

GESCHÄFTSBERICHT
2019

135 Jahre

WOHNRAUM
WANDLER

spar+bau

Lebe Dein Zuhause.

an ge kom me n

IN DER HEIMAT, IM VIERTEL,
IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN,
ZU HAUSE: WER SICH WOHL-
FÜHLT, KANN BEI SICH SELBST
ANKOMMEN.



10 STORY

WAS BEDEUTET WOHNEN

40 STORY

WOHNRAUM- VERHÄLTNISSE FRÜHER UND HEUTE

64 STORY

DIE BEDEUTUNG DER GENOSSEN- SCHAFT

74 STORY

ARCHITEKTUR – WANDEL IN 135 JAHREN

06 VORWORT

08 Die wichtigsten Zahlen von spar+bau im Jahr 2019

16 LAGEBERICHT

16 Grundlagen des Unternehmens
18 Allgemeine Lage der Wirtschaft
19 Wohnen und Leben in Hannover
20 Wirtschaftsbericht
21 Mitglieder und Geschäftsanteile
21 Spareinlagen
21 Mitarbeiter und Auszubildende
22 Wirtschaftliche Lage
28 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

30 ALLGEMEINER BERICHT

32 Neubauprojekte
36 Menschen bei spar+bau
38 Ehrenamtliche
39 Ausbildung

46 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

48 Bilanz zum 31.12.2019
50 Gewinn- und Verlustrechnung

51 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS (Teil 1)

68 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS (Teil 2)

80 VERWALTUNGSORGANE

80 Vertreterversammlung
82 Aufsichtsrat
83 Bericht des Aufsichtsrates
84 Bestätigungsvermerk
86 Von der Gründung bis zur Gegenwart –
135 Jahre spar+bau in Zahlen

88 IMPRESSUM + DATENSCHUTZ

Wohnraumwandler

WIR ALLE
GESTALTEN DIE ENTWICKLUNG
GEMEINSAM.



SEIT 1885 SIND WIR EINE STARKE GEMEINSCHAFT UND KREATIVE WOHNRAUM- WANDLER.

Vor 135 Jahren entstand aus einem kleinen Mieterverein in der Oststadt Hannovers erste Baugenossenschaft: Unser Spar- und Bauverein wollte Antworten auf die im Zuge von Industrialisierung und fortschreitender Landflucht grassierende Wohnungsnot geben. 135 Jahre später sind unsere Antworten darauf aktueller denn je. Mit einer starken Gemeinschaft von mittlerweile mehr als 26.000 Mitgliedern schaffen und erhalten wir bezahlbaren Wohnraum mit ökologischem und sozialem Anspruch.

Wir möchten mit klugen Investitionen in die Zukunft auch weiterhin die Erwartungen unserer Mitglieder erfüllen. Dabei belassen wir es nicht bei leeren Worthülsen: 21,32 Millionen Euro hat spar+bau 2019 in die Pflege des Wohnungsbestandes investiert. Wir modernisieren unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, unterstützen Projekte und Veranstaltungen, um den Bund der Nachbarschaft zu stärken, und arbeiten täglich daran, dass sich die Menschen in unseren fast 8.000 Wohnungen wohlfühlen. Sich zu Hause fühlen.

Doch was bedeutet es eigentlich, sich in seinen eigenen vier Wänden „zu Hause zu fühlen“? Eine gleichbleibende Antwort gibt es darauf nicht – Wohnen weist regional sehr verschiedene Ausprägungen auf und unterliegt ständigem Wandel. Wohnraum passt sich den Bedürfnissen der Menschen an. In den vergangenen Jahrzehnten ist die eigene Wohnung ein Ort der Intimität geworden, technische Errungenschaften haben den Lebensalltag komfortabler gemacht, neue Baustandards und Architekturströmungen haben die Baustile verändert.

Diesen Veränderungen wollen wir mit dem diesjährigen Geschäftsbericht Rechnung tragen: Denn wir sehen uns nicht nur als solide wirtschaftende Genossenschaft, sondern eben auch als kreative Wohnraumwandler, die sich seit 1885 flexibel und fortschrittlich neuen Herausforderungen stellen. So bleiben wir ein wertschöpfendes Zukunftsmodell.

IHR SPAR+BAU-
VORSTANDSTEAM



Rainer Detjen



Udo Frommann



Heinz Wensing

26.084 MITGLIEDER
7 WAHLBEZIRKE
67 VERTRETER

2019 haben unsere Mitglieder eine neue Vertreterversammlung gewählt. Das Engagement war groß: „Es haben sich insgesamt 127 Kandidaten für das höchste Organ unserer Genossenschaft zur Wahl gestellt – das sind 32 mehr als bei der letzten Wahl 2014“, freut sich Vorstandsmitglied Udo Frommann.



21,32 MIO. EURO

haben wir 2019 in die Bestands-
pflege investiert und so für
moderne Wohnungen gesorgt,
die energetisch auf dem
neuesten Stand sind. Im
nächsten Jahr sollen die
Ausgaben auf ähnlich
hohem Niveau
liegen.

7.995
1.164 WOHNUNGEN
GARAGEN UND CARPORTS

88
GEWERBLICH UND
EIGENGENUTZTE OBJEKTE

gehören
zum Bestand
von
spar+bau.



s **2019**

+ **b**

229,5
MIO. EURO

DIE SPAREINLAGEN UNSERER
MITGLIEDER UND IHRER ANGEHÖRIGEN
SIND UM 9,63 MIO. EURO
GEWACHSEN UND LIEGEN NUN BEI
229,5 MIO. EURO.

BILANZSUMME:
404,1
MIO. EURO

DAS ENTSpricht EINEM
PLUS VON 2 PROZENT.

1885 GEGRÜNDET, IST
SPAR+BAU DIE ÄLTESTE
GENOSSENSCHAFT IN
HANNOVER. 2019 ABSOL-
VIERTE DAS UNTER-
NEHMEN ERFOLGREICH
DAS 135. GESCHÄFTS-
JAHR – UND IST BESTENS
AUFGESTELLT FÜR EINE
ERFOLGREICHE ZUKUNFT.

71 Mitarbeiter
haben sich für den Erfolg
der Genossenschaft
eingesetzt. Darüber
hinaus haben uns wieder
65 Ehrenamtliche
unterstützt.

*Vielen Dank
dafür!*



wo hl füh le n

**WAS BEDEUTET
„WOHNEN“ IM
ETYMOLOGISCHEN,
PHILOSOPHISCHEN
UND KULTURELLEN
SINN?**

**DEFINITION
WOHNEN**

Rückzugsort

WIE IST WOHNEN DEFINIERT UND WAS MACHT ES AUS? ZWISCHEN DESIGN-KOCHINSEL UND MIETPREISBREMSE IST UNS GAR NICHT MEHR BEWUSST, WAS WOHNEN URSPRÜNGLICH BEDEUTET.

Wer ein Wörterbuch aufschlägt, findet zum altdeutschen Wort „wonên“ die Bedeutung: zufrieden sein, gern haben, bleiben. Mit „wohnen“ wird immer verdeutlicht, wo der Mensch „verweilt“, „sich aufhält“, seine persönliche Ortsbindung hat und in welcher landschaftlichen oder städtischen Umgebung diese Wohnstätte liegt.

Per Definition handelt es sich bei einer Wohnung um eine „Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbstständigen Haushalts möglich ist“ – das erfordert eine Küche, eine Toilette sowie Bad oder Dusche. Es muss sich um eine abgeschlossene Wohneinheit handeln. Und: In Deutschland darf sich eine Räumlichkeit erst offiziell mit dem Titel Wohnung schmücken, wenn sie über mindestens 23 Quadratmeter Wohnfläche verfügt.

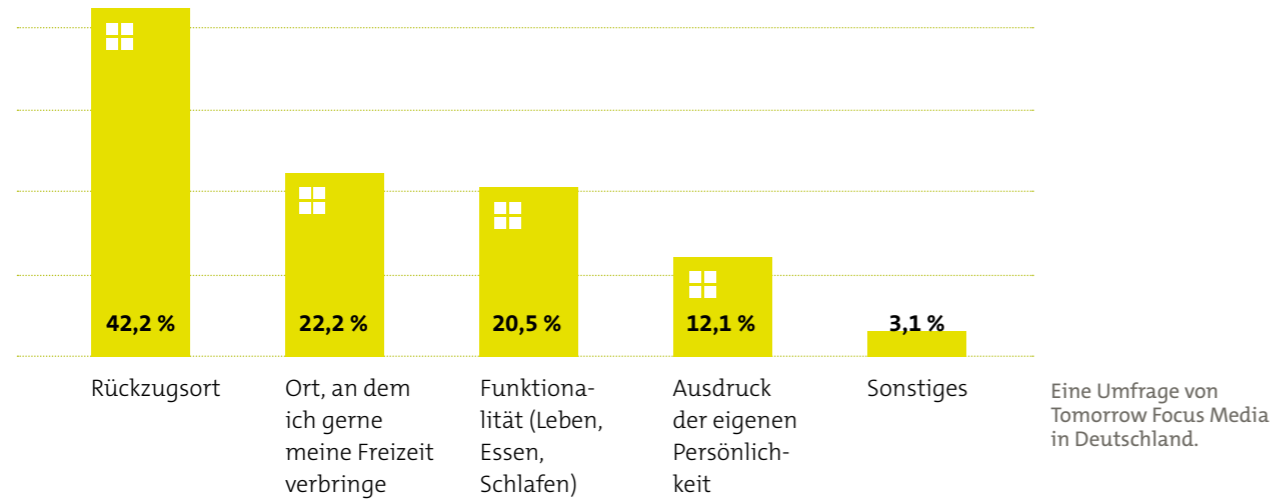
Wohnen ist mehr als nur Quadratmeter

Klingt alles erst mal recht rational – dabei ist Wohnen eine höchst emotionale Angelegenheit. Das vergessen wir oftmals. Wir unterhalten uns über die steigenden Quadratmeterpreise und die mittlerweile unbezahlbare Miete im Szeneviertel, über die tolle Wohngegend und die nervigen Nachbarn, über Designküchen und Badfliesen, über neue Einrichtungstrends und beruhigende Wandfarben. Aber Wohnen bedeutet viel mehr, als uns im Alltag bewusst ist: Neben Nahrung und Kleidung gehört Wohnen zu den Grundbedürfnissen eines Menschen.

Schon seit wir Menschen Ackerbau betreiben, wohnen wir in festen Behausungen, die uns vor Wetter, Feinden und wilden Tieren schützen. Heute sind Wohnungen in erster Linie unser persönlicher Schutzraum. Ein privater Rückzugsort, den wir nur mit den vertrautesten Menschen teilen. Das empfinden auch mehr als 42 Prozent der Befragten bei einer von Tomorrow Focus erhobenen Umfrage so (siehe Grafik auf S. 14). Wir bewahren hier Fotoalben aus unserer Kindheit und besondere Andenken, wichtige Unterlagen und teure Technik, Schmuck und Möbel auf.

WOHNEN IST EINE
HÖCHST EMOTIONALE
ANGELEGENHEIT.

WAS BEDEUTET IHRE WOHNUNG FÜR SIE AN ERSTER STELLE?



Im Jahr 2019 lebten

36,77

MIO.

DEUTSCHE ZUR MIETE.

Hier wissen wir unseren Besitz sicher – vor Dieben, vor Feuer, vor der Außenwelt. Im westlichen Kulturkreis werden dem Wohnen heutzutage vor allem private, intime Funktionen zugeordnet, die dem öffentlichen Raum nicht zugänglich sein sollen: Schlafen, Körperpflege, Zusammensein mit den engsten Vertrauten, Austausch von Zärtlichkeiten. Unsere Wohnung ist unser Nest.

Für rund 22 Prozent der Befragten ist laut Tomorrow Focus die Wohnung in erster Linie der Ort, an dem sie ihre Freizeit verbringen. Die Funktionalität steht für etwa ein Fünftel im Vordergrund – Leben, Essen, Schlafen. Sich in der eigenen Wohnung zu Hause zu fühlen, ist keine Selbstverständlichkeit: Bei einer Studie von Statista Research Department stimmte knapp ein Viertel der Befragten der Aussage „Es gibt Orte, an denen ich mich mehr zu Hause fühle als in meinen vier Wänden“ zu. Etwa 15 Prozent sagten sogar aus, dass sie sich in ihrer Wohnung nicht zu Hause fühlen (statista.de, 2018).

Das Viertel als Charaktertest

Die Wohnung stellt für die meisten Haushalte den Lebensmittelpunkt dar. Sie beeinflusst den Alltag von Familien, die individuelle Entfaltung sowie die Sozialisation von Kindern. Gesundheit und Wohlbefinden hängen mit der individuellen Wohnsituation zusammen. Im Wohnen manifestieren sich der soziale Status und unsere Lebenssituation: Mit wem wohnen wir zusammen? Mit Mitbewohnern, mit dem Partner, als Familie – oder allein? Sind wir Stadtmenschen oder leben wir auf dem Land? Die Wohngegend verrät nicht nur etwas über die finanzielle Situation, sondern lässt auch auf unseren Charakter schließen: Linden ist hip, die Südstadt solide, die List schick, die Nordstadt alternativ. Kein Wunder, dass beim Kennenlernen neuer Bekannter „Und wo wohnst du?“ eine der ersten Fragen ist. Wie jemand wohnt, verändert sich im Laufe des Lebenszyklus. Außerdem gibt es regional und historisch sehr viele unterschiedliche Ausprägungen.

Sicher vor dem Staat

Darüber hinaus bietet uns unsere Wohnung einen Rückzugsraum gegenüber staatlicher Kontrolle – geschützt durch Artikel 13 des Grundgesetzes: Unverletzlichkeit der Wohnung. Wir sind sicher vor Eingriffen von staatlicher Seite. Durchsuchungen der Wohnung sind nur im Ausnahmefall gestattet, um einen Täter zu ergreifen, Beweismittel zu finden oder mit der Tat zusammenhängende Gegenstände zu sichern. Die Unverletzlichkeit der Wohnung gilt auch für neue Technologien: So darf die Strafverfolgung Sprachassistenten wie Alexa oder Smarthome-Geräte nicht für ihre Ermittlungen nutzen. Unsere Wohnung ist unser privater Rückzugsort, an dem wir vor der Außenwelt abtauchen können und unsere Privatsphäre geschützt ist. Ein sicheres Nest eben.



**IM 135. GESCHÄFTSJAHR
VON SPAR+BAU HAT SICH DIE
GENOSSENSCHAFT MIT EINEM
INVESTITIONSVOLUMEN VON
21,3 MIO. EURO VOR ALLEM
AUF DIE BESTANDSPFLEGE
FOKUSSIERT.**

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Auf die **gesamte Wohn- und Nutzraumfläche von 531.363,44 m²** (Vorjahr: 531.378,59 m²) berechnet, ergeben sich Erhaltungsinvestitionen von 40,10 Euro pro m² Wohnfläche. Trotzdem konnte spar+bau die **durchschnittliche Kaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes mit 5,96 Euro pro m²** auf einem sehr niedrigen Niveau halten.

Zum Portfolio der ältesten Genossenschaft Hannovers mit Spareinrichtung gehören **7.995 Wohnungen** (Vorjahr: 8.012), 88 (Vorjahr: 88) gewerblich und eigengenutzte Objekte sowie 1.164 (Vorjahr: 1.164) Garagen und Carports.

Im Berichtszeitraum haben 554 Mieter (Vorjahr: 548) ihre Wohnung gekündigt – das ergibt eine **Fluktuationsquote von 6,93 Prozent**. Zum Stichtag gab es einen größtenteils sanierungsbedingten Leerstand von 67 Wohnungen (Vorjahr 78 Wohnungen).

BEI 5,96 EURO KALTMIETE
LIEGT DER DURCHSCHNITTLICHE
QUADRATMETERPREIS BEI
SPAR+BAU 2019.

5,96 €
m²

Dieser Lagebericht basiert auf der Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 20). Er gibt detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Alle Angaben beziehen sich – soweit nicht anders genannt – auf den Stichtag 31.12.2019.

ALLGEMEINE LAGE DER WIRTSCHAFT

Seit zehn Jahren entwickelt sich die deutsche Wirtschaft positiv – **2019 aber mit geringerem Anstieg als im Vorjahr**: Der Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandproduktes (BIP) liegt mit 0,6 Prozent deutlich unter dem der vergangenen Jahre. Insbesondere in der Außenwirtschaft haben sich die Risiken erhöht. **Protektionistische Tendenzen** gefährden eine auf den freien Welthandel angewiesene Volkswirtschaft wie die des Exportlandes Deutschland. Ferner stellt der **Klimawandel** die internationale Gemeinschaft vor große Herausforderungen. In der Energiepolitik gilt es für die Bundesregierung, Versorgungssicherheit, Umweltverträglichkeit und Bezahlbarkeit zu vereinen.

Engpässe bei Fachkräften führen bereits dazu, dass Betriebe ihr Potenzial nicht komplett ausschöpfen können. Durch den demografischen Wandel wird sich dies in Zukunft noch deutlicher bemerkbar machen. Selbst bei starker Zuwanderung werde die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64 Jahre) in Deutschland bis zum Jahr

2050 voraussichtlich um mehr als acht Millionen Menschen zurückgehen – das entspricht einem Sechstel der Erwerbstätigen (2017), so das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi).

Kapazitätsengpässe im **Wohnungsbau** eröffnen den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Spielräume bei der Preisgestaltung, was zu deutlichen Preissteigerungen führt. Trotzdem herrscht weiterhin gute Stimmung: Die Bauinvestitionen erhöhten sich 2019 um 3,8 Prozent und übertrafen damit die Wachstumsrate des Vorjahres von 2,5 Prozent. Deutschlandweit flossen insgesamt rund **228 Mrd. Euro in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände**. 2019 gab es ein positives Signal bei den Baugenehmigungen: Rund 351.000 neue Wohnungen wurden genehmigt – seit dem Tiefstand 2009 haben sich die **Baugenehmigungen** damit pro Jahr fast

verdoppelt. Die gute Entwicklung der Einkommen, die weiterhin niedrigen Zinsen für Baugeld sowie die hohe Nettozuwanderung werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 steigern. Die Wohnungsbauinvestitionen werden weiterhin **Motor der Bauwirtschaft** bleiben.

Die **Digitalisierung** bleibt ein dominierender Treiber für die Transformation der Wirtschaft und Arbeitswelt. Sie stellt traditionelle Arbeitsformen und Wirtschaftsmodelle infrage und bringt neue hervor. In Deutschland bildete 2019 die Versteigerung der 5G-Frequenzen an private Investoren einen wichtigen Meilenstein.



DIE EINWOHNERZAHL VON HANNOVER IST DAS ERSTE MAL SEIT 2008 RÜCKLÄUFIG.

WOHNEN UND LEBEN IN HANNOVER

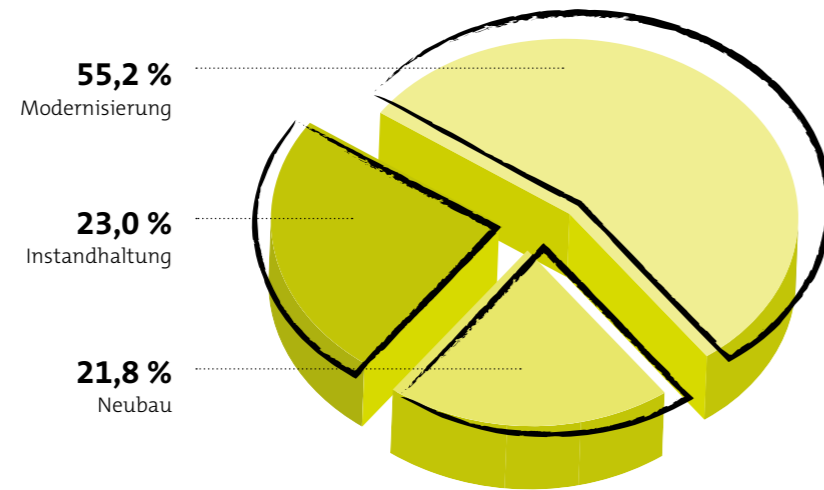
Mit **543.319 Bewohnern** lebten Ende 2019 knapp 1.800 Menschen weniger in der Landeshauptstadt als ein Jahr zuvor. Im vierten Quartal 2019 ist zwar ein Einwohnerplus zu verzeichnen, das reichte aber nicht aus, um den Rückgang der ersten drei Quartale zu kompensieren, berichtet die Neue Presse. Als Grund für die Stadtfucht vermuten Politiker die **hohen Mietpreise**, die die Menschen verstärkt an die Stadtränder und in die Region ziehen.

Der **aktuelle Bevölkerungsrückgang von gerade einmal 0,3 Prozent** sei „sehr gering“ im Vergleich zum starken Anstieg der Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren, sagt der Pressesprecher der Stadt Hannover, Dennis Dix, gegenüber der Neuen Presse. Laut der **aktuellen Bevölkerungsprognose**, die die Landeshauptstadt und die Region Hannover gemeinsam vorgelegt haben, wachsen Hannover und die Region in den nächsten zehn Jahren wieder – die Stadt um 15.400 Einwohner, die Umlandkommunen um 13.700 Einwohner. Der Bedarf an Wohnraum sowie Kita- und Schulplätzen liege weiterhin auf gleich hohem Niveau, so Dix zur NP. In der Region Hannover sind bis 2022 **rund 2.500 neue Wohneinheiten geplant**, davon 600 als öffentlich geförderter Wohnraum.

Nicht nur die Mieten, auch die Baukosten steigen: Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) berichten, dass sich die **Preise innerhalb der vergangenen vier Jahre um 15 Prozent verteuert** haben. „In Ballungsregionen liegen die **Neubaukosten teilweise deutlich über 5.000 Euro pro Quadratmeter**“, erklärt vdw-Direktorin Dr. Susanne Schmitt. Eine kostendeckende Miete müsse mindestens 12 Euro pro m² betragen. Ein Grund dafür sei die geringe Verfügbarkeit von Bauland für mehrgeschossige Häuser. Zusätzlich verzögert der **Fachkräftemangel** die Umsetzung von Bauprojekten. Unternehmen des Wohnungsbaus beklagen, dass sie nur selten brauchbare Angebote auf ihre Ausschreibungen bekommen. Dadurch werden oft zeitaufwendige Planungsänderungen nötig. vdw-Direktorin Schmitt berichtet außerdem von **zunehmenden Bürgerprotesten gegen den Neubau von Geschosswohnungen**: „Nahezu jedes unserer Wohnungsbauunternehmen muss sich mit Protesten und Einsprüchen auseinandersetzen.“

**543.
319**

**Bewohner lebten
Ende 2019 in
der Landeshauptstadt
Hannover.**



IM JAHR 2019 FLOSS DER GROSSTEIL DER INVESTITIONEN IN HÖHE VON 55,2 PROZENT IN DIE MODERNISIERUNG, 23,0 PROZENT ENTFIELEN AUF DIE INSTANDHALTUNG UND 21,8 PROZENT AUF DEN NEUBAU.



WIRTSCHAFTSBERICHT

Die Neubauinvestitionen wiesen 2019 mit 5,95 Mio. Euro einen geringeren Wert auf als in den vorherigen Jahren, da sich **viele Projekte noch in der Planungs- bzw. Baugenehmigungsphase** befanden und der Bau erst im nächsten Geschäftsjahr startet. Für 2020 plant spar+bau, mehr als 20 Mio. Euro in den Neubau zu investieren. Zu den größten Projekten gehören das Vitalquartier in Seelhorst, die Wohnanlage Buchholzer Grün in Groß-Buchholz sowie der Neubau in Kronsrode. Ebenso wird die Genossenschaft weiterhin auf ähnlich hohem Niveau die Modernisierung und die Bestandspflege vorantreiben.



MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

2019 hat spar+bau 1.059 neue Mitglieder mit 50.989 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile dazugewonnen – 696 Mitglieder mit 21.482 Geschäftsanteilen sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. **Unsere Gemeinschaft umfasst somit 26.084 Mitglieder** mit 911.093 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 881.586). Das **Geschäftsguthaben beträgt 23,2 Mio. Euro** (Vorjahr: 22,5 Mio. Euro).

SPAREINLAGEN

Die Spareinlagen der Mitglieder und ihrer Angehörigen sind um rund 9,63 Mio. Euro auf **229,5 Mio. Euro** gewachsen. Zu den Anlage- und Vorsorgemodellen gehören das klassische Sparbuch, das Festzins-, Flexi- und Jugend-Flexi- sowie Extra-Sparen. Der Bestand an Sparbriefen betrug am Stichtag 1,8 Mio. Euro. Dank der hohen Einlagen kann sich spar+bau weiterhin die **finanzielle Unabhängigkeit** von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern bewahren.

MITARBEITER UND AUSZUBILDENDE

Für den Erfolg der Genossenschaft sorgen die **71 spar+bau-Mitarbeiter – darunter 19 Teilzeitkräfte und acht Auszubildende (m/w/d)**. Eine lange Betriebszugehörigkeit ist bei spar+bau die Regel: 45,7 Prozent der Mitarbeiter sind bereits **seit mehr als 15 Jahren** bei der Genossenschaft tätig!

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von spar+bau ist im Geschäftsjahr 2019 um 7,9 Mio. Euro (+ 2,0 %) auf 404,1 Mio. Euro gestiegen.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 78,1 Prozent (315,5 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 6,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Zugängen in den Immobilienbestand. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 12,7 Mio. Euro berücksichtigt.

Das Umlaufvermögen hat sich insbesondere durch die Erhöhung der flüssigen Mittel um 1,5 Mio. Euro auf 88,5 Mio. Euro erhöht.

Die Zahlungsbereitschaft war auch 2019 jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich aus nicht valutierten Grundschulden sowie stillen Reserven im Bereich der Wertpapiere.

Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2019 ist das Eigenkapital zum 31.12.2019 um rund 2,6 Mio. Euro auf 105,6 Mio. Euro gestiegen. Durch die Erhöhung der Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote geringfügig von 26,0 Prozent im Vorjahr auf 26,1 Prozent im Geschäftsjahr erhöht.

BILANZSUMME

im Jahr 2019

GESTIEGEN

+
2,0
%



Finanzlage

Die Liquiditätssteuerung der Genossenschaft im Rahmen des Finanzmanagements hat auch im Geschäftsjahr 2019 als wesentliche Aufgabe die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit gewährleistet. Dies zeigt auch das Meldewesen gegenüber der Bankenaufsicht, dem spar+bau als Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung unterliegt. Im Rahmen der Verordnung über die Liquidität der Institute erfolgt eine Meldung, bei der die im Monat zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel die während dieses Zeitraums zu erwartenden Zahlungsabflüsse decken. Die errechnete Kennzahl muss mindestens 1,0 betragen. spar+bau hat diesen Wert stets eingehalten und zum Jahresende 2019 eine Liquiditätskennzahl von 2,38 errechnet.

Die Gesamtkennziffer gemäß der Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolV) beträgt zum Bilanzstichtag 26,07 Prozent (Vorjahr: 25,95 Prozent).

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG (IN TEURO)	2019	2018
Cashflow nach DVFA/SG	14.509,7	15.239,0
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.669,4	15.687,3
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-17.905,1	-30.757,8
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	5.460,2	15.877,7
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.224,5	807,2
Finanzmittelbestand am 1.1.	9.481,9	8.674,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	11.706,4	9.481,9

ENTWICKLUNG VON FINANZKENNZAHLEN IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN:

	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote:	26,10 %	26,01 %	26,71 %	26,91 %	26,81 %
Cashflow nach DVFA/SG:	14.509,7	15.239,0	13.018,8	12.207,7	13.313,0
Fluktuationsquote:	6,9 %	6,8 %	6,9 %	7,5 %	7,4 %
Leerstandsquote:	0,84 %	0,97 %	1,00%	1,49 %	1,39 %

ERTRAGSLAGE (IN TEURO)	2019	2018	Veränderung
Betriebsergebnis	1.663,0	2.578,4	-915,4
Finanzergebnis	194,4	153,2	41,2
Neutrales Ergebnis	1.624,6	467,0	1.157,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-715,3	-454,6	-260,7
Jahresüberschuss	2.766,7	2.744,0	22,7

Das Betriebsergebnis wurde im Wesentlichen in der Sparte Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Hier wirkte sich insbesondere ein Anstieg der Sollmieten um 1.097,2 TEuro aus. Im neutralen Ergebnis führte die Auflösung von Rückstellungen zu einer Ergebnisverbesserung von 1.160,7 TEuro. Belastet wurde das Ergebnis durch gestiegene Instandhaltungskosten von 867,4 TEuro, gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen von 451,1 TEuro und eine gestiegene Steuerbelastung von 260,7 TEuro.

JAHRES- ÜBERSCHUSS 2019:

2,8 MIO. €

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 2,8 Mio. Euro liegt deutlich über den geplanten Aufwendungen und Erträgen für das Geschäftsjahr. Eine wesentliche Ergebnisabweichungsposition sind die sonstigen betrieblichen Erträge. Diese liegen mit 2,4 Mio. Euro deutlich über den geplanten Erträgen von 0,8 Mio. Euro. Gründe hierfür sind u. a. die Auflösung von Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge, da diese nach Mitteilung der Landeshauptstadt Hannover nicht mehr erhoben werden, sowie die Auflösung von Pensionsrückstellungen nach Todesfall. Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten liegen mit 38,3 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro über den im Plan prognostizierten 38,0 Mio. Euro.

Die höheren Erträge aus dem Jahresverlauf wurden neben der Steigerung des Jahresüberschusses auch unmittelbar für die Instandhaltung verwendet. Das geplante Instandhaltungsbudget von 9,5 Mio. Euro ist um 2,1 Mio. Euro auf 11,6 Mio. Euro im Geschäftsjahr gestiegen.



DIE HÖHEREN ERTRÄGE
WURDEN FÜR DIE
BESTANDSPFLEGE GENUTZT.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikobericht

Das Risikomanagement von spar+bau umfasst alle Maßnahmen eines **systematischen und transparenten Umgangs mit Risiken und Chancen**. Durch seine Integration mit den Planungs- und Berichtsprozessen im Controlling ist das Risikomanagement ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie sowie der operativen Unternehmensführung. Durch das Risikomanagementsystem sollen Risikopotenziale minimiert, die strategische und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert werden.

Das Risikomanagementsystem von spar+bau wird von den fünf Säulen **Controlling, Compliance, Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und Interne Revision** getragen. Diese Bereiche konkurrieren nicht untereinander, sondern fördern gemeinschaftlich den genossenschaftlichen Erfolg.

Als Basis des Risikomanagements dienen die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 27. Oktober 2017 sowie die ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT in der Fassung vom 14. September 2018). Ziel des Risikomanagements in der Genossenschaft ist die **Erhöhung des Risikobewusstseins auf allen Unternehmensebenen** und damit die Etablierung einer gelebten Risikokultur. Die Mitarbeiter sind sich der Risiken innerhalb ihres Verantwortungsbereichs bewusst und sind zu einem risikoadäquaten Umgang angehalten.

Unsere Risikostrategie ist unter Beachtung der gesetzlichen, satzungsgemäßen sowie bankenaufsichtsrechtlichen Anforderungen darauf ausgerichtet, entsprechend der Geschäftsstrategie

die Mitglieder zu fördern sowie die Genossenschaft nachhaltig zu entwickeln.

Ein wesentlicher Schwerpunkt im Risikomanagement war 2019 die Weiterentwicklung einer Risikoprophylaxe unserer IT-gestützten Geschäftsprozesse, insbesondere mit dem Blick auf das Thema **Informationssicherheit**. Ergänzend wurden auch Mitarbeitersensibilisierungen im Umgang mit geschäftsrelevanten Informationen durchgeführt sowie die organisatorischen Regeln für den Umgang mit Daten und Informationen überarbeitet. Alle diese Maßnahmen haben das Ziel, die Geschäftsinformationen der Genossenschaft sowie die Daten der Mitglieder, Geschäftspartner und Mitarbeiter zu schützen und angemessen auf mögliche neue Risiken zu reagieren.

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit wurde in der Bestandsbewirtschaftung das Marktpreisrisiko als nicht wesentlich identifiziert. Bei spar+bau sorgen die Miet- und Nutzungsverträge für eine **verlässliche Planungsgrundlage**, sodass kaum mit gefährdenden Preisänderungen zu rechnen ist. Aus diesem Grund ist weder aktuell noch mittel- und langfristig mit Liquiditätsrisiken zu rechnen, sodass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Bei den Neubauaktivitäten sind die Rahmenbedingungen weiter angespannt. Ein **überdurchschnittlicher Anstieg bei der Baupreisentwicklung** führt zu wirtschaftlich erforderlichen Mietpreisen, die das Nachfragepotenzial einschränken. Im Zuge der Wachstumsstrategie prüft spar+bau jedes Investitionsprojekt, insbesondere in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Kompatibilität für das genossenschaftliche Bestandsportfolio.

Das **Adressenausfallrisiko** im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung von spar+bau wird als gering eingestuft, insbesondere da die monatlichen Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebs-

kosten, dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschriftinzügen zufließen. So betragen die Forderungsausfälle im Jahr 2019 lediglich 0,30 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auch die Ausfallrisiken im **Wertpapierportfolio** werden als sehr gering eingeschätzt. Ziel sämtlicher Anlagen bleibt vor allem die Liquiditätssicherung. In diesem Rahmen erfolgt eine breite und hoch sensible Streuung der Anlagen unter Berücksichtigung einer Kapitalanlagestrategie ohne Fremdwährungsrisiken.

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

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

Chancen und Ausblick

Die Geschäftsstrategie von spar+bau basiert auf einer **hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt und der Region Hannover**. Diese wird sich nach vorliegenden Prognosen auch 2020 und in den Folgejahren fortsetzen. Dabei wird die Genossenschaft auf Grundlage ihrer satzungsgemäßen Aufgabenstellung zum einen den vorhandenen Immobilienbestand weiter pflegen und entwickeln sowie zum anderen neuen Wohnraum schaffen.

Die Bestandspflegemaßnahmen in der Modernisierung und Instandhaltung von spar+bau mit geplanten Ausgaben von mehr als 30,00 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche sollen auf diesem hohen Niveau im Jahr 2020 und den Folgejahren fortgeführt werden. Für das Geschäftsjahr 2020 sieht die Planung ein Investitionsvolumen im Neubau und in der Bestandspflege in Höhe von 41,9 Mio. Euro vor. Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 38,8 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 9,9 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gem. den vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 13,0 Mio. Euro wird ein Jahresüberschuss von rund 1,9 Mio. Euro erwartet.

Mit unseren Planungen werden wir unverändert auf Grundlage unserer genossenschaftlichen Prinzipien **soziale Verantwortung übernehmen**. Die Pflege unseres Wohnungsbestandes und die Stärkung des Miteinanders sind nicht nur wichtige Grundpfeiler unseres wirtschaftlichen Erfolges, sondern auch entscheidende Felder, auf denen spar+bau der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern gerecht wird. Die in den vergangenen Jahren aufgebauten Strukturen des genossenschaftlichen Miteinanders werden wir weiter optimieren und stärken.

Hannover, den 21. Februar 2020

Der Vorstand

Rainer Detjen

Udo Frommann

Heinz Wensing

du rch da cht

2019 HAT SPAR+BAU DIE PLANUNGEN FÜR DIE NEUBAUPROJEKTE AM KRONSBERG, IM VITALQUARTIER UND IM BUCHHOLZER GRÜN VORANGETRIEBEN. AUSSERDEM WURDE INTENSIV AN DEN ZWEI NEUBAUTEN GEARBEITET, DIE 2020 FERTIGGESTELLT WERDEN.



IM JAHR
2020

PLANT
SPAR+BAU

20

MIO. EURO
IN DEN
NEUBAU ZU
INVESTIEREN.

ENGAGIERTE NEUBAUPROJEKTE

Das größte Neubaugebiet Niedersachsens

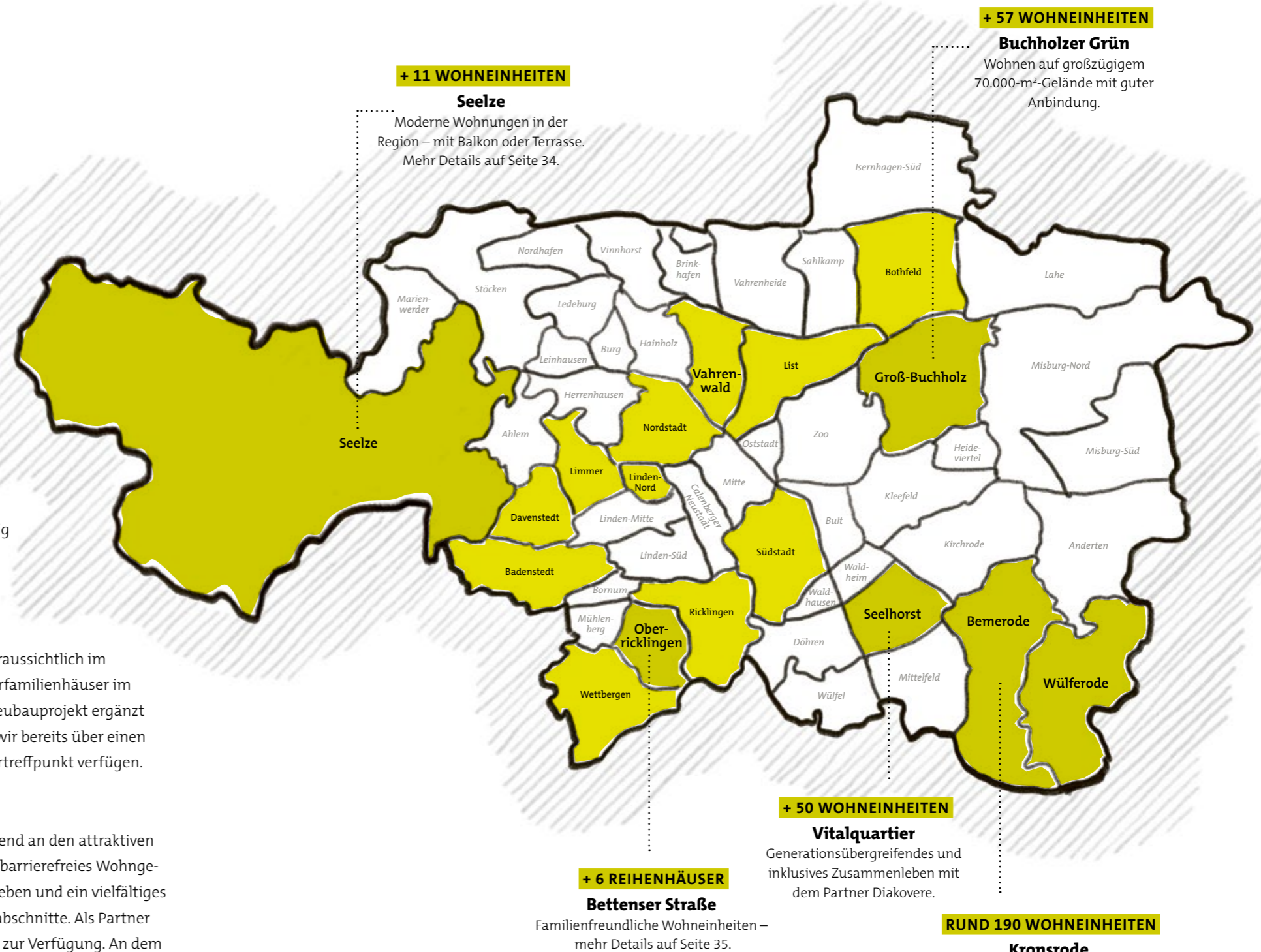
Im neuen Viertel Kronsrode errichtet spar+bau Wohnhäuser auf zwei Baufeldern. Auf dem ersten Baufeld entstehen zehn Gebäude mit insgesamt 97 Wohnungen samt Tiefgarage. Der geplante Baustart ist für Ende 2020 vorgesehen. Ein Jahr später sollen die Bauarbeiten auf dem zweiten Baufeld beginnen. Hier plant die Genossenschaft acht Gebäude mit rund 90 Wohneinheiten. Der erste Abschnitt soll Anfang 2022 bezugsfertig sein, der zweite ein Jahr danach.

Buchholzer Grün

Der Bau der 56 Wohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses in Groß-Buchholz wird voraussichtlich im ersten Quartal 2020 starten. Hier entstehen moderne Mehrfamilienhäuser im Grünen mit bester Anbindung an die Innenstadt. Dieses Neubauprojekt ergänzt unseren Wohnungsbestand in Groß-Buchholz perfekt, wo wir bereits über einen Bestand von 639 Wohnungen und einen lebendigen Mietertreffpunkt verfügen.

Vitalquartier

Umgeben vom Landschaftspark der Seelhorst und angrenzend an den attraktiven Stadtteil Bemerode entsteht derzeit ein modernes, nahezu barrierefreies Wohngebiet. Das Projekt Vitalquartier vereint gemeinschaftliches Leben und ein vielfältiges Dienstleistungsangebot für alle Generationen und Lebensabschnitte. Als Partner für das Dienstleistungsangebot steht die Diakovere vor Ort zur Verfügung. An dem Projekt, das vor allem generationsübergreifendes und inklusives Zusammenleben in den Fokus stellt, beteiligt sich spar+bau mit dem Bau von vier Häusern mit insgesamt 50 Wohneinheiten. Der Bau der modernen, schwellenlosen, zum Teil barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen hat bereits 2019 begonnen. Die Wohnungen werden voraussichtlich im März 2021 bezugsfertig sein.



In den grün markierten Stadtteilen ist spar+bau zu Haus.

- + **GEPLANTE FERTIGSTELLUNG:
JULI 2020**
- + **11 WE zwischen 72 und 98 m²**
- + **Fußbodenheizung**
- + **Wärmepumpe**

NEUBAUPROJEKT SEELZE



Draußen in der Natur: Jede Wohnung verfügt über Balkon oder Terrasse.

Großzügige Wohnräume mit gehobenem Standard

Um Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen, hat spar+bau das Portfolio auf die Region ausgeweitet. In der Martinskirchstraße in Seelze wird seit Frühjahr 2019 ein Mehrfamilienhaus nach KfW 55 Effizienzhaus-Standard mit elf Wohneinheiten errichtet. Zwischen 69 und 94 m² groß sind die Wohnungen, die alle über Fußbodenheizung, Balkon oder Terrasse verfügen und per Aufzug erreichbar sind. Darüber hinaus sind mietereigene Stellplätze verfügbar. Den Neubau bekommt spar+bau nach Fertigstellung – voraussichtlich im Juli 2020 – schlüsselfertig übergeben.

NEUBAUPROJEKT BETTENSER STRASSE



Moderne Bauten mit Mischfassade: weißer Putz nuanciert mit grauem Klinker.

Viel Platz auf drei Etagen

Im Sommer 2019 sind die Bauarbeiten in Oberricklingen gestartet. Sechs familienfreundliche Reihenhäuser entstehen in einem Wohngebiet in der Bettenser Straße 1–3 auf einer Grundstücksfläche von rund 1.300 m². Mit einer Größe von rund 122 m² auf drei Etagen (Erdgeschoss: 45 m², Obergeschoss: 48 m², Dachgeschoss: 29 m²) und einem eigenen Gartenanteil bietet der moderne Neubau viel Platz für Familien. Jedes Reihnhaus wird mit einem Auto-Stellplatz ausgestattet.



GEPLANTE FERTIGSTELLUNG: SEPTEMBER 2020

- + **6 Reihenhäuser à 122 m²**
- + **Fußbodenheizung**
- + **Wärmepumpe**

menschlich

BEGEGNUNGEN
ZU SCHAFFEN
UND ZUSAMMEN-
GEHÖRIGKEIT ZU
FÖRDERN, IST UNS
EINE HERZENS-
ANGELEGENHEIT.



EHRENAMTLICHE SCHAFFEN TOLLES MITEINANDER



Petra Fahl von spar+bau (2. v. l.) kümmerte sich gemeinsam mit Kaja Tippenhauer von der AWO (4. v. l.) und ehrenamtlichen Helfern des Treffpunktes Vahrenwald um die Organisation des Jahnplatzfestes 2019.

Danke an

65

EHRENAMTLICHE
HELFER



Es sind die 65 Ehrenamtlichen, die die Genossenschaft erst zu dem machen, was sie über den Anbieter von modernem Wohnraum hinaus ist: eine Anlaufstelle für Hilfesuchende, ein Treffpunkt für Nachbarn, eine erfüllende Freizeitbeschäftigung für Gleichgesinnte. 2019 fanden wieder eine Vielzahl an Veranstaltungen statt, die bereits zur Tradition geworden sind: Der Januar startete gemütlich mit dem Lichterfest in Limmer. Bereits zum elften Mal, im Spätsommer, sorgte das Jahnplatzfest für buntes Treiben im Stadtteil Vahrenwald und der Laternenlauf erhellte im November die Gemüter.

Neue Formate wurden gut angenommen

Darüber hinaus hat das Team viel Neues gewagt: In den Sommermonaten wanderte der Treffpunkt durch Limmer – ganz nach dem Motto: „Wir kommen zu euch!“ und das Hobby-Speed-Dating in Groß-Buchholz ging in die erste Runde. Zum Dank für ihr Engagement hat spar+bau alle Helfer zum „Tag der Ehrenamtlichen“ nach Goslar zur Besichtigung der Kaiserpfalz mit anschließendem Mittagessen eingeladen.

Im November feierten viele Mitglieder erstmals den Weihnachtszauber im Innenhof der Hauptverwaltung. Ein voller Erfolg und die perfekte Einstimmung in die Adventszeit.

MIT EINER TOP-AUSBILDUNG IN DIE ZUKUNFT STARTEN

Über den Tellerrand schauen:

Die spar+bau-Auszubildenden lernen direkt vor Ort
den Londoner Immobilienmarkt kennen.



Architektonische Besonderheiten in London wurden den Auszubildenden bei einer Stadtführung erklärt.

Im Juli hatten die Auszubildenden im dritten Lehrjahr die Chance, drei Wochen lang an einer immobilienpezifischen Weiterbildung am European College of Business and Management in London teilzunehmen. Dort lernten sie bei Exkursionen Stadtteile wie Shorditch, Docklands und City of London sowie deren aktuelle Entwicklung im Zusammenhang mit dem Immobilienmarkt kennen. Am Ende absolvierten sie drei Prüfungen und erlangten den Titel Kaufmann/-frau International Certificate.

Ausgezeichnete Ausbildung

Zudem fördert spar+bau die Weiterbildung in der Sommerakademie am Steinhuder Meer, bei der die Auszubildenden mit Experten über die Entwicklungen des Immobilienmarktes diskutieren und viele neue Eindrücke gewinnen. Darüber hinaus wechseln sie im zweiten Ausbildungsjahr für zwei Wochen in andere Unternehmen, um Ausbildungsinhalte in der Praxis kennenzulernen, die spar+bau nicht selbst anbietet. „Da wir viel Wert darauf legen, uns stetig weiterzuentwickeln, haben wir uns 2019 bei der IHK für das Qualitätssiegel TOP Ausbildung beworben“, erklärt Vorstand Udo Frommann. Nach intensiver Prüfung vor Ort und Gesprächen mit dem Ausbildungsleiter Tim Schreiber war das Auditorenteam von den Abläufen und der Ausbildungsqualität begeistert – und hat spar+bau als erstes Unternehmen der Immobilienbranche die Auszeichnung verliehen. Auch 2019 haben die spar+bau-Azubis wieder hervorragende Ergebnisse in ihren Abschlussprüfungen erzielt.



ge Be n

WOHNRAUMWANDEL

VOM LANGFRISTIGEN WOHNEN MIT DER GROSSFAMILIE ZUR VERNETZTEN WOHNUNG FÜR JEDE LEBENSPHASE: DIE BEDÜRFNISSE DER MENSCHEN AN IHREN WOHNRAUM HABEN SICH EXTREM VERÄNDERT.

Behaglichkeit



EIN KLEINES MÄDCHEN LÄUFT IN DIE AUSGEBREITETEN ARME SEINER MUTTER, SPIELSACHEN LIEGEN AUF DEM FUSSBODEN. DIE INTIME SITUATION ZEIGT: DER KLASSISCHE WOHNRAUM HAT SICH ZUM LEBENSRAUM GEWANDELT.

Mit dem Entstehen der Erwerbsarbeit im 19. Jahrhundert wurde das Arbeiten aus den eigenen vier Wänden ausgelagert – in den vergangenen Jahren ist ein entgegengesetzter Trend zu beobachten: Mitarbeiter sind durch ihr Smartphone rund um die Uhr erreichbar und können am Laptop von zu Hause aus arbeiten, Homeoffice etabliert sich erfolgreich zum Arbeitsmodell, der klassische Nine-to-Five-Job hat ausgedient. Arbeiten löst sich von Raum und Zeit, die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit verschwimmen dadurch immer mehr. Der klassische Wohnraum wandelt sich zum Lebensraum.

Es hat sich viel gewandelt – die Bedürfnisse und die Wohnräume.

Anfang des 20. Jahrhunderts erleichtern fließendes Wasser und Elektrizität in der eigenen Wohnung den Menschen den Alltag erheblich. Durch die Erfindung des Kühlschranks und des Haltbarmachens von Lebensmitteln ändern sich die Grundrisse von Wohnungen: Eine Speisekammer wird überflüssig, die Küchen werden kleiner und am Rand der Wohnung versteckt. Die Menschen freuen sich über mehr Freizeit zum Genießen und Entspannen. 1959 setzt sich der Fernseher in Deutschland als Massenmedium durch und sorgt für einen neuen Fokus bei der Gestaltung des Wohnzimmers. Heutzutage gehören Kochen und gesunde Ernährung zum Lifestyle. Die Küche sei ein Ort des Zusammenkommens, an dem man sich für den bevorstehenden Tag stärkt und abends das Geschehene resümiert, so Frank Hüther von der Arbeitsgemeinschaft Moderne Küche (AMK) im Interview mit dem KüchenDesignMagazin. Ein Drittel der Deutschen bezeichnen die Küche sogar als ihren Lieblingsraum. Daher dürfen Küchen nun wieder präsent sein – das schafft offene Grundrisse.

Angepasst an die Lebensphase

Vor der Industrialisierung haben Menschen oft ihr ganzes Leben lang in der gleichen Wohnung gewohnt und sie zum Teil sogar an die nächste Generation weitergegeben. Heutzutage verweilt man kurzfristiger. Eine Wohnung wird passend zur entsprechenden Lebensphase ausgesucht: Junge Menschen, Studenten und Singles bevorzugen günstige, urbane Wohnungen mit kleinen Wohnflächen. Steigen die finanziellen Möglichkeiten und wächst die Familie, wandelt sich der Bedarf zu mehr Wohnraum und einer höherwertigen Ausstattung. Während um das Jahr 1900 nur sieben Prozent der Bevölkerung allein lebte, wohnen nach Schätzungen des Statistischen Bundesamts heute 39 Prozent aller Deutschen in Singlehaushalten – das entspricht 17 Mio. Singlehaushalten (Stand: 12/2019). Die rund 24 Mio. Mehrpersonenhaushalte bestehen fast ausschließlich aus der Kernfamilie: Eltern und Kinder ohne Großeltern und Seitenverwandte. Intimität wird kultiviert, die Privatsphäre des Einzelnen entfaltet sich.



Künftig stellen wir per App ganz bequem eine angenehme Temperatur ein.

Ab Anfang des 20. Jahrhunderts sorgte fließendes, warmes Wasser für Luxus in den eigenen vier Wänden.

Wohnraumwandler

DIESE TECHNISCHEN NEUERUNGEN SORGEN FÜR EINEN EXTREMEN WOHNRAUMWANDEL.

1902
Elektrizität

Schon 1891 erleuchtet die „electriche Lichtanstalt“ 8.000 Straßenlaternen – elf Jahre später geht das erste Großkraftwerk in Herrenhausen an den Start.

1959
Fernseher

Der Durchbruch zum Massenmedium gelingt in Deutschland 1959: Täglich werden 5.000 Geräte verkauft.

2000er Jahre
Smart Home

Die Vernetzung von Haustechnik und Unterhaltungselektronik ermöglicht die Fernsteuerung von Licht und Heizung und das Streamen von Musik und Videos.

1878

fließendes Wasser

Durch die Versorgung mit Frischwasser wird die Gefahr von Krankheiten durch mangelnde Hygiene gemindert.

1950er Jahre

Kühlschrank

Die Neuerung macht es möglich, nicht mehr täglich einkaufen zu müssen. Erfunden wurde der Kühlschrank bereits 1748.

1990er Jahre

PC & Internet

Computer sind im beruflichen und privaten Bereich allgegenwärtig. Das Internet verbindet die Menschen, auch wenn sie in ihren privaten Wohnräumen bleiben.



Heutzutage gehören Kochen und gesunde Ernährung zum Lifestyle. Daher dürfen Küchen nun wieder präsent sein – das sorgt für offene Grundrisse.



Originalgetreu: Zum 125. Jubiläum hat spar+bau für eine Ausstellung im Historischen Museum eine typische 50er-Jahre-Wohnung nachgebaut.

ZWISCHEN HIGHTECH UND HYGGE

Durchschnittlich zieht man heutzutage 4,5-mal im Leben um. In Deutschland wechseln jedes Jahr 8,4 Mio. Menschen ihre Bleibe (Quelle: immobilenscout.de). Daher ist es besonders wichtig, dass der Umzug leicht zu vollziehen ist. Bereits heute sind vernetzte Wohnungen mit innovativer Steuerungstechnik für Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik sowie die Energieversorgung selbstverständlich – die Digitalisierung



Eine moderne spar+bau-Wohnung im Heinrich-Köhler-Hof mit offener Wohnküche.

DER TREND WANDELT SICH ZUM „EINZIEHEN UND LOSWOHNEN“: DIREKT BEIM EINZUG FUNKTIONIERT DAS WLAN UND ALLE RÄUME SIND INTELLIGENT VERNETZT. SCHLIESSLICH WILL DER MIETER NUR EINE LEBENSPHASE HIER VERWEILEN UND HAT KEINE ZEIT ZU VERLIEREN.

wird in naher Zukunft noch weiter voranschreiten und sich auf unsere Bedürfnisse ans Wohnen auswirken. Grundvoraussetzung ist eine schnelle Internetverbindung. Schließlich basiert auch Homeoffice auf funktionierender Technik. „Zwischen Hightech und Hygge“ benennt eine aktuelle Studie im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) den aktuellen Trend. Neben einer smarten technischen Ausstattung muss die Wohnung auch „hyggelig“ sein, der skandinavische Begriff für einen gemütlichen, modernen, minimalistischen Wohnstil. Menschen suchen laut Trendanalysten derzeit eine ruhige, warme Höhle zum Entspannen und Entschleunigen – einen Ort abseits der aufgewühlten Welt. Jeder will sich schnell in seinen neuen vier Wänden wohlfühlen, aber nicht viel „Ballast“ mit sich tragen, um flexibel weiterziehen zu können.

kal ku lier bar

WIR TRAGEN UNSERE WERTE IM HERZEN UND
HABEN ALLE WICHTIGEN ZAHLEN IM BLICK!

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen	117.464,00	157.245,00
--------------------------------	-------------------	------------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten	286.438.064,29	290.513.523,57
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.828.435,09	7.740.405,09
3. Grundstücke ohne Bauten	5.541.278,05	1.966.303,11
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	159.867,22	176.442,89
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	13.877,64	13.877,64
6. Bauten auf fremden Grundstücken	128.134,00	142.372,00
7. Technische Anlagen	35.117,00	0,00
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung	935.288,00	1.107.386,00
9. Anlagen im Bau	1.052.553,44	0,00
10. Bauvorbereitungskosten	2.242.375,69	1.003.845,66
11. Geleistete Anzahlungen	4.532.103,58	759.883,85

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	3.805.782,11
2. Beteiligungen	208.776,00	1.218.349,61
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	500.000,00	500.000,00
4. Andere Finanzanlagen	900,00	900,00

Anlagevermögen insgesamt

315.540.016,11	309.106.316,53
-----------------------	----------------

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen	10.835.480,96	10.409.991,30
----------------------	----------------------	---------------

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	112.088,79	132.657,78
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	87,35	403,41
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	201.863,21	201.744,03
4. Sonstige Vermögensgegenstände	405.190,01	328.748,57

III. Wertpapiere

63.218.843,33	63.401.712,53
----------------------	---------------

IV. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.727.350,10	12.502.946,24
--	----------------------	---------------

Umlaufvermögen gesamt

88.500.903,75	86.978.203,86
----------------------	---------------

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

31.995,17	54.312,42
------------------	-----------

BILANZSUMME

404.072.915,03	396.138.832,81
-----------------------	-----------------------

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	432.136,08	436.425,00
2. der verbleibenden Mitglieder	22.774.210,01	22.038.836,35
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen: 3.828,91 € (Vorjahr 813,65 €)	36.125,00	57.825,00

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 276.671,96 € (Vorjahr: 274.403,83 €)	10.306.361,54	10.029.689,58
2. Bauerneuerungsrücklage	13.369.432,95	13.369.432,95
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.616.293,16 € (Vorjahr: 1.395.588,32 €)	56.230.620,72	54.614.327,56

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	2.766.719,60	2.744.038,25
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-276.671,96	-274.403,83

Eigenkapital insgesamt

105.638.933,94	103.016.170,86
-----------------------	----------------

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	10.516.286,00	10.340.778,00
2. Steuerrückstellungen	105.500,00	241.930,40
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00	2.462.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	5.341.694,00	6.503.629,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.001.947,82	25.193.448,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.160.791,19	11.631.524,72
3. Spareinlagen a) mit vereinb. Kündigungsfrist von 3 Monaten: 228.454.377,18 € (Vorjahr: 218.785.736,48 €) b) mit vereinb. Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten: 1.055.461,95 € (Vorjahr: 1.091.510,42 €)	229.509.839,13	219.877.246,90
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	1.803.700,00	1.391.500,00
5. Erhaltene Anzahlungen	11.412.005,23	10.798.196,18
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	192.436,44	224.979,84
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.016.820,55	3.574.396,05
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.592,61	90.665,96
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 332.869,98 € (Vorjahr: 317.201,34 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 18,72 € (Vorjahr: 0,00 €)	691.508,99	665.419,70

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

182.859,13	126.946,64
-------------------	------------

BILANZSUMME

404.072.915,03	396.138.832,81
-----------------------	-----------------------

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

(ALLE ANGABEN IN EURO)

	2019	2018
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.353.206,72	47.184.073,85
b) aus Betreuungstätigkeit	28.802,87	29.358,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	614.365,55	608.774,96
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	425.489,66	246.521,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	144.255,07	128.150,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.426.984,66	1.158.814,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.290.791,52	21.211.256,66
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	299.323,79	280.046,06
Rohergebnis	29.402.989,22	27.864.390,46
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.902.102,55	3.856.328,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.034.372,08 € (Vorjahr: 691.391,98 €)	1.767.003,41	1.377.510,52
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.707.566,84	12.265.707,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.599.988,52	3.392.555,08
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	202.599,30	202.312,17
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	13.500,00	13.500,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 4,47 €)	989.813,76	949.604,31
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 179,65 € (Vorjahr: 67,39 €)	3.413.488,19	3.249.656,57
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	715.324,82	454.570,94
14. Ergebnis nach Steuern	4.503.427,95	4.433.477,76
15. Sonstige Steuern	1.736.708,35	1.689.439,51
16. Jahresüberschuss	2.766.719,60	2.744.038,25
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	276.671,96	274.403,83
BILANZGEWINN	2.490.047,64	2.469.634,42

FIRMA Spar- und Bauverein eG

SITZ Hannover

ANSCHRIFT 30167 Hannover, Arndtstraße 5

GRÜNDUNG 01. Mai 1885

GENOSSENSCHAFTSREGISTER Amtsgericht Hannover,
Reg.-Nr. 259

SATZUNG Fassung vom 06. Mai 2019
Höhe des Geschäftsanteils: 25,00 Euro Pflichtanteil je Mitglied,
dem eine Wohnung, ein Platz in einem Heim oder ein Geschäftsraum
überlassen worden ist: 375,00 Euro Haftsumme je Mitglied:
Es besteht keine Nachschusspflicht.

KÜNDIGUNGSFRIST 3 Monate zum Ende eines Geschäftsjahres

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS Die Genossenschaft errichtet, bewirtschaftet, erwirbt und betreut Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, in der von den Mitgliedern und deren Angehörigen Einlagen angenommen werden. Die Genossenschaft darf zur Erreichung und/oder Sicherung ihres Zwecks im Inland Beteiligungen erwerben sowie Tochtergesellschaften, Vereine und Stiftungen errichten.

GESCHÄFTSJAHR 01. Januar bis 31. Dezember

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Vorbemerkungen

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

Im Geschäftsjahr wurde die Bilanzposition A. II. 7. „Technische Anlagen“ der Bilanzstruktur hinzugefügt. Hierunter wird eine öffentlich zugängliche E-Ladesäule ausgewiesen.

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

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

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



B. BILANZIERUNGS- UND 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 enthalten einen Pavillon, den die Genossenschaft als Servicetreffpunkt für ihre Mitglieder bereitstellt. Die Herstellungskosten werden über die Pachtlaufzeit von 21 Jahren abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 Euro wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Neu angeschaffte geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 Euro netto wurden im Geschäftsjahr ebenfalls sofort abgeschrieben.

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

ÜBER
19

MIO. EURO

WURDEN
ALS ZUGÄNGE IN
SACHANLAGEN
BILANZIERT.



ABSCHREIBUNGEN

ES WIRD FOLGENDERMASSEN ABGESCHRIEBEN:

**NUTZUNGS-
DAUER**

Immaterielle Vermögensgegenstände: 33 1/3 %, ERP-Software 20 % (auf Zugänge zeitanteilig)	
Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	
• Wohngebäude, vor dem 01.01.1925 errichtet	60 Jahre
• Wohngebäude, nach dem 31.12.1924, aber vor dem 01.01.1991 errichtet	80 Jahre
Verlängerung der Nutzungsdauer	
• aufgrund von Modernisierungs-Einzelmaßnahmen um	bis zu 10 Jahre
• nach umfassender Modernisierung um	bis zu 40 Jahre
• Wohngebäude, nach dem 31.12.1990, aber vor dem 01.01.1997 errichtet	50 Jahre
• Wohngebäude, nach dem 01.01.1997, aber vor dem 01.01.2016 errichtet	80 Jahre
• Wohngebäude, nach dem 01.01.2016 errichtet	50 Jahre
• 1997 erworbene Wohnbauten degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG	
Außenanlagen	10 Jahre
Verwaltungs- und andere Gebäude	25 bzw. 50 Jahre
Garagen	20 Jahre

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.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Unfertige Leistungen wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten angesetzt.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten am Bilanzstichtag rechtlich noch nicht entstandene Steuererstattungsansprüche für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 208,8 TEuro und Gewerbesteuer in Höhe von 128,4 TEuro.

Wertpapiere wurden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Aktive latente Steuern

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

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-/Gehaltssteigerung sowie ein Rententrend von 3,00 % angesetzt. Als Rechnungszinsfuß wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % zum 31.12.2019 zugrunde gelegt. Zum 31.12.2018 wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % angesetzt.

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

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Die Zugänge beim Posten A. II. 1. „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthalten in Höhe von 6,6 Mio. Euro Modernisierungskosten und in Höhe von 1,3 Mio Euro die Neugestaltung diverser Außenanlagen. Bei dem Abgang handelt es sich um den Abriss des Gebäudes Levester Straße 1, 3, 5. Tilgungs- und Baukostenzuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 259,2 TEuro abgesetzt.

In der Position „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wird unter den Zugängen die im Geschäftsjahr erfolgte energetische Fassadensanierung des Verwaltungsgebäudes ausgewiesen.

Die Zugänge in der Position „Grundstücke ohne Bauten“ enthalten das Grundstück Buchholzer Grün und zwei Grundstücke in Kronsberg Mitte.

Neu in die Bilanzstruktur wurde die Position „A. II. 7. Technische Anlagen“ aufgenommen. Unter dieser Position wird eine öffentlich zugängliche E-Ladesäule ausgewiesen.

Die Zugänge in der Position „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ betreffen im Wesentlichen neu angeschaffte diverse Hardware-Ausstattung.

Der Posten „Anlagen im Bau“ betrifft die im Bau befindlichen Reihenhäuser in der Bettenser Straße 1, 3. Das Grundstück wurde im Geschäftsjahr von den „Grundstücken ohne Bauten“ in die „Anlagen im Bau“ umbucht.

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ werden u. a. in Höhe von 707,7 TEuro Zahlungen für das Bauvorhaben „Buchholzer Grün“ und in Höhe von 714,9 TEuro für das Bauvorhaben „Kronsberg-Mitte“ ausgewiesen.

Die Position „Geleistete Anzahlungen“ enthält in Höhe von 3,7 Mio. Euro Anzahlungen für das Bauvorhaben „Vitalquartier“ im Stadtteil Seelhorst und in Höhe von 0,1 Mio. Euro Anzahlungen für das Bauvorhaben Seelze, Martinskirchstraße.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen mit 100 % des Stammkapitals (100.000,00 Euro) an der Niedersächsischen Bauträger-Gesellschaft mbH, Hannover (NBG). Das Eigenkapital der NBG beträgt 4.064.184,24 Euro. Das aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die Spar- und Bauverein eG abzuführende Jahresergebnis beläuft sich auf 202.599,30 Euro.

Die Umbuchung in der Position „Beteiligungen“ betrifft das Grundstück Kronsberg Mitte Baufeld B 1.3, welches nach Umschreibung in Höhe von 1,1 Mio. Euro unter den „Grundstücken ohne Bauten“ ausgewiesen wird. Der Zugang in Höhe von 58,8 TEuro betrifft eine zusätzliche Einlage in das Kapitalkonto II der Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG.

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 2.736,99 Euro (Vorjahr: 12.983,98 Euro)

enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 937.775,00 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

- Schönheitsreparaturen 2,3 Mio. Euro
- Straßenausbaubeiträge 0,9 Mio. Euro

Verbindlichkeiten

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

AKTIVA ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2019

GEM. § 284 ABS. 3 HGB

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

ALLE ANGABEN IN EURO	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2019	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.871.294,82	112.052,84	122.175,73	0,00	1.861.171,93
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	506.041.348,66	7.861.953,99	359.977,80	-58.542,79	513.484.782,06
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.916.916,86	2.413.530,70	0,00	28.722,16	20.359.169,72
3. Grundstücke ohne Bauten	2.384.670,12	2.307.916,47	655,71	1.267.714,18	5.959.645,06
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	176.442,89	0,00	16.575,67	0,00	159.867,22
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	118.773,49	0,00	0,00	0,00	118.773,49
6. Bauten auf fremden Grundstücken	309.677,89	0,00	0,00	0,00	309.677,89
7. Technische Anlagen	0,00	36.328,58	0,00	0,00	36.328,58
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.671.278,78	174.289,88	95.151,69	0,00	2.750.416,97
9. Anlagen im Bau	0,00	609.406,95	0,00	443.146,49	1.052.553,44
10. Bauvorbereitungskosten	1.003.845,66	1.680.793,97	18.166,00	-424.097,94	2.242.375,69
11. Geleistete Anzahlungen	759.883,85	3.960.778,22	0,00	-188.558,49	4.532.103,58
	531.382.838,20	19.044.998,76	490.526,87	1.068.383,61	551.005.693,70
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11
2. Beteiligungen	1.218.349,61	58.810,00	0,00	-1.068.383,61	208.776,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00
4. Andere Finanzanlagen	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00
	5.525.031,72	58.810,00	0,00	-1.068.383,61	4.515.458,11
GESAMTSUMME	538.779.164,74	19.215.861,60	612.702,60	0,00	557.382.323,74

ABSCHREIBUNGEN 01.01.2019	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN 31.12.2019	BUCHWERT 31.12.2019	BUCHWERT 31.12.2018
1.714.049,82	151.833,84	122.175,73	0,00	1.743.707,93	117.464,00	157.245,00
215.527.825,09	11.878.867,48	359.974,80	0,00	227.046.717,77	286.438.064,29	290.513.523,57
10.176.511,77	354.222,86	0,00	0,00	10.530.734,63	9.828.435,09	7.740.405,09
418.367,01	0,00	0,00	0,00	418.367,01	5.541.278,05	1.966.303,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.867,22	176.442,89
104.895,85	0,00	0,00	0,00	104.895,85	13.877,64	13.877,64
167.305,89	14.238,00	0,00	0,00	181.543,89	128.134,00	142.372,00
0,00	1.211,58	0,00	0,00	1.211,58	35.117,00	0,00
1.563.892,78	307.193,08	55.956,89	0,00	1.815.128,97	935.288,00	1.107.386,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.052.553,44	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.242.375,69	1.003.845,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.532.103,58	759.883,85
227.958.798,39	12.555.733,00	415.931,69	0,00	240.098.599,70	310.907.094,00	303.424.039,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11	3.805.782,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	208.776,00	1.218.349,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	500.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00	900,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.515.458,11	5.525.031,72
229.672.848,21	12.707.566,84	538.107,42	0,00	241.842.307,63	315.540.016,11	309.106.316,53

PASSIVA RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2019

ALLE ANGABEN IN EURO	STAND 01.01.2019	NOMINELLE RÜCKSTELLUNGSBEWEGUNG		ZUFÜHRUNG	ZINSEFFEKT		STAND 31.12.2019
		VERBRAUCH	AUFLÖSUNG		AUFZINSUNG	ABZINSUNG	
1. Rückstellungen für Pensionen	10.340.778,00	0,00	322.114,00	189.157,00	308.465,00	0,00	10.516.286,00
2. Steuerrückstellungen	241.930,40	241.930,40	0,00	105.500,00	0,00	0,00	105.500,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.462.000,00
4. Sonstige Rückstellungen							
4.1 Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden	753.000,00	714.602,30	38.397,70	604.000,00	0,00	0,00	604.000,00
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	462.486,00	406.361,80	0,00	431.715,76	56,04	0,00	487.896,00
4.3 Prüfungskosten	80.000,00	79.182,60	817,40	80.000,00	0,00	0,00	80.000,00
4.4 Jahresabschlusskosten	171.000,00	169.232,63	1.767,37	172.000,00	0,00	0,00	172.000,00
4.5 Schönheitsreparaturen	2.278.223,00	49.938,17	256.670,19	263.642,45	39.424,91	0,00	2.274.682,00
4.6 Jubiläen	45.414,00	0,00	1.639,00	0,00	2.432,00	0,00	46.207,00
4.7 Urlaub	39.519,00	39.519,00	0,00	29.565,00	0,00	0,00	29.565,00
4.8 Berufsgenossenschaft	33.000,00	29.978,03	3.021,97	33.000,00	0,00	0,00	33.000,00
4.9 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete/vermietete Wohnungen	1.776,00	1.776,00	0,00	1.896,00	0,00	0,00	1.896,00
4.10 Sächliche Verwaltungskosten	71.521,00	26.622,50	7.910,56	67.071,28	28,78	0,00	104.088,00
4.11 Anpassungsverpflichtungen	528.000,00	0,00	0,00	20.200,00	0,00	0,00	548.200,00
4.12 Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	2.039.690,00	305.470,73	774.059,27	0,00	0,00	0,00	960.160,00
	6.503.629,00	1.822.683,76	1.084.283,46	1.703.090,49	41.941,73	0,00	5.341.694,00
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	19.548.337,40	2.064.614,16	1.406.397,46	1.997.747,49	350.406,73	0,00	18.425.480,00

PASSIVA VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2019

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

ALLE ANGABEN IN EURO	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT		DAVON RESTLAUFZEIT		GESICHERT	ART DER SICHERUNG
		BIS ZU 1 JAHR	ZWISCHEN 1 JAHR UND 5 JAHREN	ÜBER 5 JAHRE			
VERBINDLICHKEITEN							
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	23.001.947,82 (25.193.448,56)	1.658.850,20 (1.886.024,17)	5.257.658,34 (5.357.873,67)	16.085.439,28 (17.949.550,72)	23.001.947,82 (25.193.448,56)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)	
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	11.160.791,19 (11.631.524,72)	370.383,86 (470.733,53)	1.486.901,36 (4.283.154,84)	9.303.505,97 (6.877.636,35)	11.160.791,19 (11.631.524,72)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	11.412.005,23 (10.798.196,18)	11.412.005,23 (10.798.196,18)					
aus Vermietung (Vorjahr)	192.436,44 (224.979,84)	192.436,44 (224.979,84)					
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.016.820,55 (3.574.396,05)	2.016.820,55 (3.574.396,05)					
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	36.592,61 (90.665,96)	36.592,61 (90.665,96)					
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	691.508,99 (665.419,70)	691.508,99 (665.419,70)					
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)	48.512.102,83 (52.178.631,01)	16.378.597,88 (17.710.415,43)	6.744.559,70 (9.641.028,51)	25.388.945,25 (24.827.187,07)	34.162.739,01 (36.824.973,28)		
SPAREINLAGEN							
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	228.454.377,18 (218.785.736,48)						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	1.055.461,95 (1.091.510,42)						
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)	229.509.839,13 (219.877.246,90)				31.220.354,03 (30.220.354,03)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)	
VERBINDLICHKEITEN AUS SPARBRIEFEN (Vorjahr)	1.803.700,00 (1.391.500,00)			1.803.700,00 (1.391.500,00)			
GESAMTSUMME (Vorjahr)	279.825.641,96 (273.447.377,91)	16.378.597,88 (17.710.415,43)	6.744.559,70 (9.641.028,51)	27.192.645,25 (26.218.687,07)	65.383.093,04 (67.045.327,31)		

– STORY –

für. ein an der

BEDEUTUNG
GENOSSENSCHAFT

GENOSSENSCHAFTEN SIND DIE URZELLE DER „SHARED ECONOMY“. WAS DAS HEISST UND WARUM SIE FÜR DIE ZUKUNFT BESONDERS GUT AUFGESTELLT SIND, DARÜBER SPRECHEN WIR MIT DR. SUSANNE SCHMITT, VORSTAND DES VDW.



„Wohnen ist eine gesellschaftliche Aufgabe. Denn Mieter sind Menschen, nicht Renditebringer.“

Dr. Susanne Schmitt

W

Welche Bedeutung hat Gemeinschaft für Sie – ganz persönlich?

Eine ganz existenzielle. Ein Leben ohne das Miteinander mit anderen Menschen kann ich mir nicht vorstellen. Deswegen engagiere ich mich so gern im vdw. Die Verbindung von Wirtschaft und Sozialem finde ich klasse. Ich arbeite mit gestandenen Kaufleuten zusammen, die ihr Herz am rechten Fleck haben und ihren Mitmenschen stets achtsam begegnen.

Mehr als die Hälfte Ihrer Mitglieder sind Genossenschaften.

Was motiviert diese, sich für gute Nachbarschaften zu engagieren?

Da ist zum einen die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt. Auch Menschen mit mittlerem Einkommen haben es oft schwer, eine Wohnung zu finden. Neben dem schlichten Bedarf sehe ich jedoch noch eine weitere wichtige Dimension. Wohnungsbau heißt nicht nur, den Menschen ein Dach über dem Kopf zu schaffen. Wohnen ist vielmehr eine gesellschaftliche Aufgabe. Genau hier erfüllen Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Funktion. Sie sehen sich nicht nur als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum, sondern kümmern sich im Rahmen ihres genossenschaftlichen Auftrages ausdrücklich um ein gutes nachbarschaftliches Miteinander von Menschen.

Klingt ein wenig überholt. Heute kann sich doch jeder um sich selbst kümmern?

Das genossenschaftliche Modell ist keineswegs überholt. Im Gegenteil. Schauen Sie sich den weltweiten Trend der Shared Economy an. Nichts anderes tun Genossenschaften. Das genossenschaftliche Modell ist für mich die Urzelle dieser Wirtschaftsform. Menschen tun sich zusammen, um etwas zu erreichen, was einer allein nicht schafft. Nicht ohne Grund nehme ich landauf, landab ein steigendes Interesse an der Gründung von Genossenschaften wahr.



Dr. Susanne Schmitt, Vorstand des vdw – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

**BEDEUTUNG
GENOSSENSCHAFT**

Der Bedarf an Gemeinschaft ist heute jedoch sicher ein anderer als damals, oder?

Klar, in Zeiten von Not, wie z. B. in der Nachkriegszeit, war vor allem die gegenseitige Unterstützung lebensnotwendig. Diese Not haben wir heute glücklicherweise nicht mehr. Gemeinschaft ist jedoch ein Grundbedürfnis des Menschen. Sie macht Leben erst lebenswert. Unsere Genossenschaften verlieren das nicht aus den Augen.

Wenn wir einen Blick voraus wagen, wo sehen Sie die zukünftige Rolle der Genossenschaften?

Der gesellschaftliche Trend geht klar in Richtung Nachhaltigkeit. So distanzieren sich Akteure im wirtschaftlichen System zunehmend von einer reinen Renditeorientierung und berücksichtigen ökologische und soziale Kriterien bei ihren unternehmerischen Entscheidungen. Vor diesem Hintergrund ist das genossenschaftliche Modell zukunftsweisend.

Warum sind Genossenschaften hier besonders gut aufgestellt?

Ich bin überzeugt, in einer Gemeinschaft mit vielen Mitgliedern werden andere Entscheidungsprozesse im operativen Geschäft wichtig als in einer reinen Kapitalgesellschaft. Das eingesetzte Kapital muss schließlich vielen Interessen gerecht werden. Dazu kommt, dass in einer Genossenschaft der menschliche Draht zwischen Mitgliedern und den führenden Organen sehr gut ist – ein entscheidender Aspekt für Nachhaltigkeit. Denn wo Menschlichkeit gelebt wird, mache ich mir Gedanken um die Zukunft des anderen. Dann stelle ich mein Unternehmen so auf, dass es auch in 50 Jahren noch gesund ist.

Vielen Dank für das nette Gespräch!



Gemeinschaft macht Leben erst lebenswert: Wohnungsgenossenschaften sehen sich nicht nur als Anbieter von Wohnraum, sondern fördern ihrem satzungsmäßigen Zweck zufolge auch die Gemeinschaft ihrer Mitglieder.



D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 10.505.685,36 Euro (Vorjahr: 10.433.989,48 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 1.404,8 TEuro
- Erträge aus Anlageverkäufen 107,9 TEuro

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten im Geschäftsjahr aufgelöste Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge in Höhe von 774,1 TEuro, zu denen spar+bau nicht mehr herangezogen werden wird, sowie aufgelöste Pensionsrückstellungen in Höhe von 322,1 TEuro aufgrund eingetretener Todesfälle im Geschäftsjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Beträge größeren Umfangs aus sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 3,2 Mio. Euro.

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 350.406,73 Euro (Vorjahr: 375.772,90 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 13,3 Mio. Euro. Auf das Neubauvorhaben Vitalquartier/Annastift entfällt dabei ein Betrag von 10,2 Mio. Euro, auf das Bauvorhaben Bettenser Straße ein Betrag von 1,2 Mio. Euro und auf das Bauvorhaben Kronsberg-Mitte ebenfalls ein Betrag von 1,2 Mio. Euro. Der gesamte Betrag der finanziellen Verpflichtungen ist durch vorhandene Liquiditätsbestände und abgeschlossene Darlehensverträge gedeckt.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und Kopierer. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen 74,1 TEuro.

Aus Lizenzverträgen bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 13,2 TEuro.

Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen für die Altersversorgung betragen 147,4 TEuro.

Für den Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen wurde ein Zahlungsverprechen für einen Garantiebetrags in Höhe von 2,1 Mio. Euro abgegeben.

Angabe zu Fondsanteilen nach § 285 Nr. 26 HGB

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens ist ein Spezial-Sondervermögen mit einem Buchwert zum 31.12.2019 in Höhe von 63.218.843,33 Euro bilanziert. Der Marktwert gem. § 36 InvG zum 31.12.2019 beträgt 66.890.961,93 Euro. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 882.417,22 Euro.

Angabe zu Unternehmensverträgen

Zum 31.12.2019 ist der Gewinnabführungsvertrag mit der Niedersächsischen Bauträger-Gesellschaft mbH gekündigt und aufgehoben worden.

DURCHSCHNITTliche ARBEITNEHMERZAHL

IM GESCHÄFTSJAHRE 2019 SIND NEBEN DEN HAUPTAMTLICH TÄTIGEN VORSTANDSMITGLIEDERN UND DEM NEBENAMTLICHEN VORSTANDSMITGLIED DURCHSCHNITTlich 71 ARBEITNEHMER BESCHÄFTIGT WORDEN. DAVON WAREN:

**60 ANGESTELLTE
3 GEWERBLICHE ARBEITNEHMER
8 AUSZUBILDENDE**



VORSTAND



Udo Frommann

Rainer Detjen

Heinz Wensing

AUFSICHTSRAT

Walter Richter *Vorsitzender*

Hans-Werner Penk *Stellv. Vorsitzender*

Burkhard Blickwede *ab 06.05.2019*

Kurt-Werner Blickwede *bis 06.05.2019*

Klaus-Peter Dornieden

Mark Kramer

Susanne Liepelt

Sieglinde Lohrey-Harré

Isolde Mell

Dagmar Roessler

Petra Tute

Stefan Winter

Ulrich Zech

MITGLIEDERBEWEGUNG

	MITGLIEDER
Stand Anfang des Jahres	25.721
Zugang	1.059
Zwischensumme	26.780
Abgang	696
	26.084
	GESCHÄFTSANTEILE
	À 25,00 EURO
Stand Anfang des Jahres	881.586
Zugang (Neuaufnahmen)	1.059
(weitere Anteile)	49.930
Zwischensumme	932.575
Abgang	21.482
	911.093



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 0,8 Mio. Euro auf

22,8
MIO. € erhöht.

Nachtragsbericht

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

Haftsumme

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

Prüfungsverband

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

F.

VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS



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

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2019 von 21.970.761,35 Euro	878.830,46 Euro
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.611.217,18 Euro
	2.490.047,64 Euro

Hannover, den 21.02.2020

Der Vorstand

Rainer Detjen

Udo Frommann

Heinz Wensing

for men re ich

NEUE BAUMATERIA-
LIEN UND STRENGERE
RICHTLINIEN PRÄGEN
DIE ARCHITEKTUR DES
VERGANGENEN JAHR-
HUNDERTS.

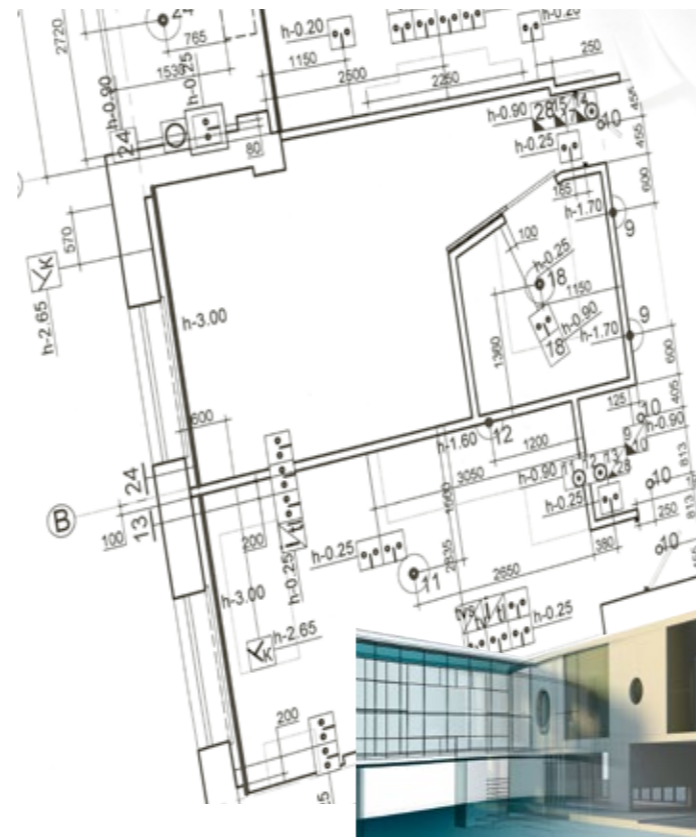
Bauwerk

AUS DER HÖHLE IN EIN HOLZHAUS UND SPÄTER IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE AUS STEIN. ENDE DER BAUGESCHICHTE? MITNICHTEN. ÜBER DIE JAHRZEHNTE HABEN SICH DIE ARCHITEKTONISCHEN STANDARDS VERÄNDERT. IN DEN VERGANGENEN 135 JAHREN NAHMEN GEBÄUDE NEUE FORMEN AN. IN ZUKUNFT WIRD DER ASPEKT DER NACHHALTIGKEIT IN DEN VORDERGRUND RÜCKEN.

1886 – nur ein Jahr nach seiner Gründung – startete der Spar- und Bauverein auf der westlichen Seite der Lister Straße das erste Bauprojekt: viergeschossige Rohziegelbauten im „Polierstil“. Ziegel als Baustoff spielten in der Entwicklung der modernen Architektur in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts eine bedeutende Rolle – insbesondere in Hannover zeichnete sich stilistisch eine Vielzahl von Bauwerken durch ihre unverputzten Ziegelfassaden aus. Die roten Klinkerbauten wurden von der Bevölkerung als bodenständig empfunden und grenzten sich von der radikalen Moderne ab, die im Zuge der Industrialisierung und nach dem Ersten Weltkrieg in Europa stilprägend gewesen ist.



Der typische Bauhaus-Stil zeichnet sich durch Fassaden aus Glas und kubische Formen aus.



Architektur-Software macht variantenreiche Baukörper möglich.

Offene Grundrisse und größere Dimensionen

Angetrieben von Strömungen wie dem Expressionismus, dem Bauhaus oder der neuen Sachlichkeit entstanden Fassaden aus neuen Materialien wie Stahl, Glas und hellem Putz. Die Gebäude waren aus konstruktiver Sicht ein Bekenntnis zu den modernen Baustoffen und den neuen ingenieurtechnischen Möglichkeiten. „Die Architektur hat sich im Laufe des 20. Jahrhunderts von einer gewissen Kleinteiligkeit, die man zum Beispiel im Fachwerk wiederfindet, zu immer größeren Dimensionen entwickelt“, erklärt Robert Marlow, Präsident der Architektenkammer Niedersachsen. Die Aufbruchstimmung nach dem Zweiten Weltkrieg fand sich in offenen Grundrissen mit flachen Dächern und freigelegten Stahl- und Holzkonstruktionen wieder. „Auch Glas kam immer großflächiger zum Einsatz. Eine Entwicklung, die sich in der Mode bodentiefer Fenster widerspiegelte“, so Marlow.

Fast grenzenlose Formenvielfalt

Ein weiterer Faktor, der das Planen und Umsetzen von Bauprojekten verändert hat: Architektur-Software, die in den 1980er Jahren die Arbeitswelten von Architekten revolutionierte. Computer-Programme ermöglichten das Visualisieren und dreidimensionale Modellieren von Häusern bis hin zu vollständigen Wohnanlagen. „Es ist fast alles realisierbar, alle erdenkbaren Baukörper können abgeformt werden“, sieht Marlow eine gestiegene architektonische Formenvielfalt. Technologische Baustoff-Innovationen machten zudem Kombinationen von Materialien möglich, die das Bauen ebenfalls variabler gestalteten – im Endeffekt aber auch komplizierter, unterstreicht Marlow: „Heute werden Baustoffe miteinander kombiniert, die aus energetischen Gesichtspunkten vielleicht nicht immer gut miteinander zu kombinieren sind.“

„Architekten sind Anwälte des Klimaschutzes.“

Robert Marlow

Holz als Baustoff kommt wieder vermehrt zum Einsatz und überzeugt durch eine klimaneutrale CO₂-Bilanz.

Ob die neuen Möglichkeiten die Architektur auch aus ästhetischen Gesichtspunkten verbessert haben? „Gestaltung ist Geschmackssache – und über Geschmack lässt sich bekanntlich nicht streiten“, sagt er, betont dabei aber, dass Architekten durch eine gute Planung die Qualität einer Gebäudegestaltung maßgeblich steigern können. „Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten einer langfristigen Vermietbarkeit von Projekten ist dies ein wichtiger Aspekt. Es ist immer sinnvoll, gut durchdachte Architektur umzusetzen, die sich von innen nach außen durchzieht.“ Die in den vergangenen Jahrzehnten verschärften Gesetze, Vorschriften und Normen machen das Bauen nach eigenem Gusto ohnehin schwieriger: Zogen die Menschen in der Nachkriegszeit ihre Häuser in Eigenregie hoch, ist dies heute kaum noch vorstellbar. Zumindest nicht, ohne dabei in Konflikte mit den Behörden zu geraten. Zu kompliziert und reglementiert stellt sich das Baurecht dar – das sich in Deutschland erst in der Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelt hat. Aus diesem Grund benötigt jeder Bauherr, der nicht selbst vom Fach ist, heutzutage professionelle Unterstützung durch Architekten, Bauleiter, Handwerker und viele weitere Fachkräfte.

Wenn man von der Architektur von heute spricht, muss man auch automatisch auf die Architektur von morgen kommen, blickt Robert Marlow in die Zukunft: „Aus meiner Sicht werden Aspekte der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes immer mehr in die Planung und Umsetzung von Gebäuden einfließen müssen.“ Der CO₂-Verbrauch von Gebäuden spiele eine immer größere Rolle: In der Entstehung, im Betrieb und im Abbau. Nachhaltiger zu bauen und dabei eine bessere Energieeffizienz zu erreichen, sei kein Trend mehr, sondern ein Muss. „Angesichts des Klimawandels und der von der EU bis 2050 beschlossenen Klimaneutralität unseres Kontinents müssen Architekten ihre Planungen auf dieser Basis bewerten und jede Entscheidung dahingehend treffen.“

Zurück zu den Wurzeln

Ein Schritt in Richtung umweltbewusstes Bauen ist eine einfachere Bauweise. Dazu gehört es, dass die Gebäude nicht mit komplizierter Haustechnik und Elektrik überbordert werden. Zudem hilft die Rückbesinnung auf ursprüngliche Baustoffe, um das Klima zu verbessern. „Holz als Bau- und nachwachsender Rohstoff ist wiederentdeckt worden. Auch der in Vergessenheit geratene Lehm wird eine Renaissance erleben und kann langfristig den in der CO₂-Bilanz deutlich schlechter ausfallenden Ziegel zumindest ergänzen“, prognostiziert Marlow. Möglich sind auch durch Baumaterialien vorangetriebene Entwicklungsschübe, die CO₂-neutrales Bauen fördern und heute noch gar nicht denkbar sind. „Allerdings sollten nicht irgendwelche Stoffe gemischt werden, bei denen man hinterher nicht weiß, wie man sie recyceln soll oder welche Auswirkungen sie auf die Wohnumgebung haben“, unterstreicht der Kammerpräsident. Und wer weiß, ob Innovationen aus der Zukunft und Baustoffe aus der Vergangenheit nicht irgendwann zusammenfinden: „Vielleicht entsteht mal das erste Gebäude aus einem 3D-Drucker, der Lehm versprüht! Es bleibt der Kreativität von Planern und Statikern offen, was sie aus den vorhandenen Möglichkeiten machen.“



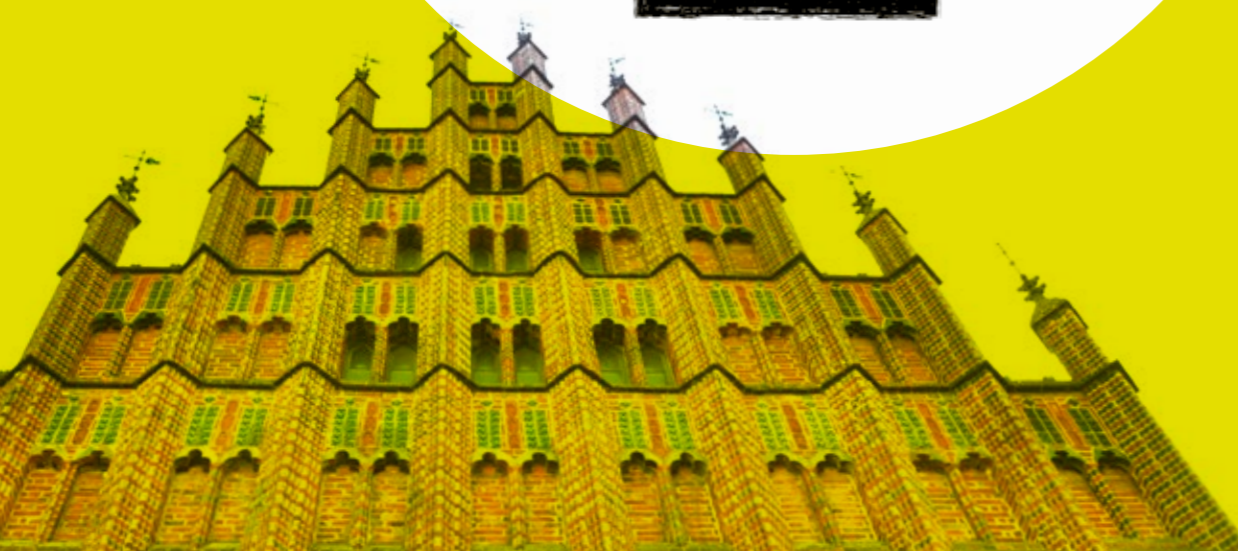
Robert Marlow,
Präsident der Architektenkammer
Niedersachsen

„ICH EMPFINDE DEN URSPRÜNGLICHEN GEDANKEN DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT ALS SEHR FORTSCHRITTLICH: DER SPAR- UND BAUVEREIN IST EIN BESTANDSHALTER, DER NACHHALTIG WIRTSCHAFTET UND SEINE WOHNUNGEN DEN MITGLIEDERN LANGFRISTIG ZUR VERFÜGUNG STELLT. ES WIRD NICHT EINFACH ABGERISSEN UND NEU GEBAUT. ALLEINE DAS IST JA SCHON KLIMASCHUTZ.“

**DIE INTERESSEN UNSERER STARKEN
GEMEINSCHAFT
ZU VERTRETEN, IST UNSER ZIEL.**

**ALLE FÜNF JAHRE WAHLT
DIE GENOSSENSCHAFT IHRE VERTRETERVERSAMMLUNG:**

**IM NOVEMBER 2019 HABEN SICH MIT 127 KANDIDATEN
EIN DRITTEL MEHR ALS BEI DER LETZTEN WAHL
AUFSTELLEN LASSEN.**



VERTRETER- VERSAMMLUNG

Stand: 31.12.2019

Peter Beier	Oliver Micklich
Ralf Bodmann	Manfred Milkereit
Rainer Braun	Jürgen Möller
Benjamin Brinkmann	Martin Muck
Jörg Clavey	Rita Nickel
Martina Denecke	Aydin Okuyucu
Monika Dening-Müller	Lars Petersen
Brigitte Diers	Inge Pinnow
Elke Duffens	Karsten Plotzki
Klaus-Peter Duffens	Hans-Heinrich Prüser
Heinrich Eve	Heinz Roessler
Oliver Förste	Michael Roessler
Dietmar Grosskopf	Markus Karl Scheibe
Ursula Grosskopf	Birgit Schmidt
Rainer-Jörg Grube	Melanie Schmidt
Marianne Heise	Regina Schmidt
Rolf Heise	Marion Schulz
Mirko Hinz	Roland Schwerdtfeger
Ewa-Marie Hofesmann	Gerhard Seidel
Henning Hofmann	Dr. Uwe Specht
Robert Hoppe	Klaus Stammnitz
Ronny Hüther	Beate Steinauer
Peter Ißberner	Volker Stindt
Walter Janzen	Ingeburg Stresing
Dr. Klaus-Dieter Johnke	Rolf Sydekum
Peter Kegel	Ali Mohamad Abakar Tigani
Bernd Könnecker	Uta van Detten
Margarete Kramer	Wolfgang Wallner
Erika Kroner	Holger Weber
Rüdiger Kuhlmann	Frank Weidner
Ronald Lüders	Karin Wunderwelt
Sven Martin	Jürgen Wunnenberg

Stand: 31.12.2019

AUFSICHTSRAT

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

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

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

Burkhard Blickwede
Amtsinspektor beim Finanzamt Hildesheim
Vahrenwalder Straße 208 A, 30165 Hannover

Klaus-Peter Dornieden
Rentner
Am Bahnhof 9, 29336 Nienhagen

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

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

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

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

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

Dipl.-Ing. Stefan Winter
Vorsitzender des Bau- und Wohnungsausschusses
Dipl.-Ing. Landespflege beim Nds. Ministerium
für Bundes- und Europaangelegenheiten
und Regionale Entwicklung
Callinstraße 16, 30167 Hannover

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

VORSTAND

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Rainer Detjen
Wilde Rodung 35, 28757 Bremen

Udo Frommann
Am Vogelbeerbusch 12, 29525 Uelzen

Dipl.-Ing. Heinz Wensing
(nebenamtlich)
In der Luft 14, 46485 Wesel



BERICHT DES AUFSICHTS- RATES

Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2019 unter dem 21.02.2020 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2019 – 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 2019 zuzustimmen.

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

Hannover, den 16. März 2020

**Der Aufsichtsrat
Walter Richter
Vorsitzender**

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat er die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war 2019 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Genossenschaft. In den 7 Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2019 hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei Sitzungen lag im Durchschnitt bei 91,6 Prozent. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine dreitägige Klausurtagung, 9 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie 9 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 2019 und des Lageberichtes gem. § 53 (2) GenG erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover.

Modernisiert:
Die energetische
Sanierung stand
bei der Haupt-
verwaltung in
der Arndtstraße
im Fokus.



AUSZUG AUS DEM BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS*

AN DIE SPAR- UND BAUVEREIN EG, HANNOVER

* Der vollständige
Bestätigungs-
vermerk wird im
Bundesanzeiger
veröffentlicht.

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Hannover, den 21.02.2020

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

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer

VON DER GRÜNDUNG BIS ZUR GEGENWART

idyl
isch



MIT DEN 190 WOHNUNGEN IN
KRONSRODE SCHAFFT SPAR+BAU
MEHR BEZAHLBAREN, MODERNEN
WOHNRAUM IN HANNOVER.

135 JAHRE SPAR- UND BAUVEREIN IN ZAHLEN 1885 – 2019

ALLE ANGABEN IN TDM

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

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

ALLE ANGABEN IN TEURO

31.12.	MITGLIEDER	WOHNUNGEN	GESCHÄFTS- GUTHABEN	RÜCKLAGEN	SPAREINLAGEN/ ANDERE KUNDEN- EINLAGEN	BILANZ- SUMME	BILANZ- GEWINN
2004	22.765	8.069	10.451	40.706	146.531	261.836	1.830
2005	22.868	7.965	10.656	42.348	155.626	269.656	1.846
2006	22.908	7.921	10.813	44.998	156.262	271.323	1.226
2007	22.702	7.770	10.761	45.986	158.175	277.841	1.498
2008	22.589	7.768	10.644	47.256	163.444	284.560	1.641
2009	22.613	7.769	10.295	48.674	171.744	295.195	1.647
2010	23.133	7.762	10.901	63.542	172.454	298.607	2.163
2011	23.158	7.775	12.132	65.518	170.980	299.629	1.842
2012	23.546	7.785	14.618	67.153	185.091	319.986	1.854
2013	23.819	7.797	13.867	68.772	196.439	331.775	2.051
2014	23.947	7.821	15.935	70.505	200.716	338.956	2.222
2015	24.152	7.766	17.785	72.472	Spareinlagen 202.712 Sparbrief 482	346.076	2.541
2016	24.628	7.802	20.354	74.633	Spareinlagen 205.753 Sparbrief 926,5	361.009	2.158
2017	25.187	7.873	21.802	76.343	Spareinlagen 213.074 Sparbrief 1.221,5	375.715	2.191
2018	25.721	8.012	22.533	78.013	Spareinlagen 219.877 Sparbrief 1.391,0	396.138	2.470
2019	26.084	7.995	23.242	79.906	Spareinlagen 229.510 Sparbrief 1.804,0	404.073	2.490

BERICHT DES VORSTANDES DER SPAR- UND BAUVEREIN EG, HANNOVER, ÜBER DAS 135. GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019

Herausgeber

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

Konzept & Gestaltung

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

Layout + Final Artwork

Sven Ahrens, Christina Gerhardt, Roman Eichel

Text + Redaktion

Verena Pommerenke, Alexandra Vollmer, Alberto Alonso Malo

Druck

QUBUS media GmbH, Hannover

Papier

Umschlag: Igepa, Maestro Extra, 350 g/m²
Innenteil: Igepa, Maestro Extra, 120 g/m²

Fotografie

LOOK//one (Titel, S. 18/19); Nick Neufeld (S. 2/3, 36/37, 38, 45, 56, 72, 83, 84/85); Masterfile (S. 4/5, 27); iStock (S. 8/9); spar+bau Archiv (S. 8, 39, 68); gettyimages (S. 13, 22, 30/31, 40/41, 42, 43, 44/45, 64/65, 67, 74/75, 77, 78, 79); plainpicture (S. 14); Nordis GmbH (S. 34); Mauritius (S. 35); Dirk Hoyer Architekten (S. 35); MinkusImages (S. 43, 45, 89, 90/91); Photovision-DH (S. 66); Andrea Seifert (S. 79); LH Hannover (S. 87); shutterstock: Yurii Andreichyn (S. 1); Early Spring (S. 9); Vincenzofoto (S. 10/11); Vitalinka (S. 12); Studio Grand Web (S. 15); Sayan Puangkham (S. 17); Marian Weyo (S. 21); ShutterM (S. 23); Kostsov (S. 32); Daniel Rajszczak (S. 43); Leszek Czerwonka (S. 46/47, 71); Picsfive (S. 52/53); Csaba Peterdi (S. 54); Ovi M (S. 73); Mariyana M (S. 76); Oleksandr Rybitskiy (S. 76); Mr Twister (S. 77); ixpert (S. 77); Arevik (S. 80)



Gute Aussichten:
In den vergangenen
Jahrzehnten sind
Balkone immer
größer geworden.



DEN
Geschäftsbericht
2019

KÖNNEN SIE
HIER HERUNTERLADEN:
www.spar-bau-hannover.de/gb2019





weiter blicken

DAS ENDE DES 135. GESCHÄFTS-
JAHRES IST DER BEGINN EINES
SPANNENDEN NEUEN GESCHÄFTS-
JAHRES MIT AUSSERGEWÖHNLI-
CHEN NEUBAUPROJEKTEN.

spar+bau

Lebe Dein Zuhause.

