

WOHNEN MIT WERTEN

SOZIALES UND NACHHALTIGES HANDELN:
DAS ZEICHNET DEN SPAR- UND BAUVEREIN AUS





Herausgeber

Spar- und Bauverein eG
Arndtstraße 5
30167 Hannover
www.spar-undbauverein.de

Konzeption und Text

Christian Otto

Konzept und Gestaltung

klartxt gmbh, Hannover

Fotografie

Regine Rabanus, Minkusimages, klartxt gmbh

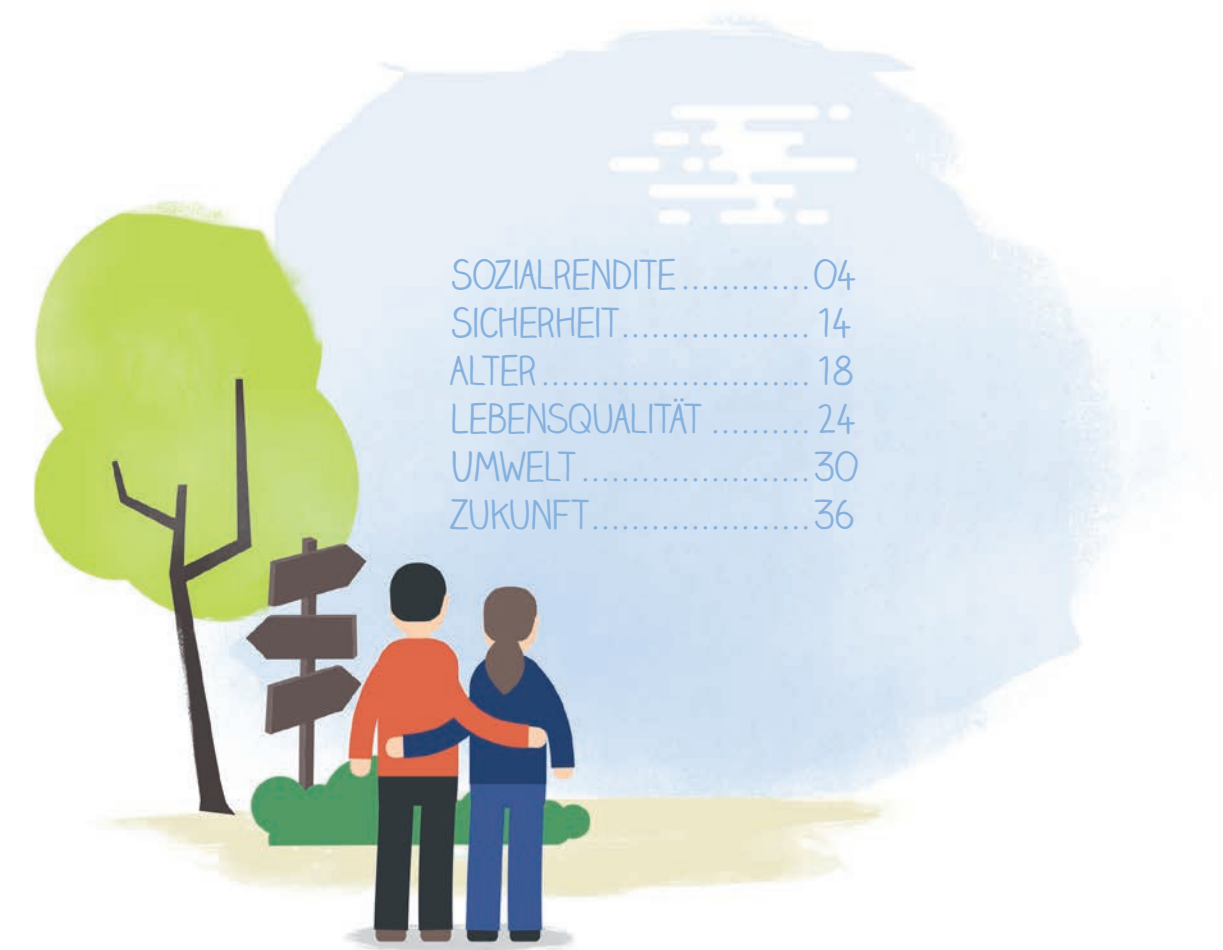
Laden Sie sich hier den Bericht über
soziales und nachhaltiges Handeln
der Spar- und Bauverein eG herunter.
www.spar-undbauverein.de/sb

Gestatten? Wir sind eine starke Gemeinschaft. Der Spar- und Bauverein ist Hannovers älteste und größte Wohnungsgenossenschaft. Und mit Verlaub: Er steht für besondere Werte, die so manchem Vermieter möglicherweise längst abhanden gekommen sind. Auf den folgenden Seiten verraten wir, was uns als Genossenschaft besonders am Herzen liegt und was unsere Mitglieder von uns erwarten können. Sie bekommen von uns Geborgenheit und ein sicheres Zuhause. Wir achten nicht bloß auf harte Fakten, sondern ganz stark auch auf weiche Faktoren. Unsere Mitglieder zahlen faire Mieten für ein schönes Zuhause. Ein belebendes Miteinander und ein hohes Maß an Solidarität gibt es gratis dazu.

Auf den ersten Blick mag das komisch klingen. Wir sind einer der wichtigsten Vermieter in ganz Hannover und trotzdem ziemlich nett. Soziales und nachhaltiges Handeln ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Unsere Grundidee als Genossenschaft mit eigener Spareinrichtung greift auch denen unter die Arme, die ihre Heimat Hannover zwar lebenswert finden, sich aber nicht in jedem Stadtteil eine gemütliche Wohnung leisten können. Unsere Mitglieder tragen mit ihren Mieten und Spareinlagen dazu bei, dass Werte zum Anfassen entstehen, die ihnen selbst gehören. Alles, was der Spar- und Bauverein tut, geschieht zum Wohl seiner Mitglieder. Sie finden bei uns Lebensqualität, Freunde und eine sichere Heimat.

Als zukunftsorientiertes Unternehmen handeln wir nachhaltig und umweltbewusst. Unser Energiekonzept lebt von vielfältigen Dienstleistungen, kompetenten Mitarbeitern und wertvollen Ideen. Ein von externen Fachleuten erstellter Sozialbericht zeigt uns regelmäßig auf, wie gut wir es mit unseren Mitgliedern meinen und ob wir zielorientiert sowie vernünftig handeln. Der Spar- und Bauverein investiert konsequent in seinen Bestand und achtet darauf, dass es in Hannover genügend modernen und energetisch sanierten Wohnraum gibt. Das schont die Umwelt, spart unseren Mitgliedern Geld und gibt ein richtig gutes Gefühl. Wir sind stolz darauf, unsere Stadt mitzugestalten und noch lebenswerter zu machen. Es geht uns um die Zukunft von Hannover und unserer Mitglieder.

WEGWEISER



THEMA 1

SOZIALRENDITE



AUF WELCHE WERTE KOMMT ES AN?

Nichts gegen Gewinne und Dividenden:

Eine gute **Sozialrendite** liegt uns besonders am Herzen

Eigentlich ist das alles ganz einfach. Jeder von uns kann seinen Taschenrechner zücken und folgende Rechnung für sich aufmachen. Wie viel Miete zahle ich pro Monat? Was bekomme ich als Gegenwert dafür? Und wie wertvoll ist das eigentlich? Eingezahltes Kapital im Verhältnis zum dafür bekommenen Wert plus persönlicher Gewinn: Was dabei herauskommt, nennt man dann Rendite. Das Wort Rendite klingt in der Regel sehr hart und fasst nüchtern zusammen, ob sich etwas rentiert hat. Wer Mitglied des Spar- und Bauvereins ist, sollte sich diese Frage natürlich auch stellen. Aber so viel Eigenlob sei an dieser Stelle erlaubt: Unsere Mitglieder dürfen solche Rechenspiele ganz entspannt angehen. Als Genossenschaft strebt der Spar- und Bauverein nicht mit Macht nach Renditen, Margen und Gewinnen. Wir kümmern uns in erster Linie um die Belange unserer Mitglieder. Die dürfen von uns viel erwarten und bekommen auch eine ganze Menge. Wenn der Spar- und Bauverein wieder einmal ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich hat und zufrieden Bilanz zieht, geschieht das in erster Linie zum Wohl seiner Mitglieder.

Renditen werden ständig und überall ermittelt – von gewinnorientierten Unternehmen, von Banken und Privatinvestoren. Immer häufiger macht auch der Begriff Stadtrendite die Runde. Damit fassen klassische Unternehmen der Wohnungswirtschaft gerne zusammen, was sie pro Jahr für sich selbst und ihr gesellschaftliches Umfeld erwirtschaften. Wir vom Spar- und Bauverein finden es deutlich fairer, auch bei der Ermittlung unserer Rendite in erster Linie an unsere Mitglieder zu denken. Aber welchen Beleg gibt es dafür? Wir lassen unsere Arbeit und unseren Jahresabschluss regelmäßig von externen Fachleuten prüfen, um allen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Darüber hinaus wird auf unseren Wunsch ein Sozialbericht erstellt, der unser Handeln und Wirken als Wohnungsgenossenschaft objektiv bewertet. Die aktuelle Version ist Ende 2015 erschienen und bewertet uns Punkt für Punkt. Sie enthält nicht nur harte Fakten über unseren Bestand und das Wohnraumangebot. Der Sozialbericht berücksichtigt auch weiche Faktoren.

WIR FINDEN: UNSERE
ERFOLGSBILANZ LEBT
VON HARTEN FAKTEN
UND WEICHEN
FAKTOREN.

Soziales Engagement, Stadtbildprägung, Umweltschutz, Mitarbeiterfürsorge, Sponsoring und Förderung des regionalen Handwerks: Aspekte wie diese finden in einer klassischen Bilanz keine Berücksichtigung. Im Sozialbericht spielen sie eine Hauptrolle. Und ihre Bewertung ergibt in der Summe eine Sozialrendite. Es stimmt: Auch wir sind verpflichtet, Erträge zu erwirtschaften. Sie bilden die Grundlage für eine erfolgreiche und zukunftsorientierte Positionierung unseres Unternehmens. Und sie sind die Voraussetzung dafür, dass wir unseren Mitgliedern kontinuierlich eine attraktive Dividende auf ihre Genossenschaftsanteile zahlen können. Aber bei aller Bedeutung dieser finanzwirtschaftlichen Parameter: Soziales, gesellschaftliches und ökologisches Engagement sind uns mindestens genauso wichtig. Der Sozialbericht 2015 besagt, dass wir uns ein großes soziales Engagement leisten, nachhaltig agieren und den genossenschaftlichen Gedanken konsequent pflegen. In Zahlen ausgedrückt liest sich das dann so:

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RENDITE (DIVIDENDE):	551.000 €
SOZIALRENDITE ZUM WOHL UNSERER MITGLIEDER: (SOWEIT QUANTIFIZIERBAR)	2.427.000 €
GESAMTRENDITE ZU GUNSTEN UNSERER MITGLIEDER:	<u>2.978.000 €</u> → 21,6 %
ZUSÄTZLICHER NUTZENGEWINN FÜR ÖFFENTLICHEN SEKTOR:	1.088.000 €

Zur Erklärung: Die Rendite in Höhe von 21,6 Prozent ergibt sich aus dem Verhältnis der monetären Gesamtrendite zu den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder. Sie gibt wieder, wie wertvoll unser besonderes Engagement für die Mitglieder und unser werteorientiertes Handeln ist. Ergänzt wird die Rendite durch einen Nutzengewinn für den öffentlichen Sektor.

Werte zum Anfassen bilden die Basis für den Erfolg des Spar- und Bauvereins. Die Rede ist von Wohnungen und Häusern, die unseren Mitgliedern gehören.

Wir sind einer der wichtigsten Vermieter in Hannover. Entsprechend großspurig könnte der Spar- und Bauverein auftreten. Macht er aber nicht. Rund 8.000 Häuser und Wohnungen in 14 Stadtteilen, mehr als 24.000 Mitglieder, erfolgreich am Markt seit 130 Jahren: Es gibt Unternehmen, deren lauter Jubel angesichts solcher Erfolgszahlen im gesamten Stadtgebiet zu hören wäre. Wir vom Spar- und Bauverein gehen das ein wenig anders und deutlich gelassener an. Wir handeln lieber mit Vernunft, glänzen im Hintergrund, investieren konsequent in den eigenen Bestand und ergänzen diesen behutsam, indem wir neuen Wohnraum schaffen. Die Stadt Hannover ist ein Ballungsgebiet, in dem schöne Wohnungen zu fairen Mieten nicht immer und nicht für jeden verfügbar sind. Der Spar- und Bauverein tut etwas gegen diesen Missstand. Und er nimmt für sich in Anspruch, ein sehr fairer und verantwortungsbewusster Vermieter zu sein. Wir fühlen uns für jedes einzelne Mitglied in besonderer Weise verantwortlich. Und wer in unsere Genossenschaft eintritt, bekommt deutlich mehr als bloß eine Wohnung mit passendem Schlüssel.

Wem gehören die eigentlich? Wir müssen immer wieder schmunzeln, wenn wir merken, dass potenzielle Mitglieder unserer Genossenschaft unsicher nachfragen. Der Spar- und Bauverein gehört seinen Mitgliedern. Um es noch greifbarer zu formulieren: Unsere Mitglieder sind Miteigentümer der Immobilien, in denen sie leben. Ihre Spareinlagen ermöglichen wichtige Investitionen. Ihre Mieten werden vor allem für Neubauprojekte und eine Bestandspflege mit viel Liebe zum Detail eingesetzt. Sie finden also in eigener Sache Verwendung. All das lässt sich im Alltag leicht beobachten. Tag für Tag sind in unseren Wohnungen und Häusern Fachleute unterwegs, um etwas zu optimieren, zu reparieren oder zu konzipieren. Ein Großteil des Gewinns, den der Spar- und Bauverein erwirtschaftet, wird entweder in Form von Bestandspflege, Modernisierungen oder Sanierungen reinvestiert. Und dazu kommen immer wieder ehrgeizige Neubauprojekte. Investoren sprechen, wenn sie neue Immobilien entstehen lassen, gerne von Betongold, das aus ihrer Sicht so verlockend glänzt. Wir als Wohnungsgenossenschaft sprechen lieber von Investitionen in die Zukunft, von denen unsere Mitglieder und unsere Stadt profitieren. Wir schaffen Werte zum Anfassen, in denen man auch noch richtig gut wohnen kann.



Unsere Genossenschaft ist sehr stolz auf ihre **Unabhängigkeit**. Wir arbeiten im Auftrag und im Interesse unserer Mitglieder und kommen ohne Investoren aus.

Herkömmliche Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben in der Regel ein grundlegendes Problem. Im Fachjargon ist, wenn es um unterschiedliche Interessen von Mieter und Vermieter geht, von einem „nutzerfremden Interesse“ die Rede. Diese Formulierung und der damit gemeinte Interessenkonflikt sind uns fremd. Der Spar- und Bauverein hat keinerlei Verpflichtungen gegenüber externen Investoren. Er agiert finanziell unabhängig und hat ein zentrales Interesse, so steht es auch in der Satzung der Genossenschaft – nämlich, dass seine Mitglieder gut und sicher wohnen.

Die Unabhängigkeit des Spar- und Bauvereins ist in seiner Rechtsform fest verankert. Als Genossenschaft bleibt das Prinzip der Selbsthilfe unser ureigener Antrieb. Unsere Mitglieder finden sich freiwillig zusammen. Ihre wirtschaftliche Förderung gelingt aus eigener Kraft, ohne Unterstützung Dritter. Zu unserem Bestand gehören in erster Linie privat genutzte Wohnungen und Häuser. Wir bauen und betreiben aber auch Gemeinschaftsanlagen. Dazu gehören unter anderem unsere Treffpunkte. Und wir besitzen Immobilien, die von Gewerbebetrieben sowie von sozialen und kulturellen Einrichtungen genutzt werden. Bestes Beispiel: In Vahrenwald vermieten wir das Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses an den Betreiber einer Kindertagesstätte. Die dort angebotene Kinderbetreuung kommt dem Stadtteil Vahrenwald und damit auch Eltern aus dem Mitgliederkreis des Spar- und Bauvereins zugute.

Die finanzielle Unabhängigkeit unserer Genossenschaft bleibt durch zwei wesentliche Punkte gewährleistet. Vorstand und Aufsichtsrat des Spar- und Bauvereins folgen einer gemeinsamen Strategie, die auf ein kontinuierliches Wachstum und eine intensive Bestandspflege abzielt. Den Großteil der Mieteinnahmen reinvestieren wir in unsere Wohnungen und Häuser. Damit sind die Mitglieder des Spar- und Bauvereins seine Anteilseigner und seine Kapitalgeber. Letzteres wird auch durch unsere Spareinrichtung unterstützt. Sie gibt es ausschließlich für die Mitglieder unserer Genossenschaft und deren Angehörige. Ihre Mitarbeiter sind bestens geschult und gewährleisten eine sehr persönliche und individuelle Beratung. Die Spareinrichtung unterliegt den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Sie bietet den Mitgliedern attraktive Zinsen für ihre Geldanlage, die in Form von acht verschiedenen Sparmodellen möglich ist.

Ein Sparmodell lässt besonders aufhorchen. Denn der erstmals im Oktober 2015 angebotene Sparbrief passt perfekt zur Grundidee des Spar- und Bauvereins. Dieses nicht übertragbare Wertpapier garantiert unseren Mitgliedern nicht nur eine feste Verzinsung ihres Kapitals. Die Anlagebeträge leisten auch einen Beitrag zur Finanzierung von Neubauvorhaben des Spar- und Bauvereins. Sie machen uns damit unabhängiger von Krediten und bescheren Anlegern ein hohes Maß an Sicherheit. Für unsere Spareinrichtung gilt ohnehin: Sie darf kein Aktivgeschäft betreiben und Kredite vergeben. Damit bleibt sie von wesentlichen Risiken ausgeschlossen, die das klassische Bankgeschäft mit sich bringt. Und sie bewahrt ihre Unabhängigkeit.

Hannover ist lebenswert. Als einer der wichtigsten Vermieter fühlen wir uns der Stadt besonders verpflichtet. Der Spar- und Bauverein prägt Hannovers Stadtbild mit.

Wer gerne überprüfen möchte, wie viel vom Spar- und Bauverein eigentlich in ganz Hannover steckt, hat eine ziemlich lange und interessante Reise vor sich. Rund 8.000 Wohnungen in 14 Stadtteilen sind vielfältige Hingucker und machen eines deutlich: Unsere Immobilien tragen maßgeblich zum Erscheinungsbild der Stadt bei. Unsere Wohnungen und Häuser prägen ganze Straßenzüge. Die Neubauprojekte der Genossenschaft schaffen nicht nur neuen Wohnraum, sondern sind auch moderne Ergänzungen für die jeweiligen Stadtteile. Deshalb pflegt der Spar- und Bauverein einen sehr intensiven Dialog mit der Stadtverwaltung und deren zuständigen Abteilungen. Wir wollen unserer besonderen Rolle gerecht werden und leisten einen wichtigen Beitrag. Nicht umsonst ist folgender Kernsatz in unser Leitbild verankert: „Wir sind ein gutes Stück Hannover.“

Die Vielfalt in unserem Bestand hält uns mächtig auf Trab. Wir sind ständig damit beschäftigt, etwas zu modernisieren und zu sanieren. Das trägt zum Werterhalt unserer Häuser und zur Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder bei. Wer kennt das nicht? Ein Blick aus dem heimischen Fenster macht vor allem dann Spaß, wenn es in

der Nachbarschaft stimmt, wenn das Quartier insgesamt gut gepflegt ist und wenn man auf den Straßenzug vor der Haustür vielleicht sogar ein bisschen stolz sein kann. Die besondere Geschichte eines Hauses in der Berdingstraße, das dem Spar- und Bauverein gehört und unter Denkmalschutz steht, sei an dieser Stelle stellvertretend herausgepickt. Wir hätten dessen Fassade nicht mit so viel Liebe zum Detail und handwerklicher Präzision aufbereiten müssen. Aber wir haben das gerne gemacht und sind dafür belohnt worden. Beim gemeinsamen Fassadenwettbewerb der Maler- und Lackierergewerkschaft und Haus & Grundeigentum wurden wir 2014 im Rahmen ihres jährlich ausgerichteten Fassadenwettbewerbes zum Sieger gekürt. Unsere Mitarbeiter und kompetenten Dienstleister haben es in der Berdingstraße gemeinsam geschafft, das historische Bild des Straßenzuges aufrecht zu erhalten. Die preisgekrönte Maßnahme war der Auftakt zu vielen weiteren Maßnahmen in Linden-Nord. Unsere Mitglieder sollen in einem schönen Umfeld leben. Und wer noch nicht zu unseren Mitgliedern zählt, darf ruhig staunen über unser vorbildliches Engagement – für den Bestand und für Hannover insgesamt.

PREISGEKRÖNTE
FASSADE: WIR
KÜMMERN UNS MIT
LIEBE ZUM DETAIL.

Wir fühlen uns zur Fürsorge verpflichtet. Das gilt gegenüber unseren Mitgliedern und Mitarbeitern sowie allen Partnern und Dienstleistern.

Um das Große und Ganze zu veranschaulichen, sind kleine Beispiele oft hilfreich. Nehmen wir mal an: Die Heizung in einer unserer Genossenschaftswohnungen ist ausgefallen. Wem gilt dann eigentlich unsere besondere Fürsorge? In erster Linie natürlich unseren Mietern bzw. Mitgliedern. Wann immer ein Problem auftritt, wird es so schnell wie möglich erledigt. Wir können uns auf unsere Dienstleister und Handwerker, mit denen wir in der Regel seit Jahren erfolgreich zusammenarbeiten, immer verlassen. Viele von ihnen sind sogar Mitglied unserer Genossenschaft und damit eng an uns gebunden. Man kennt sich und schätzt sich. Für den Spar- und Bauverein ist es eine Selbstverständlichkeit, die Mehrheit seiner Aufträge an lokale Partner zu vergeben. Auf diesem Weg wird die regionale Wirtschaft gestärkt. Damit tragen wir zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei, stärken die kommunalen Haushalte und geben ein klares Bekenntnis zu Hannover ab.

Im Umgang mit allen Mitgliedern, Mietern, Geschäftspartnern, Behörden und Mitarbeitern des Spar- und Bauvereins legen wir großen Wert auf ein rücksichtsvolles Miteinander. Es soll geprägt sein von Ehrlichkeit, Fairness und Gesetzestreue. Entsprechende Verhaltensregeln haben wir in einer Compliance-Vereinbarung zusammengestellt, die als Teil unserer Betriebsvereinbarung verabschiedet worden sind. Ihre Inhalte ergänzen unsere grundlegenden organisatorischen Regeln. Sie enthält klare Richtlinien, mit deren Hilfe wir Korruption und ähnlichen Gesetzesverstößen vorbeugen. Fürsorge heißt in diesem Fall: Wir achten darauf, dass der genossenschaftliche Grundgedanke stets beachtet wird und alle Mitarbeiter des Spar- und Bauvereins ihrer besonderen Verantwortung gerecht werden.

Was im Kreis unserer Mitarbeiter den Arbeitsalltag bestimmt, trifft auch auf das Miteinander in der gesamten Genossenschaft zu. Wir verstehen uns als Gemeinschaft, die verständnisvoll, respektvoll und menschlich handelt. Genau dieser Zusammenhalt macht uns stark und sorgt dafür, dass wir unsere Ziele gemeinsam erreichen. Wir handeln solidarisch und leben ein Miteinander, das von Fairness, Offenheit und Verantwortungsbewusstsein geprägt ist. Insgesamt pflegt und bewahrt der Spar- und Bauverein genossenschaftliche Werte, die ebenfalls eine besondere Fürsorge verdienen. Damit wir unser Handeln konsequent auf diese Werte ausrichten können und selbstkritisch hinterfragen können, sind sie im Unternehmensleitbild festgehalten. Es ist 2013 von unseren Mitarbeitern gemeinsam mit Mitgliedern aus dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung entwickelt worden und dient als Orientierungshilfe. Das Leitbild informiert intern wie extern über unsere Werte und Ziele, an denen wir uns gerne messen lassen.



THEMA 2

SICHERHEIT



WIE WERTVOLL IST EIN SICHERES ZUHAUSE?

Unsere Häuser sind gut geschützt und vermitteln das Gefühl von Sicherheit. Auch das **Dauernutzungsrecht** sorgt dafür, dass unsere Mitglieder entspannt leben und wohnen.

Wir alle fühlen uns dort wohl, wo wir es uns wohnlich gemacht haben und gerne leben. Es geht uns um Geborgenheit und Gemütlichkeit. Wo sich das erleben und genießen lässt, fühlt man sich auch heimisch und sicher. Wer Mitglied des Spar- und Bauvereins ist, bekommt ganz sicher mehr geboten als bei einem klassischen Vermieter. Zu unseren genossenschaftlichen Werten gehören unter anderem Partnerschaft, Gemeinschaft, Geborgenheit, Solidarität, Nähe und Verlässlichkeit.

Unsere Mitglieder können sich darauf verlassen, dass mit uns auf lange Sicht zu rechnen ist. Dauernutzungsrecht: Der Begriff hört sich etwas spießig an, steht aber für einen elementaren Vorteil, den eine Wohnungsgenossenschaft bietet. Wir räumen unseren Mietern ein lebenslanges Wohnrecht ein. Das ist fest in unserer Satzung verankert und ein Bekenntnis, das allen Beteiligten richtig gut tut.

Mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen am Spar- und Bauverein wird eines besiegelt: Unsere Mitglieder können uns als Genossenschaft in die Pflicht nehmen und vielfältig profitieren. Denn der Spar- und Bauverein bekennt sich zu einer besonderen sozialen Verantwortung, schafft bezahlbaren Wohnraum für seine Mitglieder und fühlt sich nicht nur temporär verpflichtet.

Als Genossenschaftsmitglied ist man praktisch unkündbar und kann so lange in seiner Wohnung bleiben, wie man möchte. Diese Form von Planungssicherheit dürfte auf dem Mietermarkt einmalig sein, ist aber auch die logische Folge unserer Rechtsform und ermöglicht unseren Mitgliedern ein entspanntes Wohnen und Leben.

Angemessene Preise: Was heißt das konkret? Der Spar- und Bauverein bleibt mit seinen **fairen Mieten** unter dem in Hannover üblichen Marktniveau.

In unserer Satzung steht eine sehr wichtige, aber auch recht dehnbare Formulierung. Sie besagt: Die Wohnungen des Spar- und Bauvereins werden seinen Mitgliedern zu „angemessenen Preisen“ überlassen. Im Zuge von ständig steigenden Preisen und Mieten stellt sich natürlich die Frage, was „angemessen“ konkret zu bedeuten hat. Unsere Genossenschaft versteht sich im Grunde auch als Regulator auf Hannovers Wohnungsmarkt, der Fehlentwicklungen entgegenwirkt. Unser Auftrag lautet: Wir stellen allen Mitgliedern, also auch sozial schwächeren und einkommensschwächeren Menschen, zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung. Sie können sich in allen Lebenslagen auf uns verlassen. Unser großer Wohnungsbestand eröffnet quer durch das gesamte Stadtgebiet von Hannover faire und wohnliche Möglichkeiten für alle Mitglieder unserer Genossenschaft.

Mit dem Mietspiegel der Stadt Hannover, der zuletzt für 2015 ermittelt worden ist, gibt es eine belastbare Auswertung über das Mietniveau in der Stadt. Demnach wird in Hannover je nach Lage, Größe, Alter und Zustand einer Wohnung eine Nettokaltmiete zwischen 5,65 und 9,10 Euro pro m² verlangt. Auch wenn eine direkte Gegenüberstellung der Konditionen nicht möglich ist: Im Vergleich beschert der Spar- und Bauverein seinen Mitgliedern ein sehr günstiges Wohnen. Die Mehrheit unserer Mietverträge macht eine Nettokaltmiete im Bereich zwischen 4,51 und 6,50 Euro pro m² möglich. Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im gesamten Wohnungsbestand bei lediglich 5,46 Euro pro m². Dieser Wert belegt, dass sich eine Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft im wahrsten Sinne des Wortes bezahlt macht. Um solche Pluspunkte in eigener Sache zu untermauern, fragen wir in regelmäßigen Abständen bei unseren Mitgliedern nach, wie zufrieden sie mit uns sind und was im Detail für den Spar- und Bauverein spricht. Für entsprechende Antworten sorgt der sogenannte Mietermonitor – eine Befragung, die in Zusammenarbeit mit dem Institut für Markt-Umwelt-Gesellschaft erfolgt. Zu den wichtigsten Rückmeldungen zählt dabei, dass unsere Mitglieder nicht nur mit den Zuschnitten und dem Zustand ihrer Wohnungen zufrieden sind. Vor allem das gute Preis-Leistungs-Verhältnis wird immer wieder als Grund dafür genannt, warum die Mitglieder des Spar- und Bauvereins ihre Wohnsituation so positiv bewerten.

Gepflegte Quartiere sind bei uns selbstverständlich. Vorbildliche Außenanlagen, moderne Technik, wachsame Nachbarschaften – all das unterstützt ein **sicheres Wohnen**.

Wir schaffen alle notwendigen Grundlagen dafür, dass sich unsere Mitglieder sicher fühlen können. Moderne Hilfestellungen wie automatische Verriegelungstechniken an Haustüren, die für Komfort und Sicherheit sorgen, sind eine von zahlreichen Möglichkeiten. Doch der Schutz vor Einbrechern und die damit verbundenen baulichen Vorichtsmaßnahmen sind längst nicht alles. Beim Spar- und Bauverein, dessen Mitglieder in ihren Quartieren eine intakte Gemeinschaft vorfinden und pflegen, gibt es ein besonderes Miteinander. Wir sind sehr stolz auf wachsame Nachbarschaften. Im Kreis unserer Genossenschaft achten die Mitglieder aufeinander und reichen sich im Fall der Fälle eine helfende Hand. Vor allem für ältere Menschen ist es wichtig, dass sie sich nicht allein fühlen und auf nachbarschaftliche Hilfe verlassen können. Freundlichkeit, Hilfsbereitschaft und Rücksichtnahme: Tugenden wie diese stehen nicht auf Zetteln, die im Treppenhaus per Aushang publik gemacht werden. Sie werden in unserer Genossenschaft schon seit Generationen gemeinsam gelebt und von allen Beteiligten als wichtige Zugabe für ein schönes und sicheres Wohnen eingeschätzt.

Wir kümmern uns. Gerne und ständig. Vor allem in den Außenanlagen des Spar- und Bauvereins, die ein wichtiger Bestandteil für ein schönes und sicheres Wohnumfeld sind, gibt es immer wieder jede Menge zu tun. Die kontinuierliche Pflege der Außenanlagen, von denen viele in den vergangenen Jahren neu gestaltet und angelegt worden sind, ist aus vielerlei Gründen wichtig. Sie tragen zu einem positiven Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen bei. Das Beseitigen von möglichen Stolperfallen oder Mängeln schützt vor Unfällen. Und wer bei der Gestaltung seiner Außenanlagen darauf achtet, dass sie sich leicht pflegen lassen und eine möglichst freie Sicht auf die Hauseingänge gewähren, handelt umsichtig. Auch auf diesem Weg gelingt ein wichtiger Beitrag zu mehr Sicherheit in unserem Bestand und damit zu größtmöglicher Geborgenheit für jeden Einzelnen.

UNSERE
AUßENANLAGEN?
SIND MIT
SICHERHEIT SCHÖN.

THEMA 3 ALTER

WAS WIRD IM ALTER WIRKLICH VON WERT SEIN?

Der Wunsch, möglichst lange eigenständig zu wohnen, bleibt oft mit Sorgen verbunden. **Situationsgerechte Lösungen:** So nennen wir unsere vielfältigen Angebote und Hilfestellungen.

Auf den ersten Blick handelt es sich nur um kleine Beiträge. Wenn der Spar- und Bauverein wieder einmal in seinen Bestand investiert und Außenanlagen erneuert, wird penibel darauf geachtet, dass möglichst alle Wünsche berücksichtigt werden. Junge Familien wünschen sich Fahrradständer am Hauseingang oder im Innenhof. Freunde der Natur legen Wert darauf, dass viele Pflanzen und Hecken für ein freundliches Erscheinungsbild sorgen. Ältere Mitglieder wiederum sind darauf angewiesen, dass genügend Rollatorenhäuschen zur Verfügung stehen. Für viele Menschen wird ein Rollator mit fortgeschrittenem Alter zu einem unverzichtbaren Begleiter, der am besten in der Nähe des Hauseingangs möglichst bequem, trocken und sicher abgestellt werden kann. Um alle diese Wünsche erfüllen zu können, sind kluge Lösungen von Fachleuten gefragt, die nicht nur die nötige Erfahrung besitzen, sondern auch entschlossen handeln. Der Spar- und Bauverein scheut keine Mühen, um mit Hilfe von situationsgerechten Lösungen möglichst alle Mitglieder zufriedenzustellen – insbesondere die älteren und hilfsbedürftigen unter ihnen.

Der Spar- und Bauverein ist eine starke Gemeinschaft. Dank seiner Mitglieder, die sich gegenseitig unterstützen, entstehen äußerst wertvolle Solidargemeinschaften. Sich im Kreis der Nachbarschaft gegenseitig zu helfen, ist für ältere Menschen der erste Schritt, um so lange wie möglich eigenständig wohnen zu können. Je größer das Bedürfnis nach konkreter Hilfe wird, desto wichtiger sind zusätzliche Angebote. Mit dem Altersgerechten Wohnen, das in unserem Groß-Buchholzer Quartier in der Käthe-Steinitz-Straße so vorbildlich funktioniert, sorgt der Spar- und Bauverein für zusätzlichen Halt und Unterstützung. Dort können unsere Mitglieder eigenständig leben und in ihren Wohnungen kleine Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Ein Nachbarschaftstreffpunkt, der bequem zu Fuß zu erreichen ist, steht als Begegnungsstätte und Veranstaltungsort zur Verfügung. Ob bei Nachbarn, bei unserem Concierge oder bei der mit uns kooperierenden Johanniter-Unfall-Hilfe: Wer Hilfe, einen Ratschlag oder Gesellschaft sucht, wird ihn garantiert finden. Sich darauf verlassen zu können und nicht allein zu fühlen – genau das ist im Alter besonders wertvoll und ein Privileg für die Mitglieder unserer Genossenschaft.



Mit dem Wohnservice in Vahrenwald haben wir ein Musterbeispiel dafür geschaffen, wie unsere Mitglieder zahlreiche Beratungs- und Serviceleistungen kostenlos in Anspruch nehmen können. Ein Besuch in unserem Glaspavillon auf dem Jahnplatz belegt: Beim Spar- und Bauverein gibt es auf jede Frage eine Antwort und viele wichtige Hilfestellungen im Alltag dazu. Freundliche und gute geschulte Mitarbeiter sorgen an fünf Tagen in der Woche dafür, dass der Wohnservice als wichtige Anlaufstelle funktioniert. Hier geht es auch darum zu helfen, das richtige Formular zu finden und auszufüllen sowie bei Behördengängen zu unterstützen. Unsere Mitarbeiter finden auch eine Lösung, wenn die Post unserer Mitglieder während des Urlaubs angenommen werden soll oder Fahrdienste und Einkaufshilfen gewünscht sind.

Die Größe einer Wohnung muss stimmen. Der Zuschnitt und die Ausstattung auch. **Passender Wohnraum:** Damit kennen wir uns zum Wohl unserer Mitglieder bestens aus.

Die Vorlieben für ideale Grundrisse von Wohnungen verändern sich. Was einst noch als praktisch und schick galt, wird ein Jahrzehnt später vielleicht als nachteilig empfunden. Im großen Bestand des Spar- und Bauvereins gibt es viele vorbildliche Wohnlösungen, aber auch noch Nachholbedarf. Die Sensibilität bei Architekten und Planern, wie wichtig etwa barrierefreie Wohnraumangebote sind, hat sich erst nach und nach entwickelt. Auch die demographische Entwicklung mit zunehmender Eigenständigkeit im Alter führt dazu, dass manches überdacht und im Einzelfall neu konzipiert werden muss. Wann immer der Spar- und Bauverein in seinen Bestand investiert: Unsere Mitarbeiter prüfen bis ins Detail, was verbessert werden kann und welche Angebote sich zeitgemäßer gestalten lassen. Alle Mitglieder dürfen von uns erwarten, dass wir uns kümmern und im Rahmen der wirtschaftlichen Vernunft möglichst viele individuelle Wünsche erfüllen.

Wir erleben immer wieder: Es lohnt sich, das persönliche Gespräch zu suchen und gemeinsam nach praktikablen Anpassungsmöglichkeiten zu suchen. Warum soll es nicht gelingen, ein Badezimmer mit vertretbarem Aufwand altersgerecht umzugestalten? Im Fachjargon ist von Wohnraumanpassungsmaßnahmen die Rede. Es gibt im Einzelfall durchaus die Chance, dass zum Beispiel eine Badewanne ohne Ein- und Ausstiegshilfe durch eine begehbare Duschkabine ersetzt wird. Ob und zu welchen Konditionen eine solche Veränderung möglich ist, muss im Einzelfall besprochen und geprüft werden. Wichtig für unsere Mitglieder ist die Kernbotschaft: Grundsätzlich ist erst einmal nichts unmöglich. Entscheidend ist, dass darüber gesprochen und konstruktiv nach einer zukunftsorientierten Lösung gesucht wird.

Jeder kann mitmachen, niemand muss. **Soziale Kontakte** in unserer Genossenschaft zu knüpfen, ist äußerst einfach. Wir stellen für unsere Mitglieder ganz viel auf die Beine.

Auf ein kühles Getränk zum Sommerfest, für einen stimmungsvollen Nachmittag zum Herbstfest, mit guter Laune auf einen Tagesausflug: Beim Spar- und Bauverein gibt es jede Menge zu erleben. Wir sind kein Verein, der seine Mitglieder dazu drängt, fröhlich und gesellig zu sein. Aber wir stellen ganz viel auf die Beine und schaffen attraktive Angebote für Jung und Alt. Der Veranstaltungskalender, der unserem Mitgliedermagazin „unter uns“ regelmäßig beiliegt, lädt zu einer Vielzahl von Gruppen, Festen, Aktivitäten und Ausflügen ein. Warum eigentlich? Weil es für uns bereits eine liebgewordene Tradition geworden ist, Gemeinschaftserlebnisse zu fördern. Unsere Nachbarschaften funktionieren, weil man sich kennt, schätzt und regelmäßig begegnet. Das große Sommerfest des Spar- und Bauvereins etwa bringt Mitglieder, Mitarbeiter und deren Familien ungewollt zusammen. Wer Lust auf gemeinsame Ausflüge hat, ist bei unseren beliebten Mitgliederfahrten sehr herzlich willkommen. Wer sich erst einmal aufgerafft und bei einem der zahlreichen Angebote mitgemacht hat, stellt schnell fest: Es macht einfach mehr Spaß, gemeinsam etwas zu erleben oder auszuprobieren. Aktiv zu bleiben, sich fit zu halten und Freude zu haben: Vor allem solche Aspekte sind im Alter äußerst wertvoll.

Die beste Gelegenheit, etwas zu erleben und mitzugestalten, bieten eindeutig unsere Treffpunkte. In Groß-Buchholz, Limmer, Ricklingen, Vahrenwald und am Kronsberg sind Anlaufstellen für ein wertvolles Miteinander entstanden, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Schachduelle, Nähtreffs, Computerkurse, Gymnastikgruppen, Gedächtnistraining und Sprachunterricht: Der Vielfalt in den Treffpunkten sind keine Grenzen gesetzt. Und das Beste an den interessanten Kursen und Angeboten ist: Die Mehrheit von ihnen wird durch Ehrenamtliche organisiert und lebt davon, dass sich unsere Mitglieder aktiv einbringen. Es mag für Außenstehende profan klingen: Aber in unseren Treffpunkten haben sich auch einige Gruppen zusammengefunden, denen es einfach nur um gute Gespräche bei einem duftenden Kaffee und einem leckeren Stück Kuchen geht. Daraus entstehen Rituale, Gewohnheiten und Freundschaften. Vor allem lebenserfahrene Mitglieder, die alleinstehend sind, finden auf diesem Weg wertvolle soziale Kontakte. Gerade ältere Menschen legen viel Wert darauf, sich austauschen zu können und Teil einer funktionierenden Nachbarschaft zu sein. Wir öffnen ihnen als Genossenschaft dafür gerne die richtigen Türen.



THEMA 4

LEBENSQUALITÄT



WAS MACHT HANNOVER LEBENSWERT?

Der Maschsee? Herrlich. Die Eilenriede? Eine grüne Oase. Doch unseren Mitgliedern ist an Hannover eines noch wichtiger: ihr lebenswertes Wohnumfeld in der Genossenschaft.

Hier kommt eine Preisfrage: Woran erkennt man bei einem Spaziergang durch Hannover, dass man gerade am Bestand des Spar- und Bauvereins vorbeiflanziert? Antwortmöglichkeit A: An den Hinweisschildern aus Emaille, die unsere Häuser schmücken. Antwortmöglichkeit B: Am gepflegten Zustand der Immobilien und deren Außenanlagen. Hier kommt die Auflösung: A und B sind richtig. Wir werden immer dafür gelobt, dass unsere Quartiere sehr freundlich und gepflegt aussehen. Das fängt schon mit dem ersten Eindruck an, der dank der einladenden Außenanlagen positiv ist. Gepflegte Fassaden und Hauseingänge runden diese Wirkung ab. Viele der idyllischen Innenhöfe in unserem Bestand sind ein Blickfang. Spielplätze für die Kleinen und Sitzgelegenheiten zum Verweilen gehören ebenfalls zu den zahlreichen Angeboten und Annehmlichkeiten, für die wir sorgen. Selbst an Vogel-Nistkästen, die gefiederten Gästen Unterschlupf gewähren, ist in vielen Stadtteilen gedacht. Aus solchen vermeintlichen Kleinigkeiten entsteht in der Summe etwas sehr Schönes und Erholsames. Sie machen unsere Quartiere schöner, die jeweiligen Stadtteile attraktiver und damit Hannover insgesamt lebenswerter.

Was gemütlich, modern und lebenswert ist, definiert sich von Generation zu Generation neu. Es hat gute Gründe, dass der Spar- und Bauverein im Zuge seiner kontinuierlichen Bestandserweiterung auch neue Wege gegangen ist. Im Stadtteil Oberricklingen und am Kronsberg haben wir Neubauprojekte realisiert, deren Ziel nicht die Erstellung von Mehrfamilien-, sondern von Reihenhäusern war. Junge Familien mit Kindern sehnen sich heutzutage nach deutlich mehr Wohnfläche, als das noch vor 20 Jahren üblich war. Ihr Nachwuchs soll möglichst im eigenen Zimmer aufwachsen, auf einer Terrasse spielen können und im Idealfall einen Spielplatz oder eine Kindertagesstätte ganz in der Nähe erreichen können. Entsprechende Angebote für unsere jüngeren und künftigen Mitglieder zu schaffen, ist vor allem im Stadtgebiet von Hannover nicht immer einfach. Aber wir suchen immer wieder nach neuen Wegen, um modernen Wohnraum für unsere Mitglieder entstehen zu lassen. Auf diesem Weg gestalten wir Hannover mit und setzen städtebauliche Akzente mit nachhaltiger Wirkung.

Unsere Mitglieder wissen aus Erfahrung: Ein **lebendiges Miteinander** ist viel wert. Sie erleben es bei zahlreichen Festen und Angeboten unter der Regie des Spar- und Bauvereins.

Jeder ist gerne auch mal ein Stubenhocker. Das ist völlig in Ordnung und zu respektieren. Aber jede Wette: Es tut richtig gut, jene vielfältigen Angebote zu entdecken, die unsere Heimatstadt Hannover und der Spar- und Bauverein das gesamte Jahr über zu bieten haben. Unseren Mitarbeitern und den vielen Ehrenamtlichen macht es Spaß, sich für unsere Mitglieder zu engagieren und etwas Schönes zu organisieren.

Der Blick zurück auf so manch schwungvolle Festivität dient als schöner Beleg dafür, wie wichtig ein lebendiges Miteinander ist. Vom Tag der Ehrenamtlichen bis zu den vielen Stadtteilstesten in unserem Bestand: Die gute Laune, die es bei diesen Gelegenheiten zu entdecken gibt, ist ansteckend. Wenn unser Sommerfest in der Arndtstraße beziehungsweise im Innenhof hinter dem Verwaltungsgebäude des Spar- und Bauvereins ansteht, ist die Stadtverwaltung stets so freundlich, den eigentlich begrenzten Platz zum Feiern großzügig zu erweitern. Die benachbarte Türkstraße wird dann abgesperrt und in eine Mischung aus Flaniermeile und Erlebnissgasse verwandelt.

Es gab schon Sommerfeste, an deren Erfolg selbst strömender Regen nichts ändern konnte. Unsere Mitglieder feiern gerne gemeinsam und sind sich einig: Hannover ist eine richtig schöne Stadt, deren lebenswertes Miteinander in nicht unerheblichem Maße durch das Engagement des Spar- und Bauvereins bereichert wird.

Was auch immer auf die Beine gestellt wird: Ohne die Hilfe von Ehrenamtlichen könnte es so manches Angebot unserer Genossenschaft nicht geben. Für den Spieletreff, den PC-Kurs und den Tanztee gilt gleichermaßen: Einer muss sie ins Leben rufen, sich darum kümmern und den Takt vorgeben. In vielen Fällen arbeitet der Spar- und Bauverein mit bewährten Kooperationspartnern wie der Arbeiterwohlfahrt, der Johanniter-Unfall-Hilfe und dem Deutschen Roten Kreuz zusammen. Diese bilden gemeinsam mit unseren Mitarbeitern ein Netzwerk, das durch die Unterstützung ehrenamtlicher Helfer komplettiert wird.

Es hat logistische und finanzielle Gründe, dass der Spar- und Bauverein nicht sämtliche Angebote und Serviceleistungen selbst anbieten kann. Besonders die im Stadtteil Vahrenwald etablierte Initiative „Nachbarn für Nachbarn“ gilt als Musterbeispiel dafür, was sich alles bewegen lässt, wenn Freiwillige sich engagieren. Von gemeinsamen Ausflügen über das traditionelle Jahnplatzfest im Herbst bis zum Laternenumzug in der dunklen Jahreszeit: Nichts davon könnte im gewohnten Umfang stattfinden, wenn sich nicht immer wieder Ehrenamtliche in den Dienst der Sache stellen würden. Ihnen gebührt ein großes Dankeschön für ein genossenschaftliches, äußerst lebendiges Miteinander.

Mit uns kann man viel erleben. Der Spar- und Bauverein agiert am Puls der Zeit und macht so manches möglich. Wer **modernes Leben** mag, wird bei uns garantiert fündig.

Daumen hoch dafür. Der Spar- und Bauverein ist nicht nur eine erfolgreiche Genossenschaft, sondern auch ein modernes Unternehmen. Wer uns näher kennenlernen will, besucht gerne zunächst den Internet-Auftritt www.spar-undbauverein.de oder wird unser virtueller Freund. Wir kommunizieren mit unseren aktuellen und zukünftigen Mitgliedern auf klassischen sowie auf modernen Wegen. Unsere facebook-Fanseite informiert schneller als jedes Printmedium darüber, was sich beim Spar- und Bauverein tut und was es zu erleben oder sogar zu gewinnen gibt. Sich so mitzuteilen und auszutauschen, trifft den Zeitgeist. Und es signalisiert, dass unsere Genossenschaft am Puls der Zeit agiert.

WIR TUN GERNE
GUTES – UND REDEN
AUCH DARÜBER.



Wir versorgen unsere Mitglieder kontinuierlich mit Nachrichten – auch dank des viermal pro Jahr erscheinenden Mitgliedermagazins „unter uns“. Es erreicht seine Leser auf dem bewährten Weg als gedruckte Ausgabe, steht aber auch papierlos auf unserer Internetseite zum Herunterladen bereit. Damit das auch wirklich klappt, ebnen wir unseren Mitgliedern den Weg ins digitale Zeitalter. Wo immer es in unserem Bestand möglich ist, stellen wir dank verlässlicher Partnerunternehmen ein internetfähiges Kabelnetz zur Verfügung. Man muss das Internet, kabellose Verbindungen und soziale Netzwerke nicht mögen. Wichtig ist jedoch, dass solche Möglichkeiten auf Wunsch zur Verfügung stehen und ein modernes Leben ermöglichen.

Die Freunde unserer facebook-Fanseite und die Leser der „unter uns“ wissen bestens Bescheid. Es gibt zahlreiche Aktionen, mit deren Hilfe wir es versuchen und schaffen, unsere Mitglieder weg vom Computer, runter vom Sofa und raus aus den eigenen vier Wänden zu holen. Im Rahmen eines Gewinnspiels haben wir bereits Kindern die Sommerferien versüßt, indem wir ihnen einen Schwimmkurs unter professioneller Anleitung spendiert haben. Auch die Rollstuhl-Basketballer von Hannover United wissen, dass sie sich bei ihren Auftritten in der Bundesliga auf unsere Hilfe verlassen können. Der Spar- und Bauverein ist nicht nur Förderer des hannoverschen Sports, sondern auch der heimischen Kunst. Wir sind Partner der Galerie für Fotografie (GAF), die auf dem Gelände der Eisfabrik in der Südstadt Großartiges leistet. Dort gibt es regelmäßig kostenlose Ausstellungen, die erstklassige Fotos zeigen und den künstlerischen Nachwuchs fördern. Tue Gutes und rede darüber: Wir sind gerne Sponsor der GAF. Denn sie ist eine Bühne für Modernes und Sehenswertes. Beides macht Hannover für seine Einwohner und vor allem für unsere Mitglieder noch lebenswerter.

THEMA 5 UMWELT



WAS IST UNSERE UMWELT WERT?

Wir verstehen uns als zukunftsorientiertes Unternehmen und handeln verantwortungsvoll. Für unsere Mitglieder, für deren Kinder und der Umwelt zuliebe.

Unser Beitrag als Wohnungsgenossenschaft, den wir zum Umwelt- und Klimaschutz leisten können, ist nicht unerheblich. Gemeinsam mit den Mitgliedern wird ständig nach neuen Lösungen gesucht, um den gesamten Wohnungsbestand möglichst umweltfreundlich zu gestalten. In zahlreichen Stadtteilen haben wir Mitglieder bereits um Verständnis gebeten, weil dort eine energetische Sanierung durchgeführt worden ist. Mal sind die in die Jahre gekommenen Gasetagenheizungen durch eine über Fernwärme gespeiste, zentralisierte Heizungsanlage abgelöst worden. Dann wiederum ging es um den Austausch von alten Fenstern, die Sanierung von Balkonen, neue Dacheindeckungen und die Erneuerung von Wärmedämm-Verbundsystemen.

Die Geduld unserer Mitglieder mag angesichts solcher Maßnahmen strapaziert worden sein. Doch insgesamt geht es neben wichtigen Investitionen in unseren Bestand um ein großes und gemeinsames Ziel. Mit Hilfe von energetisch optimiertem Wohnraum leisten wir einen elementaren Beitrag zum Klimaschutz. Wenn der Energieverbrauch sinkt, entlastet das die Umwelt und spart Kosten ein – was unsere Mitglieder bei der Reduzierung ihrer Heizkosten unterstützt. Warum beide Aspekte so wichtig sind, zeigt ein Blick in die Statistiken. Heizungsanlagen, das belegen Untersuchungen des Umweltbundesamtes, verbrauchen in Deutschland etwa ein Drittel der gesamten Endenergie. Deshalb trägt jede energetische Sanierung und jedes energieeffiziente Neubauprojekt des Spar- und Bauvereins dazu bei, dass wir unsere Umwelt schonen, ohne die Wohnwünsche unserer Mitglieder zu vernachlässigen.

Die Ansprüche von Mietern sind in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen. Auch der Spar- und Bauverein folgt einer Strategie, die mit einer kontinuierlichen Aufwertung und Erweiterung seines Bestandes einhergeht. Dieser Wachstumskurs hat gute Gründe, denn das Stadtgebiet von Hannover ist stark gefragt. Im Gegensatz zu ländlichen Regionen, in denen es vermehrt Leerstände zu beklagen gibt, werden in der Landeshauptstadt kluge Konzepte für neuen Wohnraum benötigt. Ein gutes Beispiel dafür ist eine Veränderung im Bestand des Spar- und Bauvereins, die 2014 in Vahrenwald erfolgt ist. Dort haben wir im Eckbereich Benzweg/Melanchthonstraße ein Gebäude abgerissen, weil es nicht mehr wirtschaftlich hätte saniert werden können. Abriss und Neubau statt

Sanierung: Auch mit solch grundlegenden Entscheidungen kann es gelingen, der Umwelt etwas Gutes zu tun. Zugegeben: Durch jeden Abriss und Neubau entstehen Abfälle. Aber nach neuesten Energiestandards zu bauen, ist auch eine Investition in die Zukunft. Für unsere Mitglieder besteht die Chance auf sinkende Nebenkosten. Für unsere Umwelt bedeuten energieeffiziente Häuser eine deutliche Entlastung. Überzeugende Konzepte dafür zu entwickeln, ist für uns eine spannende Aufgabe und eine wichtige Herausforderung zugleich.

Damit wir auch sicher sind, auf dem richtigen Weg zu sein, lassen wir unser Handeln und unsere Arbeit regelmäßig von externen Fachleuten überprüfen. Mit der Qualitätsmanagement-Zertifizierung nach DIN ISO 9001:2008 ist dem Spar- und Bauverein bereits mehrfach bestätigt worden, dass er zu den ersten Adressen der deutschen Wohnungswirtschaft zählt. Im Rahmen solcher Überprüfungen geht es unter anderem um die Bereiche Instandhaltung und Modernisierung. Unserer Genossenschaft ist wiederholt bestätigt worden, dass sie über ein funktionierendes und wirksames Qualitätsmanagement-System verfügt. Im Dialog mit unseren Mietern überlassen wir nichts dem Zufall und sorgen für eine größtmögliche Transparenz. Wie hoch sind die Betriebskosten? Wie lassen sich die Nebenkosten senken? Es ist kein Zufall, dass wir kluge Antworten auf diese Fragen finden. Wir hinterfragen uns kontinuierlich und lassen uns regelmäßig zertifizieren. 2004 ist der Spar- und Bauverein mit einem Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft dafür ausgezeichnet worden, dass sein Management zur Senkung der Nebenkosten vorbildlich ist. Wir bleiben konsequent dabei und lassen nicht nach: Der Spar- und Bauverein ist darauf bedacht, möglichst nachhaltig zu agieren.

Vor der eigenen Haustür zu kehren, ist immer wichtig.
Wir gehen mit gutem Beispiel voran. Unser hausinternes
Energiekonzept ist eine saubere Lösung.

Schon gemerkt und gesehen? Wenn unsere Mitarbeiter im Stadtgebiet unterwegs sind, steuern sie immer häufiger umweltfreundliche Autos. Inzwischen gehören vier E-Smarts zu unserem Fuhrpark und sind eine wirklich saubere Lösung. Die flotten Elektroautos verbrauchen auf einer Strecke von 100 km lediglich 15 kWh Strom. Sie werden mit Strom „aufgetankt“ und erzeugen keinerlei CO₂, was die Umwelt erheblich entlastet. Pro Geschäftsjahr gelingt es somit, insgesamt rund 1.400 Kilogramm CO₂ einzusparen. Und ganz ehrlich: Der Fahrspaß bleibt dabei nicht auf der Strecke. Unsere E-Smarts sind kleine Flitzer, die wir sehr gerne mit unserem Logo schmücken und konsequent einsetzen.

Kleine Ideen mit großer Wirkung wie am Beispiel der E-Smarts klingen so simpel. Aber sie müssen erst einmal entwickelt und entdeckt werden. Um sich nachhaltig zu engagieren und gute Ideen auszutauschen, ist der Spar- und Bauverein Mitglied der Klima-Allianz 2020. Im Rahmen dieser Initiative bemühen sich Bürger, Unternehmen, Verbände und Organisationen gemeinsam darum, dass bis 2020 im Stadtgebiet von Hannover 40 Prozent weniger Treibhausgase ausgestoßen werden als 1990. Außerdem spielen wir eine wichtige Rolle in der Klimaschutzagentur Region Hannover. Seit dem 1. Januar 2015 gehört der Spar- und Bauverein zu ihrem Gesellschafterkreis. Wir sind damit vom langjährigen Förderer zum festen Partner aufgestiegen und übernehmen noch mehr Verantwortung für den Klimaschutz. Die Klimaschutzagentur ist ein gemeinnütziger Zusammenschluss von Unternehmen, die wichtige Aktivitäten in der Region Hannover zugunsten der Umwelt steuern. Ihre Partner und Mitstreiter verfolgen auch das Ziel, in der Region Hannover den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen deutlich zu reduzieren. Außerdem treiben sie den Einsatz regenerativer Energieträger und von Effizienztechnologien voran.

Wie einfach es ist, sich mit eigenen Maßnahmen am Umwelt- und Klimaschutz zu beteiligen, stellt auch der hauseigene Nachwuchs des Spar- und Bauvereins unter Beweis. Mehrere unserer Auszubildenden haben an einem Weiterbildungsangebot der Industrie- und Handelskammer Hannover teilgenommen und dürfen sich seitdem „Energyscouts“ nennen. Sie haben mit Hilfe von praktischen Übungen gelernt, wie man Potenziale zur Energieeinsparung in seinem Ausbildungsbetrieb entdeckt. Auf diesem Weg konnte so manchem etablierten Mitarbeiter vor Augen geführt werden, dass ein Beitrag zu mehr Energieeffizienz gar nicht so schwer ist – zum Beispiel durch die Verlängerung der Nachtabenkung, um vier Prozent der Gesamtheizlast einzusparen. Außerdem sind dank eines Gemeinschaftsprojektes, das die Auszubildenden eigenständig betreut haben, die Leuchtmittel im Verwaltungsgebäude des Spar- und Bauvereins umgerüstet worden. Seitdem vorhandene Halogenleuchtmittel durch moderne, energiesparende LED-Röhren und -Spots ausgetauscht worden sind, gelingt allein auf diesem Weg eine Energieeinsparung von 70 Prozent. Unsere Auszubildenden haben mit ihren Ideen die gesamte Belegschaft für weitere Einsparpotenziale und ein umweltbewusstes Verhalten sensibilisiert. Die Beiträge der einzelnen Mitarbeiter summieren sich. Insgesamt sind wir sehr stolz darauf, gemeinsam einem Energiekonzept zu folgen, das von einer auf Nachhaltigkeit bedachten Genossenschaft erwartet werden darf.



THEMA 6

ZUKUNFT



WAS WIRD IN ZUKUNFT WERTVOLL SEIN?

Unsere Mitglieder können sich darauf verlassen. Der Spar- und Bauverein will Hannovers Zukunft gestalten – mit **modernen Neubauten** und vielen guten Ideen.

Die Mischung in unserem gesamten Bestand ist faszinierend. Von der klassischen Mietwohnung – mal in ruhiger, mal in zentraler Lage – über komfortable Reihenhäuser bis hin zum Altersgerechten Wohnen gibt es nahezu alles, was sich unsere Mitglieder wünschen. Als Hannovers älteste und größte Wohnungsgenossenschaft haben wir ein feines Gespür dafür entwickelt, was den Bedarf deckt und zugleich den Zeitgeist trifft. Unsere Reihenhäuser, die in Oberricklingen und am Kronsberg entstanden sind, werden vor allem von jungen Familien als Schritt nach vorne empfunden. Eine eigene Terrasse, eine kleine Gartenfläche, ein Pkw-Stellplatz: Auf dem aktuellen Wohnungsmarkt geht es um Kriterien, die einst als Luxus eingestuft worden wären und heute ganz normal sind. Nach dem zweiten Weltkrieg war es in Deutschland und natürlich auch in Hannover erst einmal wichtig, möglichst schnell viele Wohngebäude zu bauen. Heute geht es vor allem in Ballungszentren darum, bestehende Quartiere zu optimieren oder auf dem stark begrenzten Raum im Innenstadtbereich neue entstehen zu lassen.

Wann immer sich der Spar- und Bauverein um Neubauprojekte bemüht: Es gibt dabei erhöhte Anforderungen, die berücksichtigt werden müssen, um Energieverschwendung vorzubeugen. Sämtliche Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu erfüllen und trotzdem so zu bauen, dass bezahlbarer Wohnraum für die Mitglieder entsteht, ist nicht immer realistisch. Trotzdem bleibt der Spar- und Bauverein seiner Rolle als treibende Kraft treu. Wir suchen stets nach geeigneten Grundstücken und Baugenehmigungen, um den Bestand der Genossenschaft im Stadtgebiet von Hannover kontinuierlich erweitern zu können. Weil der Immobilienmarkt hart umkämpft ist, kann es passieren, dass wir von unserer eigentlichen Strategie manchmal leicht abweichen müssen. Als strategisches Ziel haben sich Aufsichtsrat und Vorstand des Spar- und Bauvereins darauf geeinigt, den Bestand pro Geschäftsjahr um rund 60 Wohnungen zu ergänzen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind viele Anstrengungen notwendig. Und von Vorhaben zu Vorhaben wird immer wieder kritisch zu prüfen sein, wie neuer und energieeffizienter Wohnraum entstehen kann, ohne dabei die wirtschaftliche Vernunft zu vernachlässigen. Beide Aspekte zu berücksichtigen, ist auch eine Form von Nachhaltigkeit. Bei allem Ehrgeiz und allen formulierten Zielen zum Wohl der Mitglieder bleibt es die oberste Maxime unserer Genossenschaft, ihre Wirtschaftlichkeit auf keinen Fall zu gefährden.

Die Mitarbeiter des Spar- und Bauvereins spielen eine Hauptrolle. Im Zuge einer nachhaltigen **Personalentwicklung** fördern wir unser gesamtes Team sehr gezielt.

Ein kurzer Anruf genügt. Es lässt sich leicht herausfinden, wie motiviert und qualifiziert unsere Mitarbeiter sind. Warum wir das mutig betonen? Weil sich die Belegschaft des Spar- und Bauvereins besonderen Werten verpflichtet fühlt und entsprechend handelt. Sie freuen sich auf die Anliegen unserer Mitglieder und sind immer gut informiert. Damit das so bleibt, achten wir auf die Qualifizierung und Weiterbildung sämtlicher Mitarbeiter. Wer kundenfreundlich agieren will, sollte darauf vorbereitet sein. Deshalb bieten wir unseren Mitarbeitern vielfältige Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen an. Ob Seminare, Kurse oder Fortbildungen: Im Zuge einer nachhaltigen Personalentwicklung geht es darum, möglichst optimale Rahmenbedingungen zu schaffen und die gesamte Belegschaft gezielt zu fördern.

Auch eine intensive Gesundheitsprävention ist Teil unseres Personalwesens. Beim alljährlichen Gesundheitstag, der in der Regel direkt in der Hauptverwaltung des Spar- und Bauvereins stattfindet, werden die Mitarbeiter für wichtige Themen in eigener Sache sensibilisiert. Stress abbauen, die Gesundheit schonen plus eine gesunde Ernährung: Zur Förderung der Gesundheit unserer Mitarbeiter gehört es, attraktive Angebote zu schaffen. Sportliche Aktivitäten wie Drachenbootrennen, Firmenläufe oder Betriebsfußball sind eine willkommene Abwechslung auf freiwilliger Basis. Und sie dokumentieren, dass der Spar- und Bauverein auch aus Sicht der Mitarbeiter eine ebenso starke wie lebenslustige Gemeinschaft ist. Um den Mitarbeitern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu erleichtern, sind wir seit dem 1. November 2014 ein Partnerunternehmen von Fluxx. Das familienfreundliche Projekt der Stadt Hannover ermöglicht im Fall der Fälle eine Kinderbetreuung und gezielte Beratung.

Ein umsichtiger Arbeitgeber kümmert sich selbst um guten Nachwuchs. Der Spar- und Bauverein legt großen Wert darauf, im Rahmen seiner **Ausbildung** einen guten Job zu machen.

Sie sind eine Bereicherung, die auf Trab hält. Wann immer der Spar- und Bauverein Praktikanten oder Auszubildende bei sich hat, wird es spannend. Die neue Generation der Immobilienkauffrauen und -männer hat klare Vorstellungen und ist auf Zack. Wir haben uns in der Branche einen Namen dafür gemacht, dass unsere Ausbildung auf sehr hohem Niveau erfolgt. Obwohl wir nicht jeden Auszubildenden übernehmen können, plagt uns zum Ende der Lehrzeit kein schlechtes Gewissen. Wer beim Spar- und Bauverein gelernt hat, darf sich in der Regel auf beste Chancen auf dem Arbeitsmarkt freuen.

Unsere betriebliche Ausbildung und der Unterricht in der Berufsschule werden durch praxisorientierten Fernunterricht am Europäischen Bildungszentrum in Bochum ergänzt. Dass wir als Ausbildungsbetrieb einen guten Job machen, bestätigen uns auch immer wieder jene Schüler, die sich im Rahmen des Zukunftstages für unsere Branche interessieren. Im Idealfall kehrt ein neugieriger Schüler, der uns als Arbeitgeber schon kennengelernt hat, nach seinem Schulabschluss als Auszubildender zu uns zurück.

Es hat sich herumgesprochen, dass wir ein vorbildlicher Ausbildungsbetrieb sind und sich unser Nachwuchs bereits mit nachhaltigen Themen auseinandersetzen soll. Selbst an solch sensiblen Vorgängen wie der Entwicklung unseres genossenschaftlichen Leitbildes werden unsere Auszubildenden beteiligt und bringen sich aktiv ein.

DER NACHWUCHS
FINDET: WIR MACHEN
EINEN GUTEN JOB.

Nachhaltigkeit – der Begriff bleibt eng verbunden mit Begriffen wie Konstanz, Vernunft und Zukunft. Der Spar- und Bauverein folgt einer klaren Strategie. Wir wollen unsere hervorragende Position im hannoverschen Wohnungsmarkt festigen und weiter wachsen. Es geht uns aber nicht darum, größer und wichtiger zu werden. Wenn wir als Genossenschaft expandieren, dann mit Vernunft und vernünftigen Zielen. Im Innenstadtbereich von Hannover fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Deshalb suchen wir nach Lösungen, die zu unseren Mitgliedern passen und die Hannover ein Stück voranbringen.

Geeignete und bezahlbare Grundstück, die für Neubauprojekte notwendig sind, bleiben in der Stadt Hannover Mangelware. Um unseren Zielen treu zu bleiben, gehen wir auch neue Wege. Es gibt Gründe dafür, dass sich der Spar- und Bauverein nicht nur in, sondern auch um Hannover engagiert. Wir sehen gute Chancen, unsere genossenschaftliche Idee vom bezahlbaren Wohnen mit Werten auch in der Region Hannover umsetzen zu können. Ein solcher Schritt bringt neue Herausforderungen und Chancen mit sich. Wir freuen uns im Auftrag unserer Mitglieder auf beides.

Was immer wir bewahren und vorantreiben: Der Spar- und Bauverein zeichnet sich durch ein soziales und nachhaltiges Handeln aus. Wie gut uns das auf Dauer gelingt, gehört kritisch hinterfragt und immer wieder beleuchtet. Regelmäßige Mieterbefragungen, Zertifizierungen und die Erstellung eines Sozialberichtes tragen dazu bei, dass die Qualität unserer Arbeit messbar wird. Wir wollen als Unternehmen weiter lernen und uns stetig weiterentwickeln. Im Zusammenspiel mit ehrenamtlichen Helfern möchten wir Nachbarschaften fördern und stärken. So entstehen Netzwerke der Hilfe, von denen wir fest glauben, dass sie allen Beteiligten nachhaltig gut tun.

