


s+b



spar+bau



WERTE ERHALTEN — WEITSICHT BEWAHREN.

MODERNEN, SICHEREN UND BEZAHLBAREN WOHN-
RAUM IN HANNOVER ZU SCHAFFEN UND NACHHALTIG
ZU SICHERN, IST DAS WICHTIGSTE ZIEL VON **SPAR+BAU**
UND GLEICHZEITIG **EINE HERZENSANGELEGENHEIT.**

DABEI IST ES BESONDERS WICHTIG, AKTIV FÜR EINE
FUNKTIONIERENDE NACHBARSCHAFT ZU SORGEN.
BEI MODERNISIERUNGEN BEWAHRT SPAR+BAU STETS
DIE BESONDERHEIT HISTORISCHER BAUTEN SOWIE
BEI NEUBAUTEN DIE IDENTITÄT DES STADTTTEILS.
SPAR+BAU HAT IMMER DAS GROSSE GANZE IM BLICK,
SUCHT STETS NACH NEUEN PERSPEKTIVEN UND
HANDELT NACHHALTIG UND VORAUSSCHAUEND.



26 REPORTAGE **NEUES SCHAFFEN** — **HISTORISCHES** **BEWAHREN.**

42 REPORTAGE **MEHR GRÜN** — **WENIGER** **BETON.**

74 REPORTAGE **MEHR EFFIZIENZ** — **WENIGER** **ENERGIEKOSTEN.**

— INHALT —

06 VORWORT

08 Die wichtigsten Zahlen von spar+bau im Jahr 2017

10 LAGEBERICHT Teil 1

11 Grundlagen des Unternehmens
14 Allgemeine Lage der Wirtschaft
15 Wohnen und leben in Hannover
17 Wirtschaftsbericht
18 Neubau-Projekte
24 Pflege im Bestand
24 Qualitätsmanagement

30 LAGEBERICHT Teil 2

30 Mitglieder und Geschäftsanteile
30 Spareinlagen
30 Mitarbeiter und Ausbildung
32 Ehrenamtliche
34 Wirtschaftliche Lage
40 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

48 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

50 Bilanz zum 31.12.2017
52 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

53 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

54 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

80 VERWALTUNGSORGANE

81 Vertreterversammlung
82 Aufsichtsrat und Vorstand
83 Bericht des Aufsichtsrates
84 Bestätigungsvermerk
86 Von der Gründung bis zur Gegenwart

88 IMPRESSUM

Neue PERSPEKTIVEN



Mit Weitsicht:
Die 1889
erbauten
Gründerhäuser
in der **Franz-
Bork-Straße**
bieten durch
nachhaltige
Sanierungen
modernste
Wohnungen.

ERFOLG BESTÄTIGT
GENOSSENSCHAFTSMODELL

In diesem Jahr möchten wir **„Danke“** sagen. Danke an 25.187 Mitglieder aus Hannover und der Region, die sich für spar+bau entschieden haben – 559 mehr als 2016! Dieses überdurchschnittliche Wachstum macht uns nicht nur zu einer starken Gemeinschaft. Es zeigt auch, dass wir mit dem, was wir tun, richtigliegen.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen beispielsweise. Ein Versprechen, das wir uns seit 133 Jahren kontinuierlich auf die Fahne schreiben – und das wir auch 2017 wieder verlässlich halten. Auch wenn die Baukosten in die Höhe schnellen und Bauland rar ist, können sich unsere Mieter in Hannover wieder über 7.000 Quadratmeter mehr Wohnraum freuen. Wenn der letzte Stein gesetzt ist und die Mieter ihr neues Heim bezogen haben, dann ist die Sache für uns noch lange nicht erledigt. Denn wer Neues baut, muss sich auch darum kümmern. So behalten wir die insgesamt fast 8.000 Wohnungen in unserem Bestand stets im Fokus. Die Mitarbeiter von spar+bau kümmern sich beispielsweise darum, dass Reparaturen in Windeseile erledigt werden. Instandhaltung ist jedoch nur die halbe Miete. Wir leisten uns bewusst Investitionen in die Zukunft und werten unsere Objekte konsequent auf. So hat spar+bau 2017 rund 19 Mio. Euro in die Pflege des Wohnungsbestandes investiert.

Ob wir neu bauen oder unseren Bestand pflegen – bei allen Maßnahmen ist uns nicht nur wichtig, dass sich unsere Mieter rundum wohlfühlen, sondern wir übernehmen konsequent Verantwortung für Hannover. Denn hier sind wir – wie unsere Mieter – zu Hause. Nachhaltigkeit ist für uns mehr als nur ein Modewort. Wir arbeiten mit Hochdruck daran, dass unsere Objekte neuesten energetischen Erwartungen entsprechen. Rund 7.671 Quadratmeter Fassadendämmung und 980 ausgetauschte Fenster sprechen eine deutliche Sprache. Unser strategisches Energieziel, 40 Prozent CO₂ bis 2020 einzusparen, haben wir fest im Visier – und wir freuen uns, dass wir mit aktuell 36 Prozent schon ganz nah dran sind.

Dieses Engagement setzen wir aus Überzeugung fort. Investitionen in unsere gemeinsame Zukunft – mit ökologischem und sozialem Anspruch – dürfen unsere Mitglieder auch in den kommenden Jahren von spar+bau erwarten. Ein Anliegen, das wir auch zeitgemäß nach außen tragen. So löst der prägnantere Markenname spar+bau den bisherigen Begriff „Spar- und Bauverein“ ab, wir haben unser Logo optimiert und ergänzen es mit dem Slogan „Lebe Dein Zuhause“.

Die Erfolgsbilanz aus 2017 bestätigt einmal mehr die Schlagkraft unserer Genossenschaft. Wir werden uns weiterhin mit Ihnen gemeinsam für ein lebenswertes Zuhause einsetzen. Darauf haben Sie unser Wort.

IHR SPAR+BAU
VORSTANDSTEAM



Udo Fromman



Heinz Wensing

S 2017

+ b

ERFOLGREICHE NEUBAUPROJEKTE,
AUSGEZEICHNETE SANIERUNGEN
UND EIN IMMENSES MITGLIEDER-
WACHSTUM: 2017 WAR EIN
ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR
FÜR SPAR+BAU. DIE WICHTIGSTEN
FAKTEN AUF EINEN BLICK.



MIO. €

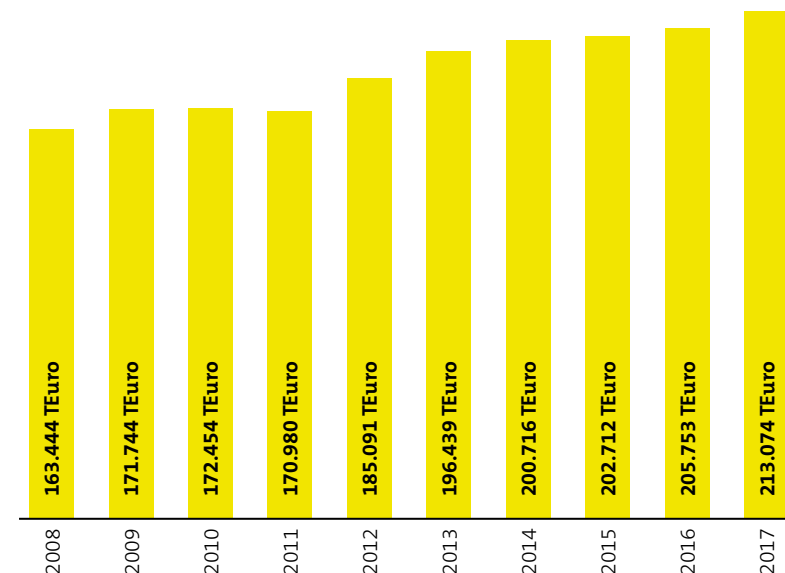
wurden 2017
insgesamt in
Neubauten investiert.



73 Mitarbeiter,
darunter **9** Auszubildende und
zusätzlich **64** Ehrenamtliche

Die Spareinlagen
der Mitglieder
haben sich in den
letzten zehn Jahren
kontinuierlich
erhöht und stehen
2017 auf einem
Rekordhoch.

**SPAREINLAGEN
IN TEURO**



**7.873
WOHNUNGEN**

(31.12.2017)

—
VORJAHR 7.802



Durch umfangreiche Modernisierungen hält spar+bau die Bestandsobjekte **zukunftsfähig** und bringt sie **energetisch auf den neuesten Stand**. So konnte sich spar+bau 2017 auch den ersten Platz im Fassadenwettbewerb von „Haus und Grund“ und der Malerinnung sichern. Um ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen, optimiert spar+bau regelmäßig die Außenanlagen.

25.187

MITGLIEDER

am 31.12.2017

Die Mitgliederzahl ist 2017
überproportional stark gestiegen –
und bestätigt das
Genossenschaftsmodell.

19 MIO. €

Investition

in den Bestand

+ 1,4 MIO. €
in Außenanlagen



DIESER LAGEBERICHT BASIERT AUF DER ANWENDUNG DES DRS 20 (DEUTSCHER RECHNUNGSLEGUNGS STANDARD NR. 20). ER GIBT DETAILLIERT AUSKUNFT ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF VOM 01. JANUAR 2017 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017 UND DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS.



01. Mai

1885

SPAR+BAU
GRÜNDUNG

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Mit mehr als 25.000 Mitgliedern und rund 8.000 eigenen Wohnungen ist spar+bau die größte Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und der regionale Marktführer in Hannover. Das oberste Ziel ist dabei heute genauso gültig wie bei der Gründung vor 133 Jahren: Attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen und zu erhalten.

25.187

MITGLIEDER

am 31.12.2017

Die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter (m²) konnte mit 5,75 Euro (berechnet auf den gesamten Bestand, zum 31.12.17) auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau gehalten werden. Zum Bestand gehörten im Berichtszeitraum 7.873 Wohnungen, 91 gewerblich und eigengenutzte Objekte sowie 1.067 Garagen und Carports. Durch die Neubaumaßnahmen in Limmer und in Groß-Buchholz ist die **gesamte Wohn- und Nutzraumfläche im Jahr 2017 auf 520.984,06 m² angestiegen** (Vorjahr: 514.284,84 m²). Das Wohnungsangebot von spar+bau reicht von der klassischen Mietwohnung über komfortable Reihenhäuser bis hin zum altersgerechten Wohnen. Diese Diversifikation spricht alle Zielgruppen an.

spar+bau treibt den Neubau und die Schaffung von Wohnraum engagiert voran. Mit fünf aktuellen Projekten in Groß Buchholz, Vahrenwald und Obericklingen entstehen mehr als 200 neue, bezahlbare Wohnungen in Hannover. Genauso wichtig wie der Neubau sind die professionelle Bestandspflege sowie die Modernisierung. Hier stehen unter anderem energetische Modernisierungen und Sanierungen im Vordergrund. 2017 wurden rund 7,6 Mio. Euro in Fassadendämmungen und -sanierungen, in den Austausch von Fenstern, in die Sanierung von Balkonen, in neue Dacheindeckungen sowie in Treppenhäuserenovierungen investiert. Der Leerstand von lediglich 78 Wohnungen am Ende des Jahres 2017 (Vorjahr: 116) wurde im Regelfall dafür genutzt, bautechnische Maßnahmen durchzuführen. Auch die Fluktuation ist vergleichsweise niedrig: Lediglich 542 Mieter (Vorjahr: 588) haben im Berichtszeitraum ihre Wohnung gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 6,88 Prozent.

2017 verzeichnete spar+bau wie in den Vorjahren einen enormen Zuwachs an Mitgliedern. Im November trat das 25.000ste Mitglied der Genossenschaft bei, zum Jahresende zählte sie **25.187 Mitglieder** (Stichtag 31.12.17). Das entspricht einem Wachstum von 559 Mitgliedern im Jahr 2017. Auch die Spareinrichtung, die ausschließlich für Mitglieder und Familienangehörige bestimmt ist, hat im vergangenen Jahr großen Zulauf aufgewiesen. Die Spareinlagen sind um rund 7,3 Mio. Euro auf 213,1 Mio. Euro angestiegen. spar+bau schließt Spekulationen konsequent aus und investiert ausschließlich in den eigenen Bestand. Dank der Einlagen der Mitglieder bleibt das Unternehmen finanziell unabhängig.

Als Wohnungsgenossenschaft ist sich spar+bau der Verantwortung für die Mitglieder bewusst. Den Mietern ein sicheres und zeitgemäßes Zuhause zu ermöglichen, hat oberste Priorität. Das Unternehmen fördert das gemeinschaftliche Miteinander in den Quartieren aktiv durch ein umfassendes Programm.

Um das Image zeitgemäß nach außen zu tragen, hat sich die Genossenschaft für einen neuen Auftritt entschieden. Der prägnantere Markenname spar+bau wurde eingeführt, das Logo optimiert und der Slogan „Lebe Dein Zuhause“ ist noch mehr auf den Markenkern zugeschnitten.

Wichtigster Baustein für den Erfolg der Genossenschaft sind die 73 Mitarbeiter, darunter neun Auszubildende, sowie 64 Ehrenamtliche (Stichtag: 31.12.17), die sich für die Mitglieder und eine gut funktionierende Nachbarschaft engagieren.

Ø 5,75 €/QM
KALTMIETE

—
520.984,06 QM
WOHN- +
NUTZRAUMFLÄCHE

ALLGEMEINE LAGE DER WIRTSCHAFT

Die deutsche Wirtschaft hat ihren kräftigen Aufschwung im vergangenen Jahr bestätigt. Laut Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie legte die gesamtwirtschaftliche Leistung wiederholt um 0,8 Prozent zu. Dabei spielten nicht nur die weiterhin hohen privaten und staatlichen Konsumausgaben eine Rolle, auch die Investitionen in Bauten stiegen um 4,4 Prozent. Wesentliche Impulse für den dynamischen Aufschwung kommen auch von der wieder stärker wachsenden globalen Nachfrage nach Industriegütern. So legten die Investitionen in Ausrüstungen erstmals wieder zu – konkret um 2,1 Prozent. Die Bauwirtschaft arbeitet nahe an ihrer Kapazitätsgrenze, die Auftragslage im Verarbeitenden Gewerbe wird immer besser und der Beschäftigungsaufbau, insbesondere in den Dienstleistungsbereichen, nimmt kein Ende. Zudem hat die Unsicherheit in der Wirtschaft weiter abgenommen. So ist das Geschäftsklima sowohl in der gewerblichen Wirtschaft als auch bei den Dienstleistungen rekordverdächtig gut.

Ziehen wir den Radius größer, sieht es ebenso gut aus: So hat das Expansionstempo der Weltwirtschaft im vergangenen Jahr an Fahrt gewonnen. Und auch die globalen Stimmungsindikatoren seitens diverser Umfragen signalisieren einen zunehmenden Optimismus.

INVESTITIONEN IN BAUTEN

im Jahr 2017

+ 4,4%

bundesweit.

Auch die Gesamtwirtschaftliche Leistung legte um 0,8 Prozent zu.

Bundesministerium für Wirtschaft & Energie

WOHNEN UND LEBEN IN HANNOVER

Von der Weltwirtschaft zur wirtschaftlichen Lage in Hannover: Die Region verfügt über eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur und ein breites Spektrum an dynamisch wachsenden Branchen. Hannover hat sich als Logistik-, Industrie-, Messe- und Kongressstandort sowie als Universitätsstadt etabliert. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region Hannover stieg im Vergleich zum Vorjahr um 7.200 und erreicht mit knapp 488.000 ein Rekordhoch. Ein Zeichen für eine florierende Wirtschaft.

Die Region Hannover ist Drehkreuz im europäischen Personen-, Güter- und Warenverkehr: Über Autobahnen, Schienennetz, Luftverkehr und Binnenschifffahrtswege bestehen beste Anbindungen zu internationalen Wirtschaftsräumen. Am Hauptbahnhof Hannover herrscht täglich ein Verkehrsaufkommen von 250.000 Passanten sowie 622 Zügen im Regional- und Fernverkehr.

Das macht die Stadt als Wohnort immer attraktiver. So ist sie in den vergangenen Jahren dynamisch gewachsen: Seit 2011 sind fast 23.000 Einwohner hinzugekommen. Das hat zu einem angespannten Wohnungsmarkt geführt. 2017 verzeichnete Hannover erstmals ein deutlich geringeres Wachstum: **541.773 Personen haben ihren Wohnsitz hier gemeldet** (Stichtag: 31.12.17) – nur 1.082 Personen mehr als im Vorjahr.

Gemeinsam mit anderen regionalen Unternehmen der Branche engagiert sich spar+bau in der „Hannoverschen Wohnbauinitiative“ für die Schaffung von neuem Wohnraum in Hannover.

Im Vergleich: 2015 wuchs Hannover um knapp 9.000 Einwohner, in den drei Jahren davor um jeweils 4.000. Es handelt sich um das geringste Bevölkerungswachstum seit 2008. Doch auch ein relativ moderates Bevölkerungswachstum entspannt die Lage am Wohnungsmarkt nicht. Gemeinsam mit anderen regionalen Unternehmen der Branche engagiert sich spar+bau in der „Hannoverschen Wohnbauinitiative“ für die Schaffung von neuem Wohnraum in Hannover. Besonders bezahlbare Wohnungen im Innenstadtbereich sind knapp geworden.

Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen verschärft. Zwar profitieren Immobilienanbieter von den Niedrigzinsen, jedoch sind im Gegenzug die Baukosten in die Höhe geschossen. Außerdem sind entsprechende Grundstücke rar. Daher weitet spar+bau die Suche auch in die Region aus und führt intensive Gespräche, um Lösungen zu finden. Mitte Dezember konnte die Genossenschaft Beteiligungen erwerben, um am Kronsberg-Süd, dem größten Neubaugebiet in der jüngeren Geschichte Hannovers, neue Wohnbaupotenziale zu realisieren.

Neues Bauland aktivieren
und den Bestand pflegen – dabei nutzt spar+bau die **hohe Kapitalausstattung**.



WIRTSCHAFTSBERICHT

Ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 liegt hinter uns.

Die Genossenschaft nutzt ihre hohe Kapitalausstattung und das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt, um den Wohnungsbestand kräftig zu modernisieren – aber vor allem auch dafür, neuen Wohnraum in Hannover zu schaffen.

Zum 31.12.2017 stehen nun insgesamt 520.984,06 m² (Vorjahr 514.284,84 m²) Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung. In den Neubau hat spar+bau 24,3 Mio. Euro investiert. Allein die beiden Projekte in Groß-Buchholz (Merianweg und Bussestraße/ Groß-Buchholzer Kirchweg) sind mit Investitionen

in Höhe von rund 9 Mio. Euro verbunden. Dazu kommen weitere Neubauprojekte im Heinrich-Köhler-Hof (Vahrenwald) sowie in der Levester Straße (Oberricklingen).

Rund 19 Mio. Euro investierte spar+bau 2017 in den Wohnungsbestand. Das entspricht 37 Euro pro m² Wohn- und Nutzfläche. Damit liegt der Investitionsbetrag weiterhin auf sehr hohem Niveau. In den vergangenen Geschäftsjahren lagen die Investitionen durchgängig bei etwa 30 bis rund 40 Euro pro m², was den branchenüblichen Wert regelmäßig übertraf.

Neubau- Projekte



NEUER WOHNRAUM IN HANNOVER IST GEFRAGTER DENN JE. SPAR+BAU IST SICH DER VERANTWORTUNG BEWUSST UND STRECKT KONSEQUENT IM GESAMTEN STADTGEBIET DIE FÜHLER AUS, UM BAULAND ZU AKTIVIEREN.

NEUBAU-PROJEKTE

Fast 7.000 Quadratmeter mehr

Sei es eine nicht mehr sanierungsfähige Garagenanlage oder eine Wohnanlage aus den 60er-Jahren mit, zumindest nach aktuellen Maßstäben, ungünstigen Grundrissen und schlechtem energetischen Standard – spar+bau nutzt solche Optionen verantwortungsvoll. So können sich Mieter jetzt über fast 7.000 m² mehr Wohnraum freuen. Insgesamt stehen 520.984,06 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung – im Vergleich zu 514.284,84 m² im vergangenen Jahr.

Vernetzt im Stadtgebiet

Dabei engagiert sich spar+bau im gesamten Stadtgebiet. Mit 62 neuen Wohneinheiten stärkt das Unternehmen jetzt beispielsweise seine ohnehin gute Positionierung im Stadtteil **Groß-Buchholz**.

+ 90 WOHN EINHEITEN

Heinrich-Köhler-Hof

2- bis 4-Zimmer-Wohnungen

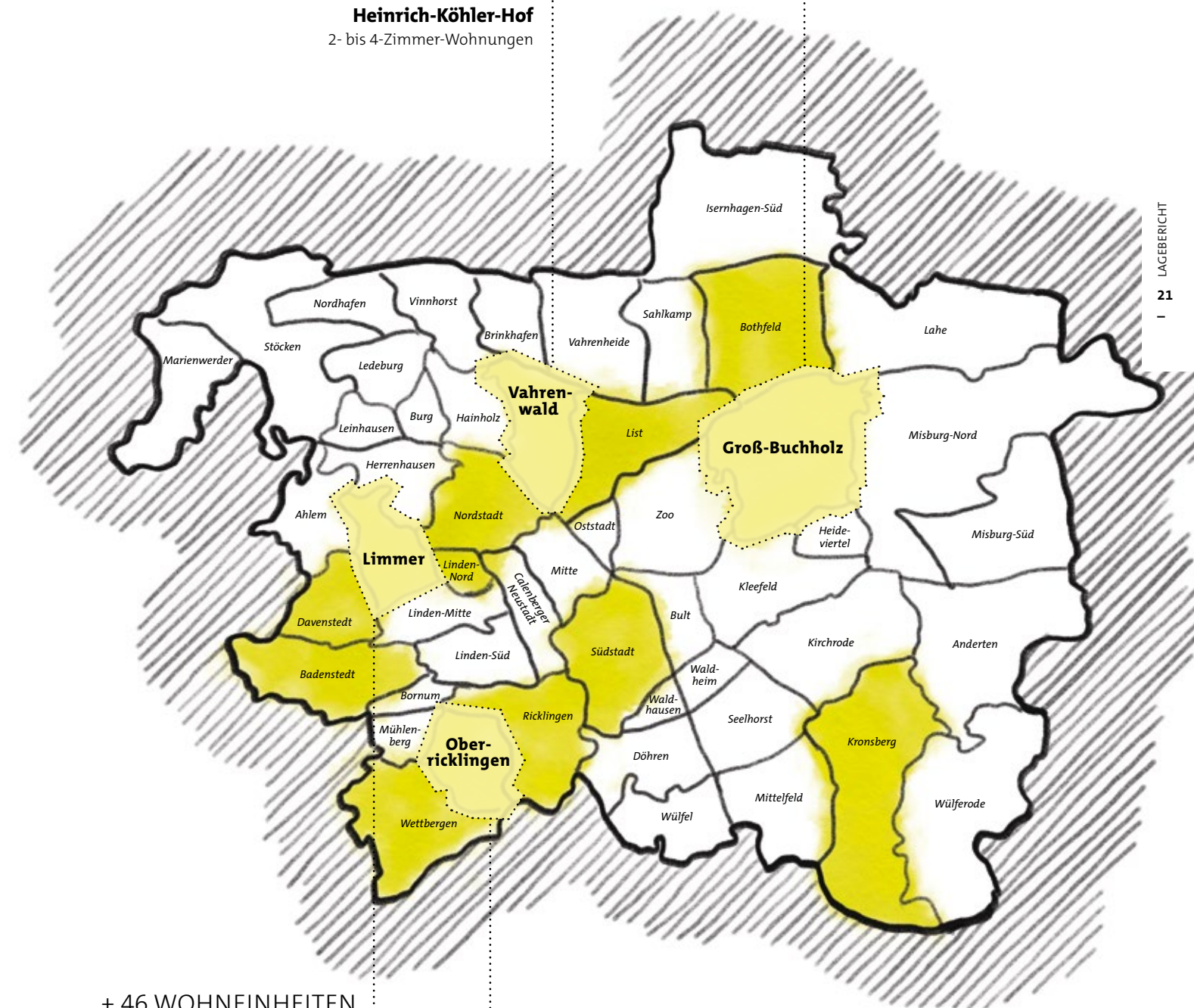
+ 62 WOHN EINHEITEN

Bussestraße/Groß-Buchholzer Weg

familiengerechtes Quartier

Merianweg

hauptsächlich kleinere, barrierefreie Wohnungen



+ 46 WOHN EINHEITEN

Nikolai-Quartier

familien- und senioren- gerechtes Wohnen

+ 48 WOHN EINHEITEN

Levester Straße

grünes Wohnen mit Balkon, Terrasse und Tiefgarage



NEUE PERSPEKTIVEN in Groß-Buchholz

Mit Ecken und Kanten:
Auf einem
Eckgrundstück an
der Bussestraße und
dem Groß-Buchholzer
Kirchweg hat spar+bau
vier moderne
Gebäude gebaut.



Hier entstand in der **Bussestraße/Groß-Buchholzer Kirchweg** sowohl ein familiengerechtes Quartier mit viel Nähe zur Natur als auch ein Projekt mit vorrangig kleineren, barrierefreien Wohnungen im **Merianweg**. Inzwischen herrscht Leben in den vielen neuen vier Wänden.

In **Vahrenwald** laufen die Bauarbeiten auf Hochtouren. Hier wird der **Heinrich-Köhler-Hof** umgestaltet. Bereits im Herbst 2015 wurde mit den ersten Abbrucharbeiten begonnen, um 29 eingeschossige Wohneinheiten aus den 60er-Jahren zurückzubauen. spar+bau nutzt die neuen Chancen, die sich bieten, und erstellt insgesamt 90 moderne Wohneinheiten – mit einer Wohnfläche zwischen jeweils 66 und 116 m², barrierefrei und energieeffizient. Bis Ende 2018 soll eines der bislang größten Bauvorhaben von spar+bau abgeschlossen und die neuen Wohnungen sollen bezugsfertig sein. Insgesamt rund 25 Mio. Euro investiert spar+bau in dieses Projekt.

Weiter in Richtung Süden: In **Limmer** wurde das **Nikolai-Quartier** fertig, und 36 Wohnungen konnten im Februar bezogen werden. Auch der Stadtteil **Oberricklingen** wird mithilfe von spar+bau aufgewertet und durch neuen Wohnraum ergänzt. Hier entstehen in der **Levester Straße** 48 Wohneinheiten – bezugsfertig im Laufe des Jahres 2018. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen hohen energetischen Standard – und in dieser ruhigen, grünen Stadtrandlage können sich die neuen Mieter schon jetzt auf Balkon oder Terrasse freuen. Weitere nicht mehr sanierungsfähige Häuser in der Bettenser Straße wurden 2017 abgerissen und befinden sich in der Projektentwicklung für einen modernen Neubau.

Doch das ist nur die halbe Miete ...

PFLEGE IM BESTAND

Einmal gebaut – und fertig? Nicht so bei spar+bau. Vielmehr hat die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand stets im Blick und investierte 2017 rund 19 Mio. Euro, um die verschiedenen Objekte auf den neuesten Stand zu bringen. Die Quartiere von spar+bau prägen das Stadtbild. Nicht ohne Grund. Schließlich gingen zusätzlich mehr als 1,4 Mio. Euro in die Verschönerung der Außenanlagen.

Nachhaltigkeit maßgeblich

Verschönerung ist das eine. Im Fokus aller baulichen Maßnahmen steht jedoch immer die energetische Optimierung der Gebäude und Wohnungen. Insbesondere durch Maßnahmen zur Fassadendämmung und durch einen Austausch der Fenster lassen sich wesentliche Energieeinsparungen erzielen. Fest im Blick dabei seit den 90er-Jahren: **das Ziel, 40 Prozent CO₂ bis 2020 einzusparen. Mit einer Einsparung von aktuell 36 Prozent ist das Unternehmen dabei auf einem guten Weg.**

Um diesem Ziel weiterhin ein großes Stück näher zu kommen, legt sich spar+bau ordentlich ins Zeug. So wurden am Viethhof für rund 2,3 Mio. Euro 4.000 m² komplett gedämmt, die Balkone saniert, mehr als 200 Fenster getauscht und die Außenanlagen verschönert. Die vollständige Sanierung für rund 1,9 Mio. Euro am Scheelenkamp brachte 58 Wohneinheiten in einen energetisch Neubau-ähnlichen Zustand – und das innerhalb von sechs Monaten im bewohnten Bestand. Dabei fährt spar+bau bewusst Höchstgeschwindigkeit, um den Mietern maximalen Wohnkomfort zu gewährleisten. So dauerten die Arbeiten in den Wohnungen selbst keine zwei Wochen.

Schön und gut

Wie man Gutes bewahrt, Historisches pflegt und damit auf besondere Weise das Stadtbild prägt, beweist das Unternehmen immer wieder bei Maßnahmen, die an denkmalgeschützten Häusern durchgeführt werden. Im Brüggemannhof in der Nordstadt beispielsweise bleibt bei der Fassadenaufbereitung der historische Charakter des in den 20er-Jahren gebauten Quartiers erhalten. Sobald es sich um schützenswerte Objekte handelt, stimmt spar+bau die Bestandspflege stets eng mit den zuständigen Ämtern und Abteilungen in der Stadtverwaltung ab. Ein schönes und hochwertiges Stadtbild liegt spar+bau seit jeher am Herzen. Nicht ohne Grund ging der erste Preis im Fassadenwettbewerb an die durch die Genossenschaft neu gestaltete Fassade in der Arndtstraße.

Leistungsfähige Verwaltung

Dass im Laufe eines Jahres jede Menge Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten zu verrichten sind, versteht sich von selbst. So realisierten spar+bau-Mitarbeiter 2017 fast 17.000 Aufträge. Diese werden von den zahlreichen Vertrauens-Partnerfirmen im lokalen Handwerk zeitnah und sorgfältig bearbeitet.

QUALITÄTS-MANAGEMENT

Jeder ist wichtig

Unsere Genossenschaft legt besonders großen Wert darauf, ihren Mitgliedern schnell und unkompliziert zu helfen. Das ist vor allem dann wichtig, wenn Mitglieder umziehen und frei gewordene Wohnungen

unter Zeitdruck renoviert werden müssen. Auch wenn in den Mietwohnungen Mängel auftreten, erwarten Mieter naturgemäß schnellste Abhilfe. Und genau darauf, dass ihnen in kurzer Zeit kompetent geholfen wird, können sich die Mieter im genossenschaftlichen Bestand seit Jahrzehnten verlassen.

Dass sich spar+bau dafür 100-prozentig ins Zeug legt, beweist die geringe Anzahl von Beanstandungen. Im Geschäftsjahr 2017 hat es lediglich 191 Fälle gegeben, in denen sich Mieter beschwert haben. Die Mehrheit der Beschwerden war auf Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Hausgemeinschaften zurückzuführen, gefolgt von Mängeln bei der Wohnungsübergabe. Das gesamte Team der Genossenschaft nimmt den Servicegedanken sehr ernst und ist stets darauf bedacht, möglichst jedem Mieterwunsch gerecht zu werden. Bei Konflikten vertraut spar+bau auf professionelle Partner. So kooperiert das Unternehmen seit 2017 mit Experten für Sozialberatung und Mediation des Werkheim e. V.

Hilfe mit System

Dafür, dass jede Beschwerde an die richtige Stelle gelangt, sorgt bei spar+bau ein transparentes Qualitätsmanagementsystem. Dieses wurde im Rahmen einer Re-Zertifizierung 2017 erneut bestätigt.

Eine wichtige Säule im System ist die Verantwortung, die die Genossenschaft übernimmt – und zwar nicht nur für die Wahrung der Kundeninteressen, sondern der Interessen aller Stakeholder. Um hier stets besser zu werden, orientiert sich das Unternehmen am sogenannten EFQM-Modell (EFQM steht für European Foundation for Quality Management, von der das Modell entwickelt wurde). Anhand diverser Fragestellungen lässt sich fundiert einschätzen, wie es sowohl um die Mitarbeiter- als auch um die Kundenzufriedenheit bestellt ist, wie nachhaltig erfolgreich das Unternehmen wirtschaftet und in welchem Maße gesellschaftliche Verantwortung wahrgenommen wird. In Workshops stellt es sein Engagement regelmäßig auf den Prüfstand und ergreift Maßnahmen, um für seine Mitglieder noch besser zu werden. Dabei zählt spar+bau stets auf das besonders hohe eigenverantwortliche Engagement der Mitarbeiter.

Ein schönes
& hoch-
wertiges
Stadtbild liegt
spar+bau
seit jeher am
Herzen.



„Neues schaffen – Historisches bewahren!“

BAUTEN AUS VERGANGENEN JAHRZEHNTE
MODERNISIEREN UND GLEICHZEITIG IHRE HISTORISCHE AUTHENTIZITÄT BEWAHREN: BEI DER UMGESTALTUNG VON WOHNHÄUSERN IST WEITBLICK GEFRAGT – UND FINGERSPITZEN-GEFÜHL.

Jährlich fließen bei spar+bau zweistellige Millionenbeträge in die Modernisierung des Wohnraums und in die Neugestaltung des Wohnumfelds. Unter dem Aspekt der städtebaulichen Verantwortung müssen unterschiedlichste Faktoren berücksichtigt werden: Die Identität eines Stadtviertels zu respektieren, ist ebenso wichtig wie der Mut zu Veränderungen. Oftmals bringen Sanierungen eine vollkommen neue Optik für Gebäude, Quartiere oder ganze Straßenzüge mit sich.

Bei den Planungen rund um denkmalgeschützte Gebäude ist besondere Sorgfalt gefragt. Hier ist die enge Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege erforderlich. Die eingesetzten Materialien, Farben und Bauteile wie neue Fenster dürfen die Optik nicht verfälschen. Sie sind zum Teil vom Amt vorgegeben oder müssen genehmigt werden. **Für ein authentisches Ergebnis dienen alte Aufnahmen vom Gebäude als Orientierung.** Die vorhandene



130

DENKMAL-
GESCHÜTZTE
Gebäude

aus den
Baujahren
zwischen 1890
und 1934
gehören zum
Bestand von
spar+bau.



„Nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung hat im besten Fall einen Dominoeffekt.“

Norbert Basner + Planen und Bauen + **spar+bau**

Bausubstanz muss im Zuge der Sanierung erhalten oder originalgetreu wiederhergestellt werden.

Attraktivität eines Viertels steigern

Mit den gezielten Maßnahmen möchte spar+bau nicht nur den eigenen Bestand optimieren, sondern auch zur Qualitätssteigerung von Wohnraum und Stadtvierteln beitragen. **Die optischen Aufwertungen einzelner Häuser können dabei durchaus andere Gebäudebesitzer zur Sanierung animieren.** „Nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung hat im besten Fall einen Dominoeffekt“, sagt Norbert Basner, Teamkoordinator für den Bereich Modernisierung in der Abteilung Planen und Bauen bei spar+bau.

die Fassade im Innenhof. Die große Verantwortung liegt darin, die vorhandene Bausubstanz sowie die aufwendigen Schmuckelemente zu erhalten.

Die Sanierung wurde in sechs Bauabschnitte unterteilt. 2017 wurden die Hausnummern 10 bis 12 fertiggestellt. Nach und nach erfolgten der komplette Fensteraustausch, die Sanierung der Balkone, eine Teilerneuerung der Fassadenanstriche sowie die Aufrüstung von Teilflächen mit insgesamt rund 4.500 Quadratmetern Wärmedämmverbundsystem.

Die vier weiteren Bauabschnitte folgen bis 2022.

... <<

Die Einzelprojekte basieren auf einer Mittelfristplanung, die auf fünf Jahre angelegt ist. In Zusammenarbeit mit Architekten, Fach- und Bauingenieuren werden Kosten ermittelt und Ausschreibungsprozesse für Partnerunternehmen initiiert. Bei spar+bau betreuen rund elf Mitarbeiter die Bereiche Bestandsentwicklung und Neubau.

Vorzeigeprojekte entstanden zum Beispiel in der Zimmermannstraße in Limmer. Durch Fassadensanierung, Austausch der Fenster und neue Balkone entstand ein völlig neues, hochwertiges Bild – auch dank der Verwendung von hochwertigen Materialien.

Einzigartig: Der Brüggemannhof

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet und heute denkmalgeschützt: Der Brüggemannhof in der hannoverschen Nordstadt ist architektonisch einzigartig. Er besteht aus 22 vier- bzw. fünfgeschossigen Häusern – die Gesamtwohnfläche beträgt etwa 14.000 Quadratmeter. **1.450 Fenster und 90 Balkone gibt es im Brüggemannhof.** Loggien, Arkaden, Fachwerk und zahlreiche kunstvolle Figuren aus dem Handwerkerleben schmücken



UM 1920

trafen sich Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft im Innenhof – in der Mitte am Tisch: Heinrich Brüggemann.

Hoch hinaus: spar+bau erneuert auch die Treppenhäuser.



Ruhepol direkt im Zentrum: der einzigartige Brüggemannhof.



GESCHICHTS-

Exkurs:

Der Brüggemannhof entstand zwischen 1912 und 1924.

Erst 1947 erhielt er seinen heutigen Namen, benannt nach **Heinrich Brüggemann, Senator der Stadt Hannover** und eines der ersten Gründungsmitglieder von **spar+bau**.

+ 559

MITGLIEDERZUWACHS
IM JAHR 2017

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

2017 verzeichnete spar+bau einen überproportionalen Zuwachs an Mitgliedern. Im November knackte die Genossenschaft die Marke von 25.000 Mitgliedern, zum Jahresende zählte sie 25.187 Mitglieder (Stichtag 31.12.17). Im Laufe des Jahres 2017 sind 713 Mitglieder mit 18.128 Geschäftsanteilen ausgeschieden und 1.272 neue Mitglieder mit 77.682 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile hinzugekommen. Das entspricht einem Wachstum von 559 Mitgliedern.

Insgesamt halten die Mitglieder 856.165 Geschäftsanteile (Vorjahr: 796.611). Die Summe der Geschäftsguthaben betrug am Stichtag 21,8 Mio. Euro (Vorjahr: 20,4 Mio. Euro). Dieses enorme Vertrauen zeigt, dass das Modell Genossenschaft gefragt ist denn je.

SPAREINLAGEN

Auch die Spareinrichtung, die ausschließlich für Mitglieder und deren Familienangehörige bestimmt ist, hat im vergangenen Jahr großen Zulauf erhalten. Die **Spareinlagen stiegen um rund 7,3 Mio. Euro** auf 213,1 Mio. Euro (Stichtag: 31.12.17) – trotz des niedrigen Zinsniveaus, das auch 2017 die Kapitalmärkte bestimmt hat. Durch den Zuwachs der Mitglieder-

einlagen bleibt spar+bau auch weiterhin finanziell unabhängig.

Zu den sieben Anlage- und Vorsorgemodellen gehören das klassische Sparbuch, das Festzins-, Flexi- und Extra-Sparen sowie Sparbriefe. Die Einlagen durch Sparbriefe betrugen am Stichtag 1,2 Mio. Euro. Die Genossenschaft schließt Spekulationen konsequent aus und investiert ausschließlich in den eigenen Bestand. Diese sichere Anlageform sorgt für Vertrauen bei den Sparern.

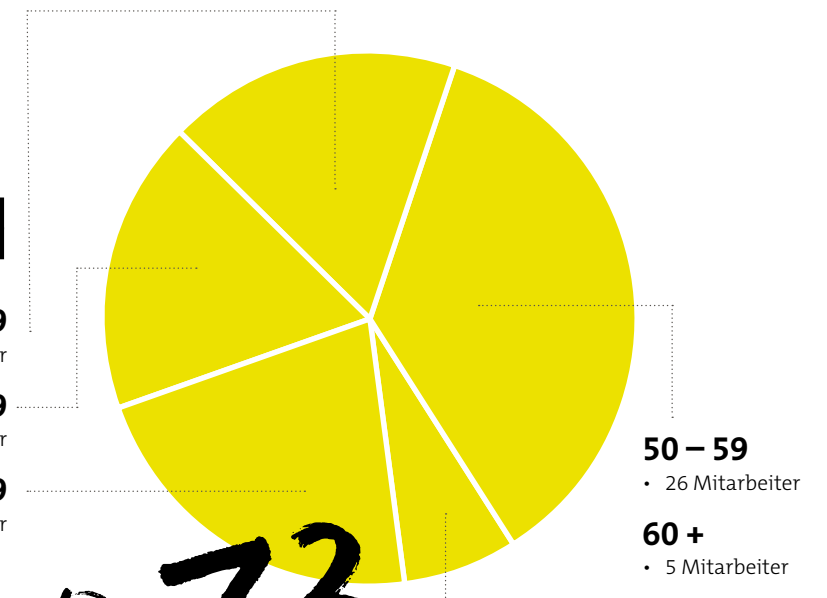
MITARBEITER UND AUSBILDUNG

Ein wichtiger Baustein für den Erfolg der Genossenschaft sind die durchschnittlich **73 Mitarbeiter, darunter 17 Teilzeitkräfte und neun Auszubildende**, die sich 2017 für die Mitglieder, den vielfältigen Wohnungsbestand und eine gut funktionierende Nachbarschaft engagiert haben. Sieben Mitarbeiter sind aus dem Unternehmen ausgeschieden und sechs neue wurden eingestellt.

Die Belegschaft weist eine sehr durchmischte Altersstruktur auf. 13 Mitarbeiter sind in der Altersklasse bis 29 Jahre, 13 Mitarbeiter zwischen 30 und 39 Jahre, 16 Mitarbeiter zwischen 40 und 49 Jahre, 26

ALTERSSTRUKTUR IN JAHREN

- bis 29**
• 13 Mitarbeiter
- 30 – 39**
• 13 Mitarbeiter
- 40 – 49**
• 16 Mitarbeiter



73

MITARBEITER

engagieren sich für die Mitglieder, den vielfältigen Wohnungsbestand und eine gut funktionierende Nachbarschaft.

Mitarbeiter zwischen 50 und 59 Jahre sowie fünf Mitarbeiter 60 Jahre oder älter. Ebenso freut sich die Genossenschaft über lange Betriebszugehörigkeiten: **39,7 Prozent der Mitarbeiter sind seit mehr als 15 Jahren im Unternehmen** beschäftigt.

spar+bau bildet neun Immobilienkaufleute aus. 2017 stand für drei Auszubildende die Abschlussprüfung an – alle haben erfolgreich bestanden. Als Ausbilder hat sich die Genossenschaft in Hannover und darüber hinaus den Ruf erworben, den **Nachwuchs sehr fürsorglich und intensiv zu fördern**. Neben der betrieblichen Ausbildung und dem Berufsschulunterricht ermöglicht das Unternehmen allen Auszubildenden, am praxisorientierten Fernunterricht des Europäischen Bildungszentrums in Bochum teilzunehmen. Außerdem profitieren die Auszubildenden von einem Austausch mit anderen Immobilienunternehmen. 2017 nahmen die Auszubildenden des dritten Lehrjahrs in der vom

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) ins Leben gerufenen Sommerakademie am Steinhuder Meer teil. In vielfältigen Workshops vertieften sie sowohl Fachwissen als auch methodische Kompetenzen.

Um das Problem des Fachkräftemangels zu entschärfen, engagieren sich der Ausbildungsleiter und die Auszubildenden als IHK-Mentor bzw. -Botschafter. Sie treten in den Dialog mit Schulklassen und informieren sie praxisnah über den Beruf des Immobilienkaufmanns.

Neben dem Nachwuchs wird auch die **Weiterbildung der Mitarbeiter unterstützt**. Sie nutzten 2017 viele der angebotenen Qualifizierungsmaßnahmen wie interkulturelle Kompetenzen, Steuerrecht und Digitalisierungstrends. Insgesamt hat spar+bau auch 2017 rund **80.000 Euro dafür investiert**.



Entspannte
Feste, leckerer
Kuchen,
toller Zusam-
menhalt: Die
Ehrenamtlichen
stellen viel
auf die Beine.



EHRENAMTLICHE

Die Genossenschaft genießt die Unterstützung von **64 ehrenamtlichen Helfern**, die die vielen Angebote in der Nachbarschaft ermöglichen. Dabei sind die kleinen, regelmäßigen Veranstaltungen – wie der Kaffeetreff für Senioren – ebenso wichtig wie die großen Aktionen. Dazu gehört beispielsweise das jährliche **Jahnplatzfest in Vahrenwald**, ein Stadtteilstfest, das spar+bau zusammen mit dem AWO Bezirksverband ausrichtet. Bei der Organisation und Planung des Festes unterstützen viele ehrenamtliche Helfer.

Eine besondere Aktion des vergangenen Jahres war die Ausstellung „**Kunst in der Nachbarschaft**“ im **Treffpunkt Vahrenwald**. Fünf Hobbykünstler sind einem Aufruf in der Mitgliederzeitschrift „unter uns“ gefolgt und haben die Ausstellung gemeinsam organisiert. Außerdem fand eine Schreibwerkstatt mit einer Redakteurin der Asphalt statt. Neben Nachbarschaftsfesten in den Treffpunkten in Limmer, Ricklingen und Vahrenwald stellten die Ehrenamtlichen auch **Tagesausflüge** zu interessanten Zielen in der Region Hannover auf die Beine. In der Weihnachtszeit wurden ein Basar mit Selbstgemachtem in Vahrenwald sowie ein **Laternenlauf** mit Spielmannszug angeboten.

Jeder Einzelne, der sich für das **Miteinander** in seinem Wohnumfeld engagiert, ist ein **Baustein für eine stabile Nachbarschaft** – das schätzt das Unternehmen sehr. Sich gegenseitig zu unterstützen und sich konstruktiv mit Konflikten auseinanderzusetzen, sind die Ziele der Nachbarschaftsarbeit. Zur Anerkennung des ehrenamtlichen Einsatzes lädt die Genossenschaft jedes Jahr zum „Tag der Ehrenamtlichen“, einer gemeinsamen Tagestour, ein.

Danke an

64

EHRENAMTLICHE
HELPER!



WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von spar+bau ist im Geschäftsjahr 2017 um 14,7 Mio. Euro (+ 4,1 Prozent) auf 375,7 Mio. Euro gestiegen. Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 77,0 Prozent (289,1 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 23,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Zugängen in Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 9,5 Mio. Euro sowie aus in Anlagen im Bau befindlichen Objekten in Höhe von 24,0 Mio. Euro. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 11,3 Mio. Euro berücksichtigt.

Das Umlaufvermögen hat sich um 8,4 Mio. Euro auf 86,6 Mio. Euro vermindert. Grund hierfür ist der Abbau von flüssigen Mitteln, die für Bauaktivitäten verwendet worden sind. Die Zahlungsbereitschaft war auch 2017 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 2017 ist das Eigenkapital zum 31.12.2017 um rund 3,2 Mio. Euro auf 100,3 Mio. Euro angestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich von 26,91 Prozent im Vorjahr auf 26,71 Prozent im Geschäftsjahr vermindert.



BILANZSUMME

im Jahr 2017

GESTIEGEN

+ 4,1%

Finanzlage

Die Liquiditätssteuerung der Genossenschaft im Rahmen des Finanzmanagements hat auch im Geschäftsjahr 2017 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 2017 eine **Liquiditätskennzahl von 2,14** errechnet. Die **Gesamtkennziffer** gem. der Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvV) beträgt zum Bilanzstichtag **26,78 Prozent**.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG (IN TEURO)	2017	2016
Cashflow nach DVFA/SG	13.018,8	12.207,7
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.874,3	14.286,6
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	– 32.985,1	– 28.208,6
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	6.993,5	9.543,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	– 6.117,3	– 4.378,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	14.792,0	19.170,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	8.674,7	14.792,0



ENTWICKLUNG VON FINANZKENNZAHLEN IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN:

	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote:	26,71 %	26,91 %	26,81 %	26,16 %	25,53 %
Cashflow nach DVFA/SG*:	13.018,8	12.207,7	13.313,0	12.868,5	12.260,5
Fluktuationsquote:	6,9 %	7,5 %	7,4 %	8,2 %	8,0 %
Leerstandsquote:	1,00 %	1,49 %	1,39 %	1,84 %	1,31 %

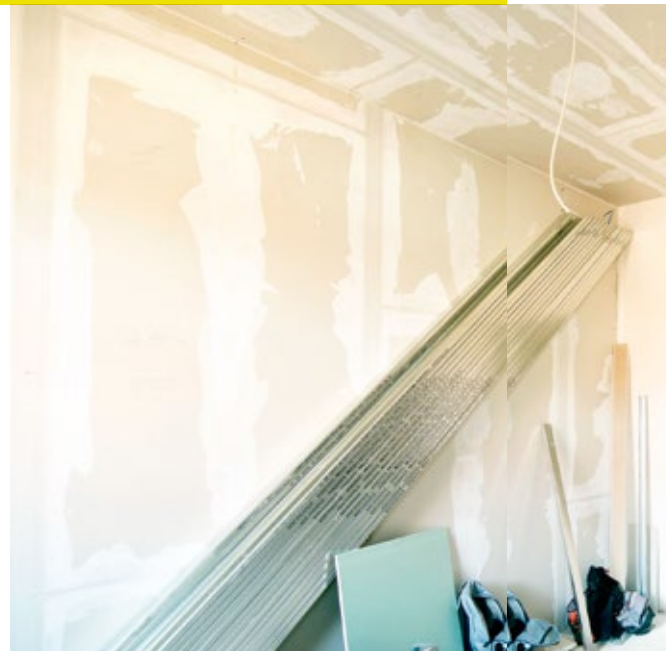
*Die Zahlen der Jahre 2014 und 2013 sind aufgrund der Anwendung des DRS 21 ab dem Jahr 2015 nicht mit den folgenden Geschäftsjahreszahlen vergleichbar.

ERTRAGSLAGE (IN TEURO)	2017	2016	Veränderung
Betriebsergebnis	2.713,4	1.204,1	1.509,3
Finanzergebnis	190,6	97,6	93,0
Neutrales Ergebnis	475,9	1.191,7	– 715,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	– 945,9	– 95,7	– 850,2
Jahresüberschuss	2.434,0	2.397,7	36,3

Das Betriebsergebnis wurde im Wesentlichen in der Sparte Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Hier wirkten sich insbesondere ein Anstieg der Sollmieten um 1.253,1 TEuro sowie ein Rückgang der Instandhaltungskosten um 734,1 TEuro aus. Belastet wurde das Ergebnis durch um 585,2 TEuro gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen.

JAHRESERGEBNIS 2017:

2,4 MIO. €



**37 Euro pro m²
Wohnfläche**
hat spar+bau
2017 in den
Bestand
investiert –
insgesamt
19 Mio. Euro.

Geschäftsergebnis

Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 2,4 Mio. Euro liegt deutlich über dem Planergebnis in Höhe von 1,2 Mio. Euro. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen aufgrund geringerer Erlösschmälerungen um 0,7 Mio. Euro höher als im Plan prognostiziert. Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber den Planzahlen um 0,4 Mio. Euro auf 1,3 Mio. Euro erhöht.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von 10,6 Mio. Euro haben sich trotz umfangreicher Modernisierungsarbeiten im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. Euro vermindert, liegen jedoch mit 1,1 Mio. Euro über den geplanten Aufwendungen von 9,5 Mio. Euro. Der mit 8,9 Mio. Euro geplante Betriebskostenaufwand hat sich tatsächlich auf 9,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr erhöht. Die Abschreibungen auf Sachanlagen sind gegenüber den Planzahlen um 0,4 Mio. Euro niedriger ausgewiesen worden.

Einen weiteren Grund für die Ergebnisabweichung stellen die um 0,6 Mio. Euro höheren Zinserträge – einschließlich aus Gewinnabführung – dar. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich aufgrund der steuerlichen Auflösung der Straßenausbaurückstellungen um 0,7 Mio. Euro gegenüber den Planzahlen erhöht.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikobericht

spar+bau lebt ein konsequentes Risikomanagement. Als Basis dienen die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten Ma-Risk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 27. Oktober 2017 sowie den ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT vom 03. November 2017). Das Risikomanagementsystem steuert die Risikotragfähigkeit des Unternehmens 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 identifizieren und bewerten wir potenzielle Risiken, entsprechende Feststellungen finden sich unmittelbar im Risikofrühwarnsystem wieder.

Ergänzt wird dieses Risikofrühwarnsystem durch eine konsequent gelebte Risikokultur, sprich, jeder im Unternehmen weiß, wie mit operationellen Risiken umzugehen ist. Um dieser Kultur in die Hände zu spielen und das Risikomanagementsystem stets zu stabilisieren, wurden im Geschäftsjahr 2017 der Datenschutz und die IT-Sicherheit verbessert. Insbesondere die Sensibilisierung für interne und externe Cybergefährdungen und -risiken standen auf der Agenda – und werden auch in den nächsten Jahren einen hohen Stellenwert in der Entwicklung einer systematischen und proaktiven Sicherheitsstrategie behalten.

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 puncto Bestandspflege lässt sogar steigende Mieterlöse erwarten. Aus diesem Grund ist weder aktuell noch mittel- und langfristig mit Liquiditätsrisiken zu rechnen, sodass die Genossenschaft ihren Kapitaldienst vereinbarungsgemäß erreichen wird. Doch nicht nur das. Vielmehr verfügt spar+bau über erhebliche Liquiditäts- und Beleihungsreserven. Diese Reserven können wir nutzen, um die wachsenden Herausforderungen durch gestiegene Bau- und Energiekosten sowie anspruchsvolle gesetzliche Vorgaben zu meistern.

Die Ausfallrisiken von spar+bau sind gering, zumal die monatlichen Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschrifteinzügen zufließen. So betrugen die Forderungsausfälle im Jahr 2017 lediglich 0,37 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auch die Adressenausfallrisiken 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 der Ratingvorgaben ohne Währungsrisiken.

Die kontinuierliche Risikoüberwachung und entsprechende Vorsorgemaßnahmen leiten sich aus einer 10-jährigen Wirtschafts- und Finanzplanung ab, die jährlich aktualisiert wird. Wirtschaftliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig belasten könnten, sind nicht erkennbar.

Finanzinstrumente

Sicherungsgeschäfte und besondere Finanzinstrumente gibt es bei spar+bau nicht. 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 der 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.

Chancen und Ausblick

Die Wachstumsstrategie der Genossenschaft basiert auf der prognostizierten Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover und der Region. Das überdurchschnittliche Mitgliederwachstum bestätigt nicht nur die Vertrauenswürdigkeit des genossenschaftlichen Modells, sondern insbesondere auch die konkreten Wohnraum- und Sparangebote des Unternehmens. In diesem Sinn setzen wir den geschäftspolitischen Kurs in den kommenden Jahren fort. spar+bau hat weitere Neubauvorhaben im Visier. Die Umsetzung steht und fällt mit der Möglichkeit, neue Wohnbauflächen zu Konditionen zu erwerben, die trotz steigender Grund- und Bodenerwerbskosten sowie erhöhter energetischer Anforderungen das Angebot bezahlbaren Wohnraums möglich machen. So wie es der satzungsgemäße Auftrag des Unternehmens vorsieht.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von spar+bau mit geplanten Ausgaben

„Wir möchten das Miteinander stärken“

von mehr als 30,00 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche sollen auf diesem hohen Niveau fortgeführt werden – auch wenn diese Investitionen ein Wachstum der Jahresüberschüsse voraussichtlich verhindern werden. Für das Geschäftsjahr 2018 sieht das Planergebnis steigende Zinsaufwendungen vor. Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 36,6 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 9,5 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gem. vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 12,2 Mio. Euro wird ein Jahresüberschuss von rund 1,8 Mio. Euro erwartet.

Wir wollen, dass jeder – unabhängig von seinen finanziellen Möglichkeiten – bei spar+bau gut aufgehoben ist und sich in unserer Gemeinschaft wohlfühlt. Daher legen wir ein besonderes Augenmerk auf eine hohe Zufriedenheit unserer Mitglieder. Außerdem engagieren wir uns gezielt für die Optimierung der Wohnquartiere. Schließlich tragen gepflegte Gebäude und ansprechende Außenanlagen zu einer guten Nachbarschaft bei – ebenso wie die Treffs in den verschiedenen Stadtteilen. Die Pflege unseres Wohnungsbestandes und die Stärkung des Miteinanders sind nicht nur wichtige Grundpfeiler unseres wirtschaftlichen Erfolges, sondern auch entscheidende Felder, auf denen spar+bau der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern gerecht wird.

Hannover, den 23. Februar 2018

Der Vorstand



U. Frommann



H. Wensing

„Mehr Grün – weniger Beton !“

DIE VISITENKARTE
DES HAUSES: GEPFLEGTE
AUSSENANLAGEN.

WIE SIE DIE BEDÜRFNISSE
DER BEWOHNER ERFÜLLEN
UND NACHHALTIG TIERE
UND UMWELT SCHÜTZEN.





„Die Grünflächengestaltung soll die Bedürfnisse der jüngeren und älteren Bewohner erfüllen – und nachhaltig Tiere und Umwelt schützen.“

AUSSENANLAGEN- VERSCHÖNERUNG

im Jahr 2017

1,4 MIO. €

wurden in die Verschönerung der Außenanlagen investiert.

„Anregungen aus Mieterkreisen nehmen wir gern auf und bemühen uns, Wünsche zu erfüllen!“, so Landschaftsarchitektin Johanna Sievers.

EIN STÜCK LEBENSQUALITÄT

Nachhausekommen beginnt nicht erst in den eigenen vier Wänden, sondern bereits auf dem Heimweg: wenn man in seine Straße einbiegt, aus dem Auto steigt oder sein Rad anschließt und das letzte Wegstück zur Haustür geht. Das Gefühl, das das Wohnumfeld auslöst, ist für die Bewohner ebenso wichtig wie für deren Besucher. Deshalb hat spar+bau den Anspruch, eine Atmosphäre zu schaffen, in der sich die Mieter begegnen, einander kennenlernen und gern Besuch empfangen.

Daher werden die Sanierungen der Wohnungen auch gleichzeitig dazu genutzt, die Außenanlagen zu erneuern. „Wir schaffen parkartige Anlagen mit großen, zusammenhängenden Rasenflächen, klar und eindeutig strukturiert durch geschnittene Hecken, Solitäräume und -sträucher sowie vitale Gehölzflächen mit freiwachsenden Sträuchern. Belebt wird die Außenanlage durch ganzjährig attraktive Vorgärten in den Hauseingangsbereichen“, erklärt die Landschaftsarchitektin Johanna Sievers, Inhaberin von SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten.

Gemeinsam mit ihrem Team unterstützt sie spar+bau mit ihrem fachlichen Know-how und setzt ihre Konzepte professionell um. Das Erfolgsrezept von Sievers: „Das Ergebnis soll ruhig, klar und zeitlos sein und nicht blind irgendwelchen modischen Trends folgen. Es muss zur Umgebung passen und soll am besten so wirken, als sei es immer schon so gewesen.“

Ort der Zusammenkunft

Wichtig ist dabei auch, einen Ort der Zusammenkunft einzurichten, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken. So werden neben mehr Grün und weniger Beton auch Bänke und Spielplätze geschaffen. Kinder treffen sich draußen zum Spielen, Eltern haben eine Sitzgelegenheit, von der sie sie im Blick haben. Älteren Menschen bieten die Bänke eine Möglichkeit, um sich auszuruhen. Durch die besondere Anordnung entstehen Ruheplätze und Begegnungsräume. So fördern auch die Außenanlagen das Ziel der Genossenschaft: eine gut funktionierende Nachbarschaft.

Mobilität ist ebenfalls ein wichtiges Thema für alle Bewohner. Fahrradhäuser bieten eine bequeme Abstellmöglichkeit und machen die umweltschonende

Praktisch:
Fahrräder können
im Holzhaus
parken.



GESUNDE
ERNT

Bei einer Mieterversammlung kam der Wunsch nach Obstbäumen im Innenhof auf. Diesen Wunsch erfüllen die Planer gern und pflanzen zwei Apfel- und zwei Kirschbäume.

So dürfen die Mieter künftig ihr eigenes Obst ernten.

Fahrweise noch praktikabler. Je nach Standort werden Fahrradstellplätze zum Beispiel in den Innenhof verlegt oder es werden moderne Fahrradhäuser gebaut – aus Holz und mit Dachbegrünung. Dabei sorgt die genaue Zuordnung der Bügel zu den Wohnungen für Klarheit im Alltag. In Wohnhäusern, in denen viele ältere Mieter leben, werden Rollatorenhäuser nahe des Eingangs gebaut. Das schätzen die Bewohner besonders.

Bewohner einbeziehen

Bei den Planungen werden die Mieter stets involviert: „Die Menschen vor Ort wissen am besten, was ihnen gefällt, was funktioniert und wo es Handlungsbedarf gibt. Im direkten Gespräch versuchen wir, das herauszufinden und die entsprechenden Konzepte zu entwickeln. Wir haben damit stets gute Erfahrungen gemacht!“, erzählt Johanna Sievers. Von Bedeutung ist auch, dass die Außenanlagen einfach zu pflegen sind. Vor allem, da die Mietnebenkosten für beispielsweise Strom und Heizung fortwährend steigen, sollen zumindest die Kosten für die Grünanlagenpflege im Rahmen gehalten werden. Darauf nehmen die Landschaftsarchitekten mit ihrem Konzept von vornherein Rücksicht. ... >>



Viele Wege führen durch die großzügige Parkanlage.



Lieblingsplätze: Im Merianweg entstanden kleine Terrassengärten.

„Die Veränderungen kommen den aktuellen, aber auch den künftigen Mietern zugute.“

Johanna Sievers + Landschaftsarchitektin



Nachhaltige Grünflächengestaltung

Das Engagement von spar+bau geht noch über die Bedürfnisse der Mieter hinaus: Bei der Grünflächengestaltung werden auch die dort lebenden Tiere und die Umwelt berücksichtigt. So schützt die Genossenschaft aktiv den Lebensraum von Vogelarten wie dem Mauersegler, von Fledermäusen und weiteren heimischen Tieren. An vielen Objekten baut die Genossenschaft Nisthilfen für Mauersegler ein. In größeren Anlagen wird in den Randbereichen unter Gehölzen das Laub liegen gelassen, sodass hier ein intensiveres Bodenleben stattfindet und dort beispielsweise Igel überwintern können.

Rückblick 2017 – Ausblick 2018

2017 wurden die Anlagen am Neubau Merianweg 41 bis 45 in Groß-Buchholz gestaltet. Hier entstanden schöne Vorgärten an den Eingangsbereichen, den Wohnungen zugeordnete Fahrradhäuser und kleine Terrassengärten mit Beeten, Zaun und Hecke für die Mieter im Erdgeschoss. Das Gebäude wurde in eine parkähnliche Anlage eingebettet.

In Linden wurden die Vorgärten der Wohnhäuser Brackebusch-, Berding-, Leinau- und Wilhelm-Bluhm-Straße in Abstimmung mit der Denkmalpflege neu gestaltet, nachdem die Fassade bereits in frischem Glanz erstrahlte. Vorab wurden die Mieter zu ihren Wünschen bei der Umgestaltung des Innenhofs befragt. „Anregungen aus Mieterkreisen nehmen wir gern auf und bemühen uns, die Wünsche zu

FAKTOREN FÜR EIN gutes Wohnumfeld



- + Bewohner sollen stolz auf ihr Wohnumfeld sein
- + Generationenübergreifendes Konzept
- + Selbsterklärende, klare Strukturen
- + Trendunabhängige, zeitlose Gestaltung
- + Bezahlbare laufende Pflege
- + Reales statt digitales Leben unterstützen
- + Kommunikationsfördernder Ort der Zusammenkunft



erfüllen!“, betont Landschaftsarchitektin Johanna Sievers. Für die Fahrräder wurden sichere Abstellmöglichkeiten im Innenhof geschaffen, die ebenerdig durch eine Hofdurchfahrt zu erreichen sind. Außerdem wird es ein Hochbeet geben, in dem Interessierte ihr eigenes Gemüse anpflanzen können. 20 Parteien waren von der Idee so begeistert, dass sie sich bereits dafür angemeldet haben. Außerdem werden kleine Sitzecken und ein neuer Kleinkinderspielplatz angelegt.

Dieses Projekt wird 2018 fertiggestellt.

... <<



– GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN –

VISIONEN REALISIEREN. – ZUKUNFT GESTALTEN.

DIE VERWIRKLICHUNG
VON IDEEN UND
VISIONEN BASIERT
AUF DEM FUNDAMENT
AUS HANDFESTEN
ZAHLEN.



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN
50
I

AKTIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. ANLAGEVERMÖGEN

	31.12.2017		31.12.2016
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		163.040,00	219.655,66
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	255.324.154,05		230.937.033,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.976.091,09		8.278.114,09
3. Grundstücke ohne Bauten	1.271.831,40		1.060.274,20
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	177.076,89		177.076,89
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	14.541,51		15.396,30
6. Bauten auf fremden Grundstücken	157.501,00		172.810,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.200.843,00		728.746,00
8. Anlagen im Bau	18.348.259,83		19.855.834,39
9. Bauvorbereitungskosten	151.509,27	284.621.808,04	298.207,95
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11		3.805.782,11
2. Beteiligungen	32.346,00		0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	500.000,00		500.000,00
4. Andere Finanzanlagen	900,00	4.339.028,11	900,00
Anlagevermögen insgesamt		289.123.876,15	266.049.830,96

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		10.163.469,37	9.703.964,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	96.674,42		152.626,20
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	135,45		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	168.377,21		212.533,74
5. Sonstige Vermögensgegenstände	567.526,69	832.713,77	694.696,87
III. Wertpapiere		63.649.337,47	65.785.483,07
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.931.583,52	18.392.209,23
Umlaufvermögen gesamt		86.577.104,13	94.941.513,67

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

BILANZSUMME	375.714.792,00	361.008.581,00
-------------	----------------	----------------

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	341.787,99		366.675,00
2. der verbleibenden Mitglieder	21.402.356,56		19.912.800,52
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen: 2.210,50 € (Vorjahr: 2.474,48 €)	57.644,95	21.801.789,50	74.625,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 243.395,38 € (Vorjahr: 239.771,03 €)	9.755.285,75		9.511.890,37
2. Bauerneuerungsrücklage	13.369.432,95		13.369.432,95
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.467.397,94 € (Vorjahr: 1.920.800,07 €)	53.218.739,24	76.343.457,94	51.751.341,30
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.433.953,72		2.397.710,31
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-243.395,38	2.190.558,34	-239.771,03
Eigenkapital insgesamt		100.335.805,78	97.144.704,42

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	10.235.535,00		10.898.626,00
2. Steuerrückstellungen	768.300,00		52.750,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00		2.462.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	6.327.741,07	19.793.576,07	5.504.131,99

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.515.934,33		20.559.647,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.897.709,52		4.137.915,94
3. Spareinlagen a) mit vereinb. Kündigungsfrist von 3 Monaten: 212.023.427,12 € (Vorjahr: 204.713.398,65 €) b) mit vereinb. Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten: 1.050.274,10 € (Vorjahr: 1.039.802,08 €)	213.073.701,22		205.753.200,73
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	1.221.500,00		926.500,00
5. Erhaltene Anzahlungen	10.436.660,82		10.086.907,42
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	239.345,41		273.707,72
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.413.706,33		2.468.165,87
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	143.385,65		117.618,82
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 286.951,04 € (Vorjahr: 279.022,75 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 324,34 € (Vorjahr: 197,24 €)	642.303,87	255.584.247,15	621.154,29

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

BILANZSUMME	375.714.792,00	361.008.581,00
-------------	----------------	----------------

GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN
51
I

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN
52

(ALLE ANGABEN IN EURO)

	2017	2016
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.014.938,61	43.957.055,79
b) aus Betreuungstätigkeit	25.667,36	29.053,31
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	637.838,96	685.860,45
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	459.504,81	8.655,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	147.839,96	73.012,13
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.309.758,14	1.714.731,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.894.919,90	21.086.175,81
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	291.635,35	310.063,17
Rohergebnis	26.408.992,59	25.072.129,66
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.763.188,90	3.739.897,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 91.881,24 € (Vorjahr: 254.363,66 €)	773.916,77	926.760,54
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.250.879,27	10.647.498,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.859.061,74	3.663.043,17
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	160.089,42	227.763,93
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	13.500,00	22.070,55
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.139.822,24	1.068.116,81
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: 116,85 € (Vorjahr: 80,49 €)	3.053.273,63	3.260.435,63
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	945.962,37	95.779,52
14. Ergebnis nach Steuern	4.076.121,57	4.056.665,27
15. Sonstige Steuern	1.642.167,85	1.658.954,96
16. Jahresüberschuss	2.433.953,72	2.397.710,31
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	243.395,38	239.771,03
BILANZGEWINN	2.190.558,34	2.157.939,28

RECHTLICHE GRUNDLAGEN
– ÜBERSICHT –

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 EUR
Pflichtanteil je Mitglied, dem eine Wohnung, ein Platz in einem Heim oder ein Geschäftsraum überlassen worden ist: 375,00 EUR
Haftsumme je Mitglied: Es besteht keine Nachschusspflicht.

KÜNDIGUNGSFRIST 3 Monate zum Ende eines Geschäftsjahres

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

RECHTLICHE GRUNDLAGEN
53

A.

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRES- ABSCHLUSS



B.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

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. III. 2. „Beteiligungen“ der Bilanzstruktur zugefügt. Die Spar- und Bauverein eG hat im Geschäftsjahr drei Beteiligungen an Gesellschaften zum Erwerb von Grundstücken am Kronsberg, Hannover, erworben. Ebenfalls wurde die Bilanzposition B. II. 2. „Forderungen aus Verkauf von Grundstücken“ der Bilanzstruktur

zugefügt. 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 Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr 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-Verlust-Rechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren entsprechend § 275 Abs. 2 HGB.

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 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 wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro netto wurden 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:

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

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 in Höhe von 280,6 TEuro und Forderungen aus Gewerbesteuervorauszahlungen in Höhe von 146,0 TEuro.

Wertpapiere wurden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert 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 der Grundlage der Richttafeln 2005 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

DIE LEERSTANDS-
QUOTE IST 2017
AUF 1,00 %
GESUNKEN –
2016 LAG SIE
NOCH BEI 1,49 %.

sowie ein Rententrend von 3,00 % 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 3,67 % zum 31.12.2017 zugrunde gelegt. Zum 31.12.2016 wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % angesetzt.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung darf nach den Bestimmungen des BilMoG nicht mehr neu gebildet werden. Seit der Übergangsbilanzierung zum 01.01.2010 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.

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 Beibehaltungswahlrechts nicht bilanziert wurden, da bis spätestens 31.12.2024 voraussichtlich eine erneute Zuführung in dieser Höhe erfolgen müsste. Die Überdotierung beträgt am 31.12.2017 unverändert zum Vorjahr 224.616,25 Euro.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.



C.

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 9,1 Mio. Euro Modernisierungskosten. Im Rahmen von Umbuchungen aus Anlagen im Bau wurden im Geschäftsjahr Aktivierungen in Höhe von 10,8 Mio. Euro für die Bussestraße/Groß-Buchholzer-Kirchweg, 9,7 Mio. Euro für das Bauvorhaben Sackmannstraße und 5,3 Mio. Euro für das Bauvorhaben im Merianweg vorgenommen. Bei den Abgängen handelt es sich um den Abriss der Levester Straße 12 – 16 und den Abriss der Bettenser Straße 1 – 3. Tilgungszuschüsse wurden erstmalig von den Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 145,8 TEuro abgesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden wesentliche Bestandteile der Hardware im Unternehmen neu angeschafft, sodass die Zugänge in Höhe von 0,7 Mio. Euro im Posten A. II. 7. „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ mit einem Anteil von 0,4 Mio. Euro auf die Hardwareanschaffung entfielen.

Die Zugänge beim Posten A. II. 8. „Anlagen im Bau“ betreffen im Wesentlichen die im Neubau befindlichen Objekte Heinrich-Köhler-Hof mit 7,4 Mio. Euro, Bussestraße/Groß-Buchholzer-Kirchweg mit 7,0 Mio. Euro, Levester Straße mit 6,9 Mio. Euro und Merianweg mit 2,0 Mio. Euro. Bis auf die Maßnahmen Heinrich-Köhler-Hof und Levester Straße sind die bereits im Vorjahr für diese Bauprojekte entstandenen Kosten im Geschäftsjahr umgebucht und unter dem Bilanzposten A. II. 1. „Grundstücke mit Wohnbauten“ ausgewiesen worden.

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 160.089,42 Euro.

Unter der neu hinzugefügten Bilanzposition „Beteiligungen“ wurden im Geschäftsjahr die bereits eingezahlten Anteile an der Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH in Höhe von 29.405,00 Euro und der Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH in Höhe von 2.941,00 Euro ausgewiesen.

Bestens
geplant –
und das
Wichtige
im Blick.



100 MIO. €

AUF DIESE SUMME IST UNSER
EIGENKAPITAL 2017 GEWACHSEN.

Vorjahr: 97,1 Mio. €

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Die neu eingefügte Bilanzposition B. II. 2. „Forderungen aus Verkauf von Grundstücken“ enthält Verzugszinsen aus dem Verkauf eines Erbbaurechts.

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 68.145,63 Euro (Vorjahr: 138.607,39 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 1.079.572,00 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr hat eine steuerliche Betriebsprüfung der Genossenschaft stattgefunden. Bis zur Aufstellung des Anhangs war der Sachverhalt über die steuerrechtliche Anerkennung der Rückstellung für Straßenausbaubeiträge nicht abschließend geklärt. Aus Vorsichtsgründen wurden daher in den Steuerrückstellungen die Erträge aus der Auflösung dieser Rückstellung berücksichtigt.

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

- Schönheitsreparaturen 2,1 Mio. Euro
- Straßenausbaubeiträge 1,9 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 Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2017

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)	NOMINELLE RÜCKSTELLUNGSBEWEGUNG			ZINSEFFEKT			STAND 31.12.2017
	STAND 01.01.2017	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	AUFZINSUNG	ABZINSUNG	
1. Rückstellungen für Pensionen	10.898.626,00	693.347,00	376.084,00	0,00	406.340,00	0,00	10.235.535,00
2. Steuerrückstellungen	52.750,00	47.487,66	5.262,34	768.300,00	0,00	0,00	768.300,00
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	269.200,00	257.712,72	11.487,28	786.500,00	0,00	0,00	786.500,00
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	374.532,52	295.147,86	0,00	356.603,13	193,88	2.763,67	433.418,00
4.3 Prüfungskosten	79.000,00	74.836,72	4.163,28	79.000,00	0,00	0,00	79.000,00
4.4 Jahresabschlusskosten	145.500,00	136.954,88	8.545,12	166.500,00	0,00	0,00	166.500,00
4.5 Schönheitsreparaturen	2.062.796,47	65.754,55	56.357,24	238.354,81	0,00	65.252,42	2.113.787,07
4.6 Jubiläen	38.535,00	0,00	0,00	1.293,00	2.578,00	0,00	42.406,00
4.7 Urlaub	15.801,00	15.801,00	0,00	23.195,00	0,00	0,00	23.195,00
4.8 Berufsgenossenschaft	30.000,00	26.576,95	3.423,05	28.500,00	0,00	0,00	28.500,00
4.9 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete/vermietete Wohnungen	1.684,00	1.561,79	122,21	2.921,00	0,00	0,00	2.921,00
4.10 Sächliche Verwaltungskosten	28.213,00	24.404,83	1.286,17	55.000,00	842,00	0,00	58.364,00
4.11 Anpassungsverpflichtungen	685.000,00	4.462,50	0,00	4.462,50	0,00	0,00	685.000,00
4.12 Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	1.773.870,00	100.329,29	38.390,71	273.000,00	0,00	0,00	1.908.150,00
	5.504.131,99	1.003.543,09	123.775,06	2.015.329,44	3.613,88	68.016,09	6.327.741,07
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	18.917.507,99	1.744.377,75	505.121,40	2.783.629,44	409.953,88	68.016,09	19.793.576,07

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)	21.515.934,33 (20.559.647,80)	1.425.741,64 (1.369.271,84)		3.961.287,71 (4.683.253,65)	16.128.904,98 (14.507.122,31)	21.515.934,33 (20.559.647,80)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	3.897.709,52 (4.137.915,94)	248.551,47 (240.206,42)		690.689,11 (796.682,23)	2.958.468,94 (3.101.027,29)	3.897.709,52 (4.137.915,94)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	10.436.660,82 (10.086.907,42)	10.436.660,82 (10.086.907,42)					
aus Vermietung (Vorjahr)	239.345,41 (273.707,72)	239.345,41 (273.707,72)					
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	4.413.706,33 (2.468.165,87)	4.413.706,33 (2.341.208,92)		0,00 (126.956,95)			
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	143.385,65 (117.618,82)	143.385,65 (117.618,82)					
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	642.303,87 (621.154,29)	642.303,87 (621.154,29)					
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)	41.289.045,93 (38.265.117,86)	17.549.695,19 (15.050.075,43)		4.651.976,82 (5.606.892,83)	19.087.373,92 (17.608.149,60)	25.413.643,85 (24.697.563,74)	
SPAREINLAGEN							
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	212.023.427,12 (204.713.398,65)						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	1.050.274,10 (1.039.802,08)						
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)	213.073.701,22 (205.753.200,73)					28.220.354,03 (26.720.354,00)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
VERBINDLICHKEITEN AUS SPARBRIEFEN (Vorjahr)	1.221.500,00 (926.500,00)				1.221.500,00 (926.500,00)		
GESAMTSUMME (Vorjahr)	255.584.247,15 (244.944.818,59)	17.549.695,19 (15.050.075,43)		4.651.976,82 (5.606.892,83)	20.308.873,92 (18.534.649,60)	53.633.997,88 (51.417.917,74)	

D.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-UND-VERLUST- RECHNUNG

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 9.834.402,88 Euro (Vorjahr: 9.987.104,53 Euro). In den anderen aktivierten Eigenleistungen werden Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten folgende perioden- fremde Erträge von nicht untergeordneter Bedeutung:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 499,9 TEuro
- Erträge aus Anlageverkäufen 34,8 TEuro

In den Vorjahren unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Tilgungszuschüsse wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 145,8 TEuro von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Beträge größeren Umfangs aus sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 3,32 Mio. Euro.

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind die Erträge aus der Abzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 68.016,09 Euro (Vorjahr: 207,00 Euro) enthalten. In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 409.953,88 Euro (Vorjahr: 484.001,09 Euro) enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Gewerbesteuerliche Verlustvorträge konnten im Berichtsjahr erstmalig nicht mehr berücksichtigt werden. Unter den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte ausgewiesen.

MEHR ALS
375
MIO. €

AUF DIESE SUMME IST DIE **BILANZ 2017**
ANGESTIEGEN

Vorjahr: 361 Mio. €





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 18,7 Mio. Euro. Auf das Neubauvorhaben Heinrich-Köhler-Hof entfällt dabei ein Betrag von 15,1 Mio. Euro und auf das Bauvorhaben Levester Straße 4 – 8 ein Betrag von 3,4 Mio. Euro. Der gesamte Betrag der finanziellen Verpflichtungen ist durch vorhandene Liquiditätsbestände und abgeschlossene Darlehensverträge gedeckt.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und Kopierer. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen 78,2 TEuro. Aus Lizenzverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 105,9 TEuro. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen für die Altersversorgung betragen 115,3 TEuro.

Für den Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen wurde ein Zahlungsverprechen für einen Garantiebetrug in Höhe von 1,89 Mio. Euro abgegeben.

Im Geschäftsjahr ist eine Beteiligung an der Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG erworben worden. Das Festkapital der Gesellschaft beträgt 657.240,00 Euro. Es setzt sich aus der Summe der Kommanditeinlagen zusammen. Die Spar- und Bauverein eG hält an diesem Kapital einen Anteil von 17,896 % oder 117.620,00 Euro. Die Einzahlung auf die Einlage hat am 19.02.2018 stattgefunden.

An der Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH ist die Spar- und Bauverein eG mit einem Anteil von 11,762 % beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,00 Euro. Die Spar- und Bauverein eG hat die Einlage in Höhe von 2.941,00 Euro vollständig eingezahlt. Ferner wurde eine Beteiligung an der Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH in Höhe von 17,896 % erworben.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 657.240,00 Euro. Der Kapitalanteil der Spar- und Bauverein eG in Höhe von 117.620,00 Euro ist in Höhe von 25 %, das sind 29.405,00 Euro, eingezahlt worden.

Angabe zu Fondsanteilen nach § 285 Nr. 26 HGB

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens ist ein Spezial-Sondervermögen mit einem Buchwert zum 31.12.2017 in Höhe von 61.664.717,47 Euro bilanziert. Der Marktwert gem. § 36 InvG zum 31.12.2017 beträgt 64.820.670,98 Euro. Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Gewinn von 870.934,86 Euro erzielt, darauf erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 833.395,40 Euro.



Durchschnittliche

Arbeitnehmerzahl

IM GESCHÄFTSJAHR 2017 SIND NEBEN DEN HAUPTAMTLICH TÄTIGEN VORSTANDSMITGLIEDERN UND EINEM PROKURISTEN DURCHSCHNITTlich 73 ARBEITNEHMER BESCHÄFTIGT WORDEN.

Davon waren:

- + **60** Angestellte
- + **4** gewerbliche Arbeitnehmer
- + **9** Auszubildende

Vorstand

- + Udo Frommann
- + 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 Meil
- + Dagmar Roessler
- + Petra Tute
- + Stefan Winter
- + Ulrich Zech

MITGLIEDER-BEWEGUNG

	MITGLIEDER
Stand Anfang des Jahres	24.628
Zugang	1.272
Zwischensumme	25.900
Abgang	713
	25.187

	GESCHÄFTSANTEILE Ä 25,00 EURO
Stand Anfang des Jahres	796.611
Zugang (Neuaufnahmen)	1.272
(weitere Anteile)	76.410
Zwischensumme	874.293
Abgang	18.128
	856.165

DIE GESCHÄFTSGUTHABEN DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER HABEN SICH IM GESCHÄFTSJAHR 2017 UM 1,5 MIO. EURO AUF

21,4 Mio.
EURO ERHÖHT.



Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahres 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 01.01.2017 von 19.874.250,52 Euro	794.970,02 Euro
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.395.588,32 Euro
	2.190.558,34 Euro

Hannover, den 23.02.2018
DER VORSTAND

Udo Frommann

[Signature]

Heinz Wensing

[Signature]

Schöne Grüne
Zukunft Werte
serviceorientiert
Hannoverliebe
Wohnraum
Lebe Dein
Zuhause

HERZENSANGELEGENHEIT

—
bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und
zu sichern sowie für eine gut funktionierende
Nachbarschaft zu sorgen.



„Mehr Effizienz – weniger Energiekosten !“

RUND 19 MIO. EURO
HAT SPAR+BAU AUCH IM
VERGANGENEN JAHR IN
DIE BESTANDSOBJEKTE
INVESTIERT.

DABEI STEHT VOR ALLEM
ENERGIEEFFIZIENZ IM
FOKUS.

DADURCH SPAREN
NICHT NUR DIE MIETER
BEI IHREN **NEBENKOSTEN**
– ES WIRD AUCH EIN
BEITRAG ZUM UMWELT-
SCHUTZ GELEISTET.

FIT FÜR DIE ZUKUNFT

Mit den Investitionen steigert spar+bau die Qualität des eigenen Wohnungsbestandes und sichert ihn nachhaltig für die Zukunft. Darüber hinaus hat spar+bau bei Sanierungen vor allem den Anspruch, energetisch effiziente Ergebnisse zu erzielen: Daher werden im ersten Schritt die Dämmungen an Gebäudeaußenflächen, Kellerdecken und Dachböden optimiert. Denn besonders der Bereich Wärmedämmung fällt bei den Energiekosten ins Gewicht und so bringt die Sanierung erhebliche Kostenvorteile durch einen geringeren Verbrauch.

In den vergangenen Jahren ist es spar+bau gelungen, zahlreiche Wohnhäuser aus den 50er- und 60er-Jahren auf einen zeitgemäßen Energiestandard zu bringen. Sofern es im jeweiligen Stadtgebiet möglich ist, wird die Wohnung auch an das Fernwärmenetz angeschlossen. So kann die Abwärme der Industrieunternehmen genutzt werden – eine umweltschonende Variante, um Energie zu erzeugen. Und für die Mieter eine sparsame Alternative.

Planung ist die halbe Miete

Bei den energetischen Sanierungen mit Anbindung an das Fernwärmenetz unterstützt das hannoversche Ingenieurbüro GMW bereits seit über zehn Jahren mit Expertenwissen.



— 36,2%
CO₂

konnten dank energetisch sanierter Objekte von spar+bau im Vergleich zum Stand der CO₂-Emissionen von 1990 bereits eingespart werden.

Die Maßnahmen erfordern systematische Planungen, denn: Sofern der Auszug der Mieter nicht zufällig in das Planungszeitfenster des jeweiligen Bauabschnitts fällt, werden sie im bewohnten Bestand durchgeführt. Und zwar in extrem hohem Tempo: **So dauern die Arbeiten in den Wohnungen selbst keine zwei Wochen, um den Mietern ihren Wohnkomfort weiterhin zu sichern.**

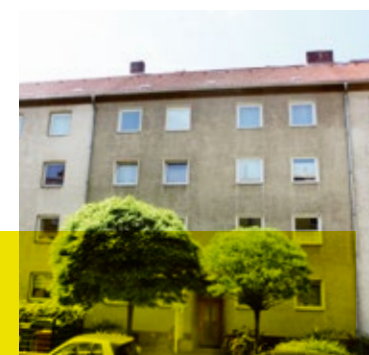
Die Bauarbeiten folgen dabei meistens dem gleichen Ablauf: Der Abbau fester Installationen, etwa der Einbauküche oder der Therme, startet stets Montagfrüh. Danach werden Schutzmaßnahmen für die unberührten Wohnungsbereiche ergriffen. Leitungen werden erneuert oder verlegt, Fenster ausgetauscht, die oberste Geschossdecke oder Außenwände neu gedämmt.

Nach zwei Tagen fließt in der Regel wieder warmes Wasser, spätestens freitags sind offene Wände oder Decken verputzt und abgebaute Gegenstände wieder an ihrem Platz.

... >>

„Nachhaltige Planung berücksichtigt neben Kosten- und Umwelt-effekten auch die persönlichen Bedürfnisse der Mieter.“

Jens Grundt
+ Dipl.-Ing. GMW



Vorher – nachher:
Im Scheelenkamp wurde unter anderem die Fassade wärmedämmend und verschönert.



Im Viethhof hat spar+bau für mehr als 2,3 Mio. Euro saniert.

Die wichtigsten Zahlen
zu Sanierungen von

spar+bau

ZIEL BIS
2020:
40%

CO₂ einsparen –
im Vergleich zum
CO₂-Ausstoß von 1990.
Mit der bisherigen
Reduktion um 36 % ist
spar+bau auf einem
guten Weg.

IM JAHR
2017

INSGESAMT

520.984,06

QM
beträgt die Wohn- und
Nutzfläche der Wohnungen
von **spar+bau**. Ein Plus von
fast 7.000 m² im Vergleich
zum Vorjahr.

+ 7.617 QM

GEDÄMMTE
FLÄCHEN

helfen beim
Energiesparen.
Das senkt die
Nebenkosten der
Mieter.

+ 980

AUSGETAUSCHTE
FENSTER

sorgen für eine
höhere Energie-
effizienz.

+ 19
MILLIONEN
EURO

hat **spar+bau**
2017 in die Pflege des
Wohnungsbestandes
investiert.

Planung der
Maßnahmen im
Scheelenkamp 18.

spar+bau-Projekte 2017

Auf der Agenda der energetischen Sanierungen standen 2017 die 58 Wohneinheiten im **Scheelenkamp 18 bis 24**, die für rund 1,9 Mio. Euro auf den neuesten Stand gebracht wurden. Außerdem wurden am **Viethhof** – ebenfalls im Stadtteil Vahrenwald – für mehr als 2,3 Mio. Euro 4.000 m² Fassaden saniert und Fenster für eine höhere Effizienz ausgetauscht. Die nächsten 36 Wohneinheiten schließen 2018 an. Insgesamt hat spar+bau 2017 erneut 19 Mio. Euro in die Bestandsobjekte investiert.

Jüngstes Beispiel ist auch das von spar+bau energetisch sanierte Gebäude in der **Arndtstraße 16 und 18**: Die strahlend weiße Wärmedämmverbund-Fassade mit der roten Sockel-Verklammerung erhielt 2017 **den ersten Platz im Fassadenwettbewerb** von „Haus und Grund“ und der Malerinnung.

Service für Mieter

Besonders wichtig ist beim Umbau in Verbindung mit Wärmelieferungs-Contracting auch die Kommunikation mit den Bewohnern und das Miteinander. Die spar+bau-Abteilung Planen und Bauen, die Wohnbetreuung und zwei Mitarbeiter des Ingenieurbüros GMW kümmern sich um die Mieterbetreuung. Sie stellen sicher, dass die **Mieter frühzeitig in die Planungen involviert werden und sie einen kompetenten Ansprechpartner** für ihre Fragen haben.

**So können sich alle unbeschwert
auf die Verbesserungen freuen.**



... <<

Was bringen Sanie- rungen?

- Wert der Immobilie steigt
- Heizkosten sinken
- Beugt Schimmelbildung grundsätzlich vor
- Wohnklima verbessert sich
- Umwelt wird geschont

Vorteile





JEDE ANGELEGENHEIT
VON ZWEI
SEITEN
BETRACHTEN.

GEMEINSAM JEDE HARTE NUSS KNACKEN.

ZUSAMMEN
ERFOLGSGESCHICHTE
SCHREIBEN.

VERTRETER- VERSAMMLUNG

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
Marion Otto
Lars Petersen
Inge Pinnow
Karsten Plotzki
Hans-Heinrich Prüser
Heinz Roessler
Michael Roessler
Markus Karl Scheibe
Birgit Schmidt
Melanie Schmidt
Regina Schmidt
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



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 union-boden 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 bei der Nds. Staatskanzlei
- Callinstr. 16, 30167 Hannover

Dipl.-Ing. Ulrich Zech

- Selbstständiger Architekt und Mitinhaber bei Venneberg, Zech & Partner mbB
- Fuchsrain 13, 30657 Hannover

VORSTAND

Udo Frommann

- Am Vogelbeerbusch 12, 29525 Uelzen

Dipl.-Ing. Heinz Wensing

- Bemeroder Str. 61 B, 30559 Hannover

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat er die Arbeit des Vorstandes 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 2017 weiterhin 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 9 Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2017 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 92 Prozent. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine dreitägige Klausurtagung, 7 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie 14 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 2017 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 2017 unter dem 23.02.2018 den uneingeschränkten

Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden am 19.03.2018 in gemeinsamer Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit dem Vorstand erörtert. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2017 – 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 2017 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 gebührt ein besonderer Dank und Anerkennung für ihre Tätigkeit.

Hannover, den 19.03.2018
Der Aufsichtsrat

Walter Richter
Vorsitzender

WIR HABEN DEN **JAHRESABSCHLUSS** – BESTEHEND
AUS BILANZ, GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG
SOWIE ANHANG – UNTER EINBEZIEHUNG DER BUCH-
FÜHRUNG UND DEN LAGEBERICHT DER SPAR- UND
BAUVEREIN EG, HANNOVER, **FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 01.01.2017 BIS ZUM 31.12.2017 GEPRÜFT.**

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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 Vorstandes 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 Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hannover, den 23. Februar 2018

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

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer



VON DER GRÜNDUNG
BIS ZUR GEGENWART



133 JAHRE SPAR- UND BAUVEREIN IN ZAHLEN 1885 – 2017 (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 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	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

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 KUNDEN- EINLAGEN	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
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

BERICHT DES VORSTANDES DER SPAR- UND BAUVEREIN EG, HANNOVER, ÜBER DAS 133. GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017

Herausgeber

Der Vorstand der
Spar- und Bauverein eG
Arndtstraße 5, 30167 Hannover
Telefon 0511 9114 - 0
Telefax 0511 9114 - 199
spar-bau-hannover.de

Konzept & Gestaltung

LOOK//one GmbH, Hannover
look-one.de

Druck

gutenberg beuys feindruckerei GmbH, Langenhagen

Fotografie

spar+bau Archiv (S. 25, 27, 28, 29 Mitte, 32 oben, 32 links, 33, 87);
Minkusimages (S. 1, 4, 9, 13, 14, 16 – 17, 22, 23, 26 – 27, 29 oben & unten,
32 unten, 37, 38, 46 rechts, 47 oben, 48 oben & unten, 76, 77 oben, 78,
79 oben, 82, 85, 89, 92); LOOK//one GmbH: Armin Fisekovic (S. 2 – 3, 6,
90 – 91); Johanna Sievers (S. 45 unten, 47 unten); Philip Bartz (S. 32 Mit-
te, 71); Regine Rabanus (S. 70); KSW architekten + stadtplaner GmbH
(S. 18 – 19); Ingenieurbüro GMW, Jens Grundt (S. 77 unten); Getty
Images: fStop Images – Halfdark (S. 10); mauritius images/Masterfile
(S. 15, 48 – 49, 57, 59 unten); mauritius images: Johnér (S. 42 – 43),
Westend61/Rainer Berg (S. 44, 54), Westend61/Jo Kirchherr (S. 74 – 75);
shutterstock: Oleksandr Rybitskiy (S. 11, 35), Neirfy (Blüten S. 45 oben
links), Mushakesa (Kirsche S. 45 oben links), hans.slegers (Apfel S. 45
oben rechts), Richard Griffin (S. 47 Mitte), Ovi M (S. 59 oben), Marian
Weyo (S. 67), spacezerocom (S. 68), Kostsov (S. 79 Mitte), MasterQ (S. 80)

Gute Aussichten:
Durch die
große Glasfront
blickt man
auf die Backstein-
fassade in der
Franz-Bork-Straße.



DEN
Geschäftsbericht
2017

KÖNNEN SIE
HIER HERUNTERLADEN:

www.spar-bau-hannover.de/gb2017



A low-angle, upward-looking photograph of a city street. On the left, a modern building with a textured orange facade and several windows is visible. On the right, a taller building with a white facade and a grid of windows is seen. At the bottom center, a brick building with a single window and a tree with green and yellow leaves are visible. The sky is a clear, pale blue.

**NACHHALTIG HANDELN.
AUS ÜBERZEUGUNG.**

—

**MITEINANDER LEBEN.
MIT WERTSCHÄTZUNG.**

