

Algemeen en bewoners

- De Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling werd opgericht op 8 juli 1937. De belangrijkste missie van de coöperatie is:

- 1) haar leden ondersteunen met goede, veilige en maatschappelijk verantwoorde huisvesting;
- 2) de woonomstandigheden continu verbeteren door intensief onderhoud;
- 3) gebouwen bouwen van alle soorten en maten, voor verschillende doelgroepen.

- Aantal leden: 1276 (2024)

- Eigen woningvoorraad: 685

- Nieuwe bewoners krijgen een woning toegewezen op basis van de huishoudenssamenstelling. Als deze samenstelling gedurende de huurperiode door omstandigheden wijzigt, mag/mogen de achterblijvende bewoner(s) in de woning blijven wonen.

- Een algemene trend is dat de mutatiegraad lager wordt. Mensen blijven langer wonen in hun woning. Dat heeft onder andere te maken met de prijzen van nieuwe, alternatieve woningen. Men krijgt nooit een nieuwe woning voor de prijs waar men nu woont door alle prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren.



Foto 1: Hoofdkantoor van de Baugenossenschaft.

Financieel

- Alle bewoners huren van de Baugenossenschaft. Alle leden zijn verplicht lid van de Baugenossenschaft en kopen per bewoner minimaal één aandeel ter waarde van €250,-. Bij meerpersoonshuishoudens dienen meerdere aandelen gekocht te worden. Eén persoon kan maximaal 200 aandelen in bezit hebben, conform de statuten.

- Jaarlijkse dividend is al jaren 5% over de waarde van het aandeel, verwachting is dat dit de komende jaren zo blijft.

- Aandeelhouders hebben een financieel risico enkel tot de hoogte van de waarde van de aandelen, bij faillissement worden zij niet hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor eventuele achterblijvende schulden van de Baugenossenschaft.

- Alleen bij de verhuur van seniorenwoningen is een waarborgsom van toepassing die men na verhuizen of overlijden retour ontvangt (mits de woning in goede staat weer opgeleverd wordt en aan alle betalingsverplichtingen is voldaan).

- De kale huur van nieuwbouwwoningen ligt op dit moment rond €5,90 per m2 per maand.

- Servicekosten worden in rekening gebracht en hangt af van de situatie per wooncomplex (nutsvoorzieningen, onderhoud tuinen, enz.). Gemiddeld zijn de stookkosten €1,- per m2 per maand per woning, daar komt nog elektriciteit bij.

- Bij woningen die van alle gemakken zijn voorzien (rolstoeltoegankelijk, enz.) zijn de totale kosten per maand inclusief servicekosten op dit moment ongeveer €8,- per m2 per maand.

- Gemeenschappelijke ruimtes zijn enkel aanwezig in seniorencomplexen en worden verhuurd aan zorgorganisaties die er gebruik

van maken en waardoor de kosten van de ruimte voor de Baugenossenschaft vergoed worden.

- Er zijn verschillende sloopnieuwbouw- of nieuwbouwprojecten gepland. Voor oudere woningen wordt een levensduur van 80 jaar gehanteerd, voor nieuwe woningen een levens- en financieringsduur van 50 jaar.

- Realisatie van nieuwe projecten kan enkel wanneer de financieringsvoorwaarden gunstig zijn. Vaak liggen plannen klaar en is het wachten op het juiste aanbod van lokale en landelijke banken en overheden om een plan financieel haalbaar te maken. Zo zijn er speciale financieringsprogramma's van de KFW Bank en NBank (met geen of lage rentes). Lokale overheden hebben met regelmaat subsidies voor betaalbaar wonen beschikbaar die bijvoorbeeld gelijkstaan aan de hoogte van de grondprijs. Ook verstrekken overheden leningen zonder rente.

- Gemiddelde financieringsmix is ongeveer 50% via de banken (via de speciale financieringsprogramma's). Het overige is een mix van eigen vermogen en subsidies via de deelstaat en/of lokale gemeenten.

- Woningbouwrijpe grond varieert in prijs van ongeveer €80,- aan de rand van Aschendorf tot €220,- in het centrum van Meppen en €400,- per m2 in de binnenstad van Oldenburg.

- De totale bouwkosten van een wooncomplex (exclusief aankoop grond) bedragen op dit moment €3.500 per m2.

Schöne, große Obergeschosswohnung mit Balkon NEU



405 €
Kaltmiete zzgl. NK
89 m² Wohnfläche (ca.)
4 Zimmer
✓ Balkon
✓ Bad mit Wanne
✓ Gäste WC
✓ Kelleranteil
✓ Zentralheizung

Obergeschosswohnung im Zentrum von Aschendorf



320 €
Kaltmiete zzgl. NK
63 m² Wohnfläche (ca.)
2 Zimmer
✓ Balkon
✓ Zentralheizung
✓ frei

Foto 2: voorbeelden huurwoningen en prijzen.

Organisatie

- Het eigendom van alle woningen ligt bij de Baugenossenschaft Aschendorf-Hümming. Alle leden worden eens per jaar tijdens een ledenvergadering opgeroepen om te komen en het werk van het bestuur te controleren en goed te keuren.

- Bewoners kunnen met klussen in en om de woningen (schoonmaak algemene ruimtes, tuinonderhoud, enz.) aanspraak maken op een vrijwilligersvergoeding. Dit wordt aangevuld met professionele inhuur van dienstverleners waar nodig en deze kosten worden verrekend in servicekosten aan de bewoners.

- Bij een nieuw project geeft de Baugenossenschaft een opdracht aan de architect om een volledig plan voor een locatie uit te werken. Na akkoord op het plan, inclusief vergunningen en financiering, wordt het in de markt gezet in de zoektocht naar een bouwer en installateur. Op basis van meerdere offertes wordt vervolgens een aannemer geselecteerd.

- Een Baugenossenschaft kun je niet 'zomaar' oprichten. Daartoe is een uitgebreide en gedetailleerde procedure van toepassing met tal van voorwaarden waaraan een plan moet voldoen. Men is pas een Genossenschaft als men daartoe in het officiële register is ingeschreven.

Voorzieningen

- Type en grootte van woningen verschilt per wooncomplex en per doelgroep. Alle woningen van de Baugenossenschaft betreft een vorm van appartementwonen.

- De woningen hebben allen een eigen buitenruimte en eigen keuken en badkamer.

- De gemeenschappelijke ruimtes in de seniorenwoningen worden verhuurd aan een welzijnsorganisatie zoals Caritas. Zij maken

onderdeel uit van het begeleid/geborgd wonenconcept. Zij organiseren een steunpunt waar mensen op bepaalde tijdstippen terecht kunnen met vragen en voor ondersteuning.

- Op enkele locaties is een activiteitenvereniging actief waar bewoners maandelijks een financiële bijdrage doen en waarvan verschillende activiteiten worden georganiseerd, als dan niet met ondersteuning van Caritas (of andere lokale organisaties).

- De Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling heeft ook enkele (kleine) verpleeghuizen in bezit die worden bewoond door 12 personen. De zorg wordt uitgevoerd door een daartoe bevoegde organisatie.

- Een aantal (nieuwe) complexen wordt gebouwd met gebruik van zandsteen. Daarover is men architectonisch erg tevreden.



Foto 3: Begeleid wonen in Meppen Im Sack

Duurzaamheid

- Op het gebied van duurzaamheid wordt uitgevoerd wat de eisen zijn die gesteld zijn vanuit de financierings- en/of subsidieprogramma's waar gebruik van wordt gemaakt. Dit betekent met name in de exploitatie zo min mogelijk CO2-uitstoot (warmtepompen, zonnepanelen, etc.). In de bouwfase worden nog niet/nauwelijks eisen gesteld aan lokale en circulaire producten en de toepassing daarvan. Deze zijn nu (nog) te duur en niet opgenomen in de hierboven

genoemde programma's. Deze programma's zijn leidend in de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van duurzaamheid. Daarnaast is de certificering van circulaire bouwproducten complex (anders geformuleerd: wie kan en mag bevestigen dat producten daadwerkelijk ecologisch/circulair zijn?).

- De Baugenossenschaft is ook eigenaar van 2 biogasinstallaties en een biomassa installatie. Hiermee wekt zij een grote hoeveelheid energie op voor eigen woningen, maar verkoopt zij ook aan lokale ondernemers.

- De Baugenossenschaft wordt sterk aangemoedigd door de overheid om het energieverbruik in alle woningen te dempen. Er is een boetebelasting van toepassing bij bepaalde uitstootwaardes.

Community

- Anders dan bij senioren wordt er geen enkele behoefte gezien onder bewoners aan gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes, deze worden dan ook niet gerealiseerd in andere complexen dan die voor senioren. Het thema noaberschap speelt in feite geen rol bij de Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling. Dat is in andere omgevingen (enigszins) anders, zoals bij de Bauverein van Leer.



Foto 4: Begeleid wonen in Sögel

Allgemeines und Bewohner

- Die Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling wurde am 8. Juli 1937 gegründet. Der wichtigste Auftrag der Genossenschaft ist:

- 1) Ihre Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortlichem Wohnraum zu unterstützen;
- 2) Die Wohnverhältnisse durch intensive Instandhaltung kontinuierlich zu verbessern;
- 3) Gebäude aller Art und Größe für verschiedene Zielgruppen zu errichten.

- Anzahl der Mitglieder: 1276 (Stand 2024)

- Eigener Wohnungsbestand: 685

- Neue Bewohnerinnen und Bewohner erhalten eine Wohnung auf der Grundlage der Haushaltszusammensetzung. Ändert sich diese Zusammensetzung während der Mietdauer aufgrund von Umständen, dürfen die verbleibenden Bewohnerinnen/Bewohner weiterhin in der Wohnung wohnen bleiben.

- Ein allgemeiner Trend ist, dass die Fluktuationsrate sinkt. Die Menschen wohnen länger in ihrer Wohnung. Das hängt unter anderem mit den Preisen für neue, alternative Wohnungen zusammen. Aufgrund der Preisentwicklungen der letzten Jahre erhält man keine neue Wohnung mehr zu den Kosten, die man derzeit zahlt.



Foto 1: Hauptsitz der Baugenossenschaft.

Finanziell

- Alle Bewohnerinnen und Bewohner mieten von der Baugenossenschaft. Alle Mieter sind verpflichtet, Mitglied der Baugenossenschaft zu sein und pro Person mindestens einen Anteil im Wert von 250 € zu erwerben. Bei Mehrpersonenhaushalten müssen mehrere Anteile erworben werden. Eine Person kann gemäß den Statuten maximal 200 Anteile besitzen.

- Die jährliche Dividende beträgt seit Jahren 5 % auf den Nennwert des Anteils; es wird erwartet, dass dies auch in den kommenden Jahren so bleibt.

- Anteilseigner tragen ein finanzielles Risiko nur bis zur Höhe des Wertes ihrer Anteile; im Falle einer Insolvenz haften sie nicht persönlich für eventuell verbleibende Schulden der Baugenossenschaft.

- Nur bei der Vermietung von Seniorenwohnungen ist eine Kautions fällig, die nach Auszug oder Tod zurückerstattet wird (sofern die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand zurückgegeben wird und alle Zahlungsverpflichtungen erfüllt sind).

- Die Nettokaltmiete von Neubauwohnungen liegt derzeit bei rund 5,90 € pro m² im Monat.

- Nebenkosten werden gesondert berechnet und hängen von der jeweiligen Wohnanlage ab (Versorgungsleistungen, Gartenpflege usw.). Im Durchschnitt betragen die Heizkosten 1,00 € pro m² im Monat und pro Wohnung; hinzu kommen die Stromkosten.

- Bei Wohnungen, die vollständig ausgestattet sind (rollstuhlgerecht usw.), belaufen sich die monatlichen Gesamtkosten einschließlich Nebenkosten derzeit auf etwa 8,00 € pro m².

- Gemeinschaftsräume gibt es ausschließlich in Seniorenwohnanlagen.

Diese werden an Pflege- bzw. Betreuungsorganisationen vermietet, sodass die Kosten der Räumlichkeiten für die Baugenossenschaft erstattet werden.

- Es sind verschiedene Abbruch-Neubau- oder Neubauprojekte geplant. Für ältere Wohnungen wird eine Lebensdauer von 80 Jahren angesetzt, für Neubauten eine Nutzungs- und Finanzierungsdauer von 50 Jahren.

- Die Realisierung neuer Projekte ist nur möglich, wenn die Finanzierungsbedingungen günstig sind. Oft liegen Pläne bereit, und es wird auf geeignete Angebote lokaler und überregionaler Banken sowie staatlicher Stellen gewartet, um ein Projekt finanziell tragfähig zu machen. So gibt es spezielle Förderprogramme der KfW-Bank und der NBank (mit keinen oder niedrigen Zinssätzen). Lokale Behörden stellen regelmäßig Fördermittel für bezahlbaren Wohnraum bereit, die beispielsweise dem Grundstückswert entsprechen. Zudem vergeben Behörden auch zinslose Darlehen.

- Der durchschnittliche Finanzierungsmix beträgt etwa 50 % über Banken (mittels spezieller Förderprogramme). Der Rest ist eine Kombination aus Eigenkapital und Fördermitteln der Bundesländer und/oder Kommunen.

- Die Preise für baureifes Land variieren von etwa 80 € am Stadtrand von Aschendorf bis zu 220 € im Zentrum von Meppen und 400 € pro m² in der Innenstadt von Oldenburg.

- Die gesamten Baukosten eines Wohnkomplexes (ohne Grundstückserwerb) betragen derzeit rund 3.500 € pro m².

Schöne, große Obergeschosswohnung mit Balkon NEU



405 €
Kaltmiete zzgl. NK
89 m² Wohnfläche (ca.)
4 Zimmer

- ✓ Balkon
- ✓ Bad mit Wanne
- ✓ Gäste WC
- ✓ Kelleranteil
- ✓ Zentralheizung

Obergeschosswohnung im Zentrum von Aschendorf



320 €
Kaltmiete zzgl. NK
63 m² Wohnfläche (ca.)
2 Zimmer

- ✓ Balkon
- ✓ Zentralheizung
- ✓ frei

Foto 2: Beispiele für Mietwohnungen und Preise.

Organisation

- Das Eigentum an allen Wohnungen liegt bei der Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling. Alle Mitglieder werden einmal jährlich zur Mitgliederversammlung eingeladen, um die Arbeit des Vorstands zu prüfen und zu genehmigen.

- Bewohnerinnen und Bewohner können durch Tätigkeiten in und um die Wohnungen (Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Gartenpflege usw.) eine Aufwandsentschädigung für ehrenamtliche Arbeit erhalten. Ergänzend werden, wo erforderlich, professionelle Dienstleister beauftragt. Diese Kosten werden über die Nebenkosten auf die Bewohner umgelegt.

- Bei einem Neubauprojekt erteilt die Baugenossenschaft einem Architekt den Auftrag, ein vollständiges Konzept für einen Standort zu entwickeln. Nach Zustimmung zum Konzept – einschließlich Genehmigungen und Finanzierung – wird es ausgeschrieben, um geeignete Bau- und Installationsfirmen zu finden. Auf Grundlage mehrerer Angebote wird schließlich ein Bauunternehmer ausgewählt.

- Eine Baugenossenschaft kann nicht einfach so gegründet werden. Dafür gilt ein umfangreiches und detailliertes Verfahren mit zahlreichen Bedingungen, die ein Konzept erfüllen muss. Erst mit der Eintragung in das offizielle Genossenschaftsregister ist man rechtlich eine Genossenschaft.

Ausstattung / Einrichtungen

- Typ und Größe der Wohnungen unterscheiden sich je nach Wohnanlage und Zielgruppe. Alle Wohnungen der Baugenossenschaft sind eine Form von Apartmentwohnen.

- Die Wohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Außenbereich sowie eine eigene Küche und ein eigenes Bad.

- Die Gemeinschaftsräume in den Seniorenwohnungen werden an eine Wohlfahrtsorganisation wie zum Beispiel Caritas vermietet. Sie sind Teil des Konzepts des betreuten Wohnens. Dort wird eine Anlaufstelle eingerichtet, an die sich Bewohnerinnen und Bewohner zu bestimmten Zeiten mit Fragen wenden und Unterstützung erhalten können.

- An einigen Standorten ist ein Aktivitätenverein aktiv, zu dem die Bewohner monatlich einen finanziellen Beitrag leisten. Aus diesen Mitteln werden verschiedene Aktivitäten organisiert, gegebenenfalls mit Unterstützung durch Caritas oder andere lokale Organisationen.

- Die Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling besitzt auch einige kleine Pflegeheime, die von jeweils 12 Personen bewohnt werden. Die Pflege wird von einer dafür zugelassenen Organisation durchgeführt.

- Einige (neue) Wohnanlagen werden mit Sandstein gebaut. Mit diesem Material ist man aus architektonischer Sicht sehr zufrieden.



Foto 3: Betreutes Wohnen in Meppen Im Sack.

Nachhaltigkeit

- Im Bereich der Nachhaltigkeit werden die Anforderungen umgesetzt, die durch die genutzten Finanzierungs- und/oder Förderprogramme gestellt werden. Dies bedeutet insbesondere, im Betrieb so wenig CO₂-Emissionen wie möglich zu verursachen (Wärmepumpen, Solaranlagen usw.). In der Bauphase werden bisher kaum

Anforderungen an lokale oder zirkuläre Produkte und deren Anwendung gestellt. Diese sind derzeit noch zu teuer und in den oben genannten Programmen nicht vorgesehen. Die genannten Programme sind maßgeblich für die Entscheidungen hinsichtlich der Nachhaltigkeit. Zudem ist die Zertifizierung zirkulärer Baustoffe komplex (anders formuliert: Wer kann und darf bestätigen, dass Produkte tatsächlich ökologisch/zirkulär sind?).

- Die Baugenossenschaft ist zudem Eigentümer von zwei Biogasanlagen und einer Biomasseanlage. Damit erzeugt sie eine große Menge Energie für den eigenen Wohnungsbestand und verkauft darüber hinaus Strom an lokale Unternehmen.

- Die Baugenossenschaft wird von der Regierung stark ermutigt, den Energieverbrauch in allen Wohnungen zu reduzieren. Bei Überschreitung bestimmter Emissionswerte wird eine Strafsteuer erhoben.

Gemeinschaft / Community

- Anders als bei Seniorenwohnungen wird bei den Bewohnerinnen und Bewohnern kein Bedarf an gemeinschaftlichen Innen- oder Außenbereichen gesehen. Deshalb werden solche Flächen in anderen Wohnanlagen als den für Senioren nicht realisiert. Das Thema Nachbarschaftshilfe spielt bei der Baugenossenschaft Aschendorf-Hümmling im Grunde keine Rolle. In anderen Umgebungen verhält es sich etwas anders, zum Beispiel bei der Bauverein Leer.



Foto 4: Betreutes Wohnen in Sögel.