

DAS

Jahr

2020

spar+bau

Lebe Dein Zuhause.

EIN

Jahr

ZUHAUSE

UNSERE SICHEREN VIER
WÄNDE – UND WAS SICH
DRUMHERUM ALLES
VERÄNDERT HAT.

06 VORWORT

08 Die wichtigsten Zahlen von spar+bau im Jahr 2020

STORIES

10 Wertvoll – Was bleibt, was geht.
30 Arbeitsreich – Mein Home sweet Homeoffice.
50 Kulturbewusst – Sein oder nicht sein?
66 Klimaschützend – Harter Kern mit dünner Haut?
78 Gemeinsam – Füreinander da sein.
Zusammen stärker.

16 LAGEBERICHT

17 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

40 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

40 Bilanz zum 31.12.2020
42 Gewinn- und Verlustrechnung

43 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS (Teil 1)

56 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS (Teil 2)

72 VERWALTUNGSORGANE

72 Vertreterversammlung
74 Aufsichtsrat
75 Bericht des Aufsichtsrates
76 Bestätigungsvermerk
86 Von der Gründung bis zur Gegenwart –
136 Jahre spar+bau in Zahlen

88 IMPRESSUM + DATENSCHUTZ

GENDER-HINWEIS: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht entweder die maskuline oder die feminine Form von Bezeichnungen gewählt. Dies impliziert keine Benachteiligung eines anderen Geschlechts.

SEITE 10

1. WERT-
VOLL

SEITE 30

2. ARBEITS-
REICH

SEITE 50

3. KULTUR-
BEWUSST

SEITE 66

4. KLIMA-
SCHÜTZEND

SEITE 78

5. GEMEIN-
SAM



DAS JAHR 2020.
HERAUSFORDERND –
UND VOLLER
POTENZIALE
UND CHANCEN.

– VORWORT –



Auch für spar+bau war das Jahr 2020 ein besonderes – in vielerlei Hinsicht. „Das Jahr zuhause“ kam unvermittelt und verlief anders, als alle geplant hatten. Wir haben Herausforderungen angenommen und dabei Potenziale entdeckt. Menschen hielten sich fast ausschließlich in ihrem Wohnraum auf. Und dieser war plötzlich nicht mehr nur Lebensort, sondern auch Arbeitsplatz und Kindertagesstätte. Umso wichtiger war das Gefühl, sich dort sicher und wohlfühlen zu können – mit einer starken Genossenschaft im Rücken.

Diese wunderbare Gemeinschaft, die uns ausmacht, brachte uns in diesem Jahr auf ein Phänomen aus der Tierwelt: Der Wabenbau bei Bienen ist das Ergebnis von großartiger Teamarbeit. Sie verlassen sich aufeinander und schaffen gemeinsam architektonische Bestleistungen. In Anlehnung an die fleißigen Tierchen, die sozial agieren und effizient bauen, haben wir das Design unseres Geschäftsberichts in diesem Jahr wabenförmig gestaltet.

26.397 Mitglieder zum Jahresende spiegeln die kontinuierliche Entwicklung unserer Genossenschaft wider – eine Entwicklung, die uns eine positive Jahresbilanz ziehen lässt. Die Auswirkungen der Pandemie waren in unserem Unternehmen nicht so stark wie in vielen anderen Branchen: Wir konnten unser umfangreiches Investitionsprogramm planmäßig und ohne Einschränkungen durchführen. Sämtliche Sanierungs- und Neubauprojekte wurden fristgerecht fertiggestellt oder liegen im angestrebten Zeitplan.

Und so herausfordernd die neue Situation auch war, sie hat auf den zweiten Blick auch Chancen aufgezeigt: Digitale Entwicklungen haben einen Schub bekommen, wir lernten schnell, in den eigenen vier Wänden mobil zu arbeiten, Web-Meetings und Hybrid-Veranstaltungen öffneten digitale Möglichkeiten des Austausches. Nichtsdestotrotz wünschen wir uns, dass wir uns schon bald wieder persönlich und vor Ort treffen können. Mut machen uns die voranschreitenden Impfpzahlen, die uns zu einer Rückkehr zur Normalität verhelfen.

Wir sind zuversichtlich: Nach einem Jahr zuhause finden wir uns schon bald in einem Jahr des Neustarts wieder!

IHR
VORSTANDSTEAM
VON SPAR+BAU

Rainer Detjen

Udo Frommann

Heinz Wensing

spar+bau 2020

DAS 136. GESCHÄFTS-
JAHR WAR FÜR SPAR+BAU
HERAUSFORDERND –
ABER AUCH ERFOLGREICH.
GEWINNE KONNTEN
ERWIRTSCHAFTET UND DER
BESTAND KONNTE
VERGRÖSSERT WERDEN.

26.397

MITGLIEDER MIT

930.680

GESCHÄFTSANTEILEN

gehören zur Gemeinschaft.

Das Geschäftsguthaben liegt bei

23,8 Mio. Euro.

Das entspricht einem Zuwachs von

2,2%.

Die durchschnittliche Kaltmiete des spar+bau-Wohnungsbestands liegt bei

**SECHS EURO,
DREI CENT**

pro m².

8.000 WOHNUNGEN,
88 GEWERBLICH UND EIGEN-
GENUTZTE OBJEKTE SOWIE
1.159 GARAGEN UND CARPORTS
GEHÖREN ZUM BESTAND
VON SPAR+BAU.

DIE WOHN- UND NUTZRAUMFLÄCHE
VON SPAR+BAU BETRÄGT

532.509,16
M²

Der
Jahresüberschuss
beträgt

2,9

MIO. EURO

MIT
18,35

MIO. EURO

WURDE IN DIESEM JAHR BEINAHE
DIE HÄLFTE DER INVESTITIONS-
MASSNAHMEN IM BEREICH DES
NEUBAUS GETÄTIGT. IN ANBE-
TRACHT DER HOHEN WOHNRAUM-
NACHFRAGE EIN ZUKUNFTS-
ORIENTIERTER SCHRITT.

71 MITARBEITER
und 67 EHRENAMTLICHE haben
spar+bau so erfolgreich gemacht.
Von den Mitarbeitern sind
44,5 PROZENT bereits
seit mehr als 15 JAHREN
bei der GENOSSENSCHAFT tätig.





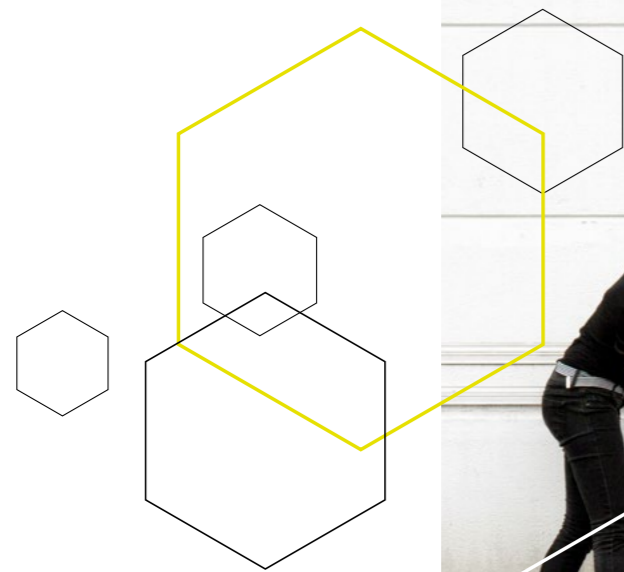
– STORY –

WERTE.
 KÖNNEN WIR
 MIT BEIDEN
 BEINEN FEST AUF
 DEM BODEN
 STEHEN, WENN
 ALLES AUF DEM
 KOPF STEHT?

WER VO LL

**WAS BLEIBT,
WAS GEHT.**





Neue Wege zu alten Werten:
Welche Veränderungen, die sich im
vergangenen Jahr ergeben haben,
werden Menschen langfristig in den
Alltag übernehmen?



ODER ERGREIFEN WIR
DIE CHANCE, UNS NEU
ZU ERFINDEN? DER ALL-
TAG ÄNDERT SICH, DIE
GEWOHNHEITEN SU-
CHEN SICH **NEUE WEGE**.
ANFANGS WAR ALLES
DURCHEINANDER, AM
ENDE WAR FAST ALLES
SCHON NORMAL. EIN
ÜBERBLICK, **WAS DIE ZEIT
MIT UNSEREN WERTEN
GEMACHT HAT.**

Im Jahr 2020 standen die Zeichen in vielerlei Hinsicht auf Verzicht. Persönliche Kontakte in großen Runden wurden gemieden, weite Urlaubsreisen oder diverse Freizeitaktivitäten abgesagt. Aber hat ebendiese Reduktion auf ein Minimum nicht auch etwas Positives? Eine Frage drängt sich auf: Was ist wirklich wichtig?

Es war gewissermaßen eine Zeit der Rückbesinnung auf das Wesentliche. Auch wenn das für jeden etwas anderes bedeutet, lassen sich gewisse Trends in Deutschland ausmachen. Eine vom Marktforschungsinstitut GIM veröffentlichte Studie zum Wertewandel durch die Corona-Krise zeigt einige Tendenzen auf. Demnach ist beispielsweise ein vermehrter Gemeinschaftsgedanke beobachtbar, der sich weltweit verbreitet. Ähnlich wie bereits der Klimawandel, ist auch Corona ein globales Problem, das nur vereint gelöst werden kann. Anstelle von Alleingängen und Egoismen innerhalb der einzelnen Länder wird der Zusammenschluss der Gesellschaften gefordert.

In diesem Zusammenhang ist auch das Thema Nachhaltigkeit weiterhin von besonderer Prägnanz. Die Weitsicht und das Verantwortungsbewusstsein sind Gründe dafür, dass ein gesamtgesellschaftlicher Zusammenhalt, geprägt von Solidarität, erwünscht und ersehnt wird und darauf aufbauend ein Sicherheitsgefühl entstehen kann. Grundsätzlich ist das Vertrauen und die Wertschätzung für die Politik sowie das Gesundheitssystem gewachsen, was in Krisenzeiten als besondere Entwicklung zu erachten ist. Doch auch innerhalb des privaten Raums sind manche Werte, unabhängig von der Krise, konstant wichtig geblieben.

Das mitunter wichtigste Gut bleibt die Gesundheit, die in diesen Zeiten als besonders bedroht gilt. Eine Umfrage vom Meinungsforschungsunternehmen YouGov ergab, dass im Oktober 45 Prozent der befragten Deutschen eine Corona-Infektion fürchteten. Auch die Sehnsucht nach Entschleunigung hält sich konstant neben einer Genuss- und Heimatverbundenheit. Der Relokalisierungsgedanke, also eine Wiederannäherung zum Lokalen, sei es in Form nachbarschaftlichen Kontakts oder durch den Kauf von Produkten aus der Region, ist ebenso vielfacher Wunsch. Um auch weiterhin Lebensfreude zu empfinden, entdecken zahlreiche Menschen diese in kleinen Dingen wieder: Ein hochwertiges Lebensmittel kann da schon ausreichen. Einige Veränderungen sind also durchaus positiv und es lohnt sich, sie beizubehalten.

PROG NOSEN- CHE CK



FRAGEN RUND UM DEN WERTEWANDEL – WAS HAT SICH GEÄNDERT UND WIRD ES DABEI BLEIBEN?

Entdecken wir den Wohnraum neu?

Wer nun ständig zuhause ist, dem fallen dort plötzlich Dinge auf, die vorher kaum bemerkt wurden. Längst nicht alle diese Kleinigkeiten sind positiv – stattdessen werden oft Sehnsüchte geweckt, vor allem nach Natur. Neben naturnahen Materialien gewinnen vor allem Balkone, Terrassen und Gärten an Bedeutung. Suchanfragen bei großen Immobilienportalen verzeichnen eine Steigerung um bis zu 42 Prozent auf Wohnraum, der darüber verfügt. Die ideale Wohnsituation soll viel Grün und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Wohin bewegt sich der Freizeitsport?

Der Gang ins Fitnessstudio gehörte für viele dazu, in Kursen oder an den Geräten wurde geschwitzt. Durch die Schließungen mussten viele Sportbegeisterte erfinderisch werden. Oft bestand die Lösung aus Onlinekursen oder privaten Trainern. Vor allem die digitalen Angebote sind dabei mit diversen Vorzügen verbunden – keine Anfahrt, die heimische Dusche und geringere Kosten beispielsweise. Es ist also durchaus möglich, dass der Boom der Fitnessstudios nur schwerlich zu alter Stärke zurückfinden wird – laut Schätzungen wird auch langfristig mit etwa zehn bis 15 Prozent weniger Mitgliedern gerechnet, wie die Tagesschau berichtete. All die Individualisierungspotenziale können jedoch nicht über die gemeinschaftsstiftende Funktion von Vereinssport beispielsweise hinweghelfen. Etwas, was den Menschen im Moment sehr fehlt. Es bleibt zu hoffen, dass sie sich nicht zu sehr an das Alleinsein beim Sport gewöhnen und ihren Vereinen die Treue halten.

Ist der klassische Handshake von gestern?

Ein Berühren der Fäuste, der Ellenbogen oder der Fußinnenseiten – 2020 waren die Alternativen zur klassischen Begrüßung des Händeschüttelns vielfältig. Wird die beliebte Grußform zu alter Tradition zurückkehren? Forscher der Universität Trier fanden in einer Umfrage heraus, dass 60 Prozent der Befragten auch langfristig nicht mehr Hände schütteln wollen. Ein Trend, den Virologen auch im Hinblick auf künftige Grippewellen begrüßen.

Steigt wieder das Reisefieber?

Einen Abflug machen, ferne Länder kennenlernen – der Reiselust wurde letztes Jahr ein Riegel vorgeschoben. Wenn überhaupt, ging es im eigenen Land auf Tour. Werden die verpassten Urlaubsreisen jetzt alle nachgeholt? Oder bleibt der Heimaturlaub auch langfristig eine Alternative?

Der Appetit bleibt, die Essgewohnheiten ändern sich?

Das kulinarische Angebot durch Restaurants war 2020 stark eingeschränkt. Da blieb für viele Menschen nur übrig, selbst zu kochen. Das haben laut einer Studie der EIT Food zu Veränderungen des europäischen Essverhaltens auch 36 Prozent gerne gemacht. Hierdurch haben insbesondere zwei Lebensmittelkategorien an Beliebtheit gewonnen: zum einen Gerichte, die einfach und schnell zubereitet werden können, zum anderen aber auch regionale und nachhaltig erzeugte Produkte. Zudem kehrt das gemeinsame Essen wieder zu seiner alten Funktion als Zusammenkunft und Ort des sozialen Miteinanders zurück. Kochen und Essen wird immer mehr zum Hobby und zur Möglichkeit, kreativ zu sein, Abwechslung zu erleben oder auch Erfolgserlebnisse zu verspüren. Durch den vorherrschenden Fokus auf die wesentlichen Dinge findet übertriebener Perfektionismus hier kaum Platz.

BIS ZU
42%
MEHR SUCHANFRAGEN

bei großen Immobilien-
suchportalen auf
Wohnraum mit Balkon,
Terrasse oder Garten.

Hier gehen die Einschätzungen auseinander: Einige Experten halten zumindest vorerst einen Trend zu erdgebundenen Individualreisen für wahrscheinlich. Dagegen sprechen aber beispielsweise Umfragen der Reisesuchmaschine momondo. Das Ergebnis dort war, dass die Deutschen planen, mehr zu reisen, und dass mitunter auch entfernte Urlaubsregionen die Favoriten sind. Dabei streben 70 Prozent der Befragten an, mit dem Flugzeug zu verreisen.

DIESER LAGEBERICHT BASIERT AUF DER ANWENDUNG DES DRS 20 (DEUTSCHER RECHNUNGSLEGUNG STANDARD NR. 20). ER GIBT DETAILLIERT AUSKUNFT ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF VOM 01. JANUAR 2020 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020 UND DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS.

Alle Angaben beziehen sich – soweit nicht anders genannt – auf den Stichtag 31.12.2020.

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Im 136. Geschäftsjahr von spar+bau weist die Genossenschaft ein Investitionsvolumen von 38,6 Mio. Euro auf. Auf die gesamte Wohn- und Nutzraumfläche von 532.509,16 m² (Vorjahr: 531.363,44 m²) berechnet, ergeben sich **Erhaltungsinvestitionen von 37,97 Euro pro m² Wohnfläche**. Trotzdem konnte spar+bau die durchschnittliche Kaltmiete des gesamten Wohnungsbestands mit ca. 6,03 Euro pro m² auf einem sehr niedrigen Niveau halten.

Zum Portfolio der ältesten Wohnungsgenossenschaft Hannovers mit Spareinrichtung gehören **8.000 Wohnungen** (Vorjahr: 7.995), 88 (Vorjahr: 88) gewerblich und eigengenutzte Objekte sowie 1.159 (Vorjahr: 1.164) Garagen und Carports.

Im Berichtszeitraum haben 558 Mieter (Vorjahr: 554) ihre Wohnung gekündigt – das ergibt eine Fluktuationsquote von 6,98 Prozent. Zum Stichtag gab es einen Leerstand von 90 Wohnungen (Vorjahr 67 Wohnungen). Der Zuwachs des Leerstands im Vergleich zum Vorjahr ergab sich aus den Covid-19-pandemiebedingten Verzögerungen in der Anschlussvermietung. Die praktizierten Infektionsschutzmaßnahmen im Vermietungsprozess führen in der zeitlichen Abfolge zu Verzögerungen und erhöhen den Wohnungsleerstand.





AUCH IM JAHR 2020 GING DIE EINWOHNER- ZAHL DER STADT HANNOVER LEICHT ZURÜCK.

ALLGEMEINE LAGE DER WIRTSCHAFT

Die Wirtschaft im Jahr 2020 ist weltweit stark durch die **Corona-Pandemie** und die dadurch entstandenen Lockdowns geprägt. Die zweite Welle zieht in Deutschland und vielen anderen Ländern ein zweimaliges Herunterfahren des öffentlichen Lebens und die Schließung aller nicht systemrelevanten Geschäfte nach sich. Während die langfristigen **Folgen für die Wirtschaft** bisher nicht absehbar sind, wird das reale Bruttoinlandsprodukt Deutschlands im Jahr 2020 laut dem deutschen Institut für Wirtschaftsforschung bei etwa – 5,1 Prozent liegen. Zuletzt lag dieser Wert 2009 – dem Jahr der Finanz- und Wirtschaftskrise – im negativen Bereich. Die Bundesregierung und die EU vereinbaren Milliarden Euro schwere Hilfspakete, um Insolvenzwellen zu verhindern.

Ein positives Signal für die Zukunft versprechen die Impfstoffe gegen das Coronavirus, die in ersten Tests eine sehr gute Wirksamkeit zeigen und bereits seit Dezember 2020 in Deutschland zur Verfügung stehen. Wie schnell die Risikogruppen und medizinisches

Personal durchgeimpft werden können, ob dies für eine **Herdenimmunität** sorgt und das normale Zusammenleben und Zusammenarbeiten wieder wie zuvor ermöglicht, bleibt abzuwarten.

Die Corona-Pandemie war das weltbewegende Thema des Jahres 2020. Daneben spielten die **Spannungen zwischen Iran und den USA**, der bis zum Jahresende unklare Ausgang der **Brexit-Verhandlungen** und die **US-Wahl**, die mit Joe Biden einen neuen Präsidenten hervorbrachte, wirtschaftlich und gesellschaftlich eine Rolle. In Deutschland sorgte zudem die Wirecard-Pleite für Aufsehen.

WOHNEN UND LEBEN IN HANNOVER

Ende November 2020 lebten 540.601 Menschen in Hannover und damit rund 2.700 Einwohner weniger als Ende 2019. Seit dem Jahrestiefstwert im August ist jedoch wieder ein leichter Zuwachs erkennbar. Dennoch bestätigt die um etwa **0,5 Prozent geringere Bevölkerungszahl** die Tendenz der Stadtfucht hin zu den günstigeren ländlichen Wohnorten in der Region.

Die „Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016“, ein Bündnis zwischen der Stadt Hannover und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover (ArGeWo), hat das Ziel, **mehr Wohnungen in der Stadt zu schaffen** und dabei insbesondere den **Anteil an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen**. Dieses Abkommen wurde bis 2022 verlängert und die angestrebte Anzahl der jährlich neugebauten Wohnungen von 1.000 auf 1.300 erhöht. Zudem wurde auch der **Prozentsatz des geförderten Wohnraums von 25 auf 30 Prozent hochgestuft**.

Ein zentraler Grund für die Verlängerung war die bisher sehr erfolgreiche Umsetzung der Vereinbarung, die **bereits circa 10.000 neue Wohnungen** und ebenso viele Baugenehmigungen hervorbrachte. Dabei ist es wichtig, dass die hohe Zahl an Neubauten mit dem Städtebild harmonisiert. Der Ende September 2020 in den Ruhestand verabschiedete Stadtbaurat Uwe Bodemann betonte gegenüber der Neuen Presse: „Das muss ein positiver Beitrag sein, und das ist es auch geworden.“ Ob der **Bedarf an gefördertem Wohnraum** im Zuge der Corona-Folgen noch weiter steigen wird, bleibt abzuwarten. Weiterhin sollen in den kommenden zwei Jahren zusätzlich zu den bereits realisierten 2.000 Belegrechten weitere 800 neu geschaffen oder weiterhin gesichert werden.

Positive Signale ließ auch der im August veröffentlichte Immobilienmarktbericht der Region Hannover erkennen. Nach den bis dahin vorliegenden Auswertungen ist **der Wohnungsmarkt von der Corona-Krise nur geringfügig betroffen**. Angebot und Nachfrage waren weiter ungebrochen hoch, wobei die **Fertigstellung von Wohnungen nicht mit der hohen Nachfrage mithalten konnte** und somit ein erheblicher Bedarf besteht. Bei Neuentwicklungen wird zukünftig noch intensiver auf Nachhaltigkeit gesetzt werden, sind sich die lokalen Marktakteure einig.

Die Kauf- und Mietpreise auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt blieben weitestgehend stabil mit einer leicht steigenden Tendenz. Auch bei den hochpreisigen Immobilien fand eine Stabilisierung statt. Der **durchschnittliche Mietpreis einer wiedervermieteten Wohnung in Hannover lag bei 9,20 €/m²**, die Spitzenmieten für einen Neubau beliefen sich auf 15,80 €/m². Auswirkungen für das Leben in der Landeshauptstadt und der Region sind aber vor allem in Bezug auf das Angebot lokaler Anbieter zu befürchten, da einzelne Geschäfte, Restaurants und Hotels die Krise womöglich nicht überstehen werden und somit von den Standorten zurücktreten müssen. Die deutschlandweit **vielfach geringeren Einzelhandelsmieten** können hier nicht immer den wirtschaftlichen Verlust ausgleichen. Die vdW-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt betonte in diesem Zusammenhang die **vielerorts getroffenen Vereinbarungen, um gewerblichen Mietern durch diese schwierige Zeit zu helfen**. „Es ist im Interesse aller und ganz sicherlich auch der Kommunen, dass uns die kleinen Einzelhändler und Dienstleistungsbetriebe, die für das Stadtbild und die Nahversorgung in den Quartieren so wichtig sind, erhalten bleiben“, bilanziert Schmitt.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Im Jahr 2020 konnte spar+bau trotz der pandemischen Situation seine Investitionsplanungen ohne Einschränkungen umsetzen. Dabei flossen **18,35 Mio. Euro in Neubauten**, **13,37 Mio. Euro entfielen auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes** und **6,85 Mio. Euro auf die Instandhaltung**. Insbesondere der Wert für die Neubauinvestitionen, der im Vorjahr 5,95 Mio. Euro betrug, lag somit in diesem Geschäftsjahr deutlich höher. Viele Projekte, die sich 2019 noch in der Planungs- bzw. Baugenehmigungsphase befanden, konnten 2020 begonnen oder fertiggestellt werden.

Ab August bzw. Oktober wurden der **Neubau in der Martinskirchstraße in Seelze** sowie die **sechs Reihenhäuser in der Bettenser Straße in Oberricklingen** bezogen. Der **Neubau im Vitalquartier im Stadtteil Seelhorst** läuft zudem planmäßig und kann voraussichtlich im Mai 2021 fertiggestellt werden. Im 1. Quartal 2022 sollen die im April begonnenen Baumaßnahmen von **zwei Mehrfamilienhäusern im Buchholzer Grün** abgeschlossen sein. Neubauten sind auch für **zwei Baufelder in Kronsrode-Mitte** geplant. Auf einem Baufeld konnten Ende des Jahres die Bauarbeiten beginnen, für das zweite Baufeld wurde im 4. Jahresquartal der Bauantrag eingereicht. Weiterhin ist für 2021 der Start für ein **Neubauprojekt in der Levester Straße in Oberricklingen** vorgesehen.

Auch 2020 wurden die Modernisierung des Hausbestandes und die Neugestaltung der Außenanlagen intensiv fortgeführt. Zu den größten Maßnahmen in diesen Bereichen zählt die **denkmalgerechte Sanierung der Heidornstraße/Spielhagenstraße in der Südstadt** und **des Brüggemannhofs in der Nordstadt**. Hinzu kommen die Weiterführung der **energetischen Sanierung im Scheelenkamp in Vahrenwald** sowie die **Sanierungen der Liepmannstraße in Limmer, Rodbraken in Oberricklingen und der Havemannstraße in Vahrenwald**.



NEBEN DEN LAUFENDEN NEUBAU-PROJEKTEN WIRD DIE GENOSSENSCHAFT DIE MODERNISIERUNG UND DIE BESTANDSPFLEGE WEITERHIN AUF ÄHNLICH HOHEM NIVEAU VORANTREIBEN.

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

2020 hat spar+bau 984 neue Mitglieder mit 43.361 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile dazugewonnen – 672 Mitglieder mit 23.789 Geschäftsanteilen sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. **Unsere Gemeinschaft umfasst somit 26.397 Mitglieder** mit 930.680 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 911.093). Das **Geschäftsgut haben beträgt 23,8 Mio. Euro** (Vorjahr: 23,2 Mio. Euro).

SPAREINLAGEN

Die Spareinlagen der Mitglieder und ihrer Familien betragen zum Jahresende **201,3 Mio. Euro** (Vorjahr: 229,5 Mio. Euro). Der hohe Rückgang der Spareinlagen ist auf die Auflösung der Mietkautionen eines institutionellen Anlegers zurückzuführen, für den spar+bau die Verwaltung nicht weiter fortführt. Die Höhe der reinen Spareinlagen ist um 2,63 Mio. Euro gewachsen. Auch der Bestand an Sparbriefen hat sich im Laufe des Geschäftsjahres stark erhöht und beträgt zum Jahresende 5,4 Mio. Euro.

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: 44,5 Prozent der Mitarbeiter sind bereits **seit mehr als 15 Jahren** und 55,6 Prozent seit mehr als zehn Jahren bei der Genossenschaft tätig.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von spar+bau ist im Geschäftsjahr 2020 um 10,1 Mio. Euro (+ 2,5 %) auf 414,2 Mio. Euro gestiegen.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 80,0 Prozent (331,4 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 15,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Zugängen in den Immobilienbestand. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 12,8 Mio. Euro berücksichtigt. Durch umfangreiche Neubauvorhaben hat sich insbesondere der Bestand der Anlagen im Bau von 1,1 Mio. Euro um 12,7 Mio. Euro auf 13,8 Mio. Euro erhöht.

Das Umlaufvermögen hat sich durch eine Teilanteilsveräußerung der Wertpapiere (- 9,0 Mio. Euro) bei einem gleichzeitigen Anstieg der flüssigen Mittel (+ 2,6 Mio. Euro) insgesamt um 5,7 Mio. Euro auf 82,8 Mio. Euro vermindert.

Die Zahlungsbereitschaft war auch 2020 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.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich durch die Finanzierungen der Neubau- und Modernisierungsinvestitionen von 23,0 Mio. Euro um 30,0 Mio. Euro auf 53,0 Mio. Euro.

Der Bestand der Spareinlagen hat sich im Wesentlichen durch die Auflösung von Mietkautionen im Geschäftsjahr von 229,5 Mio. Euro um 28,2 Mio. Euro auf 201,3 Mio. Euro vermindert.

Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2020 ist das Eigenkapital zum 31.12.2020 um rund 2,5 Mio. Euro auf 108,2 Mio. Euro gestiegen. Durch den gleichzeitigen Anstieg der Bilanzsumme liegt die Eigenkapitalquote wie im Vorjahr bei 26,1 Prozent.



**DAS RISIKO-
MANAGEMENT-
SYSTEM VON
SPAR+BAU
BASIERT AUF DEN
FÜNF SÄULEN:**

COMPLIANCE

CONTROLLING

INTERNE REVISION

RISIKOMANAGEMENT

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Finanzlage

Die Liquiditätssteuerung der Genossenschaft im Rahmen des Finanzmanagements hat auch im Geschäftsjahr 2020 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 2020 eine Liquiditätskennzahl von 2,37 errechnet.

Die Gesamtkennziffer gem. der Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvV) beträgt zum Bilanzstichtag 26,02 Prozent (Vorjahr: 25,95 %).

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG (IN TEURO)	2020	2019
Cashflow nach DVFA/SG	15.916,9	14.509,7
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.543,2	14.669,4
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-19.078,1	-17.905,1
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	5.165,8	5.460,2
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.630,9	2.224,5
Finanzmittelbestand am 1.1.	11.706,4	9.481,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	15.337,3	11.706,4

ENTWICKLUNG VON FINANZKENNZAHLEN IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN:

	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote:	26,10 %	26,10 %	26,01 %	26,71 %	26,91 %
Cashflow nach DVFA/SG:	15.916,9	14.509,7	15.239,0	13.018,8	12.207,7
Fluktuationsquote:	7,0 %	6,9 %	6,8 %	6,9 %	7,5 %
Leerstandsquote:	1,13 %	0,84 %	0,97 %	1,00%	1,49 %

ERTRAGSLAGE (IN TEURO)	2020	2019	Veränderung
Betriebsergebnis	3.075,7	1.663,0	1.412,7
Finanzergebnis	110,4	194,4	-84,0
Neutrales Ergebnis	232,6	1.624,6	-1.392,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-547,2	-715,3	168,1
Jahresüberschuss	2.871,5	2.766,7	104,8

Das Betriebsergebnis wurde im Wesentlichen in der Sparte Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Hier wirkte sich insbesondere ein Anstieg der Sollmieten um 594,0 TEuro sowie der Umlagen für Betriebskosten um 585,8 TEuro aus. Die Erhöhung des Bestands an noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 362,6 TEuro wirkte sich ebenfalls positiv aus. Belastet wurde das Betriebsergebnis durch erhöhte Aufwendungen für Betriebskosten von 818,0 TEuro. Ein auf das Ergebnis positiver Effekt konnte durch die Senkung der Verwaltungs- und Kapitalkosten um 566,9 TEuro erreicht werden.

Die negative Veränderung im Finanzergebnis ergibt sich überwiegend durch die Reduzierung der Erträge aus der Gewinnabführung um -98,8 TEuro sowie durch gestiegene Zinsaufwendungen für die Liquiditätsvorhaltung in Höhe von 110,9 TEuro.

Im neutralen Ergebnis führte insbesondere ein Rückgang bei den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen von -1.154,5 TEuro zu der Ergebnisveränderung.



JAHRES- ÜBERSCHUSS 2020:

2,9

MIO. €

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 2,9 Mio. Euro liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 1,9 Mio. Euro. Wesentlich dafür ist die Entwicklung der sonstigen betrieblichen Erträge. Diese liegen mit 1,7 Mio. Euro deutlich über den geplanten Erträgen von 0,6 Mio. Euro und enthalten die aufgedeckten stillen Reserven aus dem Anteilsverkauf von Wertpapieren in Höhe von 0,7 Mio. Euro.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Risikobericht

Ein wesentlicher Baustein in der operativen Unternehmensführung sowie in der strategischen Ausrichtung ist das Risikomanagementsystem der Genossenschaft. Das System von spar+bau wird von den **fünf Säulen Controlling, Compliance, Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und Interne Revision** getragen. Die enge Verzahnung fördert die Identifizierung von Chancen und Risiken. Mit diesem risikobewussten Vorgehen wird die **strategische und nachhaltige Ausrichtung** des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert.

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 bankenaufsichtlichen Anforderungen darauf ausgerichtet, entsprechend der Geschäftsstrategie die Mitglieder zu fördern sowie die Genossenschaft nachhaltig zu entwickeln.

Im Geschäftsjahr 2020 war das Ausmaß der Coronapandemie verbunden mit dem Einbruch der globalen Weltwirtschaft der wesentliche Schwerpunkt im Risikomanagement. Die außergewöhnliche Unsicherheit der pandemischen Entwicklung und die damit verbundene Veränderungsgeschwindigkeit in den Prognosen

im Geschäftsjahr 2020 führten zu **einer dynamischen Begleitung von Szenariobetrachtungen** in allen wesentlichen Geschäftsfeldern von spar+bau. Aufgrund der Risiken über den weiteren Verlauf der Pandemie bleibt der Konjunkturausblick von großen Unsicherheiten geprägt. Dies trifft auch auf die aktuell latenten und regulatorischen finanziellen Risiken im Bereich des Klimawandels zu und wird auch im Jahr 2021 zu einer engen Begleitung sowohl in den **Risikofrühwarnsystemen** der Genossenschaft als auch in den **strategischen Prognosen** führen.

Neben diesen Risiken beobachtet spar+bau auch die relevanten Risiken im Bereich der **Informationssicherheit**. Die Lage der IT-Sicherheit war im Jahr 2020 angespannt. Im Berichtszeitraum ging die größte Gefahr von einer Welle an Ransomware-Angriffen aus – allen voran „Emotet“. Ein erfolgreicher Angriff dieser Schadsoftware würde zu einer Verschlüsselung des Dateisystems führen und die unternehmerischen Abläufe stören. spar+bau wurde im Jahr 2020 nicht durch Ransomware angegriffen und sieht sich aufgrund von **Sensibilisierungsmaßnahmen** und einer **umfangreichen Datensicherung** gerüstet – stets in dem Bewusstsein, dass diese Gefahren nie vollständig ausgeschlossen werden können.

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. Auch unter Einbeziehung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen 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. Der **überdurchschnittliche Anstieg bei der Baupreisentwicklung** in den vergangenen Jahren 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 Betriebskosten, dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschrift-einzügen zufließen. So betragen die Forderungsausfälle im Jahr 2020 lediglich 0,28 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auch die Ausfallrisiken im **Wertpapierportfolio** werden als sehr gering eingeschätzt. Ziel sämtlicher Anlagen bleibt unverändert 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. Letztere werden als langfristige Volltilgendarlehen valutiert. Dadurch 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. Außerbilanzielle Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz. Die kontinuierliche Risikouberwachung 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 derzeit nicht erkennbar.

Chancen und Ausblick

spar+bau hat in den vergangenen Jahren trotz eines zunehmend im Wettbewerb stehenden Wohnungsmarktumfeldes durchgehend gute Ergebnisse erwirtschaftet und seine stabile Wirtschaftsstruktur und Risikotragfähigkeit ausgebaut. Diese Grundlage sowie die weiterhin anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt und der Region Hannover führen zu der unveränderten geschäftsstrategischen Ausrichtung, zum einen den vorhandenen Immobilienbestand weiter intensiv zu pflegen und zu entwickeln sowie zum anderen in 2021 und in den Folgejahren neuen Wohnraum zu 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 2021 und den Folgejahren fortgeführt werden. Für das Geschäftsjahr 2021 sieht die Planung ein Investitionsvolumen im Neubau und in der Bestandspflege in Höhe von 53,6 Mio. Euro vor. Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 39,4 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 9,5 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 12,8 Mio. Euro wird ein Jahresüberschuss von rund 2,2 Mio. Euro erwartet.

Mit den hohen Investitionen in die Bestandserweiterung sowie die Bestandspflege übernimmt spar+bau neben den strategischen Zielen auch in diesen außergewöhnlichen Zeiten wirtschaftliche und gesellschaftliche Verantwortung. Die Erweiterung der digitalen Angebote steht ebenfalls im Fokus der nächsten Jahre, um dem Ziel der maximalen Mitgliederorientierung umfassend gerecht zu werden. Abschließend setzen alle Verantwortlichen auf eine schnelle und nachhaltige Abschwächung der pandemischen Entwicklung, um das eingeschränkte genossenschaftliche Miteinander wieder verstärkt zu aktivieren.

Hannover, den 19. Februar 2021

Der Vorstand

Rainer Detjen

Udo Frommann

Heinz Wensing

Prof. Gunnar
Spellmeyer im
Interview über
die Wohn-
raumwelten
der Zukunft –
ab Seite 36



ARBEITS REICH

MEIN HOME
SWEET
HOMEOFFICE.

NEW WORK.
NIMMT UNS DAS
BÜRO IM EIGENEN
WOHNZIMMER
UNSERE PRIVATEN
RÜCKZUGSORTE?



ODER SCHENKT UNS DAS ARBEITEN VON ZUHAUSE AUS **UNGEAHNTE FREIRÄUME UND LEBENSZEIT?** ARBEITSSOZIOLOGE DR. FABIAN HOOSE SPRICHT ÜBER CHANCEN, RISIKEN UND TIPPS IM UMGANG MIT DEM HOMEOFFICE.

DER KÜCHEN- HOCKER ALS SCHREIBTISCH- STUHL, DER ESSTISCH WIRD ZUR WORKBASE: 2020 IST FÜR VIELE MITARBEITER DER WUNSCH NACH HOMEOFFICE- REGELUNGEN WAHR GEWORDEN – EINE UMSTELLUNG, DIE VIELES VERÄNDERT.

Dr. Fabian Hoose, der an der Universität Duisburg-Essen den digitalen Wandel der Arbeitswelt erforscht, hält eine Rückkehr zur alten Normalität für ausgeschlossen – dass die Basis für eine Arbeit von zuhause aus überhaupt gegeben ist, ist seiner Ansicht nach ein Verdienst moderner Informations- und Kommunikationstechnologien. „Erzwingenermaßen mussten Vorbehalte gegenüber digitaler Technik hintenangestellt werden. So konnten Erfahrungen gesammelt werden, wie es ist, flexibel zu arbeiten“, erklärt Hoose. Erste Erkenntnisse zeigen, dass diese Umstellung vielfach sehr gut funktioniert hat: Viele Beschäftigte sind mit der neuen Situation zufrieden, freuen sich über eine bessere Vereinbarkeit von Privatem und Beruflichem und fühlen sich im Homeoffice genauso produktiv oder noch produktiver. Demgegenüber stehen jedoch auch Arbeitnehmer, die durch mobiles Arbeiten eine höhere Arbeitsbelastung sowie längere Arbeitszeiten beklagen und bei denen die Vereinbarkeit beider Komponenten somit nur schwieriger wurde. Das Gefühl, immer erreichbar sein zu müssen, kann hier zur Belastung werden.

So wird Homeoffice zum Erfolgsmodell

„Gelingendes Homeoffice ist kein Selbstläufer, sondern benötigt gegenseitiges Vertrauen von Arbeitgeber und Arbeitnehmer sowie eine Einigung auf klare und transparente Regeln“, mahnt Hoose. Zu welchen Zeiten muss jemand erreichbar sein? Wie schnell muss er antworten? Wer stellt die Technik für mobiles Arbeiten? Wie können Kollegen erreicht werden? Nur einige Beispiele der Dinge, die möglichst frühzeitig geklärt sein sollten. Zudem ist eine Festlegung und Einhaltung konkreter Arbeitsplätze innerhalb der Wohnung zu empfehlen. Wer die Arbeit stets vom Schreibtisch aus erledigt, anstatt zwischen Bett und Couch zu wechseln, dem fällt die Trennung zwischen Arbeit und Freizeit womöglich leichter.

VIER- UNDSIEBZIG PROZENT

der befragten Arbeitnehmer finden, dass Homeoffice in Deutschland mehr genutzt werden sollte.

»» Eine Rückkehr zu den alten Präsenzstrukturen wird es nicht geben. ««



ZUR PERSON

Dr. Fabian Hoose ist an der Universität Duisburg-Essen beschäftigt, wo er am Institut Arbeit und Qualifikation (IAQ) forscht und lehrt. Seine Kernthemen behandeln Fragen rund um die Arbeitszeit und -organisation sowie die Veränderungen in der Arbeitswelt.

Wo Licht ist, ist auch Schatten

Viele Berufstätige sehen erst einmal die Vorteile, die eine Arbeit im Homeoffice hat: Keine nervenzehrenden Fahrten zur Arbeit, Zeitersparnisse und durch das Wegfallen von Tausenden Autofahrten wird das Klima entlastet. Langfristig könnten so auch Vororte an Attraktivität gewinnen, da der längere Weg zur Arbeit nicht mehr täglich notwendig wäre. Doch gleichzeitig bergen solche Veränderungen Gefahren für andere Jobs und Dienstleister, die innerhalb einer Wertschöpfungskette miteinander verbunden sind. Gastronomiebetriebe, zu denen keine Arbeitnehmer mehr in der Mittagspause kommen, Vermieter, die für ihre großen Büroräume keine Mieter mehr finden, oder Reinigungsunternehmen, denen durch den Wegfall dieser großen Büros die Aufträge fehlen, sind nur einige exemplarische Elemente dieser Kette.

Außerdem können nicht annähernd alle Berufsgruppen problemlos ins Homeoffice übergehen, zahlreiche Branchen hatten mit massiven finanziellen Einbußen und drohenden Streichungen von Arbeitsplätzen zu kämpfen. Hoose bilanziert: „Insofern schafft und verstärkt die Krise Ungleichheiten.“

Kann Homeoffice die Präsenzstrukturen ablösen?

Homeoffice bietet zweifelsohne Potenziale, auch wenn der Umbruch teilweise kurzfristig stattfinden musste. „Hier wurde zwangsläufig viel improvisiert. Viele haben dabei jedoch auch erfahren, was denn eigentlich alles möglich ist – nicht für jedes kürzere Meeting ist ein physisches Treffen notwendig“, erklärt Hoose. Diese Erkenntnis werde langfristig mit einer Umstrukturierung der Arbeitswelt einhergehen. „Eine Rückkehr zu den alten Präsenzstrukturen von vor der Krise wird es nicht geben“, prognostiziert der Arbeitssoziologe. Ideal seien die Bedingungen für eine optimale Work-Life-Balance vor allem dann, wenn der Arbeitnehmer die Zeit frei einteilen kann. Das bedeute aber nicht, dass eine vollständige Ablösung stattfinden werde, denn Mitarbeitern fehle oftmals der soziale Kontakt und der direkte Austausch mit Kollegen auf der Arbeit – und Arbeitgebern die Kontrolle. Stattdessen werde der Anspruch auf ortsflexible Arbeit steigen, sodass eine Mischung aus Arbeit in digitaler oder physischer Präsenz angestrebt werde.



2020

Coronabedingt haben

45%

der Arbeitnehmer in Deutschland zumindest teilweise von zuhause aus gearbeitet.

Die Digitalisierung des Arbeitsplatzes ist bei spar+bau bereits seit einigen Jahren ein strategisches Thema.



NEW WORK BEI SPAR+BAU

Alle spar+bau-Mitarbeiter, deren Anwesenheit im Büro nicht zwingend erforderlich war, haben während der Lockdowns im Homeoffice gearbeitet. Der Übergang verlief wegen der seit Jahren strategisch vorangetriebenen Digitalisierung reibungslos, bei maximaler Gewährleistung der Datensicherheit. Meetings fanden als Videokonferenzen statt, innerhalb der Geschäftsstellen wurde ein ganzheitliches Hygienekonzept umgesetzt.

Für Mieter gab es keine Einschränkungen, da der Geschäftsbetrieb sichergestellt war. Es wurde die Möglichkeit eingeführt, vorab individuelle Termine zu vereinbaren – eine Option, die gut angenommen wurde. Diese Maßnahme sowie die Erweiterungen der Öffnungszeiten um einen langen Montag bis 18 Uhr konnten dazu beitragen, dass es nicht zu einem Aufeinandertreffen von vielen Personen mit langen Wartezeiten kam.

W NE UE W EL T EN



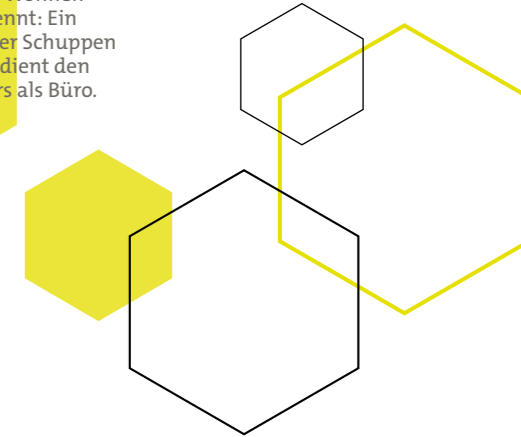
SCHÖN
FUNKTIONAL:
SEHEN SO DIE
PRIVATEN
VIER WÄNDE
DER ZUKUNFT
AUS?

ZUR PERSON

Gunnar Spellmeyer hat Industrial Design studiert und unter anderem in China und Indonesien unterrichtet. Seit 2000 lehrt er als Professor für Industrial Design Entwurf und Entwurfspräsentation an der Hochschule Hannover. Das besondere Interesse Spellmeyers gilt einem Design, das Menschen und Bedürfnisse im Fokus hat. Von ihm stammen Entwürfe für Möbel, Konsumgüter, Verpackungen sowie Innovationen in Unternehmen.



Arbeit und Wohnen strikt getrennt: Ein umgebauter Schuppen im Garten dient den Spellmeyers als Büro.



Designer, Professor, Unternehmer, Menschenfreund: Gunnar Spellmeyer hat viele Facetten – und setzt diese vielseitig ein. Einen besonderen Stellenwert besitzt für ihn ein benutzerorientiertes Design. Was hat sich im vergangenen Jahr in diesem Bereich getan, wie hat sich unser privates Wohnumfeld angepasst? Der 56-Jährige gibt darauf Antworten.

Zum Einstieg eine farbenfrohe Frage: Ultimate Grey und Illuminating Gelb sind die Trendfarben 2021. Bringen diese Farben das Gefühl eines ganzen Jahres auf den Punkt?

Ich bezeichne die Trendfarben gerne als einen Spiegel der Welt. Das hat sich in den vergangenen Jahren, hauptsächlich seit der Flüchtlingskrise, deutlich gezeigt. In diesem Jahr haben wir als Trendfarben ein Grau und ein leuchtendes Gelb. Das Grau steht für mich für die erste Jahreshälfte,

für etwas Trübsinn und besonders für die pandemiebedingten Einschränkungen und das stete Abwägen (in diesen Zeiten). Das Gelb beziehe ich auf die zweite Jahreshälfte, auf die Hoffnung, auf Lebensmut und Lebensfreude, Aufbruch, berstende Cafés.

2020 hat aber auch in anderen Lebensbereichen auf uns abgefärbt und zum Beispiel den öffentlichen Raum und das Arbeitsumfeld von Unternehmen verändert. Einrichtungsgegenstände und Vorrichtungen, die vor einem Jahr undenkbar waren, gehören zum Alltag. Wie wirkt sich dieser öffentliche Wandel auf das Interieur privater Wohnräume aus?

An dieser Stelle müssen wir erst einmal sortieren: Auf der einen Seite geht es um die Funktion, die ein Einrichtungsgegenstand im Haus oder in der Wohnung hat. Auf der anderen Seite reden wir über Gestaltungsparameter, wie zum Beispiel Formen, Farbe, Struktur und Beschaffenheit der Oberfläche und ihre jeweiligen Wirkungen. Gibt es jetzt in der Wohnumgebung kein Arbeitszimmer, dann findet eine funktionale Anpassung von Gegenständen statt. Das bedeutet, dass der Esstisch aufgrund von Homeoffice und Homeschooling auch als Schreibtisch genutzt wird. Diese funktionale Anpassung hat schnell stattgefunden, die Menschen haben sich zügig auf die veränderten Verhältnisse eingestellt. Dazu gehört, dass der Bedarf an neuen Möbeln teilweise auch erst durch das vermehrte Arbeiten und Lernen zuhause offenbar geworden ist. Wenn ich den ganzen Tag daheim am Schreibtisch sitze, muss vielleicht ein bequemerer Stuhl her. Unter Umständen braucht es auch einen passenderen Tisch.

ZWEI TREND-FARBEN SORGEN IN DIESEM JAHR FÜR EINEN BEWUSSTEN KONTRAST: GRAU UND GELB. GUNNAR SPELLMEYER SIEHT DARIN TRISTESSE AUF DER EINEN SEITE, AUFBRUCH AUF DER ANDEREN.

Werden sich Arbeit und Privatleben im Bereich der Wohnräume zunehmend entgrenzen?

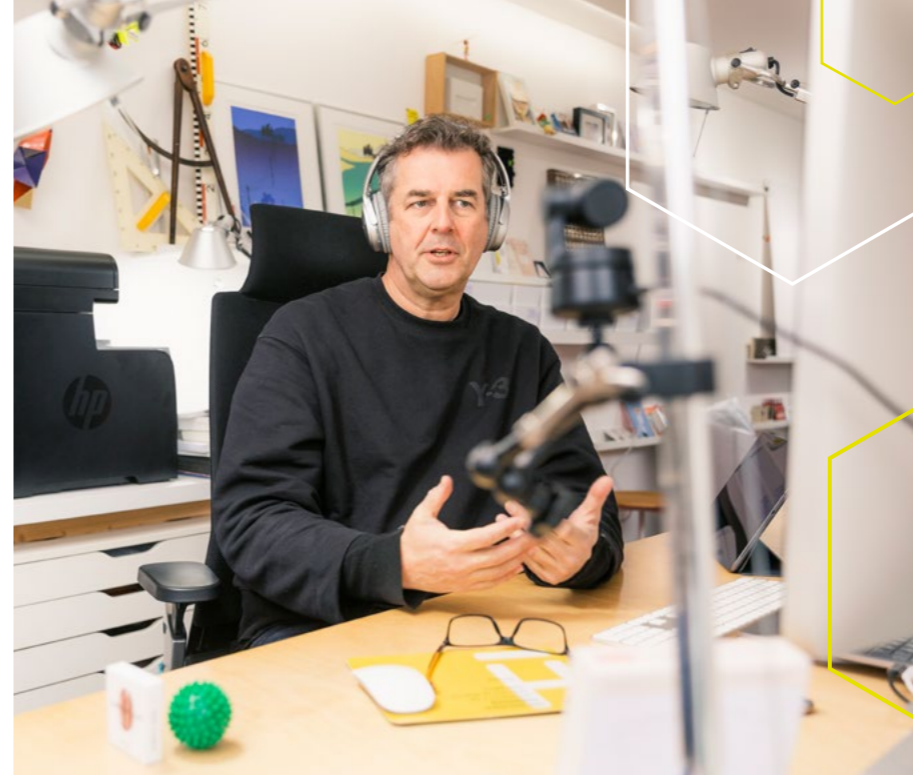
Weniger, als mancher denkt. Natürlich existiert die angesprochene funktionale Anpassung. Die Kinder nehmen vielleicht im Wohn- oder Esszimmer am Onlineunterricht teil, ein Elternteil arbeitet ebenfalls im Wohnbereich. Aber: Vieles an Arbeit und Lernstoff ist heutzutage kaum mehr sichtbar. Das meiste läuft am Computer ab, große Ablageflächen und Schreibtische voller Zettel werden weniger. Auch durch geschäftliche E-Mails, die auf dem Handy landen. Durch die digitalen Prozesse ist die Arbeit in das Private diffundiert – und das schon seit einigen Jahren. Trotzdem lässt sich natürlich festhalten, dass Arbeit in der Wohnumgebung mittlerweile auch physischer stattfindet. Aber: Arbeitslast darf die kostbaren Momente des Lebens nicht beflecken, weder am Esstisch noch im Schlafzimmer.

„Schöner wohnen“ war gestern. Können Einrichtungsläden ihre Türen schließen, weil das Wohnen vor allem funktionieren muss?

Die Menschen konzentrieren sich auf das Wesentliche: Wo plötzlich mehr passiert, dürfte üppiges Ornament weniger Platz haben. Das bedeutet nicht, dass wir es uns nicht gemütlich und hübsch machen. In Krisenzeiten neigen wir sogar besonders dazu. So werden multifunktionale Möbel kommen, die Arbeit und Leben geschickt vereinen. Die Technik ist da weiter, ist weniger raumgreifend: Bestes Beispiel sind hier TV-Bildschirme oder Tablets. Bildschirme sind mit der Zeit immer flacher geworden und stören – im Vergleich zu den früheren Röhrenfernsehern – nicht mehr. Tablets gehören auf dem Sofa vielerorts auch dazu. Ganz grundsätzlich kann ich aber jeder und jedem nur empfehlen, Mut zu haben und sich so einzurichten, wie man es gerne mag.

Haben sich Innovationen entwickelt, die Menschen in ihren Wohnräumen langfristig begleiten werden?

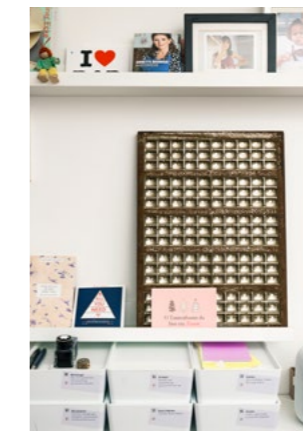
Als Innovation würde ich das nicht wirklich bezeichnen, Home-schooling und Homeoffice haben der Digitalisierung aber natürlich schon einen Vorschub geleistet. Videokonferenzen sind mittlerweile total normal, schnelles Internet ist extrem wichtig. Diese Spirale wird sich sicherlich weiterdrehen. Und ich habe kürzlich eine Erfindung gesehen, die optimal zum Arbeiten zuhause passt: eine Filzfläche. Die kann so gefaltet werden, dass sie sich zum einen als Schutz um ein Notebook legen lässt. Zum anderen kann man daraus einen Tischaufsatz machen, um am Laptop auch mal im Stehen zu arbeiten.



Trennen Sie zuhause zwischen Arbeit und Privatleben?

Unbedingt! Wir als Familie empfinden es als störend, wenn Arbeits- oder Schulunterlagen beim gemeinsamen Essen auf dem Tisch liegen. Das ist auch ein Grund dafür, warum ich einen umgebauten Schuppen in unserem Garten als Büro nutze. Dort stehen meine Computer, dort halte ich Vorlesungen. Und auch meine Frau hat hier einen Arbeitsplatz. Für mich haben in den vergangenen Monaten zudem Lieblings- und Erinnerungsstücke deutlich an Wert gewonnen. Das sind Dinge, die mein Herz erwärmen, die die Fantasie anregen – und die sich in unserem Wohnbereich befinden. Das kann zum Beispiel ein Stuhl sein, der von meinen Studenten stammt, oder ein Reiseandenken.

Wir bedanken uns für das Gespräch.



Vorlesungen aus der Ferne: Gunnar Spellmeyer hält über digitale Tools den Kontakt zu seinen Studenten (Bild oben). Erinnerungsstücke aus dem „analogen Leben“ haben für ihn an Wert gewonnen (Bild unten).

Design Thinking: ein tierisch erfolgreicher Ansatz

Unsere Gesellschaft wird komplexer, anspruchsvoller, digitaler und schneller – daraus entstehen neue Herausforderungen, auf die es neue Antworten geben muss. Design Thinking ist eine systematische, teambasierte Herangehensweise, um innovative Lösungen für komplexe Probleme zu entwickeln. Aber: Nicht die Technik, sondern der Mensch steht dabei im Fokus. „Besonders ist, dass es sich beim Design Thinking eher um eine Haltung handelt als um eine Methode“, sagt Spellmeyer, der sich auf dem Gebiet des Design Thinkings spezialisiert hat. In der heutigen Zeit denke man viel zu schnell in Lösungen. Beim Design Thinking werde dagegen gefragt: Worum geht es wirklich?

Ein plakatives Beispiel aus Hannover hat Spellmeyer dafür auch parat: den hiesigen Zoo. „Klaus-Michael Machens hat Mitte der Neunzigerjahre den Zoo in Hannover als Geschäftsführer übernommen. In der Folge hat er ein zukunftsweisendes Konzept entwickelt, das orientiert am Design Thinking ist“, so Spellmeyer. Der Ansatz half dabei, den maroden Zoo Hannover zum Tiergarten mit einzigartigen Themenwelten umzuwandeln, ihn vor der Pleite zu retten und zum Ur-Erlebnis-zoo in Deutschland zu machen.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen	220.482,00	117.464,00
--------------------------------	-------------------	------------

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten	289.183.204,53	286.438.064,29
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.481.021,09	9.828.435,09
3. Grundstücke ohne Bauten	2.445.345,59	5.541.278,05
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	159.867,22	159.867,22
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	13.877,64	13.877,64
6. Bauten auf fremden Grundstücken	118.748,00	128.134,00
7. Technische Anlagen	68.444,00	35.117,00
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung	796.757,00	935.288,00
9. Anlagen im Bau	13.752.035,49	1.052.553,44
10. Bauvorbereitungskosten	1.216.968,15	2.242.375,69
11. Geleistete Anzahlungen	9.909.719,72	4.532.103,58

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	3.805.782,11
2. Beteiligungen	212.304,60	208.776,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	500.000,00
4. Andere Finanzanlagen	900,00	900,00

Anlagevermögen insgesamt

331.385.457,14	315.540.016,11
-----------------------	----------------

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen	11.587.905,29	10.835.480,96
----------------------	----------------------	---------------

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	107.493,09	112.088,79
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	51,17	87,35
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	116.396,21	201.863,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände	407.568,88	405.190,01

III. Wertpapiere

54.226.150,53	63.218.843,33
----------------------	---------------

IV. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.337.250,59	13.727.350,10
--	----------------------	---------------

Umlaufvermögen gesamt

82.782.815,76	88.500.903,75
----------------------	---------------

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

23.207,11	31.995,17
------------------	-----------

BILANZSUMME

414.191.480,01	404.072.915,03
-----------------------	-----------------------

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	458.450,00	432.136,08
2. der verbleibenden Mitglieder	23.266.207,66	22.774.210,01
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen: 792,34 € (Vorjahr 3.828,91 €)	61.675,00	36.125,00

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 287.149,92 € (Vorjahr: 276.671,96 €)	10.593.511,46	10.306.361,54
2. Bauerneuerungsrücklage	13.369.432,95	13.369.432,95
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.611.217,18 € (Vorjahr: 1.616.293,16 €)	57.841.837,90	56.230.620,72

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	2.871.499,14	2.766.719,60
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-287.149,92	-276.671,96

Eigenkapital insgesamt

108.175.464,19	105.638.933,94
-----------------------	----------------

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	10.596.576,00	10.516.286,00
2. Steuerrückstellungen	157.050,00	105.500,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00	2.462.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	5.432.174,00	5.341.694,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.999.441,98	23.001.947,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.194.912,97	11.160.791,19
3. Spareinlagen a) mit vereinb. Kdgfrist von 3 Monaten: 200.259.007,41 € (Vorjahr: 228.454.377,18 €) b) mit vereinb. Kdgfrist von mehr als 3 Monaten: 1.029.715,43 € (Vorjahr: 1.055.461,95 €)	201.288.722,84	229.509.839,13
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.395.100,00	1.803.700,00
5. Erhaltene Anzahlungen	11.836.917,72	11.412.005,23
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	227.170,73	192.436,44
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.626.229,02	2.016.820,55
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	671,46	36.592,61
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 334.467,99 € (Vorjahr: 332.869,98 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 51,44 € (Vorjahr: 18,72 €)	703.723,24	691.508,99

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

95.325,86	182.859,13
------------------	------------

BILANZSUMME

414.191.480,01	404.072.915,03
-----------------------	-----------------------

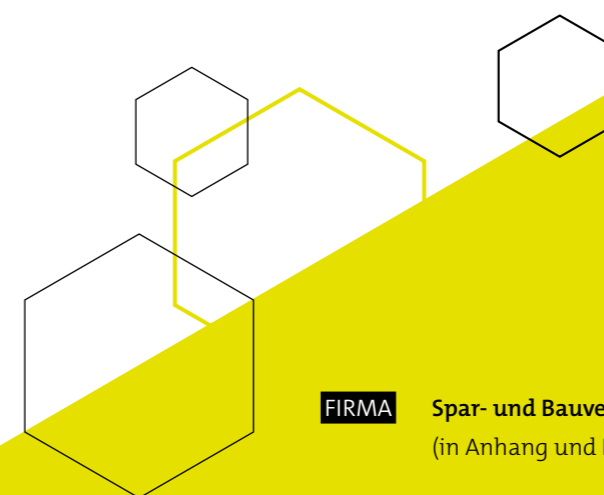
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

– ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS –

GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

(ALLE ANGABEN IN EURO)	2020	2019
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.568.362,84	48.353.206,72
b) aus Betreuungstätigkeit	39.919,94	28.802,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	588.259,75	614.365,55
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	752.424,33	425.489,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	166.171,68	144.255,07
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.712.041,90	2.426.984,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.891.644,33	22.290.791,52
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	259.505,49	299.323,79
Rohergebnis	29.676.030,62	29.402.989,22
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.016.534,21	3.902.102,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 730.318,82 € (Vorjahr: 1.034.372,08 €)	1.486.078,64	1.767.003,41
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.779.226,60	12.707.566,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.511.450,76	3.599.988,52
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	103.806,92	202.599,30
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	10.763,01	13.500,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	428.058,08	989.813,76
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 59,95 € (Vorjahr: 179,65 €)	3.275.647,03	3.413.488,19
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	547.274,52	715.324,82
14. Ergebnis nach Steuern	4.602.446,87	4.503.427,95
15. Sonstige Steuern	1.730.947,73	1.736.708,35
16. Jahresüberschuss	2.871.499,14	2.766.719,60
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	287.149,92	276.671,96
BILANZGEWINN	2.584.349,22	2.490.047,64



FIRMA Spar- und Bauverein eG
(in Anhang und Lagebericht: spar+bau)

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

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

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.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht 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.

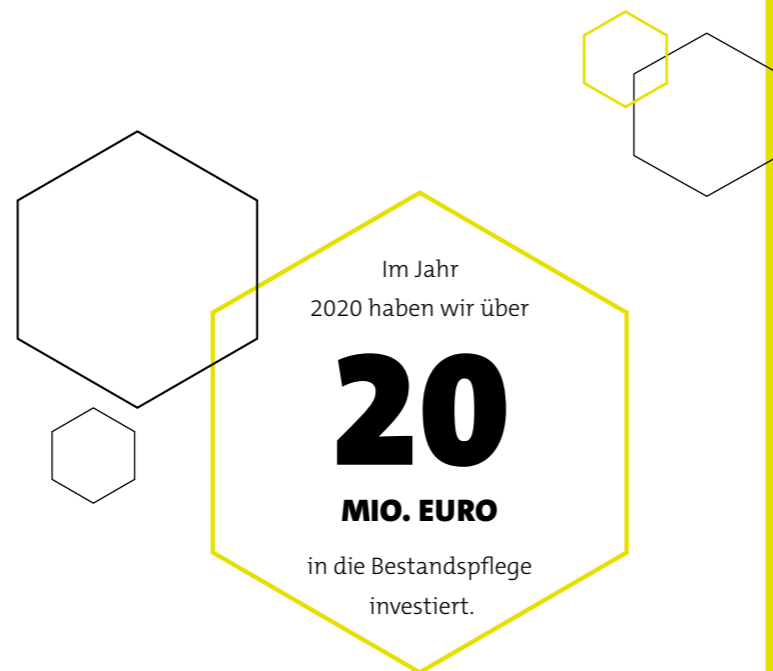
Die Bauten auf fremden Grundstücken enthalten einen Pavillon, den die Genossenschaft als Servicetreffpunkt für ihre Mitglieder bereitstellt. Die Herstellungskosten werden über die Pachtlaufzeit von 21 Jahren abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 Euro netto wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben.

Die bis zum Geschäftsjahr 2017 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter, die gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst wurden, werden noch bis zum 31.12.2021 abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.



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
- in 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 eigene Architekten- und Ingenieurleistungen. 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 als 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 103,6 TEuro und Gewerbesteuer in Höhe von 215,5 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 in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages 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 2,30 % zum 31.12.2020 zugrunde gelegt. Zum 31.12.2019 wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % angesetzt.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde seit der Übergangsbilanzierung zum 01. Januar 2010 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.

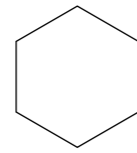
Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

DIE
BILANZSUMME VON
SPAR+BAU IST
2020 UM

10,1

MIO. EURO
GESTIEGEN.



C.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagen-
spiegel dargestellt.

Die Zugänge beim Posten A.II.1. „Grundstücke mit Wohnbauten“
enthalten in Höhe von 8,5 Mio. Euro Modernisierungskosten. Bei dem
Abgang handelt es sich um den Abriss des Gebäudes Springer Straße
3, 5. Die Umbuchungen betreffen mit 3,0 Mio. Euro die Martinskirch-
straße, Seelze, und mit 2,2 Mio. Euro die Reihenhäuser in der Bettenser
Straße 1, 3.

In den Zugängen der Position „Grundstücke ohne Bauten“ werden
zwei Grundstücke in Kronsberg Mitte ausgewiesen. Die Umbuchungen
betreffen mit 1,5 Mio. Euro ein Grundstück in Kronsberg Mitte sowie
die Rose-Senger-Str./Buchholzer Grün mit 2,3 Mio. Euro, welche in die
„Anlagen im Bau“ umgebucht worden sind.

In den Zugängen der Position „A.II.7. Technische Anlagen“ werden zwei
neu errichtete Photovoltaikanlagen in Seelze, Martinskirchstraße, und
in Hannover in der Arndtstraße ausgewiesen.

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

Der Posten „Anlagen im Bau“ weist in den Zugängen die im Bau
befindliche Rose-Senger-Str./Buchholzer Grün sowie ein Bauvorhaben
in Kronsberg Mitte aus. Für diese Projekte wurden von den Posten
„Grundstücke ohne Bauten“ 3,8 Mio. Euro und „Bauvorbereitungskosten“
2,9 Mio. Euro umgebucht. Zum Posten „Grundstücke mit
Wohnbauten“ wurden die fertiggestellten Reihenhäuser in der
Bettenser Straße 1, 3 mit 2,2 Mio. Euro umgebucht.

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ werden Zugänge in
Höhe von 2,1 Mio. Euro für diverse Maßnahmen ausgewiesen. In den
Umbuchungen werden mit 1,7 Mio. Euro ein Bauvorhaben in Krons-
berg Mitte und mit 1,2 Mio. Euro das Bauvorhaben Rose-Senger-Str./
Buchholzer Grün ausgewiesen. Beide wurden im Geschäftsjahr in
die „Anlagen im Bau“ umgebucht.

Die Position „Geleistete Anzahlungen“ betrifft am Bilanzstichtag
ausschließlich Anzahlungen für das Bauvorhaben Vitalquartier im
Stadtteil Seelhorst. Hierfür sind im Geschäftsjahr weitere 5,5 Mio. Euro
und für das Objekt Martinskirchstraße in Seelze 2,9 Mio. Euro ange-
fallen. Das Objekt Martinskirchstraße wurde nach Besitzübergang
mit 3,0 Mio. Euro zum Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ um-
gebucht.

Finanzanlagen

Die „Anteile an verbundenen Unternehmen“ bestehen mit 100 % des
Stammkapitals (100.000,00 Euro) an der Niedersächsischen Bau-
träger-Gesellschaft mbH, Hannover (NBG). Das Eigenkapital der NBG
beträgt 4.064.184,24 Euro. Das aufgrund eines Gewinnabführungs-
vertrages an die Spar- und Bauverein eG abzuführende Jahresergeb-
nis beläuft sich auf 103.806,92 Euro.

Die Beteiligung an der Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH
wurde im Geschäftsjahr durch eine Einzahlung in die Kapitalrücklage
in Höhe von 3,5 TEuro erhöht.

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 21.178,66 Euro (Vorjahr: 2.736,99
Euro) enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der „Pensions-
rückstellungen“ mit dem durch-
schnittlichen Marktzinssatz der
vergangenen zehn Jahre ergibt sich
im Vergleich zur Abzinsung mit dem
durchschnittlichen Marktzinssatz
der vergangenen sieben Jahre ein
Unterschiedsbetrag in Höhe von
902.091,00 Euro. Dieser abzinsungs-
bedingte 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 in Höhe
von 2,5 Mio. Euro.

Verbindlichkeiten

Aufgrund der umfangreichen
Neubauprojekte haben sich die
„Verbindlichkeiten gegenüber
Kreditinstituten“ im Geschäftsjahr
um 30,0 Mio. Euro erhöht.

Die „Spareinlagen“ haben sich im
Geschäftsjahr im Wesentlichen
durch die Auflösung von Mietkau-
tionskonten um 28,2 Mio. Euro
vermindert.

Die „Erhaltenen Anzahlungen“ ent-
halten Vorauszahlungen auf noch
nicht abgerechnete Betriebs- und
Heizkosten.

Die Fristigkeiten der Verbindlich-
keiten und deren Besicherung
einschließlich der Vorjahreswerte
sind im Verbindlichkeitspiegel
dargestellt.

KULTUR. EIN DEKORATIVER
LUXUS, DEN MAN SICH NUR IN
GUTEN ZEITEN GÖNNT?

KULTUR BEWUSST SEIN ODER NICHT SEIN? >>>





ODER IST KULTUR
ELEMENTARER
BESTANDTEIL UNSERES
ZUSAMMENLEBENS UND
MENSCHSEINS? EIN
GESPRÄCH MIT
PROF. DR. KATJA LEMBKE,
DIREKTORIN DES
LANDESMUSEUMS
HANNOVER.

Vom Museum über den Musikclub, das Konzerthaus und Theater bis zu Oper oder Kino – das kulturelle Leben war in Teilen von 2020 und in der ersten Jahreshälfte 2021 ausgebremst. „Gesundheit geht immer vor“, zeigt Museumsdirektorin Katja Lembke Verständnis. Der Verzicht auf Kultur bedeute für sie aber auch einen elementaren Verlust an Lebensqualität und Inspiration.

Für Bundespräsident Walter Steinmeier zählen Museen zur Daseinsvorsorge – geschlossen wurden die Einrichtungen dennoch. Was macht Kultur aus Ihrer Sicht systemrelevant?

Ich muss gestehen, dass ich den Begriff der „Systemrelevanz“ nicht mag. Ganz klar haben Krankenhäuser eine besondere Relevanz. Ich finde es bei der Frage aber auch wichtig, vom Menschen auszugehen. Was brauchen wir, um ein schönes, erfülltes Leben zu führen? Unsere Museen verbuchen über das ganze Jahr gesehen bundesweit sehr hohe Besucherzahlen. Das unterstreicht, dass Kultur etwas vermittelt und Bedürfnisse befriedigt.

Kultur hat also weniger Systemrelevanz, aber einen besonderen gesellschaftlichen Wert?

Kultur gibt uns die Möglichkeit, über bestimmte Dinge zu diskutieren, zu reflektieren, Kulturstätten sind Orte der Bildung und des Diskurses. Insbesondere im Hinblick auf die Querdenker-Demos, auf denen Teilnehmer ihre persönliche Situation mit Opfern der Nazi-Diktatur vergleichen, hat der Kulturbereich eine besonders wichtige Funktion. Wir sind da, um Menschen aufzuklären. Daher denke ich schon, dass Kultur vielleicht nicht im engen Sinne systemrelevant ist, aber im weiteren Sinne schon: Sie erfreut Menschen, bildet sie und animiert dazu, sich intelligent mit gesellschaftlichen Prozessen auseinanderzusetzen. **Haben Sie dennoch zwischen durch die Bedeutung von kulturellen Einrichtungen in Gefahr gesehen?**

Zu Beginn des Lockdowns light im November wurden kulturelle Einrichtungen geschlossen, während der Einzelhandel weiter offen blieb. Das hielt ich für einen Fehler. Die Kulturindustrie musste dicht machen, was uns im Nachhinein beim Kampf gegen die Pandemie nichts gebracht hat, den Kulturbetrieb wirtschaft-



Eine Verfechterin der digitalen Vermittlung: Prof. Dr. Katja Lembke.

lich aber enorm beschädigt hat. Umso mehr habe ich es als ganz wichtig empfunden, dass wir in der weiteren Entwicklung wieder gemeinsam mit den Einzelhändlern verhandelt wurden.

Sehen Sie langfristig negative Konsequenzen auf den Kultursektor zukommen?

Das muss man von zwei Seiten betrachten. Von der Seite der Kultureinrichtungen selber ist es absehbar, dass die finanzielle Unterstützung durch Bund, Länder und Kommunen in der Form nicht mehr erfolgen kann wie noch 2019. Ich gehe davon aus, dass gerade die kleineren, privaten Kulturinstitutionen und die freischaffenden Künstler in ihrer Existenz gefährdet sind. Die andere Seite ist die der Nutzerinnen und Nutzer des angebotenen Kulturprogramms. Da kann ich nur auf unsere eigenen Zahlen verweisen – wir hatten nach dem ersten Lockdown im Mai 2020 wieder geöffnet und bereits fünf Monate später die gleichen Besucherzahlen erreicht wie im Jahr zuvor. Das heißt, es hat eine Erholung gegeben – es zeigt aber auch, dass unsere Einrichtung als Ventil wahrgenommen worden ist.

» Es ist ein anderes Gefühl, vor einem Original zu stehen, als es sich auf dem Bildschirm anzuschauen. «

MAX.
ERWARTETER
VERLUST DURCH
COVID-19:

28

MRD. EURO
in der Kultur- und
Kreativwirtschaft in
Deutschland 2020.

Die Kulturlandschaft hat sich aber auch neu erfunden: Der digitale Output war beträchtlich. Warum also in Zukunft ins Theater, in die Oper oder ins Museum gehen, wenn ich mir mittlerweile vieles davon bequem von der Couch aus am Tablet ansehen kann?

Der Kulturkritiker Walter Benjamin hat vor fast 100 Jahren die These aufgestellt, dass Kunstwerke durch ihre Vervielfältigung ihre Aura verlören. Wir beobachten aber heute genau das Gegenteil. Gerade weil es so viele T-Shirts, Tassen und Plakate einer Mona Lisa gibt, gehen ja nicht weniger Leute in den Louvre, sondern mehr! Obgleich wir also viele digitale Angebote haben, obwohl wir die Möglichkeit haben, uns die Kunstwerke am Rechner anzusehen und ihnen teilweise viel näher kommen als vor Ort: Das Bedürfnis, das Original zu sehen, ist größer. Für mich ist es ein ganz anderes emotionales Erlebnis, ob ich im Konzertsaal vor spielenden Musikern oder im Theater vor Schauspielern sitze, als wenn ich mir das Gleiche im Fernsehen anschau oder im Radio anhöre. Und das gilt auch für das Museum. Es ist ein anderes Gefühl, vor einem Original zu stehen, als es sich auf dem Bildschirm anzuschauen.

Gibt es positive Auswirkungen, die sich aus der verstärkten Digitalisierung im Kulturbereich ergeben?

Kulturtreibende haben gemerkt, dass es wichtig ist, digitale Wege zu gehen, um sichtbar zu bleiben. Da ist hier in unserem Haus, aber auch in vielen anderen Kulturinstitutionen in Hannover, viel Kreativität entstanden – Ideen, bei denen wir zum Beispiel bewusst mit Kunst gebrochen und sie aus einem anderen Blickwinkel dargestellt haben. Sich nicht immer ganz so ernst zu nehmen und sich neu in Szene zu setzen, das war wichtig. Die vielen digitalen Angebote haben uns einen Schub in der Außenwahrnehmung gegeben, auch die Medien reagieren anders auf die Kultur. Als Museum sind wir aus dem zum Teil muffigen und verstaubten Image herausgetreten, die Menschen haben gemerkt, dass wir auch ganz anders sein können.

Steht für Sie also fest, dass Digitalität fester Bestandteil des Kulturangebotes bleiben wird – welche Chancen sehen Sie darin?

Ich bin schon immer eine Verfechterin der digitalen Vermittlung gewesen, die digitale Entwicklung lässt sich nicht zurückdrehen. Jetzt versteht es wirklich jeder, dass digitale Angebote auch Freiheiten geben können. Für das Theater oder die Oper ergeben sich neue Möglichkeiten in der Vervielfältigung, Aufführungen aus Hannover kann man auch am anderen Ende der Welt sehen. Das ist eine Entwicklung, die vor einiger Zeit noch gar nicht denkbar gewesen ist. Wir haben ganz andere Möglichkeiten, mit sehr vielen Menschen in Kontakt zu kommen, ohne vor Ort zu sein. Das sind Chancen, die ich als einmalig empfinde.



ZUR PERSON

Prof. Dr. Katja Lembke ist Klassische Archäologin sowie Ägyptologin und leitet seit 2011 als Direktorin das Niedersächsische Landesmuseum Hannover. Zuvor war sie Leitende Direktorin und Geschäftsführerin des Römer- und Pelizaeus-Museums Hildesheim. Zudem ist sie Honorarprofessorin an der Universität Göttingen.



Das Landesmuseum geht digitale Wege: Der neue Media Guide läuft auf Handys, Tablets und Rechnern.

Was ist 2020 in Ihrem Haus entstanden, was ohne eine Schließung in der Form nicht – oder nicht so schnell – umgesetzt worden wäre?

Wir haben einen „Media Guide“ entwickelt, mit dem virtuelle Rundgänge unserer Ausstellungen möglich sind, gespickt mit vielen Informationen und lebendigen Inhalten. Zudem sollen Tickets künftig auch online erworben werden können.* Das Thema der Inklusion ist mir außerdem ein besonderes Anliegen, künftig wird es digitale Audio-Deskriptionen geben und auch Führungen in der Gebärdensprache. Klar ist aber auch, dass der Kulturbetrieb nicht alles gleichzeitig machen kann. Die Möglichkeiten, die wir im Laufe des Jahres 2020 hatten, sind dadurch entstanden, dass es keine analogen Veranstaltungen mehr gab und wir Kapazitäten frei hatten. In dem Moment, in dem wir wieder verstärkt in die analoge Vermittlung gehen, kommen wir an personelle Grenzen. Nichtsdestotrotz: Das Bewusstsein, wie wichtig das Digitale ist, das hat sich verändert.

Gibt es trotz der widrigen Umstände noch andere positive Aspekte, die Sie speziell für die Kulturlandschaft in Hannover hervorheben würden?

Was sich unglaublich gut entwickelt hat, ist die Solidarität unter den Kulturschaffenden in Hannover. Schon vor der Pandemie gab es zwischen den Akteuren einen lockeren Austausch, aber da hat sich eine noch engere Zusammenarbeit entwickelt. In dem Versuch,

miteinander zu kooperieren und inhaltlich enger zusammenzukommen, sehe ich eine große Chance für unsere Stadt und einen Mehrwert für die Kultur. **Mit welchem Gefühl gehen Sie aus dieser ungewöhnlichen Zeit heraus?**

Wir haben viele Rückmeldungen von Menschen bekommen, die die Lust auf Museumsbesuche deutlich gemacht haben. Mein grundsätzliches Gefühl war und ist positiv. Wir sind viel mehr wahrgenommen worden, Menschen haben bemerkt, wie sehr das Selbstverständliche fehlt, wenn man es nicht mehr hat. Es wurde deutlich, was wir in Hannover für tolle kulturelle Institutionen haben. Lässt man einmal die wirtschaftlichen Aspekte außen vor, die ganz bestimmt existenzbedrohend ausfallen können: Ich denke schon, dass wir am Ende mehr gewinnen als verlieren.

Wir bedanken uns für das Gespräch.

*Das Projekt war zum Zeitpunkt dieses Interviews noch in der Entwicklung.

AKTIVA

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2020

GEM. § 284 ABS. 3 HGB

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

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

56

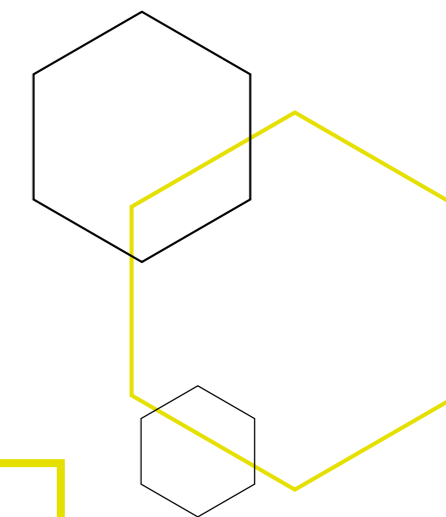
ALLE ANGABEN IN EURO	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2020	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.861.171,93	224.466,01	170.377,61	0,00	1.915.260,33
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	513.484.782,06	9.554.532,08	356.228,83	5.132.243,33	527.815.328,64
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.359.169,72	7.092,53	0,00	0,00	20.366.262,25
3. Grundstücke ohne Bauten	5.959.645,06	471.001,76	0,00	-3.566.934,22	2.863.712,60
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	159.867,22	0,00	0,00	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	5.457,93	0,00	0,00	315.135,82
7. Technische Anlagen	36.328,58	42.066,13	0,00	0,00	78.394,71
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.750.416,97	199.592,83	86.676,31	0,00	2.863.333,49
9. Anlagen im Bau	1.052.553,44	8.204.185,49	0,00	4.495.296,56	13.752.035,49
10. Bauvorbereitungskosten	2.242.375,69	2.065.650,43	40.083,86	-3.050.974,11	1.216.968,15
11. Geleistete Anzahlungen	4.532.103,58	8.387.247,70	0,00	-3.009.631,56	9.909.719,72
	551.005.693,70	28.936.826,88	482.989,00	0,00	579.459.531,58
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11
2. Beteiligungen	208.776,00	3.528,60	0,00	0,00	212.304,60
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	500.000,00	0,00	500.000,00	0,00	0,00
4. Andere Finanzanlagen	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00
	4.515.458,11	3.528,60	500.000,00	0,00	4.018.986,71
GESAMTSUMME	557.382.323,74	29.164.821,49	1.153.366,61	0,00	585.393.778,62

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

57

ABSCHREIBUNGEN 01.01.2020	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN 31.12.2020	BUCHWERT 31.12.2020	BUCHWERT 31.12.2019
1.743.707,93	121.442,01	170.371,61	0,00	1.694.778,33	220.482,00	117.464,00
227.046.717,77	11.941.631,17	356.224,83	0,00	238.632.124,11	289.183.204,53	286.438.064,29
10.530.734,63	354.506,53	0,00	0,00	10.885.241,16	9.481.021,09	9.828.435,09
418.367,01	0,00	0,00	0,00	418.367,01	2.445.345,59	5.541.278,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.867,22	159.867,22
104.895,85	0,00	0,00	0,00	104.895,85	13.877,64	13.877,64
181.543,89	14.843,93	0,00	0,00	196.387,82	118.748,00	128.134,00
1.211,58	8.739,13	0,00	0,00	9.950,71	68.444,00	35.117,00
1.815.128,97	338.063,83	86.616,31	0,00	2.066.576,49	796.757,00	935.288,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.752.035,49	1.052.553,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.216.968,15	2.242.375,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.909.719,72	4.532.103,58
240.098.599,70	12.657.784,59	442.841,14	0,00	252.313.543,15	327.145.988,43	310.907.094,00
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	212.304,60	208.776,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	4.018.986,71	4.515.458,11
241.842.307,63	12.779.226,60	613.212,75	0,00	254.008.321,48	331.385.457,14	315.540.016,11

PASSIVA RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2020



ALLE ANGABEN IN EURO	STAND 01.01.2020	NOMINELLE RÜCKSTELLUNGSBEWEGUNG		ZUFÜHRUNG	ZINSEFFEKT		STAND 31.12.2020
		VERBRAUCH	AUFLÖSUNG		AUFZINSUNG	ABZINSUNG	
1. Rückstellungen für Pensionen	10.516.286,00	93.187,00	90.879,00	0,00	264.356,00	0,00	10.596.576,00
2. Steuerrückstellungen	105.500,00	105.500,00	0,00	157.050,00	0,00	0,00	157.050,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.462.000,00
4. Sonstige Rückstellungen							
4.1 Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden	604.000,00	598.482,88	5.517,12	602.000,00	0,00	0,00	602.000,00
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	487.896,00	431.648,96	0,00	475.173,32	29,64	0,00	531.450,00
4.3 Prüfungskosten	80.000,00	79.664,55	335,45	80.000,00	0,00	0,00	80.000,00
4.4 Jahresabschlusskosten	172.000,00	169.315,76	2.684,24	171.000,00	0,00	0,00	171.000,00
4.5 Schönheitsreparaturen	2.274.682,00	89.931,83	44.425,34	287.118,76	43.343,41	0,00	2.470.787,00
4.6 Jubiläen	46.207,00	0,00	2.468,00	0,00	2.145,00	0,00	45.884,00
4.7 Urlaub	29.565,00	29.565,00	0,00	36.800,00	0,00	0,00	36.800,00
4.8 Berufsgenossenschaft	33.000,00	33.000,00	0,00	38.000,00	0,00	0,00	38.000,00
4.9 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete vermietete Wohnungen	1.896,00	0,00	0,00	1.896,00	0,00	0,00	3.792,00
4.10 Sächliche Verwaltungskosten	104.088,00	22.569,78	7.422,00	148.500,00	4,78	0,00	222.601,00
4.11 Anpassungsverpflichtungen	548.200,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	568.200,00
4.12 Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	960.160,00	199.419,10	99.080,90	0,00	0,00	0,00	661.660,00
	5.341.694,00	1.653.597,86	161.933,05	1.860.488,08	45.522,83	0,00	5.432.174,00
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	18.425.480,00	1.852.284,86	252.812,05	2.017.538,08	309.878,83	0,00	18.647.800,00

PASSIVA VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2020

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		GESICHERT	ART DER SICHERUNG	
		BIS ZU 1 JAHR	ZWISCHEN 1 JAHR UND 5 JAHREN			ÜBER 5 JAHRE
VERBINDLICHKEITEN						
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	52.999.441,98 (23.001.947,82)	2.170.434,69 (1.658.850,20)	14.366.855,94 (5.257.658,34)	36.462.151,35 (16.085.439,28)	52.999.441,98 (23.001.947,82)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	13.194.912,97 (11.160.791,19)	357.956,51 (370.383,86)	3.083.847,86 (1.486.901,36)	9.753.108,60 (9.303.505,97)	13.194.912,97 (11.160.791,19)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	11.836.917,72 (11.412.005,23)	11.836.917,72 (11.412.005,23)				
aus Vermietung (Vorjahr)	227.170,73 (192.436,44)	227.170,73 (192.436,44)				
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.626.229,02 (2.016.820,55)	1.626.229,02 (2.016.820,55)				
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	671,46 (36.592,61)	671,46 (36.592,61)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	703.723,24 (691.508,99)	703.723,24 (691.508,99)				
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)	80.589.067,12 (48.512.102,83)	16.923.103,37 (16.378.597,88)	17.450.703,80 (6.744.559,70)	46.215.259,95 (25.388.945,25)	66.194.354,95 (34.162.739,01)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
SPAREINLAGEN						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	200.259.007,41 (228.454.377,18)					
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	1.029.715,43 (1.055.461,95)					
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)	201.288.722,84 (229.509.839,13)				0,00 (31.220.354,03)	(Grundpfandrechte)
VERBINDLICHKEITEN AUS SPARBRIEFEN (Vorjahr)	5.395.100,00 (1.803.700,00)			5.395.100,00 (1.803.700,00)		
GESAMTSUMME (Vorjahr)	287.272.889,96 (279.825.641,96)	16.923.103,37 (16.378.597,88)	17.450.703,80 (6.744.559,70)	51.610.359,95 (27.192.645,25)	66.194.354,95 (65.383.093,04)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)



MIT HOHEN INVESTITIONEN
IN DIE BESTANDSPFLEGE UND
DEN NEUBAU KOMMT SPAR+BAU
DER WIRTSCHAFTLICHEN UND
GESELLSCHAFTLICHEN
VERANTWORTUNG
NACH.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

Die „Umsatzerlöse“ enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 11.091.538,99 Euro (Vorjahr: 10.505.685,36 Euro).

In den „Anderen aktivierten Eigenleistungen“ werden Kosten für eigene Architekten- und Ingenieurleistungen ausgewiesen.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten folgende Erträge von nicht untergeordneter Bedeutung:

- Erträge aus Wertpapierverkäufen 701,7 TEuro

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten Beträge größeren Umfangs aus sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 3,1 Mio. Euro.

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 309.878,83 Euro (Vorjahr: 350.406,73 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 erforderlich sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 40,4 Mio. Euro. Auf ein Neubauvorhaben in Kronsberg Mitte entfällt dabei ein Betrag von 25,1 Mio. Euro, auf das Bauvorhaben Rose-Senger-Str./Buchholzer Grün ein Betrag von 9,4 Mio. Euro und auf das Bauvorhaben Vitalquartier ein Betrag von 5,0 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 82,7 TEuro.

Aus Lizenzverträgen bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 9,5 TEuro.

Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen für die Altersversorgung betragen 148,8 TEuro.

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

Angabe zu Fondsanteilen nach § 285 Nr. 26 HGB

Im Geschäftsjahr wurde aus den Wertpapieren des Umlaufvermögens eine Anteilsveräußerung von 166.285 Anteilen, was einem Abgangswert von 9,0 Mio. Euro entspricht, vorgenommen.

Der Buchwert zum 31.12.2020 beläuft sich für dieses Spezial-Sondervermögen auf 54.226.150,53 Euro. Der Marktwert gem. § 36 InvG zum 31.12.2020 beträgt 58.379.162,98 Euro. Es erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 384.204,53 Euro.

DURCHSCHNITTliche ARBEITNEHMERZAHL

Im Geschäftsjahr 2020 sind neben den hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern und dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied durchschnittlich **71 Arbeitnehmer** beschäftigt worden. Davon waren:

- 60 ANGESTELLTE**
- 3 GEWERBLICHE ARBEITNEHMER**
- 8 AUSZUBILDENDE**

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 01.01.2020 von 22.699.960,01 Euro	907.998,40 Euro
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.676.350,82 Euro
	2.584.349,22 Euro

VORSTAND

- Rainer Detjen**
- Udo Frommann**
- Heinz Wensing**

AUFSICHTSRAT

- Walter Richter_Vorsitzender**
- Hans-Werner Penk_Stellv. Vorsitzender**
- Burkhard Blickwede**
- 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	26.085
Zugang	984
Zwischensumme	27.069
Abgang	672
	26.397

GESCHÄFTSANTEILE À 25,00 EURO	
Stand Anfang des Jahres	911.108
Zugang (Neuaufnahmen)	984
(weitere Anteile)	42.377
Zwischensumme	954.469
Abgang	23.789
	930.680

DIE
GESCHÄFTSGUTHABEN
DER VERBLEIBENDEN
MITGLIEDER HABEN SICH IM
GESCHÄFTSJAHR 2020
UM 0,5 MIO. EURO AUF

23,3
MIO. EURO

ERHÖHT.



Hannover, den 19.02.2021
Der Vorstand

Udo Frommann
Udo Frommann

Rainer Detjen
Rainer Detjen

Heinz Wensing
Heinz Wensing

KLI..MA SCHÜTZ END

HARTER
KERN MIT DÜNNER
HAUT?

KLIMAWANDEL.
HABEN WIR NICHT
ANDERE, GRÖßERE
PROBLEME ALS DIE
HITZIGE DISKUSSION
UM DEN HEISSEN
BREI?

– STORY –





35

Prozent des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs sind bilanztechnisch dem Gebäudesektor zuzuordnen (Deutsche Energie-Agentur).

ODER WIRD JETZT UMSO DEUTLICHER, WIE WICHTIG DER SCHUTZ UNSERES PLANETEN IST? WIR MACHEN SICHTBAR, WAS AUCH IN KURZER ZEIT ERREICHT WERDEN KANN.

KLIMASCHUTZ IST FÜR SPAR+BAU SEIT JAHRZEHNTEIN EIN WICHTIGES THEMA. 2020 SIND EINIGE GLOBALE WIE INTERNE KLIMAZAHLEN BEEINDRUCKEND GUT. TROTZDEM DÜRFEN KURZFRISTIGE ERFOLGE NICHT ÜBER DIE SCHWIERIGKEIT LANGFRISTIG ANVISIERTER ZIELE HINWEGTÄUSCHEN.

IW.2050

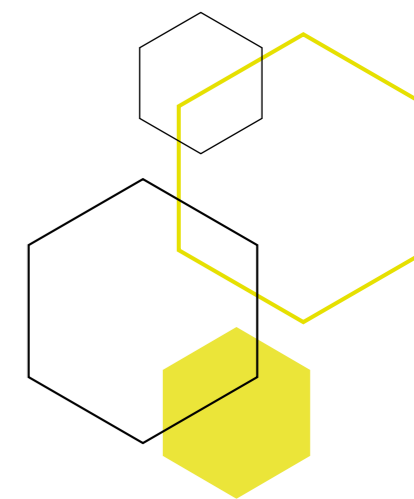
spar+bau ist Mitglied der 2020 gegründeten Initiative Wohnen.2050, die den klimaneutralen Gebäudebestand **bis 2050** anstrebt. Auch das Erreichen des Zwei-Grad-Ziels aus dem Pariser Klimaabkommen ist ein Ziel. Dabei arbeitet die Plattform nach dem Open-Source-Prinzip: Alle Mitglieder können auf vorhandenes Wissen zugreifen sowie eigene Erfahrungen und Lösungen teilen. Zur IW.2050 gehören bereits **80 Partner** mit **1,7 Mio. Wohneinheiten** – Tendenz steigend. Dazu zählen **7 der 10 größten deutschen Wohnungsunternehmen**.

SPAR+BAU SETZT SICH FÜR DAS KLIMA EIN

Im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung sollen bis 2023 rund 54 Milliarden Euro in Technologien, Infrastruktur sowie klimafreundliches Verhalten investiert werden. **Energieeffizienz** ist dabei ein wichtiges Stichwort im Kampf gegen den Klimawandel. Mehr als ein Drittel des Gesamt-Energieverbrauchs in Deutschland findet im Gebäudebereich statt. Das Einsparungspotenzial ist besonders hoch – seit Anfang 2020 wurden

die Förderungen für Beratungen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entsprechend stark erhöht. Auch Mieterinnen und Mieter von spar+bau können durch die **Stromlotsen** des enercity-Fonds proKlima beraten werden. Durch eine spezielle Messung und Analyse wird so zum Beispiel **überflüssiger Stromverbrauch** aufgedeckt.

Zudem ist spar+bau bereits seit 2014 Gesellschafter der gemeinnützigen Klimaschutzagentur Region Hannover. Von diesem Zusammenschluss haben beide Seiten etwas: Die Genossenschaft **unterstützt** die Klimaschutzagentur, um gesteckte Klimaziele zu erreichen, gleichzeitig **profitiert** spar+bau von den Erkenntnissen und Anregungen des Netzwerks.





Von dem erzeugten Solarstrom der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes in der Arndtstraße wird spar+bau etwa 85 Prozent für eigene Zwecke verwenden. Die restlichen 15 Prozent werden in das lokale Stromnetz eingespeist.

¼ MILLION FFF-STREIKENDE

Wegen des Versammlungsverbots haben die Umweltaktivisten der **Fridays-for-Future-Bewegung** am 24. April 2020 in einem Livestream zum digitalen Klimastreik aufgerufen – rund **¼ Million Teilnehmer** waren online auf der Straße!

46 % GRÜNER STROM

46 Prozent des Stromverbrauchs basierten 2020 auf erneuerbaren Energien, teilte das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie mit. Auf dem Dach des spar+bau-Verwaltungsgebäudes in der Arndtstraße wurde im Jahr 2020 eine **Photovoltaikanlage** installiert – nach Berechnungen können so **9.200 Kilowatt grüner Strom** erzeugt werden.

40 % WENIGER TREIBHAUSGASE

Ältere Häuser, die vor 1979 gebaut wurden, haben einen bis zu fünfmal so hohen Energieverbrauch gegenüber Neubauten nach 2001. Hier besteht demnach ein besonders großer Sanierungsbedarf, so die Deutsche Energie-Agentur. spar+bau ist kontinuierlich dabei, den eigenen Bestand zukunftsfähig zu machen, und hat das **Ziel** des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020 **erreicht**: Zwischen 1990 und 2020 wurden die Treibhausgasemissionen um **40 Prozent** reduziert – mitunter ein Verdienst der jahrelangen unumgänglichen energetischen Sanierungen.

61 % GEGEN KLIMASCHUTZ- SPARFLAMME

Die Maßnahmen im Kampf gegen den Klimawandel wegen der Corona-Pandemie drosseln? In einer Umfrage der Verbraucherzentrale Bundesverband **lehnen das 61 Prozent der Befragten ab.**



-7%

Weltweit wurde der CO₂-Ausstoß um ca. **7 Prozent** reduziert – das ermittelte das Forschungsnetzwerk **Global Carbon Project**. Grund für diesen Rekordrückgang ist das **pandemiebedingte Herunterfahren der Wirtschaft, das zeitweise nötig war. Am stärksten war die globale CO₂-Reduktion im Bereich des Verkehrs und der Luftfahrt zu beobachten.**





DANK EINES HYGIENEKONZEPTES KONNTE DIE VERTRETER- VERSAMMLUNG 2020 STATTFINDEN.

MIT ABSTAND VERSAMMELT

Erst im Mai wegen der Corona-Pandemie verschoben, später unter strengen Abstands- und Hygieneregeln im August nachgeholt: unsere Vertreterversammlung 2020.

Gesetzlich wäre es möglich gewesen, alle erforderlichen Beschlüsse in einem schriftlichen Umlaufverfahren einzuholen – uns war es aber wichtig, den persönlichen Austausch mit unseren Vertretern zu pflegen.

Mit Ablauf dieser Vertreterversammlung endete die Amtszeit der Vertreterinnen und Vertreter. Wir danken allen, die in den letzten fünf Jahren das höchste Amt unserer Genossenschaft ausgeübt haben! Gleichzeitig wurde auf der Veranstaltung der Staffelstab an die neue Vertreterversammlung übergeben. **Wir freuen uns auf eine fruchtbare Zusammenarbeit!**

VERTRETER- VERSAMMLUNG

Stand: 31.12.2020

Ingo Bärtling
Detlef Beste
Heidrun Bleumer
Kurt-Werner Blickwede
Ralf Bodmann
Jörg Brock
Brigitte Bultmann
Marco Cestaro
Kalliopi Cestaro
Lutz Cyliax
Hendrik de Boer
Susan Demelius
Martina Denecke
Klaus-Peter Duffens
Elke Duffens
Oliver Förste
Alexandra Galas
Johannes Gerstmann
Markus Golletz
Thomas Grobe
Christa Gröning
Dietmar Großkopf
Rainer-Jörg Grube
Ursula Gunkel
Dr. Oliver Harps-Hansen
Rolf Heise
Martin Helms

Ewa-Marie Hofesmann
Henning Hofmann
Ronny Hüther
Peter Ißberner
Walter Janzen
Dieter Katzmarek
Peter Kegel
Susanne Kolb
Margarete Kramer
Moritz Lange
Eike Lengemann
Sven Martin
André Matthey
Tobias Meyer
Rita Nickel
Florian Oppermann
Evelyn Paap
Karsten Plotzki
Wolfgang Pranschke
Imme Reinkensmeier
Iris Renner
Ursel Ritter

Michael Roessler
Dieter Rogge
Katharina Rose
Jürgen Sakschewski
Regina Schmidt
Birgit Schmidt
Melanie Schmidt
Florian Schröder
Marion Schulz
Richard Schulz
Dr. Uwe Specht
Volker Stindt
Uta van Detten
Manfred Wassmann
Holger Weber
Ruth Willers
Petra Wulf
Andreas Zanger

AUFSICHTSRAT

Dipl.-Ing. Walter Richter – Vorsitzender
freiberuflicher Berater im Bauwesen
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
freiberufliche Unternehmensberaterin
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 Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2020 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 2020 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 6 Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2020 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 87,5 Prozent. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine zweitägige Klausurtagung, 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie 10 Ausschusssitzungen des Aufsichtsrates. Zwischen den Sitzungsterminen berichtete der Vorstand in Form von Quartalsberichten über die aktuelle Unternehmensentwicklung. Mit Beginn der Corona-Pandemie hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Vorstand ausgetauscht und sich regelmäßig versichert, dass der Geschäftsbetrieb reibungslos weiterläuft. Um das Ansteckungsrisiko zu minimieren, wurden die Aufsichtsratssitzungen als Hybridveranstaltungen durchgeführt. So war jederzeit gewährleistet, dass sich der Aufsichtsrat informieren, abstimmen und seine Beschlüsse fassen konnte.

Die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 und des Lageberichtes gem. § 53 (2) GenG erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover.

Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2020 unter dem 19.02.2021 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden am 22.03.2021 in gemeinsamer Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit dem Vorstand erörtert. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2020 – 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 2020 zuzustimmen.

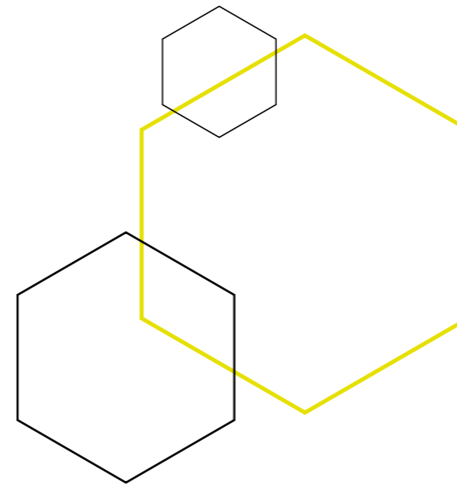
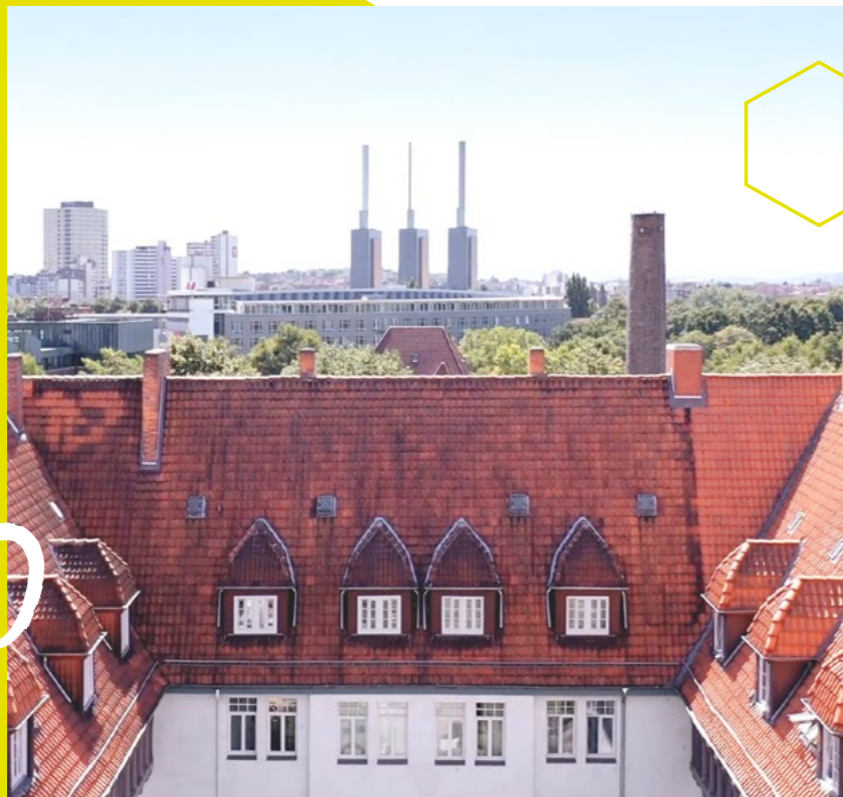
Um die gesetzten Ziele der Genossenschaft zu erreichen, arbeiten der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Engagement und hoher Motivation. Dafür gelten ihnen die Anerkennung und der Dank des Aufsichtsrates. Im Besonderen ist der außerordentliche Einsatz der vielen ehrenamtlichen 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 22. März 2021
Der Aufsichtsrat
Walter Richter – Vorsitzender

AUSZUG AUS DEM BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS*

AN DIE SPAR- UND BAUVEREIN EG, HANNOVER

Der denkmalgeschützte Brügge-mannhof bietet etwa 14.000 m² Wohnfläche und liegt mitten im Herzen Hannovers.



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie den 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 19.02.2021

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

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer

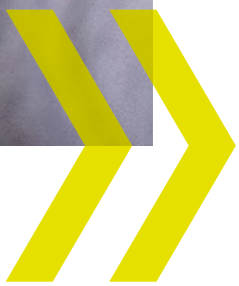
* Der vollständige
Bestätigungs-
vermerk wird im
Bundesanzeiger
veröffentlicht.



SOLIDARITÄT.
IST SICH IN DER NOT
JEDER SELBST
DER NÄCHSTE?

**FÜREINANDER
DA SEIN.
ZUSAMMEN
STÄRKER.**

GE MEIN SAM





ODER SCHWEISST DIE NOT EINE GEMEINSCHAFT NOCH **MEHR ZUSAMMEN?** DIE ZAHLREICHEN KONKRETEN HILFEN UND AKTIONEN VON SPAR+BAU UND ENGAGIERTEN **EHRENAMTLICHEN** ZEIGEN EINMAL MEHR, DASS EIN SOLIDARISCHES **FÜREIN-ANDER** GELEBT WIRD.

Für spar+bau stehen Gemeinschaft und Miteinander im Vordergrund des Handelns – und das schon seit der Gründung 1885. Solidarität und Engagement waren 2020 wichtiger denn je. Die Herausforderung, allen Mietern und Mitgliedern zu zeigen, dass die Genossenschaft gerade in diesen Zeiten für sie da ist, wurde angenommen und gemeistert: von Mitarbeitern, Ehrenamtlichen und durch die gute Zusammenarbeit mit der AWO Region Hannover. Gemeinsam konnten viele coronakonforme Aktionen durchgeführt und für direkte Nachbarschaftshilfe gesorgt werden.

Menschen, die in eine wirtschaftliche Notlage geraten sind, aber auch soziale Organisationen konnten ebenfalls auf die Genossenschaft bauen: So freuten sich beispielsweise der Lindener Tisch e. V. und die Uli-Stein-Stiftung über Spenden, während Mieter wegen des „Dein Zuhause ist sicher“-Versprechens durchatmen konnten. Und mit sechs kulanten Regelungen wurde für ein sicheres Gefühl in den eigenen vier Wänden gesorgt.



FÜR EINE STARKE GEMEINSCHAFT

Kurze-Weile-Tüten _Um im Sommer die Langeweile zu vertreiben, wurden „Kurze-Weile-Tüten“ mit Blumenstamen, Briefen, Gedichten oder Rätseln verteilt – immer etwas anderes, immer eine Freude! Das Projekt wurde sehr positiv angenommen und lief über das ganze Jahr. Die Tüte wird jetzt auch langfristig verteilt.

Waffel- und Suppenzeit _Frische Waffeln an den Klön-Luken im Sommer und herzhafte Suppe im Herbst am Treffpunkt Limmer: Mit leckeren Speisen konnte den Menschen eine Freude bereitet und ein gemeinschaftliches Gefühl vermittelt werden.

Spaziergeh-Clubs _Mit Abstand, aber doch gemeinsam – so ließen sich die Treffen des Spaziergeh-Clubs beschreiben. Die frische Luft, Bewegung und der soziale Kontakt waren dabei eine Wohltat für Körper und Geist.

Fensterplausch und Büchertausch _Die Treffpunkte waren auch 2020 wieder ein Ort der sozialen Begegnung – notfalls auch am offenen Fenster. An den Treffpunkten in Ricklingen und Limmer bestand zudem die Möglichkeit, Zeitschriften und Bücher zu tauschen oder Spiele auszuleihen.

„Wir sind für Sie da“-Hotline _Ob Sorgentelefon, Einkaufshilfen oder weitere Unterstützung – über den Telefondienst wurden Nachbarschaftshilfen koordiniert. Ansprechpartnerinnen des Wohnservice Vahrenwald sowie AWO-Kolleginnen hörten zu, vermittelten und halfen, wo es ging. Als Dankeschön erhielten die Helfer aus der Nachbarschaft eine Karte.

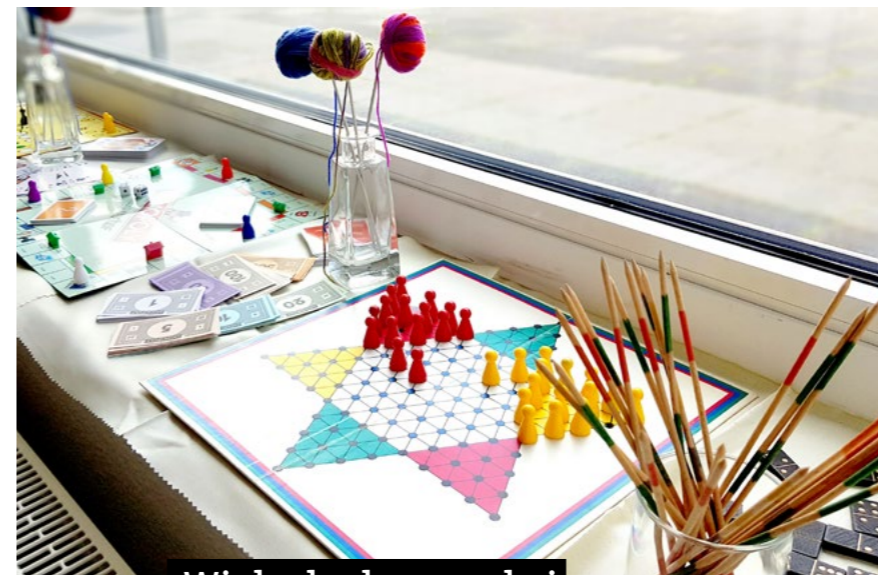


#DEINZUHAUSEISTSICHER

In Zeiten der Krise wird das eigene Zuhause zu einem der wichtigsten Orte. Hier findet nahezu das gesamte Leben statt. Die Angst, diesen privaten Rückzugsort zu verlieren, wirkt auf viele Menschen bedrohlich. Um ihnen diese Angst zu nehmen, hat spar+bau gemeinsam mit weiteren hannoverschen Wohnungsunternehmen eine hilfreiche Maßnahme eingeleitet: Mit dem „Dein Zuhause ist sicher“-Versprechen der Wohnungsunternehmen in Zeiten von Corona erhalten die Mieter eine Gewährleistung auf solidarische Unterstützung. Ursprünglich sollte diese Maßnahme von Ende März bis zum Jahresende gelten, sie wurde jedoch bis ins erste Halbjahr 2021 verlängert.

DIESE SECHS REGELUNGEN BILDEN DAS FUNDAMENT DES HILFSPAKETS:

- 1_Keine „coronabedingte“ Kündigung der Wohnung
- 2_Ab sofort keine Mieterhöhungsverlangen
- 3_Kulante Hilfe bei „coronabedingten“ Zahlungsschwierigkeiten, z. B. Stundung von Mieten
- 4_Keine Wohnungsräumungen bei „coronabedingten“ Zahlungsschwierigkeiten
- 5_Beratung & Hilfestellung zur Beantragung von staatlicher Unterstützung, z. B. Wohngeld
- 6_Unterstützung im Alltag durch die Organisation von Nachbarschaftshilfen sowie durch das Quartiersmanagement



Liebevoll und einladend gestaltet: Das Schau- fenster am Treffpunkt Limmer bietet zahlreiche Tipps und Anregungen zum Zeitvertrieb für Groß und Klein.

Wir bedanken uns bei

67

EHRENAMTLICHEN HELFERN



in den Treffpunkten hervorragend umgesetzt. Dass sich Gruppen teilen und neu strukturieren mussten, wurde ebenfalls gut bewältigt. Auch in den harten Lockdown-Zeiten haben die Gruppenleiter den telefonischen Kontakt zu den Mitgliedern erhalten, sodass der Austausch und der Zusammenhalt fortbestanden.

Umso bedauerlicher fand es die Genossenschaft, dass der alljährliche „Tag der Ehrenamtlichen“ mit traditionellem Ausflug und gemeinsamem Essen entfallen musste. Als kleine Geste der großen Wertschätzung bekam jeder einen Gutschein für das Mövenpick-Restaurant am Kröpcke geschenkt, womit zugleich auch die lokale Gastronomie unterstützt werden konnte.

WOHNSERVICE VAHRENWALD – IN DER KRISE VOR ORT

Was Solidarität bei spar+bau bedeutet, zeigt der Wohnservice im Stadtteil Vahrenwald besonders deutlich. Seit 16 Jahren ist er für die Mieter da und bietet verschiedene Dienstleistungen an. Eine Kontinuität, die sich in der Krise auszahlt.

Sich aufheitern lassen, Mut zugesprochen bekommen oder einfach mal plaudern – jeder Anruf wird gern entgegengenommen und insbesondere Senioren, die zur Risikogruppe gehören, finden stets ein offenes Ohr. Aber auch die **Koordination von Nachbarschaftshilfen** findet im Wohnservice statt: Helfer und Hilfesuchende werden einander vermittelt. Die praktische **Bündelung** von Einkäufen oder Rezepteinlösungen wird bei Planungen berücksichtigt. Diese Angebote können für Risikogruppen vollständig **kontaktlos** stattfinden, indem Besorgungen einfach vor die Tür gestellt werden. Des Weiteren haben Mieter die Möglichkeit, einen Fahrservice in Anspruch zu nehmen – selbstverständlich **mit Maske und Desinfektion**.

SPE N D EN

FÜR
DEN GUTEN
ZWECK.



Walter Richter überreicht eine Spende an Dr. Stefanie Holm von „A little help from my friends e.V.“.

AUCH FINANZIELL HAT SICH SPAR+BAU 2020 SOLIDARISCH FÜR VERSCHIEDENE PROJEKTE EINGESETZT. EINE UNTERSTÜTZUNG, DIE DENJENIGEN ZUGUTE KAM, DIE DRINGEND HILFE BRAUCHTEN.

MENSCHEN HELFEN UND AUFFANGEN

Von Hannoveranern für Hannoveraner: Der gemeinnützige Verein „A little help from my friends e.V.“ unterstützt Menschen, die unverschuldet in eine finanzielle Notsituation geraten sind und bei denen die bestehenden sozialen Strukturen nicht greifen. Wie viele Menschen davon betroffen sind, wird oft unterschätzt. Als „äußerst unterstützenswert“ befanden die Mitglieder des Aufsichtsrates von spar+bau dieses Projekt. So haben sie im November auf einen Teil ihrer Vergütung verzichtet und stattdessen den Verein mit einer großzügigen Spende überrascht. Dr. Stefanie Holm, die 1. Vorsitzende des Vereins, nahm den Check über 5.000 Euro dankbar entgegen. Bei „A little help from my friends“ arbeiten alle Mitarbeiter ehrenamtlich, weshalb Spendengelder den Hilfesuchenden zu 100 Prozent zugutekommen. Unterstützungsanfragen laufen dabei über „Botschafter“, in der Regel Mitarbeiter in sozialen Organisationen, um Vertrauen aufzubauen und vor Missbrauch zu schützen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates freuen sich, auf diese Weise schnell und effektiv in Hannover helfen zu können.



Das Team des Musicalprojekts „We will rock you“ freut sich über die Spende von spar+bau.

SCHÜLER IN VORFREUDE

Alle Beteiligten waren voller Vorfreude, als im März die intensiven Proben für das Musicalprojekt „We will rock you!“ der Peter-Ustinov-Schule in Ricklingen beginnen sollten. Durch Schulschließungen wurde das Projekt ausgebremst – aber nicht abgebrochen. Die Projektleiter, Musiklehrerin Natella Nebieridze und Choreograph Ercan Caricki, ermöglichten Onlineproben und die Schule stellte Musikinstrumente zum Verleih bereit. Weil das Projekt das Verständnis zwischen Schülern über internationale Grenzen hinweg verbessert, unterstützt spar+bau das Projekt mit 3.500 Euro. Die Aufführung wird hoffentlich stattfinden, sobald dies wieder möglich ist.

LEBENSMITTEL FÜR BEDÜRFTIGE

Solidarität mit Menschen, die über ein geringes Einkommen verfügen. Dieses Motto gilt auch beim „Lindener Tisch e.V.“, der Bedürftigen zweimal in der Woche ein warmes Mittagessen anbietet. Weil auch hier die Nachfrage stetig wächst, ist der Verein auf Unterstützung angewiesen und hat sich sehr über die Spende von 3.500 Euro gefreut.

TIERE IN NOT

Die Stiftung des Cartoonisten Uli Stein unterstützt verschiedene Tierschutzprojekte im In- und Ausland. Das Leid zu mildern und Tieren zu einem besseren Leben zu verhelfen, ist das erklärte Ziel, das auch spar+bau mit einer Spende von 1.000 Euro unterstützt hat.

VON DER GRÜNDUNG BIS ZUR GEGENWART



136 JAHRE SPAR- UND BAUVEREIN IN ZAHLEN 1885 – 2020

31.12.	ALLE ANGABEN IN TDM						
	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

31.12.	ALLE ANGABEN IN TEURO						
	MITGLIEDER	WOHNUNGEN	GESCHÄFTS- GUTHABEN	RÜCKLAGEN	SPAREINLAGEN/ ANDERE KUNDEN- EINLAGEN	BILANZ- SUMME	BILANZ- GEWINN
2005	22.868	7.965	10.656	42.348	155.626	269.656	1.846
2010	23.133	7.762	10.901	63.542	172.454	298.607	2.163
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
2020	26.397	8.000	23.786	81.805	Spareinlagen 201.289 Sparbrief 5.395,0	414.191	2.584

**BERICHT DES VORSTANDES
DER SPAR- UND BAUVEREIN EG, HANNOVER,
ÜBER DAS 136. GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020**

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

Christina Gerhardt

Final Artwork

Roman Eichel

Text + Redaktion

Alberto Alonso Malo, Rouven Theiß, Madita Göke, Iris Sturm, Verena Pommerenke

Druck

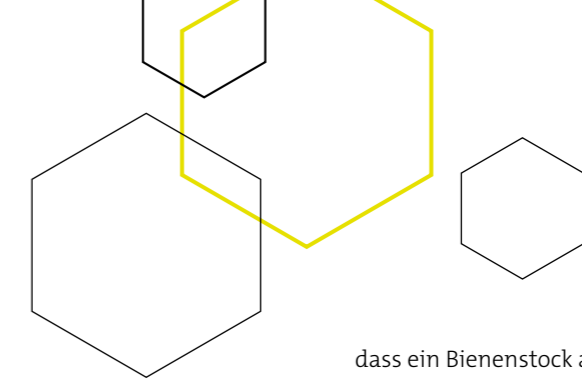
QUBUS media GmbH, Hannover

Papier

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

Fotografie

Nick Neufeld (S. 31, 35, 36, 37, 39, 50, 52, 53, 55, 59, 65, 81, 84); spar+bau Archiv (S. 2, 20/21, 44/45, 72, 75, 76, 81, 83); LOOK//one (S. 70); MinkusImages (S. 14, 48); Fabian Hoose (S. 34); Nds. Landesmuseum Hannover (S. 55); Stefan Kröger (S. 85); iStock: electravk (S. 6); Masterfile (S. 91); plainpicture: nico (S. 4/5), Stephanie Uhlenbrock (S. 12), Frauke Thielking (S. 12), Yvonne Röder (S. 30, 51), Arne Landwehr (S. 66/67), Lohfink (S. 78), Kniel Synnatzschke (S. 80), Jim Erickson (S. 87); shutterstock: lim_pix (S. 1, 92), NatalyaBond (S. 16/17), New Africa (S. 32), PhenomenalPhoto (S. 38), Worranan Junhom (S. 62), Przemek Iciak (S. 71), Mabeline72 (S. 81), Sharomka (S. 81), STUDIO GRAND WEB (S. 82), Fascinadora (S. 89); west-end61: Eloisa Ramos (S. 10), Uwe Umstätter (S. 11, 26), Sandra Roesch (S. 68), Paul Bradbury (S. 79)



WUSSTEN SIE,
dass ein Bienenstock aus einer großen sozialen Gemeinschaft von fleißigen Bienen besteht? Basierend auf einer harmonischen Arbeitsteilung entstehen so beeindruckende und sichere Nestbauten. Ganz ähnlich funktioniert auch unsere Genossenschaft.

DEN
**GESCHÄFTS-
BERICHT**
2020

KÖNNEN SIE
HIER HERUNTERLADEN:

SPAR-BAU.DE/GB2020



TROTZ DER UNGEWÖHNLICHEN
UMSTÄNDE ZIEHT SPAR+BAU EINE **POSITIVE
BILANZ** AUS DEM VERGANGENEN JAHR.
VIELE AKTIONEN UND ZAHLEN
MACHEN **MUT FÜR DIE ZUKUNFT:**
AUCH FÜR 2021 HABEN WIR WIEDER
AMBITIONIERTE ZIELE UND PLÄNE.
WIR FREUEN UNS AUF NEUE MITGLIEDER
UND BAUPROJEKTE!





spar+bau

Lebe Dein Zuhause.