



SPAR+BAU LAGEBERICHT 2022

Grundlagen des Unternehmens

Zum Portfolio der größten und ältesten Wohnungsgenossenschaft Hannovers mit Spareinrichtung gehören 8.174 Wohnungen (Vorjahr: 8.050), 93 gewerblich und eigengenutzte Objekte (Vorjahr: 88) sowie 1.329 Garagen und Carports (Vorjahr: 1.206).

Das oberste Ziel unserer Genossenschaft ist heute noch genauso gültig wie vor 138 Jahren: **attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und zu erhalten.** Von der klassischen Mietwohnung in ruhiger oder zentraler Lage über komfortable Reihenhäuser bis hin zum altersgerechten Wohnen bieten wir Mietwohnraum für alle Menschen in unserer gesellschaftlichen Sozialstruktur und in diversen Preisklassen. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Durch diese zukunftsorientierte Ausrichtung wird der Fortbestand der Genossenschaft nachhaltig gesichert.

Dieser Lagebericht basiert auf der Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegung Standard Nr. 20). Er gibt detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Alle Angaben beziehen sich – soweit nicht anders genannt – auf den Stichtag 31.12.2022.

Allgemeine Lage der Wirtschaft

Nach zwei Jahren Corona-Pandemie folgte im Februar 2022 der Krieg in der Ukraine – das Zusammenwirken dieser beiden weltweit prägenden Ereignisse führte insbesondere die Europäische Union in das dritte Krisenjahr in Folge. Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2022 dennoch gut behauptet und zeigte sich trotz Energiekrise und Lieferkettenproblemen stabil. Maßgeblichen Anteil an diesem Ergebnis haben unter anderem drei Entlastungspakete der Bundesregierung, die das Ziel haben, den extrem steigenden Energiekosten entgegenzuwirken und Verbraucherinnen und Verbraucher sowie die Wirtschaft zu unterstützen. Laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wuchs das Bruttoinlandsprodukt um 1,9 Prozent.

Insgesamt belastet der russische Angriffskrieg die Aussichten für die Weltwirtschaft und bringt große politische Unsicherheit mit sich. Durch die hohen Preise für Energie und Rohstoffe sowie Ausfälle von Nahrungsmittel- und Düngemittelexporten aus der Ukraine und Russland wird sich das Wirtschaftswachstum 2023 deutlich abschwächen. Der Krieg in Europa und die im Gegenzug ergriffenen Sanktionen gegen Russland verschärfen die Störungen weltweiter Wertschöpfungsketten und erhöhen den inflationären Druck. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 Prozent gegenüber 2021 erhöht, wie das Statistische Bundesamt mitteilt. Allein in Deutschland wäre die Wertschöpfungskette ohne die Krisenherde zwischen 2020 bis 2022 um insgesamt 420 Milliarden Euro höher ausgefallen, berichtet das Institut der Deutschen Wirtschaft. Beim privaten Konsum sind durch Lockdowns und inflationsbedingte Kaufkraftverluste Einbußen von rund 400 Milliarden Euro zu verzeichnen.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist alarmierend. Während der Wohnungsneubau weiterhin stark rückläufig ist, besteht in Deutschland nach wie vor ein enormer Bedarf an (kostengünstigem) Wohnraum – vor allem in den Ballungszentren. Hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planverfahren sowie eine mehrfach auf Bundesebene zusammengebrochene Wohnungsbauförderung führen zu einer Abwärts Spirale im Wohnungsbau mit gravierenden Folgen.



KRONSRÖDE MITTE: DIE 97 NEUEN WOHNUNGEN VON SPAR+BAU BIETEN MIT EINEM DURCHSCHNITTLICHEN MIETPREIS VON 9,50 EURO BEZAHLBARES UND SICHERES WOHNEN FÜR ALLE GENERATIONEN.

Die zum 1. Januar 2023 novellierte Bundesförderung für effiziente Gebäude sowie die neue Förderung für den klimafreundlichen Neubau ab dem 01.03.2023 führen zu keiner Verbesserung der aktuellen Situation. In einem gemeinsamen Appell haben 17 Spitzenverbände und Kammern der Bau-, Planungs- und Immobilienwirtschaft im Februar ihre Forderungen an Bundesregierung, Bundestag und die Verantwortlichen in den Ländern formuliert. „Die ernste Lage muss als gemeinsame Aufgabe von Branche und Politik erkannt werden und einen neuen Gründergeist erzeugen. Andernfalls werden wir nicht nur ein Wohnungsversorgungschaos in nie dagewesener Dimension, sondern auch bei Wirtschaftsimmobilen einen erheblichen Verlust von Arbeitsplätzen sehen“, sagt ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner.

Wohnen und Leben in Hannover

Die Bevölkerungszahl in der Region Hannover ist deutlich gestiegen und hat einen Rekordwert erreicht. Zum Jahresende 2022 betrug die Einwohnerzahl insgesamt rund 1,196 Millionen Menschen, ein Plus von 738 im Vergleich zum dritten Quartal. Gleichzeitig ist es auch die höchste bislang ermittelte Zahl mit erstem Wohnsitz in der Region. Auch die Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover ist massiv gewachsen und stieg binnen eines Jahres um 8.537 Menschen an. Am 30. September 2022 hatte Hannover laut Angaben der Stadt 551.306 Einwohner, ein Jahr zuvor waren es noch 542.769 gewesen. Das entspricht einem Wachstum um fast 1,6 Prozent. Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist laut Stadtsprecher Dennis Dix der Zuzug von Geflüchteten aus der umkämpften Ukraine. Ende September lebten 9.727 Menschen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit in Hannover. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer ungebrochen steigenden Nachfrage auf dem Mietimmobilienmarkt. Dem entgegen stehen hohe Mietkosten oder zu geringe Wohnflächen in Hannover.

Die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt in und um Hannover sind laut dem Immobilienmarktbericht 2022 der Region Hannover (September 2022) in den letzten zwölf Monaten weiter gestiegen – trotz des bereits hohen Niveaus und stark gestiegener Zinsen, Bau- und Energiekosten. Der Preisanstieg hat sich allerdings abgeschwächt, die Rahmenbedingungen haben sich einschneidend verändert. Die Dynamik der letzten Jahre bei Mieten, Renditen und Kaufpreisen erfährt aktuell einen Dämpfer, sodass perspektivisch mittel- bis kurzfristig eine Abkühlung des Marktes zu erwarten ist. Unter den gegenwärtigen Finanzierungs- und Erstellungsbedingungen sinkt bei den privaten Haushalten in der Breite das Kaufbudget und für institutionelle Anleger, Projektentwickler, Wohnbauunternehmen und -genossenschaften die Gesamrendite. Nach Angaben aus dem Immobilienmarktbericht lag der durchschnittliche Mietpreis für eine wiedervermietete Wohnung in 2022 bei 9,60 €/m², für Neubauten lag der Spitzenwert bei 16,50 €/m².

Die sozialorientierte Wohnungswirtschaft steht vor den größten Herausforderungen seit Jahrzehnten und blickt mit großer Sorge auf die nächsten Monate. Wurden zu Jahresbeginn für 2022 noch Rekordinvestitionen für Neubau und Sanierung von der Politik erwartet, wandern Baupläne nun serienweise zurück in die Schubladen. Bei einer Umfrage im Dezember 2022 unter den Mitgliedern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) beurteilen 74 Prozent der Befragten die aktuelle Geschäftslage als „schlechter“ oder „deutlich schlechter“ im Vergleich zum Vorjahr. Haben im vorigen Jahr noch 42 der 77 befragten Unternehmen Wohnungsbau betrieben, werden in diesem Jahr gerade noch 23 mit neuen Projekten beginnen, acht davon haben ihre Neubaupläne um 30 bis 50 Prozent reduziert. „Diese Tendenz wird sich unter den jetzigen Rahmenbedingungen klar fortsetzen“, befürchtet Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. Die vdw-Chefin sieht die vielfältigen Gründe in der Misere bei den hohen Baukosten, die auch auf steigende Standards und hohe gesetzliche Anforderungen zurückzuführen sind, den Kapazitätsengpässen bei Zulieferern und im Bauhandwerk, den steigenden Zinsen sowie der wackeligen Förderkulisse. Positiv ist, dass die Unternehmen trotz der ernsten Lage ihre Anstrengungen zum Klimaschutz nicht etwa reduzieren, sondern zum Teil sogar noch steigern: 256 Millionen Euro wollen die Befragten in diesem Jahr für Klimaschutzmaßnahmen im Bestand ausgeben; bei 46 Unternehmen (59,7 Prozent) liegt der Investitionsansatz höher als im Vorjahr.

Wirtschaftsbericht

Im 138. Geschäftsjahr weist spar+bau in 2022 für Neubau und Bestandspflege ein Investitionsvolumen von 33,1 Mio. Euro auf. Die Erhaltungsinvestitionen betragen auf Grundlage der gesamten Wohn- und Nutzraumfläche von 545.931,88 m² (Vorjahr: 536.171,25 m²) im Berichtsjahr 39,63 Euro pro m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt mit ca. 6,39 Euro pro m² weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

In den letzten zehn Jahren von 2013 bis 2022 haben wir insgesamt 510 Neubauwohnungen geschaffen. Auch hier belegt die durchschnittliche Kaltmiete von 9,69 Euro pro m², dass wir bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder anbieten.

Im Berichtszeitraum haben 599 Mieter (Vorjahr: 664) ihre Wohnung gekündigt – das ergibt eine Fluktuationsquote von 7,33 Prozent. Zum Jahresende gab es einen Leerstand von 92 Wohnungen (Vorjahr 111). Davon werden bei 39 Wohneinheiten Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt, weshalb sie für eine Vermietung derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2022 konnte spar+bau seine Investitionsplanungen im Wesentlichen umsetzen. Dabei flossen rund 11,5 Mio. Euro in den Neubau, rund 13,7 Mio. Euro entfielen auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes und 7,9 Mio. Euro auf die Instandhaltung.

Mit verschiedenen Neubau-Projekten haben wir die Wachstumsstrategie unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich fortgesetzt.

Unser Neubau im **Buchholzer Grün** mit 56 Wohnungen wurde wie geplant Anfang des Jahres fertiggestellt, sodass die Wohnungen ab Mitte Januar an die neuen Mieter übergeben werden konnten.

Auch in **Kronsberg-Süd** haben wir auf dem Baufeld 1.3 den ersten Bauabschnitt mit 97 barrierefreien Wohnungen, aufgeteilt auf zehn Wohnhäuser, fristgerecht fertiggestellt. Am 1. Oktober konnten wir als erstes der beteiligten Wohnungsunternehmen die Wohnungen an die ersten neuen Mieter übergeben. Darüber hinaus haben wir für die AWO Räumlichkeiten für eine Tagespflege für Senioren sowie 12 Zimmer und Gemeinschaftsbereich für eine Wohngruppe für pflegebedürftige Menschen, die rund um die Uhr betreut werden, geschaffen. Die Bauarbeiten auf dem zweiten Baufeld 9 wurden Anfang Dezember begonnen. Hier entsteht auf einer Grundstücksfläche von 4.810 m² ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und insgesamt 89 Genossenschaftswohnungen.

Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2024 geplant. Insgesamt ist das Engagement in Kronsberg-Süd mit insgesamt 186 Wohnungen auf zwei Baufeldern das größte Neubauprojekt der letzten Jahrzehnte für spar+bau.

Auch die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes im Stadtteil **Oberricklingen** läuft planmäßig. Im Juni 2022 haben wir mit dem Neubau eines 2,5-geschossigen Mehrfamilienhauses in der Springer Straße 10 A auf einer Grundstücksfläche von 1.215 m² begonnen. Bereits am 3. November konnten wir das Richtfest feiern und planen nun die Fertigstellung und Vermietung der 11 barrierefreien, teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen im Herbst 2023. In puncto Gebäudetechnik setzen wir in diesem Projekt neue Lösungen für eine nachhaltige und autarke Wärme- und Stromgewinnung um. Eine Solarthermie-Anlage mit Erdspeicher wird die Wärmeversorgung sicherstellen. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe unterstützt in sonnenarmen Zeiten die Heizung sowie die Warmwasserbereitung und eine PV-Anlage erzeugt den Strom für die Wärmeengewinnung. Der Neubau entspricht einem Effizienzhaus 40 EE und kommt komplett ohne fossile Brennstoffe aus. Für ein weiteres Gebäude in der Springer Straße haben wir den Bauantrag gestellt und beginnen nach Eingang der Baugenehmigung, voraussichtlich im Herbst 2023, mit dem Bau der 28 Genossenschaftswohnungen. Auch hier planen wir unter Nutzung von Erdwärme die Umsetzung eines regenerativen Energiekonzeptes.

Um den Energieverbrauch und somit die CO₂-Emissionen sukzessive und nachhaltig zu senken, hat spar+bau die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden im Jahr 2022 weiter fortgeführt. Zu den größten Maßnahmen zählen u. a. die Fortsetzung der energetischen Sanierungen im Stadtteil **Vahrenwald**. Die bereits im März 2021 begonnenen Fassadensanierungen sowie die Erneuerung der Außenanlagen

Auf dem Dorn/Havemannstraße wurden weitergeführt und werden Anfang 2023 erfolgreich abgeschlossen. Im Moorkamp 22 - 30 haben die Häuser mit 42 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten eine Fassadendämmung sowie einen Fernwärmeanschluss bekommen und es wurden die Dächer und Fenster erneuert. In der Maßmannstraße 7, 9 und 11 mit 24 Wohneinheiten haben wir die Hausfassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem saniert, die Fenster ausgetauscht, die Dächer neu gedeckt und teilweise neue Balkone angebaut. Bestandsbalkone wurden grundlegend saniert und mit zeitgemäßen Brüstungsverkleidungen versehen. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten und Handwerker-mangel wird diese Maßnahme erst Anfang 2023 abgeschlossen. Auch in der Parsevalstr. 14/ Eulerstraße 6 haben wir die Fassaden und Balkone saniert sowie die Fenster ausgetauscht. Nachdem wir im vergangenen Jahr die energetische Sanierung der Häuser Am Kiffkampe in **Oberricklingen** durchgeführt haben, haben wir in diesem Jahr die Maßnahme mit dem Anbau von Balkonen sowie der Erneuerung der Außenanlagen fertiggestellt. Im Quartier Rodbraken haben wir die Fassadensanierungen mit dem letzten Bauabschnitt ebenfalls erfolgreich abgeschlossen und erneuern derzeit die Außenanlagen. Die Sanierungsmaßnahmen im denkmalgeschützten Brüggemannhof in der **Nordstadt** haben wir mit der Neugestaltung der Außenanlagen im Berichtsjahr abgeschlossen. Die sichtbarste Maßnahme war hier die Neupflasterung der Straßen und Wege, die Neuordnung der Pkw- und Fahrradstellplätze sowie die Vorbereitung auf E-Mobilität.

Mit der Installation einer rund 8 kWp großen Photovoltaikanlage auf dem **Wohnservice Vahrenwald** zeigt spar+bau exemplarisch, wie zukünftig die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern gelingen kann. Der solare Ertrag kann in dem Verwaltungsgebäude ganzjährig optimal genutzt werden.

Die enorme Herausforderung, die Klimaziele bis spätestens 2045 zu erreichen, stellt unsere Genossenschaft vor große Aufgaben. spar+bau identifiziert sich ausdrücklich mit dem gesellschaftlich und politisch gewollten Ziel des Klimaschutzes. So haben wir im Jahr 2022 einen **Klimapfad** erarbeitet, der auf Gebäudeebene konkrete energetische Maßnahmen bis zum Jahr 2030 festlegt. Laut diesem Klimapfad werden wir die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 68 % reduzieren (Stand 2022: 47,1 %) und somit das im Klimaschutzgesetz definierte Sektorenziel für den Gebäudereich erreichen. Die geplanten Maßnahmen umfassen energetische Sanierungen der Gebäudehülle als auch eine Erneuerung von Wärmeversorgungsanlagen, zielen aber insbesondere auf den verstärkten Einsatz erneuerbarer oder zumindest CO₂-armer Energieträger. In Abhängigkeit von lokalen Bedingungen werden hier der Einsatz von Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen als auch Fernwärmeanschlüsse in Betracht gezogen. Der Klimapfad definiert sowohl Einzelmaßnahmen als auch Quartiersansätze mit hoher Energieautarkie und Versorgungssicherheit. Die festgelegten Maßnahmen sind mit prognostizierten CO₂-Einsparungen hinterlegt. Die tatsächlich erreichte CO₂-Reduktion wird fortan jährlich evaluiert und der Klimapfad bei Nichterreichung der Minderungsziele dementsprechend angepasst. Bis zum Jahr 2030 sind für diese Maßnahmen Investitionsmittel in Höhe von über 93 Millionen Euro zusätzlich über die weiterlaufenden Bestandspflegeinvestitionen (137,8 Millionen Euro) für Modernisierung und Instandhaltung erforderlich. Über das Jahr 2030 hinaus wurden modellhaft weitere Maßnahmen ohne konkreten Gebäudebezug definiert, die im Jahr 2045 die Klimaneutralität als Ziel haben.

Um unser nachhaltiges Handeln und Wirtschaften in der Öffentlichkeit sichtbar und vergleichbar darzustellen, haben wir im Berichtsjahr einen **Nachhaltigkeitsbericht** erstellt sowie eine Entsprechenserklärung an das DNK (Deutsches Komitee für Nachhaltigkeit) abgegeben. Für die vier Bereiche Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft wurden insgesamt 20 Kriterien abgefragt, die wir qualitativ beschrieben haben. Mithilfe der DNK-Entsprechenserklärung kann sich spar+bau gegenüber seinen Stakeholdern klar positionieren und der Öffentlichkeit die Bereiche aufzeigen, für die wir Verantwortung übernehmen und uns besonders engagieren.



**Über 45 Prozent der
spar+bau Mitarbeiter
sind länger als**

15

JAHRE

**im Unternehmen
tätig!**

Mitglieder und Geschäftsanteile

2022 hat spar+bau 1.167 neue Mitglieder mit 41.811 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile dazugewonnen – 786 Mitglieder mit 27.269 Geschäftsanteilen sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Unsere Gemeinschaft umfasst somit 27.192 Mitglieder mit 969.403 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 954.861). Das Geschäftsguthaben beträgt 24,8 Mio. Euro (Vorjahr: 24,4 Mio. Euro).

Spareinlagen

Die Spareinlagen der Mitglieder und ihrer Familien betragen zum Jahresende 212,9 Mio. Euro (Vorjahr: 212,1 Mio. Euro). Die Höhe der Spareinlagen ist somit um 0,8 Mio. Euro gewachsen. Auch der Bestand an Sparbriefen hat sich im Laufe des Geschäftsjahres erhöht und beträgt zum Jahresende 7,25 Mio. Euro.

Mitarbeiter und Auszubildende

Für den Erfolg der Genossenschaft sorgen die 75 spar+bau-Mitarbeiter – darunter 21 Teilzeitkräfte und acht Auszubildende. Eine lange Betriebszugehörigkeit ist bei spar+bau die Regel: Rund 45,1 Prozent sind bereits seit mehr als fünfzehn Jahren bei der Genossenschaft tätig.

Im Berichtsjahr haben wir die Qualität unserer Ausbildung erneut von der IHK Hannover zertifizieren lassen. Mit dem Zertifikat „Top Ausbilder“ garantieren wir das hohe Niveau unserer Ausbildung und bleiben attraktiv für zukünftige Bewerber.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von spar+bau hat sich im Geschäftsjahr 2022 um 13,9 Mio. Euro (+ 3,1 Prozent) auf 468,2 Mio. Euro erhöht.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 92,6 Prozent (433,4 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 71,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren aus Zugängen in den Immobilienbestand und Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen. Im Geschäftsjahr konnten zwei fertiggestellte Bauvorhaben mit einer Gesamtsumme von 49,5 Mio. Euro von den Anlagen im Bau in die Grundstücke mit Wohnbauten umbucht werden. Dadurch hat sich der Bestand des Postens Anlagen im Bau von 40,9 Mio. Euro um 35,4 Mio. Euro auf 5,5 Mio. Euro verringert.

Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 13,5 Mio. Euro berücksichtigt.

Eine wesentliche Veränderung hat sich durch die Umgliederung der bisher im Umlaufvermögen gehaltenen Wertpapiere mit Buchwerten von 64,4 Mio. Euro zu den Finanzanlagen ergeben.

Durch einen Anstieg der flüssigen Mittel um 6,8 Mio. Euro und die Umbuchung der Wertpapiere in das Anlagevermögen in Höhe von 64,4 Mio. Euro hat sich das Umlaufvermögen von insgesamt 92,0 Mio. Euro um 57,2 Mio. Euro auf 34,8 Mio. Euro verringert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich durch die Finanzierungen der Neubau- und Modernisierungsinvestitionen von 86,8 Mio. Euro um 13,0 Mio. Euro auf 99,8 Mio. Euro.

Das Eigenkapital ist zum 31.12.2022 unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns von 2,6 Mio. Euro auf 113,1 Mio. Euro gestiegen. Durch den gleichzeitigen Anstieg der Bilanzsumme sank die Eigenkapitalquote auf 24,1 Prozent.

Finanzlage

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit war auch im Geschäftsjahr 2022 die wesentliche Aufgabe des Finanzmanagements. Vorrangiges Ziel ist es, die Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr termingerecht zu erfüllen sowie für eine ausreichende Liquidität für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zu sorgen. Im Jahr 2022 war die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich aus nicht valuierten Grundschulden.

spar+bau unterliegt aufgrund der Spareinrichtung einem monatlichen Meldewesen gegenüber der Bankenaufsicht. Auf der Grundlage der Anforderungen an die Liquidität für Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung gem. § 51b des Kreditwesengesetzes erfolgt eine Meldung, bei der die im Monat zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel die zu erwartenden Zahlungsabflüsse decken müssen. Die Liquidität gilt als ausreichend, wenn die errechnete Kennzahl mindestens 1,0 beträgt. spar+bau hat diesen Wert stets eingehalten und zum Jahresende 2022 eine Liquiditätskennzahl von 1,2 gemeldet.

Die Gesamtkennziffer gem. der „Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvv)“ beträgt zum Bilanzstichtag 24,02 Prozent (Vorjahr: 24,23 Prozent).

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

| KAPITALFLUSSRECHNUNG (IN TEURO) | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Cashflow nach DVFA/SG | 15.987,9 | 16.101,1 |
| Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 17.042,3 | 22.763,3 |
| Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit | -22.193,3 | -53.776,0 |
| Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit | 11.996,8 | 30.445,5 |
| zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | 6.845,8 | -567,2 |
| Finanzmittelbestand am 1.1. | 14.770,1 | 15.337,3 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 21.615,9 | 14.770,1 |

Die Reduzierung des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit resultiert aus geringeren Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen. Ausgaben für die Anschaffung von Wertpapieren wurden im Geschäftsjahr in deutlich geringerem Umfang getätigt. Die Verringerung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ergibt

sich aus weniger valuierten Darlehen bei dem Wegfall außerplanmäßiger Tilgungen. Die Minderung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist hauptsächlich auf die Abnahme sonstiger Passiva zurückzuführen. Insgesamt hat sich der Finanzmittelbestand um 6,8 Mio. Euro von 14,8 Mio. Euro auf 21,6 Mio. Euro erhöht.

ENTWICKLUNG VON FINANZKENNZAHLEN IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN:

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Eigenkapitalquote: | 24,15 % | 24,36 % | 26,10 % | 26,10 % | 26,01 % |
| Cashflow nach DVFA/SG*: | 15.987,9 | 16.101,1 | 15.916,9 | 14.509,7 | 15.239,0 |
| Fluktuationsquote: | 7,3 % | 8,3 % | 7,0 % | 6,9 % | 6,8 % |
| Leerstandsquote: | 1,13 % | 1,38 % | 1,13 % | 0,84 % | 0,97 % |

| ERTRAGSLAGE (IN TEURO) | 2022 | 2021 | Veränderung |
|----------------------------------|---------|---------|-------------|
| Betriebsergebnis | 3.169,0 | 3.588,5 | -419,5 |
| Finanzergebnis | -920,9 | -921,1 | 0,2 |
| Neutrales Ergebnis | 579,7 | 660,8 | -81,1 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 23,7 | -510,9 | 534,6 |
| Jahresüberschuss | 2.851,5 | 2.817,3 | 34,2 |

Wie in den Vorjahren wurde das Betriebsergebnis im Wesentlichen in der Sparte Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Ein Anstieg der Sollmieten um 1.635,2 TEuro sowie der Umlagen für Betriebskosten um 385,1 TEuro wirkte sich positiv aus. Eine Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um 976,3 TEuro, erhöhte Aufwendungen für Betriebskosten von 912,3 TEuro sowie höhere Abschreibungen von 679,4 TEuro belasteten dagegen das Ergebnis.

Die Änderungen der in das Finanzergebnis einbezogenen Erträge und Aufwendungen heben sich weitgehend auf, sodass ein nahezu unverändert negatives Finanzergebnis ausgewiesen wird.

Im neutralen Ergebnis führte eine Erhöhung bei den Erträgen aus Anlageverkäufen von 109,0 TEuro zu einer Ergebnisverbesserung. Die übrigen im neutralen Ergebnis ausgewiesenen Erträge haben sich allerdings um insgesamt -120,5 TEuro vermindert und belasteten das Ergebnis. Höhere Aufwendungen in Höhe von 69,6 TEuro wirkten sich ebenfalls negativ auf das Ergebnis aus.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 2,9 Mio. Euro liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 2,1 Mio. Euro. Die Entwicklung der sonstigen betrieblichen Erträge liegt dabei mit 0,8 Mio. Euro über den geplanten Erträgen von 0,8 Mio. Euro. Die Betriebskosten haben mit 0,5 Mio. Euro über den geplanten Aufwendungen in Höhe von 11,5 Mio. gelegen. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen hat sich eine Verringerung um 0,4 Mio. Euro gegenüber den geplanten Aufwendungen von 3,8 Mio. Euro ergeben.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

Die eingangs im Lagebericht beschriebenen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen führen aktuell zu starken Marktveränderungen. Begleitet werden diese von erheblichen Bewegungen in den gesetzlichen und regulatorischen Rahmenvorgaben. Diese dynamischen Bewegungen führen regelmäßig zu Veränderungen der bereits identifizierten sowie auch neuen Chancen und Risiken. Für das Identifizieren, Bewerten und Steuern hat spar+bau ein umfangreiches Risiko- und Compliance-Managementsystem implementiert. Das System von spar+bau wird von den fünf Säulen Controlling, Compliance, Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und Interne Revision getragen. Die enge Verzahnung fördert die Identifizierung von Chancen und Risiken. Mit diesem risikobewussten Vorgehen wird die strategische und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert.

Die Grundlagen des Risiko- und Compliance-Managementsystems basieren auf den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 16. August 2021 sowie die ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT), ebenfalls in der Fassung vom 16. August 2021.

Ziel des Risikomanagements in der Genossenschaft ist die Erhöhung des Risikobewusstseins auf allen Unternehmensebenen und damit die Etablierung einer gelebten Risikokultur. Zur Identifikation von Risiken führt spar+bau jährlich eine Risikoinventur durch, um diese zu erfassen und zu bewerten. Das Risikoprofil lässt derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennen. Den übrigen Risiken wird in angemessener Art und Weise entgegengewirkt, um einen Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit zu minimieren. Die Mitarbeiter sind sich der Risiken innerhalb ihres Verantwortungsbereichs bewusst und sind zu einem risikoadäquaten Umgang angehalten. Unsere Risikostrategie ist unter



**DIE ENGE VERZAHNUNG
DER FÜNF SÄULEN DES
RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS
VON SPAR+BAU TRÄGT ZUM
FORTBESTAND DER GENOSSEN-
SCHAFT BEI.**

Beachtung der gesetzlichen, satzungsgemäßen sowie bankenaufsichtsrechtlichen Anforderungen darauf ausgerichtet, entsprechend der Geschäftsstrategie die Mitglieder zu fördern sowie die Genossenschaft nachhaltig zu entwickeln. Insbesondere die Bedeutung der Nachhaltigkeitsrisiken nimmt stetig zu. Innerhalb des Risikomanagementsystems von spar+bau wurden im Jahr 2022 bereits erste Risiken dieses Bereichs inventarisiert.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde erstmals ein Klimapfad erarbeitet, der ein weiterer Baustein in der ökonomisch nachhaltigen Geschäftsstrategie der Genossenschaft ist. Dieser Klimapfad stand im abgelaufenen Geschäftsjahr ebenso im Fokus des Risikomanagements wie der Anstieg der Inflation und der Zinsen, die, mit beeinflusst durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, für gestörte Lieferketten sorgen. Die einhergehenden Unsicherheiten an den Rohstoffmärkten mit ausgeprägt volatilen Preisverläufen führten zu weiteren Steigerungen der Bau- und Energiekosten.

Dieses komplexe und herausfordernde Umfeld mit den anhaltenden Inflationstendenzen sowie einer hohen Unsicherheit bei der Konjunkturentwicklung führte zu einer dynamischen Begleitung in allen wesentlichen Geschäftsfeldern durch das Risikomanagement und das Controlling. Die kurz-, mittel- und langfristige Planung der Genossenschaft wurde um weitere Modellierungen, verbunden mit Prognoserechnungen und Stresstests, für alle wesentlichen Geschäftsfelder erweitert.

Neben den vorgenannten Risiken beobachtet spar+bau auch die relevanten Risiken im Bereich der Cyber- und Informationssicherheit. Die Lage der IT-Sicherheit hat sich im Jahr 2022 weiter zuspitzt und wird nach Aussage des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik als „so hoch wie noch nie“ bewertet. Der Einsatz von Ransomware bleibt wie in den Vorjahren dabei die Hauptbedrohung. Unserer Genossenschaft ist aufgrund einer hohen Sensibilisierung noch kein Schaden entstanden und doch treiben uns die dynamischen Entwicklungen in diesem Umfeld stets voran, um die Informationssicherheit weiter zu optimieren und die digitale Resilienz zu stärken.

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit wurde im Kerngeschäftsfeld der Genossenschaft, der Bestandsbewirtschaftung, das Marktpreisrisiko als nicht wesentlich identifiziert. Bei spar+bau sorgen die Miet- und Nutzungsverträge für eine verlässliche Planungsgrundlage, sodass kaum mit

gefährdenden Preisänderungen zu rechnen ist. Auch unter Einbeziehung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen, insbesondere den gestiegenen Energiekosten, ist weder aktuell noch mittel- und langfristig mit Liquiditätsrisiken zu rechnen, sodass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann. Dies wird durch das Frühwarnsystem der Genossenschaft laufend überwacht.

Bei den Neubauaktivitäten sind die Rahmenbedingungen weiter angespannt. Neben den anhaltenden Material- und Lieferengpässen führt der anhaltende überdurchschnittliche Anstieg bei der Baupreisentwicklung in den vergangenen Jahren zu wirtschaftlich erforderlichen Mietpreisen, die das Nachfragepotenzial erheblich einschränken. Ein nachträglicher Anstieg der Baukosten bei den sich derzeit im Bau befindlichen Projekten ist als nicht wesentlich einzuschätzen. Die Finanzierung der Projekte ist ebenfalls von den erheblichen Zinsanstiegen ausgenommen.

Verschärft wird diese Situation durch den überproportionalen Anstieg an den Zinsmärkten. Durch die Vervielfachung der Baufinanzierungszinsen und der unattraktiven Neugestaltung der Förderprogramme der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) wird die Geschäftsstrategie mit den wesentlichen Elementen des Wachstums durch neuen Wohnraum sowie auch die Erreichung der Klimaziele im Bestand vor unlösbare wirtschaftliche Herausforderungen im Kontext zu der Bezahlbarkeit des Wohnens gestellt. Auch der Einsatz von Spareinlagen der Mitglieder der Genossenschaft als Finanzierungsbaustein führt durch die neue Situation an den Zinsmärkten zu einer erheblichen Mehrbelastung in der Mietenkalkulation.

**RUND
2,9 MIO.
EURO BETRUG DER
JAHRESÜBERSCHUSS
ENDE 2022.**

Im Zuge der Wachstumsstrategie prüft spar+bau jedes Investitionsprojekt insbesondere in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Kompatibilität für das genossenschaftliche Bestandsportfolio.

Das Adressenausfallrisiko im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung von spar+bau wird als gering eingestuft, insbesondere da die monatlichen Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschrift-einzügen zufließen. So betrugen die Forderungsausfälle im Jahr 2022 lediglich 0,33 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auch die Ausfallrisiken im Wertpapierportfolio werden als sehr gering eingeschätzt. Ziel sämtlicher Anlagen bleibt unverändert die Liquiditätssicherung. In diesem Rahmen erfolgt eine breite und hoch sensible Streuung der Anlagen unter Berücksichtigung einer Kapitalanlagestrategie ohne Fremdwährungsrisiken.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch das Eigenkapital der Genossenschaft, Spareinlagen und Kapitalmarktdarlehen. Letztere werden als langfristige Volltilgendarlehen valuiert. Dadurch bleiben Risiken durch Zinsänderungen überschaubar. Bei den Konditionen für seine Spareinlagen orientiert sich spar+bau am Marktumfeld. Auf Veränderungen kann der Vorstand durch das vorhandene Risikofrühwarnsystem kurzfristig reagieren. Dieses Verfahren hat sich in den vergangenen Jahren bewährt.

Die ausgewogene Strukturierung des Finanzierungsportfolios mit Eigen- und Fremdmitteln sowie einer breiten Streuung der Fremdmittel im Bereich der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer bleibt erhalten. Sie leistet einen wichtigen Baustein zur finanziellen Stabilität der Genossenschaft. Außerbilanzielle Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz. Die kontinuierliche Risikoüberwachung und entsprechende Vorsorgemaßnahmen leiten sich aus einer zehnjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung ab, die jährlich aktualisiert wird.

Dabei werden auch Stressszenarien simuliert, um mögliche Marktveränderungen abschätzen zu können.

Wirtschaftliche Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig belasten könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Chancen und Ausblick

spar+bau hat in den vergangenen Jahren trotz eines zunehmend im Wettbewerb stehenden Wohnungsmarktes durchgehend gute Ergebnisse erwirtschaftet und seine stabile Wirtschaftsstruktur und Risikotragfähigkeit ausgebaut.

Auf dieser Grundlage begegnen wir der größten Herausforderung für die Immobilienwirtschaft und damit auch für spar+bau: das Erreichen der Ziele aus dem deutschen Klimaschutzgesetz bis 2045. Hier sehen wir die Chance, auf Grundlage der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, der bereits seit Jahren durchgeführten energetischen Maßnahmen im Gebäudebestand und einem vorliegenden Klimapfad zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum im Portfolio anzubieten. Mit einer geplanten Ausweitung der Investitionsaktivitäten bei den energetischen Sanierungen und einer damit verbundenen Umstellung der Versorgung mit fossilfreier Energie und hoher Versorgungssicherheit schaffen wir bei einer effizienten Bewirtschaftung ein attraktives Angebot, insbesondere bei den Mietnebenkosten. Perspektivisch sichert spar+bau durch diese Maßnahmen den genossenschaftlichen Förderauftrag sowie Akquisitionschancen für potentielle Mitglieder.

Die Bestandspflegemaßnahmen in der Modernisierung und Instandhaltung von spar+bau mit geplanten Ausgaben von mehr als 30,00 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche werden in den Folgejahren, insbesondere durch den Klimapfad, auf rund 50,00 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche erhöht. Für das Geschäftsjahr 2023 sieht die Planung ein Investitionsvolumen im Neubau in Höhe von 29,3 Mio. Euro und in der Bestandspflege in Höhe von 24,5 Mio. Euro vor.

Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 42,8 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 10,3 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 14,5 Mio. Euro wird ein Jahresüberschuss von rund 1,3 Mio. Euro erwartet. Mit den hohen Investitionen in die Bestandserweiterung sowie die Bestandspflege übernimmt spar+bau neben den strategischen Zielen auch in diesen außergewöhnlichen Zeiten wirtschaftliche und gesellschaftliche Verantwortung. Dabei steht das Erreichen der Klimaziele unter Beibehaltung der Bezahlbarkeit des Wohnens im zentralen Mittelpunkt der nächsten Jahre.

Dennoch erschweren zahlreiche Risikofaktoren eine verlässliche Prognose. Dazu zählen die anhaltenden Unsicherheiten in Bezug auf den weiteren Verlauf des Krieges in der Ukraine und damit einhergehende konjunkturelle Risiken sowie weitere Verschärfungen im Rahmen regulatorischer und gesetzlicher Anforderungen. Zudem bleibt abzuwarten, wie sich die Inflation auf die deutsche Wirtschaft und das Verbraucherverhalten auswirken wird.

Angesichts dieser hohen Unsicherheiten und den gewaltigen Zukunftsaufgaben blickt spar+bau dennoch positiv in die Zukunft. Mit einer weiter wachsenden Solidargemeinschaft von über 27.000 Mitgliedern und einem Schulterschluss für die gemeinsamen Ziele steht spar+bau für ein sinnstiftendes und zukunftsfähiges Wohnmodell in Hannover.

Hannover, den 17. März 2023
Der Vorstand



Rainer Detjen



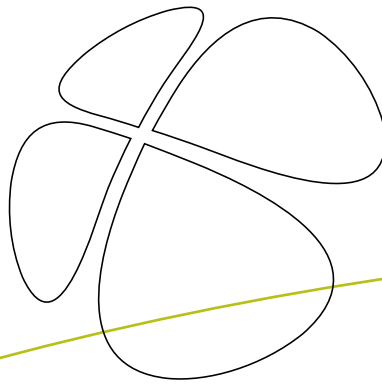
Udo Frommann



IM JAHR 2023 PLANT SPAR+BAU MIT EINEM INVESTITIONSVOLUMEN IN HÖHE VON 53,8 MIO. EURO. DABEI ENTFALEN 29,3 MIO. AUF DEN NEUBAU UND 24,5 MIO. EURO AUF DIE BESTANDSPFLEGE.

DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

- › Bilanz
- › Gewinn- und Verlustrechnung
- › Anhang zum Jahresabschluss



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

(ALLE ANGABEN IN EURO)

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 53.437.016,00 | 51.359.126,04 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 35.059,91 | 36.205,66 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 633.381,02 | 618.509,26 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 233.091,45 | 390.987,25 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 183.266,33 | 152.900,22 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 1.577.429,18 | 1.448.910,09 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 24.778.019,55 | 22.886.893,23 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 352.264,41 | 285.178,67 |
| Rohergebnis | 30.968.959,93 | 30.834.566,62 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 4.215.456,53 | 4.025.154,05 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 590.947,06 € (Vorjahr: 1.334.242,73 €) | 1.403.788,65 | 2.117.632,73 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 13.466.181,82 | 12.840.123,06 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 3.444.415,99 | 3.384.210,12 |
| 9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag | 175.830,09 | 168.457,87 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 189.044,95 | 219.811,34 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 4,06 € (Vorjahr: 0,00 €) | 4.232.381,14 | 3.789.180,92 |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag | -23.722,92 | 510.882,74 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | 4.595.333,76 | 4.555.652,21 |
| 14. Sonstige Steuern | 1.743.820,73 | 1.738.380,67 |
| 15. Jahresüberschuss | 2.851.513,03 | 2.817.271,54 |
| 16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen | 285.151,30 | 281.727,15 |
| BILANZGEWINN | 2.566.361,73 | 2.535.544,39 |