

# GESCHÄFTSBERICHT 2015



### Übersicht über die rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft

#### Firma

Spar- und Bauverein eG

#### Sitz

Hannover

#### Anschrift

30167 Hannover, Arndtstr. 5

#### Gründung

01.05.1885

#### Genossenschaftsregister

Amtsgericht Hannover, Reg.-Nr. 259

#### Satzung

Fassung vom 06. Mai 2015

Höhe des Geschäftsanteils: 25,00 EUR

#### 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.

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf den Großraum Hannover.

#### Geschäftsjahr

01. Januar bis 31. Dezember



#### Impressum

Bericht des Vorstandes der Spar- und Bauverein eG, Hannover, über das 131. Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2015

#### Konzept und Gestaltung

klartxt gmbh, Hannover

#### Fotografie

Regine Rabanus, Johanna Sievers, klartxt gmbh, Fotolia



Laden Sie sich hier den Geschäftsbericht 2015 der Spar- und Bauverein eG herunter.

[www.spar-undbauverein.de/gb](http://www.spar-undbauverein.de/gb)

		7 Vorwort
<b>KapitelEins</b>	<b>8</b>	8 Wohnen und Leben in Hannover
		12 Neubauprojekte 13 Sackmannstraße/Große Straße 14 Heinrich-Köhler-Hof 15 Richard-Partzsch-Weg 16 Levester Straße 17 Merianweg/Bussestraße/ Groß Buchholzer Kirchweg
<b>KapitelZwei</b>	<b>12</b>	
		18 Bestandspflege 18 Modernisierungen 20 Neugestaltungen des Wohnumfeldes
<b>KapitelDrei</b>	<b>18</b>	
		22 Allgemeine Lage der Wirtschaft
<b>KapitelVier</b>	<b>22</b>	

		24 Forschung und Entwicklung
<b>KapitelFünf</b>	<b>24</b>	
		<b>Lagebericht</b> 26 Grundlagen des Unternehmens 28 Wirtschaftsbericht 30 Mitglieder und Geschäftsanteile 31 Spareinlagen 32 Mitarbeiter und Ausbildung 33 Ehrenamtliche 34 Wirtschaftliche Lage 37 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
<b>KapitelSechs</b>	<b>26</b>	
		<b>Das Geschäftsjahr in Zahlen</b> 42 Bilanz zum 31.12.2015 46 Gewinn- und Verlustrechnung 48 Anhang zum Jahresabschluss
<b>KapitelSieben</b>	<b>42</b>	
		<b>Verwaltungsorgane</b> 64 Vertreterversammlung 65 Aufsichtsrat 66 Vorstand 66 Bericht des Aufsichtsrates 67 Bestätigungsvermerk 70 Von der Gründung bis zur Gegenwart – 131 Jahre Spar- und Bauverein in Zahlen
<b>KapitelAcht</b>	<b>64</b>	



## Strategisches Wachstum

Unser Heimvorteil in Hannover hat viele gute Gründe. Vielfältiger Bestand, attraktiver Wohnraum, niedrige Durchschnittsmiete: Was der Spar- und Bauverein schafft, kommt seinen Mitgliedern und deren Heimatstadt zugute. Als Hannovers älteste und größte Wohnungsgenossenschaft übernehmen wir Verantwortung und haben klare Ziele. Unser vorbildlich gepflegter Bestand soll wachsen und eine verlässliche Basis für ein schönes Wohnen und Leben in Hannover sein. Wie das im Detail gelingt, thematisiert dieser Geschäftsbericht. Er zieht nicht nur Bilanz, sondern beleuchtet auch, vor welchen großen Herausforderungen die heimische Wohnungswirtschaft steht.

Bei aller Freude über die Anziehungskraft unserer Stadt – Hannover wächst so stark, dass insgesamt ein Mangel an bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum zu beklagen bleibt. Damit der Wohnungsmarkt auf lange Sicht entspannt werden kann, sind kluge und nachhaltige Lösungen gefragt. Aufsichtsrat und Vorstand des Spar- und Bauvereins bleiben ihrer gemeinsam entwickelten Strategie treu. Zum Wohl der Mitglieder und künftiger Generationen wird es immer wieder notwendig sein, Neubauprojekte zu realisieren. Kapitel 1 dieses Geschäftsberichtes verrät, welche Wege wir trotz der schwierigen Marktlage in Hannovers Stadtteilen gehen. Es beleuchtet als

Schwerpunktthema, wie sich der Spar- und Bauverein selbstbewusst positioniert, um eine treibende Kraft auf Hannovers Wohnungsmarkt zu bleiben.

Insgesamt bleibt festzuhalten: Das Geschäftsjahr 2015 war ein weiterer positiver Beitrag zur Erfolgsgeschichte des Spar- und Bauvereins. Mittlerweile bilden mehr als 24.000 Mitglieder eine Solidargemeinschaft, die Halt gibt und viele Vorzüge bietet. Unsere Genossenschaft steht für besondere Werte und spielt eine Hauptrolle in Hannover. Wir entwickeln kluge Ideen und Konzepte, damit unsere Mitglieder gerne hier leben. Wie der Spar- und Bauverein agiert und worauf sich dabei aufbauen lässt, verraten die folgenden Kapitel.

Ein besonderer Dank gilt allen, die dem Spar- und Bauverein vertrauen und sich für ihn engagieren. Unsere Mitglieder, Partner, Mitarbeiter und ehrenamtlichen Helfer sind die maßgeblichen Stützen für den gemeinsamen Erfolg. Dank ihrer Hilfe entsteht ein Miteinander, das unsere Genossenschaft so besonders macht und maßgeblich prägt.

Ihr Vorstandsteam des Spar- und Bauvereins

Udo Frommann    Heinz Wensing

## KAPITEL 1

### Wohnen und Leben in Hannover

Grundsätzlich sind die allgemeinen Rahmendaten, die Hannover seit Jahren zu bieten hat, sehr erfreulich und geben Anlass zu Optimismus. Pulsierende Landeshauptstadt, beliebte Universitätsstadt, erfolgreicher Messe- und Kongressstandort, touristisches Reiseziel und wachsendes Arbeitsmarktzentrum: Es gibt viele gute Gründe, warum vor allem das Stadtgebiet von Hannover eine solch große Anziehungskraft besitzt. Die Sogwirkung entsteht nicht nur durch die guten Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Hannover gilt als lebenswert, weil die Stadt insgesamt so viel zu bieten hat. Junge Familien empfinden das Leben mit enger Anbindung an die City wieder als attraktiv. Auch immer mehr ältere Menschen wissen die Vielfalt an Freizeitangeboten, die vorbildliche ärztliche Versorgung und die Vorzüge öffentlicher Verkehrsmittel im Innenstadtbereich zu schätzen. Die Bahnhofstraße und die Georgstraße in Hannover haben in 2015 zu den zehn beliebtesten Einkaufsstraßen Deutschlands gezählt. Außerdem gehört die Stadt zu den bundesweit wichtigsten Büroimmobilienmärkten und leistet einen wichtigen Beitrag dazu, dass sich die Region Hannover als Logistikstandort mit Relevanz für ganz Europa etabliert hat.



Alle Experten und Prognosen gehen davon aus, dass Hannovers Einwohnerzahl von rund 523.000 (Stand Ende 2015) bis 2025 pro Jahr um zwei bis drei Prozent weiter steigen wird. Dabei dürfte besonders die Zahl der Ein-Personen-Haushalte stark zunehmen. Damit steht die regional tätige Wohnungswirtschaft, zu deren Hauptakteuren der Spar- und Bauverein seit Jahrzehnten zählt, vor großen Aufgaben und in einem schwierigen Wettstreit mit externen Investoren. Eine Entspannung des heimischen Wohnungsmarktes kann im Grunde nur dann gelingen, wenn in den nächsten Jahren genügend neuer Wohnraum geschaffen wird. Aufsichtsrat und Vorstand des Spar- und Bauvereins haben sich als strategisches Ziel darauf geeinigt, den Bestand der Genossenschaft pro Geschäftsjahr um rund 60 Wohnungen zu ergänzen. Diese Strategie ist – immer unter Berücksichtigung eines stark gestiegenen Preisniveaus und der für Verkäufer freundlichen Marktlage – auch im Geschäftsjahr 2015 verfolgt worden. Auf längere Sicht ist sie jedoch gefährdet, wenn die Neubautätigkeit im Stadtgebiet von Hannover nicht besser gefördert und unterstützt wird.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, den es in vielen Stadtteilen von Hannover bereits zu beklagen gibt, lässt sich durch zahlreiche Erhebungen und Studien belegen. Das Beratungsunternehmen GEWOS zum Beispiel hat im Auftrag der Stadtverwaltung ermittelt, dass in Hannover in den kommenden zehn

Jahren rund 7.900 zusätzliche Wohnungen entstehen müssen, um dem durch die starke Bevölkerungszunahme steigenden Bedarf gerecht zu werden. Dieses Ziel lässt sich angesichts eines Mangels an geeigneten und verfügbaren Grundstücken nur sehr schwer erreichen. Zur Verdeutlichung der misslichen Lage muss festgestellt werden: Der Wohnungsleerstand in Hannover ist schon seit mehreren Jahren sehr gering. Laut dem Immobilienmarktbericht 2015 der Region Hannover bewegt sich dieser statistische Wert bereits seit 2012 deutlich unterhalb der allgemein anerkannten Umzugsreserve von bis zu zwei Prozent des Wohnungsmarktes.

Die Stadtverwaltung hat im Rahmen des 2013 verabschiedeten „Wohnkonzeptes Hannover 2025“ ein strategisches Vorgehen beschlossen, um preiswerten Wohnraum zu schaffen bzw. zu sichern und den Wohnungsneubau zu fördern. Der Spar- und Bauverein sieht sich in diesem Zusammenhang in einer besonderen gesellschaftlichen Verantwortung und gegenüber seinen Mitgliedern verpflichtet. Aber in der Praxis zeigt sich, dass bei den Vergabeverfahren von Grundstücken zu wenig Rücksicht auf die besondere Rolle einer Wohnungsgenossenschaft genommen wird. Der Spar- und Bauverein sieht vor allem den Bund und das Land Niedersachsen, die Flächen im Bereich der Landeshauptstadt Hannover besitzen, in der Pflicht. Zu einer sorgsamem Wohnraumentwicklung gehört es nicht nur, im Rahmen

der sogenannten Best-Price-Methode auf Mindestgebote zu pochen und freie Grundstücke an den höchstbietenden Interessenten zu verkaufen. Der Spar- und Bauverein nimmt für sich in Anspruch, mit guten Ideen und Konzepten überzeugen zu können. Damit er seinen Beitrag zu einem tragfähigen Wohnkonzept für Hannover leisten kann, ist ein Umdenken notwendig. Die Grundstücksvergaben sollten nicht nur nach finanziellen Kriterien entschieden werden, sondern müssen auch Aspekte wie das soziale Engagement und den besonderen Auftrag einer Genossenschaft berücksichtigen.

Es gibt gute Argumente, warum der Spar- und Bauverein mehr Berücksichtigung genossenschaftlicher Vorzüge einfordert, wenn es um die Vergabeverfahren bei Grundstücksverkäufen geht. Als Wohnungsgenossenschaft pflegt er wichtige Werte und agiert als äußerst sorgsamer Vermieter. Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im gesamten Wohnungsbestand bei lediglich 5,46 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Mehrheit der Mietverträge beim Spar- und Bauverein macht eine Nettokaltmiete im Bereich zwischen 4,51 und 6,50 Euro pro m<sup>2</sup> möglich. Das ist im Zuge der hohen Nachfrage nach kleinen und günstigen Wohnungen sowie passenden Angeboten für Familien mit Kindern ein sehr attraktiver Wert. Zum Vergleich: Der Mietspiegel der Stadt Hannover, der zuletzt für 2015 ermittelt worden ist, gibt Auskunft über deutlich höhere Durchschnittsmieten im Stadtgebiet.

Demnach wird in Hannover je nach Lage, Größe, Alter und Zustand einer Wohnung eine Nettokaltmiete zwischen 5,65 und 9,10 Euro pro m<sup>2</sup> verlangt. Der direkte Vergleich dieser Zahlen mit denen des Spar- und Bauvereins ist nicht immer möglich. Aber dennoch ist die Tendenz klar. Als Mitglied der Genossenschaft kann man sich darauf verlassen, zeitgemäßen Wohnraum zu fairen Konditionen angeboten zu bekommen. Wann immer der Spar- und Bauverein bekannt gibt, dass er ein Neubauprojekt realisiert, sorgen die vielen Rückmeldungen darauf für ein klares Signal. Die hohe Zahl an Nachfragen von externen Interessenten und konkreten Vormerkungen aus dem Kreis der Mitglieder spricht dafür, dass seine bezahlbaren Wohnraumangebote überzeugen.

Die Wachstumsstrategie des Spar- und Bauvereins bleibt von Vernunft und Vorsicht geprägt. Angesichts der stark gestiegenen Baukosten, zahlreicher gesetzlicher Auflagen und der Anhebung der Grunderwerbssteuer wird es nicht einfacher, zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für den heimischen Wohnungsmarkt formuliert das „Wohnkonzept Hannover 2025“ wünschenswerte Rahmenbedingungen. Bundesweit bemüht sich ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, an dem unter anderem Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Mieterbund sowie Gewerkschaften mitwirken, für sinnvolle und praktikable Vorgaben. Es hat in einem umfassenden Bericht zusammengetragen,



Bezahlbarer Wohnraum gefragt: Das Stadtgebiet von Hannover übt eine hohe Anziehungskraft aus, was für Engpässe auf dem Wohnungsmarkt sorgt.

wie viele Hemmnisse der Wohnungswirtschaft mittlerweile dabei im Weg stehen, wenn sie ihren Beitrag dazu leisten will, die politischen Ziele auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen. Ein Beispiel: Die neue Energieeinsparverordnung (EnEV), die Anfang 2016 in Kraft getreten ist und deren Umsetzung auch vom Land Niedersachsen gefordert wird, beschert Bauherren ernstzunehmende Probleme. Die ehrgeizigen

Pläne zu mehr Energieeinsparung lassen sich nicht immer mit dem Bemühen vereinbaren, den vermehrten Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum zu decken.

Der Spar- und Bauverein schafft es vor allem deshalb, seine Durchschnittsmiete konstant niedrig zu halten, weil er vorausschauend agiert und wirtschaftlich vernünftige Wege beschreitet. Sein Appell an den Gesetzgeber lautet, den immer länger werdenden Anforderungskatalog für Neubauvorhaben kritisch zu prüfen. Dabei wird der Spar- und Bauverein vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. unterstützt. Desse Direktor Heiner Pott hält überhöhte technische und energetische Vorgaben sowie ordnungsrechtliche Instrumente wie die auch in Hannover geplante Mietpreisbremse für problematisch. Angesichts der politischen Gemengelage und dem Mangel an Grundstücken bleibt es dem Erfindungsreichtum der Wohnungswirtschaft überlassen, geeignete Lösungen zu finden. Damit der Spar- und Bauverein sein kontinuierliches Wachstum im Interesse der Mitglieder weiter realisieren kann, wird seine Strategie behutsam angepasst. Falls sich die Möglichkeit dazu ergibt, sind künftig auch zielgerichtete Lösungen außerhalb des Stadtgebietes denkbar. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich darauf verständigt, nach Optionen in der gesamten Region Hannover zu suchen, um der gemeinsam beschlossenen Wachstumsstrategie treu bleiben zu können.

## KAPITEL 2

### Neubauprojekte

Trotz der schwierigen Marktlage hat es der Spar- und Bauverein auch im Geschäftsjahr 2015 geschafft, die Vielfalt in seinem Bestand zu vergrößern. Dass es ihm erneut gelungen ist, attraktive Neubauprojekte auf den Weg zu bringen und zu realisieren, spricht für Erfahrung und Kompetenz. Das Bemühen, im Stadtgebiet von Hannover neuen Wohnraum entstehen zu lassen, gelingt nicht immer so reibungslos wie unter der Regie des Spar- und Bauvereins – was zum Beispiel die geplante und ins Stocken geratene Bebauung der Wasserstadt Limmer zeigt. Neben der Tücke, dass geeignete Grundstücke knapp und teuer geworden sind, gilt die Vielzahl an Auflagen und Vorgaben zunehmend als Hemmnis.

Obwohl es unter den genannten Umständen immer schwieriger wird, in Hannover neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, findet der Spar- und Bauverein immer wieder zukunftsorientierte Lösungen. Er hat mehrfach bewiesen, dass professionelles Planen und ein kluges Zusammenspiel mit den richtigen Dienstleistern zu erstklassigen Ergebnissen führen. Die folgende Übersicht zeigt, in welchen Stadtteilen Neubauprojekte des Spar- und Bauvereins geplant sind oder bereits umgesetzt werden.



Neubauprojekt in Limmer:  
Der Baubeginn im St. Nikolai-Quartier  
zwischen Sackmannstraße und  
Großer Straße ist im Juli 2015 erfolgt.

### Sackmannstraße/Große Straße in Limmer

Für die künftige Nutzung des St. Nikolai-Quartiers in Limmer ist eine rund 6.000 m<sup>2</sup> große Fläche zwischen Sackmannstraße und Großer Straße umgestaltet worden. Sie war schon seit längerer Zeit im Besitz der Genossenschaft. Nach einer intensiven Planungsphase konnte sich ein städtebaulicher Entwurf im Rahmen eines Architekturwettbewerbes durchsetzen. Dementsprechend wird in der historischen Mitte Limmers rund um die St. Nikolai-Kirche für die Mitglieder des Spar- und Bauvereins ein neues Quartier mit 33 zum Teil behindertengerechten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen gebaut. Außerdem entstehen dort 13 familiengerechte Maisonette-Wohnungen mit jeweils drei bis fünf Zimmern und kleinem Garten. Dank des gesamten Projektes, das rund 12,7 Millionen Euro kostet, entsteht bezahlbarer Wohnraum in ebenso idyllischer wie zentraler Lage.

Der Baubeginn im St. Nikolai-Quartier ist im Juli 2015 erfolgt. Mit dem Bezug der neuen Wohnungen kann je nach Bauabschnitt Ende 2016 und Anfang 2017 gerechnet werden. Hohe Priorität besitzt bei der Projektumsetzung das Ziel, die historische Mitte von Limmer durch modernen Wohnraum zu ergänzen, ohne deren dörflichen Charakter rund um die St. Nikolai-Kirche zu verändern. Das neue Quartier wird sich durch einen hohen energetischen Standard auszeichnen und ökologische Planungsgrundsätze wie z. B. Gründächer und eine Regenwasserversickerung beinhalten. Die

Außenanlagen und Durchwegungen werden barrierefrei gestaltet und bieten eine zum Quartier passende, einladende Aufenthaltsqualität.

#### **Heinrich-Köhler-Hof in Vahrenwald**

Nach sorgfältiger Abwägung hat sich der Spar- und Bauverein entschieden, im Heinrich-Köhler-Hof insgesamt 29 eingeschossige Wohneinheiten aus den 60er Jahren zurückzubauen. Die in die Jahre gekommenen Häuser waren aufgrund ihres schlechten energetischen Standards und der extrem ungünstigen Grundrisse wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig und werden nun durch 90 moderne Wohneinheiten mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen ersetzt. Die Abbrucharbeiten haben im Herbst 2015 begonnen und waren der Startschuss für ein neues Bestandskapitel zwischen Moorkamp und Melanchthonstraße. Bei der behutsamen Entmietung der Gebäude sind die betroffenen Mitglieder individuell betreut und unterstützt worden. Viele von ihnen fühlen sich längst in anderen Wohnungen im Bestand des Spar- und Bauvereins wieder heimisch.

Das Ziel für die Neubauten, die im Heinrich-Köhler-Hof in zentraler Lage entstehen, ist klar definiert. Barrierefreie und moderne Lösungen sollen die Attraktivität von Vahrenwald weiter erhöhen und das Stadtbild verschönern. Die Mehrfamilienhäuser werden vor allem an den Bedürfnissen von Senioren, Singles und Paaren ausgerichtet. Alle neuen Wohneinheiten entstehen mitten im Herzen eines etablierten Quartiers des Spar- und Bauvereins, das über eine vorbildliche Infrastruktur und eine ideale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Die Gebäude sollen energieeffizient gestaltet und mit Aufzügen versehen werden. Sie werden ergänzt durch attraktive Außenanlagen mit Gemeinschafts- und Spielbereichen, die auch den älteren Bestand des Spar- und Bauvereins einbeziehen. Der Baubeginn im Heinrich-Köhler-Hof ist für das dritte Quartal 2016 mit dem Bau einer zentralen Tiefgarage vorgesehen. Nach Ende des Winters beginnt die nächste Phase mit dem Bau der Wohnhäuser. Mit einem Bezug der Wohneinheiten ist in der zweiten Jahreshälfte 2018 zu rechnen.

Doppelhäuser in Davenstedt:  
Der Bezug von sechs neuen Wohneinheiten im  
Richard-Partzsch-Weg erfolgt ab Mitte 2016.



#### **Richard-Partzsch-Weg in Davenstedt**

Im April 2015 hat der Bau von drei neuen Doppelhäusern im Richard-Partzsch-Weg in Davenstedt begonnen. Dort entstehen sechs Wohneinheiten mit jeweils vier Zimmern und einer Wohnfläche von jeweils rund 110 m². Die zukünftigen Mieter, deren Einzug bis Mitte 2016 möglich sein soll, können sich auf eine neue Heimat in Davenstedt freuen. Sie werden mit viel Ruhe in einer idyllischen Stadtrandlage und einer guten Verkehrsanbindung verwöhnt. Der Richard-Partzsch-Weg bietet eine erstklassige Infrastruktur, zu der gute Schul-, Sport- und Freizeitangebote zählen.

Wie es sich für modernen Wohnraum nach zeitgemäßen Standards gehört, entstehen im Richard-Partzsch-Weg Niedrigenergiehäuser. Die andert-halbgeschossigen Doppelhäuser sind vor allem auf die Bedürfnisse von Familien mit ein bis zwei Kindern und berufstätigen Paaren mit Arbeitszimmerbedarf ausgerichtet. Sie werden ergänzt durch private Gartenanteile, die zu einer optimalen Grundstücksausnutzung beitragen. Bis zur Fertigstellung der Häuser im Richard-Partzsch-Weg werden insgesamt rund 2,1 Millionen Euro investiert. Das Projekt belegt, dass der Spar- und Bauverein seinen Bestand nicht nur durch Mehrfamilienhäuser, sondern auch durch Doppel- und Reihenhäuser ergänzt. Entsprechende Erfolgsmodelle hat es bereits in Oberklingen und am Kronsberg gegeben.

### **Levester Straße in Oberricklingen**

Im Herbst 2015 ist der Abriss wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude in der Levester Straße abgeschlossen worden. Hier entstehen 32 moderne Wohneinheiten, die sich durch hohen energetischen Standard auszeichnen und die den Bestand im Stadtteil Oberricklingen vor allem durch barrierefreien Wohnraum erweitern. Die entsprechenden Bauanträge sind im Berichtszeitraum eingereicht worden. Bis Ende 2017 soll es in der Levester Straße neue Wohnungen geben, die angesichts der jeweiligen Grundrisse vor allem für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sowie für Familien mit einem Kind interessant sein dürften.

Der Neubau entsteht auf einem Grundstück in einer ruhigen und durchgrünten Stadtrandlage. Er wird in ein etabliertes Wohnquartier des Spar- und Bauvereins eingebettet, das gute Einkaufsmöglichkeiten sowie in fußläufiger Entfernung eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bietet. Für die Mieter bzw. deren Fahrzeuge wird es Einstellplätze in durchgrünten Anlagen und einer Tiefgarage geben. Die geplanten Aufzüge machen alle Wohnungen im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss, das als Staffelgeschoss mit Dachterrassen konzipiert wird, leicht erreichbar.



### **Merianweg / Bussestraße / Groß-Buchholzer Kirchweg in Groß-Buchholz**

Im Stadtteil Groß-Buchholz, in dem der Spar- und Bauverein sehr stark vertreten ist, hat das gesamte Quartier im Rahmen einer grundlegenden Neugestaltung des Wohnumfeldes ein neues Gesicht bekommen. Darüber hinaus schafft der Spar- und Bauverein auch hier neuen Wohnraum. Nach dem Abriss einer nicht mehr sanierungsfähigen Garagenanlage zwischen Bussestraße und Merianweg entstehen 27 helle, moderne und barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen, die bis Ende 2017 fertiggestellt werden sollen. Auch damit gelingt ein Beitrag zur Aufwertung des gesamten Wohngebietes. Der Bauantrag für dieses Neubauprojekt ist im Berichtszeitraum eingereicht worden. Gleiches gilt für ein weiteres Vorhaben in fußläufiger Nähe zum Merianweg. Auf dem Grundstück Ecke Bussestraße/Groß-Buchholzer Kirchweg aktiviert der

Spar- und Bauverein ein Grundstück, das ihm schon seit längerer Zeit gehört. Dort soll im dritten Quartal 2016 mit dem Bau von 34 Wohneinheiten begonnen werden, um ein familienfreundliches Quartier entstehen zu lassen. Laut Bauantrag, der 2015 eingereicht worden ist, sind attraktive 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen geplant.

Insgesamt dürfen sich die Genossenschaftsmitglieder darauf freuen, dass das Groß-Buchholzer Quartier weiter aufgewertet und die Wohnqualität nachhaltig erhöht wird. Ob durch Nachverdichtungen, Modernisierungen oder Neubau: Der Spar- und Bauverein beweist mit einer Mischung aus Einfallsreichtum und Zielstrebigkeit, dass er seinen angestrebten Wachstumskurs beibehält und den eigenen Bestand konsequent pflegt sowie Stück für Stück erweitert.

Grundlegende Neugestaltung: Dieses Beispiel aus dem Merianweg in Groß-Buchholz belegt, wie konsequent in den Bestand investiert wird.

## KAPITEL 3

### Bestandspflege

Zu den wichtigsten Aufgaben des Spar- und Bauvereins gehören der Werterhalt und die Weiterentwicklung seines Bestandes. Im Geschäftsjahr 2015 hat es wieder umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand gegeben, die Ausdruck einer nachhaltigen Strategie sind und die Zukunft der Genossenschaft sichern. Unter den weit gefassten Begriff der Bestandspflege fallen Modernisierungen und Erhaltungsmaßnahmen der Wohngebäude sowie des Wohnumfeldes. Die Mehrheit dieser Maßnahmen wird so geplant und umgesetzt, dass für die Mitglieder möglichst geringe Beeinträchtigungen entstehen.

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die Bestandspflege im Berichtszeitraum und verdeutlicht mit Hilfe von aussagekräftigen Beispielen, wie einzelne Häuser und ganze Straßenzüge sowie Quartiere deutlich aufgewertet werden konnten. Insgesamt hat der Spar- und Bauverein im Geschäftsjahr 2015 rund 19,3 Millionen Euro im Zuge seiner Bestandspflege investiert, damit sich seine Mitglieder wohlfühlen und Hannovers Stadtbild insgesamt verschönert wird.

### Modernisierungen

Vom Fensteraustausch über Balkonanbauten bis hin zu Fassadenverschönerungen: Im Berichtszeitraum hat es wieder zahlreiche Modernisierungen im Bestand des Spar- und Bauvereins gegeben. Vor allem die energetischen Modernisierungen spielen im Rahmen der Bestandspflege eine zentrale Rolle. Sie erhöhen nachhaltig den Wohnkomfort, prägen das Erscheinungsbild vieler Häuser und führen zu deutlichen Kosteneinsparungen für die Mieter.

Im Stadtteil Vahrenwald wurde im Berichtszeitraum ein Bündel an Maßnahmen umgesetzt, um unseren Wohnungsbestand für unsere Mitglieder an die modernen Anforderungen anzupassen. Ein gutes Beispiel dafür sind die zusammenhängenden Mehrfamilienhäuser in der Krosigkstraße und der Witzendorffstraße. Dort hat es an insgesamt 48 Wohneinheiten energetische Modernisierungen gegeben. Um die Voraussetzungen für eine Fernwärmeversorgung zu schaffen, waren neue Hausanschlüsse erforderlich, was grundlegende Eingriffe in die Anlagentechnik voraussetzte. Alte Gasthermen und Durchlauferhitzer sind durch moderne Lösungen ersetzt worden.

Unter dem Strich haben die beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen in der Krosigkstraße und Witzendorffstraße rund 2,2 Millionen Euro gekostet. Sie konnten zu einer erheblichen Aufwertung des Bestandes in Vahrenwald beitragen und

bringen vielfältige Vorzüge für die Mitglieder mit sich. Gleiches gilt für zahlreiche Häuser und Wohneinheiten in der Melanchthonstraße, der Guts-Muths-Straße, der Grahnstraße (alle in Vahrenwald) und der Türkstraße (Nordstadt), in denen im Berichtszeitraum ebenfalls umfangreiche energetische Modernisierungen durchgeführt worden sind.

Ein Musterbeispiel für eine vorbildliche Kernsanierung ist in der Türkstraße gelungen. Hier hat die Fassade eines in die Jahre gekommenen Hauses eine Wärmedämmung nach modernen Kriterien bekommen. Außerdem ist das Dachgeschoss ausgebaut worden und hat einen neuen Dachstuhl erhalten. Dank der Umstellung auf Fernwärme wird hier künftig zentral geheizt. Für unsere Mieter ist schöner und zeitgemäßer Wohnraum mit neuen Grundrissen, neuen Fenstern und neuen Balkonen mit Blick auf den attraktiv gestalteten Innenhof entstanden. Durch Investitionen in Höhe von insgesamt rund 600.000 Euro ist es dem Spar- und Bauverein gelungen, in der Türkstraße moderne und attraktive Wohnungen in zentraler Stadtlage zu schaffen.

Als Ergänzung zu den vorgenannten Maßnahmen hat es im Berichtszeitraum eine Vielzahl von Wohnungsmodernisierungen und Wohnraumanpassungen gegeben. Letztere sind in der Regel mit dem Wunsch nach Hilfsmitteln oder barrierefreiem Wohnraum verbunden, so dass ein selbstbestimmtes Leben in



den eigenen vier Wänden ermöglicht werden kann. Vor allem für ältere Mitglieder sind Veränderungen im Badezimmer ein zentrales Thema und häufig mit baulichen Maßnahmen verbunden. Neben solchen Optimierungen zählen Grundrissveränderungen, neue Fußbodenbeläge und bauliche Veränderungen mit Blick auf mehr barrierefreien Wohnraum zu der Vielzahl an Möglichkeiten, um den Bestand des Spar- und Bauvereins moderner und zeitgemäßer zu gestalten. Allein im Geschäftsjahr 2015 sind rund 3,6 Millionen Euro in umfangreiche Wohnungsmodernisierungen und Wohnraumanpassungen an 143 Gebäuden investiert worden.

#### Neugestaltungen des Wohnumfeldes

Als einer der größten Vermieter in Hannover prägt der Spar- und Bauverein das Erscheinungsbild der Stadt maßgeblich mit. Deshalb ist die Neugestaltung der Außenanlagen ein weiterer wichtiger Aspekt im Rahmen professioneller Bestandspflege. Im Geschäftsjahr 2015 sind vor allem in den Stadtteilen Groß-Buchholz und Vahrenwald grundlegende Maßnahmen erfolgt. Im Merianweg und in der Bussestraße in Groß-Buchholz ist das gesamte Wohnumfeld umgestaltet worden, um die Attraktivität des beliebten Stadtteils zu erhöhen. Vom Bau neuer Pkw-Stellplätze über zusätzliche Abstellmöglichkeiten für

Fahrräder bis hin zu barrierefreien Zugängen zu den Häusern: Dem Ideenreichtum sind keine Grenzen gesetzt, wenn es darum geht, das Wohnumfeld zu optimieren und damit die Wohnqualität insgesamt zu erhöhen.

Vor mehreren Gebäuden in der Melanchthonstraße, der Helmholzstraße, der Havemannstraße und der Halkettstraße (alle Vahrenwald) hat der Spar- und Bauverein die Gärten neu gestalten lassen. Auch die Installation neuer Briefkästen, Rollatorhäuschen, Fahrradhäuser und Mülleinhausungen konnte dazu beitragen, dass viele Außenanlagen im Bestand schöner aussehen und die Attraktivität des Wohnquartiers insgesamt gestiegen ist. Zusammen gerechnet hat sich der Spar- und Bauverein solche Neugestaltungen in 2015 rund 2,3 Millionen Euro kosten lassen. Dieser Betrag ist Teil einer intensiven Bestandspflege, die der Spar- und Bauverein in den kommenden Geschäftsjahren konsequent fortführen wird.

Professionelle Bestandspflege: Gepflegte und liebevoll gestaltete Außenanlagen, wie hier im Merianweg in Groß-Buchholz, steigern die Attraktivität eines ganzen Wohnquartiers und erhöhen die Wohnqualität.



## KAPITEL 4

### Allgemeine Lage der Wirtschaft

Die deutsche Wirtschaft ist auch 2015 trotz vielfältiger Krisen und Störfaktoren auf einem Wachstumskurs geblieben. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr ausgefallen. Zu diesem erfreulichen Wert hat vor allem die Kauflust der Verbraucher beigetragen, die zuletzt der wichtigste Motor der deutschen Wirtschaft war. Insgesamt hat der Konsum der privaten Haushalte im Berichtszeitraum um 1,9 Prozent zugelegt. Das ist eine deutliche Steigerung gegenüber 2013 (0,6 Prozent) und 2014 (0,9 Prozent). Der Konsum wird nach Meinung von Experten eine Hauptstütze des deutschen Wirtschaftsaufschwungs bleiben. Die führenden Forschungsinstitute rechnen damit, dass die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im laufenden Jahr bei etwa 1,8 Prozent liegen wird.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen erbracht worden. Die Arbeitslosenquote hat demnach bei 6,4 Prozent und damit so niedrig wie zuletzt 1991 gelegen. Nach Einschätzung der Bundesagentur für Arbeit hat die

Einstellungsbereitschaft der Unternehmen einen erheblichen Beitrag zum dynamischen Wirtschaftswachstum geleistet. Laut vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Berichtszeitraum rund 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit konnte der seit nunmehr zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fortgesetzt werden.

Angesichts niedriger Zinsen und hoher Nachfrage konnte sich der Wohnungsbau in Deutschland positiv entwickeln. Die Investitionen in Wohngebäude haben in 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 Prozent zugelegt. Rund 178,8 Milliarden Euro sind im Berichtszeitraum in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände geflossen. Alle bisherigen Indikatoren lassen vermuten, dass der Aufwärtstrend im Wohnungsbau anhalten und 2016 noch kräftiger fortgesetzt wird. Bundesweit hat es in 2015 nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen und damit 6,3 Prozent mehr als im Vorjahr gegeben. Angesichts von rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten sind fast 9.000 Mietwohnungen mehr als in 2014 entstanden. Dagegen ist der Neubau von Eigentumswohnungen in 2015 erstmals nach drei Jahren wieder leicht rückläufig gewesen und um 2,7 Prozent gesunken. Im Geschosswohnungsbau konnten insgesamt 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht werden. Für das Jahr 2016 darf mit einer weiteren Belebung



der Wohnungsbautätigkeit gerechnet werden. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen könnte sich laut Prognosen auf rund 330.000 belaufen und damit deutlich steigen. Sollte dieser Zuwachs gelingen, wäre er in erster Linie einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus zu verdanken.

Laut einer aktuellen Studie des in Hannover ansässigen Pestel-Instituts müssen in den kommenden fünf Jahren bundesweit rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, um den zu erwartenden Bedarf decken zu können. In Niedersachsen und Bremen soll die Lücke zwischen gebautem und benötigtem Wohnraum zuletzt bei 15.000 Wohneinheiten pro Jahr gelegen haben. Diese Entwicklung ist durch den starken Zuzug in Städte, die Zuwanderung aus der Europäischen Union und die hohen Flüchtlingszahlen zu erklären. Das Wohnungsdefizit in Deutschland und dessen Bewältigung wird zu einer großen Aufgabe – für die Wohnungspolitik und die Wohnungswirtschaft gleichermaßen.

Beste Perspektiven: Die deutsche Wirtschaft ist auch 2015 gewachsen und bleibt im internationalen Vergleich ein Lichtblick.

## KAPITEL 5

### Sozialbericht

Der Spar- und Bauverein belässt es nicht dabei, nach einem Geschäftsjahr einfach nur zu addieren und zu bilanzieren. Regelmäßig hinterfragen wir uns und unsere Arbeit kritisch. Dabei nehmen wir auch die Hilfe externer Fachleute in Anspruch. Nicht nur dieser Geschäftsbericht wird von unabhängigen Fachleuten geprüft. Ob es um Zertifizierungen, Qualitätsmanagement-Systeme oder Mieterbefragungen geht: Forschung und Entwicklung heißt beim Spar- und Bauverein auch, sich in eigener Sache überprüfen und über die gesetzlichen Anforderungen hinaus messen zu lassen. Mit Hilfe eines ausführlichen Sozialberichtes, der Ende 2015 erschienen ist, hat es eine vielschichtige Bewertung unserer Genossenschaft gegeben. Punkt für Punkt ist eingekreist worden, wie wir handeln und wirken. Nach der Erstellung des ersten Sozialberichtes 2012 für die Geschäftsjahre 2010/11 haben wir im Juni 2015 einen weiteren für den Zeitraum 2013/14 in Auftrag gegeben.

In einem Sozialbericht stehen nicht nur die harten Fakten. Er bewertet auch die weichen Faktoren, um zu analysieren, was der Spar- und Bauverein über das Vermieten seines Bestandes hinaus leistet. Dabei



werden Aspekte wie soziales Engagement, Förderung von Kunst, Kultur und Sport, Stärkung der heimischen Wirtschaft, Stadtbildprägung sowie Beiträge zum Umweltschutz berücksichtigt. Unser Sozialbericht ist

von Spezialisten des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen erstellt worden. Sie gehen mit einer Systematik vor, die zunächst eine Unternehmenseinstufung nach Punkten und schließlich auch eine monetäre Bewertung ermöglicht. Neben der finanzwirtschaftlichen Rendite, die als Dividende ausgeschüttet wird, gibt es eine Sozialrendite zum Wohl unserer Mitglieder. Sie lässt sich nicht bis auf den letzten Euro quantifizieren. Aber für den Zeitraum 2013/14 ist dem Spar- und Bauverein eine Sozialrendite von 21,7 Prozent bescheinigt worden. Dieser Wert entspricht einem Betrag von 2.427.000 Euro, der seinen Mitgliedern zugute gekommen ist. Die Sozialrendite ergibt sich aus dem Verhältnis der monetären Gesamrendite zu den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder. Außerdem ist ein zusätzlicher Nutzengewinn für den öffentlichen Sektor von 1.088.000 Euro ermittelt worden.

Die Entstehung des Sozialberichtes ist einer Vielzahl von Erhebungsbögen zu verdanken, die konkret wiedergeben, was der Spar- und Bauverein innerhalb eines Geschäftsjahres leistet und wie er sich engagiert. Angesichts der Vielfalt an Hilfestellungen, Angeboten und Serviceleistungen wird schnell klar, mit wie viel Elan und Fürsorge wir unserer Rolle als Wohnungsgenossenschaft gerecht werden. Wir betrachten es als unsere Pflicht, ein soziales, gesellschaftliches und ökologisches Engagement zu leisten. Und wir nehmen es gerne zum Anlass, ausführlich darüber zu berichten.

Im Geschäftsjahr 2015 ist aus eigenem Antrieb auch ein ausführlicher Bericht über das soziale und nachhaltige Handeln des Spar- und Bauvereins entstanden, der die erfreulichen Ergebnisse des jüngsten Sozialberichtes aufgreift und lesefreundlich wiedergibt. Damit besteht die Chance, eine breite Öffentlichkeit darüber aufzuklären, für welche Werte der Spar- und Bauverein steht und wie er sie kontinuierlich pflegt. Der Bericht ist unsere erste Veröffentlichung dieser Art. Er soll künftig regelmäßig erscheinen und für soziale und umweltrelevante Themen sensibilisieren.

Der Sozialbericht sowie der Bericht über soziales und nachhaltiges Handeln sind im Rahmen unserer Forschungs- und Entwicklungsarbeit wichtige Instrumente, um das Agieren des Spar- und Bauvereins überprüfen und bewerten zu können. In beiden Fällen wird eingekreist, ob die im Leitbild der Genossenschaft festgeschriebenen Werte tatsächlich gelebt und gepflegt werden. Das Leitbild des Spar- und Bauvereins ist von seinen Mitarbeitern und Vertretern sowie von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam erarbeitet und 2013 verabschiedet worden. Es definiert Ansprüche, Werte und Ziele, denen wir uns gerne stellen. Die selbstkritischen Analysen, die bei der Erstellung des Sozialberichtes und des Berichtes über soziales und nachhaltiges Handeln durchgeführt worden sind, sollen konsequent fortgesetzt werden.

## KAPITEL 6

### Grundlagen des Unternehmens

Der Spar- und Bauverein wurde im Jahr 1885 gegründet und ist Hannovers älteste sowie größte Wohnungsgenossenschaft. Mit den Erfolgen im Geschäftsjahr 2015 ist es dem Traditionsunternehmen gelungen, seine ausgezeichnete Positionierung in Hannovers Wohnungswirtschaft zu festigen. Folgende Fakten belegen den Weg in eine erfolgreiche Zukunft: Der Bestand des Spar- und Bauvereins verteilt sich auf insgesamt 14 Stadtteile im Stadtgebiet von Hannover. 7.766 Wohnungen, 94 gewerbliche sowie eigengenutzte Objekte und 1.083 Garagen bzw. Carports haben im Berichtszeitraum zum Bestand gehört und den Mitgliedern eine große Vielfalt beschert.

Die Entwicklung der Mitgliederzahl, die seit Jahren kontinuierlich steigt, ist sehr erfreulich. Der Spar- und Bauverein hat 24.152 Mitglieder (Stichtag 31.12.2015) und wertet diesen Zuwachs als Beleg für erfolgreiche Arbeit und guten Service. Ihm wird als Wohnungsgenossenschaft eine hohe Form von Akzeptanz und Vertrauen entgegengebracht. Die besondere Rechtsform des Spar- und Bauvereins mit seiner

genossenschaftlichen Ausprägung liegt voll im Trend. Genossenschaftsmitglieder können sich darauf verlassen, dass sie attraktiven Wohnraum zu fairen Konditionen nutzen können – ergänzt durch viele zusätzliche Angebote.

In der Satzung des Spar- und Bauvereins ist fest verankert, dass er ausschließlich zum Wohl seiner Mitglieder handelt. Das gilt für die Wohnraumangebote sowie die Sparmodelle seiner hauseigenen Spareinrichtung gleichermaßen. Die Spareinlagen seiner Mitglieder nutzt der Spar- und Bauverein, um in den eigenen Bestand zu investieren und diesen konsequent weiterzuentwickeln. Seine Immobilien und alle damit verbundenen Leistungen sind die Basis dafür, dass sich die Mitglieder in der Genossenschaft und in Hannover wohlfühlen.

Die folgenden Kapitel basieren auf der Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 20). Sie geben detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Vielfalt im Bestand: Der Spar- und Bauverein ist mit seinen Wohnraumangeboten in 14 Stadtteilen von Hannover vertreten.



## Wirtschaftsbericht

Zum 31.12.2015 lag die Wohn- und Nutzfläche, die den Bestand des Spar- und Bauvereins umfasst hat, bei insgesamt 511.142,77 m<sup>2</sup> (Vorjahr 514.117,01 m<sup>2</sup>). Die Verringerung erklärt sich durch den Abriss mehrerer Gebäude im Heinrich-Köhler-Hof (Vahrenwald) und in der Levester Straße (Oberricklingen). Hier sorgte die Entscheidung, in die Jahre gekommene Häuser nicht mehr zu sanieren, sondern durch zeitgemäße Neubauten zu ersetzen, für eine temporäre Verkleinerung jener Wohn- und Nutzfläche, die der Genossenschaft und ihren Mitgliedern insgesamt zur Verfügung steht.

Das Geschäftsjahr 2015 war von zahlreichen Modernisierungen, Instandhaltungsmaßnahmen sowie innovativen Neubauprojekten geprägt. Allein die Neubauprojekte im Richard-Partzsch-Weg (Davenstedt) und im St. Nikolai-Viertel (Limmer) sind mit Investitionen in Höhe von 14,8 Millionen Euro verbunden. Dazu kommen die Anstrengungen, die für weitere Neubauprojekte im Merianweg und in der Bussestraße/Groß-Buchholzer Kirchweg (Groß-Buchholz), im Heinrich-Köhler-Hof (Vahrenwald) und in der Levester Straße (Oberricklingen) unternommen werden. Nicht alle diese Projekte bzw. Investitionen lassen sich nur einem konkreten Geschäftsjahr zuordnen. Aber unter dem Strich bleibt festzuhalten, dass der Spar- und Bauverein auch 2015 einen hohen zweistelligen Millionenbetrag investiert hat, um seinen Bestand zu ergänzen und neuen Wohnraum zu schaffen.

Damit sich alle Mitglieder des Spar- und Bauvereins über ein schönes Zuhause freuen können, sind auch im Berichtszeitraum wieder zahlreiche Anstrengungen unternommen worden, um den Bestand zu pflegen. Wann immer Modernisierungen und Erhaltungsmaßnahmen der Wohngebäude sowie des Wohnumfeldes anstehen: Sie werden durchgeführt, um die jeweiligen Quartiere schöner zu machen, die Wohnqualität zu erhöhen und den Bestand für die Zukunft zu rüsten. Allein in energetische Maßnahmen, Fassadenverschönerungen und Fenstererneuerungen sind im Geschäftsjahr 2015 rund 7,6 Millionen Euro investiert worden. Auch die hohen Ausgaben für Wohnungsmodernisierungen, Badsanierungen und Wohnraumanpassungen mit insgesamt rund 3,6 Millionen Euro belegen, wie ernst der Spar- und Bauverein die Pflege seines Bestandes zum Wohl der Mitglieder nimmt. Die genannten Maßnahmen konnten durch die Erstellung neuer Briefkastenanlagen und Rollatorenhäuschen abgerundet werden. In die Neugestaltung von Außenanlagen sind im Berichtszeitraum 2,2 Millionen Euro investiert worden. Neue, pflegeleichte Vorgärten verschönern seitdem mehrere Quartiere. In Vahrenwald und Groß-Buchholz gibt es zudem in zahlreichen Straßenzügen neue Fahrradhäuser, Müllstandplätze und Stellplätze für Rollatoren.



Mit Liebe zum Detail: Auch neue Briefkastenanlagen wie hier im Niedersachsenring erhöhen die Wohnqualität.

Die durchschnittliche Kaltmiete, die die Mieter des Spar- und Bauvereins zahlen, lag mit Blick auf den gesamten Bestand zum 31.12.2015 bei 5,46 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die hohe Zufriedenheit mit dem Mietniveau und dem Zustand des Wohnraumes beim Spar- und Bauverein lässt sich daran ablesen, dass zum Geschäftsjahresabschluss im Leerstandsbericht lediglich 108 Wohnungen (Vorjahr 144) vermerkt waren. Davon stand eine Vielzahl der Wohnungen aus dem Grund leer, weil bautechnische Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Die geringe Fluktuation in seinem Bestand wertet der Spar- und Bauverein als positive Rückmeldung auf die hohe Wohnqualität und das attraktive Wohnumfeld. Gerade einmal 572 Mieter (Vorjahr 639) haben ihre Wohnung im Berichtszeitraum gekündigt. Das entspricht einer äußerst erfreulichen Wechselquote von nur 7,37 Prozent. Einen altersbedingten Umzug hat es in 38 Fällen gegeben. Nachdem Wohnungsnutzer oder Angehörige verstorben sind, ist es leider 62-mal zu daraus resultierenden Veränderungen im Bestand gekommen. Im Rahmen eines Wohnungstausches haben sich 100 Mieter entschieden, dem Spar- und Bauverein treu zu bleiben und eine andere Wohnung im Bestand zu beziehen. Die geringe Wechselquote für 2015 beinhaltet sieben Kündigungen im Heinrich-Köhler-Hof (Vahrenwald) und in der Levester Straße (Oberricklingen). Dort musste für die Mieter wegen des Abrisses nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude neuer Wohnraum gefunden werden. Im

Heinrich-Köhler-Hof steht wie in der Levester Straße der Bau von zeitgemäßen und barrierearmen Wohnungen an. Die dafür notwendigen Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2015 konkretisiert und eingeleitet worden.

Es gehört beim Spar- und Bauverein zur geübten Praxis, dass möglichst schnell reagiert wird, wenn Mieter umziehen und frei gewordene Wohnungen innerhalb kürzester Zeit renoviert bzw. neu vermietet werden müssen. Dabei können sich die Mitglieder darauf verlassen, dass ihnen schnell und unkompliziert geholfen wird. Zu den wichtigen Komponenten für den Erfolg eines Geschäftsjahres zählt beim Spar- und Bauverein auch eine möglichst geringe Anzahl von Beanstandungen. Lediglich in 246 Fällen haben es Mitglieder als notwendig erachtet, sich zu beschweren. In der Mehrheit waren die entsprechenden Unzufriedenheiten auf Meinungsverschiedenheiten innerhalb von Hausgemeinschaften zurückzuführen. Im Jahr 2015 ist das 87-mal der Fall gewesen. Beschwerden über das Wohnumfeld (17) haben neben Beanstandungen von Dienstleistungen zu den häufigsten Gründen dafür gezählt, dass sich Mieter zu Wort melden wollten. Auch Handwerkerarbeiten (15) gehörten zu den Vorkommnissen, die für Klärungsbedarf gesorgt haben. Beschwerden über Mängel sind im Berichtszeitraum sehr selten aufgetreten. Bei insgesamt 555 Neubezügen hat es nur 59 Rückmeldungen gegeben. Noch seltener, nämlich bei acht

Sachverhalten, ist die Unzufriedenheit eines Mitgliedes mit der Leistung eines Ansprechpartners beim Spar- und Bauverein in Zusammenhang gebracht worden. Dieser Wert belegt, dass alle Mitarbeiter den Servicegedanken sehr ernst nehmen und sich um jeden Mieterwunsch kümmern. Ein solches Verhalten ist nicht nur kundenfreundlich, sondern auch die Basis für ein genossenschaftliches Miteinander, das beim Spar- und Bauverein oberste Priorität besitzt.

#### Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Mitgliederentwicklung beim Spar- und Bauverein ist erfreulich. Zum Stichtag 31.12.2015 hatte er 24.152 Mitglieder (Vorjahr: 23.947) mit insgesamt 694.725 Geschäftsanteilen. Der Zuwachs erklärt sich durch eine hohe Zahl an Beitritten. Aufgrund von Kündigungen, Todesfällen, Ausschlüssen und Übertragungen hat sich die Anzahl der Mitglieder im Berichtszeitraum um 781 mit 18.427 Geschäftsanteilen verringert. Erfreulich bleibt: Diesen Abgängen standen im gleichen Zeitraum 986 Beitritte mit 91.506 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile gegenüber.

Die Summe der Geschäftsguthaben 2015 betrug zum Bilanzstichtag 17.785 TEuro gegenüber 15.934 TEuro im Vorjahr.

#### Spareinlagen

Der Spar- und Bauverein verfügt über eine eigene Spareinrichtung. Sie bietet – ausschließlich für Mitglieder und deren Familienangehörige – acht Modelle für Geldanlage und Vorsorge an. Trotz des niedrigen Zinsniveaus, das auch 2015 die Kapitalmärkte bestimmt hat, ist die Höhe der Spareinlagen im Berichtszeitraum um rund 2 Mio. Euro auf 202,7 Mio. Euro gestiegen.

Die bewährten Sparmodelle, die der Spar- und Bauverein vorhält, sind um eine neue, attraktive Alternative ergänzt worden. Im Oktober hat ein Sparbrief seine erfolgreiche Premiere gefeiert. Dabei handelt es sich um eine Namensschuldverschreibung, die ein personenbezogenes, nicht übertragbares Wertpapier ist. Der neue Sparbrief des Spar- und Bauvereins hat eine Laufzeit von zehn Jahren, garantiert vom ersten bis zum letzten Tag eine feste Verzinsung und ist beiderseits unkündbar. Das beschert dem Anleger (Mitglied) und dem Emittenten (Spar- und Bauverein) ein äußerst hohes Maß an Planungssicherheit.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat dem Spar- und Bauverein die Herausgabe von Sparbriefen genehmigt. Diese Anlageform ist ein weiterer Bestandteil zum Binnenkreislauf der Genossenschaft, die vor allem dank der Einlagen ihrer Mitglieder finanziell unabhängig bleibt. Außerdem unterstützt der Sparbrief die Grundidee der



Genossenschaft. Der Spar- und Bauverein nutzt die damit verbundenen Einlagen seiner Mitglieder zur Mitfinanzierung von Neubauprojekten, die den eigenen Bestand ergänzen. Am 31.12.2015 hat sich die Zahl der Einlagen durch Sparbriefe auf 482 TEuro belaufen.

### Mitarbeiter und Ausbildung

Das Mitarbeiterteam des Spar- und Bauvereins steht für eine individuelle und kompetente Beratung seiner Mitglieder. Im Berichtszeitraum haben neben dem Vorstand durchschnittlich 72 Mitarbeiter zu unserer Belegschaft gezählt – davon acht Auszubildende und 13 Teilzeitkräfte. Elf Mitarbeiter sind in 2015 aus dem Unternehmen ausgeschieden. Im gleichen Zeitraum hat der Spar- und Bauverein sechs neue Mitarbeiter eingestellt.

Eine fürsorgliche und gute Ausbildung gehört zu den Markenzeichen des Spar- und Bauvereins. Er kümmert sich sehr intensiv um den eigenen Nachwuchs. Im Berichtszeitraum haben acht angehende Immobilienkauffrauen bzw. Immobilienkaufmänner ihre Lehrzeit absolviert. Neben der betrieblichen Ausbildung und dem Berufsschulunterricht haben die Auszubildenden am praxisorientierten Fernunterricht des Europäischen Bildungszentrums in Bochum teilgenommen. Außerdem konnten sie von der Möglichkeit profitieren, an einem Auszubildendentausch mit verbundenen Unternehmen teilzunehmen. Drei Auszubildende aus dem dritten Ausbildungsjahr haben im Berichtszeitraum ihre Abschlussprüfung geschafft. Besonders erfreulich: Einer Absolventin ist es gelungen, mit der Note 1 das beste Prüfungsergebnis aller Auszubildenden in ganz Niedersachsen zu erreichen.

Den Schülerinnen und Schülern, die sich 2015 im Rahmen ihres Zukunftstages für eine Ausbildung in der Wohnungswirtschaft interessiert haben, konnte der Spar- und Bauverein eine wichtige Orientierungshilfe geben. Sie haben die Genossenschaft als attraktiven Arbeitgeber kennengelernt und Einblicke in die einzelnen Abteilungen erhalten. Außerdem hat der Spar- und Bauverein interessierten Schülerinnen und Schülern im Rahmen eines zweiwöchigen Betriebspraktikums die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann nähergebracht.

Neben der beruflichen Erstausbildung wird die Qualifikation und Weiterbildung der Mitarbeiter sehr ernst genommen. Im Rahmen eines umsichtigen Personalwesens hat es beim Spar- und Bauverein in 2015 zahlreiche Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen gegeben. Einige davon sind auch in Form von Inhouse-Schulungen erfolgt. Zu den wichtigsten Themen im Berichtszeitraum gehörte die aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht sowie Konfliktmanagement im gesellschaftlichen Miteinander.

Der Spar- und Bauverein schafft regelmäßig Angebote, die die Gesundheit seiner Mitarbeiter fördern. Im Rahmen eines Gesundheitstages konnten im Berichtszeitraum wieder wichtige Impulse gesetzt werden. Unsere Mitarbeiter hatten vielfältige Gelegenheiten, sich über Möglichkeiten der Entspannung als Ausgleich zum Arbeitsalltag zu informieren. Sie



Voller Fürsorge: Der Spar- und Bauverein achtet genau darauf, dass die Gesundheit seiner Mitarbeiter gefördert wird.

sind für die Stärkung ihrer Rücken- und Rumpfmuskulatur sensibilisiert worden, um Beschwerden wegen einseitiger Haltung am Arbeitsplatz vorzubeugen. Darüber hinaus konnten sich die Mitarbeiter bei Experten einer professionellen Rückenschule zum Gesundheitsscout für „bewegte Arbeitsunterbrechung“ ausbilden lassen. Außerdem ist es beim Gesundheitstag 2015 möglich gewesen, sich von einem Betriebsarzt beraten und untersuchen zu lassen.

### Ehrenamtliche

Ein besonderer Dank gilt den ehrenamtlichen Helfern. Sie haben erneut maßgeblich zum Erfolg des Spar- und Bauvereins beigetragen. Unsere Genossenschaft ist auch deshalb so beliebt, weil sie für viele zusätzliche Angebote, Serviceleistungen und Veranstaltungen rund um das eigentliche Wohnen sorgt. Vieles davon gelingt vor allem deshalb, weil die Arbeit unserer festangestellten Mitarbeiter durch das freiwillige Engagement von Ehrenamtlichen ergänzt wird. Gerade in den fünf Treffpunkten des Spar- und Bauvereins, die sich als beliebter Anlaufpunkt etabliert haben, ist im Berichtszeitraum wieder jede Menge für die Mitglieder auf die Beine gestellt worden. Ob es um einen Laternenumzug, ein Stadtteilstadtteilfest oder interessante Kurse gegangen ist: 69 Ehrenamtliche konnten mit hohem persönlichen Einsatz und kreativen Aktionen dazu beitragen, dass es vielfältige Angebote und eine wohltuende Abwechslung gegeben hat. Der Vorstand und das gesamte Team des Spar- und Bauvereins sind äußerst dankbar für dieses selbstlose Engagement. Sich in den Dienst der Gemeinschaft zu stellen und diese zu stärken, gehört zu den grundlegenden Werten unserer Genossenschaft. Alle Ehrenamtlichen leisten einen wichtigen Beitrag dazu, dass es beim Spar- und Bauverein ein ganz besonderes Miteinander gibt.

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Spar- und Bauvereins ist im Geschäftsjahr 2015 um 7,12 Mio. Euro (+ 2,1 %) auf 346,08 Mio. Euro gestiegen.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 71,4 % (247,1 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 6,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus in Anlagen im Bau befindlichen Objekten und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 6,3 Mio. Euro. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 9,9 Mio. Euro berücksichtigt.

Das Umlaufvermögen hat sich um 0,5 Mio. Euro auf 98,9 Mio. Euro erhöht. Im Wesentlichen liegt die Erhöhung an dem Zuwachs von Wertpapieren.

Die Zahlungsbereitschaft war auch in 2015 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 2015 ist das Eigenkapital zum 31.12.2015 um rund 4,1 Mio.

Euro auf 92,8 Mio. Euro angestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich von 26,16 % im Vorjahr auf 26,81 % im Geschäftsjahr erhöht.

### Finanzlage

Die Liquiditätssteuerung der Genossenschaft im Rahmen des Finanzmanagements hat auch im Geschäftsjahr 2015 als wesentliche Aufgabe die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit gewährleistet. Dies zeigt auch das Meldewesen gegenüber der Bankenaufsicht, dem der Spar- und Bauverein als Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung unterliegt. Im Rahmen der 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. Der Spar- und Bauverein hat diesen Wert stets eingehalten und zum Jahresende 2015 eine Liquiditätskennzahl von 2,86 errechnet.

Die Gesamtkennziffer gemäß der Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolVV) beträgt zum Bilanzstichtag 28,61 % (Vorjahr: 28,29 %).

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

### Kapitalflussrechnung (in TEuro)

	2015
Cashflow nach DVFA/SG	<b>13.313,0</b>
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.762,0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-14.697,5
Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	828,0
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.107,5
Finanzmittelbestand am 01.01.	21.278,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	19.170,8

Auf die Darstellung der Vorjahreszahlen ist wegen der erstmaligen Anwendung des DRS 21 verzichtet worden.

### Entwicklung von Finanzkennzahlen in den vergangenen fünf Jahren:

	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	26,81 %	26,16 %	25,53 %	26,13 %	26,53 %
Cashflow nach DVFA/SG* (in TEuro)	13.313,0	12.868,5	12.260,5	10.932,5	11.152,9
Fluktuationsquote	7,37 %	8,15 %	7,99 %	8,21 %	8,77 %
Leerstandsquote	1,39 %	1,84 %	1,31 %	1,22 %	1,62 %

\* Die Zahlen des Vorjahres sind aufgrund der erstmaligen Anwendung des DRS 21 nicht mit den Geschäftsjahreszahlen vergleichbar.

Ertragslage (in TEuro)	2015	2014	Veränderung
Betriebsergebnis	2.119,1	1.644,40	474,7
Finanzergebnis	408,7	511,90	-103,2
Neutrales Ergebnis	317,3	416,80	-99,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-21,7	-104,20	82,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.823,4</b>	<b>2.468,90</b>	<b>354,5</b>

### Geschäftsergebnis

Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 2,8 Mio. Euro liegt deutlich über dem Planergebnis in Höhe von 1,5 Mio. Euro. Wesentlicher Grund für die Ergebnisabweichung gegenüber dem Wirtschaftsplan ist das anhaltend rückläufige Zinsniveau. Der mit 4,9 Mio. Euro geplante Zinsaufwand hat sich auf 3,5 Mio. Euro reduziert. Eine weitere wesentliche Abweichung im Betriebsergebnis sind die Sollmieten. Diese haben sich im Jahresvergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. Euro erhöht. Die mit 32,9 Mio. Euro geplanten Sollmietenerlöse nach Abzug der Erlösschmälerungen liegen mit einem Jahreswert von 33,4 Mio. Euro über dem Vorjahreswert in Höhe von

32,9 Mio. Euro. Die geplanten Abschreibungen in Höhe von 10,2 Mio. Euro haben sich u. a. durch den Abriss mehrerer Wohngebäude um 0,4 Mio. Euro auf 9,9 Mio. Euro verringert. Die Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von 9,6 Mio. Euro bewegen sich auf Vorjahresniveau und liegen mit 0,6 Mio. Euro über den geplanten Aufwendungen von 9,0 Mio. Euro.

### Nachtragsbericht

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

### Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### Risikobericht

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

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

müssen. Für das Minimieren von operationellen Risiken des Spar- und Bauvereins sind in erster Linie die betroffenen Fachbereiche in enger Zusammenarbeit mit dem Stabsbereich Unternehmensentwicklung zuständig. Im Jahr 2015 wurde dazu ein Penetrationstest unserer wichtigsten IT-Systeme durchgeführt, um mögliche Schwachstellen zu identifizieren. Auf diesem bewährten Weg wird das vorhandene Risikomanagementsystem der Genossenschaft kontinuierlich optimiert.

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

werden sämtliche Aspekte, die Baukostenrisiken berühren, in der Planungsrechnung des Spar- und Bauvereins angemessen berücksichtigt.

Die Ausfallrisiken der Genossenschaft werden als gering eingeschätzt. Im Jahr 2015 haben die Forderungsausfälle lediglich 0,39 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten fließen dem Spar- und Bauverein überwiegend im Rahmen von Lastschriftinzügen zu. Auch die Adressenausfallrisiken im Wertpapierportfolio der Genossenschaft werden als sehr gering eingeschätzt. Ziel der Anlagen ist eine Liquiditätssicherung im Rahmen der konservativ gefassten Geschäfts- und Risikostrategie. Eine breite Streuung der Anlagen unter Berücksichtigung von definierten Ratingvorgaben ohne Währungsrisiken wird strikt beachtet und laufend überwacht.

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

### **Finanzinstrumente**

Sicherungsgeschäfte und der Einsatz von besonderen Finanzinstrumenten kommen beim Spar- und Bauverein nicht zum Einsatz. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital der Genossenschaft, die Spareinlagen und in geringem Umfang durch Kapitalmarktdarlehen. Aufgrund der Zinsfestschreibungen bei den Annuitätendarlehen sind die Zinsänderungsrisiken begrenzt. Bei seinen Konditionen für Spareinlagen orientiert sich der Spar- und Bauverein am Marktumfeld, in dem der Vorstand durch das vorhandene Risikofrühwarnsystem kurzfristig auf Veränderungen reagieren kann. Dieses Verfahren hat sich in den vergangenen Jahren bewährt.

Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln sowie einer breiten Streuung der Fremdmittel im Bereich der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer leistet einen wichtigen Baustein zur finanziellen Stabilität der Genossenschaft bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern.

### **Chancen und Ausblick**

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

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

Der aktuelle geschäftspolitische Kurs, der der Unternehmensstrategie konsequent folgt, soll auch in den kommenden Jahren beibehalten werden. Das bedeutet, dass weitere Neubauvorhaben umgesetzt und geplant werden. Für die langfristige Umsetzung der Wachstumsstrategie ist es allerdings erforderlich, dass die Genossenschaft die Möglichkeit bekommt, neue Wohnbauflächen zu erwerben, die es ihr ermöglicht, bei steigenden Grund- und Bodenerwerbskosten sowie steigenden energetischen Anforderungen bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder im Rahmen des satzungsgemäßen Auftrages zu schaffen.

Auch die Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie auf hohem Niveau mit geplanten Ausgaben von mehr als 30,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche wird fortgeführt. Diese höheren, ergebniswirksamen Investitionen in den Wohnungsbestand haben zur Folge, dass sich die Jahresüberschüsse gegenüber den vergangenen Geschäftsjahren reduzieren werden. Für das Geschäftsjahr 2016 sieht das Planergebnis steigende Zinsaufwendungen vor, die im Wesentlichen auf der Grundlage der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen gem. § 253 Abs. 2 HGB basieren. Bei



geplanten Sollmietenerlösen in Höhe von 34,4 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 9,0 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gem. vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 10,2 Mio. Euro, wird ein Jahresüberschuss von rund 1,1 Mio. Euro erwartet. Diese Planungen sollen dazu führen, dass die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrages gelingt und die nachhaltige Verbesserung der Ertragskraft des Spar- und Bauvereins gesichert ist.

Um die Zufriedenheit der Mitglieder weiter zu erhöhen und damit auch die Bindung an die Genossenschaft zu stärken, wird die Optimierung einzelner Wohnquartiere konsequent fortgesetzt. Gepflegte Gebäude und ansprechende Außenanlagen sind wesentliche Komponenten, wenn es darum geht, eine gute Nachbarschaft zu fördern. Auch die Angebote in den Treffpunkten, die den Mitgliedern als zentrale Anlaufstellen bzw. Serviceeinrichtungen dienen, leisten einen wichtigen Beitrag. So konnte im Geschäftsjahr der neu eingerichtete Treffpunkt in Vahrenwald den Mitgliedern zur Verfügung gestellt

werden. Durch die Bestandspflege und die Stärkung des Miteinanders schafft der Spar- und Bauverein eine wichtige Grundlage für seinen wirtschaftlichen Erfolg. Damit gelingt es ihm, seiner gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern gerecht zu werden.

Hannover, den 26. Februar 2016

Der Vorstand

U. Frommann

H. Wensing

Wohnquartiere mit Charme:  
Gepflegte Außenanlagen sorgen im gesamten  
Bestand für ein schönes Erscheinungsbild.



## KAPITEL 7

Bilanz zum 31. Dezember 2015

### Aktiva

(alle Angaben in Euro)

	31.12.2015	31.12.2014
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	<b>190.627,00</b>	185.830,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	223.607.867,73	223.192.422,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.626.664,77	8.960.787,77
3. Grundstücke ohne Bauten	2.138.071,87	1.822.967,63
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	177.710,89	179.084,05
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	16.423,70	17.451,10
6. Bauten auf fremden Grundstücken	188.119,00	203.428,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	437.096,00	459.210,00
8. Anlagen im Bau	5.064.491,74	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	1.851.148,56	664.753,57
	<b>242.107.594,26</b>	

	31.12.2015	31.12.2014
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	3.805.782,11
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.000.000,00	1.000.000,00
3. Andere Finanzanlagen	900,00	900,00
	<b>4.806.682,11</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>247.104.903,37</b>	240.492.616,24
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	<b>9.695.309,32</b>	9.517.861,26
<b>II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	139.580,96	125.443,17
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	104,90	109,50
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	213.660,28	158.365,47
4. Sonstige Vermögensgegenstände	601.907,28	665.885,59
	<b>955.253,42</b>	
<b>III. Wertpapiere</b>	<b>65.561.353,27</b>	62.556.139,68
<b>IV. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>22.730.972,62</b>	25.414.670,16
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>27.887,25</b>	25.305,50
<b>Bilanzsumme</b>	<b>346.075.679,25</b>	<b>338.956.396,57</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

**Passiva**

(alle Angaben in Euro)

	31.12.2015		31.12.2014
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	419.450,00		374.425,00
2. der verbleibenden Mitglieder	17.315.933,47		15.534.807,94
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen: 10.541,53 € (Vorjahr: 6.342,06 €)	49.950,00	<b>17.785.333,47</b>	25.700,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 282.343,82 € (Vorjahr: 246.887,32 €)	9.272.119,34		8.989.775,52
2. Bauerneuerungsrücklage	13.369.432,95		13.369.432,95
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.684.803,52 € (Vorjahr: 1.486.359,55 €)	49.830.541,23	<b>72.472.093,52</b>	48.145.737,71
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.823.438,21		2.468.873,16
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-282.343,82	<b>2.541.094,39</b>	-246.887,32
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>92.798.521,38</b>	88.661.864,96

	31.12.2015		31.12.2014
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	11.580.749,00		10.970.129,00
2. Steuerrückstellungen	10.020,00		56.050,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00		2.462.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	4.762.975,65	<b>18.815.744,65</b>	4.696.924,68
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.717.861,15		14.031.159,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.370.057,55		4.616.900,66
3. Spareinlagen a) mit vereinb. Kündigungsfrist von 3 Monaten: 201.648.012,29 € (Vorjahr: 199.434.704,86 €) b) mit vereinb. Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten: 1.063.713,20 € (Vorjahr: 1.135.826,14 €)	202.711.725,49		200.570.531,00
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	482.000,00		0,00
5. Andere Kundeneinlagen davon von verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 1.142,52 €)	0,00		145.771,93
6. Erhaltene Anzahlungen	10.176.977,60		10.148.693,53
7. Verbindlichkeiten aus Vermietung	264.129,95		265.319,85
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.945.849,60		1.446.002,01
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	102.637,63		121.913,25
10. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 341.734,81 € (Vorjahr: 392.969,31 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 85,38 € (Vorjahr: 230,43 €)	669.295,79	<b>234.440.534,76</b>	723.619,07
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>20.878,46</b>	39.517,12
<b>Bilanzsumme</b>		<b>346.075.679,25</b>	<b>338.956.396,57</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**für die Zeit vom 01. Januar bis  
31. Dezember 2015 (alle Angaben in Euro)

	2015	2014
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a. aus der Hausbewirtschaftung	43.244.150,37	42.480.942,44
b. aus Betreuungstätigkeit	31.113,88	30.190,27
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	400.643,62	412.326,12
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	<b>177.448,06</b>	410.243,67
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>85.222,04</b>	69.707,97
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.224.108,35</b>	1.220.969,71
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.184.163,85	19.718.236,78
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	112.162,31	124.356,73
<b>Rohergebnis</b>	<b>24.866.360,16</b>	24.781.786,67

	2015	2014
<b>6. Personalaufwand</b>		
a. Löhne und Gehälter	3.646.156,73	3.658.451,79
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 961.028,37 € (Vorjahr: 704.077,22 €)	1.631.970,00	1.398.964,32
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>9.861.255,57</b>	9.893.221,92
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>3.408.977,29</b>	3.672.054,09
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag</b>	<b>213.990,64</b>	185.851,14
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</b>	<b>24.250,00</b>	24.250,00
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 62,48 €)	<b>1.524.842,85</b>	1.629.365,65
<b>12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>36.500,00</b>	0,00
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon an verbundene Unternehmen: 32,79 € (Vorjahr: 89,62 €)	<b>3.549.686,87</b>	3.773.100,70
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.494.897,19</b>	4.225.460,64
<b>15. Steuern vom Einkommen</b>	<b>21.679,71</b>	104.251,96
<b>16. Sonstige Steuern</b>	<b>1.649.779,27</b>	1.652.335,52
<b>17. Jahresüberschuss</b>	<b>2.823.438,21</b>	2.468.873,16
<b>18. Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>	<b>282.343,82</b>	246.887,32
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>2.541.094,39</b>	2.221.985,84

## A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

### Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Der Zu- und Abgang von Grundstücken wird im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs bilanziert. Die Bauten auf fremden Grundstücken beinhalten den Neubau eines Pavillons. Die Herstellungskosten werden über die Pachtlaufzeit von 21 Jahren abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 Euro 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:

- Immaterielle Vermögensgegenstände: 33 1/3 %, ERP-Software 20 % (auf Zugänge zeitanteilig)
- Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

	Nutzungsdauer
Wohngebäude, vor dem 01.01.1925 errichtet	60 Jahre
Wohngebäude, nach dem 31.12.1924, aber vor dem 01.01.1991 errichtet	80 Jahre
<b>Verlängerung der Nutzungsdauer</b>	
- aufgrund von Modernisierungs-Einzelmaßnahmen um	bis zu 10 Jahre
- nach umfassender Modernisierung um	bis zu 40 Jahre
Wohngebäude, nach dem 31.12.1990, aber vor dem 01.01.1997 errichtet	50 Jahre
Wohngebäude, nach dem 01.01.1997 errichtet	80 Jahre
in 1997 erworbene Wohnbauten	degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG

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

### Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten bewertet.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten am Bilanzstichtag rechtlich noch nicht entstandene Steuererstattungsansprüche für Körperschaftsteuer in Höhe von 320,7 TEuro.

Wertpapiere wurden nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

**Aktive latente Steuern**

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

**Rückstellungen**

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf Grundlage der Heubeck Richttafeln 2005 G berechnet. Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn-/ Gehaltssteigerung sowie ein Rententrend von 3,00 % angesetzt. Als Rechnungszinsfuß wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen fünfzehn Jahre in Höhe von 4,58 % zum 31.12.2014 bzw. von 3,94 % zum 31.12.2015 zugrunde gelegt.

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

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

Die Altersteilzeitrückstellung ist im Geschäftsjahr vollständig verbraucht worden. Es gibt Ende 2015 keine Mitarbeiter, die eine Altersteilzeitregelung in Anspruch nehmen.

Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen in der Position „Sonstige Rückstellungen“ ergaben sich, aus der Neubewertung im Rahmen des Übergangs auf die neuen Vorschriften des BilMoG, Auflösungsbeträge, die durch Inanspruchnahme des Beibehaltungswahlrechtes nicht bilanziert wurden, da bis spätestens 31.12.2024 voraussichtlich eine erneute Zuführung in dieser Höhe erfolgen müsste. Die Überdotierung beträgt am 31.12.2015 unverändert zum Vorjahr 224.616,25 Euro.

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Investitionen in die Zukunft:  
Schöne und gut gepflegte Fassaden wie die in der Berdingstraße tragen zum Werterhalt des Bestandes bei.





## C. Erläuterungen zur Bilanz

### Aktiva

#### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen mit 100 % des Stammkapitals (100.000,00 Euro) an der Niedersächsischen Bauträger-Gesellschaft mbH, Hannover (NBG). 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 213.990,64 Euro.

#### Umlaufvermögen

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 800,00 Euro (Vorjahr: 800,00 Euro). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Zinsforderungen in Höhe von 148.959,55 Euro (Vorjahr: 160.900,04 Euro) enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist die Darstellung der davon-Vermerke aufgrund der untergeordneten Bedeutung unterblieben.

Bei den Wertpapieren des Umlaufvermögens wurden Abschreibungen in Höhe von 36.500,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag vorgenommen.

#### Verbindlichkeiten

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Spar- und Bauverein eG von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Genehmigung erhalten, Sparbriefe ausgeben zu dürfen. Hierbei handelt es sich um Namensschuldverschreibungen, die ein personenbezogenes nicht übertragbares Wertpapier darstellen. Die Bilanz ist daher um den Posten „Verbindlichkeiten aus Sparbriefen“ in Höhe von 482.000,00 Euro erweitert worden.

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ist die Darstellung der davon-Vermerke aufgrund der untergeordneten Bedeutung unterblieben.

## Aktiva

## Entwicklung des Anlagevermögens 2015

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2015	Buchwert Vorjahr 31.12.2014	Abschreibungen im Geschäftsjahr
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.584.460,46	186.378,23	53.246,22	0,00	1.526.965,47	190.627,00	185.830,00	181.555,23
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke mit Wohnbauten	400.010.395,43	10.304.427,73	1.880.201,91	-681.771,33	184.144.982,19	223.607.867,73	223.192.422,01	9.207.175,68
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.013.068,58	0,00	0,00	0,00	9.386.403,81	8.626.664,77	8.960.787,77	334.123,00
3. Grundstücke ohne Bauten	2.241.334,64	0,00	0,00	315.104,24	418.367,01	2.138.071,87	1.822.967,63	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	179.084,05	0,00	1.373,16	0,00	0,00	177.710,89	179.084,05	0,00
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	150.206,99	0,00	7.912,62	0,00	125.870,67	16.423,70	17.451,10	0,00
6. Bauten auf fremden Grundstücken	309.677,89	0,00	0,00	0,00	121.558,89	188.119,00	203.428,00	15.309,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.720.384,45	102.189,66	121.890,12	0,00	1.263.587,99	437.096,00	459.210,00	123.092,66
8. Anlagen im Bau	0,00	4.124.089,47	0,00	940.402,27	0,00	5.064.491,74	0,00	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	664.753,57	1.760.130,17	0,00	-573.735,18	0,00	1.851.148,56	664.753,57	0,00
	423.288.905,60	16.290.837,03	2.011.377,81	0,00	195.460.770,56	242.107.594,26	235.500.104,13	9.679.700,34
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	0,00	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11	3.805.782,11	0,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00	900,00	0,00
	4.806.682,11	0,00	0,00	0,00	0,00	4.806.682,11	4.806.682,11	0,00
	429.680.048,17	16.477.215,26	2.064.624,03	0,00	196.987.736,03	247.104.903,37	240.492.616,24	9.861.255,57

## Passiva

Rückstellungsspiegel 2015 (alle Angaben in Euro)	Stand	Nominelle Rückstellungsbewegung			Zinseffekt		Buchwert
	01.01.2015	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	31.12.2015
<b>1. Rückstellungen für Pensionen</b>	10.970.129,00	0,00	0,00	131.263,00	479.357,00	0,00	<b>11.580.749,00</b>
<b>2. Steuerrückstellungen</b>	56.050,00	55.589,31	460,69	10.020,00	0,00	0,00	<b>10.020,00</b>
<b>3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung</b>	2.462.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>2.462.000,00</b>
<b>4. Sonstige Rückstellungen</b>							
4.1 Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden	722.276,00	695.449,07	26.826,93	739.020,00	0,00	0,00	<b>739.020,00</b>
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	220.730,12	154.475,58	0,00	192.702,20	107,26	0,00	<b>259.064,00</b>
4.3 Prüfungskosten	83.000,00	74.020,98	8.979,02	81.000,00	0,00	0,00	<b>81.000,00</b>
4.4 Jahresabschlusskosten	130.200,00	126.950,36	3.249,64	140.000,00	0,00	0,00	<b>140.000,00</b>
4.5 Schönheitsreparaturen	1.842.607,48	65.289,36	44.590,90	182.379,63	0,00	1.431,20	<b>1.913.675,65</b>
4.6 Jubiläen	33.433,00	3.213,00	0,00	0,00	3.192,00	0,00	<b>33.412,00</b>
4.7 Urlaub	27.341,51	27.341,51	0,00	23.886,00	0,00	0,00	<b>23.886,00</b>
4.8 Altersteilzeitverpflichtungen	688,17	688,17	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
4.9 Berufsgenossenschaft	32.800,00	29.009,24	3.790,76	31.300,00	0,00	0,00	<b>31.300,00</b>
4.10 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete vermietete Wohnungen	1.272,00	1.272,00	0,00	1.272,00	0,00	0,00	<b>1.272,00</b>
4.11 Sächliche Verwaltungskosten	39.076,40	34.066,87	1.170,21	22.400,00	0,00	393,32	<b>25.846,00</b>
4.12 Anpassungsverpflichtungen	800.000,00	0,00	0,00	16.000,00	0,00	0,00	<b>816.000,00</b>
4.13 Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	763.500,00	21.512,82	43.487,18	0,00	0,00	0,00	<b>698.500,00</b>
	4.696.924,68	1.233.288,96	132.094,64	1.429.959,83	3.299,26	1.824,52	<b>4.762.975,65</b>
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>18.185.103,68</b>	<b>1.288.878,27</b>	<b>132.555,33</b>	<b>1.571.242,83</b>	<b>482.656,26</b>	<b>1.824,52</b>	<b>18.815.744,65</b>

**Verbindlichkeitspiegel 2015**

(alle Angaben in Euro)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	13.717.861,15 (14.031.159,51)	1.122.498,68 (1.325.153,06)	3.811.073,09 (3.674.059,60)	8.784.289,38 (9.031.946,85)	13.717.861,15	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	4.370.057,55 (4.616.900,66)	232.141,61 (225.079,61)	899.144,14 (981.051,11)	3.238.771,80 (3.410.769,94)	4.370.057,55	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	10.176.977,60 (10.148.693,53)	10.176.977,60 (10.148.693,53)				
aus Vermietung (Vorjahr)	264.129,95 (265.319,85)	264.129,95 (265.319,85)				
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.945.849,60 (1.446.002,01)	1.856.295,73 (1.423.258,57)	89.553,87 (22.743,44)			
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	102.637,63 (121.913,25)	102.637,63 (121.913,25)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	669.295,79 (723.619,07)	669.295,79 (723.619,07)				
<b>Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)</b>	<b>31.246.809,27 (31.353.607,88)</b>	<b>14.423.976,99 (14.233.036,94)</b>	<b>4.799.771,10 (4.677.854,15)</b>	<b>12.023.061,18 (12.442.716,79)</b>	<b>18.087.918,70</b>	
<b>Spareinlagen</b>						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	201.648.012,29 (199.434.704,86)					
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	1.063.713,20 (1.135.826,14)					
<b>Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)</b>	<b>202.711.725,49 (200.570.531,00)</b>				<b>24.389.726,00</b>	Grundpfandrechte
<b>Verbindlichkeiten aus Sparbriefen (Vorjahr)</b>	<b>482.000,00 (0,00)</b>			482.000,00 (0,00)		
<b>Andere Kundeneinlagen</b>						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	0,00 (145.771,93)					
<b>Gesamtsumme (Vorjahr)</b>	<b>234.440.534,76 (232.069.910,81)</b>	<b>14.423.976,99 (14.233.036,94)</b>	<b>4.799.771,10 (4.677.854,15)</b>	<b>12.505.061,18 (12.442.716,79)</b>	<b>42.477.644,70</b>	

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

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 9.660.894,76 Euro (Vorjahr: 9.308.399,66 Euro).

In den anderen aktivierten Eigenleistungen werden Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen ausgewiesen.

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

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	132,1 TEuro
Erträge aus Anlageverkäufen	41,1 TEuro

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ werden Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 14.251,90 Euro (Vorjahr: 46.666,43 Euro) ausgewiesen.

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind die Erträge aus der Abzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 1.824,52 Euro (Vorjahr: 53.637,10 Euro) enthalten.

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 482.656,26 Euro (Vorjahr: 517.735,12 Euro) enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Unter den „Sonstigen Steuern“ werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte ausgewiesen.

## E. Sonstige Angaben

### Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft notwendig sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 11,1 Mio. Euro.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge sowie DV Equipment. Durch ein flexibles DV-Bestandsmanagement bestehen bei den Mietverträgen kurzfristige Kündigungsmöglichkeiten. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen 240,1 TEuro.

Für den Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen wurde ein Zahlungsverprechen für einen Garantiebtrag in Höhe von 1,69 Mio. Euro abgegeben.

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

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens ist ein Spezial-Sondervermögen mit einem Buchwert zum 31.12.2015 in Höhe von 60.107.527,54 Euro bilanziert. Der Marktwert gem. § 36 InvG beträgt zum 31.12.2015 63.560.072,77 Euro. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 1.170.676,89 Euro.

### Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2015 sind neben den hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen durchschnittlich 71 Arbeitnehmer beschäftigt worden.

Davon waren:

- 59 Angestellte
- 4 gewerbliche Arbeitnehmer
- 8 Auszubildende

### Vorstand

- Udo Frommann
- Heinz Wensing



Heinz Wensing (links) und Udo Frommann bilden das Führungsduo des Spar- und Bauvereins.

### Aufsichtsrat

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

**Mitgliederbewegung**

	Mitglieder	Geschäftsanteile à 25,00 Euro
Stand Anfang des Jahres:	23.947	621.646
Zugang:	986	Neuaufnahmen: 986 weitere Anteile: 90.520
Zwischensumme:	24.933	713.152
Abgang:	781	18.427
	<b>24.152</b>	<b>694.725</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2015 um 1.781 TEuro erhöht.

**Haftsumme**

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit dem Geschäftsanteil. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger im Insolvenzfall der Genossenschaft nicht

befriedigt werden können, keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

**Prüfungsverband**

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

**F. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns**

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

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2015 von 15.507.357,94 Euro	620.294,32 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.920.800,07 €
	<b>2.541.094,39 €</b>

Hannover, den 26. Februar 2016

Der Vorstand



Frommann



Wensing

## KAPITEL 8

### Vertreterversammlung

- Tijani Ali Mohamad
- Peter Beier
- Burkhard Blickwede
- Ralf Bodmann
- Rainer Braun
- Benjamin Brinkmann
- Hannelore Büchler
- Jörg Clavey
- Martina Denecke
- Monika Dening-Müller
- Brigitte Diers
- Klaus-Peter Duffens
- Gerhard Elsner
- Heinrich Eve
- Oliver Förste
- Dietmar Grosskopf
- Rainer-Jörg Grube
- Marianne Heise
- Rolf Heise
- Mirko Hinz
- Ewa-Marie Hofesmann
- Henning Hofmann
- Robert Hoppe
- Ronny Hüther
- Peter Ißberner
- 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
- Dina Roessler
- Heinz Roessler
- Michael Roessler
- Wolfgang Schikora
- Birgit Schmidt
- Melanie Schmidt
- Regina Schmidt
- Gerhard Seidel
- Dr. Uwe Specht
- Klaus Stammnitz
- Beate Steinauer
- Volker Stindt
- Ingeburg Stresing
- Rolf Sydekum
- Uta van Detten
- Wolfgang Wallner
- Holger Weber
- Frank Weidner
- Karin Wunderwelt
- Jürgen Wunnenberg

Stand: 12.01.2016

### Aufsichtsrat

#### Dipl.-Ing. Walter Richter

Vorsitzender  
Freiberuflicher Berater,  
Geschäftsführer AWO Bezirksverband Hannover  
An der Markuskirche 2, 30163 Hannover

#### Hans-Werner Penk

stellv. Vorsitzender  
Ministerialrat a. D., Land Niedersachsen  
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

Bankkaufmann beim Bankhaus Hallbaum AG  
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, Nds. Staatskanzlei  
Callinstr. 16, 30167 Hannover

#### Dipl.-Ing. Ulrich Zech

Selbstständiger Architekt und Mitinhaber bei  
Venneberg und Zech 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

Im Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, Rechte und Pflichten wahrgenommen. Er hat dabei den Vorstand kontinuierlich überwacht und beratend begleitet.

In den sechs Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2015 hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei Sitzungen lag im Durchschnitt bei 86,4 Prozent.

Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine dreitägige Klausurtagung, sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie elf 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 2015 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 2015 unter dem 26.02.2016 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden am 14.03.2016 in gemeinsamer Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit dem Vorstand erörtert. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2015 – 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 2015 zuzustimmen.

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

Hannover, den 14. März 2016

Der Aufsichtsrat

Walter Richter (Vorsitzender)

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG, Hannover, für das Geschäftsjahr 1.1. bis 31.12.2015 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des 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 Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 26. Februar 2016

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

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

Günther  
Wirtschaftsprüfer



## Von der Gründung bis zur Gegenwart

**131 Jahre Spar- und Bauverein in Zahlen 1885 – 2015**

(alle Angaben in TDM)

31.12.	Mitglieder	Wohnungen	Geschäftsguthaben	Rücklagen	Spareinlagen/Andere Kundeneinlagen	Bilanzsumme	Bilanzgewinn
1885	221	-	2	-	-	2	-
1895	2.783	358	448	10	438	1.335	-
1910	4.616	981	632	95	2.162	4.256	24
1915	5.778	1.253	790	130	3.340	5.794	36
1925	9.357	1.567	2.168	36	3.190	6.340	95
1935	8.629	3.092	3.158	456	11.637	23.027	156
1945	10.115	3.890 <sup>1</sup>	4.808	1.011	47.229	67.103	246
1948	9.686	3.887	4.784 <sup>2</sup>	1.210	37.055	65.013	-
			2.852 <sup>3</sup>	2.579	3.905	12.212	-
1955	9.147	4.383	4.210	2.153	8.670	43.436	187
1960	11.153	5.136	5.424	5.597	16.131	62.818	340
1965	15.359	6.268	7.766	11.103	26.431	107.276	432
1970	17.443	6.861	9.580	13.199	33.001	137.180	403
1975	19.239	7.138	14.637	15.775	40.694	167.917	785
1980	18.063	7.038	14.761	14.455	55.158	182.200	1.085
1985	19.908	7.115	16.929	19.329	84.432	252.445	1.049
1990	20.702	7.191	18.068	23.694	129.898	315.481	934
1995	22.921	7.492	20.330	26.913	186.872	406.616	1.250
2000	23.405	8.158	21.180	68.635	244.962	512.643	2.795

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	Geschäftsguthaben	Rücklagen	Spareinlagen/Andere Kundeneinlagen	Bilanzsumme	Bilanzgewinn
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 Sparbriefe 482	346.076	2.541