

GESCHÄFTSBERICHT  
2018

EINE  
STADT  
IM

# Aufbruch





UND  
WIR  
SIND

mittendrin.

**BEZAHLBAREN WOHNRAUM** FÜR UNSERE MITGLIEDER ZU SCHAFFEN – DAS ZIEL AUS DEM GRÜNDUNGSJAHR 1885 IST HEUTE GENAUSO GÜLTIG WIE VOR 134 JAHREN. DER MITGLIEDERBOOM BEI **SPAR+BAU** UND DER ZUWACHS IN HANNOVER ZIEHEN DABEI EINEN NOCH GRÖßEREN BEDARF NACH SICH. DAHER HABEN WIR AUCH 2018 WIEDER BESONDERS STARK IN **ZUKÜNFTIGE NEUBAUPROJEKTE** UND DEN ERHALT UNSERES BESTANDS INVESTIERT. SO STELLEN WIR UNS FÜR UNSERE MITGLIEDER BESTENS AUF – FÜR EINE **ERFOLGREICHE ZUKUNFT.**



**06 VORWORT**

08 Die wichtigsten Zahlen von spar+bau im Jahr 2018

**10 LAGEBERICHT (Teil 1)**

10 Grundlagen des Unternehmens

14 Allgemeine Lage der Wirtschaft

15 Wohnen und leben in Hannover

17 Wirtschaftsbericht

18 Neubauprojekte

24 Pflege im Bestand

24 Qualitätsmanagement

**32 LAGEBERICHT (Teil 2)**

33 Mitglieder und Geschäftsanteile

33 Spareinlagen

33 Mitarbeiter und Auszubildende

34 Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders

36 Wirtschaftliche Lage

42 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

**50 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN**

52 Bilanz zum 31.12.2018

54 Gewinn- und Verlustrechnung

**55 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS (Teil 1)**

55 Rechtliche Grundlagen

**70 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS (Teil 2)**

**80 VERWALTUNGSORGANE**

81 Vertreterversammlung

82 Aufsichtsrat und Vorstand

83 Bericht des Aufsichtsrates

85 Bestätigungsvermerk

86 Von der Gründung bis zur Gegenwart –

134 Jahre Spar- und Bauverein in Zahlen

**88 IMPRESSUM + DATENSCHUTZ**

# Reportagen + Interview:

**26 TANJA DORN » MUSIKMANAGERIN**

„HANNOVER HAT DIE  
MEISTEN MUSIKAGENTUREN!“

**44 UWE STELTER » KÜNSTLER**

„HABEN UNS DIE FRANZOSEN  
DAS RATHAUS GEKLAUT?“

**68 UWE BODEMANN » STADTBAURAT**

„WICHTIG IST, DASS  
MAN IM GESPRÄCH BLEIBT.“

**76 DR. ULRICH SPIELMANN » GESCHÄFTSFÜHRER**

„TEILHABEN WILL  
DOCH JEDER GERN!“



SO VIELE NEUBAUTEN WIE NOCH  
NIE, MITGLIEDERBOOM UND  
ERFOLGSZAHLEN BEI SPAR+BAU:

# WACHSTUM

# NEUBAU

# AUFBRUCHS- STIMMUNG



## – VORWORT –

Im Jahr 2018 haben wir mit 138 neuen Wohnungen so viele wie noch nie in diesem Jahrtausend fertiggestellt! Dafür sorgten vor allem unsere größten Neubauprojekte – im Heinrich-Köhler-Hof und in der Levester Straße –, die beide fertiggestellt und gleich komplett vermietet werden konnten.

Darüber hinaus freuen wir uns auch 2018 wieder über einen extrem **hohen Mitgliederzuwachs**. 1.150 neue Mitglieder durften wir im Berichtszeitraum begrüßen! Wir bedanken uns ganz herzlich für das große Interesse und bei unseren langjährigen Mitgliedern für ihre Treue.

Auch im **spar+bau-Vorstand** hat sich im vergangenen Geschäftsjahr einiges gewandelt: Rainer Detjen hatte das Unternehmen bereits seit Jahresanfang als Prokurist unterstützt, seit August dürfen wir ihn als neues Mitglied im Vorstand begrüßen. Unser langjähriger Vorstand Heinz Wensing beendete nach mehr als einem Vierteljahrhundert seine Zeit als hauptamtliches Vorstandsmitglied. Er bleibt spar+bau aber noch eine Weile erhalten und wird uns weiterhin mit seiner Erfahrung als nebenamtlicher Vorstand zur Seite stehen.

Der **neue Markenauftritt** von spar+bau wurde 2018 sowohl in der Geschäftsausstattung, in den Unternehmensmedien als auch auf der Website etabliert.

Erste Erfolge verbuchten bereits unser neues Mitglieder-magazin „lebe“, das nach vier Ausgaben bei der Mieterbefragung 2018 zu 93 Prozent mit „gut“ oder „sehr gut“ bewertet wurde, sowie der Geschäftsbericht 2017, der die Auszeichnung „Special Mention“ des German Design Awards gewann.


Und auch Hannover wächst und gedeiht! Das Image wandelt sich zur hippen, grünen Stadt. **Es herrscht Aufbruchsstimmung bei uns und in der gesamten Stadt.** In der Nachbarschaft der neuen, modernen Wohnanlagen von spar+bau entstehen immer mehr gemütliche Cafés, nette Galerien, ein kleines Wohnzimmer-Kino, ein Urban-Gardening-Projekt ... Das macht die Viertel noch attraktiver und lebenswerter.

Und auch in Zukunft werden wir unserer Aufgabe gerecht, neuen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen: 2018 ist es uns gelungen, **neue Grundstücke zu sichern und konkrete Planungen** für neue Bauvorhaben voranzutreiben.

Wir freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche gemeinsame Zeit mit allen Beteiligten!

IHR SPAR+BAU-  
VORSTANDSTEAM



  
Rainer Detjen



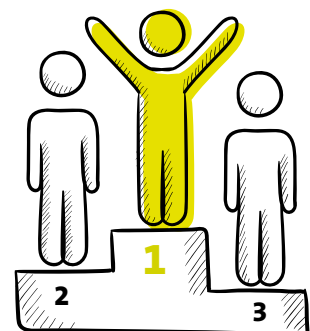
  
Udo Frommann



  
Heinz Wensing



# S+ 2018b



**98 % WEITER-  
EMPFEH-  
LUNG**

erreichte spar+bau bei der  
Mieterbefragung 2018.

BESTENS AUFGESTELLT FÜR DIE ZU-  
KUNFT: SPAR+BAU HAT 2018 NICHT  
NUR GROSSE NEUBAUPROJEKTE  
FERTIGGESTELLT, SONDERN AUCH  
DAS FUNDAMENT FÜR EINE ERFOLG-  
REICHE ZUKUNFT GELEGT. HIER DIE  
WICHTIGSTEN DATEN IM ÜBERBLICK.

Rund **20** Mio. €  
flossen in die  
**Neubauprojekte**  
und **20,37** Mio. €  
in die Bestandspflege.

**5,90**  
Euro pro  
**m<sup>2</sup>**

kostet die durchschnitt-  
liche Kaltmiete bei  
spar+bau. Der Durch-  
schnitt in Hannover  
liegt im Vergleich dazu  
bei 6,91 Euro pro m<sup>2</sup>.

**71** Mitarbeiter, darunter  
**9** Auszubildende, sowie **61** Ehrenamtliche  
haben sich für die Genossenschaft  
engagiert (Durchschnitt 2018) – vielen  
herzlichen **Dank!**

**531.378,59 m<sup>2</sup>**

WOHNFLÄCHE STELLT  
SPAR+BAU FÜR DIE MIETER  
BEREIT. **10.394,5 M<sup>2</sup> MEHR**  
ALS IM VORJAHR.

**25.721 MITGLIEDER**  
zählt die Genossenschaft.  
**EINE STARKE  
GEMEINSCHAFT!**





# Für spar+bau war das Geschäftsjahr 2018 das Jahr des Neubaus.

## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Für spar+bau war das Geschäftsjahr 2018 das Jahr des Neubaus. Zwei große Neubauprojekte – der Heinrich-Köhler-Hof in Vahrenwald und in der Levestraße in Oberricklingen – wurden fertiggestellt und die 90 bzw. 48 Wohnungen bezogen. Darüber hinaus wurden die Planungen für die Bauvorhaben in Kronsrode (Kronsberg-Süd), im Buchholzer Grün in Groß-Buchholz und im Vitalquartier in Seelhorst konkretisiert. Außerdem wurde der Bau von sechs Reihenhäusern in Oberricklingen genehmigt. Durch die Neubauaktivitäten ist die gesamte Wohn- und Nutzraumfläche im Jahr 2018 auf **531.378,59 m²** angestiegen (Vorjahr: 520.984,06 m²). Insgesamt gehören zum Portfolio der Genossenschaft 8.012 Wohnungen, 88 gewerblich und eigengenutzte Objekte sowie 1.164 Garagen und Carports (zum Stichtag am 31.12.2018).

► Dieser Lagebericht basiert auf der Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 20). Er gibt detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

# 8.012

## WOHNUNGEN

GEHÖREN ZUM  
**PORTFOLIO**  
VON SPAR+BAU





Auch die **Bestandspflege** kam nicht zu kurz: spar+bau investierte 2018 rund 7,4 Mio. Euro in Fassadendämmungen und -sanierungen, den Austausch von Fenstern, die Sanierung von Balkonen, neue Dacheindeckungen sowie Treppenhausrenovierungen. Trotz der Neubauten und Modernisierungen konnte das Unternehmen die **durchschnittliche Kaltmiete pro m² mit 5,90 Euro** (berechnet auf den gesamten Wohnungsbestand, zum 31.12.2018) auf einem niedrigen Niveau halten. Im Vergleich dazu: Die durchschnittliche Kaltmiete gemäß dem aktuellen Mietspiegel 2019 in der Landeshauptstadt Hannover lag im gleichen Zeitraum bei 6,91 Euro pro m².

Der Leerstand von lediglich 78 Wohnungen am Ende des Jahres 2018 (gleicher Wert wie im Vorjahr) wurde im Wesentlichen für Baumaßnahmen genutzt. Auch die Fluktuation ist vergleichsweise niedrig: Lediglich 548 Mieter (Vorjahr: 542) haben im Berichtszeitraum ihren Mietvertrag beendet. Das entspricht einer Wechselquote von nur 6,84 Prozent.

#### Äußerst empfehlenswert

Um zu erfahren, wie gut es sich bei spar+bau wohnt, führte das Unternehmen eine Mieterbefragung durch, bei der das auf die Immobilienbranche spezialisierte Befragungsunternehmen AktivBo GmbH professionell unterstützte. Im ersten, 2018 durchgeführten Teil wurden insgesamt 3.271 Fragebögen versandt. Das Ergebnis: Die **Weiterempfehlungsrate von spar+bau liegt bei 98 Prozent**. Damit übertraf die Genossenschaft den bisherigen deutschlandweiten Höchstwert – erzielte also das beste jemals erreichte Ergebnis der von AktivBo befragten Unternehmen.

Die Befragung der zweiten Hälfte der Mieter folgt 2019. spar+bau nimmt das Feedback sehr ernst und erarbeitet bereits erste Maßnahmen zu den Wünschen und Anregungen.

Über einen überproportionalen Zuwachs von Mitgliedern kann sich das Unternehmen auch 2018 freuen: Dank einem Plus von 534 Mitgliedern in der Genossenschaft liegt die Mitgliederanzahl nun bei **25.721** (Stichtag: 31.12.2018). Darüber hinaus sind die Spareinlagen zum Stichtag um rund 6,8 Mio. Euro auf 219,877 Mio. Euro gestiegen.

#### Erfolgreicher Auftritt

2018 wurde der neue Markenauftritt von spar+bau sowohl in der Geschäftsausstattung, in den Unternehmensmedien als auch auf der Website etabliert. Erste Erfolge verbuchten bereits das neu konzipierte Mitgliedermagazin „lebe“, das nach vier Ausgaben bei der Mieterbefragung zu 93 Prozent mit „gut“ oder „sehr gut“ bewertet wurde, sowie der Geschäftsbericht 2017, der die Auszeichnung „Special Mention“ des **German Design Awards** gewann.

Grundstein für den Erfolg von spar+bau sind die **71 Mitarbeiter**, darunter neun Auszubildende, sowie **61 Ehrenamtliche** (Stichtag: 31.12.2018), die sich Tag für Tag für die Genossenschaft und die Gemeinschaft engagieren – jeder in seinem Bereich, jeder auf seine Weise. Und wer aus Überzeugung arbeitet, der bleibt auch lange: 45,7 Prozent der Mitarbeiter sind bereits seit mehr als 15 Jahren bei spar+bau tätig!



**219,877** Mio. €  
**Spareinlagen**

6,8 Mio. Euro mehr als im Vorjahr



Der spar+bau-  
Geschäftsbericht 2017

erhielt die Auszeichnung  
„Special Mention“ des  
German Design Awards!



## ALLGEMEINE LAGE DER WIRTSCHAFT

**In Europa hat die deutsche Wirtschaft eine besondere Stellung:** Rund 25 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) der EU 27 (die 27 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, ohne Großbritannien) machte das nominale BIP Deutschlands 2018 aus. Und es wächst: Um 1,5 Prozent ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2018 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Damit etwas weniger schwungvoll als in den vergangenen Jahren, trotzdem liegt das Wachstum über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 Prozent (Quelle: Destatis). Der Arbeitsmarkt florierte auch 2018: Für das deutsche BIP arbeiteten im Jahresdurchschnitt 44,8 Mio. Erwerbstätige in Deutschland – 562.000 Personen mehr als im Vorjahr. Eine der größten und wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft ist die **Grundstücks- und Immobilienwirtschaft**. Mit einer Bruttowertschöpfung von rund 325 Mrd. Euro im Jahr 2018 macht sie 10,6 Prozent der gesamten Wertschöpfung in Deutschland aus. Damit ist die Grundstücks- und Immobilienbranche deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel.

### Immobilienmarkt Deutschland

Die **Investitionsdynamik** setzt sich weiter fort. Das berichten die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen in ihrer letzten Erhebung im Jahr 2017. Auf fast 15 Mrd. Euro ist die Investitionssumme angewachsen, darunter knapp 6,4 Mrd. Euro, die in den Neubau flossen – ein Rekordhoch.

In Sachen Fertigstellung von Wohnungen soll 2018 ebenfalls einen Rekord erreichen: Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen planten mit einer Zahl von **31.000 Wohnungen**, der höchste Wert seit 20 Jahren.

### Mehr ist immer noch zu wenig

Trotzdem entstehen laut Einschätzungen der Experten immer noch zu wenig neue Wohnungen. Aus Sicht des GdW sind durch Zuwanderung und durch den Nachholbedarf seit 2002 mindestens 400.000 neue Wohnungen pro Jahr für eine Zeitspanne von zehn Jahren notwendig. Das geringe Wohnraumangebot führt durch die kräftige Nachfrage weiterhin zu Preissteigerungen am Wohnimmobilienmarkt.

Besonders angespannt ist die **Lage in Großstädten**. In den sieben größten Städten Deutschlands stiegen die Preise am stärksten an, dort liegt die Kaltmiete im Durchschnitt bei 12 Euro pro m². Auch die großen Universitätsstädte platzen aus den Nähten, da in Deutschland noch nie so viele Menschen studiert haben wie im Wintersemester 2017/2018.

Rekordhoch  
2018  
—  
ca. 6,4 Mrd. €  
flossen  
bundesweit in  
den Neubau

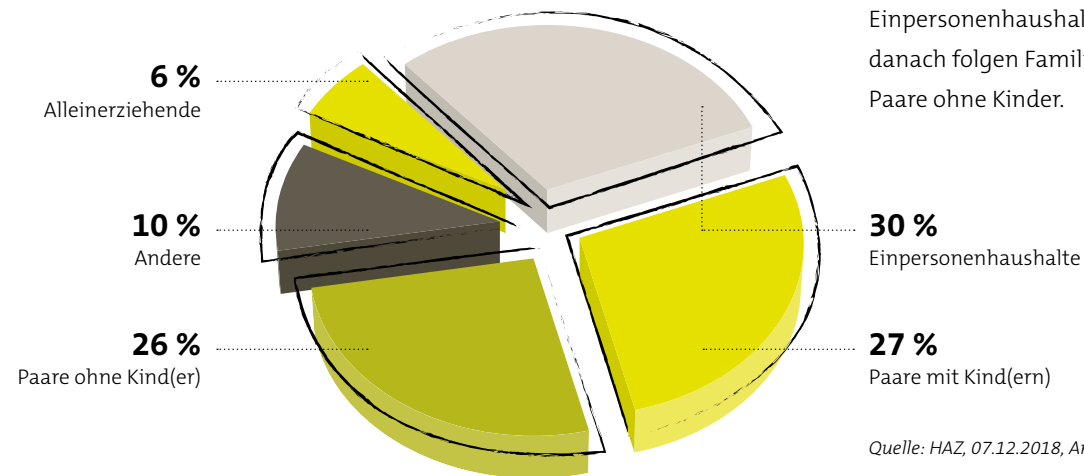


## WOHNEN UND LEBEN IN HANNOVER

„Hannover erneuert sich – und das sieht man in der Stadt“, sagt Wirtschaftsdezernentin Sabine Tegtmeyer-Dette im Immobilienmarktbericht vom September 2018: Die neue Verwaltungszentrale der Bahn am Hauptbahnhof, das City-Gate Nord von Vodafone an der Vahrenwalder Straße, der Wabco-Neubau am Lindener Hafen sowie viele neue Bürogebäude verändern das Stadtbild. Weitere Großprojekte werden in den nächsten Jahren folgen. Hannover sei als relativ **ruhiger, beständiger Markt** inzwischen stark im Fokus internationaler Investoren, sagt Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bei der auf Immobilien spezialisierten Beratungsfirma Bulwiengesa AG.

Kein Wunder. Schließlich lag Hannovers Wirtschaftsleistung pro Kopf preisbereinigt 15 Prozent über dem EU-Durchschnitt, stellt der Niedersachsen-Monitor 2018 vom Landesamt für Statistik Niedersachsen fest. Der **anhaltende Wirtschaftsaufschwung** hat der Stadt Hannover einen Beschäftigungsboom beschert. Laut umfassendem Sozialbericht, den die Stadt Hannover alle fünf Jahre herausgibt, waren noch nie so viele Menschen am Wohnort Hannover sozialversicherungspflichtig beschäftigt. 2018 waren es rund 203.700 Personen. Während der Hochkonjunktur der vergangenen Jahre sind **19.000 neue Jobs** entstanden, von denen vor allem Fachkräfte aus dem In- und Ausland profitierten. Nur 6,8 Prozent der Erwerbsfähigen sind arbeitslos.





## BEVÖLKERUNG IN PRIVATHAUSHALTEN IN HANNOVER

So lebt Hannover zusammen:  
Den größten Teil machen  
Einpersonenhaushalte aus –  
danach folgen Familien und  
Paare ohne Kinder.

Quelle: HAZ, 07.12.2018, Angaben gerundet

### Hannover wächst

Die Bevölkerung der Stadt Hannover ist in den vergangenen fünf Jahren um insgesamt 22.000 Menschen angewachsen (Quelle: Sozialbericht der Landeshauptstadt Hannover). Die stetig wachsende Bevölkerung sorgt laut Bericht für „**wohnungspolitische Herausforderungen**“. Nach aktuellen Untersuchungen des Berliner Forschungsinstituts empirica AG fehlen in der Region Hannover bis zum Jahr 2025 rund 28.000 Wohnungen. Als Lösungsansatz, um Flächen für den Wohnungsbau zu gewinnen, wurde auch die Auflösung von Kleingärtnerkolonien diskutiert. Von den insgesamt 20.000 Kleingärten sollten 800 weichen. Davon nimmt die Stadt nun jedoch erst einmal Abstand. „Die vorgezogene **Entwicklung von großflächigen Bebauungsgebieten** wie Kronsberg-Süd, Wasserstadt Limmer, das ehemalige Oststadt Krankenhaus und anderen hat die positive Auswirkung, dass derzeit die Freimachung von Kleingärten für Wohnbauprojekte nicht forciert wird“, sagte Stadtsprecher Dennis Dix im Interview mit der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung.

Mit dem Umbau im Moorkamp konnten wir uns den dritten Platz im Fassadenwettbewerb sichern.

SOMIT BLICKT SPAR+BAU AUCH 2018 AUF EIN SEHR ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR ZURÜCK – UND IN EINE VIELVERSPRECHENDE ZUKUNFT.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

Das Geschäftsjahr 2018 zeichnen vor allem die **Neubauaktivitäten** aus: Mit Investitionen von rund **20 Mio. Euro** im Berichtsjahr setzte spar+bau den Bau von Genossenschaftswohnungen im Heinrich-Köhler-Hof in Vahrenwald und in der Levester Straße in Oberricklingen um, und investierte bereits in Zukunftsprojekte. Das Vitalquartier in Seelhorst, die Wohnanlage Buchholzer Grün in Groß-Buchholz und der Neubau ins Kronsrode gehören zu den größten Projekten der nächsten Jahre, durch die spar+bau bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder schafft. Zum Stichtag am 31.12.2018 bot die Genossenschaft ihren Mitgliedern insgesamt **531.378,59 m²** (Vorjahr 520.984,06 m²) **Wohn- und Nutzfläche**.

Darüber hinaus hat das Unternehmen im Geschäftsjahr 2018 **20,37 Mio. Euro in den Bestand investiert**. Das entspricht 38,34 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche. Rund 7,4 Mio. Euro flossen in energetische Maßnahmen, Fassadensanierungen und Fenstertausch – unter anderem in die Bestandsimmobilien im Viethhof, im Brüggemannhof, im Moorkamp, in der Heidorn-/Spielhagenstraße und im Rodbraken.

Trotz des Neubaus und der Bestandspflege konnte das Unternehmen die **durchschnittliche Kaltmiete pro m² mit 5,90 Euro** (berechnet auf den gesamten Wohnungsbestand, zum 31.12.2018) auf einem niedrigen Niveau halten.



# Neubau- projekte

Viele Bauvorhaben – wie im  
Buchholzer Grün – haben wir  
2018 vorangetrieben.





**+ 56 WOHN EINHEITEN****Buchholzer Grün**

großzügige Wohnanlage  
mit direkter Stadtanbindung

**+ 90 WOHN EINHEITEN****Heinrich-Köhler-Hof**

2018 wurden alle Wohnungen  
fertiggestellt – und  
umgehend bezogen

**Bezahlbarer  
Wohnraum**

Rund 20 Mio. Euro investierte  
spar+bau 2018 in den  
Neubau, um Wohnungen für  
die Mitglieder zu schaffen.

**NEUBAUPROJEKTE**

Mit **138 neuen Wohnungen** hat spar+bau 2018 so viele wie noch nie in diesem Jahrtausend fertiggestellt! Damit setzt das Unternehmen das Ziel – neuen, bezahlbaren Wohnraum für seine Mitglieder zu schaffen – aktiv um. Auch für die Zukunft hat sich die Genossenschaft neue Grundstücke gesichert sowie konkrete Planungen für neue Bauvorhaben vorangetrieben. Insgesamt flossen dafür 20 Mio. Euro in die Neubauprojekte.

**2018 fertiggestellte Neubauten**

Das wichtigste Neubauprojekt war mit einem Investitionsvolumen von mehr als 14,7 Mio. Euro im Jahr 2018 der **Heinrich-Köhler-Hof in Vahrenwald**. Dort entstanden 90 Wohnungen – darunter einige barrierefreie und rollstuhlgerechte – mit einer Gesamtwohnfläche von 7.082 m². Alle Wohnungen sind mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die Vermietung startete ab September 2018 und Mieter wurden schnell gefunden. Das moderne Architekturkonzept und die schönen Außenanlagen mit Gemeinschafts- und Spielbereichen sprechen sowohl Singles und Paare als auch Familien an. Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter des Neubaus liegt zwischen 9,30 Euro und 10,60 Euro.

In den drei Mehrfamilienhäusern in der **Levester Straße 4, 6, 8 in Oberricklingen** sind 48 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.220 m² untergebracht. Rund 3,5 Mio. Euro flossen 2018 in den Neubau. Auch hier profitieren die Mieter von Einstellplätzen, einer Tiefgarage und einem Aufzug. Alle Wohnungen waren wie geplant zum Mai bzw. August bezugsfertig und konnten gleich vermietet werden.



### Planungen für die Zukunft

Mit geplanten Gesamtkosten von rund 15 Mio. Euro fällt 2019 der Startschuss im **Vitalquartier im Stadtteil Seelhorst**. In diesem Wohngebiet stehen generationenübergreifendes Wohnen und Inklusion im Vordergrund – in Zusammenarbeit mit dem benachbarten DIAKOVERE Annastift. Der Bau der zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 50 Wohnungen soll im Sommer 2019 starten, die Fertigstellung ist Ende 2020 geplant.

Im Neubaugebiet **Buchholzer Grün**, dem Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses, errichtet spar+bau auf einer Fläche von rund 3.400 m² zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 56 Wohnungen und einer geplanten Gesamtinvestitionssumme von 16,6 Mio. Euro. Alle spar+bau-Wohnungen verfügen über Terrasse oder Balkon. Für die nachhaltige Energiegewinnung sorgt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Für einen Teil der Wohnungen wird ein Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen angestrebt. Voraussichtlich im Herbst 2020 ist der Neubau bezugsfertig. Darüber hinaus entstehen in dem neuen Wohngebiet rund 350 weitere Wohnungen, Gewerbeflächen und eine Kita.

Der neue Stadtteil **Kronsrode** (Kronsberg-Süd) gehört zu den ganz wichtigen Projekten der nächsten Jahre – schließlich ist es das größte Neubaugebiet der jüngeren Geschichte Hannovers mit insgesamt ca. 3.500 Wohneinheiten sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, mit einer Grundschule und mehreren Kindertagesstätten. In der Interessengemeinschaft Kronsrode-Mitte haben sich sechs Wohnungsbauunternehmen aus Hannover zusammengeschlossen und errichten dort rund 1.280 Wohnungen und Reihenhäuser sowie Gewerbeflächen. spar+bau engagiert sich mit rund 190 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 14.000 m². Der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich Anfang 2020 an den Start gehen.

Des Weiteren ist in der **Bettenser Straße in Oberricklingen** der Neubau von sechs Reihenhäusern geplant. Ein Baubeginn ist noch im Jahr 2019 vorgesehen.

# Der neue Stadtteil Kronsrode ist zurzeit das größte Neubaugebiet Hannovers.





## PFLEGE IM BESTAND

Wie in der **Wirtschaftsplanung vorgesehen**, hat spar+bau auch 2018 viel Geld in die Pflege des Gebäudebestands investiert, um die Attraktivität der Wohnungen für die Mieter zu erhalten bzw. diese noch zu steigern. **38,34 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche** hat spar+bau für die Maßnahmen in die Hand genommen – ein Wert, der deutlich über dem Branchendurchschnitt liegt. Insgesamt investierte die Genossenschaft rund **20,37 Mio. Euro**.

Rund 7,4 Mio. Euro flossen in energetische Maßnahmen, Fassadensanierungen und Fensteraustausch sowie sonstige Maßnahmen. Im **Viethhof 4 bis 10** beispielsweise dämmte spar+bau eine Fassadenfläche von 2.000 m², ersetzte 158 Fenster, sanierte die Balkone und deckte das Dach neu. Im **Scheelenkamp 16 bis 24** und **Moorkamp 32/Melanchthonstraße 16** wurden ebenfalls rund 160 Fenster getauscht, die Balkone und Brüstungen erneuert sowie das Dach neu gedeckt und gedämmt. Außerdem wurde die Fassade energetisch saniert – für das Gesamtensemble Scheelenkamp/Moorkamp/Melanchthonstraße gewann spar+bau den **3. Preis im Fassadenwettbewerb** von Haus & Grundeigentum und der Maler- und Lackiererinnung.

Darüber hinaus wendete spar+bau rund 4,5 Mio. Euro für die **Modernisierung von Wohnungen, Bädern und Wohnraumanpassungen** auf – zum Beispiel, um Wohnraum zeitgemäß und/oder auch barrierefrei zu gestalten.

### Außenanlagen ausgebaut

Für insgesamt 1,68 Mio. Euro verschönerte und verbesserte spar+bau die Außenanlagen der Wohnhäuser. An erster Stelle stand dabei die Neugestaltung

der Außenanlagen nach der Fassadensanierung im **Scheelenkamp/Moorkamp/Melanchthonstraße** mit rund 1,26 Mio. Euro. Zusätzlich baute spar+bau für mehr als 300.000 Euro an verschiedenen Standorten Fahrrad- und Rollatorenhäuser sowie Mülleinhäuser.

Im Innenhof in Linden-Nord startete 2018 ein „**Urban Gardening**“-Projekt. Mieter der Häuser **Brackebuschstraße, Berdingstraße, Leinaustraße und Wilhelm-Bluhm-Straße** konnten eins der 24 Hochbeete im neu gestalteten Innenhof übernehmen und darauf ihr eigenes Gemüse, Kräuter und Blumen anbauen. Die Resonanz war sehr positiv, alle Beete konnten sofort vergeben werden. 2019 weitet spar+bau das Projekt am Standort Heidornstraße in der Südstadt aus.

### Kleine Arbeiten zur Instandhaltung

Seit Mai 2018 hat spar+bau seinen Vor-Ort-Service durch die Hannoversche Wohnservice-Gesellschaft mit dem Einsatz von **sieben Objektbetreuern** deutlich verbessert. Gemeinsam mit den zahlreichen Partnerfirmen im lokalen Handwerk realisierte spar+bau 2018 mehr als 18.300 Aufträge in der täglichen Bestandspflege.

## QUALITÄTS-MANAGEMENT

### Die Handlungsweise von spar+bau zählt sich aus!

Das bestätigt jetzt auch eine Mieterbefragung, die die Genossenschaft 2018 mit Unterstützung der auf Befragungen in der Immobilienbranche spezialisierten AktivBo GmbH durchführte. Im ersten Schritt wurde rund die Hälfte der Mieter befragt, der zweite Teil der Befragung folgt 2019.

spar+bau erzielte bei der ersten Hälfte der Befragung im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen deutschlandweit **das beste Resultat aller Zeiten**: eine Weiterempfehlungsrate von 98 Prozent. Darüber hinaus kristallisierten sich viele wichtige Hinweise, Anregungen und Wünsche der Mieter heraus. spar+bau nimmt das Feedback sehr ernst und erarbeitet bereits erste Maßnahmen zu Wünschen und Anregungen. So wird zum Beispiel auf Wunsch unserer Mieter das urbane Gärtnern nach dem Pilotprojekt in Limmer nun auch im Innenhof der Heidornstraße in der Südstadt weitergeführt.

### Persönlich und digital

Den Mitgliedern schnell und unkompliziert zu helfen, liegt der Genossenschaft besonders am Herzen. Den guten Service optimiert das Unternehmen daher regelmäßig, um weitere Vorteile für die Mitglieder zu schaffen. So hat spar+bau seit Mai 2018 den Vor-Ort-Service durch die Hannoversche Wohnservice-Gesellschaft mit dem Einsatz von zusätzlichen Objektbetreuern deutlich verbessert.

Um den Servicegedanken noch unkomplizierter zu leben, nutzt spar+bau auch die Möglichkeiten der Digitalisierung. Mit einer **App** werden Mieteraufträge direkt auf das Smartphone der Objektbetreuer übertragen, dokumentiert und ins Unternehmensarchiv übernommen. Werden vor Ort Mängel erkannt, werden diese mit wenigen Klicks in der App erfasst und dann automatisch in die Vorgangsbearbeitung der Wohnbetreuung eingestellt. Das spart eine Menge Arbeit. Sämtliche erbrachten Leistungen – im Monat sind das oft über 1.300 Tätigkeiten – werden so sehr schnell erfasst und im Unternehmensverbund mit geringem Aufwand abgerechnet.

### Erfolgreiche Konfliktlösung

Sollte es im Zusammenleben einmal zu Spannungen unter den Mietern kommen, kümmert sich spar+bau aktiv um die Lösung des Problems. Dabei kooperiert die Genossenschaft bereits seit 2017 erfolgreich mit Werkheim e. V. aus Hannover, die Menschen in schwierigen Situationen unterstützen.

Um den hohen Qualitätsstandard nicht nur zu halten, sondern kontinuierlich zu steigern, nutzt spar+bau ein transparentes Qualitätsmanagementsystem. Damit wird jede Beschwerde ernst genommen und zur Weiterentwicklung der Dienstleistung genutzt. Das Qualitätsmanagementsystem nach DIN ISO 9001:2015 wurde bei einer Re-Zertifizierung 2018 erneut bestätigt.

98%

## WEITER-EMPFEHLUNGS-RATE

ist eines der  
Ergebnisse der  
Mieterbefragung  
2018



— REPORTAGE —

*„Hannover hat  
die meisten  
Musikagenturen.“*

INTERNATIONALITÄT  
+ SUPERLATIVE

Hannover an  
die Spitze –  
nicht nur  
Tanja Dorn,  
sondern auch  
spar+bau  
jongliert mit  
Superlativen.



**WÄHREND WELTSTAR ED SHEERAN IM AUGUST VOR KNAPP HUNDERT-TAUSEND MENSCHEN AM EXPOGELÄNDE SINGT, WIRD NUR HUNDERTE METER WEITER DER BODEN FÜR DAS GRÖSSTE WOHNUNGS-BAUPROJEKT NIEDER-SACHSENS ABGESTECKT – IN HANNOVERS NEUEM STADTTEIL KRONSRÖDE. ÜBERHAUPT KANN ES HANNOVER AUCH MIT STÄDTEN WIE NEW YORK AUFNEHMEN. WIESO, ERFAHREN WIR VON MUSIKMANAGERIN TANJA DORN.**



„Ich bin jetzt seit zehn Jahren hier und ich finde es wunderbar!“

Wenn 2019 Rammstein und die Backstreet Boys, Pink und Elton John auf der Expo-Plaza, in der TUI Arena oder in der Swiss Life Hall spielen, steckt Hannover Concerts dahinter. Für den Konzertveranstalter ist es gar nicht so überraschend, dass sich die Stars nach Niedersachsen verirren. „Die gute und zentrale Lage Hannovers und die optimale Infrastruktur unserer Stadt bei großen Veranstaltungen sind maßgebliche Faktoren, warum wir mit Hannover häufig den Zuschlag bei Top-Events erhalten“, erklärt Karsten Seifert, Pressesprecher von Hannover Concerts. „Darüber hinaus spielen die sehr gute Zusammenarbeit mit unseren Partnern, den Tourneeveranstaltern, und nicht zuletzt natürlich eine professionelle Umsetzung der Konzerte eine große Rolle.“

Auch im klassischen Bereich kommen die Weltstars in den Kuppelsaal nach Hannover. Die Musikmanagerin Tanja Dorn, die ihr eigenes Business in Hannover und seit Kurzem auch in New York betreibt, betreut unter anderem weltweit bekannte Größen aus der Klassikszene wie Jan Lisiecki (Klavier), Arabella Steinbacher (Violine), Jan Vogler (Cello) sowie Alondra de la Parra (Dirigentin). Sie ist sich sicher: „Die Stars kommen gern nach Hannover! Sie

schätzen die Stadt und sind immer sehr begeistert.“ Und dafür gebe es aus ihrer Sicht auch unzählige gute Gründe. „Wir müssen ja gar nichts neu erfinden. Mit dem Kuppelsaal haben wir den größten Konzertsaal Deutschlands. Die Musikhochschule Hannovers steht der renommierten Juilliard School in New York ausbildungstechnisch in nichts nach. Es gibt hier so viele Laienorchester und Ensembles, da kommt nicht einmal Berlin mit. Und pro Kopf gibt es hier mehr Musikagenturen als überall sonst auf der Welt.“

### Von Kleefeld in die Welt

Und Tanja Dorn kennt sich aus im internationalen Musikbusiness. Sie studierte Klavier in Berlin, arbeitete dann in den USA im Musikmanagement und gründete 2006 ihre eigene Firma. Ihre Karriere nahm rasant an Fahrt auf: Innerhalb kürzester Zeit wurde sie zum Associate Director bei IMG Artists ernannt – einem international agierendem Künstlermanagement, das Dependancen in den USA sowie in europäischen Metropolen hat. Sie hat nicht nur die richtige Intuition, sondern auch Mut. Und plötzlich sollte sie eine Niederlassung in Hannover aufbauen ... „Ich bin jetzt seit zehn Jahren hier und ich finde es wunderbar“, sagt die gebürtige Mainzerin.

Seit 2016 betreut sie die Künstler mit ihrer eigenen Agentur Dorn Music. Aus ihrem Büro im fünften Stock blickt sie über die roten Dächer der Wohnhäuser Kleefelds – und organisiert von hier aus mit ihrem Team die Konzerte ihrer Künstler in der ganzen Welt. „Durch die Freundschaft des Cellisten Jan Voglers mit dem Schauspieler Bill Murray kam auch ein Projekt ganz anderer Natur auf meinen Schreibtisch: ‚New Worlds‘. Für dieses Projekt haben wir die 2.804 Plätze der Carnegie Hall in New York angemietet und ausverkauft. Von dort aus gab es Tourneen in die ganze Welt“, erzählt sie stolz.

Selbstverständlich ist die Mutter von Zwillingen dafür sehr viel unterwegs. Als wir sie zum Interview treffen, kommt sie gerade aus Salzburg. Im vergangenen Jahr sei sie mindestens zehnmal in ihrem Büro in New York gewesen. „Ich nehme Flugzeuge wie andere die U-Bahn“, schmunzelt sie.

Die im Januar 2016 gegründete Agentur Dorn Music besteht aus einem Kernteam von fünf Mitarbeitern und Tanja Dorn.



### JUNGE TALENTE UNTERSTÜTZEN

2017 gründete Tanja Dorn die **Young Artists Foundation:** eine gemeinnützige Organisation zur Förderung junger Künstler. Bisher finanziert Tanja Dorn sie weitgehend selbst.

**Das ist es ihr wert.**





## Überzeugungstäter

Dass alle – Künstleragenten und Künstler – nicht zu viel um die Welt jetten müssen, liegt ihr aber sehr am Herzen. „Wir achten darauf, dass die Künstler, die wir betreuen, nicht irrsinnig hin- und herreisen müssen. Wir buchen ihnen auch nicht komplett die Kalender voll. Wir pflegen einen nachhaltigen Ansatz. Und wenn die Rahmenbedingungen nicht passen, sagen wir auch mal nein.“ Schließlich fühle sie sich dafür verantwortlich, dass die Veranstalter und das Publikum zufrieden sind und sich die Künstler nicht verbiegen. „Und im Gegensatz zu Sportlern, bei denen die Karriere naturgemäß mit 30 oder 35 Jahren endet, können Musiker im Prinzip ihr ganzes Leben lang spielen.“

Musikmanagement ist für Tanja Dorn kein Job. Es ist ihre Lebensaufgabe, für die sie all ihre Zeit aufbringt. „Wir verstehen uns als Kulturschaffende und Vermittler zwischen Publikum und Musikern. Musik berührt mich, ist ein sehr wichtiger Aspekt in meinem Leben und es freut mich ungemein, wenn möglichst viele Menschen daran teilhaben können.“



RUND  
190 SPAR+BAU-  
WOHNUNGEN

entstehen auf zwei

Baufeldern



Stadtplatz Kronsode:  
Hier entsteht attraktiver  
Lebensraum.

NAHE DEM  
EXPOGELÄNDE  
ENTSTEHT EIN

# Superlativ in Hannover

Auf einem 53 Hektar großen Gebiet im Süden der Stadt entstehen insgesamt 3.500 Wohnungen sowie öffentliche Gebäude wie eine Grundschule, Kindertagesstätten und Quartiersbüros – damit ist „Kronsode“ laut der Stadt Hannover aktuell das größte Wohnungsbauprojekt Niedersachsens.

Neuer Wohnraum in der Stadt entsteht – im Grünen und doch durch die gute Infrastruktur, die seit der Expo aufgebaut wurde und für die Konzerte und Großveranstaltungen genutzt wird, optimal an das urbane Leben angebunden. Es werden nicht nur Wohnungen für rund 8.000 Menschen geschaffen, sondern eine attraktive, lebenswerte Umgebung.

Dafür arbeitet spar+bau mit den hannoverschen Wohnungsunternehmen hanova, KSG, Meravis, Delta Bau und Gundlach auf dem Projektareal Mitte als Team zusammen. spar+bau hat zwei Baufelder erworben, auf denen ca. 190 Wohnungen entstehen sollen. Um das neue Wohnungsbauprojekt architektonisch hochwertig und lebenswert für die Bewohner zu gestalten, haben die Landeshauptstadt Hannover und die Investoren einen Architekturwettbewerb durchgeführt:

**Für die ersten spar+bau-Wohnhäuser haben die Architekten ahrens & grabenhorst aus Hannover überzeugt.**

DA IST  
MUSIK  
DRIN!

Viele Chancen  
Hoher Zuwachs  
Mitglieder Gemeinschaft  
Philosophie Austausch  
Engagement  
Vertrauen  
Erfolg



## MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

**Unser Genossenschaftsmodell ist sehr gefragt:** Auch 2018 verzeichnete spar+bau erneut einen überproportionalen Zuwachs an Mitgliedern. 25.721 Mitglieder gehören nun der starken Gemeinschaft an (Stichtag 31.12.2018). Im Laufe des Jahres sind 616 Mitglieder mit 22.589 Geschäftsanteilen ausgeschieden. Dem gegenüber stehen 1.150 neue Mitglieder mit 48.010 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile.

Die spar+bau-Mitglieder besitzen insgesamt 881.586 Geschäftsanteile (Vorjahr: 856.165) der Genossenschaft. Das **Geschäftsguthaben beträgt 22,5 Mio. Euro**, im Vorjahr waren es 21,8 Mio. Euro (zum jeweiligen Stichtag).

## SPAREINLAGEN

**Großes Vertrauen** galt 2018 auch der Spareinrichtung der Genossenschaft. Obwohl weiterhin ein niedriges Zinsniveau die Kapitalmärkte beherrscht, stiegen die Spareinlagen der Mitglieder und deren Familien um rund 6,8 Mio. Euro auf **219,877 Mio. Euro** (Stichtag: 31.12.2018). Zu den Anlage- und Vorsorgemodellen von spar+bau gehören das klassische Sparbuch, das Festzins-, Flexi- und Jugend-Flexi- sowie Extra-Sparen. Der Bestand an Sparbriefen betrug am Stichtag 1,391 Mio. Euro. Durch die hohen Einlagen der Mitglieder kann sich spar+bau die **finanzielle Unabhängigkeit** bewahren.

## MITARBEITER UND AUSZUBILDENDE

Die genossenschaftliche Philosophie leben und Tag für Tag umsetzen:

Die **71 spar+bau-Mitarbeiter**, darunter 17 Teilzeitkräfte und **neun Auszubildende** (m/w), engagieren sich täglich für die Genossenschaft – jeder in seinem Bereich und auf seine Weise. Die Altersstruktur im Unternehmen ist sehr durchmischt. Im Laufe des Jahres haben sechs Mitarbeiter das Unternehmen verlassen und fünf neue sind dazugekommen.

Die Zufriedenheit der Mitarbeiter spiegelt sich in der langen Betriebszugehörigkeit wider: 45,7 Prozent von ihnen sind bereits **seit mehr als 15 Jahren bei spar+bau tätig!**

In die **fachliche Weiterbildung** der Mitarbeiter investierte die Genossenschaft 123,44 TEuro für verschiedene Seminare und Schulungen. Zu den Themenschwerpunkten gehörten die **steigenden gesetzlichen Anforderungen** und rechtlichen Vorgaben in den verschiedenen Geschäftsfeldern sowie die **Digitalisierung** mit all ihren Chancen und Risiken.

45,7 %

der Mitarbeiter  
sind bereits mehr als

15 Jahre

bei spar+bau





Klimafreundliche Mobilität wird bei spar+bau großgeschrieben.

### Umweltfreundlich mobil

Mit **JobRad** als Kooperationspartner bietet spar+bau seit 2018 seinen Mitarbeitern die Möglichkeit, neue Fahrräder oder Pedelecs zu leasen. Außerdem nutzen neun Kollegen die **Zuschüsse** des Arbeitgebers zum monatlichen Nahverkehrsticket – die sogenannte JobCard. Das fördert ebenso eine klimafreundliche Mobilität. Darüber hinaus hat spar+bau, ergänzend zu den bereits vorhandenen vier E-Smarts, für Dienstfahrten drei E-Bikes angeschafft.

### Erfolgreich ausbilden

Alle vier spar+bau-Auszubildenden aus dem dritten Lehrjahr haben ihre Abschlussprüfungen mit einem tollen Ergebnis bestanden. Auch im August 2018 starteten wieder drei neue Auszubildende.

Über die betriebliche Ausbildung und den **Berufsschulunterricht** hinaus lernen die spar+bau-Auszubildenden auch durch den **praxisorientierten Fernunterricht** des Europäischen Bildungszentrums in Bochum. Im zweiten Ausbildungsjahr steht für die angehenden Kaufleute ein **Austausch** mit anderen Immobilienunternehmen an, um weitere Ausbildungsinhalte auch in der Praxis kennenzulernen.

2018 fand die vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) organisierte **Sommerakademie** am Steinhuder Meer zum zweiten Mal statt. spar+bau ermöglichte den Auszubildenden des dritten Lehrjahres die Teilnahme, um ihr Fachwissen in vielfältigen Workshops zu vertiefen und sich mit Gleichgesinnten auszutauschen.

spar+bau-Ausbildungsleiter und die Auszubildenden engagierten sich auch 2018 gemeinsam als **IHK-Mentoren bzw. -Botschafter** in den Schulen, um die Fragen der jungen Leute zu beantworten, sie zu begeistern und dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.



## FÖRDERUNG DES GENOSSENSCHAFT- LICHEN MITEINANDERS

Besonders stolz ist spar+bau auf die **lebendige Gemeinschaft** in der Genossenschaft und insbesondere auf die **engagierte Hilfe der Ehrenamtlichen**. Regelmäßig werden unterschiedlichste Workshops, Veranstaltungen, Feste und Fahrten auf die Beine gestellt. Dabei gilt den **61 ehrenamtlichen Helfern** ein besonderer Dank! Mit all dem Engagement und den Aktivitäten leben unsere Ehrenamtlichen vorbildlich das genossenschaftliche Miteinander und sind als Baustein in unserer Unternehmensentwicklung nicht mehr wegzudenken.



Mithilfe von 61 ehrenamtlichen Helfern werden regelmäßig unterschiedlichste Workshops, Veranstaltungen, Feste und Fahrten auf die Beine gestellt.



WIR SAGEN DANKE!

Zu den **Highlights des Jahres 2018** gehörten das Offene Singen mit Holger Kirleis und rund 40 Teilnehmern auf dem Jahnplatz, das Sommerfest rund um unser Verwaltungsgebäude Ende Juni, das Jahnplatzfest im September, der Laternenlauf sowie das zehnjährige Jubiläum des Treffpunkts in Limmer. Darüber hinaus wurden einige Flohmärkte, Bazare und Aktionen organisiert. Die Mitgliederfahrten gingen in den Tierpark Sababurg im Juni und zum Weihnachtszauber & Late Night Shopping im Schloss Bückeburg im Dezember.

In den Neubauten, die 2018 bezogen wurden, fanden Treffen zum gegenseitigen **Kennenlernen der Mieter** statt.

So gab es im Februar eine Tiefgaragenparty in Groß-Buchholz, im August einen Grillnachmittag in der Levester Straße und im Dezember ein Hoffest im Heinrich-Köhler-Hof.

Unter den Ehrenamtlichen bestehen enge Netzwerke, sodass die Treffpunkte auch außerhalb der Angebote für Verabredungen genutzt werden – insgesamt 37 Mal wurden sie angemietet. Außerdem finden gemeinsame Essen, Feiern sowie Ausflüge statt.

Um den Ehrenamtlichen für ihr Engagement zu danken, lud spar+bau sie 2018 zum **Tag der Ehrenamtlichen** ins Miniaturwunderland in Hamburg ein.



BILANZSUMME

im Jahr 2018

GESTIEGEN

+5,4%

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme von spar+bau ist im Geschäftsjahr 2018 um 20,4 Mio. Euro (+ 5,4 Prozent) auf 396,1 Mio. Euro gestiegen.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 78,0 Prozent (309,1 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 20,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Zugängen in den Immobilienbestand. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 12,3 Mio. Euro berücksichtigt.

Das Umlaufvermögen hat sich insbesondere durch die Erhöhung der flüssigen Mittel geringfügig um 0,4 Mio. Euro auf 87,0 Mio. Euro erhöht.

Die Zahlungsbereitschaft war auch 2018 jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich aus nicht valuierten Grundschulden sowie stillen Reserven im Bereich der Wertpapiere.

Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2018 ist das Eigenkapital zum 31.12.2018 um rund 2,7 Mio. Euro auf 103,0 Mio. Euro gestiegen. Durch die Erhöhung der Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote von 26,71 Prozent im Vorjahr auf 26,01 Prozent im Geschäftsjahr vermindert.



Das Eigenkapital von  
spar+bau ist auf  
103 Mio. Euro gestiegen.



Finanzlage

Die Liquiditätssteuerung der Genossenschaft im Rahmen des Finanzmanagements hat auch im Geschäftsjahr 2018 als wesentliche Aufgabe die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit gewährleistet. Dies zeigt auch das Meldewesen gegenüber der Bankenaufsicht, dem spar+bau als Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung unterliegt. Im Rahmen der Verordnung über die Liquidität der Institute erfolgt eine Meldung, bei der die im Monat zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel die während dieses Zeitraums zu erwartenden Zahlungsabflüsse decken. Die errechnete Kennzahl muss mindestens 1,0 betragen. spar+bau hat diesen Wert stets eingehalten und zum Jahresende 2018 eine Liquiditätskennzahl von 2,30 errechnet.

Die Gesamtkennziffer gem. der Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvV) beträgt zum Bilanzstichtag 25,95 Prozent (Vorjahr: 26,78 Prozent).



ENTWICKLUNG VON  
FINANZKENNZAHLEN IN DEN  
VERGANGENEN FÜNF JAHREN:

	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote:	26,01 %	26,71 %	26,91 %	26,81 %	26,16%
Cashflow nach DVFA/SG*:	15.239,0	13.018,8	12.207,7	13.313,0	12.868,5
Fluktuationsquote:	6,8 %	6,9 %	7,5 %	7,4 %	8,2 %
Leerstandsquote:	0,97 %	1,00 %	1,49 %	1,39 %	1,84 %

\* Die Zahlen des Jahres 2014 sind aufgrund der Anwendung des DRS 21 ab dem Jahr 2015 nicht mit den folgenden Geschäftsjahreszahlen vergleichbar.

DIE FINANZMITTELHERKUNFT UND DIE -VERWENDUNG  
IM ABGELAUFENEN GESCHÄFTSJAHR ZEIGT DIE FOLGENDE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG:

KAPITALFLUSSRECHNUNG (IN TEURO)	2018	2017
Cashflow nach DVFA/SG	15.239,0	13.018,8
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.687,3	17.738,1
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-30.757,8	-30.848,9
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	15.877,7	6.993,5
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	807,2	-6.117,3
Finanzmittelbestand am 1.1.	8.674,7	14.792,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	9.481,9	8.674,7

ERTRAGSLAGE (IN TEURO)	2018	2017	Veränderung
Betriebsergebnis	2.578,4	2.713,4	-135,0
Finanzergebnis	153,2	190,6	-37,4
Neutrales Ergebnis	467,0	475,9	-8,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-454,6	-945,9	491,3
Jahresüberschuss	2.744,0	2.434,0	310,0

Das Betriebsergebnis wurde im Wesentlichen in der Sparte Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Hier wirkte sich insbesondere ein Anstieg der Sollmieten um 1.459,1 TEuro aus. Belastet wurde das Ergebnis durch um 1.020,7 TEuro gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen.



# JAHRES- ÜBERSCHUSS 2018

2,7 MIO. €

SO VIELE  
WIE NOCH NIE:

138

neue Wohnungen wurden  
2018 fertiggestellt.

## Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 2,7 Mio. Euro liegt deutlich über den vorsichtig geplanten Aufwendungen und Erträgen für das Geschäftsjahr. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich der Bestandsveränderungen der unfertigen Leistungen liegen mit 47,4 Mio. Euro um 1,4 Mio. Euro über den im Plan prognostizierten 46,0 Mio. Euro. Die gegenüber der Planung ausgewiesenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten im Wesentlichen höhere Sollmieten (0,6 Mio. Euro) sowie geringere Erlösschmälerungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro. Diese abweichend höheren Erlöse wurden unmittelbar dafür verwendet, das geplante Instandhaltungsbudget in Höhe von 9,5 Mio. Euro auf das Vorjahresniveau von 10,6 Mio. Euro anzupassen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich durch nicht planbare Ereignisse gegenüber den Prognosezahlen um 0,4 Mio. Euro auf 1,2 Mio. Euro erhöht. Ein weiterer Grund für das höhere Jahresergebnis stellen die um 0,4 Mio. höheren Zinserträge dar.



# PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

## Risikobericht

Der Vorstand von spar+bau trägt die Verantwortung für alle Risiken der Genossenschaft sowie seines Organverbundes. Dabei legt er in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat eine mit der Geschäftsstrategie konsistente Risikostrategie fest, die zugleich die gesetzlichen, satzungsgemäßen und bankaufsichtsrechtlich zu beachtenden Anforderungen beinhaltet.

Das Risikomanagementsystem von spar+bau ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung und stellt durch ein internes Kontrollsystem die Strategiekonformität sämtlicher Maßnahmen sicher – und das insbesondere in den wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereichen sowie dem Sparbereich. In einer jährlichen Risikoinventur identifiziert und bewertet die Genossenschaft potenzielle Risiken, entsprechende Feststellungen finden sich unmittelbar im Risikofrühwarnsystem wieder.

Als Basis des Risikomanagementsystems dienen die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 27. Oktober 2017 sowie den ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT vom 03. November 2017). Ergänzt wird dieses System durch eine konsequent gelebte Risikokultur. Der bewusste Umgang mit Risiken und deren Kommunikation werden gefördert, um so dem Risikoappetit und den risikostrategischen Vorgaben zu entsprechen.

Schwerpunkte der Weiterentwicklung im Risikomanagement waren 2018 die Weiterentwicklung einer systematischen und proaktiven Sicherheitsstrategie. Insbesondere das Informationssicherheitsrisiko als Bestandteil des operationellen Risikos mit der Gefahr von Verlusten schutzwürdiger Informationen stand hierbei im Fokus. Weitere Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2018 waren die Optimierung und

Erweiterung der laufenden Risikoberichterstattung, ein Leitbild-Review sowie die Überarbeitung des Verhaltenskodex.

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit wurde in der Bestandsbewirtschaftung das Marktpreisrisiko als nicht wesentlich identifiziert. Bei spar+bau sorgen die Miet- und Nutzungsverträge für eine verlässliche Planungsgrundlage, sodass kaum mit gefährdenden Preisänderungen zu rechnen ist. Im Gegenteil: Das hohe Engagement in der Pflege des Gebäudebestands lässt sogar steigende Mieterlöse erwarten. Aus diesem Grund ist weder aktuell noch mittel- und langfristig mit Liquiditätsrisiken zu rechnen, sodass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Das Adressenausfallrisiko im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung von spar+bau wird als gering eingestuft, insbesondere da die monatlichen Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschriftinzügen zufließen. So betrugen die Forderungsausfälle im Jahr 2018 lediglich 0,54 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auch die Ausfallrisiken im Wertpapierportfolio werden als sehr gering eingeschätzt. Ziel sämtlicher Anlagen bleibt vor allem die Liquiditätssicherung. In diesem Rahmen erfolgt eine breite und hoch sensible Streuung der Anlagen unter Berücksichtigung einer Kapitalanlagestrategie ohne Fremdwährungsrisiken.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital der Genossenschaft, durch Spareinlagen und Kapitalmarktdarlehen. Aufgrund der Zinsfestschreibungen bei den Annuitätendarlehen bleiben Risiken durch Zinsänderungen überschaubar. Bei den Konditionen für seine Spareinlagen orientiert sich spar+bau am Marktumfeld. Auf Veränderungen kann der Vorstand durch das vorhandene Risikofrühwarnsystem kurzfristig reagieren. Dieses Verfahren hat sich in den vergangenen Jahren bewährt.

Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln sowie einer breiten Streuung der Fremdmittel im Bereich der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer bleibt erhalten. Sie leistet einen wichtigen Baustein zur finanziellen Stabilität der Genossenschaft bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern. Außerbilanzielle Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz. Die kontinuierliche Risikoüberwachung und entsprechende Vorsorgemaßnahmen leiten sich aus einer zehnjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung ab, die jährlich aktualisiert wird. Dabei werden auch Stressszenarien simuliert, um mögliche Marktveränderungen abschätzen zu können. Wirtschaftliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig belasten könnten, sind nicht erkennbar.

## Chancen und Ausblick

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt und der Region Hannover wird sich auch 2019 und in den Folgejahren fortsetzen. Darauf basiert die Wachstumsstrategie von spar+bau. Durch das hohe Preisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt der Landeshauptstadt Hannover weicht spar+bau dabei auch auf das Umland mit gutem ÖPNV-Anschluss aus, um sein Neubauprogramm auch in den nächsten Jahren fortzusetzen. Inwieweit der verstärkte Wohnungsneubau zu einer Marktberuhigung beiträgt, bleibt abzuwarten und unterliegt bei spar+bau einer engen Beobachtung. Das anhaltende überdurchschnittliche Mitgliederwachstum bestätigt nicht nur die Vertrauenswürdigkeit des genossenschaftlichen Modells von spar+bau, sondern insbesondere auch die konkreten Wohnraum- und Sparangebote des Unternehmens. Durch die Akzeptanz in unserer Genossenschaft sowie die erzielten positiven Ergebnisse setzen wir den geschäftspolitischen Kurs in den kommenden Jahren fort. Gerade im Segment des Neubaus besteht dabei die Notwendigkeit, neue Grundstücksflächen zu erwerben. Dabei begrüßt spar+bau ausdrücklich die Handlungsempfehlungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen, insbesondere die

Mobilisierung von günstigem Bauland. Dieser und auch andere Kostentreiber im Wohnungsneubau sind dringend reformbedürftig, damit wir auch in Zukunft Wohnraum schaffen können, der unserem genossenschaftlichen Auftrag entspricht.

Die Bestandspflegemaßnahmen in der Modernisierung und Instandhaltung von spar+bau mit geplanten Ausgaben von mehr als 30,00 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche sollen auf diesem hohen Niveau im Jahr 2019 und den Folgejahren fortgeführt werden – auch wenn diese Investitionen ein Wachstum der Jahresüberschüsse voraussichtlich verhindern werden. Für das Geschäftsjahr 2019 sieht die Planung ein Investitionsvolumen im Neubau und in der Bestandspflege in Höhe von 44,35 Mio. Euro vor. Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 38,0 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 9,5 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gem. vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 12,8 Mio. Euro wird ein Jahresüberschuss von rund 1,9 Mio. Euro erwartet.

Mit unseren Planungen werden wir unverändert auch in den nächsten Jahren als einer der wichtigen Akteure auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt auf Grundlage unserer genossenschaftlichen Prinzipien soziale Verantwortung übernehmen. Dabei legen wir besonderen Wert auf eine hohe Zufriedenheit bei der Förderung unserer Mitglieder. Die in den vergangenen Jahren aufgebauten Strukturen des genossenschaftlichen Miteinanders werden wir weiter optimieren und stärken. Damit entwickeln wir unser genossenschaftliches Modell der Zukunft weiter.

Hannover, den 25. Februar 2019  
Der Vorstand

  
Rainer Detjen

  
Udo Frommann

  
Heinz Wensing



ARCHITEKTUR  
+ WAHRNEHMUNG

# „Haben uns die Franzosen das Rathaus geklaut?“



Uwe  
Stelter  
setzt  
Hannover  
in ein  
anderes  
Licht –  
das wirft  
einige  
Fragen  
auf.





## „EINE STADT“ FÜR ALLE:

Wir haben dem  
Geschäftsbericht **vier**  
**Postkarten** beigelegt,  
mit denen Sie  
Ihre Stadt  
teilen können.

**DAS LEBENS- UND LIEBENSWERTE  
AN HANNOVER IMMER WIEDER  
NEU ENTDECKEN – DAFÜR BEGEIS-  
TERT SICH NICHT NUR SPAR+BAU:**

**BEREITS SEIT 22 JAHREN FOTO-  
GRAFIERT UWE STELTER GEBÄUDE  
FÜR DIE SERIE „EINE STADT“.  
DAS VERWIRRENDE PRINZIP  
DAHINTER: ER ZEIGT HANNOVERS  
PLÄTZE UND KOMBINIERT SIE MIT  
DEM NAMEN EINER WELTSTADT.  
EIN PROJEKT, DAS HEFTIGE  
REAKTIONEN UND NEUE SICHT-  
WEISEN HERVORBRINGT.  
EIN TEIL STADTGESCHICHTE.**



Buchstaben im Foto? Das galt 1996, als „EINE STADT“ entstand, nicht als fotografische Arbeit, sondern als Tabubruch. „Es war eine längere Auseinandersetzung, die Buchstaben direkt ins Bild zu setzen. Damals war es ungewöhnlich – und bei Fotografen verpönt“, erinnert sich Uwe Stelter. Aber anzuecken nimmt der Künstler in Kauf.

Er und „der Däne BECK-NIELSEN“ liefen für eine Arbeit über die Stadt durch Hannover, mal mit, mal ohne Kamera. „Zwischen den Aufnahmen und der ersten Veröffentlichung eines ‚EINE STADT‘-Motivs lagen vier, fünf Jahre“, so Stelter. Es zeigt das frontal aufgenommene Neue Rathaus Hannover mit dem Namen der assoziierten Weltstadt – PARIS. Bewusste Täuschung. Die Intention dahinter: „Ein neues Bild der Stadt zu entwickeln und den Ort, an dem ich lebe, neu zu sehen“, erklärt Stelter. Außerdem geht es ihm um die Lust, Architektur zu entdecken und zu fotografieren. Ins Gespräch zu kommen. „Sichtweisen und Standpunkte einzunehmen, die jenseits der

vorherrschenden Ansichten über beispielsweise das Ihmezentrum oder die Hochhäuser der Stadt liegen, ist mir wichtig.“

### Was soll ein Bunker auf einer Postkarte?

Mitten in der Stadt platziert – in Cityhighboards, als Postkarten in Buchhandlungen oder als unkommentierte Ausstellung in öffentlichen Gebäuden – sorgte „EINE STADT“ für große Resonanz. „Die Reaktionen auf die Arbeit waren überraschend heftig. ‚Wer hat Ihnen das erlaubt? Darf man so was? Was soll das?‘, fragten einige“. Den Wutbürger hätte es auch damals schon gegeben. Die schrägste Reaktion war: Haben uns die Franzosen das Rathaus geklaut? Er lacht. Es scheint ihn immer noch zu beeindrucken. Darüber hinaus brach Stelter auch mit der gewohnten Art einer Postkarte, die normalerweise das Schöne festhält oder einen Urlaubsort zeigt. „Plötzlich erschien ein Bunker auf einer Postkarte!“, sagte er (Anmerkung der Redaktion: Motiv Nr. 9, BEIJING, siehe Bild Seite 48). Das sorgte für Verwirrung. Und hinterfragte die bisherige Auffassung.

„EINE STADT“ entfachte auch enorme Begeisterung. „Sie sprechen mir aus der Seele, so habe ich Hannover noch nie gesehen.“ Die Menschen bekamen einen Schlüssel in die Hand, der es ermöglichte, sich



mit der Heterogenität der Stadt zu identifizieren. Hannover als offene Stadt. Unordentlich. Vielfältig. Plötzlich machte alles einen Sinn. „Die vielen Widersprüche bereichern das städtische Leben“, so Stelter.

### Neue Blickwinkel – für alle

Die unzähligen positiven, negativen, krassen Reaktionen sorgten auch beim Künstler für einen Perspektivwechsel. „Ich habe dadurch einen ganz anderen Zugang zur Fotografie erlangt. Theoretisch war mir schon klar, dass jeder einen anderen Blickwinkel auf die Realität und auf die Bilder hat, aber praktisch habe ich das nie so direkt erfahren.“ Daraus entstand seine Idee für partizipative Kunstprojekte, die Stelter nun bereits seit 2007 mit unterschiedlichsten Teilnehmern realisiert.

Dank der 22-jährigen Laufzeit von „EINE STADT“ – mittlerweile gibt es 85 Motive – sind daran auch Entwicklungen in Hannover abzulesen. „Als ich angefangen habe, spielte Werbung gerade an Gebäuden noch keine große Rolle. Mittlerweile gibt es kaum

noch freie Flächen und Plätze in der Stadt.“ Und auch die Menschen haben sich verändert: „Auf meinen Bildern sollten bewusst keine Autos und keine Menschen zu sehen sein. Früher war das kein Problem. Inzwischen ist Hannover tatsächlich zur 24-Stunden-Stadt geworden. Ein Ort wie der Maschsee wird rund um die Uhr für Sport und Freizeit genutzt.“

### Kultur ist mehr als ein Ehrenamt

Außerdem dienen die Bilder für ein Zukunftsprojekt: Bei der Bewerbung Hannovers zur Kulturhauptstadt Europas 2025 wurden die Motive von Stelter mit Poetry-Slam verbunden. Eine überraschend andere Präsentation. Mutig. Doch warum liegt Stelter dieser Titel so am Herzen? „Es geht dabei nicht in erster Linie um den Titel – und nicht darum, eine Leine-Philharmonie zu bauen. Es ist eine Chance, das Bewusstsein für unterschiedlichste Formen der Kultur zu stärken. Auch dort ins Gespräch zu kommen, wo Menschen nicht zu Ausstellungseröffnungen, Konzerten oder ins Theater gehen.“ Er wirkt überzeugt. Arbeitet mit großen Gesten, um seinen Worten Ausdruck zu verleihen. Kultur sei das, was die Gesellschaft zusammenhält. „Leider ist es so, dass Kulturarbeit oft als Ehrenamt verstanden wird. Sich für den Nächsten einzusetzen, sich mit Respekt einer anderen Kultur oder dem Nachbarn zu nähern – das ist die Chance für ein friedvolles Miteinander.“ Kultur ist schlicht und ergreifend der Kitt unserer Gesellschaft.



Neue Ansichten: der Heinrich-Köhler-Hof in Vahrenwald.



NEUER  
WOHNRAUM  
FÜR

unsere  
STADT

DAS LEBENSWERTE AN HANNOVER IMMER WIEDER  
ENTDECKEN UND NEUE PERSPEKTIVEN EINNEHMEN:

Um mehr Wohnraum in der Stadt zu schaffen, betrachtet spar+bau Hannover auch immer wieder neu und schneidert die Wohnkonzepte optimal auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bewohner zu.

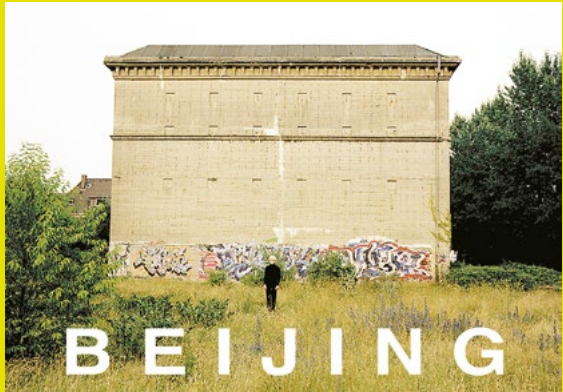
**Bezahlbare und barrierefreie Wohnungen sind in Hannover so gefragt wie noch nie.** Daher werden kluge Konzepte für neuen Wohnraum benötigt. Ein gutes Beispiel dafür ist der **Neubau im Heinrich-Köhler-Hof**. „Die alten Gebäude haben wir nach reiflicher Überlegung abgerissen, weil sie wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig waren. Dafür sind zeitgemäße und barrierefreie sowie zum Teil rollstuhlgerichte Wohnungen entstanden“, sagt spar+bau-Vorstand Rainer Detjen. „Außerdem haben wir attraktive Außenanlagen mit Gemeinschafts- und Spielbereichen für alle Generationen geschaffen, die den Stadtteil Vahrenwald deutlich aufwerten und die Wohnungsvielfalt von spar+bau vergrößern.“

Mit dem Heinrich-Köhler-Hof ist es spar+bau gelungen, die Neubauten in die Umgebung des Vahrenwalder Altbestands zwischen Moorkamp und Melanchthonstraße harmonisch einzubetten und trotzdem ein modernes Wohnkonzept zu realisieren. **Bestehendes zu hinterfragen, die Viertel neu zu entdecken und immer wieder überzeugende Konzepte zu entwickeln – das ist eine wichtige Aufgabe für spar+bau und zugleich eine Herzensangelegenheit.**



„  
Wir sind  
ein  
gutes Stück  
Hannover.  
“

Udo Frommann,  
spar+bau-Vorstand





# Nachhaltig wachsen.

DAS  
ZAHLT  
SICH  
AUS.



BILANZ ZUM  
31. DEZEMBER 2018

AKTIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen 157.245,00 163.040,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten 290.513.523,57 255.324.154,05  
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten 7.740.405,09 7.976.091,09  
3. Grundstücke ohne Bauten 1.966.303,11 1.271.831,40  
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter 176.442,89 177.076,89  
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter 13.877,64 14.541,51  
6. Bauten auf fremden Grundstücken 142.372,00 157.501,00  
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung 1.107.386,00 1.200.843,00  
8. Anlagen im Bau 0,00 18.348.259,83  
9. Bauvorbereitungskosten 1.003.845,66 151.509,27  
10. Geleistete Anzahlungen 759.883,85 303.424.039,81 0,00

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen 3.805.782,11 3.805.782,11  
2. Beteiligungen 1.218.349,61 32.346,00  
3. Wertpapiere des Anlagevermögens 500.000,00 500.000,00  
4. Andere Finanzanlagen 900,00 5.525.031,72 900,00

Anlagevermögen insgesamt

309.106.316,53 289.123.876,15

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen 10.409.991,30 10.163.469,37

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung 132.657,78 96.674,42  
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken 0,00 135,45  
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 403,41 0,00  
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 201.744,03 168.377,21  
5. Sonstige Vermögensgegenstände 328.748,57 663.553,79

III. Wertpapiere

63.401.712,53 63.649.337,47

IV. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten 12.502.946,24 11.931.583,52

Umlaufvermögen gesamt

86.978.203,86 86.577.104,13

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

54.312,42 13.811,72

BILANZSUMME 396.138.832,81 375.714.792,00

GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN  
52  
I

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahrs  
ausgeschiedenen Mitglieder 436.425,00 341.787,99  
2. der verbleibenden Mitglieder 22.038.836,35 21.402.356,56  
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen  
Rückständige fällige Einzahlungen: 813,65 € (Vorjahr 2.210,50 €) 57.825,00 22.533.086,35 57.644,95

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage  
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 274.403,83 €  
(Vorjahr: 243.395,38 €) 10.029.689,58 9.755.285,75  
2. Bauerneuerungsrücklage 13.369.432,95 13.369.432,95  
3. Andere Ergebnisrücklagen  
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.395.588,32 €  
(Vorjahr: 1.467.397,94 €) 54.614.327,56 78.013.450,09 53.218.739,24

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss 2.744.038,25 2.433.953,72  
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen -274.403,83 2.469.634,42 -243.395,38

Eigenkapital insgesamt

103.016.170,86 100.335.805,78

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen 10.340.778,00 10.235.535,00  
2. Steuerrückstellungen 241.930,40 768.300,00  
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung 2.462.000,00 2.462.000,00  
4. Sonstige Rückstellungen 6.503.629,00 19.548.337,40 6.327.741,07

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 25.193.448,56 21.515.934,33  
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 11.631.524,72 3.897.709,52  
3. Spareinlagen  
a) mit vereinb. Kündigungsfrist von 3 Monaten: 218.785.736,48 €  
(Vorjahr: 212.023.427,12 €)  
b) mit vereinb. Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten: 1.091.510,42 €  
(Vorjahr: 1.050.274,10 €) 219.877.246,90 213.073.701,22  
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen 1.391.500,00 1.221.500,00  
5. Erhaltene Anzahlungen 10.798.196,18 10.436.660,82  
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung 224.979,84 239.345,41  
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 3.574.396,05 4.413.706,33  
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen 90.665,96 143.385,65  
9. Sonstige Verbindlichkeiten  
davon aus Steuern:317.201,34 € (Vorjahr: 286.951,04 €)  
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 324,34 €) 665.419,70 273.447.377,91 642.303,87

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

126.946,64 1.163,00

BILANZSUMME 396.138.832,81 375.714.792,00

GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN  
53  
I



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN
54

(ALLE ANGABEN IN EURO)	2018	2017
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.184.073,85	45.014.938,61
b) aus Betreuungstätigkeit	29.358,00	25.667,36
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	608.774,96	637.838,96
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	246.521,93	459.504,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	128.150,00	147.839,96
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.158.814,44	1.309.758,14
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.211.256,66	20.894.919,90
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	280.046,06	291.635,35
Rohergebnis	27.864.390,46	26.408.992,59
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.856.328,98	3.763.188,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 691.391,98 € (Vorjahr: 91.881,24 €)	1.377.510,52	773.916,77
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.265.707,09	11.250.879,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.392.555,08	3.859.061,74
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	202.312,17	160.089,42
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	13.500,00	13.500,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 4,47 € (Vorjahr: 0,00 €)	949.604,31	1.139.822,24
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 67,39 € (Vorjahr: 116,85 €)	3.249.656,57	3.053.273,63
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	454.570,94	945.962,37
14. Ergebnis nach Steuern	4.433.477,76	4.076.121,57
15. Sonstige Steuern	1.689.439,51	1.642.167,85
16. Jahresüberschuss	2.744.038,25	2.433.953,72
17. Einstellungen in Ergebnsrücklagen	274.403,83	243.395,38
BILANZGEWINN	2.469.634,42	2.190.558,34

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

FIRMA	Spar- und Bauverein eG
SITZ	Hannover
ANSCHRIFT	30167 Hannover, Arndtstraße 5
GRÜNDUNG	01. Mai 1885
GENOSSENSCHAFTSREGISTER	Amtsgericht Hannover, Reg.-Nr. 259
SATZUNG	Fassung vom 06. Mai 2015 Höhe des Geschäftsanteils: 25,00 Euro Pflichtanteil je Mitglied, dem eine Wohnung, ein Platz in einem Heim oder ein Geschäftsraum überlassen worden ist: 375,00 Euro Haftsumme je Mitglied: Es besteht keine Nachschusspflicht.
KÜNDIGUNGSFRIST	3 Monate zum Ende eines Geschäftsjahrs
GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS	Die Genossenschaft errichtet, bewirtschaftet, erwirbt und betreut Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, in der von den Mitgliedern und deren Angehörigen Einlagen angenommen werden. Die Genossenschaft darf zur Erreichung und/oder Sicherung ihres Zwecks im Inland Beteiligungen erwerben sowie Tochtergesellschaften, Vereine und Stiftungen errichten.
GESCHÄFTSJAHR	01. Januar bis 31. Dezember



A.

## ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

### Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Im Geschäftsjahr wurde die Bilanzposition A. II. 10 „geleistete Anzahlungen“ der Bilanzstruktur hinzugefügt. Hierunter werden Anzahlungen für Neubaulprojekte, die in den kommenden Jahren realisiert werden, ausgewiesen.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wurde bei der Durchschnittsbe-

trachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zur Bilanz.

Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren entsprechend § 275 Abs. 2 HGB.

B.

## BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

### Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Der Zu- und Abgang von Grundstücken wird im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs bilanziert.

Die Bauten auf fremden Grundstücken enthalten einen Pavillon, den die Genossenschaft als Service-treffpunkt für ihre Mitglieder bereitstellt. Die Herstellungskosten werden über die Pachtlaufzeit von 21 Jahren abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer oder degressiver Abschreibung nach den steuerlichen AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 Euro wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Neu angeschaffte geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 Euro netto wurden im Geschäftsjahr ebenfalls sofort abgeschrieben.

In den vergangenen Jahren angeschaffte geringwertige Wirtschaftsgüter, die gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst wurden, werden über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten ermittelt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architekten- und Ingenieurleistungen. Gewährte Baukostenzuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgesetzt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.





ABSCHREIBUNGEN

ES WIRD FOLGENDERMASSEN ABGESCHRIEBEN:

Nutzungsdauer

Immaterielle Vermögensgegenstände: 33 ⅓ %, ERP-Software 20 % (auf Zugänge zeitanteilig)

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

- |   |          |
|---|----------|
| • Wohngebäude, vor dem 01.01.1925 errichtet                           | 60 Jahre |
| • Wohngebäude, nach dem 31.12.1924, aber vor dem 01.01.1991 errichtet | 80 Jahre |

Verlängerung der Nutzungsdauer

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • aufgrund von Modernisierungs-Einzelmaßnahmen um                     | bis zu 10 Jahre |
| • nach umfassender Modernisierung um                                  | bis zu 40 Jahre |
| • Wohngebäude, nach dem 31.12.1990, aber vor dem 01.01.1997 errichtet | 50 Jahre        |
| • Wohngebäude, nach dem 01.01.1997, aber vor dem 01.01.2016 errichtet | 80 Jahre        |
| • Wohngebäude, nach dem 01.01.2016 errichtet                          | 50 Jahre        |
| • 1997 erworbene Wohnbauten degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG    |                 |

Außenanlagen	10 Jahre
--------------	----------

Verwaltungs- und andere Gebäude	25 bzw. 50 Jahre
---------------------------------	------------------

Garagen	20 Jahre
---------	----------

Aktive latente Steuern

Von dem Wahlrecht zum Ansatz aktiver latenter Steuern aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem nach § 253 Abs. 2 HGB entsprechenden Marktzinssatz abgezinst worden.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-/Gehaltssteigerung sowie ein Rententrend von 3,00 Prozent angesetzt. Als Rechnungszinsfuß wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 Prozent zum 31.12.2018 zugrunde gelegt. Zum 31.12.2017 wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,67 Prozent angesetzt.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung darf nach den Bestimmungen des BilMoG nicht mehr neu gebildet werden. Seit der Übergangsbilanzierung zum 01. Januar 2010 wurde die Rückstellung beibehalten und nicht verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken aus schwebenden Geschäften und ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge angesetzt worden. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Unfertige Leistungen wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben, für zweifelhafte Forderungen wurden Einzel- und Pauschalwertberichtigungen gebildet.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten am Bilanzstichtag rechtlich noch nicht entstandene Steuererstattungsansprüche für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 202,1 TEuro.

Wertpapiere wurden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.





## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Die Zugänge beim Posten A. II. 1. „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthalten in Höhe von 8,9 Mio. Euro Modernisierungskosten. Im Rahmen von Umbuchungen aus Anlagen im Bau wurden im Geschäftsjahr 60 Aktivierungen in Höhe von 23,9 Mio. Euro für den Heinrich-Köhler-Hof und 11,6 Mio. Euro für das Bauvorhaben Levester Straße vorgenommen. Bei dem Abgang handelt es sich um den Verkauf des Teilgrundstücks Sackmannstraße. Tilgungs- und Baukostenzuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 283,6 TEuro abgesetzt.

In der Position „Grundstücke ohne Bauten“ wird unter den Zugängen ein neu erworbenes Grundstück im neu geplanten Wohngebiet am südlichen Kronsberg ausgewiesen.

Die Zugänge beim Posten A. II. 8. „Anlagen im Bau“ betreffen im Wesentlichen die zu Beginn des Geschäftsjahrs im Neubau befindlichen Objekte Heinrich-Köhler-Hof mit 14,5 Mio. Euro und Levester Straße mit 2,8 Mio. Euro. Zum Ende des Geschäftsjahrs sind diese Bauten fertiggestellt worden und die Beträge einschließlich der Vortragswerte wurden in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ umgebucht. Unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ werden in Höhe von 448,9 TEuro Zahlungen für das Bauvorhaben „Buchholzer Grün“ ausgewiesen. Die Position „geleistete Anzahlungen“ enthält in Höhe von 700,6 TEuro Anzahlungen für das Bauvorhaben „Vitalquartier“.

### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen mit 100 % des Stammkapitals (100.000,00 Euro) an der Niedersächsischen Bauträger-Gesellschaft mbH, Hannover (NBG). Das Eigenkapital der NBG beträgt 4.064.184,24 Euro. Das aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die Spar- und Bauverein eG abzuführende Jahresergebnis beläuft sich auf 202.312,17 Euro.

Unter der Bilanzposition „Beteiligungen“ wurden im Geschäftsjahr die Anteile an drei Gesellschaften für das neu geplante Wohngebiet am Kronsberg in Hannover ausgewiesen. Die Veränderungen betreffen die Kommanditeinlage an der Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG (117,2 TEuro) und eine zusätzliche Gesellschaftereinlage zum Grundstückserwerb (1.068,4 TEuro).

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 800,00 Euro (Vorjahr: 800,00 Euro). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Zinsforderungen in Höhe von 12.983,98 Euro (Vorjahr: 68.145,63 Euro) enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

### Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.104.100,00 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Schönheitsreparaturen 2,3 Mio. Euro
- Straßenausbaubeiträge 2,0 Mio. Euro

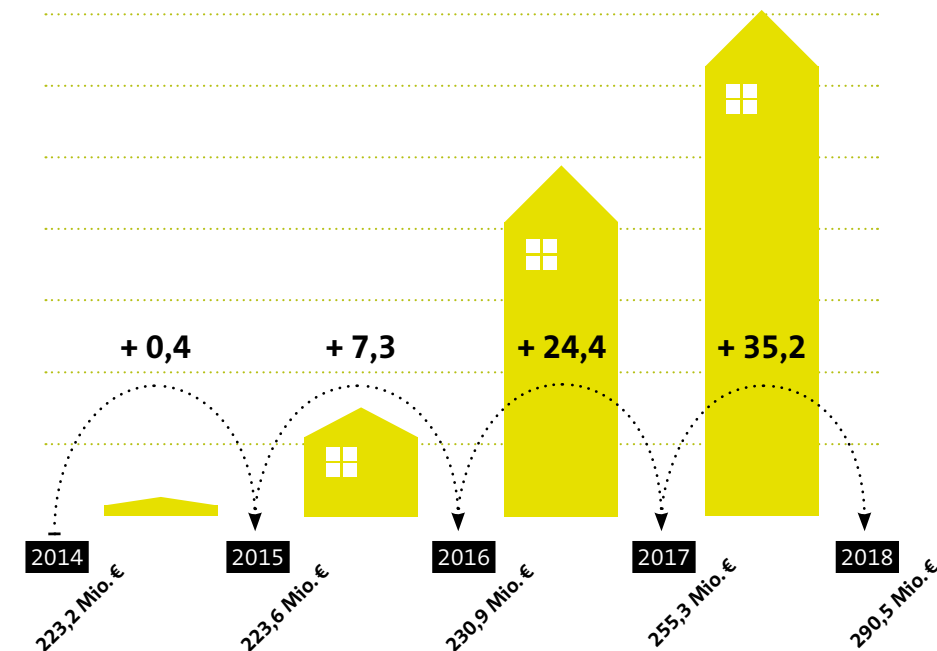
### Verbindlichkeiten

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

## Entwicklung Sachanlagen

ZUWACHS IN  
MIO €

per 31.12. des Jahres





ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2018

GEM. § 284 ABS. 3 HGB

Gem. § 284 Abs. 3 Satz 4 HGB sind in keinem Posten des Anlagevermögens Fremdkapitalzinsen aktiviert worden.

AKTIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2018	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2018
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.696.543,96	174.750,86	0,00	0,00	1.871.294,82
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	459.372.556,68	10.851.450,76	1.837,59	35.819.178,81	506.041.348,66
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.850.936,69	65.980,17			17.916.916,86
3. Grundstücke ohne Bauten	1.690.198,41	10.922,21	0,00	683.549,50	2.384.670,12
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	177.076,89	0,00	634,00	0,00	176.442,89
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	126.638,95	0,00	7.865,46	0,00	118.773,49
6. Bauten auf fremden Grundstücken	309.677,89	0,00	0,00	0,00	309.677,89
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.569.451,72	199.198,69	97.371,63	0,00	2.671.278,78
8. Anlagen im Bau	18.348.259,83	17.463.023,11	0,00	-35.811.282,94	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	151.509,27	860.232,26	0,00	-7.895,87	1.003.845,66
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	759.883,85	0,00	0,00	759.883,85
	500.596.306,33	30.210.691,05	107.708,68	683.549,50	531.382.838,20
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11
2. Beteiligungen	32.346,00	1.869.553,11	0,00	-683.549,50	1.218.349,61
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
4. Andere Finanzanlagen	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00
	4.339.028,11	1.869.553,11	0,00	-683.549,50	5.525.031,72
GESAMTSUMME	506.631.878,40	32.254.995,02	107.708,68	0,00	538.779.164,74

ABSCHREIBUNGEN 01.01.2018	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN 31.12.2018	BUCHWERT 31.12.2018	BUCHWERT 31.12.2017
1.533.503,96	180.545,86	0,00	0,00	1.714.049,82	157.245,00	163.040,00
204.048.402,63	11.479.422,46	0,00	0,00	215.527.825,09	290.513.523,57	255.324.154,05
9.874.845,60	301.666,17	0,00	0,00	10.176.511,77	7.740.405,09	7.976.091,09
418.367,01	0,00	0,00	0,00	418.367,01	1.966.303,11	1.271.831,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176.442,89	177.076,89
112.097,44	0,00	7.201,59	0,00	104.895,85	13.877,64	14.541,51
152.176,89	15.129,00	0,00	0,00	167.305,89	142.372,00	157.501,00
1.368.608,72	288.943,60	93.659,54	0,00	1.563.892,78	1.107.386,00	1.200.843,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.348.259,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.003.845,66	151.509,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	759.883,85	0,00
215.974.498,29	12.085.161,23	100.861,13	0,00	227.958.798,39	303.424.039,81	284.621.808,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11	3.805.782,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.218.349,61	32.346,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	500.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00	900,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.525.031,72	4.339.028,11
217.508.002,25	12.265.707,09	100.861,13	0,00	229.672.848,21	309.106.316,53	289.123.876,15



RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2018

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)	NOMINELLE RÜCKSTELLUNGSBEWEGUNG			ZINSEFFEKT			STAND 31.12.2018
	STAND 01.01.2018	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	AUFZINSUNG	ABZINSUNG	
1. Rückstellungen für Pensionen	10.235.535,00	103.618,00	144.931,00	0,00	353.792,00	0,00	10.340.778,00
2. Steuerrückstellungen	768.300,00	434.110,72	141.758,88	49.500,00	0,00	0,00	241.930,40
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.462.000,00
4. Sonstige Rückstellungen							
4.1 Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden	786.500,00	744.656,35	41.843,65	753.000,00	0,00	0,00	753.000,00
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	433.418,00	356.491,34	0,00	385.460,09	99,25	0,00	462.486,00
4.3 Prüfungskosten	79.000,00	78.789,90	210,10	80.000,00	0,00	0,00	80.000,00
4.4 Jahresabschlusskosten	166.500,00	166.181,75	318,25	171.000,00	0,00	0,00	171.000,00
4.5 Schönheitsreparaturen	2.113.787,07	81.743,04	19.131,78	246.438,62	18.872,13	0,00	2.278.223,00
4.6 Jubiläen	42.406,00	0,00	0,00	123,00	2.885,00	0,00	45.414,00
4.7 Urlaub	23.195,00	23.195,00	0,00	39.519,00	0,00	0,00	39.519,00
4.8 Berufsgenossenschaft	28.500,00	28.500,00	0,00	33.000,00	0,00	0,00	33.000,00
4.9 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete/vermietete Wohnungen	2.921,00	2.920,45	0,55	1.776,00	0,00	0,00	1.776,00
4.10 Sächliche Verwaltungskosten	58.364,00	27.830,45	2.359,15	43.222,08	124,52	0,00	71.521,00
4.11 Anpassungsverpflichtungen	685.000,00	121.680,00	35.320,00	0,00	0,00	0,00	528.000,00
4.12 Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	1.908.150,00	0,00	0,00	131.540,00	0,00	0,00	2.039.690,00
	6.327.741,07	1.631.988,28	99.183,48	1.885.078,79	21.980,90	0,00	6.503.629,00
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	19.793.576,07	2.169.717,00	385.873,36	1.934.578,79	375.772,90	0,00	19.548.337,40



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2018

Sämtliche Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei und mehr als drei Monaten entsprechen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute.

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT		DAVON RESTLAUFZEIT		GESICHERT	ART DER SICHERUNG
		BIS ZU 1 JAHR		ZWISCHEN 1 JAHR UND 5 JAHREN	ÜBER 5 JAHRE		
VERBINDLICHKEITEN							
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	25.193.448,56 (21.515.934,33)	1.886.024,17 (1.425.741,64)		5.357.873,67 (3.961.287,71)	17.949.550,72 (16.128.904,98)	25.193.448,56 (21.515.934,33)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	11.631.524,72 (3.897.709,52)	470.733,53 (248.551,47)		4.283.154,84 (690.689,11)	6.877.636,35 (2.958.468,94)	11.631.524,72 (3.897.709,52)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	10.798.196,18 (10.436.660,82)	10.798.196,18 (10.436.660,82)					
aus Vermietung (Vorjahr)	224.979,84 (239.345,41)	224.979,84 (239.345,41)					
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	3.574.396,05 (4.413.706,33)	3.574.396,05 (4.413.706,33)					
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	90.665,96 (143.385,65)	90.665,96 (143.385,65)					
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	665.419,70 (642.303,87)	665.419,70 (642.303,87)					
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)	52.178.631,01 (41.289.045,93)	17.710.415,43 (17.549.695,19)		9.641.028,51 (4.651.976,82)	24.827.187,07 (19.087.373,92)	36.824.973,28 (25.413.643,85)	
SPAREINLAGEN							
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	218.785.736,48 (212.023.427,12)						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	1.091.510,42 (1.050.274,10)						
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)	219.877.246,90 (213.073.701,22)					30.220.354,03 (28.220.354,03)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
VERBINDLICHKEITEN AUS SPARBRIEFEN (Vorjahr)	1.391.500,00 (1.221.500,00)				1.391.500,00 (1.221.500,00)		
GESAMTSUMME (Vorjahr)	273.447.377,91 (255.584.247,15)	17.710.415,43 (17.549.695,19)		9.641.028,51 (4.651.976,82)	26.218.687,07 (20.308.873,92)	67.045.327,31 (53.633.997,88)	



„Wichtig ist, dass man im Gespräch bleibt“

GEGENSÄTZE  
+ GEMEINSAMKEITEN

EIGENTLICH WOLLTEN WIR MIT **STADTBAURAT UWE BODEMANN** NUR KURZ ÜBER DEN „FIGHT CLUB“ SPRECHEN, BEI DEM SICH BAUUNTERNEHMER UND ARCHITEKTEN EINEN SYMBOLISCHEN BOXKAMPF LIEFERTEN. DARAUS WURDE EIN SPANNENDES GESPRÄCH ÜBER MASSENWOHNUNGSBAU, STELLPLATZREDUZIERUNG UND NACHHALTIGKEIT.

*Die Veranstalter\* hatten Sie gebeten, den konstruktiven Schlagabtausch zwischen Architekten und Bauunternehmen zu begleiten. Es ging um Gegensätze, Gemeinsamkeiten und Vorurteile im Spannungsfeld zwischen individuellem Bauen und bezahlbarem Wohnen. Welche Rolle hatten Sie im Ring?*

B: Ich habe mich nicht als wertender Ringrichter verstanden, sondern vielmehr als Kommentator, der die jeweilige Sicht nach jeder Runde noch einmal zusammenfasst und aus Sicht der Kommune, also einer dritten Perspektive, erläutert. Das war für mich das Spannende an diesem neuen Format: die Dreifaltigkeit des Dialogs.

*Und wie ist das Ganze ausgegangen?*

*Es ist ja sicher niemand k. o. gegangen ...*

B: Es war ein gut besuchtes, sehr kurzweiliges Event. Letztlich haben alle ihre Positionen sehr gut dargelegt und auf den Punkt gebracht. Interessant war, dass die verschiedenen Einschätzungen meist gar nicht weit auseinanderlagen. Wichtig ist allen, dass man im Gespräch bleibt – und das nicht nur anlassbezogen bei konkreten Projekten.

\*Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und der BDA Bund Deutscher Architekten

– INTERVIEW –



*Es gibt ja unterschiedliche Vorstellungen, was gutes Bauen ist. Der Architekt will vielleicht ästhetisch zeitlos bauen, der Bauherr hat eher die Kosten im Blick. Und die Stadt?*

B: Wir wollen unserer sozialpolitischen Verantwortung gerecht werden und Einfluss nehmen, wo wir können – und das vor allem unter inhaltlichen Kriterien. Unsere kommunale Förderung zielt darauf ab, Haushalte mit niedrigem Einkommen mit Wohnungen zu versorgen. Wir möchten nachhaltiges und kostengünstiges Bauen und Wohnen unterstützen. Dabei dürfen wir aber bei aller Ökonomisierung nicht in den Massenwohnungsbau der 60er- und 70er-Jahre zurückfallen. Dieser Schock sitzt uns noch immer im Nacken.

*Wie sieht das ganz konkret aus?*

B: Wir bemühen uns gerade zum Beispiel um die innerstädtische Stellplatzreduzierung. Denn Tiefgaragenplätze sind teuer und oft ungenutzt. Neben unserem Programm zur Förderung preiswerter Wohnungen, das dazu verpflichtet, Wohnungen mit reduzierter Miete anzubieten, haben wir uns gegenüber der Wohnungswirtschaft verpflichtet, städtische Grundstücke nicht nach Höchstgebot, sondern nach Verkehrswert und Konzeptbewertung zu veräußern. Das kommt gut an.

Wir danken Ihnen  
herzlich für das Gespräch!



D.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 10.433.989,48 Euro (Vorjahr: 9.834.402,88 Euro). In den anderen aktivierten Eigenleistungen werden Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen ausgewiesen.

### Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten folgende periodenfremde Erträge von nicht untergeordneter Bedeutung:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 244,1 TEuro
- Erträge aus Anlageverkäufen 118,1 TEuro

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Beträge größeren Umfangs aus sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 2,96 Mio. Euro.

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ werden im Geschäftsjahr keine Erträge aus der Abzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB ausgewiesen (Vorjahr: 68.016,09 Euro).

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 375.772,90 Euro (Vorjahr: 409.953,88 Euro) enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Unter den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte ausgewiesen.

### DER BILANZGEWINN 2018 BETRÄGT

2,5

MIO. €

und konnte somit  
um **0,3 MIO. €**  
gegenüber dem  
Vorjahr gesteigert  
werden.



E.

## SONSTIGE ANGABEN

### Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft notwendig sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 17,3 Mio. Euro. Auf das Neubauvorhaben Vitalquartier/Annastift entfällt dabei ein Betrag von 13,9 Mio. Euro und auf das Bauvorhaben Buchholzer Grün/Oststadtkrankenhaus ein Betrag von 2,1 Mio. Euro. Der gesamte Betrag der finanziellen Verpflichtungen ist durch vorhandene Liquiditätsbestände und abgeschlossene Darlehensverträge gedeckt.

Gem. § 285 Abs. 3 HGB bestehen Einlageverpflichtungen für die Gesellschaften zur Bebauung des Baugebietes Kronsberg-Süd in Höhe von 320,5 TEuro sowie Rückbürgschaftsverpflichtungen gem. § 251 i. V. m. § 268 Abs. 7 HGB in Höhe von 1,7 Mio. Euro.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und Kopierer. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen 77,5 TEuro.

Aus Lizenzverträgen bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 52,9 TEuro. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen für die Altersversorgung betragen 140,9 TEuro.

Für den Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen wurde ein Zahlungsverprechen für einen Garantiebetrug in Höhe von 1,99 Mio. Euro abgegeben.

### Angabe zu Fondsanteilen nach § 285 Nr. 26 HGB

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens ist ein Spezial-Sondervermögen mit einem Buchwert zum 31.12.2018 in Höhe von 62.410.662,53 Euro bilanziert. Der Marktwert gem. § 36 InvG zum 31.12.2018 beträgt 64.743.948,07 Euro. Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Gewinn von 783.166,46 Euro erzielt, darauf erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 775.915,36 Euro.

## Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

IM GESCHÄFTSJAHR 2018 SIND NEBEN DEN HAUPTAMTLICH TÄTIGEN VORSTANDSMITGLIEDERN UND DEM NEBENAMTLICHEN VORSTANDSMITGLIED DURCHSCHNITTlich 71 ARBEITNEHMER BESCHÄFTIGT WORDEN.

Davon waren:

- + 59 Angestellte
- + 3 gewerbliche Arbeitnehmer
- + 9 Auszubildende



Gemeinsam erfolgreich: das spar+bau-Team beim Hannover-Marathon.



Vorstand

- + Udo Frommann
- + Rainer Detjen
- + Heinz Wensing



Aufsichtsrat

- + Walter Richter \_ Vorsitzender
- + Hans-Werner Penk \_ Stellv. Vorsitzender
- + Kurt-Werner Blickwede
- + Klaus-Peter Dornieden
- + Mark Kramer
- + Susanne Liepelt
- + Sieglinde Lohrey-Harré
- + Isolde Mell
- + Dagmar Roessler
- + Petra Tute
- + Stefan Winter
- + Ulrich Zech

MITGLIEDER-  
BEWEGUNG

MITGLIEDER	
Stand Anfang des Jahres	25.187
Zugang	1.150
Zwischensumme	26.337
Abgang	616
	25.721
GESCHÄFTSANTEILE À 25,00 EURO	
Stand Anfang des Jahres	856.165
Zugang (Neuaufnahmen)	1.150
(weitere Anteile)	46.860
Zwischensumme	904.175
Abgang	22.589
	881.586

DIE GESCHÄFTSGUTHABEN DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER HABEN SICH IM GESCHÄFTSJAHR 2018 UM 0,6 MIO. EURO AUF

22,0 Mio.  
EURO ERHÖHT.



Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahrs, bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Anhangs, nicht ergeben.

Haftsumme

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit dem Geschäftsanteil. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger im Insolvenzfall der Genossenschaft nicht befriedigt werden können, keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

Prüfungsverband

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

F.  
VORSCHLAG  
ZUR VERWEN-  
DUNG DES  
BILANZGEWINNS

DER VERTRETERVERSAMMLUNG WIRD VORGESCHLAGEN, DEN BILANZGEWINN WIE FOLGT ZU VERWENDEN.

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2018 von 21.333.531,56 Euro	853.341,26 Euro
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.616.293,16 Euro
	2.469.634,42 Euro

Hannover, den 25.02.2019  
DER VORSTAND

Rainer Detjen

Udo Frommann

Heinz Wensing



spar+bau baut  
im Vitalquartier  
innovative  
und moderne  
Gebäude mit  
hochwertiger  
Klinkerfassade.

## MITEINANDER + FÜREINANDER

— REPORTAGE —

„Teilhaben  
will doch  
jeder gern!“

**AUF DEM GELÄNDE  
DES ANNASTIFTS ENT-  
STEHT GERADE EINES  
DER GRÖSSTEN  
WOHNQUARTIERE  
DES LANDES – EIN  
VORZEIGEPROJEKT IN  
SACHEN INKLUSION.  
HIER SOLLEN SICH  
MENSCHEN ALLER  
ALTERSKLASSEN UND  
LEBENSUMSTÄNDE  
WOHLFÜHLEN.**

„Behinderte wollen keine abgesonderten Lebensbereiche. Sie wollen teilhaben – und das uneingeschränkt“, weiß Dr. Ulrich Spielmann, Mitglied der DIAKOVERE-Geschäftsführung. Aus den oberen Etagen des Annastifts, von wo aus der Psychologe den Alten-, Behinderten- und Jugendbereich leitet, schaut man direkt auf die 4,5 Hektar große Fläche, auf der schon bald eines der größten Wohnprojekte der Region entstehen wird: Hier, unweit vom Seelhorster Stadtwald, wird das Vitalquartier gebaut, das gemeinschaftliches Leben und ein vielfältiges Dienstleistungsangebot für alle Generationen und Lebensabschnitte vereint. Von der einzelnen Wohnung bis zum Reihenhaushaus ist für jeden die richtige Wohnform dabei. Die Außen- und Innenbereiche der Gebäude sind nahezu barrierefrei gestaltet und ein Teil der Wohnungen wird als geförderter Wohnungsbau errichtet. Rund 1.000 Menschen werden in dem neuen Wohnquartier eine Heimat finden. Bis 2021 soll es fertiggestellt sein.

### Von jedem und für jeden etwas

Es wird einen Spielpark und einen inklusiven Kindergarten neben der jetzt schon bestehenden inklusiven Mira-Lobe-Schule geben. Hier spielen, lernen und lachen

... >>





## „Teilhabe trifft es eigentlich viel besser als das Schlagwort Inklusion“

**Dr. Ulrich Spielmann,**  
Mitglied der  
DIAKOVERE-Geschäftsführung

Kinder mit und ohne Handicap gemeinsam. Aber nicht nur für Familien ist das neue Quartier attraktiv, auch für junge Paare, Senioren und Menschen mit Behinderung. Sie alle erfreuen sich an den Grünanlagen, der guten Anbindung in die City und an der Nähe zu vielfältigen Versorgungsangeboten. Das Viertel ist zwar besonders auf Menschen ausgerichtet, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, soll aber in buntem Miteinander allen offenstehen.

### Kompetente Partner für eine gute Sache

Ein großartiges Projekt mit Vorbildcharakter – deshalb hat spar+bau dort den ersten Kaufvertrag über 50 Wohneinheiten geschlossen. „Inklusion ist das Thema der Zukunft“, bestätigt auch spar+bau-Vorstand Udo Frommann. „Im Vitalquartier sehen wir die Möglichkeit, einen weiteren Baustein unserer Wachstumsstrategie umzusetzen. Und das mit einem Partner, der die gleichen Ziele verfolgt wie wir: moderne, energieeffiziente Gebäude mit hohem Wohnkomfort“, so Frommann weiter. Auch die DIAKOVERE gGmbH, Norddeutschlands größtes frei gemeinnütziges Unternehmen im Gesundheits- und Sozialbereich, ist an diesem Bauprojekt unmittelbar beteiligt. Der Diakonie-Konzern investiert in eigene Wohnprojekte und wird das Leben im Vitalquartier für alle Bewohner mit einem bedarfsgerechten Dienstleistungsangebot und einem umfangreichen Quartiersmanagement erleichtern. Ob kleine Hausmeisterdienste oder Paketannahmen, kleine Besorgungsgänge oder Blumen gießen und Pflegeangebote – die direkte Anbindung zu den Einrichtungen der DIAKOVERE ermöglicht eine ganz neue Form von Inklusion und generationenübergreifendem Zusammenleben.

### Was bedeutet Inklusion?

„Teilhabe trifft es eigentlich viel besser als das Schlagwort Inklusion“, findet Spielmann. „Teilhabe will doch jeder gern.“ Die Idee der Inklusion geht von der Verschiedenheit der Menschen aus, die gemeinsam in einer Gesellschaft leben. Wir unterscheiden uns in Bezug auf die Hautfarbe, die Persönlichkeit, die Begabung, die körperliche Entwicklung, die kulturelle Herkunft und vieles mehr. Inklusion bedeutet: Niemand wird ausgegrenzt, alle sind willkommen und sollen ein selbstbestimmtes Leben führen können. Der Geschäftsführer erklärt: „Stand früher die Fürsorge im Zentrum unserer Bemühungen, hat heute ein Paradigmenwechsel stattgefunden: Leben, Wohnen, Ausbildung und Schule sollen in ‚normaler‘ Umgebung stattfinden.“ Und genau das ist das Ziel des Projekts: das Leben über mehrere Generationen aktiv gestalten und damit einen Wechsel in ein Pflegeheim vermeiden. „Die Bewohner können bis zum letzten Lebenstag in ihrer Wohnung bleiben“, freut sich Spielmann. Damit ist das Projekt ein bedeutender Schritt in die richtige Richtung. Die Grundidee der Inklusion ist natürlich nicht mit einem Projekt erledigt; sie ist auf vielen Ebenen wirksam, überall und von jedem gestaltbar und eine Bereicherung für uns alle.



Wir sind alle  
gleich! Und  
wollen selbst-  
bestimmt leben  
– mit und ohne  
Handicap.



## Vitalquartier

Hier sind  
alle herzlich  
willkommen

- + Inklusive Mira-Lobe-Grund- und Oberschule
- + Inklusiver Kindergarten
- + Spielplatz auf 1.000 m²
- + Weitläufige Parkanlage
- + Weidenkirche
- + Sport- und Freizeitangebote

**50 WOHNUNGEN**  
AUF EINER FLÄCHE  
VON RUND

**3.350 m²**

spar+bau baut im Vitalquartier an der Seelhorst 50 Wohnungen auf einer Wohnfläche von 3.350 m². Sie gehören zu vier Mehrfamilienhäusern auf den **Baufeldern A 2.1 und A 2.2** und haben zugehörige Tiefgaragenplätze. Der Bau startet im Sommer 2019.

**Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.**





# 64 Vertreter

REPRÄSENTIEREN DIE  
INTERESSEN UNSERER  
**25.721 MITGLIEDER.**

Eine demokratische  
Gemeinschaft –  
gelebte Mitbestimmung.

Wir blicken zusammen  
in eine erfolgreiche Zukunft  
**und bedanken**  
**uns ganz**  
**herzlich für**  
**Ihr Engagement!**

## VERTRETER- VERSAMMLUNG

Stand: 31.12.2018

Tijani Ali Mohamad  
Peter Beier  
Burkhard Blickwede  
Ralf Bodmann  
Rainer Braun  
Benjamin Brinkmann  
Jörg Clavey  
Martina Denecke  
Monika Dening-Müller  
Brigitte Diers  
Elke Duffens  
Klaus-Peter Duffens  
Heinrich Eve  
Oliver Förste  
Dietmar Grosskopf  
Ursula Grosskopf  
Rainer-Jörg Grube  
Marianne Heise  
Rolf Heise  
Mirko Hinz  
Ewa-Marie Hofesmann  
Henning Hofmann  
Robert Hoppe  
Ronny Hüther  
Peter Ißberger  
Walter Janzen  
Dr. Klaus-Dieter Johnke  
Peter Kegel  
Bernd Könnecker  
Margarete Kramer  
Erika Kroner  
Rüdiger Kuhlmann

Sven Martin  
Oliver Micklich  
Manfred Milkereit  
Jürgen Möller  
Martin Muck  
Rita Nickel  
Aydin Okuyucu  
Lars Petersen  
Inge Pinnow  
Karsten Plotzki  
Hans-Heinrich Prüser  
Heinz Roessler  
Michael Roessler  
Markus Karl Scheibe  
Birgit Schmidt  
Melanie Schmidt  
Regina Schmidt  
Marion Schulz  
Roland Schwerdtfeger  
Gerhard Seidel  
Dr. Uwe Specht  
Klaus Stammnitz  
Beate Steinauer  
Volker Stindt  
Ingeburg Stresing  
Rolf Sydekum  
Uta van Detten  
Wolfgang Wallner  
Holger Weber  
Frank Weidner  
Karin Wunderwelt  
Jürgen Wunnenberg



Stand: 31.12.2018

## AUFSICHTSRAT

**Dipl.-Ing. Walter Richter** – Vorsitzender  
Vorstandsvorsitzender Arbeiterwohlfahrt,  
Bezirksverband Hannover e. V.  
An der Markuskirche 2, 30163 Hannover

**Hans-Werner Penk** – stellv. Vorsitzender  
Ministerialrat a. D.  
Am Lindener Hafen 71, 30453 Hannover

**Isolde Mell** – Schriftführerin  
Dipl.-Finanzwirtin (FH) beim Finanzamt  
Hannover-Süd  
Halkettstraße 40, 30165 Hannover

**Dipl.-Ing. Kurt-Werner Blickwede**  
Vorsitzender des Bau- und Wohnungsausschusses  
Rentner  
Moorkamp 30, 30165 Hannover

**Klaus-Peter Dornieden**  
Rentner  
Am Bahnhof 9, 29336 Nienhagen

**Mark Kramer**  
Elektrotechnikermeister und  
techn. Betriebswirt (IHK) bei der  
Landeshauptstadt Hannover  
Horst-Fitjer-Weg 20, 30167 Hannover

**Susanne Liepelt**  
Immobilienfachwirtin bei der  
Aareon Deutschland GmbH  
Bänkelsängerweg 9, 31789 Hameln

**Dipl.-Kffr. Sieglinde Lohrey-Harré**  
Vorsitzende des Wirtschaftsausschusses  
Prokuristin und kaufm./techn. Leiterin der  
hanova GEWERBE GmbH  
Dachstrift 15, 30657 Hannover

**Dagmar Roessler** – stellv. Schriftführerin  
Dipl.-Finanzwirtin beim Finanzamt Hannover-Land I  
Rodbraken 23, 30459 Hannover

**Petra Tute**  
Dipl.-Kffr. (FH) bei der Sparkasse Hannover  
Helene-Weber-Str. 12 D, 30974 Wennigsen

**Dipl.-Ing. Stefan Winter**  
Dipl.-Ing. Landespflege beim Nds. Ministerium  
für Bundes- und Europaangelegenheiten und  
Regionale Entwicklung  
Callinstr. 16, 30167 Hannover

**Dipl.-Ing. Ulrich Zech**  
Selbstständiger Architekt und  
Mitinhaber bei Venneberg und Zech mbH  
Fuchsrain 13, 30657 Hannover

## VORSTAND

**Dipl.-Ing. Rainer Detjen**  
(ab 1. August 2018)  
Wilde Rodung 35, 28757 Bremen

**Udo Frommann**  
Am Vogelbeerbusch 12, 29525 Uelzen

**Dipl.-Ing. Heinz Wensing**  
(hauptamtlich bis 30.10.2018,  
nebenamtlich ab 01.11.2018)  
In der Luft 14, 46485 Wesel

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat er die Arbeit des Vorstands kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war 2018 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Genossenschaft. In den 8 Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2018 hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei Sitzungen lag im Durchschnitt bei 91 Prozent. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine zweitägige Klausurtagung, 9 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie 10 Ausschusssitzungen des Aufsichtsrates. Zwischen den Sitzungsterminen berichtete der Vorstand in Form von Quartalsberichten über die aktuelle Unternehmensentwicklung.

Die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 und des Lageberichts gem. § 53 (2) GenG erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover.

Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2018 unter dem 25.02.2019 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.



Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden am 18.03.2019 in gemeinsamer Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit dem Vorstand erörtert. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

**Dem vorgelegten Jahresabschluss 2018 – einschließlich des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns – sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat zu und empfiehlt der Vertreterversammlung,**

- + den Lagebericht des Vorstands anzunehmen,
- + den Jahresabschluss festzustellen
- + und dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen.

Um die gesetzten Ziele der Genossenschaft zu erreichen, arbeiten der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Engagement und hoher Motivation. Dafür gelten ihnen die Anerkennung und der Dank des Aufsichtsrates. Im Besonderen ist der außerordentliche Einsatz der vielen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer zu erwähnen. Durch ihren Einsatz leisten sie einen wichtigen Beitrag für unsere Gemeinschaft. Ihnen gebühren ein besonderer Dank und Anerkennung für ihre Tätigkeit.

Hannover, den 18. März 2019  
**Der Aufsichtsrat**  
**Walter Richter**  
Vorsitzender







So wohnt  
Hannover:  
unser Neubau  
im Merianweg  
in Groß-Buch-  
holz.

\*Der vollständige  
Bestätigungs-  
vermerk wird im  
Bundesanzeiger  
veröffentlicht.

## AUSZUG AUS DEM BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS\*

AN DIE SPAR- UND BAUVEREIN EG, HANNOVER

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

### Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hannover, den 25.02.2019

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

**Wagner**  
Wirtschaftsprüferin

**Günther**  
Wirtschaftsprüfer



VON DER GRÜNDUNG  
BIS ZUR GEGENWART

NEU!



UNSERE 2018 FERTIGGESTELLTE  
WOHNANLAGE IN DER LEVESTER STRASSE  
BIETET 48 NEUE WOHNUNGEN

134 JAHRE SPAR- UND BAUVEREIN IN ZAHLEN 1885 – 2018

	ALLE ANGABEN IN TDM						
31.12.	MITGLIEDER	WOHNUNGEN	GESCHÄFTS- GUTHABEN	RÜCKLAGEN	SPAREINLAGEN/ ANDERE KUNDEN- EINLAGEN	BILANZ- SUMME	BILANZ- GEWINN
1885	221	–	2	–	–	2	–
1895	2.783	358	448	10	438	1.335	–
1910	4.616	981	632	95	2.162	4.256	24
1915	5.778	1.253	790	130	3.340	5.794	36
1925	9.357	1.567	2.168	36	3.190	6.340	95
1935	8.629	3.092	3.158	456	11.637	23.027	156
1945	10.115	3.890 <sup>1</sup>	4.808	1.011	47.229	67.103	246
1948	9.686	3.887	4.784 <sup>2</sup>	1.210	37.055	65.013	–
			2.852 <sup>3</sup>	2.579	3.905	12.212	–
1955	9.147	4.383	4.210	2.153	8.670	43.436	187
1960	11.153	5.136	5.424	5.597	16.131	62.818	340
1965	15.359	6.268	7.766	11.103	26.431	107.276	432
1970	17.443	6.861	9.580	13.199	33.001	137.180	403
1975	19.239	7.138	14.637	15.775	40.694	167.917	785
1980	18.063	7.038	14.761	14.455	55.158	182.200	1.085
1985	19.908	7.115	16.929	19.329	84.432	252.445	1.049
1990	20.702	7.191	18.068	23.694	129.898	315.481	934
1995	22.921	7.492	20.330	26.913	186.872	406.616	1.250
2000	23.405	8.158	21.180	68.635	244.962	512.643	2.795
<div>1) Davon 1.336 zerstört und 890 zum Teil erheblich beschädigt. 2) RM-Eröffnungsbilanz 3) DM-Eröffnungsbilanz</div>							

	ALLE ANGABEN IN TEURO						
31.12.	MITGLIEDER	WOHNUNGEN	GESCHÄFTS- GUTHABEN	RÜCKLAGEN	SPAREINLAGEN/ ANDERE KUNDEN- EINLAGEN	BILANZ- SUMME	BILANZ- GEWINN
2002	23.087	8.130	10.424	38.237	141.824	266.277	1.002
2003	22.885	8.113	10.395	37.279	143.458	264.241	1.619
2004	22.765	8.069	10.451	40.706	146.531	261.836	1.830
2005	22.868	7.965	10.656	42.348	155.626	269.656	1.846
2006	22.908	7.921	10.813	44.998	156.262	271.323	1.226
2007	22.702	7.770	10.761	45.986	158.175	277.841	1.498
2008	22.589	7.768	10.644	47.256	163.444	284.560	1.641
2009	22.613	7.769	10.295	48.674	171.744	295.195	1.647
2010	23.133	7.762	10.901	63.542	172.454	298.607	2.163
2011	23.158	7.775	12.132	65.518	170.980	299.629	1.842
2012	23.546	7.785	14.618	67.153	185.091	319.986	1.854
2013	23.819	7.797	13.867	68.772	196.439	331.775	2.051
2014	23.947	7.821	15.935	70.505	200.716	338.956	2.222
2015	24.152	7.766	17.785	72.472	Spareinlagen 202.712 Sparbrief 482	346.076	2.541
2016	24.628	7.802	20.354	74.633	Spareinlagen 205.753 Sparbrief 926,5	361.009	2.158
2017	25.187	7.873	21.802	76.343	Spareinlagen 213.074 Sparbrief 1.221,5	375.715	2.191
2018	25.721	8.012	22.533	78.013	Spareinlagen 219.877 Sparbrief 1.391,0	396.138	2.470



## BERICHT DES VORSTANDS DER SPAR- UND BAUVEREIN EG, HANNOVER, ÜBER DAS 134. GESCHÄFTSJAH VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018

### Herausgeber

Der Vorstand der  
Spar- und Bauverein eG  
Arndtstraße 5, 30167 Hannover  
Telefon 0511 9114 - 0  
Telefax 0511 9114 - 199  
[spar-bau-hannover.de](http://spar-bau-hannover.de)

### Konzept & Gestaltung

LOOK//one GmbH, Hannover  
[look-one.de](http://look-one.de)

### Layout + Final Artwork

Christine Metz, Christina Gerhardt, Sebastian Heib, Roman Eichel

### Text + Redaktion

Verena Pommerenke, Anna Schütz

### Druck

gutenberg beuys feindruckerei GmbH, Langenhagen

### Papier

Umschlag: Fedrigoni, Ispira Bianco Purezza, 360 g/m<sup>2</sup>  
Innenteil: Igepa, Maestro Extra, 120 g/m<sup>2</sup>

### Fotografie

spar+bau Archiv (S. 35 rechts, 58); Nick Neufeld (S. 1, 2 – 3, 4 links & oben, 6, 9, 17, 26 – 30, 34, 35 oben, 40 – 41, 44 – 45, 47, 48 oben, 49, 50 – 51, 74 – 75, 82, 83, 84, 87, 90 – 91, 92); agsta (S. 5 mittig, 76); Minkusimages (S. 11, 68 rechts); Westphal Architekten (S. 18, 70); Architektenbüro pk nord (S. 19); ahrens & grabenhorst (S. 31); Uwe Stelter (S. 46, 48 links); LH Hannover FB Planen und Stadtentwicklung (S. 23, 31, 68 unten); KWS architekten + stadtplaner (S. 68 links); LH Hannover Baudezernat (S. 69); Ralf Lips (S. 73); Studio Bläfeld (S. 78 oben); Christian Bierwagen (S. 78 unten); nsp christoph schonhoff (S. 79); Anne Peters (S. 87); d3-architekten (S. 89); shutterstock: Visual Generation (S. 8), N U S A R A (S. 13), Marina Lohrbach (S. 15), vetre (S. 37), Mylimages - Micha (S. 80)



**Nachhaltig:**  
Nicht nur bei unseren  
Wohnhäusern, sondern  
auch bei unserer  
Hauptverwaltung  
legen wir viel Wert auf  
Energieeffizienz, um CO<sub>2</sub>  
einzusparen –  
daher sanieren wir die  
Fassade im Jahr 2019  
energetisch.



## DEN Geschäftsbericht 2018

KÖNNEN SIE  
HIER HERUNTERLADEN:  
[www.spar-bau-hannover.de/gb2018](http://www.spar-bau-hannover.de/gb2018)







GEMEINSCHAFT  
STÄRKEN.

Erfolge  
ausbauen.





*Lebe Dein Zuhause.*

