



**Impressum**

Bericht des Vorstandes der Spar- und Bauverein eG, Hannover,
über das 130. Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Gründung

1. Mai 1885 in Hannover, eingetragen in das Genossenschaftsregister des
Amtsgerichtes Hannover am 8. Mai 1885, Genossenschaftsregister-Nr. 259

Konzept und Gestaltung

klartxt gmbh, Hannover

Fotografie

Regine Rabanus, Minkusimages, Cora Sundmacher,
Daniel Möller Fotografie, Fotolia



Laden Sie sich hier den Geschäftsbericht 2014
der Spar- und Bauverein eG herunter.

www.spar-undbauverein.de/gb

Kapitel Eins

Wir über uns



8

7 Vorwort

- 8 Bestandspflege
- 9 Sanierungen
- 12 Modernisierungen und Wohnraumanpassungen
- 13 Neugestaltungen des Wohnumfeldes

Kapitel Zwei

Neubauprojekte



14

- 14 Benzweg/Melanchthonstraße
- 16 Heinrich-Köhler-Hof
- 16 Nikolai-Quartier
- 16 Richard-Partzsch-Weg
- 17 Merianweg

Kapitel Drei

Allgemeine Lage der Stadt Hannover



18

18 Allgemeine Lage der Stadt Hannover

Kapitel Vier

Forschung und Entwicklung



20

20 Nachhaltigkeit

Kapitel Fünf

Lagebericht



22

- 22 Grundlagen des Unternehmens
- 23 Wirtschaftsbericht
- 26 Mitglieder und Geschäftsanteile
- 26 Spareinlagen
- 26 Mitarbeiter und Ausbildung
- 28 Ehrenamtliche
- 30 Wirtschaftliche Lage
- 33 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Kapitel Sechs

Das Geschäftsjahr in Zahlen

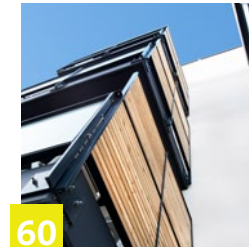


38

- 38 Bilanz zum 31.12.2014
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung
- 44 Anhang zum Jahresabschluss

Kapitel Sieben

Verwaltungsorgane



60

- 60 Vertreterversammlung
- 61 Aufsichtsrat
- 62 Vorstand
- 62 Bericht des Aufsichtsrates
- 63 Bestätigungsvermerk
- 66 Von der Gründung bis zur Gegenwart – 130 Jahre Spar- und Bauverein in Zahlen



Mit viel Liebe zum Detail

Der Spar- und Bauverein übernimmt gerne Verantwortung. Für seine Mitglieder und natürlich für Hannover. Wir sind einer der wichtigsten Vermieter dieser Stadt und fühlen uns verpflichtet, zu ihrer Attraktivität beizutragen. Dieser Geschäftsbericht fasst die Erfolge eines Jahres zusammen und zeigt auf, welche wichtigen Grundsteine für die kommenden Jahre gelegt worden sind und werden. Ob Renovierungen, Sanierungen, Modernisierungen, Wohnraumanpassungen oder Neugestaltungen des Wohnumfeldes: Das Kapitel „Bestandspflege“ beschreibt, mit wie viel Liebe zum Detail wir jede einzelne dieser Aufgaben umsetzen. Dabei geht es stets um wichtige Investitionen in die Zukunft unserer Genossenschaft.

Umfangreiche Maßnahmen, hoher Aufwand, erstklassige Qualität: Wir kümmern uns von Grund auf, um allen Anforderungen gerecht zu werden. Nachhaltige Investitionen werten unseren Bestand auf und sind ein wichtiger Beitrag zur Gestaltung des Stadtbildes. Sie steigern Hannovers Attraktivität und erhöhen die urbane Lebensqualität. Das alles mag ein wenig selbstbewusst klingen. Doch wer Gutes tut, darf auch darüber sprechen und schreiben. Unsere Mieter und Partner sollen nicht nur wissen, dass wir Hannover mit modernen und attraktiven Neubauten bereichern. Wir möchten sie auch dafür sensibilisieren, dass unser vielfältiger Bestand mit Weitblick gepflegt und weiterentwickelt wird.

7.821 Wohnungen in 14 Stadtteilen: Der Spar- und Bauverein und seine Strategie sind seit 129 Jahren ein Erfolgsmodell. Unsere Experten wissen, was zu tun ist, um den Mitgliedern hohen Wohnkomfort zu fairen Preisen zu ermöglichen. Wir sind Hannovers älteste und größte Wohnungsgenossenschaft, die besondere Werte pflegt. Dazu gehört ein soziales und rücksichtsvolles Miteinander. Und dazu zählt unser Bestand, in den wir überdurchschnittlich viel Geld investieren. So setzen wir unser Ziel um, gutes Wohnen in guten Wohnungen mit gutem Service zu fairen Konditionen zu ermöglichen. Und zwar auf lange Sicht.

Wir sagen danke – an alle Mitglieder, Vertreter, ehrenamtlichen Helfer, Mitarbeiter und Partner. Sie bilden eine starke Solidargemeinschaft, die alles dafür tut, dass das Wohnen und Leben beim Spar- und Bauverein und in Hannover Spaß macht.

Ihr Vorstandsteam des Spar- und Bauvereins

Udo Frommann Heinz Wensing

Kapitel



Bestandspflege

Die Vielfalt im Bestand des Spar- und Bauvereins sorgt für anspruchsvolle Aufgaben. Eine der wichtigsten ist es, in die Zukunft der Genossenschaft zu investieren. Mit Hilfe kontinuierlicher Modernisierungen und Sanierungen ist im Geschäftsjahr 2014 ein weiterer elementarer Beitrag zum Werterhalt und zur Weiterentwicklung des Bestandes geleistet worden. Auch mit Hilfe von Wohnraumanpassungen und Neugestaltungen von Außenanlagen konnte sehr viel erreicht werden. Das folgende Kapitel beleuchtet ohne Anspruch auf Vollständigkeit, mit wie viel Liebe zum Detail der Spar- und Bauverein seinen Bestand pflegt. Es verdeutlicht, welche Vorzüge eine intensive Bestandspflege für die Mitglieder mit sich bringt und wie eine deutliche Aufwertung zahlreicher Quartiere und ganzer Straßenzüge gelingt.

Preisgekrönter Blickfang: Der Spar- und Bauverein hat diese Fassade in der Berdingstraße vorbildlich saniert und ist dafür von der Maler- und Lackiererinnung ausgezeichnet worden.



Sanierungen

Die neue Fassade, die den Bestand des Spar- und Bauvereins in der Berdingstraße (Linden-Nord) schmückt, dient als Paradebeispiel für eine vorbildliche Sanierung. Im Rahmen des Fassadenwettbewerbs 2014 der Maler- und Lackiererinnung Hannover ist das Engagement in der Berdingstraße mit dem 1. Platz belohnt worden. Der hohe Aufwand, mit dem das Projekt geplant und durchgeführt worden ist, hat die mit zahlreichen Experten besetzte Jury überzeugt.

An dem Objekt konnten nach intensiver Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz die Frontseite und die Hofseite des 1928 erbauten Wohnhauses anspruchsvoll saniert werden – ohne deren ursprünglichen Charakter zu stark zu verändern. Mehr als sechs Monate lang ist die denkmalgeschützte Fassade von Grund auf erneuert worden, was eine umfangreiche Dokumentation belegt. Dank der guten Zusammenarbeit zwischen Gutachtern, Architekten und Handwerkern ist es gelungen, das historische Bild des Straßenzuges zu erhalten. Das zeigen auch die vielen positiven Rückmeldungen zufriedener Mieter. Auf ihre Belange ist im Zuge sämtlicher Arbeiten Rücksicht genommen worden. Ihnen wird an dieser Stelle ein Dankeschön für ihre Geduld während der Arbeiten an der Fassade ausgesprochen.

Die Sanierung in der Berdingstraße ist in 2013 vorbereitet und wie geplant im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen worden. Auf lange Sicht soll das gesamte Quartier, das die Berdingstraße mit der Brackebuschstraße, der Wilhelm-Bluhm-Straße und der Leinaustraße bildet, mit hohem Aufwand erneuert werden. Dazu gehören intensive Arbeiten an weiteren denkmalgeschützten Fassaden und die Erneuerung von Fenstern. In das gesamte Projekt sollen rund 2,3 Mio. Euro investiert werden.

Auch die Sanierungsarbeiten im Niedersachsenring 14-20 (Vahrenwald) sind ein gutes Beispiel dafür, mit wie viel Hingabe der Spar- und Bauverein seinen Bestand pflegt. Rund 1,6 Mio. Euro hat es gekostet, vier Hauseingänge und 32 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 2.336 m² energetisch zu sanieren. Nach dem Auslaufen der so genannten Concerto-Förderung hatte der Spar- und Bauverein beschlossen, die Klimaschutzziele der Stadt Hannover weiter zu verfolgen und entsprechende Sanierungen auf gleichbleibend hohem Niveau durchzuführen. Im Niedersachsenring sind die Gasetagenheizungen durch eine über Fernwärme gespeiste, zentralisierte Heizungsanlage ersetzt worden.

Neue Dacheindeckung, Sanierung der Balkonbeläge, Austausch der Fenster, Erneuerung von Schmutz- und Frischwasserleitungen: Der hohe Aufwand hat dazu geführt, dass das gesamte Quartier in neuem Glanz erstrahlt und die Blicke auf sich zieht. Den Sanierungsarbeiten im Niedersachsenring folgt in den benachbarten Objekten in der Krosigkstraße und der Witzendorffstraße eine identische Aufwertung inklusive der Neugestaltung der Außenanlagen. Dabei ist, wie schon während der Arbeiten im Niedersachsenring, eine kontinuierliche Mieterbetreuung durch Ansprechpartner vor Ort oder eine Telefon-Hotline gewährleistet.

In der Zimmermannstraße (Limmer) konnten im Berichtszeitraum ebenfalls umfangreiche, energetische Sanierungen an Fassaden durchgeführt werden. Hier sind neben der Erneuerung des Wärmedämm-Verbundsystems auch der komplette Austausch der Fenster, die Sanierung von Balkonen und Balkonbauten erfolgt. Die Arbeiten an sieben Häusern mit einer Fassadenfläche von 3.700 m² sind in 2013 aufgenommen und in 2014 abgeschlossen worden. Die gesamten Herstellkosten an dem Objekt in prägender Stadtlage haben sich auf rund 1.654.000 Euro belaufen. Die energetischen Verbesserungen sind mit einer erheblichen Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes in der Zimmermannstraße verbunden gewesen. Dabei ist nicht zu übersehen: Der neue Klinker mit seinem dunklen Farbton ist ein echter Hingucker und



beschert eine hohe Wertigkeit. Der gesamte Straßenzug ist dank der genannten Maßnahmen enorm aufgewertet worden. Er erfüllt die hohen Ansprüche, denen der Spar- und Bauverein mit Blick auf städtebauliche Belange gerecht werden will. Insgesamt ist durch die vorausschauende Planung und die erstklassige Umsetzung durch die Partnerunternehmen des Spar- und Bauvereins ein deutlich freundlicheres Erscheinungsbild entstanden.

Auch in der Melanchthonstraße 28-38 (Vahrenwald) hat 2014 eine Fassadensanierung mit Fenstererneuerung, Balkonsanierung und Umgestaltung der Eingangsbereiche ihren Abschluss gefunden. Hier ist in sechs Häuser mit einer Fassadenfläche von insgesamt 3.870 m² ein Betrag von rund 1,8 Mio. Euro investiert worden. Mit dieser neuen Fassade ist es gelungen, den Straßenzug aufzuwerten und dessen Attraktivität zu steigern. Das frische Erscheinungsbild dieses Abschnitts der Melanchthonstraße ist Bestandteil eines modernen Gestaltungskonzeptes für das gesamte Wohnquartier. Es wird mittelfristig auf die umliegende Wohnbebauung rund um den Viethof und die Grahnstraße übertragen und setzt damit wichtige Akzente im Stadtteil Vahrenwald.

Freundliches Erscheinungsbild: In der Zimmermannstraße ist im Zuge umfangreicher energetischer Sanierungen das gesamte Wohnumfeld aufgewertet worden.

Modernisierungen und Wohnraumanpassungen

Der Spar- und Bauverein investiert zugunsten seiner Mitglieder auch in eine Vielzahl von Wohnungsmodernisierungen, bei denen die Wohnungen grundhaft und mit hohem Aufwand saniert und umgebaut werden. Diese Veränderungen sind ebenfalls wichtige Investitionen in den Bestand. Sie ermöglichen den Mitgliedern ein angenehmes Wohnen in zeitgemäßen Räumlichkeiten. Das erhöht die Zufriedenheit und vermeidet Leerstände. Für alle Wohnungsmodernisierungen, die in das Geschäftsjahr 2014 gefallen sind, hat der Spar- und Bauverein rund 3.392.000 Euro investiert. Außerdem sind Sanierungen von Bädern für rund 81.000 Euro erfolgt.

Bei den Modernisierungen im Bestand geht es um grundlegende Maßnahmen mit dem Ziel, Grundrisse zu verändern und zeitgemäßen, modernen Wohnraum zu schaffen. Dazu gehört zum Beispiel der nachträgliche Einbau von Fahrstühlen in Gebäuden in der Franz-Bork-Straße (List). Es kommt auch vor, dass eine Wohnung in den Rohbauzustand zurückversetzt wird, um dann von Grund auf eine neue Lösung zu schaffen. Solche Modernisierungen sind in der Regel teurer als herkömmliche Wohnungsinstandsetzungen, passen aber bestens zur Strategie des Spar- und Bauvereins. Im Rahmen eines genossenschaftlichen Miteinanders wird auf die Wünsche und Belange der Mitglieder besondere Rücksicht

genommen. Vom Fußbodenbelag über die Fliesen, das Waschtischmodell bis zum Grundriss: Wann immer eine Veränderung oder Modernisierung ansteht, haben die Mieter des Spar- und Bauvereins auch ein Mitspracherecht.

Es gehört auch zur Pflege des Bestandes und zum guten Service, dass der Spar- und Bauverein immer häufiger Wohnraumanpassungen realisiert. Dabei geht es oft um bauliche Maßnahmen, die mit dem Wunsch nach barrierefreiem Wohnraum verbunden sind. Auch praktische Lösungen wie Einstiegshilfen für Bad und Dusche sowie Beratungsleistungen vor Ort sind stark gefragt. In Zusammenarbeit mit Architekten und Wohnberatern bietet der Spar- und Bauverein Informationsabende für seine Mitglieder an, um den Grundgedanken von Wohnraumanpassungen vorzustellen und bezahlbare Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Wenn etwa eine Badewanne durch eine bodengleiche Dusche ersetzt werden soll, müssen zunächst die baulichen Voraussetzungen dafür geprüft werden. In der Regel finden die Experten des Spar- und Bauvereins immer eine Möglichkeit, wenn es darum geht, die Mobilität einer Wohnung zu erhöhen und sie praktisch, sicher sowie bequem zu gestalten. Über die Machbarkeit und die Übernahme der damit verbundenen Kosten muss jeweils im Detail gesprochen werden. Allein im Geschäftsjahr 2014 sind im Bestand 23 Wohnraumanpassungen im Wert von 87.000 Euro umgesetzt worden.

Neugestaltungen des Wohnumfeldes

Auch die Neugestaltung von Außenanlagen gehört zu den zentralen Punkten einer professionellen Bestandspflege. Im Berichtszeitraum ist im Ricklinger Stadtweg 75 – 107 (Ricklingen) und in der Talaverastraße 3, 5, 7, 9 und 11 (Vahrenwald) eine Aufwertung der Straßenzüge erfolgt. Das trägt zur Verschönerung des Stadtbildes bei und erhöht die Attraktivität des Bestandes. Ordentliche Vorgärten, gepflegte Innenhöfe, möglichst barrierearme Hauseingänge: Es ist nicht immer einfach, die richtige Balance zwischen gewünschter Optik und praktischem Nutzen herzustellen. Doch die Erneuerung der Außenanlagen im Ricklinger Stadtweg belegt, wie schöne Hauszuwege, sehenswerte Gärten und Hecken, neue Fahrradbügel und eine Neugestaltung der Müllstandplätze einen ganzen Straßenzug aufwerten. Vor der Umgestaltung einer Straßenzuglänge von etwa 300 m ist Rücksprache mit Experten der Stadtverwaltung gehalten worden. In die Fläche im Ricklinger Stadtweg sind im Berichtszeitraum rund 160.000 Euro investiert worden.

Bei den Arbeiten in der Talaverastraße lag der Schwerpunkt darauf, die Außenanlagen so barrierefrei wie möglich zu gestalten. Hauszuwegungen sind neu gepflastert worden. Der Abriss von Mauern hat den Weg für zeitgemäße Lösungen freigemacht. Auch hier sind neue Fahrradstellplätze eingerichtet worden. Dazu gibt es vor jedem Haus eine Unter-



Attraktives Wohnumfeld: Diese Vorgärten im Ricklinger Stadtweg belegen, wie neu gestaltete Außenanlagen das Stadtbild verschönern.

stellmöglichkeit für Rollatoren. Außerdem ist eine Neuorganisation und -gestaltung der Müllstandplätze erfolgt. Damit die Pflege der Außenanlagen künftig leichter gelingt und der Straßenzug in der Talaverastraße einen deutlich freundlicheren Eindruck macht, hat der Spar- und Bauverein hier allein in 2014 rund 65.000 Euro investiert.

Bei allen Maßnahmen zur Neugestaltung des Wohnumfeldes hat der Spar- und Bauverein selbstverständlich auch die Reduzierung der Pflegeaufwendungen und somit auch der Betriebskosten im Blick.

Kapitel



Neubauprojekte

Wer im Stadtgebiet von Hannover neuen Wohnraum schaffen will, muss kluge Ideen entwickeln und flexibel agieren. Der Spar- und Bauverein bleibt seiner Strategie treu und ist bemüht, seinen Bestand pro Jahr um bis zu 60 Wohneinheiten zu ergänzen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind nicht nur klassische Neubauprojekte notwendig. Die Aktivierung ungenutzter Flächen und der Abriss von älteren Gebäuden, die durch zeitgemäße Lösungen ersetzt werden, gewinnen angesichts des Grundstücksmangels im Stadtgebiet an Bedeutung. Die folgende Übersicht zeigt, in welchen Stadtteilen der Spar- und Bauverein in 2014 neue Angebote schaffen konnte und wo welche Planungen aufgenommen worden sind.

Benzweg/Melanchthonstraße

Abriss und Neubau statt Sanierung: Im Eckbereich Benzweg/Melanchthonstraße (Vahrenwald) konnten im Dezember 2014 drei Gebäude bzw. 26 neue

Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 2.000 m² bezogen werden. Das 5,1 Mio. Euro teure Projekt hat dafür gesorgt, dass drei nicht mehr wirtschaftlich zu sanierende Gebäude abgerissen worden sind. Dafür ist moderner, barrierefreier Wohnraum entstanden. Dessen Konzeption ist auf Senioren, Familien mit Kindern, aber auch auf Einzelpersonen, Paare und Mehrpersonenhaushalte ausgerichtet. Die neuen Wohnungen in zentraler Lage verfügen über Balkone, Terrassen oder Dachterrassen. Pkw-Stellplätze stehen in einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex zur Verfügung.

Bei den viergeschossigen Neubauten im Herzen von Vahrenwald handelt es sich um Häuser mit Flachdächern, auf denen eine Dachbegrünung für einen optischen Blickfang sorgt. Der BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.) hat diese Bepflanzung als Klima-Anpassungsmaßnahme gefördert. Das begrünte Dach dient zahlreichen Pflanzen und Tieren als Lebensraum und fördert die Artenvielfalt. Es schützt die Gebäudesubstanz vor Umwelteinflüssen, mindert die Schallreflexion und trägt zur Verbesserung der Luftqualität bei, da es Feinstaub bindet und filtert. Insgesamt bleibt rund um das Projekt Benzweg/Melanchthonstraße festzuhalten, dass es gelungen ist, eine bereits zum Genossenschaftsbestand zählende Fläche neu zu beleben und optimal auszunutzen.



Viergeschossiger Neubau: Der Bestand des Spar- und Bauvereins ist im Bereich Benzweg/Melanchthonstraße durch modernen, zeitgemäßen Wohnraum ergänzt worden.

Heinrich-Köhler-Hof

Der Heinrich-Köhler-Hof in Vahrenwald besteht aus 29 Reihenhäusern, die in den 60er Jahren entstanden sind. Für diese kleinen Einheiten mit ungünstigen Grundrissen und sehr schlechtem energetischen Standard ist im März 2015 der Abriss geplant. Sie sollen einem Ersatzneubau weichen, um der hohen Nachfrage nach barrierefreien und modernen Wohnungen in einem attraktiven Stadtteil gerecht zu werden. Die vollständige Entmietung der alten Reihenhäuser ist im Berichtszeitraum erfolgt. Die Mieter wohnen mittlerweile entweder im modernen Neubau Benzweg/Melanchthonstraße oder in anderen Wohnungen der Genossenschaft. Alle Mitglieder, für die im Zuge dieses Veränderungsprozesses ein Umzug angestanden hat, sind vom Spar- und Bauverein umfassend unterstützt worden.

Nikolai-Quartier

Mit dem Neubau von 45 Wohnungen im Nikolai-Quartier wird eine Ergänzung bzw. ein Abschluss des alten Dorfes in Limmer angestrebt. Der Bauantrag für das Projekt, in dessen Rahmen zwischen Großer Straße und Sackmannstraße 13 Maisonette-Wohnungen, weitere barrierefreie Wohnungen (vier davon rollstuhlgerecht) und dazugehörige Stellplätze entstehen sollen, ist im Berichtszeitraum gestellt worden. Mit dem geplanten Baubeginn im Juli 2015 wird hier bis 2017 zeitgemäßer Wohnraum für Senioren, Paare und Familien mit Kindern geschaffen. Die

direkte Nähe zum Naturraum des Leineverbindungskanal ist ein wichtiger Pluspunkt für das Wohnumfeld und erhöht die Vorfreude auf das Nikolai-Quartier. Das 6.130 m² große Areal grenzt an Häuser aus dem bisherigen Bestand. Es soll als Bindeglied zwischen dem alten Ortskern von Limmer und der künftigen Wasserstadt mit neuen Wohnkonzepten dienen.

Richard-Partzsch-Weg

In diesem Fall hat der Spar- und Bauverein ein Grundstück in Stadtrandlage erworben, dessen Umgebung von Eigenheimen geprägt ist. Mit dem Kauf im Geschäftsjahr 2014 konnten die Planungen für den Bau von sechs Wohneinheiten in drei Doppelhäusern konkretisiert werden, die voraussichtlich bereits Ende 2015 bezogen werden. Der Richard-Partzsch-Weg in Davenstedt überzeugt mit einer guten Infrastruktur, einem vorbildlichen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr und sehr guten Schul-, Sport- und Freizeitangeboten. Dank einer optimalen Grundstücksausnutzung sollen Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² und einem privaten Gartenanteil entstehen. Es ist geplant, die andertalbhgeschossigen Häuser mit geneigtem Dach zu moderaten Mieten anzubieten. Als Zielgruppe gelten Familien mit ein bis zwei Kindern und berufstätige Paare mit Arbeitszimmerbedarf.



Merianweg

Der Merianweg 41 zeichnet sich durch seine gute Lage im Stadtteil Groß-Buchholz aus. Ganz in der Nähe zum Naturraum Mittellandkanal plant der Spar- und Bauverein den Neubau von bis zu 27 Wohnungen, die voraussichtlich 2016 fertiggestellt werden. In der Planung sind energiesparende Gebäude mit barrierefreien 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie barrierefreie Außenanlagen und oberirdische Stellplätze. Der neue Wohnraum in einem durchgrünten Wohngebiet soll vor allem Senioren, Alleinstehende und Paare ansprechen. Der Weg für das Projekt im Merianweg ist im Berichtszeitraum mit der Stadtverwaltung vorbesprochen worden. Er soll geegnet werden, indem 2015 eine Tiefgarage, deren Sanierung nicht mehr wirtschaftlich ist, durch Abriss weicht. Eine Nachverdichtung ermöglicht an dieser Stelle einen modernen Neubau. In diesem Zuge erfolgt auch eine ganzheitliche Neugestaltung des Umfeldes für 120 Wohnungen. Dieses Ziel lässt sich erreichen, da das Grünumfeld im gesamten Quartier neu gestaltet wird und dies eine Dezentralisierung bzw. Neuordnung der Stellplatzanlagen ermöglicht. Im Bereich Bussestraße und Merianweg entstehen demzufolge rund 60 Einstellplätze, Fahrradabstellräume und Abstellmöglichkeiten zum Beispiel für Rollatoren.

Ehrgeizige Pläne: Der Spar- und Bauverein bleibt seiner Strategie treu, den Genossenschaftsbestand pro Jahr um bis zu 60 Wohneinheiten zu ergänzen.

Kapitel



Allgemeine Lage der Stadt Hannover

Die Anspannung auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist vor allem in Ballungsräumen deutlich spürbar. Hannover zählt weiterhin zu den Städten, die eine hohe Anziehungskraft besitzen und deshalb vor besonderen Herausforderungen stehen. Bundesweit bestätigt sich der Trend, dass die Wanderung in die Städte anhält. Die Region Hannover ist einer der fünf umsatzstärksten Handelsstandorte in Deutschland. Das Stadtgebiet von Hannover hat gegenüber dem Umland deutlich an Attraktivität gewonnen. Vor allem seine Pluspunkte als Ausbildungs- und Hochschulstandort sowie als Arbeitsmarktzentrum wirken sich positiv aus. Außerdem bietet der Innenstadtbereich der zunehmend älteren Bevölkerung eine vorbildliche Infrastruktur. Aus diesen Rahmenbedingungen ergeben sich in Hannover ein dynamischer Wohnimmobilienmarkt und eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage. Einer Prognose des Beratungsunternehmens GEWOS zufolge gibt es in der Landeshauptstadt bis 2025 einen Bedarf für rund 7.900 zusätzliche Wohnungen.

Vor allem in Ballungsräumen zählt es zu den zentralen gesellschaftlichen Aufgaben, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – insbesondere im mittleren Preissegment. Der Spar- und Bauverein ist Hannovers führende Wohnungsgenossenschaft. Als eines der wichtigsten Unternehmen der regionalen Wohnungswirtschaft stellt er sich den Herausforderungen des heimischen Wohnungsmarktes und entwickelt zukunftsfähige Strategien. Dabei hat er auch im Geschäftsjahr 2014 den Dialog mit der Stadtverwaltung gesucht, um Neubauprojekte zu realisieren, gemeinsam praktikable Lösungen zu finden und den Mitgliedern attraktiven Wohnraum anbieten zu können.

Laut einer Bevölkerungsprognose, die die Landeshauptstadt Hannover und die Region Hannover regelmäßig gemeinsam erstellen, steigt die Zahl der in der Region Hannover lebenden Menschen bis zum Jahr 2030 von 1,139 auf 1,153 Mio. In der Stadt Hannover wird die Einwohnerzahl demnach von 524.450 auf 543.600 (plus 3,7 %) spürbar ansteigen. Im Umland dagegen dürfte die Bevölkerungszahl leicht um 0,8 % auf 609.300 Einwohner sinken. Als Reaktion auf die steigende Wohnungsnachfrage in der Landeshauptstadt haben sich Rat und Stadtverwaltung als Ziel gesteckt, bis 2025 rund 8.000 neue Wohnungen in Hannover entstehen zu lassen. Dabei soll auch die zunehmende gesellschaftliche Individualisierung berücksichtigt werden. Eine Studie der Deutschen Hypo belegt eine Tendenz, die auch auf Hannover

zutrifft. Die bundesweite Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte soll demnach im Jahr 2030 einen Anteil von rund 80 % am gesamten Wohnungsmarkt haben. Auch die demographische Entwicklung mit dem Trend, dass die Zahl der älteren Menschen deutlich zunimmt, hat große Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Er muss diesen Entwicklungen und Bedürfnissen angepasst werden.

Bei der Suche nach modernem und mobilitätsgerechtem Wohnraum stoßen Interessenten vor allem in den bevorzugten Lagen von Hannover auf einen Nachfrageüberhang. Dieser hat auch in 2014 zu steigenden Mieten geführt. Laut einer Studie der HypoVereinsbank, die im Januar 2015 veröffentlicht worden ist, liegt die durchschnittliche Kaltmiete in guten Lagen bei 9,60 Euro pro m² und damit knapp 19 % über dem Niveau von 2009. In sehr guten Lagen werden nach Recherchen des Kreditinstitutes mittlerweile bis zu 13,50 Euro pro m² verlangt. „Parallel zum Einwohnerwachstum nimmt die Wohnraumnachfrage in Hannover kontinuierlich zu. Demgegenüber steht ein stark limitiertes Angebot, wobei Anspannungstendenzen besonders bei familiengerechten und bei kleinen Wohnungen erkennbar sind. Diese Marktsegmente verengen sich zunehmend, insbesondere in den preiswerten Anteilen“, heißt es in dem Marktbericht der HypoVereinsbank.

Attraktiver Standort: Hannover besitzt eine hohe Anziehungskraft. Für die Wohnungswirtschaft und den Spar- und Bauverein ist das mit der Herausforderung verbunden, genügend Wohnraum zu schaffen.



Kapitel



Nachhaltigkeit

Mit der intensiven Pflege seines Bestandes und der Vielzahl an energetischen Sanierungen leistet der Spar- und Bauverein einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Darüber hinaus hat es im Geschäftsjahr 2014 weitere Maßnahmen gegeben, die die Umwelt schonen und einer nachhaltigen Entwicklung dienen. Der Spar- und Bauverein versteht sich als zukunftsorientiertes Unternehmen, das umweltbewusst agiert. Entsprechend verantwortungsvoll und umsichtig handeln auch seine Mitarbeiter.

Mit der Anschaffung von zwei E-Smarts hat der Spar- und Bauverein im Frühjahr 2014 seinen Fuhrpark um eine saubere Lösung ergänzt. Die beiden Elektroautos verbrauchen auf einer Strecke von 100 km rund 15 kWh Strom und erzeugen dabei keinerlei CO₂. Die Anschaffung der E-Smarts war aus der Idee geboren, sie vor allem auf kurzen Strecken einsetzen zu können. Weil der Spar- und Bauverein ausschließlich im Stadtgebiet von Hannover vertreten ist, sind kurze

Wege für seine Mitarbeiter an der Tagesordnung. Vor allem das Vermietungsteam macht von den E-Smarts, die mit ihren 33 kW starken Motoren innerhalb von 11,5 Sekunden von 0 auf 100 km/h beschleunigen können, regen Gebrauch. Die Elektroautos werden im Zuge vorausschauender Planung von Dienstfahrten an einer Stromquelle „aufgetankt“. Pro Geschäftsjahr gelingt es auf diesem Weg, insgesamt 682 Kilogramm CO₂ einzusparen – was eine erhebliche Entlastung der Umwelt bedeutet. Angesichts dieses Erfolges sind für die WohnBetreuungsteams zwei weitere E-Smarts bestellt worden. Sie gehören ab April 2015 zum Fuhrpark des Spar- und Bauvereins.



Die Belegschaft des Spar- und Bauvereins setzt sich kontinuierlich mit Themen, Maßnahmen und Initiativen auseinander, die Energieeinsparungen und eine höhere Energieeffizienz ermöglichen. Mit gutem Beispiel sind im Berichtszeitraum die Auszubildenden vorangegangen. Sechs angehende Immobilienkaufleute haben an einem Weiterbildungsangebot der Industrie- und Handelskammer Hannover teilgenommen und sich zu Energyscouts ausbilden lassen. Eine entsprechende Initiative, die von Bundesumwelt- und Bundeswirtschaftsministerium unterstützt worden ist, konnte insgesamt 60 Auszubildende aus 16 Unternehmen zusammenbringen. Im Rahmen von fünf Workshops und praktischen Übungen haben sie sich zu betrieblichen Energielotsen weitergebildet.

Dass sich der Nachwuchs des Spar- und Bauvereins mit Energiespar- und Umweltthemen beschäftigt, hat mehrere gute Gründe. Die Auszubildenden lernen, wie eine Wohnungsgenossenschaft möglichst nachhaltig handeln kann. Sie sind darauf vorbereitet, hausinterne Projekte anzustoßen und Mitarbeiter für Verhaltensweisen zu sensibilisieren, die dem Umweltschutz förderlich sind. Außerdem ist geplant, dass sie ihre erworbenen Kenntnisse extern weitergeben. Auf lange Sicht sollen die Auszubildenden in

der Lage sein, den Mietern des Spar- und Bauvereins einen Beratungsservice anzubieten. Bestes Beispiel: Die Energyscouts haben gelernt, wie man möglichst umwelt- und energiebewusst heizt bzw. lüftet. Dieses Wissen können sie an Kollegen und Mitglieder gleichermaßen weitergeben.

Einen weiteren Beitrag zu nachhaltigem Handeln leistet der Spar- und Bauverein mit seiner neuen Rolle in der Klimaschutzagentur Region Hannover. Zum Jahreswechsel ist aus dem langjährigen Fördermitglied ein starker Partner geworden. Seit dem 1. Januar 2015 gehört der Spar- und Bauverein zum Gesellschafterkreis der Klimaschutzagentur. Er übernimmt an der Seite der Region Hannover und der Stadt Hannover sowie renommierter Unternehmen wie enercity und avacon Verantwortung für den Klimaschutz. Seit 2001 bündelt die gemeinnützige Agentur die Klimaschutz-Aktivitäten in der Region Hannover. Sie versteht sich als Impulsgeber für Politik und Wirtschaft. Alle Beteiligten haben ein ehrgeiziges Ziel: In der Region Hannover soll der Ausstoß klimaschädlicher Emissionen bis zum Jahr 2020 um 40 % im Vergleich zu 1990 gesenkt werden. Sie treiben zudem den Einsatz regenerativer Energieträger und von Effizienztechnologien voran.

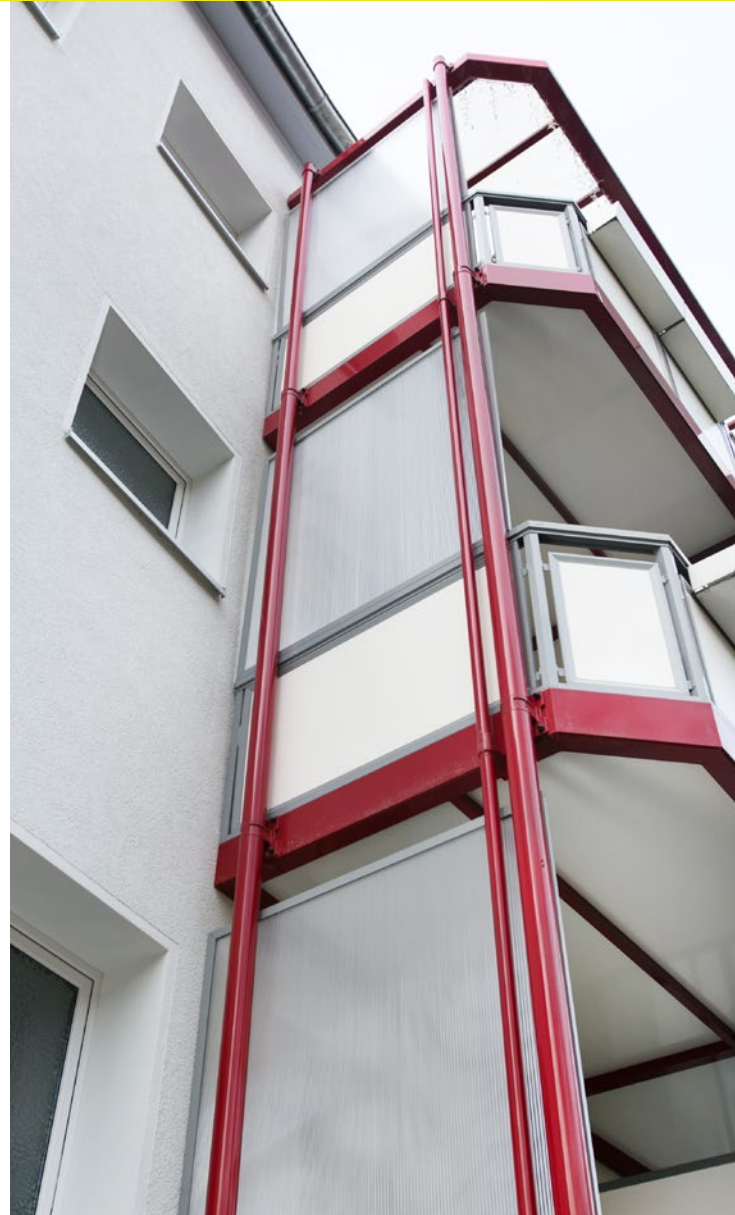
Kapitel



Grundlagen des Unternehmens

Der Spar- und Bauverein ist auch im Geschäftsjahr 2014 seiner führenden Rolle gerecht geworden. Hannovers älteste und größte Wohnungsgenossenschaft hat ihren Erfolgskurs fortgesetzt. Das belegen eindrucksvolle Fakten und Zahlen. 23.947 Mitglieder (Stichtag 31.12.2014) vertrauen dem 1885 gegründeten Unternehmen und wissen dessen Wohnraumangebote sowie den vorbildlichen Service zu schätzen. In 14 Stadtteilen von Hannover bietet der Spar- und Bauverein zeitgemäßen Wohnraum zu fairen Konditionen an. Im Berichtszeitraum haben 7.821 Wohnungen, 98 gewerbliche sowie eigengenutzte Objekte und 1.083 Garagen bzw. Carports zu seinem Bestand gehört.

Die oberste Prämisse beim Spar- und Bauverein bleibt: Er handelt als Genossenschaft vor allem zum Wohl seiner Mitglieder. Darauf sind das Leitbild und die zukunftsorientierte Strategie des Unternehmens ausgerichtet. Die Spareinlagen seiner Mitglieder nutzt der Spar- und Bauverein, um in den eigenen Bestand zu investieren und diesen weiterzuentwickeln. Er schafft



Voller Vielfalt: Zum Bestand des Spar- und Bauvereins gehören 7.821 Wohnungen, die sich auf 14 Stadtteile von Hannover verteilen.

damit Angebote und Werte, die seinen Mitgliedern ein schönes Wohnen und Leben ermöglichen.

Die folgenden Kapitel basieren auf der Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 20). Sie geben detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.


Wirtschaftsbericht

Der Bestand des Spar- und Bauvereins hat im Berichtszeitraum eine Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 514.117,01 m² (Vorjahr: 511.721,35 m²) umfasst. Weil bezahlbarer Wohnraum in Hannover stark gefragt ist, versucht die Genossenschaft kontinuierlich, neue Grundstücksflächen zu aktivieren und bestehende optimal zu nutzen. Im Geschäftsjahr 2014 konnte der Bestand durch neuen Wohnraum in Vahrenwald ergänzt werden. Hier hat es im Eckbereich Benzweg/Melanchthonstraße einen Abriss von drei Gebäuden gegeben, deren Sanierung unwirtschaftlich gewesen wäre. An gleicher Stelle ist ein viergeschossiger Neubau mit 26 Wohnungen und Tiefgarage fertiggestellt worden, der seit dem Dezember 2014 bewohnt wird. Damit steht moderner, barrierearmer Wohnraum in zentraler Lage auf einer Gesamtnutzfläche von rund 2.000 m² zur Verfügung. In das gesamte Projekt sind rund 5,1 Mio. Euro investiert worden.

Auch in 2014 ist es den Mitarbeitern und Partnern des Spar- und Bauvereins wieder gelungen, den Bestand vorbildlich zu pflegen und auf die Wünsche der Mieter einzugehen. Allein die Investitionen in energetische Maßnahmen und Fassadenverschönerungen haben im Berichtszeitraum rund 5,7 Mio. Euro betragen. Außerdem ist in erheblichem Maße in Wohnungsmodernisierungen (3,3 Mio. Euro), Bad-sanierungen (81.000 Euro) und Wohnraumanpassungen (87.000 Euro) investiert worden. Zusätzlich haben neue Briefkastenanlagen und Vordächer (Gesamtkosten: 173.000 Euro) sowie neue Rollatorenhäuschen (71.000 Euro) zu einer Aufwertung des Bestandes beigetragen.

Die durchschnittliche Kaltmiete im Bestand des Spar- und Bauvereins lag zum 31.12.2014 bei 5,39 Euro pro m² Wohnfläche. Zum Geschäftsjahresabschluss waren im Leerstandsbericht lediglich 144 Wohnungen (Vorjahr: 102) vermerkt. Davon sind 50 Wohnungen wegen bevorstehender Gebäudeabriss nicht mehr genutzt worden. In weiteren 67 Wohnungen sind bautechnische Maßnahmen durchgeführt worden, um sie dem Markt wieder zuführen zu können. Nur in 27 Wohnungen hat es einen kurzzeitigen Leerstand gegeben, weil eine direkte Anschlussvermietung nicht möglich war.

Angesichts des Standards der Wohnungen und Häuser sowie der Qualität der Dienstleistungen bleibt die



Gelungenes Ensemble: Die Fassade in der Zimmermannstraße ist dank des neuen Klinkers ein echter Hingucker und beschert eine hohe Wertigkeit.

Fluktuation äußerst gering. Lediglich 639 Mieter (Vorjahr: 624) haben im Berichtszeitraum ihre Wohnung gekündigt, was einer Wechselquote von 8,17 % entspricht. Damit ist es gelungen, an die guten Werte der Vorjahre anzuknüpfen. Die Wechselquote für 2014 beinhaltet 39 Kündigungen im Heinrich-Köhler-Hof (Vahrenwald) und in der Levester Straße (Oberricklingen). Dort musste für die Mieter wegen des geplanten Abrisses nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude neuer Wohnraum gefunden werden. Für 31 Mieter konnte im Rahmen eines Wohnungstausches eine neue Wohnung im Bestand gefunden werden. Acht Mieter sind entweder in ein Pflegeheim gewechselt, innerhalb ihrer Familie aufgenommen oder an einen Mitbewerber des Spar- und Bauvereins vermittelt worden. Im Heinrich-Köhler-Hof und in der Levester Straße wird der Bau von zeitgemäßen und barrierearmen Wohnungen vorbereitet. Die dafür notwendigen Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2014 konkretisiert worden.

Wann immer Nutzer umgezogen sind und freie Wohnungen innerhalb kürzester Zeit renoviert bzw. neu vermietet werden mussten, ist schnell und professionell reagiert worden. Die Mitarbeiter des Spar- und Bauvereins leisten auch in jenen Momenten Hilfestellung, wenn bei Mitgliedern familiäre Einschnitte oder persönliche Veränderungen anstehen.

Sie sind für den Fall von Krankheiten und Pflegebedürftigkeit sensibilisiert, handeln sorgsam und kümmern sich umgehend um die Belange betroffener Genossenschaftsmitglieder.

Je geringer die Anzahl von Beanstandungen bleibt, desto höher ist die Wohnzufriedenheit der Genossenschaftsmitglieder. Im Berichtszeitraum hat es beim Spar- und Bauverein lediglich 152 Beschwerden gegeben. Die meisten von ihnen (68) sind auf Meinungsverschiedenheiten innerhalb von Hausgemeinschaften zurückzuführen. Neben Beschwerden über das Wohnumfeld (12) waren unter anderem Beanstandungen von Dienstleistungen der häufigste Grund dafür, dass sich Mieter zu Wort gemeldet haben. In einem einzigen Fall waren Handwerkerarbeiten mit Ärger verbunden. Erfreulich selten sind beispielsweise auch Beschwerden über Mängel aufgetreten – bei 618 Neubezügen gab es gerade einmal 26 negative Rückmeldungen. In drei Fällen ist eine Unzufriedenheit mit der Leistung eines Ansprechpartners beim Spar- und Bauverein in Zusammenhang gebracht worden. Das ist ein sehr erfreulicher Wert, der wie schon in den Vorjahren belegt: Das hohe Engagement der Mitarbeiter ist ein wesentlicher Beitrag zum Erfolg des Spar- und Bauvereins und zur Zufriedenheit seiner Mitglieder.

Mitglieder und Geschäftsanteile

Am 31.12.2014 hatte der Spar- und Bauverein 23.947 Mitglieder (Vorjahr: 23.819) mit insgesamt 621.646 Geschäftsanteilen.

Aufgrund von Kündigungen, Todesfällen, Ausschlüssen und Übertragungen hat sich die Anzahl der Mitglieder im Berichtszeitraum um 877 mit 18.240 Geschäftsanteilen verringert. Diesen Abgängen stehen im Geschäftsjahr 1.005 Beitritte mit 101.139 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile gegenüber.

Die Summe der Geschäftsguthaben 2014 betrug zum Bilanzstichtag 15.934 TEuro gegenüber 13.867 TEuro im Vorjahr.

Spareinlagen

Die Höhe der Spareinlagen ist im Berichtszeitraum um mehr als 4 Mio. Euro auf 200,7 Mio. Euro gestiegen. Trotz der Niedrigzinsphase lässt sich daraus ableiten: Die sieben Modelle für Geldanlage und Vorsorge, die der Spar- und Bauverein seinen Mitgliedern anbietet, bleiben als sichere Lösungen gefragt. Seine Sparabteilung sorgt für eine hohe Transparenz sämtlicher Angebote.

Mit Blick auf Spareinlagen von juristischen Personen folgt der Spar- und Bauverein einer neuen Richtlinie

der Europäischen Union (EU), die seit dem 1. Januar 2014 Gültigkeit besitzt und Änderungen im Kreditwesengesetz (KWG) zur Folge hatte. Bisher waren für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung nur ausgewählte KWG-Vorschriften relevant. Die neue EU-Richtlinie hat zur Folge, dass Spareinlagen im § 1 Abs. 29 KWG definiert sind. Für Wohnungsgenossenschaften bedeutet das, dass die Spareinlagen von Kapitalgesellschaften, Genossenschaften, wirtschaftlichen Vereinen oder Personenhandelsgesellschaften nicht entgegennehmen dürfen – es sei denn, es handelt sich dabei um Mietsicherheiten für Wohnraum gem. § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Mitarbeiter und Ausbildung

Der Vorstand und 77 Mitarbeiter, davon acht Auszubildende und elf Teilzeitkräfte, haben sich im vergangenen Jahr um die Belange unserer Kunden gekümmert. Sechs Mitarbeiter sind im Berichtszeitraum ausgeschieden und fünf Mitarbeiter in das Unternehmen eingetreten.

Auf die Ausbildung von eigenem Nachwuchs legt der Spar- und Bauverein großen Wert. Acht junge Menschen waren im Berichtszeitraum in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann. Die betriebliche Ausbildung und der Unterricht in der Berufsschule sind durch praxis-

orientierten Fernunterricht am Europäischen Bildungszentrum in Bochum auf hohem Niveau abgerundet worden. Schülerinnen und Schülern, die sich im Rahmen des Zukunftstages für den Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau bzw. Immobilienkaufmann interessiert haben, konnte der Spar- und Bauverein interessante Einblicke gewähren und sich dabei als attraktiver Arbeitgeber darstellen.

Neben der beruflichen Erstausbildung ist auch die Qualifizierung und Weiterbildung sämtlicher Mitarbeiter ein wichtiger Aspekt im Rahmen des Personalwesens. Auch in 2014 sind beim Spar- und Bauverein wieder zahlreiche Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen angeboten worden – zum Teil in Form von Inhouse-Schulungen, aber auch außerhalb des Unternehmens. Im Rahmen der Inhouse-Schulungen ist unter anderem thematisiert worden, wie die Mitarbeiter Stress bewältigen. Sie sind dafür sensibilisiert worden, wie es gelingt, auf die hohen Anforderungen des modernen Arbeitsalltages flexibel zu reagieren und möglichst kundenfreundlich zu agieren.

Als fürsorglicher Arbeitgeber achtet der Spar- und Bauverein darauf, dass genügend Angebote für seine Mitarbeiter geschaffen werden, die der Gesundheitsförderung dienen. Neben sportlichen Aktivitäten (Drachenbootrennen, Firmenlauf, Betriebsfußball) einzelner Mitarbeiter auf freiwilliger Basis gibt es



Rückblende: Das Geschäftsjahr 2014 war für das Team des Spar- und Bauvereins und seine 23.947 Genossenschaftsmitglieder ein Erfolg.

Jahr für Jahr einen hausinternen Gesundheitstag, der dieses Mal durch das Kernthema „Gegen den Stress“ geprägt war und die Mitarbeiter u. a. darüber informiert hat, wie es gelingt, mit Alltagsstress besser umzugehen. Um den Mitarbeitern die Vereinbarkeit von Berufs- und Familienleben zu erleichtern, ist der Spar- und Bauverein seit dem 1. November 2014 ein Partnerunternehmen von Fluxx. Das familienfreundliche Projekt der Stadt Hannover macht als besonderen Service eine Kinderbetreuung im Notfall möglich und kann auch kurzfristig mit gezielter Beratung, erfahrenen Betreuungspersonen und einem Fahrdienst helfen.

Ehrenamtliche

Das besondere Miteinander innerhalb einer Genossenschaft liegt dem Spar- und Bauverein sehr am Herzen. Es entsteht nicht nur durch dessen Wohnraumangebot und seine Mitarbeiter. Viele der zusätzlichen Angebote und Serviceleistungen wären ohne das Engagement ehrenamtlicher Helfer nicht

möglich gewesen. Insbesondere in den fünf Treffpunkten des Spar- und Bauvereins haben 67 Ehrenamtliche mit hohem persönlichen Einsatz vielfältige Aktionen initiiert und betreut. Vom Spielertreff über den PC-Treff und den Tanztee bis hin zu gemeinsamen Ausflügen und Fahrten: Angebote wie diese wären ohne den Einsatz freiwilliger Helfer nur schwer umsetzbar gewesen. Der Vorstand und das gesamte Mitarbeiterteam sind deshalb äußerst dankbar für die Unterstützung durch Ehrenamtliche. Sie sorgen für viel Leben im Spar- und Bauverein und bereiten den Mitgliedern mit ihrem Engagement große Freude.

Ehrenamtliches Engagement: Viele besondere Angebote wie der Laternenumzug am Jahnplatz sind ein Erfolg, weil freiwillige Helfer ihren Beitrag dazu leisten.



Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Spar- und Bauvereins ist im Geschäftsjahr 2014 um 7,18 Mio. Euro (+ 2,2 %) auf 338,96 Mio. Euro gestiegen.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 71,0 % (240,5 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 1,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe von 11,7 Mio. Euro. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 9,9 Mio. Euro berücksichtigt.

Das Finanzanlagevermögen hat sich durch die Beteiligung an der Klimaschutzagentur Region Hannover GmbH erhöht.

Das Umlaufvermögen hat sich um 5,36 Mio. Euro auf 98,4 Mio. Euro erhöht. Im Wesentlichen liegt die Erhöhung an dem Zuwachs von Wertpapieren und flüssigen Mitteln.

Die Zahlungsbereitschaft war auch in 2014 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 2014 ist das Eigenkapital zum 31.12.2014 um rund 4,0 Mio. Euro auf 88,66 Mio. Euro angestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich von 25,53 % auf 26,16 % erhöht.

Finanzlage

Die Liquiditätssteuerung der Genossenschaft im Rahmen des Finanzmanagements hat auch im Geschäftsjahr 2014 als wesentliche Aufgabe die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit gewährleistet. Dies zeigt auch das Meldewesen gegenüber der Bankenaufsicht, dem der Spar- und Bauverein als Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung unterliegt. Im Rahmen der Anforderungen an die Liquidität erfolgt eine Meldung, bei dem die im Monat zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel die während dieses Zeitraums zu erwartenden Zahlungsabflüsse decken. Die errechnete Kennzahl muss mindestens 1,0 betragen. Der Spar- und Bauverein hat diesen Wert stets eingehalten und zum Jahresende 2014 eine Liquiditätskennzahl von 3,14 errechnet.

Die Gesamtkennziffer gem. der Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvV) beträgt zum Bilanzstichtag 28,29 % (Vorjahr: 23,13 %).

Die Finanzmittelherkunft und die -verwendung im abgelaufenen Geschäftsjahr zeigt die folgende Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung (in TEuro)

	2014	2013
Cashflow nach DVFA/SG	12.868,50	12.260,50
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.310,20	11.278,80
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-11.518,40	-9.110,30
Mittelzu/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	7.391,60	8.393,40
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	6.183,40	10.561,90
Finanzmittelbestand am 01.01.	77.651,00	67.089,10
Finanzmittelbestand am 31.12.	83.834,40	77.651,00

Entwicklung von Finanzkennzahlen in den vergangenen fünf Jahren:

	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote	26,16 %	25,53 %	26,13 %	26,53 %	25,65 %
Cashflow nach DVFA/SG	12.868,50€	12.260,50 €	10.932,50 €	11.152,90 €	9.381,60 €
Fluktuationsquote	8,2 %	8,0 %	8,2 %	8,7 %	8,6 %
Leerstandsquote	1,84 %	1,31 %	1,22 %	1,62 %	1,44 %

Ertragslage (in TEuro)	2014	2013	Veränderung
Betriebsergebnis	1.644,40	1.810,40	-166,00
Finanzergebnis	511,90	295,90	+216,00
Neutrales Ergebnis	416,80	172,40	+244,40
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-104,20	0,00	-104,20
Jahresüberschuss	2.468,90	2.278,70	+190,20

Geschäftsergebnis

Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 2.468,9 TEuro liegt deutlich über dem Planergebnis in Höhe von 1.477 TEuro. Wesentlicher Grund für die Ergebnisabweichung gegenüber dem Wirtschaftsplan ist das anhaltend rückläufige Zinsniveau. Der mit 4,56 Mio. Euro geplante Zinsaufwand hat sich auf 3,77 Mio. Euro reduziert. Das im Betriebsergebnis enthaltene Zinsergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr noch einmal um 121,2 TEuro verbessert werden. Eine weitere wesentliche Abweichung im Betriebsergebnis sind die Sollmieten. Diese haben sich im Jahresvergleich zum Vorjahr um 629,1 TEuro erhöht. Die mit 32,04 Mio. Euro geplanten Sollmieten-erlöse nach Abzug der Erlösschmälerungen liegen mit einem Jahreswert von 32,96 Mio. Euro über dem Vorjahreswert in Höhe von 32,37 Mio. Euro. Durch

Anpassung der Nutzungsdauer einzelner Objekte haben sich die mit 9,2 Mio. Euro geplanten Abschreibungen um 0,54 Mio. Euro auf 9,89 Mio. Euro erhöht. Im Jahresvergleich zum Geschäftsjahr 2013 sind die Abschreibungen auf Sachanlagen im Betriebsergebnis um 483,0 TEuro gestiegen und haben sich genauso ergebnismindernd ausgewirkt wie Aufwendungen für die Instandhaltung, die mit 10.386,0 Mio. Euro um 469,1 TEuro höher als im Vorjahr bilanziert worden sind.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres haben sich Vorgänge, die von besonderer Bedeutung sind, bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes nicht ereignet.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein Kernelement innerhalb der Unternehmenssteuerung und findet seine Anwendung unternehmensübergreifend im gesamten Organverbund der Spar- und Bauverein eG. Basis für das implementierte System sind die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der aktuellen Fassung vom 14.12.2012. Das Risikomanagement setzt sich aus der Risikostrategie, der Steuerung der Risikotragfähigkeit sowie dem internen Kontrollsystem zusammen.

Die jährliche Risikoinventur sorgt dafür, dass Risiken identifiziert und auf ihre Wesentlichkeit eingestuft werden können. Auf Grundlage der MaRisk gewährleisten die entsprechenden Risikosteuerungs- und -controllingprozesse eine Steuerung und Überwachung der Risiken. Sobald daraus Ergebnisse resultieren, finden diese sich im Risikofrühwarnsystem mit den Schwerpunkten in den wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereichen und im Sparbereich wieder. Das Risikofrühwarnsystem wird dadurch ergänzt, dass es im Unternehmen eine gelebte Risikokultur im Umgang mit operationellen Risiken gibt. Alle Mitarbeiter sind sich bewusst, dass sie mit Risiken verantwortungsbewusst umgehen müssen. Für das

Minimieren von operationellen Risiken des Spar- und Bauvereins sind in erster Linie die betroffenen Fachbereiche in enger Zusammenarbeit mit dem Stabsbereich Unternehmensentwicklung zuständig. Zusätzlich wurde im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation im Geschäftsjahr 2014 ein Hinweisgebersystem unter Beachtung des neu gefassten § 25 a KWG implementiert. Auf diesem bewährten Weg wird das vorhandene Risikomanagementsystem der Genossenschaft kontinuierlich optimiert.

Die Risiken von Preisänderungen sind im wohnungswirtschaftlichen Bereich begrenzt. Auf Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge gibt es eine langfristige Festlegung der Mieten. Und dank der regelmäßig durchgeführten Bestandspflege der Immobilien kann aus Sicht des Spar- und Bauvereins künftig eher mit steigenden Mieterlösen gerechnet werden. Deshalb sind weder aktuell noch mittel- und langfristig Liquiditätsrisiken zu erwarten. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erreicht werden. Außerdem verfügt der Spar- und Bauverein über erhebliche Liquiditäts- und Beleihungsreserven. Damit ist die Genossenschaft auch gut auf mögliche Baukostenrisiken vorbereitet. Im Zuge steigender Bau- und Energiekosten, anspruchsvoller gesetzlicher Vorgaben und der angedachten Verschärfung der Energieeinsparverordnung bei Neubauten steht die deutsche Wohnungswirtschaft vor

ernst zu nehmenden Herausforderungen. Deshalb werden sämtliche Aspekte, die Baukostenrisiken berühren, in der Planungsrechnung des Spar- und Bauvereins angemessen berücksichtigt.

Die Ausfallrisiken der Genossenschaft werden als gering eingeschätzt. Im Jahr 2014 haben die Forderungsausfälle lediglich 0,30 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten fließen dem Spar- und Bauverein überwiegend im Rahmen von Einzugsermächtigungen zu. Auch die Adressenausfallrisiken im Wertpapierportfolio der Genossenschaft werden als sehr gering eingeschätzt. Ziel der Anlagen ist eine Liquiditätssicherung im Rahmen der konservativ gefassten Geschäftsstrategie. Eine breite Streuung der Anlagen unter Berücksichtigung von definierten Ratingvorgaben ohne Währungsrisiken wird strikt beachtet und laufend überwacht.

Die kontinuierliche Risikoüberwachung und die getroffenen Vorsorgemaßnahmen haben ergeben: Es gibt keine wirtschaftlichen Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig belasten könnten. Bis auf Prozessrisiken im üblichen Rahmen sind keine rechtlichen Risiken erkennbar.

Konsequente Zielsetzung: Der Spar- und Bauverein will seine erfolgreiche Wachstumsstrategie auch in den kommenden Jahren fortsetzen.



Finanzinstrumente

Sicherungsgeschäfte und besondere Finanzinstrumente kommen beim Spar- und Bauverein nicht zum Einsatz. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital der Genossenschaft, die Spareinlagen und in geringem Umfang Kapitalmarktdarlehen. Aufgrund der Zinsfestschreibungen bei den Annuitätendarlehen sind die Zinsänderungsrisiken begrenzt. Bei seinen Konditionen für Spareinlagen orientiert sich der Spar- und Bauverein am Marktumfeld, in dem der Vorstand durch das vorhandene Risikofrühwarnsystem kurzfristig auf Veränderungen reagieren kann. 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 leistet einen wichtigen Baustein zur finanziellen Stabilität der Genossenschaft bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern.

Chancen und Ausblick

Die Wachstumsstrategie der Genossenschaft berücksichtigt die Prognosen bezüglich der demographischen Entwicklung in Hannover und des regionalen Wohnungsmarktes. Der Vorstand fühlt sich durch die erfreuliche Mitgliederentwicklung in den

vergangenen Jahren in seinem Handeln bestätigt. Sie belegt, dass die Wohnraum- und Sparangebote gut angenommen werden und der Spar- und Bauverein als sehr vertrauenswürdig eingestuft wird.

Der aktuelle geschäftspolitische Kurs, der der Unternehmensstrategie konsequent folgt, soll auch in den kommenden Jahren beibehalten werden. Das bedeutet, dass weitere Neubauvorhaben umgesetzt und geplant werden. Für die langfristige Umsetzung der Wachstumsstrategie ist es allerdings erforderlich, dass die Genossenschaft die Möglichkeit bekommt, neue Wohnbauflächen zu erwerben, die es ihr ermöglicht, bei steigenden Grund- und Bodenerwerbskosten sowie steigenden energetischen Anforderungen bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder im Rahmen des satzungsgemäßen Auftrages zu schaffen. Für das Geschäftsjahr 2015 sind für die Neubaulprojekte im Richard-Partzsch-Weg in Davenstedt (6 Wohneinheiten), im Nicolai-Quartier in Limmer (45 Wohnungen) sowie im Merianweg in Groß-Buchholz (27 Wohnungen) Investitionen in Höhe von 6,72 Mio. Euro geplant.

Auch die Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie auf hohem Niveau mit geplanten Ausgaben von mehr als 30,00 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche wird fortgeführt. Diese höheren, ergebniswirksamen Investitionen in den Wohnungsbestand haben zur Folge, dass sich die Jahresüberschüsse gegenüber

den vergangenen Geschäftsjahren reduzieren. Für das Geschäftsjahr 2015 sieht das Planergebnis, unter der Annahme von leicht steigenden Zinsaufwendungen, bei erwarteten Sollmietenerlösen in Höhe von 33,98 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 9,0 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gem. vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 10,24 Mio. Euro, einen Jahresüberschuss von rund 1,5 Mio. Euro vor. Diese Planungen sollen dazu führen, dass die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages gelingt und die nachhaltige Verbesserung der Ertragskraft des Spar- und Bauvereins gesichert ist.

Um die Zufriedenheit der Mitglieder weiter zu erhöhen und damit auch die Bindung an die Genossenschaft zu stärken, wird die Optimierung einzelner Wohnquartiere konsequent fortgesetzt. Gepflegte Gebäude und ansprechende Außenanlagen sind wesentliche Komponenten, wenn es darum geht, eine gute Nachbarschaft zu fördern. Auch die Angebote in den Treffpunkten, die den Mitgliedern als zentrale Anlaufstellen bzw. Serviceeinrichtungen dienen, leisten einen wichtigen Beitrag. Die sehr positiven

Erfahrungswerte der vergangenen Jahre in den vorhandenen Treffpunkten haben uns veranlasst, im laufenden Jahr eine weitere Begegnungsstätte im Stadtteil Vahrenwald einzurichten. Die Bestandspflege und die Stärkung des Miteinanders sind als Chancen in der Hinsicht erkannt, dass der Spar- und Bauverein seiner gesellschaftlichen Verantwortung gerecht wird und zugleich eine wichtige Grundlage für seinen wirtschaftlichen Erfolg schafft.

Hannover, den 27. Februar 2015

Der Vorstand

Frommann

Wensing

Glänzende Perspektive: Der Spar- und Bauverein fühlt sich für die Zukunft gut gerüstet und durch die erfreuliche Mitgliederentwicklung in seinem Handeln bestätigt.



Aktiva
(alle Angaben in Euro)

(alle Angaben in Euro)	31.12.2014		31.12.2013
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		185.830,00	344.195,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	223.192.422,01		220.152.391,45
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.960.787,77		9.291.005,35
3. Grundstücke ohne Bauten	1.822.967,63		1.516.345,29
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	179.084,05		180.162,26
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	17.451,10		21.145,53
6. Bauten auf fremden Grundstücken	203.428,00		218.737,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	459.210,00		541.264,00
8. Anlagen im Bau	0,00		1.376.463,21
9. Bauvorbereitungskosten	664.753,57	235.500.104,13	211.408,10

	31.12.2014		31.12.2013
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11		3.805.782,11
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.000.000,00		1.000.000,00
3. Andere Finanzanlagen	900,00	4.806.682,11	300,00
Anlagevermögen insgesamt		240.492.616,24	238.659.199,30
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		9.517.861,26	9.107.617,59
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	125.443,17		131.318,96
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	109,50		30.784,14
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen: 19.464,73 € (Vorjahr: 21.116,10 €) davon Sonstige Vermögensgegenstände: 185.851,14 € (Vorjahr: 87.214,25 €) davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: -46.377,58 € (Vorjahr: -43.336,62 €) davon Sonstige Verbindlichkeiten: -572,82 € (Vorjahr: -926,11 €)	158.365,47		64.067,62
4. Sonstige Vermögensgegenstände	665.885,59	949.803,73	1.010.473,71
III. Wertpapiere		62.556.139,68	60.384.002,13
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		25.414.670,16	22.353.048,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten		25.305,50	34.800,17
Bilanzsumme		338.956.396,57	331.775.311,81

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Passiva

(alle Angaben in Euro)

	31.12.2014	31.12.2013
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	374.425,00	366.478,31
2. der verbleibenden Mitglieder	15.534.807,94	13.464.932,97
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen: 6.342,06 € (Vorjahr: 2.992,03 €)	25.700,00	15.934.932,94
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 246.887,32 € (Vorjahr: 227.866,63 €)	8.989.775,52	8.742.888,20
2. Bauerneuerungsrücklage	13.369.432,95	13.369.432,95
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.486.359,55 € (Vorjahr: 1.390.787,60 €)	48.145.737,71	70.504.946,18
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	2.468.873,16	2.278.666,25
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-246.887,32	2.221.985,84
Eigenkapital insgesamt	88.661.864,96	84.689.285,21

	31.12.2014	31.12.2013
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	10.970.129,00	10.555.761,00
2. Steuerrückstellungen	56.050,00	0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00	2.462.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	4.696.924,68	18.185.103,68
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.031.159,51	14.660.606,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.616.900,66	4.834.446,02
3. Spareinlagen a) mit vereinb. Kündigungsfrist von 3 Monaten: 199.434.704,86 € (Vorjahr: 194.037.574,43 €) b) mit vereinb. Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten: 1.135.826,14 € (Vorjahr: 1.222.434,17 €)	200.570.531,00	195.260.008,60
4. Andere Kundeneinlagen davon von verbundenen Unternehmen: 1.142,52 € (Vorjahr: 1.117,41 €)	145.771,93	1.178.975,25
5. Erhaltene Anzahlungen	10.148.693,53	10.093.312,99
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	265.319,85	296.965,06
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.446.002,01	2.747.905,69
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: 132.607,92 € (Vorjahr: 141.459,09 €) davon Sonstige Verbindlichkeiten: 30,87 € (Vorjahr: 20,60 €) davon Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen: -10.725,54 € (Vorjahr: -6.361,78 €)	121.913,25	135.117,91
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 392.969,31 € (Vorjahr: 425.951,30 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 230,43 € (Vorjahr: 232,35 €)	723.619,07	232.069.910,81
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	39.517,12	0,00
Bilanzsumme	338.956.396,57	331.775.311,81

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis
31. Dezember 2014 (alle Angaben in Euro)

	2014		2013
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	42.480.942,44		41.959.045,98
b. aus Betreuungstätigkeit	30.190,27		34.889,24
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	412.326,12	42.923.458,83	365.722,23
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		410.243,67	-90.342,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		69.707,97	81.709,34
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.220.969,71	1.238.475,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.718.236,78		19.100.519,87
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	124.356,73	19.842.593,51	152.164,07
Rohergebnis		24.781.786,67	24.336.816,29

	2014		2013
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.658.451,79		3.480.552,23
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 704.077,22 € (Vorjahr: 970.997,49 €)	1.398.964,32	5.057.416,11	1.633.988,52
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.893.221,92	9.348.932,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.672.054,09	3.621.693,74
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		185.851,14	87.214,25
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		24.250,00	28.083,33
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 62,48 € (Vorjahr: 13,14 €)		1.629.365,65	1.584.187,22
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	10.200,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 89,62 € (Vorjahr: 175,59 €)		3.773.100,70	4.031.163,70
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.225.460,64	3.909.770,30
15. Steuern vom Einkommen		104.251,96	-13,24
16. Sonstige Steuern		1.652.335,52	1.631.117,29
17. Jahresüberschuss		2.468.873,16	2.278.666,25
18. Einstellung in Ergebnisrücklagen		246.887,32	227.866,63
19. Bilanzgewinn		2.221.985,84	2.050.799,62

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 beinhalten den Neubau eines Pavillons. 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 netto wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro netto werden ab dem 01.01.2008 gem. § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst und 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:
- Immaterielle Vermögensgegenstände: 33 1/3 %, ERP-Software 20 % (auf Zugänge zeitanteilig)
 - Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

	Nutzungsdauer
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 errichtet	80 Jahre
in 1997 erworbene Wohnbauten	degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG

	Nutzungsdauer
Außenanlagen	10 Jahre
Verwaltungs- und andere Gebäude	25 bzw. 50 Jahre
Garagen	20 Jahre

Umlaufvermögen
Unfertige Leistungen wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten bewertet.

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 in Höhe von 331,3 TEuro.

Wertpapiere wurden nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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 Grundlage der Heubeck Richttafeln 2005 G berechnet. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn-/ Gehaltssteigerung sowie ein Rententrend von 3,00 % angesetzt. Als Rechnungszinsfuß wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen fünfzehn Jahre in Höhe von 4,89 % zum 31.12.2013 bzw. von 4,58 % zum 31.12.2014 zugrunde gelegt.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung darf nach den Bestimmungen des BilMoG nicht mehr neu gebildet werden. Seit der Übergangsbilanzierung zum 1. Januar 2010 wurde die Rückstellung beibehalten und seitdem 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.

Bei den Altersteilzeitverpflichtungen wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre und eine Gehaltssteigerung von 2,5 % berücksichtigt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Altersteilzeitverträge beträgt zum 31.12.2014 weniger als ein Jahr.

Das für diese Verpflichtungen zu sichernde Wertguthaben nach § 8 a AltTZG wird in Form von Wertpapieranteilen in einem Treuhanddepot gehalten. Im Geschäftsjahr 2014 wurde das Guthaben von 167.655,61 Euro um 125.642,78 Euro auf 42.012,83 Euro reduziert. Der Kurswert des Wertguthabens beträgt zum Bilanzstichtag 43.066,56 Euro.

Planung mit Vernunft: Hohe Investitionen in den Bestand des Spar- und Bauvereins beeinflussen kurzfristig das Jahresergebnis, zahlen sich aber langfristig aus.





Elementare Werte: Gepflegte und vorzeigbare Quartiere wie das in der Berdingstraße sind die Basis für den Erfolg des Spar- und Bauvereins.

Saldierung gem. § 246 Abs. 2 HGB zum 31.12.2014:

Rückstellungswert der Altersteilzeitvereinbarungen	42.701,00 €
abzüglich gesichertes Wertguthaben	42.012,83 €
bilanzierte Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen	688,17 €

Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen in der Position „Sonstige Rückstellungen“ ergaben sich aus der Neubewertung, im Rahmen des Übergangs auf die neuen Vorschriften des BilMoG, Auflösungsbeträge, die durch Inanspruchnahme des Beibehaltungswahlrechtes nicht bilanziert wurden, da bis spätestens 31.12.2024 voraussichtlich eine erneute Zuführung in dieser Höhe erfolgen müsste. Die Überdotierung beträgt am 31.12.2014 unverändert zum Vorjahr 224.616,25 Euro.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen mit 100 % des Stammkapitals (100.000,00 Euro) an der Niedersächsischen Bauträger-Gesellschaft mbH, Hannover (NBG). Der geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 weist ein Eigenkapital von 4.064.184,24 Euro aus. Das aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die Spar- und Bauverein eG abzuführende Jahresergebnis beläuft sich auf 185.851,14 Euro.

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 160.900,04 Euro (Vorjahr: 285.624,59 Euro) enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Entwicklung des Anlagevermögens 2014

nach § 268 Abs. 2 i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB
(alle Angaben in Euro)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2014	Buchwert Vorjahr 31.12.2013	Abschreibungen im Geschäftsjahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.476.347,68	108.112,78	0,00	0,00	1.398.630,46	185.830,00	344.195,00	266.477,78
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke mit Wohnbauten	387.853.423,04	6.871.959,67	0,00	5.285.012,72	176.817.973,42	223.192.422,01	220.152.391,45	9.116.941,83
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.002.058,34	9.023,82	0,00	1.986,42	9.052.280,81	8.960.787,77	9.291.005,35	341.227,82
3. Grundstücke ohne Bauten	1.934.712,30	331.870,50	0,00	-25.248,16	418.367,01	1.822.967,63	1.516.345,29	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	180.162,26	0,00	1.078,21	0,00	0,00	179.084,05	180.162,26	0,00
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	174.705,56	0,00	24.498,57	0,00	132.755,89	17.451,10	21.145,53	0,00
6. Bauten auf fremden Grundstücken	309.677,89	0,00	0,00	0,00	106.249,89	203.428,00	218.737,00	15.309,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.689.559,94	71.267,49	40.442,98	0,00	1.261.174,45	459.210,00	541.264,00	153.265,49
8. Anlagen im Bau	1.376.463,21	3.833.735,83	0,00	-5.210.199,04	0,00	0,00	1.376.463,21	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	211.408,10	510.465,40	5.567,99	-51.551,94	0,00	664.753,57	211.408,10	0,00
	411.732.170,64	11.628.322,71	71.587,75	0,00	187.788.801,47	235.500.104,13	233.508.922,19	9.626.744,14
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	0,00	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11	3.805.782,11	0,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	300,00	600,00	0,00	0,00	0,00	900,00	300,00	0,00
	4.806.082,11	600,00	0,00	0,00	0,00	4.806.682,11	4.806.082,11	0,00
	418.014.600,43	11.737.035,49	71.587,75	0,00	189.187.431,93	240.492.616,24	238.659.199,30	9.893.221,92

Passiva

Rückstellungsspiegel 2014 (alle Angaben in Euro)	Buchwert	Nominelle	Rückstellungsbewegung		Zinseffekt		Buchwert
	31.12.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	31.12.2014
1. Rückstellungen für Pensionen	10.555.761,00	94.936,00	0,00	0,00	509.304,00	0,00	10.970.129,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	56.050,00	0,00	0,00	56.050,00
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	729.050,00	700.487,93	28.562,07	722.276,00	0,00	0,00	722.276,00
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	194.720,52	155.157,87	0,00	181.017,35	150,12	0,00	220.730,12
4.3 Prüfungskosten	75.000,00	74.206,91	793,09	83.000,00	0,00	0,00	83.000,00
4.4 Jahresabschlusskosten	128.300,00	125.756,58	2.543,42	130.200,00	0,00	0,00	130.200,00
4.5 Schönheitsreparaturen	1.769.288,48	42.270,33	14.124,02	182.719,27	0,00	53.005,92	1.842.607,48
4.6 Jubiläen	30.731,00	0,00	0,00	509,00	2.193,00	0,00	33.433,00
4.7 Urlaub	34.924,07	34.924,07	0,00	27.341,51	0,00	0,00	27.341,51
4.8 Altersteilzeitverpflichtungen	10.652,39	16.052,22*	0,00	0,00	6.088,00	0,00	688,17
4.9 Berufsgenossenschaft	32.300,00	28.081,83	4.218,17	32.800,00	0,00	0,00	32.800,00
4.10 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete vermietete Wohnungen	1.284,00	1.253,92	30,08	1.272,00	0,00	0,00	1.272,00
4.11 Sächliche Verwaltungskosten	35.558,58	28.400,00	1.801,00	34.350,00	0,00	631,18	39.076,40
4.12 Anpassungsverpflichtungen	800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800.000,00
4.13 Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	275.000,00	0,00	0,00	488.500,00	0,00	0,00	763.500,00
	4.116.809,04	1.206.591,66	52.071,85	1.883.985,13	8.431,12	53.637,10	4.696.924,68
Rückstellungen insgesamt	17.134.570,04	1.301.527,66	52.071,85	1.940.035,13	517.735,12	53.637,10	18.185.103,68

* Saldierung durch Entnahme von Wertguthaben

Verbindlichkeitspiegel 2014

(alle Angaben in Euro)

Verbindlichkeiten		Insgesamt	davon				
			Restlaufzeit			gesichert	
			bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)		14.031.159,51 (14.660.606,06)	1.325.153,06 (1.291.098,87)	3.674.059,60	9.031.946,85	14.031.159,51	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)		4.616.900,66 (4.834.446,02)	225.079,61 (217.543,53)	981.051,11	3.410.769,94	4.616.900,66	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)		10.148.693,53 (10.093.312,99)	10.148.693,53 (10.093.312,99)				
aus Vermietung (Vorjahr)		265.319,85 (296.965,06)	265.319,85 (296.965,06)				
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)		1.446.002,01 (2.747.905,69)	1.423.258,57 (2.740.752,10)	22.743,44			
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)		121.913,25 (135.117,91)	121.913,25 (135.117,91)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)		723.619,07 (744.118,98)	723.619,07 (744.118,98)				
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)		31.353.607,88 (33.512.472,71)	14.233.036,94 (15.518.909,44)	4.677.854,15	12.442.716,79	18.648.060,17	
Spareinlagen							
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	199.434.704,86 (194.037.574,43)						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	1.135.826,14 (1.222.434,17)						
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)		200.570.531,00 (195.260.008,60)					Grundpfandrechte
Andere Kundeneinlagen							
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)		145.771,93 (1.178.975,25)					
Gesamtsumme (Vorjahr)		232.069.910,81 (229.951.456,56)	14.233.036,94 (15.518.909,44)	4.677.854,15	12.442.716,79	18.648.060,17	

Sämtliche Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei und mehr als drei Monaten entsprechen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute. Bei den anderen Kundeneinlagen handelt es sich um Einlagen von juristischen Personen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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	52,1 TEuro
Erträge aus Anlageverkäufen	208,4 TEuro

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ werden Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 46.666,43 Euro (Vorjahr: 41.351,56 Euro) ausgewiesen.

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind die Erträge aus der Abzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 53.637,10 Euro (Vorjahr: 33.883,46 Euro) enthalten.

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 517.735,12 Euro (Vorjahr: 361.405,24 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.

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 1,8 Mio. Euro.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge sowie DV Equipment. Durch ein flexibles DV-Bestandsmanagement bestehen bei den Mietverträgen kurzfristige Kündigungsmöglichkeiten. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen 256,3 TEuro.

Für den Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen wurde ein Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag in Höhe von 1,59 Mio. Euro abgegeben.

Angabe zu Fondsanteilen nach § 285 Nr. 26 HGB

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens ist ein Spezial-Sondervermögen mit einem Buchwert zum 31.12.2014 in Höhe von 57.010.919,68 Euro bilanziert. Der Marktwert gem. § 36 InvG beträgt zum 31.12.2014 61.677.853,26 Euro. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 1.184.378,35 Euro.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2014 sind neben den hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen durchschnittlich 77 Arbeitnehmer beschäftigt worden.

Davon waren:

- 65 Angestellte
- 4 gewerbliche Arbeitnehmer
- 8 Auszubildende

Vorstand

- Udo Frommann
- Reiner Fulst (bis zum 30.06.2014)
- Heinz Wensing

Aufsichtsrat

- Walter Richter (Vorsitzender)
- Hans-Werner Penk (Stellv. Vorsitzender)
- Kurt-Werner Blickwede



Eingespieltes Duo: Heinz Wensing (links) und Udo Frommann sind das Vorstandsteam des Spar- und Bauvereins.

- Klaus-Peter Dornieden
- Mark Kramer
- Susanne Liepelt
- Sieglinde Lohrey-Harré
- Isolde Mell
- Dagmar Roessler
- Petra Tute
- Stefan Winter
- Ulrich Zech

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile à 25,00 Euro
Stand Anfang des Jahres:	23.819	538.747
Zugang:	1.005	Neuaufnahmen: 1.005 weitere Anteile: 100.134
Zwischensumme:	24.824	639.886
Abgang:	877	18.240
	23.947	621.646

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2014 um 2.070 TEuro erhöht.

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 Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2014 von 13.429.557,97 Euro	537.182,32 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.684.803,52 €
	2.221.985,84 €

Hannover, den 27. Februar 2015

Der Vorstand



Frommann



Wensing

- Gerd Angermüller
- Alexander Bauer
- Burkhard Blickwede
- Gabriele Borchard
- Karl-Heinz Borchard
- Rainer Braun
- Benjamin Brinkmann
- Hannelore Büchler
- Brigitte Diers
- Hans-Christian Drömer
- Gerhard Elsner
- Arthur Fechner
- Jutta Gaßdorf
- Özcan Greeske
- Thomas Grobe
- Dietmar Grosskopf
- Rainer-Jörg Grube
- Bernhard Heinrichs
- Marianne Heise
- Rolf Heise
- Hanns-Peter Henatsch
- Karin Henssen
- Gerd Hentschel
- Henning Hofmann

- Benjamin Hübner
- Mehmet Isleker
- Walter Janzen
- Dr. Klaus-Dieter Johnke
- Hanno Kaiser
- Ulrich Kania
- Erika Kroner
- Ronald Lüders
- Manfred Milkereit
- Martin Muck
- Heiko Müller
- Andreas Münchow
- Udo Neugebauer
- Rita Nickel
- Tobias Otto
- Philipp Palm
- Shahnaz Parvany
- Manouchehr Parvari Moghaddam
- Sabine Picklapp
- Heinz Roessler
- Reiner Rothmann
- Birgit Schmidt
- Regina Schmidt
- Klaus Stammnitz
- Beate Steinauer
- Volker Stindt
- Rolf Sydekum
- Annemarie Wallner
- Wolfgang Wallner
- Andreas Wambach
- Frank Wilke
- Petra Wulf
- Karin Wunderwelt
- Jürgen Wunnenberg
- Andreas Zanger

Aufsichtsrat

Vorsitzender
Freiberuflicher Berater
An der Markuskirche 2, 30163 Hannover

stellv. Vorsitzender
Beamter im einstweiligen Ruhestand,
Land Niedersachsen
Am Lindener Hafen 71, 30453 Hannover

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

Vorsitzender des Bau- und Wohnungsausschusses
Rentner
Moorkamp 30, 30165 Hannover

Bankkaufmann beim Bankhaus Hallbaum AG
Am Bahnhof 9, 29336 Nienhagen

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

Immobilienfachwirtin bei der
Aareon Deutschland GmbH
Bänkelsängerweg 9, 31789 Hameln

Vorsitzende des Wirtschaftsausschusses
Prokuristin und kaufmännische/technische Leiterin
bei union-boden gmbh
Dachstrift 15, 30657 Hannover

Stellv. Schriftführerin
Dipl.-Finanzwirtin beim Finanzamt
Hannover-Land I
Rodbraken 23, 30459 Hannover

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

Dipl.-Ing. Landespflege, Nds. Staatskanzlei
Callinstr. 16, 30167 Hannover

Selbstständiger Architekt und Mitinhaber bei
Venneberg und Zech Partnerschaft mbB
Fuchsrain 13, 30657 Hannover

Vorstand

Udo Frommann

Am Vogelbeerbusch 12, 29525 Uelzen

Reiner Fulst

Am Uhrturm 22, 30519 Hannover

(bis 30.06.2014)

Dipl.-Ing. Heinz Wensing

Bemeroder Str. 61 B, 30559 Hannover

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2014 hat der Aufsichtsrat die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, Rechte und Pflichten wahrgenommen. Er hat dabei den Vorstand kontinuierlich überwacht und beratend begleitet.

In den sieben Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2014 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 86,9 %.

Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine eintägige Klausurtagung, sieben gemeinsame Sitzungen

von Vorstand und Aufsichtsrat sowie zehn 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 2014 und des Lageberichtes gem. § 53 (2) GenG erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover.

Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2014 unter dem 27.02.2015 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden am 23.03.2015 in gemeinsamer Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit dem Vorstand erörtert. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2014 – einschließlich des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns – sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat zu und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss festzustellen
- und dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen.

Für die geleistete Arbeit gilt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Dank des Aufsichtsrates. Ein besonderer Dank gilt auch allen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, die durch ihr Engagement zum Erfolg der Genossenschaft wesentlich beigetragen haben.

Hannover, den 23. März 2015

Der Aufsichtsrat

Walter Richter (Vorsitzender)

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG, Hannover, für das Geschäftsjahr 1.1. bis 31.12.2014 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung

des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 27. Februar 2015

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin



Gemeinsame Zuversicht: Vorstand und Aufsichtsrat des Spar- und Bauvereins sind sich einig, dass Hannovers älteste und größte Wohnungsgenossenschaft gut aufgestellt ist.

Von der Gründung bis zur Gegenwart

130 Jahre Spar- und Bauverein in Zahlen 1885 – 2014

(alle Angaben in TDM)

31.12.	Mitglieder	Wohnungen	Geschäfts-guthaben	Rücklagen	Spareinlagen/Andere Kundeneinlagen	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 ¹	4.808	1.011	47.229	67.103	246
1948	9.686	3.887	4.784 ²	1.210	37.055	65.013	-
			2.852 ³	2.579	3.905	12.212	-
1955	9147	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

1) Davon 1.336 zerstört und 890 zum Teil erheblich beschädigt.
2) RM-Eröffnungsbilanz
3) DM-Eröffnungsbilanz

(alle Angaben in TEuro)

31.12.	Mitglieder	Wohnungen	Geschäfts-guthaben	Rücklagen	Spareinlagen/Andere Kundeneinlagen	Bilanz-summe	Bilanz-gewinn
2001	23.226	8.148	10.774	36.328	139.699	270.163	852
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

