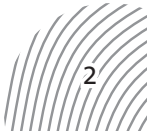


2016

Übersicht über die rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft

Firma	Spar- und Bauverein eG
Sitz	Hannover
Anschrift	30167 Hannover, Arndtstr. 5
Gründung	01.05.1885
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Hannover, Reg.-Nr. 259
Satzung	Fassung vom 06. Mai 2015 Höhe des Geschäftsanteils: 25,00 EUR Pflichtanteil je Mitglied, dem eine Wohnung, ein Platz in einem Heim oder ein Geschäftsraum überlassen worden ist: 375,00 EUR Haftsumme je Mitglied: es besteht keine Nachschusspflicht
Kündigungsfrist	3 Monate zum Ende eines Geschäftsjahres
Gegenstand des Unternehmens	Die Genossenschaft errichtet, bewirtschaftet, erwirbt und betreut Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, in der von den Mitgliedern und deren Angehörigen Einlagen angenommen werden. Die Genossenschaft darf zur Erreichung und/oder Sicherung ihres Zwecks im Inland Beteiligungen erwerben sowie Tochtergesellschaften, Vereine und Stiftungen errichten.
Geschäftsjahr	01. Januar bis 31. Dezember





INHALTSVERZEICHNIS

5 VORWORT

6 LAGEBERICHT

- 6 Grundlagen des Unternehmens
- 9 Allgemeine Lage der Wirtschaft
- 11 Wohnen und Leben in Hannover
- 12 Wirtschaftsbericht
- 14 Neubau
- 18 Bestandspflege
- 19 Beschwerdemanagement
- 20 Mitglieder und Geschäftsanteile
- 21 Spareinlagen
- 21 Mitarbeiter und Ausbildung
- 22 Ehrenamtliche
- 24 Wirtschaftliche Lage
- 27 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

30 DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

- 30 Bilanz zum 31.12.2016
- 32 Gewinn- und Verlustrechnung
- 34 Anhang zum Jahresabschluss

52 VERWALTUNGSORGANE

- 52 Vertreterversammlung
- 53 Aufsichtsrat und Vorstand
- 54 Bericht des Aufsichtsrates
- 55 Bestätigungsvermerk
- 58 Von der Gründung bis zur Gegenwart –
132 Jahre Spar- und Bauverein in Zahlen





VORWORT

Unser Erfolg hinterlässt Spuren

Dieser Geschäftsbericht ist eine herzliche Einladung. Er entführt seine Leser auf eine Stadtführung quer durch Hannover. Der Spar- und Bauverein ist in 15 Stadtteilen ein verlässlicher und verantwortungsbewusster Vermieter. Unsere Genossenschaft kümmert sich um das Wohl ihrer Mitglieder, pflegt ihren Wohnungsbestand und hinterlässt viel Gutes. Die folgenden Seiten belegen mit konkreten Projekten und Zahlen: Wir engagieren uns in der Gegenwart und gestalten die Zukunft. Mit Modernisierungen, Sanierungen, Neugestaltungen des Wohnumfeldes und Neubauten tragen wir dazu bei, dass der Spar- und Bauverein die Adresse für gutes Wohnen in Hannover ist.

Es hat gute Gründe, dass unsere Häuser und Wohnungen mit viel Aufwand gepflegt werden. Als regionaler Marktführer der Wohnungsgenossenschaften in Hannover möchten wir Spuren hinterlassen. Um einige Beispiele zu nennen: Fassaden mit Wiedererkennungswert, moderne Quartiere als Blickfang und gepflegte Außenanlagen mit Wohlfühlcharakter sind unsere Markenzeichen. Gute Arbeit und guter Service sind für uns selbstverständlich. Attraktiven Wohnraum zu fairen Mieten anzubieten, ist Teil unseres genossenschaftlichen Auftrages. Ihn zu erfüllen, hat uns auch im Geschäftsjahr 2016 angetrieben.

Mit dem Fingerabdruck, den der Spar- und Bauverein hinterlässt, stärkt er seine Spitzenposition. Man kennt uns und erkennt uns. Wir empfinden es als Privileg, das zu pflegen und weiterzuentwickeln,

was andere hinterlassen haben. Unser Bestand wird kontinuierlich ergänzt. Wir schaffen regelmäßig neuen Wohnraum, um aktuellen und künftigen Mietern trotz des angespannten Wohnungsmarktes in Hannover ein sicheres und bezahlbares Zuhause bieten zu können.

Als Genossenschaft blicken wir auf eine lange Tradition zurück, die eine besondere Verantwortung mit sich bringt. Der Spar- und Bauverein ist 1885 gegründet worden, weil im Zuge der damaligen Industrialisierung und Landflucht bezahlbarer Wohnraum sehr knapp war. Daraus ist Grundlegendes entstanden, von dem wir bis heute profitieren. Das Ziel kann nur sein, so gut und nachhaltig zu handeln, dass auch die Mitglieder der nächsten Generationen mit Dankbarkeit und Respekt auf unsere Arbeit zurückblicken. Dieser Geschäftsbericht beleuchtet, was wir dafür in 2016 getan und für die Zukunft auf den Weg gebracht haben. Unsere Arbeit trägt eine eigene Handschrift. Dafür sorgen Mitglieder, Mieter und Ehrenamtliche sowie Mitarbeiter und Partner gemeinsam. Sie machen mit Weitblick und Begeisterung etwas möglich, das einen hohen Wiedererkennungswert besitzt.

Ihr Vorstandsteam des Spar- und Bauvereins

Udo Frommann

Heinz Wensing

A stylized, handwritten signature in black ink, likely belonging to Udo Frommann.

A stylized, handwritten signature in black ink, likely belonging to Heinz Wensing.

LAGEBERICHT

Dieser Lagebericht basiert auf der Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 20). Er gibt detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

Grundlagen des Unternehmens

Der Spar- und Bauverein gehört in Hannover zu den führenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Hannovers älteste und größte Wohnungsgenossenschaft, verfügt über eine eigene Spareinrichtung und handelt ausschließlich zum Wohl seiner Mitglieder. Seine Kernaufgabe ist es, den Mitgliedern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Seit seiner Gründung im Jahre 1885 ist er kontinuierlich gewachsen und in mittlerweile 15 Stadtteilen von Hannover vertreten.

Im Berichtszeitraum haben 7.802 Wohnungen, 93 gewerbliche und eigengenutzte Objekte sowie 1.039 Garagen und Carports zum Bestand gehört. Die Wohn- und Nutzfläche hat sich zum 31. Dezember 2016 auf insgesamt 514.284,84 m² belaufen. Die durchschnittliche Kaltmiete kann seit Jahren auf einem erfreulich niedrigen Niveau gehalten werden. Sie lag, berechnet auf seinen gesamten Bestand, zum 31.12.2016 bei 5,53 Euro pro m² Wohnfläche. Wie zufrieden die Mieter mit den Konditionen und dem Zustand ihrer Wohnungen sind, belegt der zum Geschäftsjahresabschluss erstellte Leerstandsbericht. In ihm sind lediglich 116 Wohnungen (Vorjahr: 108) aufgeführt, die Ende 2016 nicht vermietet waren.

Ein Stück Hannover: Mit seinem Bestand wie in der Melanchthonstraße (Vahrenwald) prägt der Spar- und Bauverein ganze Quartiere und Stadtteile.



Wenn überhaupt Leerstände entstehen, dann in der Regel, weil in den jeweiligen Wohnungen bautechnische Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

Auch die geringe Fluktuation in seinem Bestand belegt, dass die Wohnraumangebote des Spar- und Bauvereins als attraktiv eingestuft werden. Lediglich 588 Mieter (Vorjahr: 572) haben im Berichtszeitraum ihre Wohnung gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 7,54 Prozent. In 50 Fällen hat es einen altersbedingten Umzug und in 70 Fällen hat es leider Veränderungen im Bestand gegeben, weil Wohnungsnutzer oder Angehörige verstorben sind. 91 Mieter sind dem Spar- und Bauverein im Rahmen eines Wohnungstausches treu geblieben und haben eine andere Wohnung bezogen. In der geringen Wechselquote für 2016 sind acht Umsetzungen wegen durchgeführter bzw. geplanter Abrisse im Stadtteil Oberricklingen (Bettenser Straße, Levester Straße und Springer Straße) enthalten, so dass für diese Mieter neuer Wohnraum gefunden werden musste. Die dafür notwendigen Maßnahmen sind im Geschäftsjahr 2016 konkretisiert und eingeleitet worden.

Die Mitgliederzahl nimmt seit Jahren eine sehr erfreuliche Entwicklung. 24.628 Mitglieder (Stichtag 31.12.2016), von denen die Mehrheit im Bestand wohnt, lassen auf eine hohe Akzeptanz schließen. Der Spar- und Bauverein hat sich auf Hannovers Wohnungsmarkt den Ruf erworben, ein sehr guter Vermieter zu sein, der sich kümmert und engagiert. In seiner Satzung und in seinem Leitbild ist fest verankert, dass die besondere Rechtsform des Spar- und

Bauvereins eine besondere Verantwortung mit sich bringt. Als Wohnungsgenossenschaft steht er für hohe Werte und ein großes Maß an Solidarität. Er fühlt sich in erster Linie seinen Mitgliedern verpflichtet. Ihnen wird – unabhängig von ihrer jeweiligen Lebensphase – ein sicheres und zeitgemäßes Zuhause in lebendigen Quartieren zu fairen Mieten ermöglicht.

Das Erfolgsmodell des Spar- und Bauvereins basiert darauf, so unabhängig wie möglich agieren zu können. Die Spareinlagen seiner Mitglieder werden konsequent genutzt, um in den eigenen Bestand zu investieren. Dieser wird gepflegt, weiterentwickelt und durch Neubau ergänzt. Mit seinen Quartieren trägt der Spar- und Bauverein als einer der wichtigsten Vermieter in Hannover wesentlich zum Stadtbild bei. Er dokumentiert mit seinem sozialen Handeln und seinem vielfältigen Engagement, dass er eine erfolgreiche Genossenschaft, ein verlässlicher Partner und wichtiger Teil seiner Heimatstadt ist.

Die Strategie des Spar- und Bauvereins ist nicht auf eine Gewinnmaximierung ausgerichtet. Sie bleibt der Satzung treu und damit von Vernunft und Nachhaltigkeit bestimmt. Den Bestand kontinuierlich zu pflegen und zu erweitern, ist für die Genossenschaft eine Verpflichtung. Der Spar- und Bauverein will seinen Mitgliedern und künftigen Generationen etwas hinterlassen, das ihr Wohnen im Bestand lebenswert und Hannover zu einer schönen Adresse macht. Er ist ein wachsendes Unternehmen, dessen Handeln den Zeitgeist trifft. Dass sich Genossenschaften für ihre Mitglieder engagieren und besondere Werte pflegen, wird von immer mehr Menschen als

Bereicherung empfunden. Sie suchen nicht nur attraktiven Wohnraum, sondern legen auch Wert auf eine von Solidarität und Offenheit geprägte Nachbarschaft, die beim Spar- und Bauverein gelebt und gepflegt wird.

Neben seinem Kerngeschäft betrachtet es der Spar- und Bauverein als vorrangige Aufgabe, das gemeinschaftliche Miteinander in seinen Quartieren zu fördern. Damit das auch weiterhin gelingt, gibt es zahlreiche Service- und Freizeitangebote für die Mitglieder.

Mit seiner Wachstumsstrategie fühlt sich der Spar- und Bauverein für die kommenden Jahre und mit Blick auf seine steigenden Mitgliederzahlen gut aufgestellt. Die Genossenschaft führt intensive Gespräche, um weitere Grundstücke für Neubauprojekte erwerben zu können. Weil Bauland in Hannover sehr rar ist, sondiert der Spar- und Bauverein auch außerhalb des Stadtgebietes in der Region den Markt. In umliegenden Städten und Gemeinden nach Bauland zu suchen, trägt dem Umstand Rechnung, dass möglichst viele Wünsche aktueller und künftiger Mitglieder erfüllt werden sollen. Grundsätzlich gilt: Der Wohnbedarf der Menschen hat sich verändert. Familien bevorzugen Wohnangebote mit viel Raum zur Entfaltung und einem kinderfreundlichen Umfeld. Ältere Menschen haben zunehmend Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Der Spar- und Bauverein nimmt darauf Rücksicht und sucht aktiv nach neuen Chancen für ein gesundes Wachstum.

Gute Adressen: Fassaden wie die in der Heidornstraße (Südstadt) verraten, mit wie viel Liebe zum Detail der Spar- und Bauverein seine Häuser und Wohnungen pflegt.



Allgemeine Lage der Wirtschaft

Die deutsche Wirtschaft hat ihr stabiles Wachstum in 2016 auf hohem Niveau fortgesetzt. Laut des Statistischen Bundesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent gestiegen – und damit so stark wie seit 2011 nicht mehr. Diese Entwicklung wird als sehr erfreulich eingestuft, da für die Versorgung und Integration Hunderttausender Flüchtlinge erhebliche Mehrausgaben angefallen sind. Trotz dieser Herausforderungen und Belastungen hat der Bund nach Angaben des Bundesfinanzministeriums einen Überschuss von mehr als 6 Milliarden Euro erwirtschaftet, der zum Schuldenabbau genutzt wird. Für 2017 wird mit einem leicht schwächeren Wachstum von voraussichtlich 1,4 Prozent gerechnet.

Vor allem das hohe Niveau des privaten Konsums hat den deutschen Wirtschaftsaufschwung erneut begünstigt. Die weiteren wesentlichen Wachstumstreiber in 2016 waren die Rekordbeschäftigung, steigende Löhne und billiger Kraftstoff. Die privaten Konsumausgaben sind preisbereinigt um 2,0 Prozent höher als in 2015 ausgefallen und bleiben nach Einschätzungen zahlreicher Experten die wesentliche Stütze des Wirtschaftsaufschwungs. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die bundesweit zuletzt 10,9 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung ausgemacht hat, ist um 0,8 Prozent gewachsen. Das entspricht nahezu der Steigerung aus dem Vorjahr. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus und des Mangels an attraktiven Anlagealternativen bleiben die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiterhin positiv.

Deutschlands wirtschaftlicher Erfolg basiert auf einem sehr stabilen Arbeitsmarkt und hat in 2016 zugleich dafür gesorgt, dass so wenig Menschen wie seit 25 Jahren nicht mehr arbeitslos waren. Einem enorm hohen Beschäftigungsgrad mit rund 44 Millionen Erwerbstätigen stand zuletzt gegenüber, dass durchschnittlich nur 2,691 Millionen Bundesbürger erwerbslos waren. Die Jahresarbeitslosenquote ist in 2016 laut der Bundesagentur für Arbeit um 0,3 Punkte auf 6,1 Prozent zurückgegangen. Außerdem hat der Arbeitsmarkt von der guten Binnenkonjunktur und vom starken Export profitiert.

Auch der anhaltende Immobilienboom hat zum Aufschwung der deutschen Wirtschaft beigetragen. Der Hauptverband der deutschen Bauindustrie hat berechnet, dass in 2016 rund 290.000 Wohnungen fertiggestellt worden sind – davon etwa 260.000 Einheiten in neu errichteten Wohngebäuden. Für 2017 wird mit rund 325.000 Fertigstellungen gerechnet, für 2018 sogar mit 335.000 Einheiten. Um den weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum decken zu können, müssten in Deutschland allerdings bis zu 400.000 Wohnungen neu gebaut werden. „Wir brauchen neue Stadtteile und zugleich Verdichtung in den bestehenden“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW).

Vor allem die große Zugkraft von Großstädten und Ballungszentren sorgt für einen angespannten Wohnungsmarkt und steigende Mieten. Dazu kommt das veränderte Wohnverhalten. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus Bonn rechnet damit, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bis



Große Anziehungskraft: Hannover hat als Ballungszentrum und lebendige Stadt viel zu bieten. Entsprechend stark wächst seine Einwohnerzahl seit mehreren Jahren.

zum Jahr 2030 auf 47 m² steigt. Zur Jahrtausendwende hatte dieser Wert noch bei weniger als 40 m² gelegen. Der allgemeine Preisanstieg bei Wohnimmobilien, der seit 2010 andauert, wird sich nach Ansicht zahlreicher Experten angesichts niedriger Zinsen und der enorm hohen Nachfrage weiter fortsetzen.

Wohnen und Leben in Hannover

Starke Wirtschaft, hohe Lebensqualität, liebenswerte Stadtteile: Hannover hat in den vergangenen Jahren weiter an Attraktivität gewonnen und sich zudem als Niedersachsens führender Wirtschaftsstandort etabliert. Die Stadtverwaltung gibt regelmäßig repräsentative Umfragen in Auftrag, die Aufschluss darüber geben, was im Detail das Wohnen und Leben in Hannover ausmacht und wie die Stadt im bundesweiten Vergleich abschneidet. In der jüngsten Befragung, die 2015 veröffentlicht worden ist, haben neun von zehn Befragten angegeben, mit der Lebensqualität in Hannover sehr zufrieden zu sein. In einem bundesweiten Ranking, das die Deutsche Post 2016 unter dem Titel „Glücksatlas“ hat erstellen lassen, belegt Hannover im Wettstreit mit Deutschlands Großstädten den 10. Platz.

Gute Noten bekommt Hannover vor allem für seinen vorbildlichen öffentlichen Personennahverkehr. Dank der Verbesserung des Nahverkehrsangebotes zur Weltausstellung im Jahr 2000 ist die Mobilität innerhalb der gesamten Region Hannover deutlich erhöht worden. Innerhalb des Stadtgebietes wissen es Arbeitnehmer, Pendler, junge Familien und ältere Menschen zu schätzen, dass Hannover als Zentrum leicht zu erreichen ist und jede Menge zu bieten hat. Dazu zählen eine Vielzahl an Freizeitangeboten, eine sehr gute ärztliche Versorgung und die attraktiven Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich.

Hannovers Sogwirkung als Ballungszentrum hat allerdings nicht nur Vorteile. Der Wohnungsmarkt ist seit Jahren sehr angespannt. Die Neubautätigkeit kann mit dem rasanten Bevölkerungswachstum und dem starken Zuzug ins Stadtgebiet nicht Schritt halten. Von 2010 bis 2015 ist die Bevölkerung von Hannover um 27.800 auf rund 530.000 Einwohner gestiegen. In diesem Zeitraum sind aber nur rund 3.000 neue Wohnungen entstanden. Vor allem für Familien, Senioren und Studenten wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum im Innenstadtbereich zu finden. Die Langzeitbetrachtung zeigt, dass die Mieten in Hannover vor allem in den vergangenen 20 Jahren deutlich gestiegen sind.

Insgesamt wächst Hannover dynamisch. Die Landeshauptstadt hat sich als Logistik- und Industriestandort, als Messe- und Kongressstandort sowie als Universitätsstadt und touristisches Reiseziel erheblich weiterentwickelt. Erfreulich ist vor diesem Hintergrund: Im Vergleich zu Deutschlands führenden Ballungszentren wie Hamburg und München ist das Leben in Hannover weiterhin noch relativ günstig. Aber vor allem die Mieten und Kaufpreise von hochwertigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Stadtgebiet eine gute Lage haben, sind deutlich gestiegen.

Mit der „Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016“ ist eine Vereinbarung mit Perspektive getroffen worden, um die Neubautätigkeit im Stadtgebiet von Hannover zu fördern. Zu den führenden Unternehmen der regionalen Wohnungswirtschaft, die sich mit der Landeshauptstadt Hannover auf gemeinsame Ziele zunächst bis 2020 geeinigt haben, gehört auch der Spar- und Bauverein. Es ist der

gemeinsame Wille bekräftigt worden, in Hannover den bedarfsgerechten Neubau in den kommenden drei Jahren offensiv zu steigern. Pro Jahr soll es gelingen, durchschnittlich 1.000 neue Wohnungen und damit bis 2020 mindestens 5.000 Wohneinheiten zu bauen. Um die gesteckten Ziele zu erreichen, bemüht sich die Stadtverwaltung, die grundlegenden Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft zu verbessern, Genehmigungsverfahren effektiver zu gestalten und möglichst viele Wohnungsneubauf Flächen zu mobilisieren. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft leisten ihren Beitrag zum Erreichen der gesteckten Ziele unter anderem durch eine aktive Projektentwicklung. Außerdem überprüfen sie ihren Bestand mit Blick auf Nachverdichtungspotenziale. „Die Lücke zwischen Bedarf und Angebot, insbesondere bei bezahlbaren Wohnungen, wird in den nächsten Jahren eklatant größer“, sagt vdw-Direktor Heiner Pott. Er warnt davor, dass sich die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt weiter zuspitzen und fordert deshalb pragmatische Lösungen.

Neben der „Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016“ wird der Bedarf an neuem Wohnraum im Stadtgebiet von Hannover auch im Stadtdialog „Mein Hannover 2030“ thematisiert. Den Schwerpunkt dieser zukunftsorientierten Gespräche, die Spitzenvertreter der hannoverschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft regelmäßig mit der Stadtverwaltung führen, bildet die Fragestellung: Wie kann es in Hannover gelingen, preiswerten und nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen – insbesondere für Familien, junge Menschen und den wachsenden Anteil älterer Menschen? Politik, Verwaltung und die heimische Wohnungswirtschaft stellen sich

gemeinsam dieser großen Herausforderung, damit sich der Wohnungsmarkt in Hannover wieder entspannt.

Wirtschaftsbericht

Vorstand und Aufsichtsrat blicken auf ein außerordentlich erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 zurück. Die komfortable Situation, dass der Spar- und Bauverein die Erweiterung und Pflege seines Bestandes weitgehend durch eigene Mittel finanzieren kann, ist genutzt worden. Neben der Ergänzung des Portfolios durch Neubauprojekte konnte die Bestandspflege im Berichtszeitraum noch einmal deutlich intensiviert werden. In 2016 sind rund 21,8 Millionen Euro (Vorjahr: 19,3) in den Wohnungsbestand investiert worden. Das entspricht 42,44 Euro pro m² Wohn- und Nutzfläche und ergibt eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr. In den vergangenen Geschäftsjahren hat dieser Durchschnittswert durchgängig bei über 30 Euro pro m² gelegen, was im Branchenvergleich herausragend war. Doch mit seinen Investitionen in 2016 hat der Spar- und Bauverein im Bereich der Bestandspflege einen neuen Spitzenwert erreicht.

Die Genossenschaft profitiert von ihrer hohen Kapitalausstattung, dem niedrigen Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt, der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnraum und ihrer steigenden Mitgliederzahl. Die Wohn- und Nutzfläche, die den Bestand zum 31.12.2016 umfasst hat, lag bei insgesamt 514.284,84 m² (Vorjahr: 511.142,77 m²). Die Steigerung erklärt sich durch Neubauprojekte in Davenstedt



(Richard-Partzsch-Weg) und Limmer (Sackmannstraße/Große Straße) sowie den Zukauf eines bebauten Grundstücks in Bothfeld (Langenforther Straße). Dort ist ein rund 1,4 Hektar großes Areal, auf dem fünf vermietete Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten stehen, in den Besitz des Spar- und Bauvereins übergegangen. Das Quartier gehört seit 2016 zum Bestand der Genossenschaft, die damit erstmals auch in Bothfeld vertreten ist.

Das Geschäftsjahr 2016 war von zahlreichen Modernisierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und Neubauprojekten geprägt. Allein die Neubauvorhaben im Richard-Partzsch-Weg (Davenstedt) und im St. Nikolai-Viertel (Limmer) sind mit Investitionen in Höhe von 14,6 Millionen Euro verbunden. Dazu kommen weitere Neubauprojekte im Merianweg und in der Bussestraße/Groß-Buchholzer Kirchweg (Groß-Buchholz), im Heinrich-Köhler-Hof (Vahrenwald) sowie in der Levester Straße (Oberricklingen). Nicht alle diese Projekte bzw. Investitionen lassen sich konkret einem Geschäftsjahr zuordnen. Aber insgesamt zeigt sich, dass der Spar- und Bauverein in 2016 wieder einen hohen zweistelligen Millionenbetrag investiert hat, um seinen Bestand zu ergänzen und neuen Wohnraum zu schaffen. Die folgende Übersicht zeigt, in welchen Stadtteilen in 2016 Neubauprojekte abgeschlossen oder auf den Weg gebracht wurden.

Wachstum aus eigenen Mitteln: Mit attraktiven Neubauprojekten wie im Richard-Partzsch-Weg (Davenstedt) erweitert der Spar- und Bauverein seinen Bestand.

Richard-Partzsch-Weg in Davenstedt

Mit diesem Neubauprojekt ist der Bestand des Spar- und Bauvereins durch sechs Doppelhaushälften ergänzt worden. Nach dem Baubeginn im April 2015 sind im Berichtszeitraum alle Wohneinheiten wie geplant fertiggestellt worden. Sie konnten bereits im Frühjahr 2016 bezogen werden und verfügen jeweils über eine Wohnfläche von 110 m², die sich auf vier Zimmer pro Haus verteilen. In das gesamte Projekt hat der Spar- und Bauverein rund 2,1 Millionen Euro investiert, damit komfortable und moderne Niedrigenergiehäuser nach neuestem Standard entstehen.

Der neue Wohnraum im Richard-Partzsch-Weg ist in einer idyllischen Stadtrandlage entstanden. Er ist vor allem für Familien mit Kindern attraktiv. Davenstedt hat eine gute Verkehrsanbindung und eine vorbildliche Infrastruktur mit guten Freizeit-, Schul- und Sportangeboten. Das Projekt im Richard-Partzsch-Weg ist ein Musterbeispiel dafür, wie der Spar- und Bauverein seinen Bestand nicht nur durch Mehrfamilienhäuser, sondern auch durch Doppel- und Reihenhäuser ergänzt. Dadurch entsteht ein insgesamt sehr vielfältiges Wohnraumangebot, von dem aktuelle und künftige Mitglieder profitieren.



Nikolai-Quartier in Limmer

Das erfolgreiche Projekt im Bereich Sackmannstraße/Große Straße belegt, wie der Spar- und Bauverein es schafft, nicht nur einzelne Wohnraumangebote, sondern auch ganze Quartiere neu entstehen zu lassen. In Limmer ist eine rund 6.000 m² große Fläche so umgestaltet worden, dass im Zuge von zwei Bauabschnitten das Nikolai-Quartier entstanden ist. Dabei war ein wichtiges Ziel, den besonderen Charme der historischen Mitte von Limmer rund um die St. Nikolai-Kirche zu erhalten. Der Baubeginn ist im Juli 2015 erfolgt. Die ersten Wohnungen sind bereits Ende 2016 von Mitgliedern bezogen worden.

Das Nikolai-Quartier hat den Stadtteil Limmer um insgesamt 46 Wohneinheiten wachsen lassen. Sechs Mehrfamilienhäuser und 13 Reihenhäuser sorgen dafür, dass neuer und moderner Wohnraum mit hohem energetischen Standard entsteht. Die Wohnungen überzeugen mit individuellen Grundrissen. Sie haben 1 bis 3 Zimmer und eine Wohnfläche zwischen 43 und 96 m². In den Reihenhäusern haben die Mieter auf zwei Etagen mit 3 bis 5 Zimmern und einer Gesamtwohnfläche zwischen 90 und 155 m² genügend Platz zur Entfaltung. Sie freuen sich zudem über bezahlbaren Wohnraum in attraktiver Lage. In das gesamte Projekt investiert der Spar- und Bauverein rund 12,5 Millionen Euro.

Neuer Wohnraum mit besonderem Charme:
Das Nikolai-Quartier in Limmer ist Ende 2016 von den ersten Genossenschaftsmitgliedern bezogen worden.

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

Auf einem Grundstück im Eckbereich Bussestraße/Groß-Buchholzer Kirchweg hat der Spar- und Bauverein eine Fläche aus seinem Besitz aktiviert. Das 2015 bei der Stadtverwaltung beantragte Neubauprojekt ist im Geschäftsjahr 2016 konsequent vorangetrieben worden und ergänzt mitten in Groß-Buchholz einen sehr lebendigen und gut gelegenen Stadtteil. Bis Ende 2017 entsteht ein familiengerechtes Quartier mit viel Nähe zur Natur. Vier moderne Gebäude mit drei bis vier Geschossen werden den Bestand der Genossenschaft erweitern. Die 35 großzügigen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind für die Bedürfnisse von Paaren und Familien konzipiert. Die Mieter dürfen sich auf einen durchgrünten Innenhof freuen. Der Wohnkomfort wird durch Aufzüge und Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage abgerundet.

Mit einem weiteren Neubauprojekt im Merianweg stärkt der Spar- und Bauverein seine ohnehin gute Positionierung in dem Stadtteil Groß-Buchholz. Der Abriss einer nicht mehr sanierungsfähigen Garagenanlage hat den Weg für neuen Wohnraum freigemacht. Dem Richtfest im August 2016 sind Bauarbeiten mit dem Ziel gefolgt, im 3. Quartal 2017 neuen Wohnraum für Alleinstehende und Senioren fertigzustellen. Auf dem Bestandsgrundstück entstehen 27 komplett barrierefreie, helle 2-Zimmer-Wohnungen mit attraktiven Grundrissen. Sie sollen den großen Bedarf an kleinen Wohnungen im Stadtgebiet decken und werden über eine Wohnfläche zwischen 58 und 88 m² verfügen.

Heinrich-Köhler-Hof in Vahrenwald

Die Umgestaltung des Heinrich-Köhler-Hofes gehört zu den größten Bauvorhaben des Spar- und Bauvereins. Bereits im Herbst 2015 war mit den ersten Abbrucharbeiten begonnen worden, um 29 eingeschossige Wohneinheiten aus den 60er Jahren zurückzubauen. Sie sind nach sorgfältiger Prüfung wegen ihrer mangelnden Bausubstanz und des schlechten energetischen Standards als nicht mehr sanierungsfähig eingestuft worden. Mit dem Rückbau sind ganz neue Chancen entstanden. Der Bestand im Bereich zwischen Moorkamp und Melanchthonstraße kann durch insgesamt 90 moderne Wohneinheiten erheblich aufgewertet werden. Der Baubeginn im Heinrich-Köhler-Hof ist wie geplant im Herbst 2016 erfolgt. Die Fertigstellung soll bis Ende 2018 gelingen. Insgesamt investiert der Spar- und Bauverein in dieses Projekt rund 22 Millionen Euro.

Das Neubauprojekt im Heinrich-Köhler-Hof hat auch prägenden Charakter für den Stadtteil Vahrenwald, in dem der Spar- und Bauverein traditionell stark vertreten ist. Die neuen Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen jeweils 66 und 116 m² sind barrierefrei und sehr energieeffizient. Im Heinrich-Köhler-Hof entsteht ein modernes Quartier mit attraktiven Wohnungen, schönen Außenanlagen sowie Gemeinschafts- und Spielbereichen, das den Stadtteil perfekt ergänzt und ihn aufwertet.

Zeitgemäße Grundrisse: Die neuen Angebote des Spar- und Bauvereins im Merianweg (Groß-Buchholz) leisten einen Beitrag dazu, dass es mehr kleine Wohnungen im Stadtgebiet gibt.



Levester Straße in Oberricklingen

Auch der Stadtteil Oberricklingen wird mit Hilfe des Spar- und Bauvereins aufgewertet und durch neuen Wohnraum ergänzt. In der Levester Straße ist der Abriss nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude beschlossen worden, um ein zeitgemäßes Quartier entstehen zu lassen und dem hohen Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum gerecht zu werden. Die von dem Rückbau betroffenen Mieter sind rechtzeitig und offen über alle Veränderungen informiert worden. Der Spar- und Bauverein unterstützt alle Mitglieder, die ihre bisherigen Wohnungen verlassen müssen, bei der Suche nach neuem Wohnraum im genossenschaftlichen Bestand.

Im Geschäftsjahr 2016 ist in der Levester Straße mit den Bauvorbereitungen wie zum Beispiel Rodungsarbeiten begonnen worden. Ab 2017 entstehen in zwei Bauabschnitten drei moderne Häuser mit 48 Wohneinheiten, die bis 2018 fertiggestellt sein sollen. Die Grundrisse der neuen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 46 bis 102 m² sind so gestaltet, dass insbesondere für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und Familien mit einem Kind attraktive Lösungen entstehen.

Der neue Wohnraum mit Balkon oder Terrasse wird in ruhiger, durchgrünter Stadtrandlage in vielerlei Hinsicht überzeugen. Den künftigen Mietern, deren Wohnungen durch Einstellplätze und eine Tiefgarage ergänzt werden, wird es an nichts mangeln. Alle Wohnungen haben einen hohen energetischen Standard. Ein Aufzug wird dafür sorgen, dass alle Wohnungen vom Keller bis ins Dachgeschoss, das als Staffelgeschoss mit Dachterrassen konzipiert wird, leicht erreichbar sind.

Bestandspflege

Die konsequente Bestandspflege des Spar- und Bauvereins ist im Geschäftsjahr 2016 noch einmal intensiviert worden. Dass rund 21,8 Millionen Euro für Modernisierungen und Neugestaltungen des Wohnumfeldes ausgegeben worden sind, dokumentiert mit Nachdruck: Die Genossenschaft engagiert sich, damit ihre Quartiere einen erstklassigen Eindruck hinterlassen und die Wohnqualität hoch bleibt.

Zu den durchgeführten Maßnahmen hat in 2016 auch eine Vielzahl an Optimierungen im Außenbereich gehört – von der Erstellung neuer Briefkastenanlagen und Rollatorenhäuschen über neue, attraktive Vorgärten bis hin zu modernen Fahrradhäusern und praktischen Müllstandplätzen. Aber auch die Aufbereitung und Verschönerung von Häuserfassaden gehört zu den wesentlichen Bereichen der Bestandspflege. Im Brüggemannhof in der Nordstadt achtet der Spar- und Bauverein darauf, dass der historische Charakter des in den 20er Jahren gebauten Quartiers erhalten bleibt.

Wie man Gutes bewahrt, Historisches pflegt und damit auf besondere Weise das Stadtbild mitprägt, beweist der Spar- und Bauverein immer wieder bei Maßnahmen, die an denkmalgeschützten Häusern durchgeführt werden. Im Berichtszeitraum sind neben den Arbeiten im Brüggemannhof auch historische Fassaden in der Heidornstraße (Südstadt) und in der Leinaustraße (Linden) mit viel



Liebe zum Detail aufbereitet worden. Sobald es sich um denkmalgeschützte Gebäude handelt, stimmt der Spar- und Bauverein seine Bestandspflege eng mit den zuständigen Ämtern und Abteilungen in der Stadtverwaltung ab.

In der Heidornstraße, wo in 2016 einer von vier Bauabschnitten fertiggestellt worden ist, mussten an einer Fassade einzelne Putzstellen gründlich untersucht werden. Erst danach ist ein wichtiges Stück Stadtgeschichte aufbereitet worden – zum Teil mit Hilfe eines Stuckateurs. Für ein ähnliches Projekt in der Berdingstraße (Linden-Nord) ist der Spar- und Bauverein bereits mit einem Preis bedacht worden. In Linden wird in den nächsten Jahren dafür gesorgt, dass mehrere Straßenzüge und damit ein ganzes Quartier in neuem Glanz erstrahlt. Allein in die Sanierung einer denkmalgeschützten Fassade in der Leinaustraße (Linden) sind im Berichtszeitraum rund 550.000 Euro investiert worden. Mit Hilfe solcher Maßnahmen wird der genossenschaftliche Bestand erhalten, der Wohnkomfort für die Mitglieder erhöht und dafür gesorgt, dass Hannover eine Stadt zum Wohlfühlen bleibt.

Beschwerdemanagement

Der Spar- und Bauverein legt großen Wert darauf, seinen Mietern schnell und unkompliziert zu helfen. Das ist vor allem dann wichtig, wenn Mitglieder umziehen, frei gewordene Wohnungen unter Zeitdruck renoviert werden müssen oder wenn Mängel behoben werden sollen. Die Mieter im genossenschaftlichen Bestand können

sich seit Jahrzehnten darauf verlassen, dass ihnen innerhalb kürzester Zeit kompetent geholfen wird. Das belegt die geringe Anzahl von Beanstandungen. Im Geschäftsjahr 2016 hat es lediglich 157 Fälle gegeben, in denen sich Mieter beschwert haben.

Die Mehrheit der Unzufriedenheiten war auf Meinungsverschiedenheiten innerhalb von Hausgemeinschaften zurückzuführen. Im Berichtszeitraum ist das 64-mal der Fall gewesen. Zu den häufigsten Gründen für Beanstandungen sind neben Beschwerden über das Wohnumfeld (13) Unzufriedenheiten mit Dienstleistungen genannt worden. Weitere Vorkommnisse mit Klärungsbedarf waren beanstandete Handwerkerarbeiten (7), die von Partnerunternehmen durchgeführt worden sind.

Beschwerden über Mängel bei Neubezügen oder Wohnungswechseln sind im Berichtszeitraum sehr selten aufgetreten. Bei insgesamt 602 Neubezügen hat es nur 30 negative Rückmeldungen gegeben. Nur in einem Fall ist die Unzufriedenheit eines Mieters mit der Leistung eines Mitarbeiters in Verbindung gebracht worden. Das gesamte Team der Genossenschaft nimmt den Servicegedanken sehr ernst und ist stets darauf bedacht, möglichst jedem Mieterwunsch gerecht zu werden.

Um zu überprüfen, wie zufrieden seine Mitglieder mit dem Service sind, hat der Spar- und Bauverein in 2016 eine Mieterbefragung zu verschiedenen Themen durchgeführt. Sie ist in den Sommermonaten über einen Zeitraum von sechs Wochen im Zusammenhang mit Reparaturmeldungen erfolgt. Das Ergebnis der Befragung war sehr

erfreulich. Die Mehrheit der Mitglieder ist zufrieden mit den Handwerkereinsätzen im Bestand, die als pünktlich, zuverlässig und sauber eingestuft worden sind. Ein ähnliches positives Echo hat es zu den Wohnservice-Leistungen wie der Pflege der Außenanlagen, der Hausreinigung, der Abfalltrennung und dem Service durch die Mitgliederzeitschrift „unter uns“ gegeben.

Wie kundenfreundlich der Spar- und Bauverein agiert, hat im Zuge der erfolgreichen Re-Zertifizierung seines Qualitätsmanagementsystems eine wichtige Rolle gespielt. Sie ist im Berichtszeitraum mit Blick auf die DIN DE ISO 9001:2015 erfolgt, die für die Bereiche Wohnungsmanagement, Wohnungswirtschaft einschließlich Wohnbetreuung, Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum sowie Sparverkehr und Sparprodukte greift. Die Beurteilung, die der Spar- und Bauverein im Auditbericht zu seiner erneuten Zertifizierung erhalten hat, ist sehr positiv ausgefallen. „Es wurde glaubwürdig dargelegt, dass der Spar- und Bauverein weiterhin über ein funktionierendes und wirksames Qualitätsmanagementsystem verfügt, über dessen Inhalte die Mitarbeiter informiert sind“, heißt es in der zusammenfassenden Bewertung durch Prof. Dr. Walter Simon. Er hat die Re-Zertifizierung der Genossenschaft im Auftrag des Verbandes für Zertifizierung von Qualitätsmanagementsystemen und -standards e.V. aus Bad Nauheim durchgeführt.

Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Mitgliederentwicklung beim Spar- und Bauverein war im Geschäftsjahr 2016 dank einer hohen Zahl an Beitritten sehr erfreulich. Zum Stichtag 31.12.2016 hatte er 24.628 Mitglieder (Vorjahr: 24.152) mit insgesamt 796.611 Geschäftsanteilen. Einerseits sind aufgrund von Kündigungen, Todesfällen, Ausschlüssen und Übertragungen 758 Mitglieder mit 20.201 Geschäftsanteilen ausgeschieden. Diesen Abgängen standen im gleichen Zeitraum 1.234 Beitritte mit 122.087 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile gegenüber. Die Summe der Geschäftsguthaben 2016 betrug zum Bilanzstichtag 20.354 TEuro gegenüber 17.785 TEuro im Vorjahr.

24.628
Mitglieder

205,7 Mio €
Spareinlagen

Spareinlagen

Der Spar- und Bauverein verfügt über eine eigene Spareinrichtung. Sie bietet – ausschließlich für Mitglieder und deren Familienangehörige – acht Modelle zur Geldanlage und Vorsorge an. Dazu gehören das klassische Sparbuch, mehrere Anlagevarianten wie das Festzins-, Flexi- und Extra-Sparen sowie ein Sparbrief. Am 31.12.2016 hat sich die Zahl der Einlagen durch Sparbriefe auf 926.500 TEuro belaufen.

Trotz des niedrigen Zinsniveaus, das auch 2016 die Kapitalmärkte bestimmt hat, ist die Höhe der gesamten Spareinlagen im Berichtszeitraum um rund 3 Mio. Euro auf 205,7 Mio. Euro gestiegen. Dieser Zuwachs hat den Binnenkreislauf der Genossenschaft begünstigt, die vor allem dank der Einlagen ihrer Mitglieder finanziell unabhängig bleibt.

Mitarbeiter und Ausbildung

Die Mitarbeiter des Spar- und Bauvereins gewährleisten eine individuelle und kompetente Beratung der Mitglieder. Im Jahr 2016 haben neben dem Vorstand durchschnittlich 73 Mitarbeiter zur Belegschaft gezählt – davon zehn Auszubildende und 16 Teilzeitkräfte. Sechs Mitarbeiter sind aus dem Unternehmen ausgeschieden und sieben neue Mitarbeiter eingestellt worden.

Als Ausbilder hat sich der Spar- und Bauverein in und um Hannover den Ruf erworben, den Nachwuchs sehr fürsorglich und intensiv zu fördern. Im Berichtszeitraum haben unter seiner Obhut zehn angehende Immobilienkauffrauen bzw. Immobilienkaufmänner ihre Ausbildung absolviert. Davon haben drei aus dem dritten Ausbildungsjahr ihre Abschlussprüfung bestanden. Neben der betrieblichen Ausbildung und dem Berufsschulunterricht wird es allen Auszubildenden ermöglicht, am praxisorientierten Fernunterricht des Europäischen Bildungszentrums in Bochum teilzunehmen. Außerdem profitieren sie von einem Auszubildendentausch mit verbundenen Unternehmen.

Für jene Schüler, die sich im Rahmen ihres Zukunftstages für eine Ausbildung in der Wohnungswirtschaft interessiert haben, war das Unternehmen ein wichtiger Impulsgeber. Sie haben Einblicke in die einzelnen Abteilungen erhalten. Außerdem hat der Spar- und Bauverein interessierte Schüler im Rahmen eines zweiwöchigen Betriebspraktikums über die grundlegenden Inhalte einer Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann informiert.

Was für den Nachwuchs gilt, trifft auch auf die Qualifikation und Weiterbildung der Mitarbeiter zu. Im Zuge einer strategischen Personalweiterentwicklung hat es eine Vielzahl von Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen gegeben – zum Teil auch in Form von Inhouse-Schulungen. Zu den wichtigsten Themen haben die aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht sowie die Themenkomplexe Datenschutz und IT-Sicherheit gezählt.

Der Spar- und Bauverein ist um die Gesundheit seiner Mitarbeiter und präventive Maßnahmen sehr bemüht. Sechs Mitarbeiter/innen stehen ihren Kolleginnen und Kollegen als sogenannte „Gesundheitsscouts für bewegte Arbeitsunterbrechung“ zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2016 hat eine Sicherheitsfachkraft bei Arbeitsplatzbegehungen überprüft, wo welcher Handlungsbedarf besteht. Entsprechende Maßnahmen wie zum Beispiel zur Verbesserung der Ergonomie am Arbeitsplatz sind durchgeführt worden. Außerdem können sich alle Mitarbeiter von einem Betriebsarzt beraten und untersuchen lassen.

Ehrenamtliche

Ein besonderer Dank des Spar- und Bauvereins gilt seinen ehrenamtlichen Helfern. Ihr freiwilliges und unentgeltliches Engagement ergänzt die Arbeit der festangestellten Mitarbeiter. Sie tragen kontinuierlich zum Erfolg des Spar- und Bauvereins bei und haben das auch im Geschäftsjahr 2016 wieder getan. Es ist in verstärktem Maße den Ehrenamtlichen zu verdanken, dass die Genossenschaft das eigentliche Wohnen durch viele zusätzliche Freizeitangebote, Serviceleistungen und Veranstaltungen ergänzt.

In den fünf Treffpunkten des Spar- und Bauvereins ist immer etwas los. Auch im Berichtszeitraum konnte dort wieder jede Menge angeboten werden – vom simplen Plaudern über gemeinsame Festivitäten bis hin zu Kursen und Angeboten zum Mitmachen. 68 Ehrenamtliche haben im Jahr 2016 mit ihrer Hilfsbereitschaft und Kreativität dafür gesorgt, dass die Mitglieder zusammen viel erleben durften. Der Vorstand und das gesamte Team bedanken sich für das selbstlose Engagement der Ehrenamtlichen. Sie leben ein besonderes Miteinander und jene Werte vor, für die der Spar- und Bauverein als Genossenschaft seit seiner Gründung steht.

Äußerst wertvoll: Dank der Hilfe von Ehrenamtlichen entstehen für die Mitglieder des Spar- und Bauvereins immer wieder Feste, Kurse, Angebote und schöne Momente.



Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Spar- und Bauvereins ist im Geschäftsjahr 2016 um 14,9 Mio. Euro (+ 4,3 %) auf 361,01 Mio. Euro gestiegen.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 73,7 % (266,1 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 18,9 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus in Anlagen im Bau befindlichen Objekten in Höhe von 14,8 Mio. Euro. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 10,6 Mio. Euro berücksichtigt.

Das Umlaufvermögen hat sich um 4,0 Mio. Euro auf 94,9 Mio. Euro vermindert. Grund hierfür ist der Abbau von flüssigen Mitteln, die für Bauaktivitäten verwendet worden sind.

Die Zahlungsbereitschaft war auch in 2016 jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich aus nicht valuierten Grundschulden sowie stillen Reserven im Bereich der Wertpapiere.

Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2016 ist das Eigenkapital zum 31.12.2016 um rund 4,3 Mio. Euro auf 97,14 Mio. Euro angestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich von 26,81 % im Vorjahr auf 26,91 % im Geschäftsjahr erhöht.

Finanzlage

Die Liquiditätssteuerung der Genossenschaft im Rahmen des Finanzmanagements hat auch im Geschäftsjahr 2016 als wesentliche Aufgabe die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit gewährleistet. Dies zeigt auch das Meldewesen gegenüber der Bankenaufsicht, dem der Spar- und Bauverein als Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung unterliegt. Im Rahmen der Verordnung über die Liquidität der Institute erfolgt eine Meldung, bei der die im Monat zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel die während dieses Zeitraums zu erwartenden Zahlungsabflüsse decken. Die errechnete Kennzahl muss mindestens 1,0 betragen. Der Spar- und Bauverein hat diesen Wert stets eingehalten und zum Jahresende 2016 eine Liquiditätskennzahl von 2,85 errechnet.

Die Gesamtkennziffer gem. der Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvV) beträgt zum Bilanzstichtag 28,42 % (Vorjahr: 28,61 %).

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

Kapitalflussrechnung (in TEuro)	2016	2015
Cashflow nach DVFA/SG	12.207,7	13.313,0
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.286,6	11.762,0
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-28.208,6	-14.697,5
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	9.543,2	828,0
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 4.378,8	-2.107,5
Finanzmittelbestand am 1.1.	19.170,8	21.278,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	14.792,0	19.170,8

Entwicklung von Finanzkennzahlen in den vergangenen fünf Jahren:	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote:	26,91 %	26,81 %	26,16 %	25,53%	26,13%
Cash-Flow nach DVFA/SG*:	12.207,7	13.313,0	12.868,5	12.260,5	10.932,5
Fluktuationsquote:	7,54 %	7,37 %	8,2 %	8,0 %	8,2 %
Leerstandsquote:	1,49 %	1,39 %	1,84 %	1,31 %	1,22 %

* Die Zahlen der Jahre 2014-2012 sind aufgrund der Anwendung des DRS 21 ab dem Jahr 2015 nicht mit den Geschäftsjahreszahlen 2015 und 2016 vergleichbar.

Ertragslage (in TEuro)	2016	2015	Veränderung
Betriebsergebnis	1.204,1	2.119,1	-915,0
Finanzergebnis	97,6	408,7	-311,1
Neutrales Ergebnis	1.191,7	317,3	874,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-95,7	-21,7	-74,0
Jahresüberschuss	2.397,7	2.823,4	-425,7

Während sich das Betriebsergebnis insbesondere aufgrund der höheren Instandhaltungsintensität vermindert hat, schlagen sich im Anstieg des neutralen Ergebnisses Auflösungen von Rückstellungen sowie Erträge aus dem Teilschulderlass bei KfW-Darlehen nieder.

Geschäftsergebnis

Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 2,4 Mio. Euro liegt deutlich über dem Planergebnis in Höhe von 1,1 Mio. Euro. Ein Grund für die Ergebnisabweichung gegenüber dem Wirtschaftsplan stellen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung dar. Diese haben sich im Jahresvergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. Euro erhöht. Die mit 33,5 Mio. Euro geplanten Sollmietenerlöse nach Abzug der Erlösschmälerungen liegen mit einem Jahreswert von 33,9 Mio. Euro über dem Vorjahreswert in Höhe von 33,4 Mio. Euro.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von 11,3 Mio. Euro haben sich aufgrund umfangreicher Modernisierungsarbeiten im Vergleich zum Vorjahr erhöht und liegen mit 2,3 Mio. Euro über den geplanten Aufwendungen von 9,0 Mio. Euro. Der wesentlichste Grund für die Ergebnisabweichung stellt der mit 5,7 Mio. Euro geplante Zinsaufwand dar. Dieser hat sich aufgrund des weiterhin anhaltenden Niedrigzinsumfeldes auf 3,3 Mio. Euro reduziert.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

Das Risikomanagement wird im gesamten Organverbund der Spar- und Bauverein eG angewendet. Es zählt zu den Kernelementen der Unternehmenssteuerung. Als Basis für das implementierte System dienen die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der aktuellen Fassung vom 14. Februar 2012. Das Risikomanagement besteht aus der Risikostrategie, der Steuerung der Risikotragfähigkeit und dem internen Kontrollsystem.

Mit der jährlichen Risikoinventur wird dafür gesorgt, dass potenzielle Risiken identifiziert und in ihrer Wesentlichkeit eingestuft werden können. Die entsprechenden Risikosteuerungs- und -controllingprozesse sorgen auf Grundlage der MaRisk für eine Steuerung und Überwachung von Risiken. Sobald sich Feststellungen ergeben, finden sich diese im Risikofrühwarnsystem mit den Schwerpunkten in den wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereichen und im Sparbereich wieder. Das Risiko-frühwarnsystem beim Spar- und Bauverein wird dadurch ergänzt, dass es im Unternehmen eine gelebte Risikokultur im Umgang mit operationellen Risiken gibt. Zu den Schwerpunkten in der Organisations- und Prozessoptimierung im Risikomanagement haben im Geschäftsjahr 2016 der Datenschutz und die IT-Sicherheit gezählt. Insbesondere die Sensibilisierung für interne und externe

Cybergefährdungen und -risiken ist eines der Themen, die auch in den nächsten Jahren einen hohen Stellenwert in der Entwicklung der systematischen und proaktiven Sicherheitsstrategie haben werden.

In der Wohnungswirtschaft bleiben die Risiken von Preisänderungen in der Regel begrenzt. Beim Spar- und Bauverein sorgen die Miet- und Nutzungsverträge für eine langfristige Festlegung der Mieten und eine verlässliche Planungsgrundlage. Aufgrund der regelmäßig durchgeführten Bestandspflege der Immobilien darf aus Sicht des Spar- und Bauvereins tendenziell mit steigenden Mieterlösen gerechnet werden. Aus diesem Grund ist weder aktuell noch mittel- und langfristig mit Liquiditätsrisiken zu rechnen. Die Genossenschaft kann ihren Kapitaldienst aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erreichen. Darüber hinaus verfügt der Spar- und Bauverein über erhebliche Liquiditäts- und Beleihungsreserven. Er ist somit auf mögliche Baukostenrisiken gut vorbereitet. Weil die Bau- und Energiekosten zuletzt stark gestiegen und die gesetzlichen Vorgaben anspruchsvoll sind, steht die deutsche Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen. Demzufolge werden sämtliche Aspekte, die mit Kostenrisiken für die Genossenschaft verbunden sein könnten, in der Planungsrechnung des Spar- und Bauvereins angemessen berücksichtigt.

Die Ausfallrisiken des Spar- und Bauvereins dürfen als gering eingeschätzt werden. Die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2016 haben lediglich 0,32 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschriftinzügen zugeflossen. Auch die Adressenausfallrisiken im Wertpapierportfolio werden als sehr gering eingeschätzt. Ziel der Anlagen bleibt eine Liquiditätssicherung im Rahmen einer Geschäfts- und Risikostrategie, die als konservativ einzustufen ist. Eine breite Streuung der Anlagen unter Berücksichtigung von definierten Ratingvorgaben ohne Währungsrisiken wird strikt verfolgt und laufend überwacht.

Die kontinuierliche Risikoüberwachung und die getroffenen Vorsorgemaßnahmen leiten sich aus einer 10-jährigen Wirtschafts- und Finanzplanung ab, die jährlich aktualisiert wird. Daraus ergibt sich, dass es beim Spar- und Bauverein keine wirtschaftlichen Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig belasten könnten, gibt. Bis auf Prozessrisiken im üblichen Rahmen sind keine rechtlichen Risiken erkennbar.

Finanzinstrumente

Sicherungsgeschäfte und besondere Finanzinstrumente gibt es beim Spar- und Bauverein nicht. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt im Wesentlichen durch das Eigenkapital der Genossenschaft, durch Spareinlagen und Kapitalmarktdarlehen. Aufgrund der Zinsfestschreibungen bei den Annuitätendarlehen bleiben Risiken durch Zinsänderungen überschaubar. Bei den Konditionen für seine

Spareinlagen orientiert sich der Spar- und Bauverein am Marktumfeld. Auf Veränderungen kann der Vorstand durch das vorhandene Risikofrühwarnsystem kurzfristig reagieren. Dieses Verfahren hat sich in den vergangenen Jahren bewährt.

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

Chancen und Ausblick

Die Wachstumsstrategie des Spar- und Bauvereins berücksichtigt, welche demographische Entwicklung für Hannover und den regionalen Wohnungsmarkt prognostiziert wird. Der Vorstand fühlt sich durch die erfreuliche Mitgliederentwicklung in den vergangenen Jahren in seinem Handeln bestärkt. Sie belegt, dass die Wohnraum- und Sparangebote attraktiv sind und gut genutzt werden und dass der Spar- und Bauverein als sehr vertrauenswürdig eingestuft wird.

Der aktuelle geschäftspolitische Kurs, der der Unternehmensstrategie konsequent folgt, soll auch für die kommenden Jahre beibehalten werden. Weitere Neubauvorhaben sind in Arbeit, sind bereits umgesetzt worden und werden geplant. Für die langfristige Umsetzung der Wachstumsstrategie ist es jedoch erforderlich, dass die Genossenschaft die Möglichkeit hat, Wohnbauflächen zu erwerben. Die Erschließung neuer Grundstücke stellt die Grundlage dafür dar,

dass trotz steigender Grund- und Bodenerwerbskosten sowie hoher energetischer Anforderungen bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Zu Letzterem ist der Spar- und Bauverein im Rahmen des satzungsgemäßen Auftrages zugunsten seiner Mitglieder verpflichtet.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie auf hohem Niveau wird mit geplanten Ausgaben von mehr als 30,00 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche fortgeführt. Diese hohen, ergebniswirksamen Investitionen in den Bestand haben zur Folge, dass sich die Jahresüberschüsse gegenüber den vergangenen Geschäftsjahren reduzieren werden. Für das Geschäftsjahr 2017 sieht das Ergebnis des Spar- und Bauvereins bei geplanten Sollmietenerlösen in Höhe von 35,1 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 9,5 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß der vorliegenden Abschreibungspläne in Höhe von 11,6 Mio. Euro einen Jahresüberschuss von rund 1,2 Mio. Euro vor. Auf dieser Planungsbasis soll es gelingen, den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen und die nachhaltige Verbesserung der Ertragskraft des Spar- und Bauvereins zu sichern.

Die Zufriedenheit seiner Mitglieder und ihre Bindung an die Genossenschaft sind dem Spar- und Bauverein sehr wichtig. Deshalb wird die Optimierung einzelner Wohnquartiere konsequent fortgesetzt. Gepflegte Gebäude und ansprechende Außenanlagen tragen dazu bei, dass eine gute Nachbarschaft in den einzelnen Quartieren gepflegt wird. Mit seinen Treffpunkten stellt der Spar- und Bauverein in fünf Stadtteilen Räumlichkeiten bereit, in denen sich die

Mitglieder begegnen können und ehrenamtliche Aktivitäten angeboten werden. Sie dienen den Mitgliedern als zentrale Anlaufstellen bzw. Serviceeinrichtungen und leisten einen wichtigen Beitrag zu einem belebenden Miteinander. Im Geschäftsjahr 2016 ist der Treffpunkt in Vahrenwald erweitert worden. In 2017 wird der Treffpunkt Limmer modernisiert, damit die Arbeit der Ehrenamtlichen in einem attraktiven Umfeld erfolgen kann. Mit der Bestandspflege schafft der Spar- und Bauverein wichtige Grundlagen für seinen wirtschaftlichen Erfolg. Dank vielfältiger Serviceleistungen und Angebote gelingt es, der besonderen gesellschaftlichen Verantwortung als Genossenschaft gerecht zu werden.

Hannover, den 24. Februar 2017

Der Vorstand

Udo Frommann

Heinz Wensing



Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva (alle Angaben in Euro)	31.12.2016	31.12.2015
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	219.655,66	190.627,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	230.937.033,37	223.607.867,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.278.114,09	8.626.664,77
3. Grundstücke ohne Bauten	1.060.274,20	2.138.071,87
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	177.076,89	177.710,89
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	15.396,30	16.423,70
6. Bauten auf fremden Grundstücken	172.810,00	188.119,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	728.746,00	437.096,00
8. Anlagen im Bau	19.855.834,39	5.064.491,74
9. Bauvorbereitungskosten	298.207,95	261.523.493,19
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	3.805.782,11
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	500.000,00	1.000.000,00
3. Andere Finanzanlagen	900,00	4.306.682,11
Anlagevermögen insgesamt	266.049.830,96	247.104.903,37
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	9.703.964,56	9.695.309,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	152.626,20	139.580,96
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	104,90
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	212.533,74	213.660,28
4. Sonstige Vermögensgegenstände	694.696,87	1.059.856,81
III. Wertpapiere	65.785.483,07	65.561.353,27
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	18.392.209,23	22.730.972,62
Umlaufvermögen insgesamt	94.941.513,67	98.942.888,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten	17.236,37	27.887,25
Bilanzsumme	361.008.581,00	346.075.679,25

Passiva (alle Angaben in Euro)	31.12.2016	31.12.2015
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	366.675,00	419.450,00
2. der verbleibenden Mitglieder	19.912.800,52	17.315.933,47
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen <i>Rückständige fällige Einzahlungen: 2.474,48 € (Vorjahr: 10.541,53 €)</i>	74.625,00	20.354.100,52
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 239.771,03 € (Vorjahr: 282.343,82 €)</i>	9.511.890,37	9.272.119,34
2. Bauerneuerungsrücklage	13.369.432,95	13.369.432,95
3. Andere Ergebnisrücklagen <i>davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.920.800,07 € (Vorjahr: 1.684.803,52 €)</i>	51.751.341,30	74.632.664,62
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	2.397.710,31	2.823.438,21
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-239.771,03	2.157.939,28
Eigenkapital insgesamt	97.144.704,42	92.798.521,38
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	10.898.626,00	11.580.749,00
2. Steuerrückstellungen	52.750,00	10.020,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00	2.462.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	5.504.131,99	18.917.507,99
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.559.647,80	13.717.861,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.137.915,94	4.370.057,55
3. Spareinlagen <i>a) mit vereinb. Kündigungsfrist von 3 Monaten: 204.713.398,65 € (Vorjahr: 201.648.012,29 €)</i> <i>b) mit vereinb. Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten: 1.039.802,08 € (Vorjahr: 1.063.713,20 €)</i>	205.753.200,73	202.711.725,49
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	926.500,00	482.000,00
5. Erhaltene Anzahlungen	10.086.907,42	10.176.977,60
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	273.707,72	264.129,95
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.468.165,87	1.945.849,60
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	117.618,82	102.637,63
9. Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern: 279.022,75 € (Vorjahr: 341.734,81 €)</i> <i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 197,24 € (Vorjahr: 85,38 €)</i>	621.154,29	244.944.818,59
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.550,00	20.878,46
Bilanzsumme	361.008.581,00	346.075.679,25

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016 (alle Angaben in Euro)	2016	2015
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	43.957.055,79	43.244.150,37
b. aus Betreuungstätigkeit	29.053,31	31.113,88
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	685.860,45	400.643,62
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	8.655,24	177.448,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	73.012,13	85.222,04
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.714.731,72	1.224.108,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.086.175,81	20.184.163,85
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	310.063,17	112.162,31
Rohergebnis	25.072.129,66	24.866.360,16
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	3.739.897,95	3.646.156,73
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 254.363,66 € (Vorjahr: 961.028,37 €)	926.760,54	1.631.970,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.647.498,87	9.861.255,57
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.663.043,17	3.408.977,29
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	227.763,93	213.990,64
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	22.070,55	24.250,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	1.068.116,81	1.524.842,85
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	36.500,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 80,49 € (Vorjahr: 32,79 €)	3.260.435,63	3.549.686,87
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	95.779,52	21.679,71
15. Ergebnis nach Steuern	4.056.665,27	4.473.217,48
16. Sonstige Steuern	1.658.954,96	1.649.779,27
17. Jahresüberschuss	2.397.710,31	2.823.438,21
18. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	239.771,03	282.343,82
19. Bilanzgewinn	2.157.939,28	2.541.094,39



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Vorbemerkungen

Der Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 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 mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zur Bilanz.

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

Gem. § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG sind bisher unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesene Erträge in den Posten Umsatzerlöse umgegliedert worden. Dementsprechend wurden Teile der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung in die Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Der Zu- und Abgang von Grundstücken wird im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs bilanziert.

Die Bauten auf fremden Grundstücken beinhalten den Neubau eines Pavillons. Die Herstellungskosten werden über die Pachtlaufzeit von 21 Jahren abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 Euro wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro netto wurden gem. § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten ermittelt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen Architekten- und Ingenieurleistungen. Gewährte Baukostenzuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgesetzt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Abschreibungen

Es wird folgendermaßen abgeschrieben:

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

	Nutzungsdauer
Wohngebäude, vor dem 01.01.1925 errichtet	60 Jahre
Wohngebäude, nach dem 31.12.1924, aber vor dem 01.01.1991 errichtet	80 Jahre
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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Unfertige Leistungen wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten angesetzt.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten am Bilanzstichtag rechtlich noch nicht entstandene Steuererstattungsansprüche für Körperschaftsteuer in Höhe von 233,3 TEuro und Forderungen aus Gewerbesteuervorauszahlungen in Höhe von 146,0 TEuro.

Wertpapiere wurden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Aktive latente Steuern

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

Rückstellungen

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-/ Gehaltssteigerung 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 4,01 % zum 31.12.2016 zugrunde gelegt. Zum 31.12.2015 wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,94 % angesetzt.

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

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken aus schwebenden Geschäften und ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer

Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge angesetzt worden. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins abgezinst.

Bei den Rückstellungen für Schönheitsreparaturen in der Position „Sonstige Rückstellungen“ ergaben sich, aus der Neubewertung im Rahmen des Übergangs auf die neuen Vorschriften des BilMoG, Auflösungsbeträge, die durch Inanspruchnahme des Beibehaltungswahlrechtes nicht bilanziert wurden, da bis spätestens 31.12.2024 voraussichtlich eine erneute Zuführung in dieser Höhe erfolgen müsste. Die Überdotierung beträgt am 31.12.2016 unverändert zum Vorjahr 224.616,25 Euro.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Die Zugänge beim Posten A.II.1. „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthalten in Höhe von 8,7 Mio. Euro Modernisierungskosten, in Höhe von 1,3 Mio. Euro Sanierungskosten für die Franz-Bork-Straße und in Höhe von 2,0 Mio. Euro Anschaffungskosten für den Kauf eines Grundstücks mit fünf Gebäuden in Hannover-Bothfeld.

Die Zugänge beim Posten A.II. 8. „Anlagen im Bau“ betreffen im Wesentlichen die im Neubau befindlichen Objekte Sackmannstraße mit 8,6 Mio. Euro, Merianweg mit 2,9 Mio. Euro, Bussestraße/ Groß-Buchholzer Kirchweg mit 2,4 Mio. Euro und Heinrich-Köhler-Hof mit 1,6 Mio. Euro.

Die Umbuchungen aus den Posten A.II.9 „Bauvorbereitungskosten“ und A.II.8. „Anlagen im Bau“ in den Posten A.II.1. „Grundstücke mit Wohnbauten“ betreffen überwiegend die bereits fertiggestellten Gebäude in der Sackmannstraße mit 2,8 Mio. Euro und den Richard-Partzsch-Weg mit 2,3 Mio. Euro.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen mit 100 % des Stammkapitals (100.000,00 Euro) an der Niedersächsischen Bauträger-Gesellschaft mbH, Hannover (NBG). Das Eigenkapital der NBG beträgt 4.064.184,24 Euro. Das aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die Spar- und Bauverein eG abzuführende Jahresergebnis beläuft sich auf 227.763,93 Euro.

Umlaufvermögen

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 800,00 Euro (Vorjahr: 800,00 Euro). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Zinsforderungen in Höhe von 138.607,39 Euro (Vorjahr: 148.959,55 Euro) enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 996.971,00 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

Schönheitsreparaturen 2,1 Mio. Euro
Straßenausbaubeiträge 1,8 Mio. Euro

Verbindlichkeiten

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

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



Aktiva (alle Angaben in Euro)
Entwicklung des Anlagevermögens 2016

gem. § 284 Abs. 3 HGB

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016	Abschreibungen 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.717.592,47	263.065,00			1.980.657,47	1.526.965,47	234.036,34		0,00	1.761.001,81	219.655,66	190.627,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	407.752.849,92	12.074.569,73		5.202.334,82	425.029.754,47	184.144.982,19	9.947.738,91			194.092.721,10	230.937.033,37	223.607.867,73
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.013.068,58		132.745,62	-23.915,45	17.856.407,51	9.386.403,81	324.635,00	132.745,39		9.578.293,42	8.278.114,09	8.626.664,77
3. Grundstücke ohne Bauten	2.556.438,88	444.445,84		-1.522.243,51	1.478.641,21	418.367,01				418.367,01	1.060.274,20	2.138.071,87
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	177.710,89		634,00		177.076,89	0,00				0,00	177.076,89	177.710,89
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	142.294,37		7.912,62		134.381,75	125.870,67		6.885,22		118.985,45	15.396,30	16.423,70
6. Bauten auf fremden Grundstücken	309.677,89				309.677,89	121.558,89	15.309,00			136.867,89	172.810,00	188.119,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.700.683,99	424.311,62	131.202,54		1.993.793,07	1.263.587,99	125.779,62	124.320,54		1.265.047,07	728.746,00	437.096,00
8. Anlagen im Bau	5.064.491,74	16.621.861,04		-1.830.518,39	19.855.834,39	0,00				0,00	19.855.834,39	5.064.491,74
9. Bauvorbereitungskosten	1.851.148,56	272.716,86		-1.825.657,47	298.207,95	0,00				0,00	298.207,95	1.851.148,56
	437.568.364,82	29.837.905,09	272.494,78	0,00	467.133.775,13	195.460.770,56	10.413.462,53	263.951,15	0,00	205.610.281,94	261.523.493,19	242.107.594,26
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11	3.805.782,11
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.000.000,00	0,00	500.000,00	0,00	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	1.000.000,00
3. Andere Finanzanlagen	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00	900,00
	4.806.682,11	0,00	500.000,00	0,00	4.306.682,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.306.682,11	4.806.682,11
	444.092.639,40	30.100.970,09	772.494,78	0,00	473.421.114,71	196.987.736,03	10.647.498,87	263.951,15	0,00	207.371.283,75	266.049.830,96	247.104.903,37

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

Passiva (alle Angaben in Euro)
Rückstellungsspiegel 2016

	Stand	Nominelle Rückstellungsbewegung			Zinseffekt		Stand
	01.01.2016	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	31.12.2016
1. Rückstellungen für Pensionen	11.580.749,00	542.885,00	585.896,00		446.658,00	0,00	10.898.626,00
2. Steuerrückstellungen	10.020,00	10.020,00		52.750,00		0,00	52.750,00
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	739.020,00	706.550,13	32.469,87	269.200,00			269.200,00
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	259.064,00	256.759,29		372.179,17	48,64		374.532,52
4.3 Prüfungskosten	81.000,00	74.889,68	6.110,32	79.000,00			79.000,00
4.4 Jahresabschlusskosten	140.000,00	139.982,12	17,88	145.500,00			145.500,00
4.5 Schönheitsreparaturen	1.913.675,65	85.153,19	2.046,18	202.392,74	33.927,45		2.062.796,47
4.6 Jubiläen	33.412,00			1.756,00	3.367,00		38.535,00
4.7 Urlaub	23.886,00	23.886,00		15.801,00			15.801,00
4.8 Berufsgenossenschaft	31.300,00	26.764,59	4.535,41	30.000,00			30.000,00
4.9 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete vermietete Wohnungen	1.272,00	1.272,00		1.684,00			1.684,00
4.10 Sächliche Verwaltungskosten	25.846,00	21.762,81	1.354,19	25.691,00		207,00	28.213,00
4.11 Anpassungsverpflichtungen	816.000,00	97.482,46	33.517,54				685.000,00
4.12 Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	698.500,00		98.280,00	1.173.650,00			1.773.870,00
	4.762.975,65	1.434.502,27	178.331,39	2.316.853,91	37.343,09	207,00	5.504.131,99
Rückstellungen insgesamt	18.815.744,65	1.987.407,27	764.227,39	2.369.603,91	484.001,09	207,00	18.917.507,99

Passiva (alle Angaben in Euro)
Verbindlichkeitspiegel 2016

Verbindlichkeiten	davon Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
	Insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	20.559.647,80 (13.717.861,15)	1.369.271,84 (1.122.498,68)	4.683.253,65 (3.811.073,09)	14.507.122,31 (8.784.289,38)	20.559.647,80	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	4.137.915,94 (4.370.057,55)	240.206,42 (232.141,61)	796.682,23 (899.144,14)	3.101.027,29 (3.238.771,80)	4.137.915,94	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	10.086.907,42 (10.176.977,60)	10.086.907,42 (10.176.977,60)				
aus Vermietung (Vorjahr)	273.707,72 (264.129,95)	273.707,72 (264.129,95)				
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.468.165,87 (1.945.849,60)	2.341.208,92 (1.856.295,73)	126.956,95 (89.553,87)			
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	117.618,82 (102.637,63)	117.618,82 (102.637,63)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	621.154,29 (669.295,79)	621.154,29 (669.295,79)				
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)	38.265.117,86 (31.246.809,27)	15.050.075,43 (14.423.976,99)	5.606.892,83 (4.799.771,10)	17.608.149,60 (12.023.061,18)	24.697.563,74	
Spareinlagen						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	204.713.398,65 (201.648.012,29)					
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	1.039.802,08 (1.063.713,20)					
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)	205.753.200,73 (202.711.725,49)				26.720.354,00	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen (Vorjahr)	926.500,00 (482.000,00)			926.500,00 (482.000,00)		
Gesamtsumme (Vorjahr)	244.944.818,59 (234.440.534,76)	15.050.075,43 (14.423.976,99)	5.606.892,83 (4.799.771,10)	18.534.649,60 (12.505.061,18)	51.417.917,74	

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

Folgende Erträge mit einem Gesamtbetrag von 297.723,03 Euro wurden im Geschäftsjahr unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen:

- Erträge aus der Weiterbelastung von Instandhaltungskosten
- Erträge aus Schönheitsreparaturen
- Erträge aus Funkantennen
- Erträge aus unbebauten Grundstücken
- Erträge aus Erbbaurechten und
- Erträge aus Ersatzschlüsseln

Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben:

1. Umsatzerlöse	€
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	698.366,70
4. Sonstige betriebliche Erträge	926.385,27

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 9.987.104,53 Euro (Vorjahr: 9.660.894,76 Euro).

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

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

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	764,2 TEuro
Erträge aus Anlageverkäufen	86,5 TEuro

Entsprechend der Umgliederung gemäß § 277 Abs. 1 HGB bei den Umsatzerlösen wurden Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 211.603,92 Euro unter den Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Die Vorjahreszahl hätte sich um 194.851,18 Euro erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Beträge größeren Umfangs aus sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 3,36 Mio. Euro.

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind die Erträge aus der Abzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 207,00 Euro (Vorjahr: 1.824,52 Euro) enthalten.

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 484.001,09 Euro (Vorjahr: 482.656,26 Euro) enthalten.

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

Unter den sonstigen Steuern werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft notwendig sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 21,5 Mio. Euro. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsbestände und abgeschlossene Darlehensverträge gedeckt.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge sowie DV Equipment. Durch ein flexibles DV-Bestandsmanagement bestehen bei den Mietverträgen kurzfristige Kündigungsmöglichkeiten. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen 239,1 TEuro.

Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen für die Altersversorgung betragen 122,7 TEuro.

Für den Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen wurde ein Zahlungsversprechen für einen Garantiebtrag in Höhe von 1,79 Mio. Euro abgegeben.

Angabe zu Fondsanteilen nach § 285 Nr. 26 HGB

In den Wertpapieren des Umlaufvermögens ist ein Spezialsondervermögen mit einem Buchwert zum 31.12.2016 in Höhe von 60.831.363,07 Euro bilanziert. Der Marktwert gem. § 36 InvG zum 31.12.2016 beträgt 64.860.561,35 Euro. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 791.393,75 Euro.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2016 sind neben den hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen durchschnittlich 73 Arbeitnehmer beschäftigt worden.

Davon waren:

- 59 Angestellte
- 4 gewerbliche Arbeitnehmer
- 10 Auszubildende

Vorstand

Udo Frommann
Heinz Wensing

Aufsichtsrat

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



Teamarbeit im Vorstand: Udo Frommann (links) und Heinz Wensing führen den Spar- und Bauverein an und stärken seine Rolle in Hannovers Wohnungswirtschaft.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile à 25,00 Euro
Stand Anfang des Jahres:	24.152	694.725
Zugang	1.234	Neuaufnahmen: 1.234 weitere Anteile: 120.853
Zwischensumme:	25.386	816.812
Abgang:	758	20.201
	24.628	796.611

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2016 um 2.597 TEuro erhöht.

Nachtragsbericht

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

Haftsumme

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

Prüfungsverband

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

F. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

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

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2016 von 17.263.533,47 Euro	690.541,34 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.467.397,94 €
	2.157.939,28 €

Hannover, den 24. Februar 2017

Der Vorstand

Udo Frommann Heinz Wensing

Udo Frommann *Heinz Wensing*



VERWALTUNGSORGANE

Vertreterversammlung

- Tijani Ali Mohamad
- Peter Beier
- Burkhard Blickwede
- Ralf Bodmann
- Rainer Braun
- Benjamin Brinkmann
- Jörg Clavey
- Martina Denecke
- Monika Dening-Müller
- Brigitte Diers
- Klaus-Peter Duffens
- Gerhard Elsner
- Heinrich Eve
- Oliver Förste
- Dietmar Grosskopf
- Rainer-Jörg Grube
- Marianne Heise
- Rolf Heise
- Mirko Hinz
- Ewa-Marie Hofesmann
- Henning Hofmann

- Robert Hoppe
- Ronny Hüther
- Peter Ißberner
- Walter Janzen
- Dr. Klaus-Dieter Johnke
- Peter Kegel
- Bernd Könnecker
- Margarete Kramer
- Erika Kroner
- Rüdiger Kuhlmann
- Sven Martin
- Oliver Micklich
- Manfred Milkereit
- Jürgen Möller
- Martin Muck
- Rita Nickel
- Aydin Okuyucu
- Marion Otto
- Lars Petersen
- Inge Pinnow
- Karsten Plotzki
- Hans-Heinrich Prüser
- Dina Roessler

- Heinz Roessler
- Michael Roessler
- Markus Karl Scheibe
- Birgit Schmidt
- Melanie Schmidt
- Regina Schmidt
- Roland Schwerdtfeger
- Gerhard Seidel
- Dr. Uwe Specht
- Klaus Stammnitz
- Beate Steinauer
- Volker Stindt
- Ingeburg Stresing
- Rolf Sydekum
- Uta van Detten
- Wolfgang Wallner
- Holger Weber
- Frank Weidner
- Karin Wunderwelt
- Jürgen Wunnenberg

Stand: 12.01.2017

Aufsichtsrat

Dipl.-Ing. Walter Richter

Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender Arbeiterwohlfahrt,
Bezirksverband Hannover
An der Markuskirche 2, 30163 Hannover

Hans-Werner Penk

stellv. Vorsitzender
Ministerialrat a. D., Land Niedersachsen
Am Lindener Hafen 71, 30453 Hannover

Isolde Meil

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

Dipl.-Ing. Kurt-Werner Blickwede

Vorsitzender des Bau- und
Wohnungsausschusses
Rentner
Moorkamp 30, 30165 Hannover

Klaus-Peter Dornieden

Bankkaufmann beim
Bankhaus Hallbaum AG
Am Bahnhof 9, 29336 Nienhagen

Mark Kramer

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

Susanne Liepelt

Immobilienfachwirtin bei der Aareon
Deutschland GmbH
Bänkelsängerweg 9, 31789 Hameln

Dipl.-Kffr. Sieglinde Lohrey-Harré

Vorsitzende des Wirtschaftsausschusses
Prokuristin und kaufm./techn. Leiterin der
union-boden gmbh
Dachstrift 15, 30657 Hannover

Dagmar Roessler

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

Petra Tute

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

Dipl.-Ing. Stefan Winter

Dipl.-Ing. Landespflege bei der Nds.
Staatskanzlei
Callinstr. 16, 30167 Hannover

Dipl.-Ing. Ulrich Zech

Selbstständiger Architekt und Mitinhaber
bei Venneberg und Zech mbH
Fuchsrain 13, 30657 Hannover

Vorstand

Udo Frommann

Am Vogelbeerbusch 12, 29525 Uelzen

Dipl.-Ing. Heinz Wensing

Berneroder Str. 61 B, 30559 Hannover

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat er die Arbeit des Vorstands 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 2016 weiterhin durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Genossenschaft. In den sieben Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2016 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 90,5 Prozent. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine zweitägige Klausurtagung, sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie zehn Ausschusssitzungen des Aufsichtsrates. Zwischen den Sitzungsterminen berichtete der Vorstand in Form von Quartalsberichten über die aktuelle Unternehmensentwicklung.

Die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 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 2016 unter dem 24.02.2017 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden am 20.03.2017 in gemeinsamer Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit dem Vorstand erörtert. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2016 – 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 2016 zuzustimmen.

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

Hannover, den 20. März 2017

Der Aufsichtsrat

Walter Richter (Vorsitzender)

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG, Hannover, für das Geschäftsjahr 01.01.2016 bis 31.12.2016 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine

Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hannover, den 24.02.2017

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

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer



Von der Gründung bis zur Gegenwart

132 Jahre Spar- und Bauverein in Zahlen 1885 – 2016

(alle Angaben in TDM)

31.12.	Mitglieder	Wohnungen	Geschäftsguthaben	Rücklagen	Spareinlagen/Andere Kundeneinlagen	Bilanzsumme	Bilanzgewinn
1885	221	-	2	-	-	2	-
1895	2.783	358	448	10	438	1.335	-
1910	4.616	981	632	95	2.162	4.256	24
1915	5.778	1.253	790	130	3.340	5.794	36
1925	9.357	1.567	2.168	36	3.190	6.340	95
1935	8.629	3.092	3.158	456	11.637	23.027	156
1945	10.115	3.890 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	9147	4.383	4.210	2.153	8.670	43.436	187
1960	11.153	5.136	5.424	5.597	16.131	62.818	340
1965	15.359	6.268	7.766	11.103	26.431	107.276	432
1970	17.443	6.861	9.580	13.199	33.001	137.180	403
1975	19.239	7.138	14.637	15.775	40.694	167.917	785
1980	18.063	7.038	14.761	14.455	55.158	182.200	1.085
1985	19.908	7.115	16.929	19.329	84.432	252.445	1.049
1990	20.702	7.191	18.068	23.694	129.898	315.481	934
1995	22.921	7.492	20.330	26.913	186.872	406.616	1.250
2000	23.405	8.158	21.180	68.635	244.962	512.643	2.795

1) Davon 1.336 zerstört und 890 zum Teil erheblich beschädigt.

2) RM-Eröffnungsbilanz

3) DM-Eröffnungsbilanz

(alle Angaben in TEuro)

31.12.	Mitglieder	Wohnungen	Geschäftsguthaben	Rücklagen	Spareinlagen/Andere Kundeneinlagen	Bilanzsumme	Bilanzgewinn
2001	23.226	8.148	10.774	36.328	139.699	270.163	852
2002	23.087	8.130	10.424	38.237	141.824	266.277	1.002
2003	22.885	8.113	10.395	37.279	143.458	264.241	1.619
2004	22.765	8.069	10.451	40.706	146.531	261.836	1.830
2005	22.868	7.965	10.656	42.348	155.626	269.656	1.846
2006	22.908	7.921	10.813	44.998	156.262	271.323	1.226
2007	22.702	7.770	10.761	45.986	158.175	277.841	1.498
2008	22.589	7.768	10.644	47.256	163.444	284.560	1.641
2009	22.613	7.769	10.295	48.674	171.744	295.195	1.647
2010	23.133	7.762	10.901	63.542	172.454	298.607	2.163
2011	23.158	7.775	12.132	65.518	170.980	299.629	1.842
2012	23.546	7.785	14.618	67.153	185.091	319.986	1.854
2013	23.819	7.797	13.867	68.772	196.439	331.775	2.051
2014	23.947	7.821	15.935	70.505	200.716	338.956	2.222
2015	24.152	7.766	17.785	72.472	Spareinlagen 202.712 Sparbriefe 482	346.076	2.541
2016	24.628	7.802	20.354	74.633	Spareinlagen 205.753 Sparbriefe 926,5	361.009	2.158



Impressum

Bericht des Vorstandes der
Spar- und Bauverein eG, Hannover,
über das 132. Geschäftsjahr
1. Januar bis 31. Dezember 2016

Konzept und Gestaltung

klartxt gmbh, Hannover

Fotografie

Minkusimages, Regine Rabanus, Fotolia



Laden Sie sich hier den
Geschäftsbericht 2016 der
Spar- und Bauverein eG herunter.

www.spar-undbauverein.de/gb