaft auch neue Wege. In der Pilotphase befindet sich aktuell der Gebäudetyp E – wie einfach bauen – von dem sich die Wohnungswirtschaft deutliche Kosteneinsparungen verspricht. Von den 19 am Projekt teilnehmenden Unternehmen sind zehn Verbandsmitglieder.

Ein wichtiger Schritt ist für den VdW Bayern auch die bundesweite Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen 2.0“, die im Oktober 2023 abgeschlossen wurde. Aufgrund der Vielfältigkeit der Angebote, die von Holzbau über Stahlbeton bis hin zu Hybridbauweisen reichen, liegt die Spanne der Angebotspreise für die innovativen Modellgebäude insgesamt zwischen 2.370 und 4.370 Euro pro qm Wohnfläche ab der Bodenplatte bzw. dem Keller.

## Die Wohnungswirtschaft baut noch

Warum bauen viele Verbandsmitglieder dennoch? Der Absturz geht nicht soweit, wie bei den freien Bauträgern, deren Geschäft in vielen Städten fast zum Erliegen gekommen ist. Der Bau bezahlbarer Wohnungen funktioniert noch mit staatlichen Fördermitteln und viele unserer Unternehmen beantragen diese.

## Jubiläen stehen für Engagement und Kontinuität

Das Jahr 2024 ist für den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen auch ein Jahr der Jubiläen. 74 Mitglieder feiern runde Geburtstage. Diese Unternehmen haben alle Erfolgsgeschichten geschrieben. Und die Geschichte geht weiter. In Bayern wurden in den letzten zehn Jahren rund 50 neue Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen gegründet. Überall dort, wo bezahlbare Wohnungen Mangelware sind. Diese Entwicklung stimmt uns zuversichtlich.

### Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten im Mietwohnungsbau

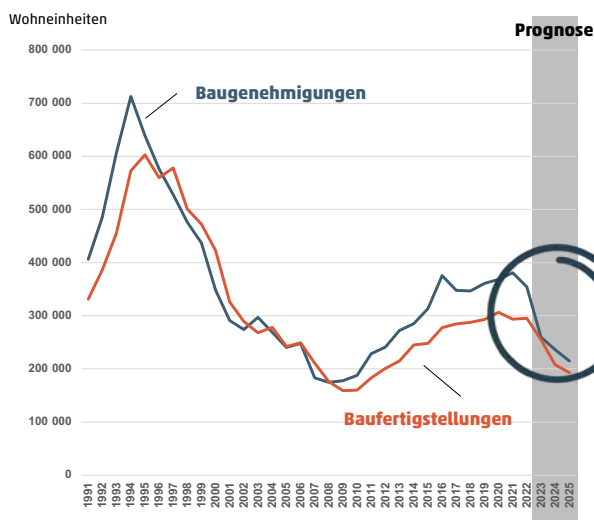
Modellrechnung: angespannter Wohnungsmarkt



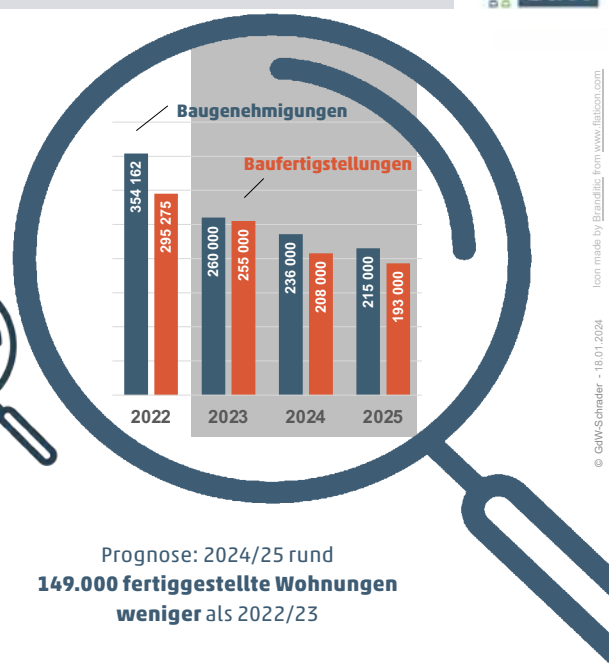
	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023	Auswirkung Zinsänderung Prognose 2023	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023
Miete nettokalt pro m <sup>2</sup> Wfl.:	10,95 €	14,80 € (+35 %)	13,33 € (+22 %)	18,10 € (+65 %)
<b>Grund und Boden</b> (Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> )	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>Anteil an Gesamtkosten</b>	25 %	18 %	25 %	18 %
<b>Baukosten GEG</b> (Euro/m <sup>2</sup> )	3.000	4.500	3.000	4.500
<b>Gesamt</b> (Euro/m <sup>2</sup> )	4.000	5.500	4.000	5.500
<b>Grund und Boden</b> (Euro)	1.582.000	1.584.000	1.584.000	1.584.000
<b>Baukosten</b> (Euro)	4.746.000	7.128.000	4.746.000	7.128.000
<b>Absolut</b> (Euro)	6.328.000	8.712.000	6.328.000	8.712.000
<b>Zinssatz 10 Jahre fest</b>	1 %	1 %	3,5 %	3,5 %
<b>Abschlusszinssatz</b>	2 %	2 %	4,5 %	4,5 %
<b>Mietsteigerung p.a.</b>	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
<b>Rendite (%)</b>	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %

Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, m<sup>2</sup> Quadratmeter  
Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG 2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1582 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1584 m<sup>2</sup> Grundfläche und 66 m<sup>2</sup> pro WE

## Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik 2022, eigene Schätzung, 2022-2024



© GdW-Schneider - 18.01.2024  
Icon made by Brandalic from www.flaticon.com

## Schweinfurter Besonderheiten

Die Mieterinnen und Mieter haben in Schweinfurt viele Jahre von einer sehr niedrigen Mietpreisquote profitiert. Diese Rechengröße misst das Verhältnis von Miete zu Einkommen. Das ist in Schweinfurt so niedrig wie sonst nirgendwo in Bayern. Diese Tatsache findet sich auch im vergleichsweise niedrigen Mietspiegel wieder. Der Schweinfurter Mietspiegel wird zwar von Branchen- und Mietervertretern gemeinsam festgelegt, bildet also nicht einen realen Durchschnitt der Mietpreise ab, funktioniert aber dennoch als Indikator. In Schweinfurt war daher aufgrund dieser niedrigen Werte über viele Jahre die geförderte Miete (= „Sozialmiete“) höher als die Miete auf dem freien Markt. Dazu haben natürlich auch die Marktposition von SWG und Bauverein beigetragen, beides nicht gewinnorientierte Unternehmen. Gemeinsam stellen sie rund 7.000 Wohnungen in Schweinfurt zur Verfügung, damit rund 1/3 des Mietmarkts. Hier ändert sich momentan einiges. SWG und Bauverein, genauso wie Eisenbahner- oder Postbaugenossenschaft u.w., sind zwar weiterhin gemeinwohlorientiert, aber auch sie können fehlende Förderungen, in Kombination mit der Baukostenexplosion und der ungebrochen hohen Nachfrage auf Dauer nicht ignorieren.

Dadurch wird sich die für Mieter insgesamt noch angenehme Situation verändern.

Auch wenn der Mietspiegel weiterhin wohl nur eine moderate Erhöhung vorsehen wird, steigen auch in Schweinfurt die Mieten bei Sanierung und Neubau schon jetzt deutlich. 11 Euro pro Quadratmeter und mehr werden die Regel und nicht mehr die Ausnahme. Immerhin hat der Bund mit der Novellierung des Wohngeldes vorgebaut. Hier kommen deutlich mehr Bürgerinnen und Bürger in den Genuss dieser Unterstützung. So ist zum Beispiel eine vierköpfige Familie mit einem zu versteuernden Einkommen von 80.000 Euro bereits antragsberechtigt. Es lohnt sich also, sich zu informieren.

Dass das Wohngeld-Verfahren allerdings sehr kompliziert ist und beim Antrag zum Teil längere Wartezeiten in Kauf genommen werden müssen, steht auf einem anderen Blatt.

Es ist insgesamt eine für uns alle sehr herausfordernde Zeit. Daher: Wenn Sie Fragen zum Thema haben, sprechen Sie uns gerne an.

# Nach über 30 Jahren beim Bauverein in den verdienten Ruhestand

## Elektriker Horst Göb und Klemens Memmel übergeben an ihre Nachfolger Omar Mohammad und Georg Köth – Neues Team Grau im Servicebetrieb

Generationswechsel im Servicebetrieb unseres Bauvereins: Zwei engagierte Mitarbeiter der Elektroabteilung gehen nach fast 50 (!) Jahren Berufszeit in den verdienten Ruhestand. Horst Göb und Klemens Memmel haben den größten Teil dieser Zeit beim Bauverein verbracht und dort in über drei Jahrzehnten viel erlebt. Sie geben nun dieses Wissen und ihre Erfahrung an ihre beiden Nachfolger Omar Mohammad und Georg Köth weiter. Zusammen mit Peter Urlaub bilden die beiden „Neuen“ unser neues Team Grau der Elektroabteilung.

„Die Zeit beim Bauverein war schön, sehr familiär, es herrscht ein gutes Betriebsklima. Gut sind auch die sozialen Leistungen und die geregelten Arbeitszeiten, vor allem wenn man Familie hat“, sind sich die beiden „alten Hasen“ einig. Und erinnern sich im Gespräch mit ihren Nachfolgern an die unterschiedlichsten Aufgaben und Erlebnisse, sprudeln vor Anekdoten und Geschichten. Vor allem auch an die Feiern, „bei uns wird Gemeinschaft gelebt, nicht nur gearbeitet.“

Diese Aussage mit dem guten Betriebsklima bestätigen auch die beiden Neuzugänge Omar Mohammad, 31, (siebenjährige Berufserfahrung, seit 1. September 2023 beim Bauverein) und Georg Köth, 24, (achtjährige Berufserfahrung, seit 1. November 2023 dabei). Beide sind gelernte Elektroniker im Bereich Energie und Gebäudetechnik und werden von Horst Göb und Klemens Memmel im Doppelpack eingearbeitet. Die vier kommen sehr gut miteinander aus, die „Jugend“ profitiert dabei von dem Wissen der Langzeit-Elektriker, die nahezu jeder Mieter des Bauvereins kennt und die immer zur Stelle waren und sind, wenn Hilfe gebraucht wird.



„Alt“ übergibt an „Jung“: vlnr. Omar Mohammad, Horst Göb, Georg Köth und Klemens Memmel

Das sieht auch deren Chef, David Komma, so: „Die beiden ‚Neuen‘ treten in große Fußstapfen und es ist super, dass Klemens und Horst die beiden einarbeiten können. So lernen sie neben dem gesamten Wohnungsbestand auch gleich die Tipps und Tricks der altgedienten Kollegen kennen.“ Dabei dankt Komma Horst Göb und Klemens Memmel für die jahrzehntelangen, ungebrochenen Einsatz für den Bauverein und seine Mieter. Sie stünden, so Komma weiter, im besonderen Maße für Charakter, Ehrlichkeit, Zuverlässigkeit und Identifikation mit dem Arbeitgeber und das sei wahrlich nichts Alltägliches mehr im Berufsleben.

Pläne für den Ruhestand hat Horst Göb, der zum 1. August 2024 ausscheidet, einige: Neben seinen Hobbys Hund, Motorradfahren und Aquarium wird er sich verstärkt um die Restaurierung von Autos und Motorrädern kümmern. Klemens Memmel scheidet zum 1. Oktober 2024 aus und nimmt sich dann Zeit für seine Hobbys Motorradfahren, Radfahren, Wandern, Kegeln, möchte das Haus seiner Tochter renovieren und viel Zeit mit seiner Enkelin verbringen.

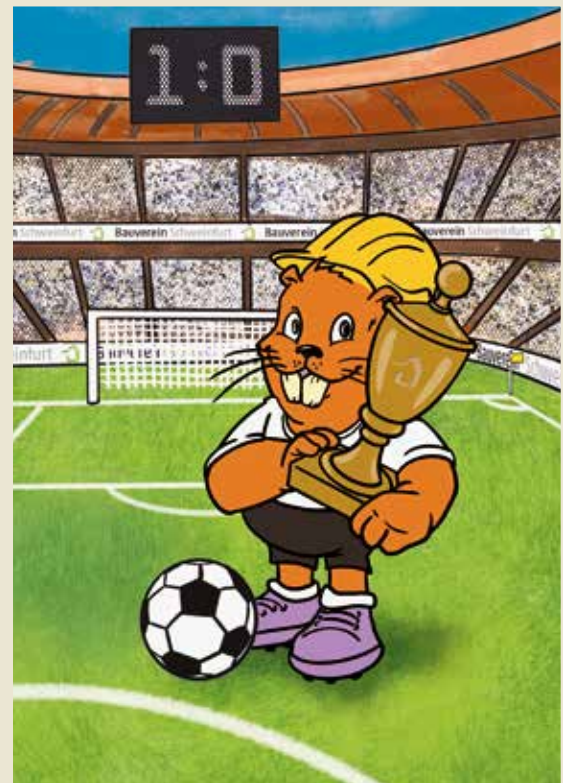


# Kinderseite mit Bernd

HALLO KINDER,  
WIEVIEL UNTERSCHIEDE  
FINDET IHR?

## Mitmachen und gewinnen beim Fehlersuchspiel!

Unser Bernd ist ein richtiger Fußballfan. Er fiebert schon sehr der kommenden Fußballeuropameisterschaft entgegen. Neulich durfte er sogar ein EM-Stadion besuchen und sich dabei fotografieren lassen. Klar, dass er das Foto seinen Freunden zeigen will. Doch was ist denn da passiert? Beim Kopieren ist da wohl einiges durcheinandergeraten. Entdeckt Ihr die Fehler?



Es lohnt sich aber, denn wer richtig zählt, nimmt an der Verlosung mit tollen Preisen teil. Schickt uns Eure Lösung mit Eurer Adresse per Postkarte oder Email an [mail@bauverein-sw.de](mailto:mail@bauverein-sw.de). Unter allen richtigen Einsendungen von Kindern bis einschließlich 10 Jahren, verlosen wir **drei Gutscheine im Wert von je 30 € bei Spielwaren Schierling** und **dreimal unseren Baubiber Bernd**. Einsendeschluss ist der 30.06.2024.

Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich Kinder von Mitgliedern des Bauvereins Schweinfurt eG. Kinder von Beschäftigten des Bauvereins Schweinfurt dürfen leider nicht teilnehmen. Wer gewinnt, wird schriftlich benachrichtigt.

# Aus dem Bauverein: Unternehmensnachrichten kurz und knapp



## Neuigkeiten vom Deutschhof-Marktplatz

Wer in den letzten Wochen am Deutschhof-Markt-  
platz unterwegs war, hat vielleicht bemerkt, dass  
sich in unseren Gewerbeflächen einiges getan  
hat. Weiterhin nehmen dort der Cap-Markt, die  
Hausarztpraxis Zimmermann sowie Apotheke  
und Friseursalon Schlüsselrollen ein und haben  
regen Zulauf. Neu dazugekommen sind nun noch  
ein Kindertreff der Offenen Jugendarbeit der  
Stadt Schweinfurt in den Räumen des ehema-  
ligen Cafés der Lebenshilfe, „faktum – Haarfrei  
für immer“, eine Praxis für Elektro-Epilation, AS  
Security, ein Security-Dienst, und das Büro einer  
Handelsvertretung.

Wir wünschen allen viel Erfolg.

## Quartiersfest 2024 in Gochsheim

Unser alljährliches Quartiersfest findet heuer  
erstmals in Gochsheim statt. Am 6. September  
kommen wir mit Musik, leckerem Essen, erfris-  
chenden Getränken und vielen Ansprechpart-  
nern des Bauvereins in die Grünanlage unserer  
Wohnungen am Lilienweg. Beginn ist wieder ab  
15 Uhr. Einladung folgt.



*Herzlich willkommen beim Quartiersfest*

*Gewinnspiel und Baubiber –  
unverzichtbar beim Quartiersfest*



## Unsere gute Seele – Lissy Aull geht in Ruhestand

Bei manchen Mitarbeitern oder Mitarbeiterinnen fragt man sich, wie man über den Tag gekommen ist, als sie noch nicht da waren – oder wie es weiterhin laufen soll, wenn sie in den Ruhestand gehen.

So eine Mitarbeiterin ist Lissy Aull. Seit über 20 Jahren ist sie die gute Seele des Bauverein, putzt und kümmert sich – nicht nur um die Möbel und den Teppich, sondern auch um ihre Kolleginnen und Kollegen. Mehrmals im Jahr überraschte sie mit hausgemachten Spezialitäten wie Zwiebelploutz oder Käsespätzle. Daneben hat sie alle mit frischem Obst versorgt, Einkäufe erledigt,

wenn nötig auch mal Briefe kuvertiert – kurzum: sie war immer da, wenn man sie gebraucht hat. Sogar bei Alltagsproblemen war sie immer eine kompetente Gesprächspartnerin und hatte für alle ein offenes Ohr. Jetzt endet ihre Zeit bei uns.

Auch wenn der Ruhestand in ihren Augen zu früh kommt, freut sich die mehrfache Oma, dass sie künftig mehr Zeit mit Mann und Hund im Wohnmobil unterwegs sein kann. Vielen Dank für alles, liebe Lissy. Und wenn Dir mal langweilig ist: irgendwas zu tun, gibt es bei uns immer.

## Homepage im neuen Gewand

Nach über sieben Jahre haben wir unsere Homepage grundlegend neu gestaltet. In Kürze geht die Seite nun online und bietet mit neuer Struktur und Optik viel Service und noch mehr Informationen.

Wir freuen uns auf Ihr Feedback zu unserer neuen digitalen Visitenkarte. Die Adresse, [www.bauverein-sw.de](http://www.bauverein-sw.de), bleibt natürlich gleich.



# Von Hasen, Herzen und Zwitscherkästen

Ein Mitgliederportrait



**Unsere Genossenschaft lebt von ihren Mitgliedern. Eines von ihnen stellen wir Ihnen heute vor: Herbert Lang ist leidenschaftlicher Holz-Bastler aus der Gartenstadt und auf Floh-, Weihnachts- und anderen Märkten unterwegs. Wir haben ihn besucht und uns mit ihm unterhalten.**

Im Anwesen von Herbert Lang wimmelt es von Hasen, Hühnern, Herzen und den legendären Zwitscherkästen. Die Tiere sind jedoch ruhig und gänzlich unbeweglich, denn sie sind aus Holz – gefertigt von Herbert Lang, der seit Jahren seinem Hobby, den Holzarbeiten, mit großer Hingabe und Perfektion frönt.

## Gelernter Kunstschmied

Ein Besuch bei Herbert Lang ist interessant, informativ und amüsant. Denn der umtriebige Rentner, der heuer seinen 80. Geburtstag feiert, hat immer einen Witz auf den Lippen und versprüht gute Laune. Kein Wunder, macht er doch das,

was er wirklich sehr gerne mag.

„Von Frühling bis Herbst stehe ich in meiner Werkstatt und fertige, was die Menschen bei mir in Auftrag geben. Ich habe schon immer gerne mit der Hand gearbeitet, schließlich bin ich gelernter Kunstschmied“, sagt er und zeigt auf ein wunderschönes Stück Geländer, das dekorativ in seinem Garten steht. Doch in seinem langen Berufsleben hat er viel Erfahrung mit unterschiedlichen Werkstoffen gesammelt und war 20 Jahre als Schlosser „beim Kufi“.



## Von Zwitscherkästen und stillen Örtchen

Seine Leidenschaft fürs Erschaffen von hölzerner Dekoration entflammte so richtig vor einigen Jahren. „Ich habe einfach mal geschaut, mir Anregungen geholt und dann ausprobiert. Mittlerweile mache ich viele verschiedene Dinge

– besonders gut gehen meine Zwitscherkästen“, lacht Herbert Lang, als er erklärt, was es damit auf sich hat. Denn diese Kästen sind nicht für Vögel gedacht, sondern für Menschen, die gerne mal „einen zwitschern“. Die Kästen sind liebevoll ausgestattet mit Gläsern und einer Flasche Alkohol. Der neueste Schrei sind „Stille Örtchen“: Diese haben zusätzlich zu Alkohol und Gläser auch eine Toilette. „Diese Kästen sind der absolute Renner“, freut sich Herbert Lang.

### „Herzen gehen das ganze Jahr“

Am liebsten werkelt Herbert Lang mit Fichte: „Das ist ein weiches Holz und daher gut zu verarbeiten. Ich besorge es mir immer in einer Sägerei in Zeil am Main und dann wird losgelegt.“ Je nach Jahreszeit oder saisonalem Fest entstehen Dekoartikel zu Weihnachten – Engel, Weihnachtssterne oder Holzstelen mit Herzen und Sternen oder zu Ostern Hühner und Hasen. „Herzen gehen das ganze Jahr“, meint der leidenschaftliche Holz-Bastler, wirft die Säge an und demonstriert, wie er eine Holzstеле mit Herzen herstellt. An dieses Geräusch haben sich die Nachbarn längst gewöhnt, wissen sie doch, was Herbert Lang in seiner „Garten-Werkstatt“ so treibt.

### Unterwegs mit dem Campingbus

Doch ist er nicht nur in seiner Werkstatt in der Gartenstadt aktiv. Sondern fährt mit seinem, von ihm während der Corona-Pandemie selbst ausgebauten Campingbus auf Floh- und Weihnachtsmärkte und verkauft dort seine Holzarbeiten. „Ich brauche keinen Internet-Auftritt oder so irgendetwas. Die Mundpropaganda sorgt dafür, dass ich gut zu tun habe. Langeweile habe ich keine und ich freue mich, dass den Leuten meine Arbeiten gefallen.“ Und im Winter, wenn es etwas ruhiger wird, fährt der fitte 80jährige auch mal gerne mit seinem Campingbus in Urlaub, „allerdings hauptsächlich in Deutschland. Hier gibt es viele schöne Gegenden“, grinst Herbert Lang, der übrigens seit 52 Jahren (!) Mieter beim Bauverein ist. „Obwohl ich nicht aus der Gartenstadt stamme, wohne ich wirklich gerne hier und fühle mich zuhause.“

### Es gibt sie doch – richtige Vogelhäuschen

Am Ende des unterhaltsamen Besuchs zeigt er dann doch noch Vogelhäuschen, die er natürlich auch im Portfolio hat und amüsiert sich: „Neben Katzen- und Hundetränken fertige ich natürlich auch ‚richtige‘ Vogelhäuschen an und nicht nur ‚Zwitscherkästen‘ und ‚stille Örtchen‘.“



## Der Countdown läuft

### Mieter müssen bis 1. Juli 2024 aktiv werden, sonst bleibt für Kabelfernsehnutzer der Bildschirm schwarz

Wer zur Miete wohnt und nach dem 1. Juli weiterhin wie bisher Kabelfernsehen sehen möchte, muss aktiv werden. Denn dann müssen sich Mieter selbst um ihren Kabelanschluss kümmern.

Das Nebenkostenprivileg fällt weg und damit auch die Möglichkeit einer Sammelversorgung durch den Vermieter.

Das bedeutet im Klartext: Wer weiterhin Kabelfernsehen nutzen möchte und nicht rechtzeitig einen Einzelvertrag mit seinem Kabel-TV-Versorger abschließt, dessen Bildschirm bleibt ab dem 1. Juli schwarz.

### Für Sie zusammengefasst:

- Die bisherige Kabel-TV-Signallieferung über den Bauverein endet zum 30. Juni 2024.
- Wollen Sie wie bisher Kabel-TV sehen? Dann wenden Sie sich bitte an Ihren jeweiligen Versorger RegioNet oder Vodafone.
- Falls Sie nicht wissen, welcher Anbieter für die Signallieferung in Ihrem Haus zuständig ist, fragen Sie gerne bei uns nach.
- Gegebenenfalls erhalten Sie bei ihrem Anbieter Vergünstigungen, sofern Sie zusätzlich noch Telefon- oder Internetdienste abschließen.
- Schließen Sie einen Einzelvertrag auf Ihren eigenen Namen beim jeweiligen Versorger ab.
- Ist der Vertrag vor dem Fristende abgeschlossen, können Sie sich beruhigt auf Fernsehen, Sport und Filme freuen.

# Letzter Bauabschnitt Eselshöhe vor Fertigstellung.

## Team Mieten steht in den Startlöchern



Nach rund zwei Jahren Bauzeit steht nun auch unser letzter Bauabschnitt an der Eselshöhe vor der Vollendung. Noch in diesem Sommer werden dort die ersten Mieter einziehen. Entstanden ist am Ende ein Wohlfühlquartier, in dem viele jungen Familien mit ihren Kindern inzwischen heimisch geworden sind. Im letzten Bauabschnitt sind dort nun acht Häuser entstanden - vier Zweifamilienhäuser und vier Doppelhaushälften - mit insgesamt 1194 Quadratmeter Wohnfläche. In den Doppelhaushälften verteilen sich vier Zimmer auf ca. 117 Quadratmeter und zwei Etagen. In den Mehrfamilienhäusern haben wir dann je vier 3- und 4-Zimmerwohnungen mit rund 85 bzw. 96 Quadratmeter Wohnfläche. Wie nicht anders zu erwarten, wurde beim Bau auf eine hochwertige Ausstattung und neueste energetische Standards Wert gelegt. Eine Besonderheit: Während in den Wohnungen die Fußböden von den Mietern selbst gestaltet werden können, sind in den Häusern die Böden mit Vinyl ausgestattet oder gefliest. Außerdem ist überall Fußbodenheizung verbaut.

Unser Team Mieten steht in den Startlöchern. Bereits jetzt gibt es zahlreiche Interessierte für die schön gelegenen Einheiten, die mit Garten oder großen Balkonen ausgestattet sind. Wer zum Zuge kommen möchte, sollte sich ranhalten.

### Kontakt:

mieten@bauverein-sw.de, Tel. 09721-7444-0

### Fast 25 Jahre von Beginn bis Vollendung

Im Rückblick: Unser erster Spatenstich im neuen Wohnquartier erfolgte vor rund sieben Jahren, im Februar 2017. In insgesamt fünf Bauabschnitten haben wir 54 Einheiten, 20 Einfamilienhäuser und 34 Wohnungen, mit gesamt 5.170 Quadratmeter Wohnfläche errichtet.

Die ersten Grundstückskäufe fanden allerdings schon viel früher statt, noch unter dem Aufsichtsratsvorsitzenden Bürgermeister Herbert Müller. Von den insgesamt 47.800 Quadratmeter Baufläche im Baugebiet Eselshöhe West II, so die offizielle Bezeichnung, erwarb der Bauverein in den Jahren 2000 bis 2004 knapp 10.000 Quadratmeter. Nach dem beliebten Bürgermeister, der 2001 so plötzlich verstarb, ist im Baugebiet auch eine Straße benannt. Unter seinem Nachfolger, Dr. Thomas End, und den Vorständen Birgit Umhöfer, Klaus Krug und Günter Schmidt wurden die Planungen konsequent vorangetrieben. Auf 28 der 80 Grundstücke konnten wir bauen, wobei uns durch die Vorgaben des Bebauungsplanes sehr enge Grenzen bei der Gestaltung gesetzt wurden.

Der aktuelle Aufsichtsratsvorsitzende Ralf Hofmann konnte nun gemeinsam mit den aktuellen Vorständen Birgit Umhöfer und Dominik Ebert den Abschluss der Arbeiten verkünden, bei denen insgesamt knapp 18.000.000 Euro investiert wurden.



„Was einer alleine nicht schafft, schaffen viele gemeinsam.“

# Reden über Genossenschaften.

Dieses Mal: Drei Fragen an Ralf Hofmann,

Vorsitzender des Aufsichtsrates unserer Genossenschaft

Mit diesem Heft starten wir eine neue Rubrik, in der wir uns näher mit dem Thema Genossenschaft beschäftigen werden. In Deutschland sind rund 20 Millionen (!) Menschen Mitglied in einer von ca. 8000 Genossenschaften. Das Thema ist so vielfältig, dass wir es aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchten möchten. Zum Start haben wir drei Fragen an Ralf Hofmann, den Aufsichtsratsvorsitzenden unseres Bauverein, der dieses Amt seit 2018 innehat.



**Frage:** Herr Hofmann, wenn Sie jemandem begegnen, der mit dem Begriff Genossenschaft noch wenig anfangen kann, wie erklären Sie ihm, um was es dabei geht?

**Ralf Hofmann:** Genossenschaften können in ganz vielen Bereichen des Alltags eine gute Idee sein. Der Bogen spannt sich von der Wohnungsbaugenossenschaft wie unserem Bauverein über Kreditgenossenschaften (Raiffeisenbanken) oder Konsumgenossenschaften (Lebensmittel) bis hin zu landwirtschaftlichen Genossenschaften oder auch Künstlergenossenschaften. Sie beruhen alle auf den Prinzipien der Selbsthilfe, der Selbstverwaltung und der Selbstverantwortung. Das Schöne an allen Genossenschaften ist die Tatsache, dass die Mitglieder zugleich Eigentümer und Nutzer sind. Seit 2016 ist die Genossenschaftsidee im

materielles Weltkulturerbe, so bedeutend sieht die UNESCO diese Organisationsform. Das sollte als erste Information reichen, um neugierig zu machen.

**Frage:** Das Prinzip Genossenschaften wurde in Deutschland vor über 150 Jahren erfunden, irgendwann verlacht, galt als antiquiert und erlebt seit einiger Zeit einen Boom. Warum?

**Hofmann:** Dafür gibt es mehrere Gründe. Gerade nach der Finanzkrise infolge der Lehman-Pleite 2008 erfolgte eine wahre Renaissance der Genossenschaftsidee, denn die Unternehmensform ist widerstandsfähig gegenüber wirtschaftlichen Turbulenzen, insbesondere weil sie eben nicht in erster Linie profitorientiert sind. Außerdem legen Genossenschaften den Fokus auf die Gemeinschaft und belassen dort auch die Profite. Und: Genossenschaften denken zumeist langfristig und fördern wirtschaftliche, soziale wie ökologische Nachhaltigkeit. Diese Werte geben vielen Menschen Halt und Vertrauen.

**Frage:** Ist das auch ein Grund, warum der Bauverein diese Rubrik nun begonnen hat?

**Hofmann:** Ja, das ist so. Wir finden, dass Genossenschaften für viele Herausforderungen unserer Zeit ein Teil der Lösung sein können. Und dabei geht es auch um die großen Themen. Wir erleben ja von verschiedenen Seiten Angriffe auf unsere freiheitliche Gesellschaft. Genossenschaft sind durch ihre originäre Verfasstheit und die gelebten Grundwerte – Gleichheit, Mitbestimmung, Transparenz, Eigenverantwortung und Diversität – wichtige Stabilisatoren in diesen unruhigen Zeiten. Als eine der großen Genossenschaften der Region sehen wir es daher auch als eine Aufgabe, Werbung für diese Organisationsform zu machen und bieten auch gerne an, bei Interesse für vertiefende Auskünfte bereitzustehen.

# Wo der Bauverein zuhause ist

## Straßennamen und ihre Bedeutung



In unserer Serie geht es diesmal um die Heinrich-Böll-Straße, Eselshöhe West II.

„Wanderer kommst du nach Spa“, „Gruppenbild mit Dame“, „Ansichten eines Clowns“, „Die verlorene Ehre der Katharina Blum“ oder das „Irische Tagebuch“ – der Nobelpreisträger für Literatur, Heinrich Böll, war zeit seines Lebens überaus produktiv, als Autor, Übersetzer und Herausgeber. Darüber hinaus war er ein kritischer, nachfragender Geist, politisch interessiert und engagiert. Ein überaus aufmerksamer Beobachter des gesellschaftlichen und politischen Lebens in Deutschland, aber auch der Welt, was Widerhall in seinen Büchern fand. Er galt vielen als „linker Intellektueller“, war aktiv für verschiedene Institutionen u. a. in den 1970er Jahren als Vorsitzender des deutschen und des internationalen PEN-Clubs, unterstützte Organisationen in Südamerika und Asien. Böll erhielt 1972 den Literatur-Nobelpreis, 1974 erschien sein wohl bekanntestes Werk „Die verlorene Ehre der Katharina Blum“, das von Volker Schlöndorff verfilmt wurde. Der Ehrenbürger der Stadt Köln erhielt zahlreiche Auszeichnungen und Ehrungen.

Böll wurde 1917 in der Kölner Südstadt als achttes Kind seiner Eltern geboren, begann 1937 nach

dem Abitur eine Buchhändlerlehre in Bonn, die er nach elf Monaten abbrach, während dieser Zeit unternahm er seine ersten schriftstellerischen Versuche. Im Sommersemester 1939 begann er an der Uni Köln das Studium der Germanistik und Klassischen Philologie und schrieb seinen ersten Roman. 1939 wurde er in die Wehrmacht einberufen und geriet im April 1945 in US-amerikanische Kriegsgefangenschaft. Während eines Fronturlaubs 1942 heiratete Böll Annemarie Čech. Das Paar hatte drei Söhne Raimund, René und Vincent.

Doch was hat Heinrich Böll mit Schweinfurt zu tun? Warum wurde eine Straße nach ihm benannt? Wir erfuhren von der Stadt Schweinfurt, dass bei der Straßenbenennung versucht werde, den Stadtteilen passende Themen zu geben, was einer leichteren Orientierung dienen sollte. Die Straßen im Gebiet Eselshöhe West II, sind, mit Ausnahme von Herbert Müller (dem ehemaligen Bürgermeister), alle nach deutschen Schriftstellern und Dichtern des 20. Jahrhunderts benannt worden. Der Straßename „Heinrich-Böll-Straße“ wurde am 19.03.2013 vom Stadtrat beschlossen.



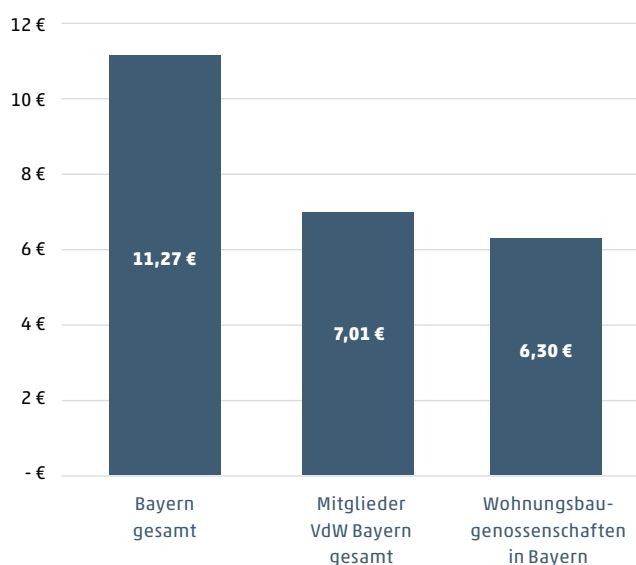
# Wussten Sie schon, dass...

## man bei der Wohnungsgenossenschaft am günstigsten wohnt?

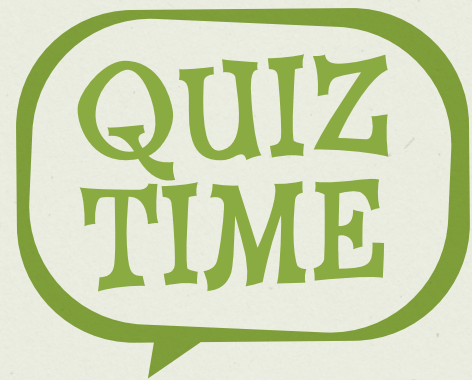
Die sozial orientierten Verbandsmitglieder sind ein wichtiger Stabilisator für die Wohnungsmärkte im Freistaat. Die Durchschnittsmiete für die knapp 550.000 Wohnungen liegt bei 7,01 Euro (Nettokaltmiete pro qm). Am günstigsten wohnen die Mieter bei den 356 Wohnungsgenossenschaften.

Sie bezahlen durchschnittlich 6,30 Euro Miete pro Quadratmeter. Das ist wahrscheinlich auch der Grund für die besonders niedrige Fluktuation von 2,4 Prozent. Den wachsenden Druck am Wohnungsmarkt spüren auch die Genossenschaften deutlich. Durch die gestiegenen Bauzinsen ist der Kauf von Wohneigentum für viele Haushalte nicht mehr möglich. Die Folge: Auch mehr Besserverdiener-Haushalte suchen nach Mietwohnungen.

### Durchschnittlicher Mietpreis Mietwohnungen Bayern pro Quadratmeter 2023



Quellen: VdW-Bayern; Mietspiegeltable.de/BR



Wann gewann Heinrich Böll den Literaturnobelpreis?

- a) 1969
- b) 1970
- c) 1972

Machen Sie mit und senden Sie uns Ihre Lösung per Postkarte oder E-Mail an [mail@bauverein-sw.de](mailto:mail@bauverein-sw.de). Unter allen Mitgliedern, die uns die richtige Lösung zusammen mit ihrer vollständigen Adresse einsenden, verlosen wir vier attraktive Gewinne:

**2x Einkaufsgutscheine im Wert von je 50 € für den CAP-Markt**

**2x Einkaufsgutscheine von Schweinfurt erleben im Wert von je 20 €**

**ATTRAKTIVE GEWINNE**

**Einsendeschluss ist der 30. Juni 2024**

Herzlichen Glückwunsch den Gewinnern aus dem letztjährigen Herbst-/Winterheft:

1. Preis: A. Büttner
2. Preis: E. Müller
3. Preis: T. Büttner
4. Preis: A. Reuter

Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich Mitglieder des Bauverein Schweinfurt eG. Mitarbeiter des Bauverein Schweinfurt dürfen nicht teilnehmen. Die Gewinner werden schriftlich benachrichtigt.

Die Teilnehmenden am Gewinnspiel stimmen zu, dass ihr Name im Falle eines Gewinns im nächsten Magazin „Mein Bauverein“ veröffentlicht werden darf. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Eine Barauszahlung des Gewinns ist nicht möglich.

## Omas guter Tipp



### Kleines Erdbeerglück – gesalzen statt gezuckert

Sie schmecken immer, pur, gezuckert, mit Sahne oder mit Eis – Erdbeeren sind einfach kulinarische Allrounder. Aber haben Sie schon mal Erdbeeren mit Salz probiert? Ja, richtig gelesen, denn Salz gibt den feinen roten Beeren einen Extra-Geschmacks-Kick. Salz macht Süßes noch süßer, denn es ist ein natürlicher Geschmacksverstärker. Aber Obacht: Das Salz muss ganz fein dosiert sein. Süßes und Salziges – das lieben auch Sterneköche, die aber folgenden Tipp beherzigen: Ein Dessert erst zum Schluss mit Salz abschmecken, also auf gar keinen Fall schon bei der Zubereitung verwenden.

Um die richtige Dosierung zu erwischen, empfiehlt es sich mit Salzflakes zu arbeiten. Diese Flakes gibt es fertig im Einzelhandel zu kaufen und sie eignen sich perfekt als Topping bei selbst gemachter dunkler Mousse au Chocolat. – Ein echter Kick für den Gaumen.

Quelle: Clever gelöst, 100 geniale Tipps von Bayern 1



# Wir sind für Sie da!

Damit Sie uns schnell und unkompliziert erreichen können, haben wir hier die wichtigsten Kontaktdaten für Sie zusammengestellt.

Auf unserer Webseite [www.bauverein-sw.de](http://www.bauverein-sw.de) finden Sie weitere Informationen, die aktuellen Konditionen unserer Spareinrichtung sowie die Möglichkeit zur Reparatur- und Störungsmeldung.

Bauverein Schweinfurt eG

## **Geschäftsstelle, Verwaltung, Spareinrichtung:**

Gartenstadtstr. 1, 97424 Schweinfurt  
Tel. 09721 / 7444-0 – Fax 09721 / 7444-44  
E-Mail: [mail@bauverein-sw.de](mailto:mail@bauverein-sw.de)

[www.bauverein-sw.de](http://www.bauverein-sw.de)

Öffnungszeiten:

Mo	13:30 – 16:00 Uhr
Di	9:00 – 12:00 Uhr
Do	13:30 – 17:00 Uhr

Und nach Terminvereinbarung

Telefonisch erreichen Sie uns:

Mo/Di	9:00 – 12:00 Uhr	13:30 – 16:00 Uhr
Mi	9:00 – 12:00 Uhr	
Do	9:00 – 12:00 Uhr	13.30 – 17:00 Uhr
Fr	9:00 – 12:00 Uhr	

## Servicebetrieb

An der Pfanne 3, 97424 Schweinfurt  
Tel. 09721 / 7444-710

Öffnungszeiten:

Mo – Do	7:00 – 12:00 Uhr	12:30 – 15:45 Uhr
Fr	7:00 – 12:15 Uhr	

## **Notfall-Rufnummer bei Störungsfällen außerhalb der Geschäftszeiten:**

0176 / 10042785

## Ihre Ansprechpartner

### **Team Mieten – Wohnungs-, Garagen- und Stellplatzvermietung**

Verena Urlaub      Tel. 7444-220  
Jasmin Schmidt    Tel. 7444-180  
E-Mail: [mieten@bauverein-sw.de](mailto:mieten@bauverein-sw.de)

### **Team Wohnen – Betreuung bestehender Mietverhältnisse**

Diana Pfister      Tel. 7444-350  
Sven Schäfer      Tel. 7444-170  
Claudia Tölg      Tel. 7444-370

### **Team Sparen – für Ihre Geldanlage in unserer Spareinrichtung**

Harald Rottmann    Tel. 7444-410  
E-Mail: [sparen@bauverein-sw.de](mailto:sparen@bauverein-sw.de)

### **Team Mitglieder – Betreuung in Mitgliedschaftsangelegenheiten**

Harald Rottmann    Tel. 7444-410  
E-Mail: [mitglieder@bauverein-sw.de](mailto:mitglieder@bauverein-sw.de)

### **Team Servicebetrieb – für Störungs- und Reparaturmeldungen**

Petra Borst      Tel. 7444-710  
Oliver Genal      Tel. 7444-740  
E-Mail: [servicebetrieb@bauverein-sw.de](mailto:servicebetrieb@bauverein-sw.de)

## Impressum

Herausgeber: Bauverein Schweinfurt eG  
VisdP: Birgit Umhöfer  
Redaktion und Fotos: Adobe Stock, Dominik Ebert, Katja Eden, Ralf Hofmann, Fabio Klenk, Tobias Straubinger, Birgit Umhöfer

Grafik Baubiber Bernd: Philipp Katzenberger  
Gestaltung: Steffen Kronberg, L19 GmbH – Agentur für Livemarketing



**Bewirb Dich jetzt!**

Bewerbungsunterlagen bitte an  
bewerbung@bauverein-sw.de

**Details unter [www.bauverein-sw.de](http://www.bauverein-sw.de)**



# Wir suchen **DICH!**

Ausbildung zur/zum  
**Immobilienkauffrau/-mann**  
(m/w/d)

Bauverein Schweinfurt eG  
Gartenstadtstr. 1  
97424 Schweinfurt  
Tel. 09721 / 7444-0

Bauverein  
Schweinfurt 