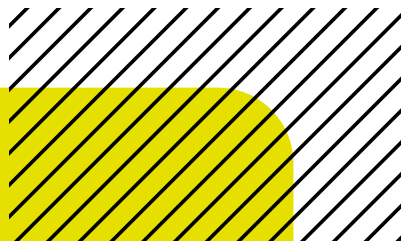
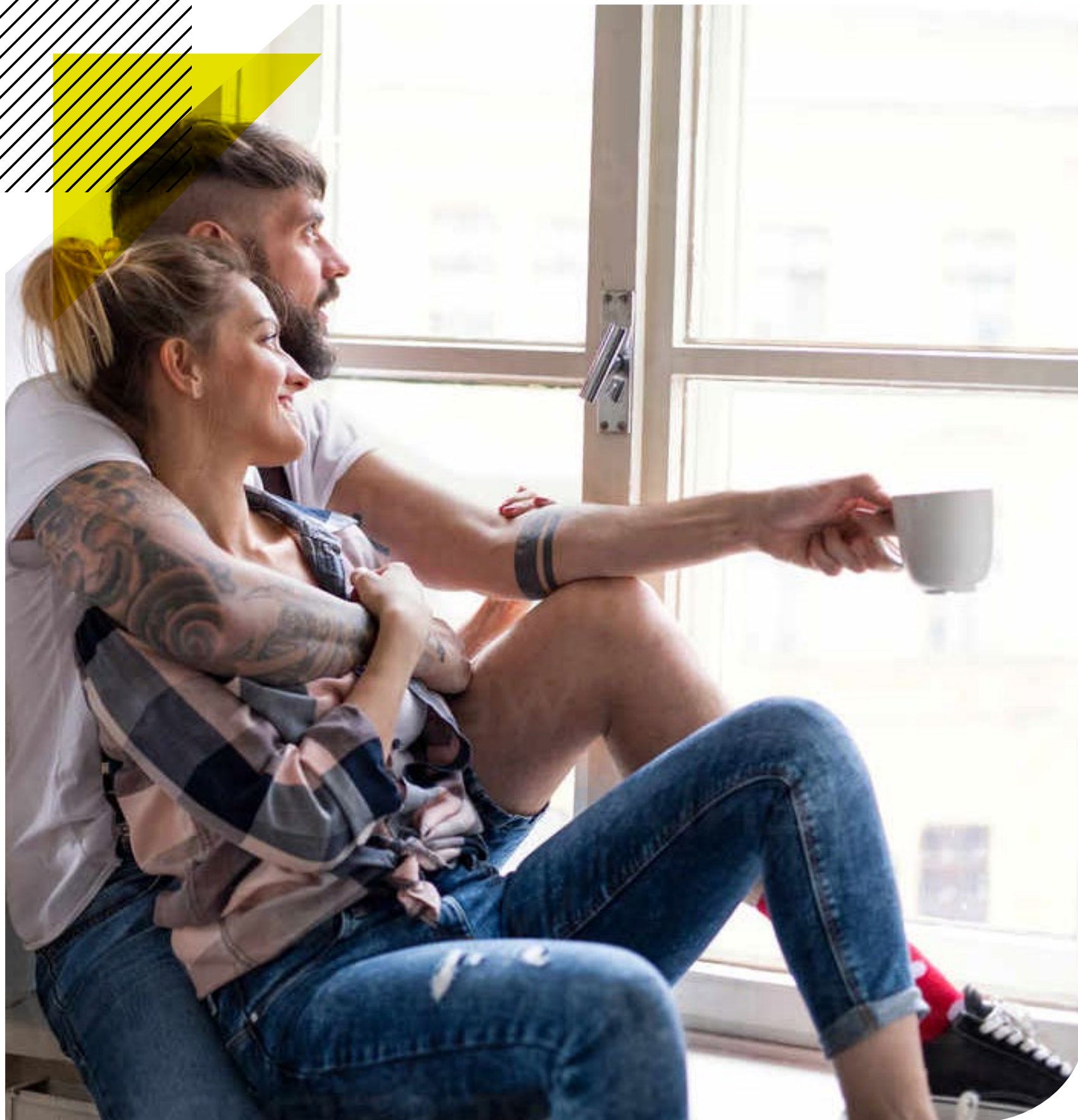


Wohnkultur

Mehr als **VIER**
WÄNDE

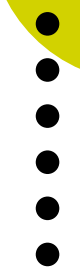


spar+bau
Lebe Dein Zuhause.



IN EINER ZEIT WACHSENDER HER- AUSFORDERUNGEN

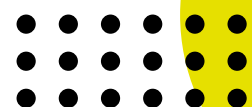
auf dem Wohnungsmarkt machen wir uns bei spar+bau stark: für eine nachhaltige Wohnkultur, die bezahlbaren Wohnraum, soziale Verantwortung und eine gute Lebensqualität vereint.



WohnfühlZone

MEHR ALS
EIN ZUHAUSE

10



32

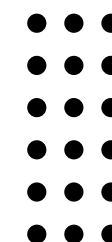
HausGemacht

MEHR ALS
MOBILIAR

NachbarschaftsWerk

MEHR ALS
EINE QUARTIER

64



76

ZukunftsRaum

MEHR ALS
EIN WOHNTRAUM

INHALT

- 06 Vorwort
- 08 Das wichtigste in Zahlen

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

STORIES

- 10 WOHNFÜHLZONE –
MEHR ALS EIN ZUHAUSE
- 12 Von vier Wänden zur Wohnkultur
- 32 HAUSGEMACHT –
MEHR ALS MOBILIAR
- 34 Die Psychologie des Wohnens
- 36 Wohnen mit Wirkung
- 40 Die Zukunft ist erneuerbar
- 64 NACHBARSCHAFTSWERK –
MEHR ALS EIN QUARTIER
- 66 Außenbereiche für das Miteinander
- 76 ZUKUNFTSRAUM –
MEHR ALS EIN WOHNTRAUM
- 78 Wohnen 2040

16 LAGEBERICHT

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

42 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

- 44 Bilanz zum 31.12.2024
- 46 Gewinn- und Verlustrechnung

47 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

70 VERWALTUNGSORGANE

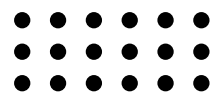
- 70 Aufsichtsrat
- 71 Vertreterversammlung
- 72 Bericht des Aufsichtsrates
- 74 Bestätigungsvermerk
- 82 Von der Gründung bis zur
Gegenwart – 139 Jahre spar+bau
in Zahlen

84 IMPRESSUM + DATENSCHUTZ



Wohnkultur weitergedacht:

**GEMEINSAM
LEBENSRAÜME
GESTALTEN!**



2024 war ein besonderes Jahr für spar+bau: Unsere Bilanzsumme überschreitet zum Stichtag 31. Dezember 2024 erstmals 500 Millionen Euro und mit 27.570 Mitgliedern erreichen wir ebenfalls einen neuen Höchststand – kurz vor dem Jahr, in dem wir unser 140. Jubiläum feiern. In den letzten fünf Jahren kamen rund 1.500 Mitglieder hinzu – ein klares Zeichen dafür, dass die Idee des genossenschaftlichen Wohnens aktueller ist, denn je. Gerade mit Blick auf das Internationale Jahr der Genossenschaften 2025 zeigt sich, wie wertvoll diese demokratische Unternehmensform in unsicheren Zeiten ist.

Dieser Geschäftsbericht widmet sich neben den Zahlen einem zentralen Thema, das uns alle betrifft: Wohnkultur. Wohnen bedeutet mehr als vier Wände – es geht um Lebensqualität, um nachhaltige Materialien, Energieeffizienz, um Orte der Begegnung und die Vernetzung in der Nachbarschaft. Informative Beiträge und interessante Experten zeigen auf den folgenden Seiten, wie wir das Wohnen in Zukunft gestalten können.

Wohnungsgenossenschaften übernehmen dabei wichtige Aufgaben. Der demografische Wandel fordert generationengerechtes Bauen und flexible Wohnformen, der Weg zur Kli-

maneutralität verlangt neue Konzepte. Als Genossenschaft sehen wir es als unsere Aufgabe, diese Entwicklungen aktiv mitzugestalten und gleichzeitig unseren Mitgliedern eine wirtschaftlich tragfähige und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten. Doch dafür braucht es einen stabilen und verlässlichen Rahmen – gerade in Zeiten, in denen äußere Herausforderungen wie steigende Baukosten, regulatorische Anforderungen und wirtschaftliche Unsicherheiten spürbar werden.

Unser Erfolg basiert vor allem auf dem hohen Vertrauen unserer Mitglieder und Sparer. Unser Dank gilt daher besonders ihnen sowie unseren ehrenamtlichen Helfern, den Vertreterinnen und Vertretern sowie einem engagierten Team von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit Kompetenz und Herzblut tagtäglich daran arbeiten, unsere Genossenschaft weiterzuentwickeln. Ihr aller Einsatz ist der Schlüssel für eine Wohnkultur, die Menschen verbindet, Raum für Begegnungen schafft und Zukunftsperspektiven eröffnet.

Lassen Sie uns diesen Weg gemeinsam weitergehen. Wir freuen uns auf spannende Projekte und darauf, auch in Zukunft Wohnkultur mitzugestalten – für unsere Mitglieder, für die Gemeinschaft und für die Stadt, in der wir leben.

**IHR VORSTANDSTEAM
VON SPAR+BAU**

Rainer Detjen

Udo Frommann

DAS
WICHTIGSTE
IN ZAHLEN

s+b

2024

Heute wie vor 140 Jahren liegt der Fokus unserer Wohnungsgenossenschaft auf attraktivem, bezahlbarem Wohnraum. Durch das Planen und Umsetzen verschiedener Neubauprojekte konnten wir 2024 einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in Hannover leisten.

8.284

Wohnungen gehören 2024 zum Bestand von spar+bau.



27.570 Mitglieder

UMFASST UNSERE GEMEINSCHAFT –
2024 KONNTEN WIR 949 NEUE MITGLIEDER GEWINNEN.

KLIMAZIELE ERREICHEN:
Im Jahr 2024 trieb spar+bau die CO₂-neutrale Wärmeversorgung im Gebäudebestand konsequent voran.

75

MITARBEITERINNEN
UND MITARBEITER
ARBEITETEN 2024
FÜR UNSERE
GENOSSENSCHAFT.



39,5 Mio.

Euro Investitionsvolumen: Davon flossen rund 12,8 Mio. Euro in den Neubau, 18,5 Mio. Euro in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und 8,2 Mio. Euro in die Instandhaltung.

6,82 EURO
PRO
QUADRAT
METER

beträgt die
durchschnittliche
Kaltmiete bei
spar+bau.

50 % BETRUG DIE REDUKTION DER CO₂-EMISSIONEN BEI SPAR+BAU IM JAHR 2024 IM VERGLEICH ZUM REFERENZJAHR 1990. DURCH UNSEREN KLIMAPFAD WERDEN WIR DIE EMISSIONEN BIS 2030 UM INSGESAMT 68 PROZENT REDUZIEREN.



Wie Wohnkultur zur Lebensqualität beiträgt und unsere genossenschaftlichen Werte den Raum gestalten? Erfahren Sie mehr auf den folgenden Seiten.

Wohngefühl Zone

**MEHR ALS
EIN ZUHAUSE**



VON VIER WÄNDEN ZUR Wohnkultur

Für spar+bau bedeutet Wohnkultur, Räume zu schaffen, die nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Leben einladen – ganz im Sinne unserer genossenschaftlichen Werte, die Gemeinschaft und Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt stellen.

Wohnkultur – dieses Wort beschreibt weit mehr als nur die Art, wie ein Raum eingerichtet ist. Es ist ein Ausdruck von Lebensqualität, ein Zusammenspiel aus Ästhetik, Funktionalität, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit. Wohnkultur ist sowohl ein Spiegel unserer persönlichen Vorlieben als auch ein zentraler Faktor für gesellschaftliches Zusammenleben und Wohlbefinden.

Zukunftsforscherin Oona Horx Strathern spricht am Ende dieses Geschäftsberichts über den Gegentrend zu unserer schnelllebigen, komplexer werdenden mobilen Zeit: Das Zuhause, das als Rückzugsort und Wohlfühlzone eine immer größere Bedeutung gewinnt. Die Frage „Wie wollen wir leben?“ rückt stärker in den Fokus. Und folglich natürlich auch diese Aspekte: Wie lässt sich das umsetzen, angesichts etwa von knapper und teurer werdendem Wohnraum, hohen Preisen für qualitativ hochwertiges, nachhaltiges Baumaterial und Mobiliar sowie der zunehmenden Individualisierung vor allem im urbanen Raum?

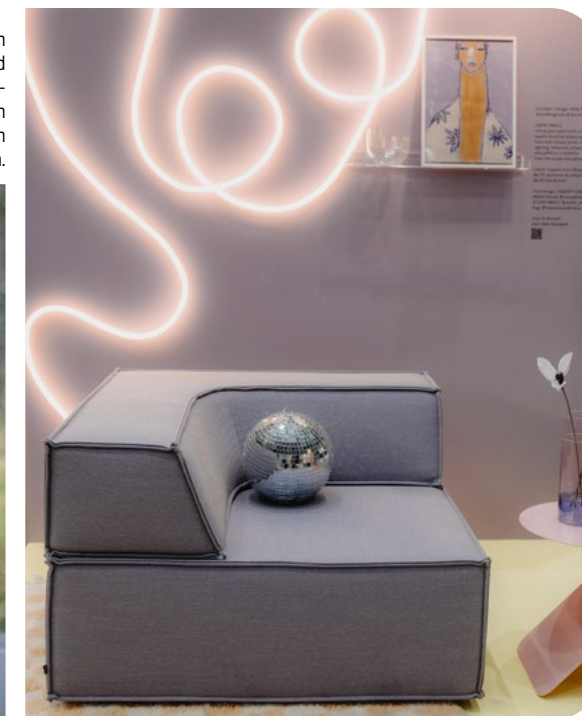
WOHNKULTUR IM WERTEKANON VON SPAR+BAU

Zusammengefasst zeigt sich die steigende gesellschaftliche Bedeutung von Wohnkultur in folgenden Bereichen:

- » **Gesundheit und Wohlbefinden:** Wohnräume beeinflussen maßgeblich die körperliche und psychische Gesundheit. Die Raumaufteilung, Licht, Farben, Materialien und die Luftqualität spielen hier eine entscheidende Rolle.
- » **Nachhaltigkeit und Ökologie:** Die Nachfrage nach umweltfreundlichen Materialien, energieeffizienten Gebäuden und grünen Lebensräumen wächst stetig. Wohnkultur ist heute auch ein Beitrag zum Klimaschutz.
- » **Gemeinschaft und Nachbarschaft:** In einer zunehmend individualisierten, anonymisierten und älter werdenden Gesellschaft sehnen sich viele Menschen nach Gemeinschaft und nachbarschaftlichem Miteinander. Wohnkultur bedeutet auch, Räume für Begegnung zu schaffen.



Modulare Möbel: Sie sind an wechselnde Bedürfnisse und Wohnräume anpassbar, nachhaltig und deshalb weiterhin im Trend, so Zukunftsforscherin Oona Horx Strathern.



Die Werte unserer Genossenschaft sind die Grundlage für eine Wohnkultur, die über die bloße Bereitstellung von Wohnraum hinausgeht. Unser Ziel ist, Lebensräume zu schaffen, die nachhaltig, individuell und zugleich gemeinschaftlich sind.

GEMEINSCHAFT ALS GRUNDPFEILER

Oona Horx Strathern spricht zudem von wachsenden Einsamkeitsgefühlen, die viele Menschen auch aufgrund eines anonymen Stadtlebens empfinden. Der Wunsch nach dem Leben in einer Art „individualistischen Gemeinschaft“ werde größer, also einer Wohnform, die uns einen eigenen, individuellen Rückzugsraum ermöglicht und gleichzeitig den Austausch durch ein freundliches, nachbarschaftliches Umfeld bietet.

Gemeinschaft ist das Herzstück unserer Arbeit. Von unseren Treffpunkten und Aktionen im Quartier über das Schaffen von Begegnungsflächen im Außenbe- ►

VON DEN
308.077 PRIVATHAUSHALTEN
IN HANNOVER WERDEN

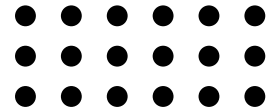
170.438

VON NUR
einer Person
BEWOHNT.

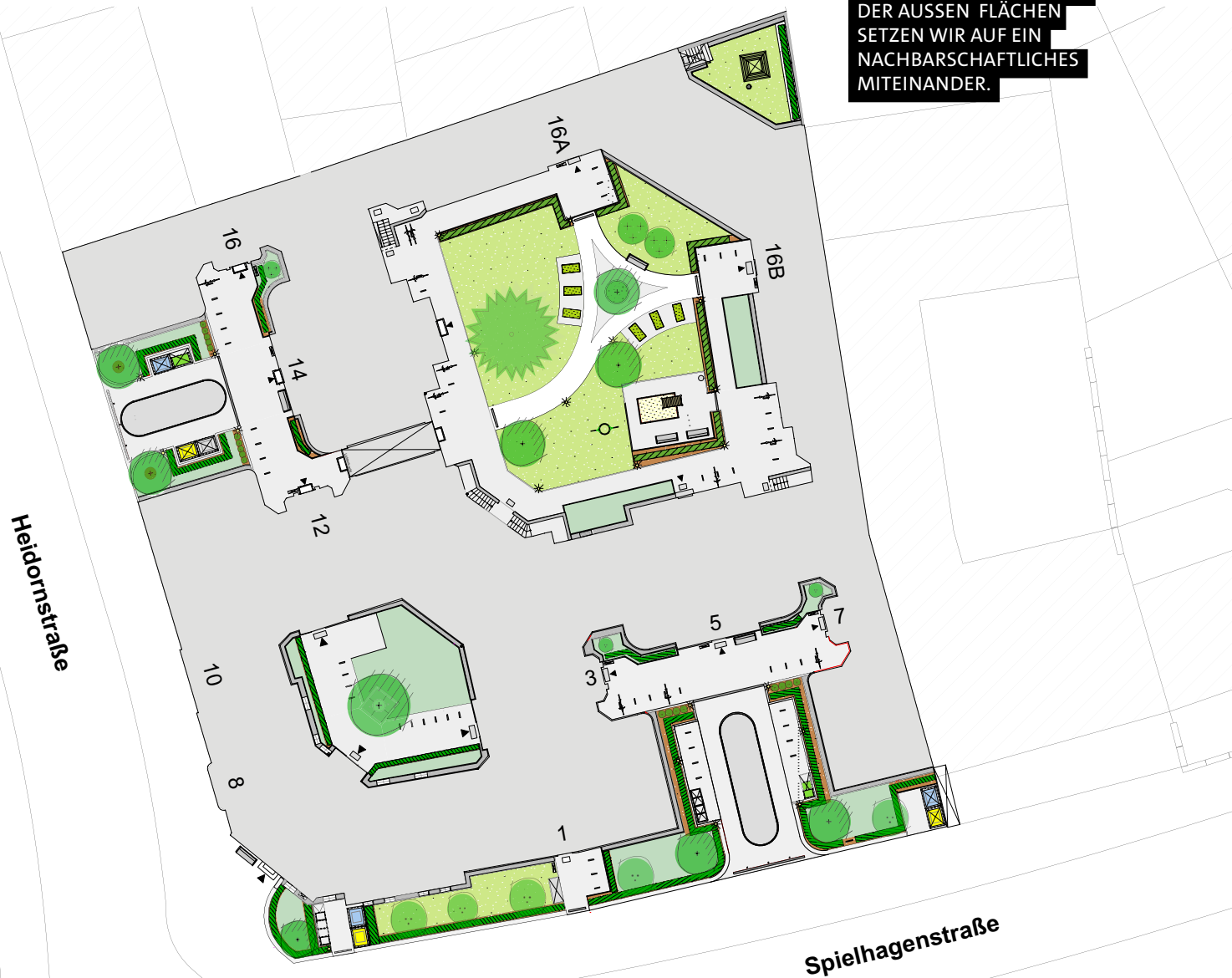
Quelle: LHH, Familienmonitoring 2023/2024



reich bis hin zu generationenübergreifenden Wohnprojekten – wir legen Wert darauf, das Miteinander zu stärken. Die Bewohner unserer Genossenschaft finden nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern auch ein Umfeld, das Austausch und Unterstützung ermöglicht.



SCHON BEI DER PLANUNG DER AUSSEN FLÄCHEN SETZEN WIR AUF EIN NACHBARSCHAFTLICHES MITEINANDER.



Ob in unseren Treffpunkten im Quartier oder auf unseren Nachbarschaftsfesten: Mit einem bunten Programm bringen wir Menschen zusammen.

Wohnkultur ist für uns gleichbedeutend mit Lebensqualität: Durchdachte Grundrisse, barrierefreie Zugänge und eine wohnliche Atmosphäre stehen bei der Planung unserer Neubauprojekte im Vordergrund. Ein gelungenes Beispiel dafür sind etwa unsere Mehrgenerationenprojekte. Sie bieten Menschen aller Altersgruppen einen Platz, an dem sie sich wohlfühlen können. Hier zeigt sich, wie unsere Werte in der Praxis gelebt werden: Räume, die Individualität ermöglichen und gleichzeitig ein starkes Gemeinschaftsgefühl fördern.

Zudem bedeutet Wohnkultur für uns, Verantwortung für die Umwelt zu übernehmen. Wir setzen im Rahmen unserer Möglichkeiten auf grüne, klimafreundliche Konzepte, CO₂-sparende Bauweisen und Sanierung, ressourcenschonende Materialien sowie regenerative Energiegewinnung. So verfolgen wir mit unserem Klimapfad weiterhin kontinuierlich das Ziel, bis 2045 klimaneutral zu werden.

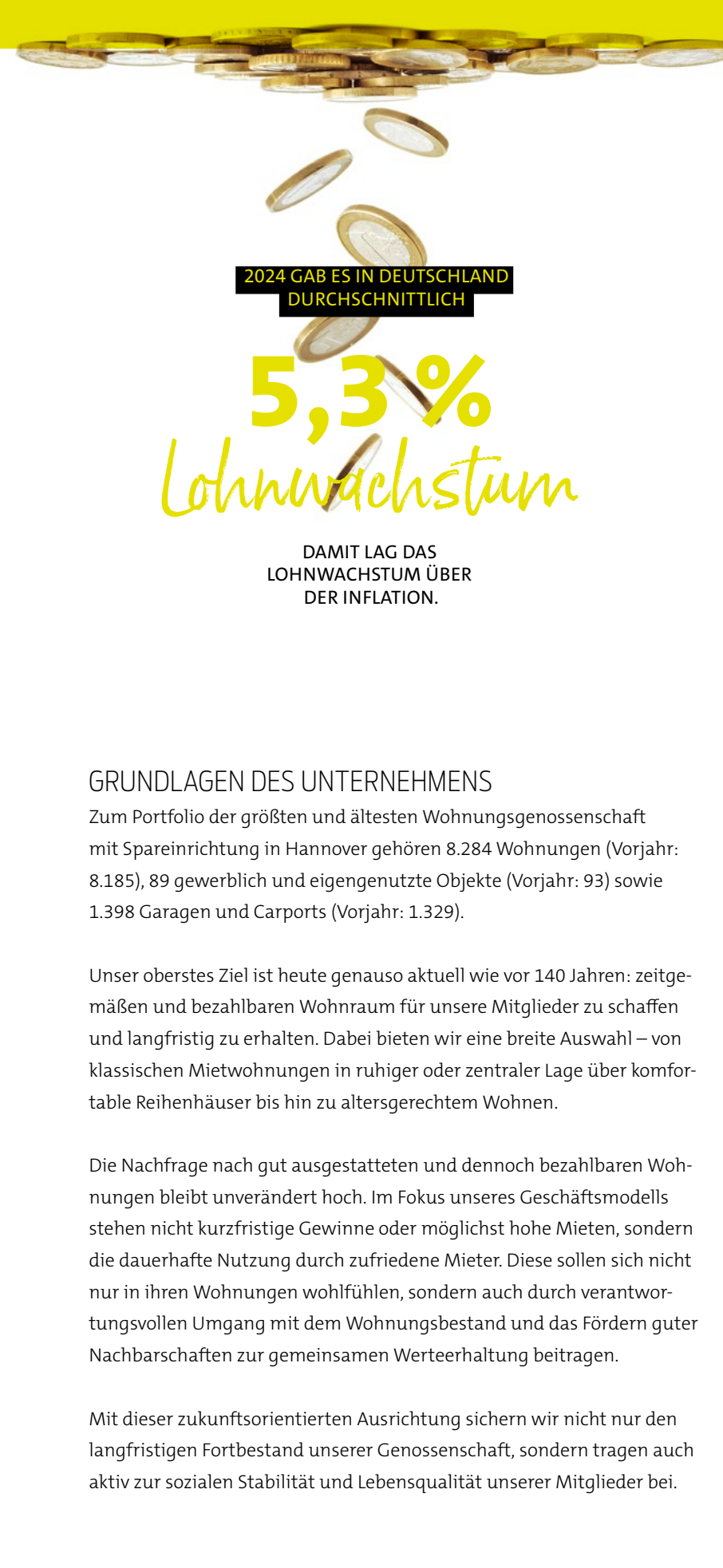
EINE ECHTE WOHNFÜHLZONE

Die Herausforderungen und Chancen für eine moderne Wohnkultur sind groß. Klimawandel, demografischer Wandel, Individualisierung, Urbanisierung und die damit verbundene Wohnungsnot erfordern neue Konzepte. Wohnkultur muss zukunftsfähig sein. In unserer sich wandelnden Welt bleibt eines dabei konstant: Unser Ziel, Wohnraum zu schaffen, der nicht nur funktional, sondern lebenswert und bezahlbar ist. Ein Zuhause, das die Lebensqualität steigert – eine echte Wohnfühlzone. ◀



Lagebericht

FÜR DAS SPAR+BAU GESCHÄFTSJAHR 2024



2024 GAB ES IN DEUTSCHLAND
DURCHSCHNITTlich

5,3 %
Lohnwachstum

DAMIT LAG DAS
LOHNWACHSTUM ÜBER
DER INFLATION.

Dieser Lagebericht gibt detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Alle Angaben beziehen sich – soweit nicht anders genannt – auf den Stichtag 31.12.2024.

ALLGEMEINE LAGE DER WIRTSCHAFT

Die deutsche Wirtschaft bleibt 2024 unter Druck. Der Krieg in der Ukraine, globale Handelskonflikte, gestörte Lieferketten sowie hohe Energiekosten belasten die Konjunktur. Besonders betroffen ist der Wohnungsbau. Die langfristigen Auswirkungen dieser Entwicklungen, insbesondere auf die Immobilienbranche, sind schwer absehbar.

Zum zweiten Mal in Folge schrumpfte das preisbereinigte deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP): Nach einem Rückgang von 0,3 Prozent im Jahr 2023 sank es 2024 um weitere 0,2 Prozent. Dies ist die erste zweijährige Rezession seit 2002/03. Hauptgründe sind die schwache Nachfrage aus dem Ausland, steigende Zinsen, hohe Energiepreise sowie strukturelle Probleme wie der Fachkräftemangel.

Für 2025 senkte die Bundesregierung ihre Wachstumsprognose auf 0,3 Prozent. Zwar deutet das weiterhin auf Unsicherheiten hin, aber mit einem erneuten Abgleiten in die Rezession rechnen weder die Bundesregierung noch Wirtschaftsforschungsinstitute.

Die Verbraucherpreise stiegen um 2,2 Prozent im Vergleich zu 2023 – ein deutlicher Rückgang gegenüber den Vorjahren (2022: 6,9 Prozent, 2023: 5,9 Prozent). Gesunkene Energiepreise begünstigten diese Entwicklung. Gleichzeitig stiegen die Durchschnittslöhne: Bruttogehälter legten um 5,3 Prozent zu. Damit lag das Lohnwachstum über der Inflation. Im Wesentlichen handelt es sich dabei allerdings um einen Nachholeffekt der Reallohnverluste der Arbeitnehmer infolge des starken Inflationschubs in Deutschland ab Mitte 2021. ►

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Zum Portfolio der größten und ältesten Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung in Hannover gehören 8.284 Wohnungen (Vorjahr: 8.185), 89 gewerblich und eigengenutzte Objekte (Vorjahr: 93) sowie 1.398 Garagen und Carports (Vorjahr: 1.329).

Unser oberstes Ziel ist heute genauso aktuell wie vor 140 Jahren: zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und langfristig zu erhalten. Dabei bieten wir eine breite Auswahl – von klassischen Mietwohnungen in ruhiger oder zentraler Lage über komfortable Reihenhäuser bis hin zu altersgerechtem Wohnen.

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten und dennoch bezahlbaren Wohnungen bleibt unverändert hoch. Im Fokus unseres Geschäftsmodells stehen nicht kurzfristige Gewinne oder möglichst hohe Mieten, sondern die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter. Diese sollen sich nicht nur in ihren Wohnungen wohlfühlen, sondern auch durch verantwortungsvollen Umgang mit dem Wohnungsbestand und das Fördern guter Nachbarschaften zur gemeinsamen Werteerhaltung beitragen.

Mit dieser zukunftsorientierten Ausrichtung sichern wir nicht nur den langfristigen Fortbestand unserer Genossenschaft, sondern tragen auch aktiv zur sozialen Stabilität und Lebensqualität unserer Mitglieder bei.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland bleibt angespannt. Trotz eines weiterhin hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in Großstädten, geht der Wohnungsneubau weiter zurück. Hohe Bau-, Energie- und Materialkosten sowie steigende Zinsen bremsen die Bautätigkeit. Zusätzlich erschweren lange Genehmigungsverfahren und Unsicherheiten in der Wohnungsbauförderung Investitionen.

Die wirtschaftlichen und politischen Herausforderungen lassen eine kurzfristige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nicht erwarten. 2023 wurden laut Destatis zwar noch 294.000 Wohnungen realisiert, allerdings ist die relativ hohe Zahl Projekten geschuldet, die bei Beginn der aktuellen Wohnungsbaukrise zu alten Bedingungen durchfinanziert waren. So wurde das von der Bundesregierung zuletzt auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p. a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) verfehlt.

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW dazu: „Unsere sozial orientierten Wohnungsunternehmen können angesichts der enormen Baukostensteigerung um 42 Prozent in den vergangenen vier Jahren, des massiven Zinsanstiegs und der von der Politik abgeschafften Fördersystematik schlicht nicht mehr bauen.“ Es sei 10 nach 12 in Deutschland: „Die Bundesregierung muss den bezahlbaren Wohnungsbau mit einem breit angelegten Zinsprogramm endlich wieder in Gang bringen.“



WOHNEN UND LEBEN IN HANNOVER

Die Einwohnerzahl in der Region Hannover bleibt 2024 mit rund 1,2 Millionen Menschen stabil. In der Landeshauptstadt selbst wurde ein leichter Anstieg verzeichnet: Während Ende 2023 noch 553.800 Personen ihren Hauptwohnsitz in Hannover hatten, stieg die Bevölkerungszahl bis zum 30. September 2024 um 3.400 auf etwa 557.200 Personen an.

Der Wohnimmobilienmarkt in Hannover kühlte 2024 weiter ab, mit rückläufigen Kaufpreisen und steigenden Mieten, so der Immobilienmarktbericht 2024. Die Mietpreise stiegen 2024 um durchschnittlich 5,7 Prozent, was weit über der Inflationsrate von rund 2,2 Prozent liegt. Der durchschnittliche Mietpreis (Nettokaltmiete) für eine wiedervermietete Wohnung lag bei 10,40 Euro pro m², während Neubauten Spitzenwerte von bis zu 17,50 Euro pro m² erreichten. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) sind zudem die Nebenkosten für Abfall, Abwasser und Grundsteuer in Hannover seit 2016 so stark gestiegen wie in keiner anderen deutschen Großstadt.

Die aktuell verfügbaren Daten zu Baufertigstellungen in Hannover stammen aus dem Jahr 2023. In diesem Jahr wurden insgesamt 4.203 Wohnungen fertiggestellt, was einen Anstieg von fast 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Diese Zahl stellt einen Rekord für die Stadt dar und platzierte Hannover bundesweit auf Rang vier hinter Berlin, München und Hamburg. Hohe Baukosten, steigende Zinsen, regulatorische Hürden und eine unsichere Förderlandschaft dürften im Jahr 2024 allerdings wieder in die Abwärtsspirale geführt haben. Viele Bauprojekte wurden verschoben oder ganz aufgegeben. „Die zurückgehenden Baugenehmigungen deuten jedoch auf deutlich geringere Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren hin“, so der Immobilienmarktbericht 2024.

Diese Entwicklungen zeigen die anhaltenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt und die Notwendigkeit gemeinsamer Anstrengungen von Politik und Wirtschaft, um bezahlbaren Wohnraum in Deutschland und somit auch in Hannover zu schaffen und gleichzeitig die Klimaschutzziele zu erreichen. Eine Lösung,

MIT EINER DURCHSCHNITTlichen
KALTMIETE VON

6,82 € pro Quadratmeter

WERDEN WIR UNSEREM
ANSPRUCH GERECHT,
BEZAHLBAREN WOHNRAUM
FÜR UNSERE MIETER ZU
BIETEN.

die neben dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) und vielen weiteren Experten auch spar+bau unterstützt, stellte im November 2024 der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW vor: Das Manifest „Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ ruft dazu auf, den bisherigen Ansatz – die Dekarbonisierung vor allem durch Energieeffizienzmaßnahmen am Gebäude zu erreichen – zu überdenken und stattdessen die maßvolle energetische Sanierung verbunden mit einer flächendeckenden Versorgung mit CO₂-freier Energie in den Mittelpunkt zu stellen. „Die Wissenschaft habe mit dem Manifest eine pragmatische und zukunftsweisende Grundlage geschaffen, die soziale Verantwortung und Klimaschutz gleichermaßen berücksichtigt“, erklärt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. „Das ist genau der Kurs, den wir jetzt einschlagen müssen.“ ►

DAS INVESTITIONSVOLUMEN IN DIE
WOHNRAUMENTWICKLUNG 2024 LAG BEI RUND

39,5 Mio. Euro

DAVON FLOSSEN RUND
12,8 MIO. EURO IN DEN NEUBAU,
RUND 18,5 MIO. EURO
IN DIE MODERNISIERUNG DES
WOHNUNGSBESTANDES
UND 8,2 MIO. EURO IN DIE
INSTANDHALTUNG.



WIRTSCHAFTSBERICHT

Im 140. Geschäftsjahr haben wir ein Investitionsvolumen von 39,5 Mio. Euro für Neubau und die Pflege unseres Bestandes aufgewendet. Die Erhaltungsinvestitionen belaufen sich im Berichtsjahr auf 48,28 Euro pro m² Wohn-/Nutzfläche, basierend auf einer gesamten Wohn- und Nutzraumfläche von 553.508,04 m² (Vorjahr: 546.768,70 m²). Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 6,82 Euro pro m² und liegt damit, im Vergleich zur durchschnittlichen Wiedervermietungsmiete von 10,40 Euro in Hannover, weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. In den letzten zehn Jahren von 2015 bis 2024 konnten wir insgesamt 572 Neubauwohnungen schaffen. Auch hier zeigt die durchschnittliche Kaltmiete von 9,92 Euro pro m², dass wir unserem Anspruch gerecht werden, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu bieten.

Im Berichtszeitraum haben 527 Mieter (Vorjahr: 527) ihre Wohnung gekündigt – was einer Fluktuationsquote von 6,36 Prozent entspricht. Zum Jahresende gab es einen Leerstand von 103 Wohnungen (Vorjahr 52). Bei 58 Wohneinheiten sind Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant oder werden bereits umgesetzt, sodass diese derzeit nicht vermietet werden können. Nach Fertigstellung des Baufeldes 9 in Kronsberg-Süd standen zum 31.12.2024 noch 23 Wohnungen für eine Vermietung zur Verfügung. Bis zum 26.02.2025 konnte diese Zahl auf drei Wohnungen reduziert werden.

Die Investitionsplanungen konnten im Jahr 2024 weitgehend realisiert werden. Insgesamt wurden 39,5 Millionen Euro investiert, davon rund 12,8 Mio. Euro in den Neubau, rund 18,5 Mio. Euro in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und rund 8,2 Mio. Euro in die Instandhaltung.

NEUBAU UND BESTANDSPFLEGE

Durch die Planung und Realisierung verschiedener Neubauprojekte haben wir im vergangenen Geschäftsjahr die Wachstumsstrategie unserer Genossenschaft erfolgreich vorangetrieben und einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet.

Im Stadtteil **Kronsberg-Süd** wurde unser Neubauprojekt mit 89 modernen und energieeffizienten Genossenschaftswohnungen auf dem Baufeld B 9 planmäßig im 3. Quartal fertiggestellt. Gemeinsam mit dem bereits im Jahr 2022 realisierten Projekt auf dem Baufeld 1.3 haben wir unser Neubau-Engagement in Kronsberg-Süd mit insgesamt 186 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen.

Im Stadtteil **Oberricklingen** führen wir unsere Neubaustrategie weiter fort. Im August haben wir in der Springer Straße 6 mit dem Bau eines energieeffizienten Mehrfamilienhauses nach dem Standard KfW 40 EE begonnen. Das Projekt umfasst 28 moderne Genossenschaftswohnungen mit Wohnflächen zwischen 55 und 99 Quadratmetern sowie eine Gewerbeinheit. Nachhaltigkeit steht dabei im Fokus: Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 28,4 kWp auf dem Dach produziert den für die Wärmeerzeugung erforderlichen Strom, der durch einen Batteriespeicher ergänzt wird. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe. Um die Gemeinschaft und das nachbarschaftliche Miteinander der zukünftigen Bewohner zu fördern, werden die Gebäude zum Innenhof hin durch Laubengänge erschlossen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2025 geplant.

Um die gesetzlichen Klimaziele zu erreichen, hat spar+bau im Jahr 2024 die Transformation des Gebäudebestands hin zu einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung konsequent vorangetrieben.

Ein herausragendes Projekt für klimaneutrales Wohnen entsteht in **Wettbergen**. Es handelt sich dabei um eine der größten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Geschichte von spar+bau. In der Rehre 55–59/Rudolfstraße 1–5 haben wir im Berichtsjahr bereits 72 von 104 bestehenden Wohneinheiten zu KfW-Energieeffizienzhäusern 55 EE modernisiert. Ein innovativer Ansatz wird bei der Wärmeversorgung verfolgt: Ein Erdsondenfeld mit 42 Einzelbohrungen liefert den Erdwärmepumpen die Wärme aus bis zu 100 Metern Tiefe. Ab 2026 wird das Areal durch 46 Neubauwohnungen ergänzt, die nach dem Auslaufen eines Pachtvertrages mit einer Tankstelle realisiert werden. Die umfassende Neugestaltung des Quartiers wurde im Frühjahr 2024 begonnen und soll bis 2027 abgeschlossen sein. Dieses zukunftsweisende Projekt wird einen bedeutenden Beitrag zur Wärmewende leisten und unterstützt aktiv das Ziel eines zukunftsfähigen Wohnungsbestands bei spar+bau.

Ein weiteres Projekt für klimaneutrales Wohnen haben wir im Stadtteil **Oberricklingen** umgesetzt. In der Levester Straße 7–19 wurden die Heizungsanlagen zentralisiert und auf Nahwärmeversorgung umgestellt, die durch ein Erdsondenfeld mit einer angeschlossenen Sole-Wasser-Wärmepumpe bereitgestellt wird. Ergänzend dazu erfolgte ein Austausch der Fenster. In der Springer Straße 16, 18 und 18 A erfolgte die Umstellung der Wärmeversorgung von einer Gaszentralheizung auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Beide Maßnahmen, die insgesamt 52 Wohneinheiten umfassen, wurden erfolgreich im 4. Quartal abgeschlossen.

Im Berichtsjahr 2024 haben wir darüber hinaus umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung und funktionalen Neugestaltung unserer Außenanlagen umgesetzt.

Im Stadtteil **Vahrenwald** wurden in den Bereichen Auf dem Dorn 25 und 26, Havemannstraße 2–12 und Halkettstraße 40 und 42 die Pflasterflächen der Hauszuwegungen erneuert. Das



Regenwasser wird nun über neue Kastenrinnen in die Pflanzflächen der Vorgärten geleitet. Zusätzlich entstanden neue Fahrradabstellflächen mit versickerungsfähigem Rasenliner-Pflaster. Die Müllbereiche wurden erweitert, um auch Platz für Wertstoff- und Papier-Container zu schaffen, und mit abschließbaren Einhausungen versehen. Neue Hecken- und Staudenbeete tragen zur Begrünung bei.

In der Maßmannstraße 1–11 und im Moorkamp 18 sowie dem angrenzenden Garagenhof wurde mit der Umgestaltung der Außenanlagen begonnen. Drei Rasenmulden wurden angelegt, um auch hier künftig einen Teil des anfallenden Regenwassers versickern zu lassen. Die Traufkanten und Austritte an den Hinterausgängen wurden erneuert, außerdem wurde mit der Herstellung eines Kleinkinderspielfelds begonnen sowie eine Feuerwehrezufahrt geschaffen. Der Fokus lag 2024 auf der Neugestaltung des Garagenhofs. Der Bereich vor den Garagen wurde neu gepflastert und es wurden neue Stellplätze mit versickerungsfähigem Rasenliner-Pflaster geschaffen. Bis Mitte 2025 werden die Arbeiten mit der Umgestaltung der Vorgartenflächen fortgesetzt.

Auch im Stadtteil **Linden** haben wir vor den denkmalgeschützten Häusern Brackebuschstraße 2–5, Berdingstraße 1–7 und Leinaustraße 17–23 Platz für Wertstoff- und Papiercontainer geschaffen. Dies erforderte teilweise die Erneuerung der Briefkastenanlagen und den Rückbau von Fahrradbügeln, die jedoch durch großzügige Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof ersetzt werden.

Im Berichtsjahr wurden zusätzliche Fahrradboxen zur Miete errichtet. Jeweils zehn Abstellmöglichkeiten wurden in der Linsingenstraße 46 und im Merianweg 56 geschaffen, jeweils sechs Abstellmöglichkeiten im Moorkamp 46 und 48. ►



WIR REDUZIEREN
MÄHAKTIVITÄTEN IN
DEN AUSSENANLAGEN,
UM INSEKTEN RAUM
ZU GEBEN.



NACHHALTIGKEIT

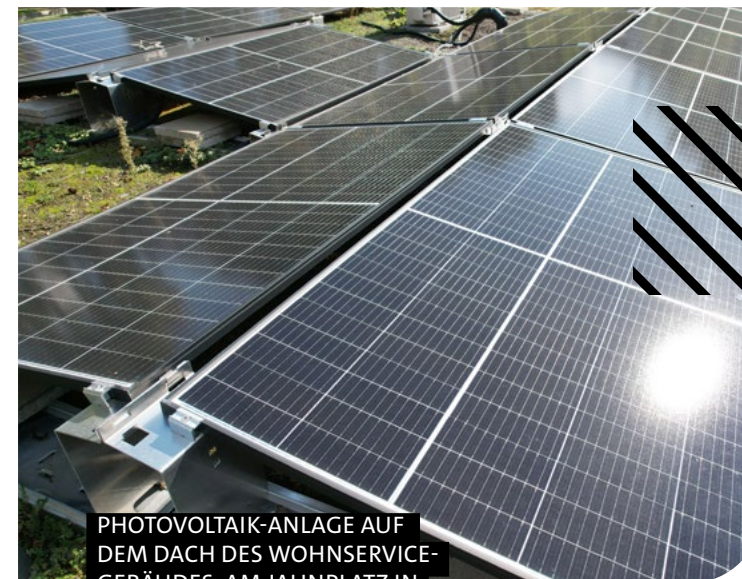
Seit vielen Jahren beschäftigt sich spar+bau intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit mit dem Fokus auf sozialer Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Biodiversität. Wir engagieren uns aktiv in verschiedenen Netzwerken und Initiativen, um einen Beitrag zu einer klimafreundlichen Zukunft zu leisten. Als Mitglied des regionalen Klimanetzwerks „Partnerschaft für Klimaschutz“ und Gesellschafter der Klimaschutzagentur Region Hannover setzen wir uns für regionale Lösungen ein. Zudem sind wir Teil der Initiative „Wohnen 2050“, einer Branchen-Allianz aus mittlerweile 121 Wohnungsunternehmen und zehn Verbänden der Wohnungswirtschaft, um Erfahrungen auszutauschen und mit Nachdruck gemeinsam an Lösungen in Sachen Klimaneutralität zu arbeiten.

Die Genossenschaft bekennt sich ausdrücklich zu den Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens, insbesondere dem 1,5-Grad-Ziel, sowie zu den nationalen Vorgaben und Regularien. Gemäß dem Klimaschutzgesetz müssen die CO₂-Emissionen schrittweise reduziert werden mit dem Ziel, bis 2030 eine Senkung um 65 Prozent im Vergleich zu 1990 zu erreichen. Bereits zum Ende des Jahres 2024 konnte spar+bau eine Reduktion der CO₂-Emissionen um etwas mehr als 50 Prozent realisieren.

Dennoch stellt die Erreichung der Klimaschutzziele bis 2045 spar+bau vor große Herausforderungen. Insbesondere die Vereinbarkeit von ökonomischer, ökologischer und sozialer

Nachhaltigkeit erfordert ein sorgfältiges und vorausschauendes Handeln. Im Jahr 2022 haben wir erstmals einen umfassenden Klimapfad entwickelt, der laufend evaluiert wird und darauf abzielt, unseren Gebäudebestand bis 2045 schrittweise klimaneutral zu gestalten. Das zentrale Ziel ist die signifikante Verringerung des CO₂-Fußabdrucks der Genossenschaft. Dafür legen wir besonderen Fokus auf den Einsatz erneuerbarer Energien wie Solarenergie und Umweltwärme, insbesondere durch die Nutzung von kalten Nahwärmenetzen auf Quartiersebene. Zusätzlich streben wir an, Gebäude auch an das Fernwärmenetz anzuschließen. Ein weiterer Schwerpunkt unserer Strategie ist der Ausbau von Photovoltaikanlagen, sowohl auf Neubauten als auch auf Bestandsgebäuden, um Strom für die Wärmeproduktion direkt vor Ort zu erzeugen.

Im Mittelpunkt des Klimapfads steht nicht nur die Dekarbonisierung des Gebäudebestands, sondern auch die Sicherstellung einer stabilen Energieversorgung, die Förderung eines möglichst hohen Autarkiegrads und die Bezahlbarkeit der Wohnungen, insbesondere im Hinblick auf die Warmmieten. Die effiziente Nutzung von Energie und natürlichen Ressourcen in der Verwaltung und im Gebäudebestand



PHOTOVOLTAIK-ANLAGE AUF DEM DACH DES WOHNSERVICE-GEBÄUDES AM JAHNPLATZ IN VAHRENWALD.

hat dabei oberste Priorität. Kurzfristig umsetzbare und kostengünstige Maßnahmen, wie die Optimierung von Heizungsanlagen durch Monitoring und smarte Thermostate, haben bereits erste positive Ergebnisse erzielt. Darüber hinaus setzt spar+bau wassersparende Baustandards bei Neubau- und Sanierungsprojekten um. Bei den Neubauprojekten B 1.3 und B 9 in Kronsberg-Süd haben wir zudem Regenwasserzisternen im Bereich der Tiefgarage installiert, die zur Gartenbewässerung dienen. Um Mitglieder und Mieter zu einem bewussten Umgang mit Wasser und Energie zu motivieren, organisiert das Klimaschutzmanagement regelmäßig Infoveranstaltungen.

Zur Förderung der Biodiversität setzt spar+bau auf eine Vielzahl gezielter Maßnahmen. Dazu gehören die extensive Begrünung von Dächern, die Integration von Nisthilfen in Wärmedämmverbundsystemen sowie die Anlage von Blühwiesen und die Reduzierung von Mähaktivitäten in den Außenanlagen. Darüber hinaus wird der spar+bau-Fuhrpark schrittweise auf batteriebetriebene Fahrzeuge und E-Bikes umgestellt, um den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren und einen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität zu leisten.

Bereits heute werden die Hauptverwaltung und der Wohnservice in Vahrenwald durch Photovoltaikanlagen mit erneuerbarem Strom versorgt. Im Jahr 2022 wurde zudem ein umfassender Kriterienkatalog entwickelt, der die sichere und rechtskonforme Nutzung von Balkonkraftwerken ermöglicht. Dadurch haben die Mieter die Möglichkeit, aktiv zur Energieerzeugung beizutragen und ihren eigenen Beitrag zur nachhaltigen Energieerzeugung zu leisten.

Um unser nachhaltiges Handeln und Wirtschaften transparent und vergleichbar darzustellen, haben wir bereits in den Jahren 2020 und 2022 eine DNK-Erklärung (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) veröffentlicht. Zukünftig planen wir, die DNK-Erklärung bzw. deren Weiterentwicklung jährlich zu veröffentlichen. Dabei werden für die vier Bereiche Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft insgesamt 20 Kriterien abgefragt, die wir qualitativ beschreiben. Die DNK-Entsprechenserklärung ermöglicht es spar+bau, sich klar gegenüber seinen Stakeholdern zu positionieren. Sie zeigt der Öffentlichkeit auf, in welchen Bereichen wir Verantwortung übernehmen und wo wir uns besonders engagieren. ►

Bereits zum Ende des Jahres 2024 konnte spar+bau eine Reduktion der CO₂-Emissionen um etwas mehr als 50 Prozent realisieren.



DER BESTAND DER SPAREINLAGEN KONNTE UM 6,2 MIO. EURO AUF 223,8 MIO. EURO UND DIE SPARBRIEFE UM 9,5 MIO. EURO AUF 21,2 MIO. EURO ERHÖHT WERDEN.

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

2024 hat spar+bau 949 neue Mitglieder mit 23.503 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile dazugewonnen – 803 Mitglieder mit 54.460 Geschäftsanteilen sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Unsere Gemeinschaft umfasst zum Jahresende somit 27.570 Mitglieder mit 919.851 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 950.808). Das Geschäftsguthaben beträgt 24,3 Mio. Euro (Vorjahr: 25,0 Mio. Euro).

SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE

Die Spareinlagen der Mitglieder und ihrer Angehörigen betragen zum Jahresende 223,8 Mio. Euro (Vorjahr: 217,6 Mio. Euro). Die Höhe der Spareinlagen ist somit um 6,2 Mio. Euro gewachsen. Auch der Bestand an Sparbriefen hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 9,5 Mio. Euro erhöht und beträgt zum Jahresende 21,2 Mio. Euro.

MITARBEITER UND AUSZUBILDENDE

Der Erfolg unserer Genossenschaft basiert auf dem Einsatz unserer 75 Mitarbeiter, darunter 20 Teilzeitkräfte und 7 Auszubildende. Eine lange Betriebszugehörigkeit ist bei spar+bau keine Ausnahme: Rund 48 Prozent unseres Teams sind bereits seit mehr als zehn Jahren für die Genossenschaft tätig.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von spar+bau hat sich im Geschäftsjahr 2024 um 26,4 Mio. Euro (+ 5,5 Prozent) auf 502,4 Mio. Euro erhöht.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 90,2 Prozent (452,9 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 9,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Zugängen aufgrund von Bautätigkeit und Modernisierungen in den Immobilienbestand. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 14,5 Mio. Euro berücksichtigt. Im Geschäftsjahr sind Zuschüsse erstmalig bereits bei Entstehen des Anspruchs von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt worden.

Der Bestand der Bilanzposition Anlagen im Bau hat sich von 20,0 Mio. Euro um 14,7 Mio. Euro auf 5,3 Mio. Euro vermindert. Das Neubauvorhaben in Kronsrode-Süd in Hannover-Bemmerode wurde nach Fertigstellung aus den Anlagen im Bau in die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Die Flüssigen Mittel haben sich im Geschäftsjahr von 17,9 Mio. Euro um 10,1 Mio. Euro auf 28,0 Mio. Euro erhöht.

Durch die Neuaufnahme von Darlehen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von 93,4 Mio. Euro auf 104,2 Mio. Euro erhöht. Den Darlehensaufnahmen wirkten Tilgungen entgegen.

Der Bestand der Spareinlagen konnte von 217,6 Mio. Euro um 6,2 Mio. Euro auf 223,8 Mio. Euro und die Sparbriefe von 11,7 Mio. Euro um 9,5 Mio. Euro auf 21,2 Mio. Euro erhöht werden.

Das Eigenkapital ist zum 31.12.2024 unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns von 1,4 Mio. Euro nur moderat auf 115,8 Mio. Euro gestiegen. Durch den gleichzeitigen Anstieg der Bilanzsumme reduzierte sich die Eigenkapitalquote von 24,2 Prozent auf 23,1 Prozent.

FINANZLAGE

Die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit war auch im Geschäftsjahr 2024 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 2024 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 „Verordnung über die Liquidität der Institute“ 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. Der Spar- und Bauverein hat diesen Wert im Geschäftsjahr eingehalten und zum Jahresende 2024 eine Liquiditätskennzahl von 1,5 im Laufzeitenband 1 (Fälligkeit bis 1 Monat) errechnet.

Die Gesamtkennziffer gem. der „Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvV)“ beträgt zum Bilanzstichtag 24,51 Prozent (Vorjahr: 24,81 Prozent). ►



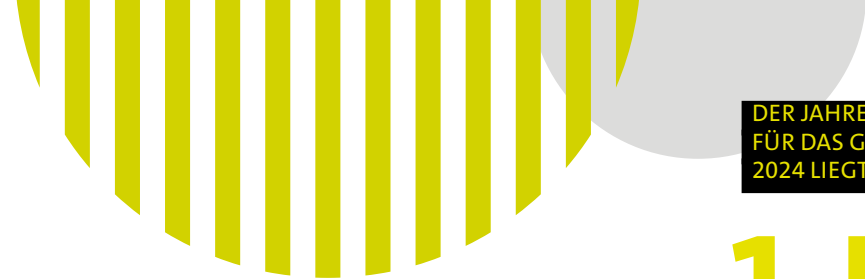
DIE FINANZMITTELHERKUNFT UND
DIE -VERWENDUNG IM ABGELAUFENEN
GESCHÄFTSJAHR ZEIGT DIE FOLGENDE
KAPITALFLUSSRECHNUNG:

KAPITALFLUSSRECHNUNG (IN TEURO)	2024	2023
Cashflow nach DVFA/SG	15.507,4	17.251,5
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.126,9	23.797,9
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-29.436,3	-26.640,7
Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	18.447,8	-872,6
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	10.138,4	-3.715,4
Finanzmittelbestand am 1.1.	17.900,5	21.615,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	28.038,9	17.900,5

Die Verringerung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert insbesondere aus der Zunahme von Zinsaufwendungen und der Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Erhöhung des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit ist auf höhere Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen zurückzuführen. Die deutliche Erhöhung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich aus der Valutierung neuer Darlehen sowie aus einer Zunahme der Spareinlagen.

ENTWICKLUNG VON
FINANZKENNZAHLEN
IN DEN VERGANGENEN
FÜNF JAHREN:

	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote:	23,05 %	24,25 %	24,15 %	24,36 %	26,10 %
Cashflow nach DVFA/SG*:	15.507,4	17.251,5	15.987,9	16.101,1	15.916,9
Fluktuationsquote:	6,4 %	6,4 %	7,3 %	8,3 %	7,0 %
Leerstandsquote:	1,25 %	0,64 %	1,13 %	1,38 %	1,13 %



DER JAHRESÜBERSCHUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2024 LIEGT BEI

1,5 Mio. €

ERTRAGSLAGE (IN TEURO)	2024	2023	Veränderung
Betriebsergebnis	2.641,1	3.285,1	-644,0
Finanzergebnis	-1.216,9	-1.166,3	-50,6
Neutrales Ergebnis	612,8	826,2	-213,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-494,5	-231,9	-262,6
Jahresüberschuss	1.542,5	2.713,1	-1.170,6

Wie in den Vorjahren wurde das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr im Wesentlichen in der Sparte Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Ein Anstieg der Sollmieten um 1.499,8 TEuro sowie der Umlagen um 1.255,6 TEuro wirkten sich positiv auf das Ergebnis aus. Höhere Kapitalkosten von 1.212,0 TEuro, höhere Betriebskosten von 771,2 TEuro sowie eine geringere Bestandsveränderung von 626,2 TEuro belasteten dagegen das Ergebnis.

Im Finanzergebnis konnten im Geschäftsjahr um 336,9 TEuro höhere Zinserträge erwirtschaftet werden. Gegenläufig stiegen im Wesentlichen die Zinsaufwendungen für die Liquiditätsvorhaltung um 735,4 TEuro.

Im neutralen Ergebnis führten u. a. im Wesentlichen geringere Auflösungen aus Rückstellungen von 127,7 TEuro zu einer Ergebnisverschlechterung.

GESCHÄFTSERGEBNIS

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 1,5 Mio. Euro liegt leicht über dem Planwert von 1,4 Mio. Euro. Die Sollmietenerlöse in Höhe von 44,7 Mio. Euro sind dabei wie geplant realisiert worden. Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um 0,9 Mio. Euro zu den geplanten Erträgen von 0,8 Mio. Euro erhöht. Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit haben mit 1,2 Mio. Euro über den geplanten Aufwendungen von 24,9 Mio. Euro gelegen (darin enthalten: geplante Instandhaltungsaufwendungen von 10,7 Mio. Euro zu realisierten Aufwendungen von 10,1 Mio. Euro) und die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen liegen mit 1,1 Mio. Euro über den geplanten Zinsaufwendungen von 6,0 Mio. Euro. Durch die Berücksichtigung zukünftiger Zuschüsse im Anlagevermögen liegen die Abschreibungen auf Sachanlagen 0,6 Mio. Euro unter den geplanten Abschreibungen von 15,1 Mio. Euro. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen hat sich eine Verringerung um 0,4 Mio. Euro gegenüber den geplanten Aufwendungen von 4,1 Mio. Euro ergeben. ►

DIESE ZUSAMMEN-
SETZUNG VON
GEOPOLITISCHEN
KONFLIKTEN,
ÖKONOMISCHEN
UNSICHERHEITEN
SOWIE EINEM
INNENPOLITISCHEN
UMFELD OHNE
KLARHEIT UND
VERLÄSSLICHKEIT
FORDERN EIN AKTIVES
UND FLEXIBLES
RISIKOMANAGE-
MENTSYSTEM.



PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die anhaltenden globalen Polykrisen führten in den vergangen Monaten in Deutschland zu einer deutlichen Eintrübung der Wachstumsaussichten. Durch die mittlerweile konstante wirtschaftliche Schwäche sind bereits Auswirkungen auch auf dem Arbeitsmarkt erkennbar. Hinzu kommen aktuell erhöhte Risiken durch zunehmenden globalen Protektionismus. Aus den USA sind nach der Amtseinführung von Donald Trump im Januar 2025 diesbezüglich bereits deutliche Signale zu verzeichnen. In Deutschland verstärken sich die hohen Unsicherheiten durch die gerade stattgefundenen Bundestagswahlen und die damit verbundene Ausrichtung der kommenden Wirtschafts- und Finanzpolitik. Diese Zusammensetzung von geopolitischen Konflikten, ökonomischen Unsicherheiten sowie einem innenpolitischen Umfeld ohne Klarheit und Verlässlichkeit fordern ein aktives und flexibles Risikomanagementsystem.

Für das Identifizieren, Bewerten und Steuern von Chancen und Risiken 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 29. Mai 2024 sowie auf den ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) in der Fassung vom 16. August 2021.

Ziel des Risikomanagements in der Genossenschaft ist neben der Überwachung und Steuerung der Risiken auch 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 der Genossenschaft 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 Beachtung der gesetzlichen, satzungsgemäßen sowie bankenaufsichtsrechtlichen Anforderungen darauf ausgerichtet, entsprechend der Geschäftsstrategie die Mitglieder zu fördern sowie die Genossenschaft nachhaltig zu entwickeln.

Handlungsschwerpunkt des operativen und strategischen Risikomanagements waren im Geschäftsjahr 2024 die Evaluierung des Transformationspfades der Wärmeversorgung auf CO₂-neutrale Energiequellen und die damit verbundene Bewertung und Steuerung im Kerngeschäftsfeld der Wohnraumbewirtschaftung unter Beachtung der satzungsgemäßen Ziele der Genossenschaft. Ein weiterer Schwerpunkt lag in der Vorbereitung auf DORA (Digital Operational Resilience Act).



Mit der Verordnung 2022/2554 (DORA) hat die Europäische Union umfassende Anforderungen an die digitale operationale Resilienz für den gesamten Finanzsektor festgelegt. spar+bau ist auf Grundlage dieser Verordnung dabei, seine digitale Widerstandsfähigkeit zu festigen und das operationelle Risiko im Bereich der Cyber- und Informationssicherheit im Risikomanagementsystem zu optimieren. Nach Aussage des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik im Lagebericht zur IT-Sicherheit in Deutschland 2024 wird die Lage anhaltend als besorgniserregend bewertet.

Bei den Neubauaktivitäten haben sich die Rahmenbedingungen gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die weiter auf hohem Niveau stagnierenden Baukosten und das aktuelle Zinsumfeld führen zu wirtschaftlich erforderlichen Mietpreisen, die das Nachfragepotenzial erheblich einschränken und ein Risiko für eine nachhaltige Vermietung darstellen.

Im Rahmen der Geschäftsstrategie prüft spar+bau jedes Investitionsprojekt, insbesondere in Bezug auf die Kompatibilität für das genossenschaftliche Bestandsportfolio und auf eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit. Bei der Finanzierung mit Spareinlagen ist das Zinsänderungsrisiko 2024 weiter gestiegen und wird durch das vorhandene Risikofrühwarnsystem eng begleitet, um kurzfristig reagieren zu können. Außerbilanzielle Finanzinstrumente sind bei spar+bau nicht im Einsatz. ►

Im Zuge der operativen Geschäftstätigkeit wurde im Kerngeschäftsfeld der Genossenschaft, der Bestandsbewirtschaftung, das Marktpreisrisiko als nicht wesentlich bewertet. Die Miet- und Nutzungsverträge sorgen für eine verlässliche Planungsgrundlage. Mit gefährdenden Preisänderungen ist kaum zu rechnen. Auch unter Einbeziehung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen ist weder aktuell noch mittel- und langfristig mit Liquiditätsrisiken zu rechnen. Dies wird durch das Frühwarnsystem der Genossenschaft laufend überwacht, sodass spar+bau jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

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 Lastschriftinzügen zufließen. So betrugen die Forderungsausfälle im Jahr 2024 lediglich 0,25 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.

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

Entsprechend unserer genossenschaftlichen Verantwortung stellt die Unternehmensstrategie von spar+bau das Thema Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt der nächsten Dekade. Die Herausforderung der Klimaneutralität, verbunden mit der fortschreitenden Digitalisierung sowie der Weiterentwicklung technischer und organisatorischer Strukturen, prägt maßgeblich die Planung der kommenden Jahre. Wie in der strategischen Wirtschaftsplanung vorgesehen, hat spar+bau im Geschäftsjahr 2024 seine Investitionen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen intensiviert.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 für Bestandspflegemaßnahmen in der Modernisierung und Instandhaltung 48,28 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche investiert. Davon waren 23,41 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche für die Reduzierung von CO₂-Emissionen. Für das Geschäftsjahr 2025 sieht der Wirtschafts- und Finanzplan CO₂-Minderungsinvestitionen in Höhe von 11,8 Mio. Euro vor. Ergänzend beinhaltet die Investitionsplanung für das Jahr 2025 ein Investitionsvolumen im Neubau in Höhe von rund 6,4 Mio. Euro.

Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 46,6 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von rund 11,0 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 15,9 Mio. Euro wird ein Jahresüberschuss von rund 1,1 Mio. Euro erwartet.

Mit diesen Investitionen sehen wir die Chance, auf Grundlage der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, der bereits seit Jahren durchgeführten energetischen Maßnahmen im Gebäudebestand und einer vorliegenden Klimastrategie 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 potenzielle Mitglieder.

In diesen herausfordernden Zeiten setzen wir ein klares Zeichen durch die bewusste Entscheidung, die erforderlichen Klimainvestitionen – ohne Abstriche bei der qualitativen Bestandspflege – durchzuführen. Das führt zwangsläufig zu einer Reduzierung der Jahresergebnisse. Auf Basis unserer langfristigen Geschäftspolitik und einer soliden wirtschaftlichen Risikotragfähigkeit entwickeln wir das genossenschaftliche Wohnmodell konsequent weiter und führen damit eine 140-jährige Tradition in die Zukunft. ◀

Hannover, den 26. Februar 2025

Der Vorstand



Rainer Detjen



Udo Frommann

FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
2025 SIEHT DER
WIRTSCHAFTS- UND
FINANZPLAN
CO₂-MINDERUNGS-
INVESTITIONEN IN
HÖHE VON

11,8
Millionen
EURO VOR.



Psychologische
Faktoren,
nachhaltige
Gestaltung und
Energieeffizienz
sind prägende
Aspekte der
heutigen
Wohnkultur.



HausGemacht

MEHR ALS
MOBILIAR



DIE PSYCHOLOGIE DES

Wohnens

Warum unser Zuhause uns tief beeinflusst und wie Räume unser Wohlbefinden prägen – ein Gespräch mit Uwe Linke.



»UNSER ZUHAUSE IST KEIN
SHOWROOM FÜR GÄSTE.«
UWE LINKE, WOHNPSYCHOLOGE

Unsere Wohnräume sind mehr als nur funktionale Orte; sie spiegeln unsere Persönlichkeit wider und wirken sich auf unser Allgemeinbefinden aus. Uwe Linke, Pionier der Wohnpsychologie, erklärt: „Raum ist Identität wie eine Haut, die uns umgibt.“ Als Designer und Beziehungskoach betont der Münchener die Bedeutung von Räumen für unsere Lebensqualität. „Die Einrichtung erzählt unsere Geschichte und beeinflusst unser Verhalten und Wohlbefinden“, so der Experte weiter. Durch die bewusste Gestaltung unserer Umgebung können wir positive Emotionen fördern und Stress reduzieren. „Die emotionale Kraft von Räumen wird oft unterschätzt.“ Ob ein Raum uns inspiriert oder einengt, geschieht jedoch häufig unbewusst.

WOHNTRENDS: INSPIRATION ODER IDENTITÄTSVERLUST?

„Wir übernehmen oft Trends, ohne zu prüfen, ob sie wirklich zu uns passen“, so Linke. „Ein Zuhause sollte unser Selbst widerspiegeln, nicht ein fertiges Konzept aus dem Möbelhaus.“ Besonders Hotels und Interior-Magazine prägen unsere Sehnsucht nach „perfekten“ Räumen. Beides sind gute Inspirationsquellen, viel wichtiger sei aber das Gefühl. Auch, wer mit 90 Jahren neue Gardinen braucht, „macht alles richtig“. „Selbst, wenn man nur einen Tag Freude daran hat, ist es den Wechsel wert“, berichtet Linke von seinem Opa, der „die alten Fetzen“ nicht mehr sehen wollte. Besonders ein Perspektivwechsel gibt Antwort, ob das eigene Zuhause authentisch ist, etwa nach einem Urlaub bewusst durch die Räume gehen und darauf achten, was sich richtig anfühlt – alles, was nicht glücklich macht, „sollte weichen für Bedeutsames“, so der Wohnraumexperte.

BEWUSSTES EINRICHTEN: UNBEWUSSTE ENTSCHEIDUNG?

Mit dem „MOODMIRROR“ entwickelte Linke eine Methode, um unbewusste Verhaltensmuster und Vorlieben sichtbar zu machen: „Anhand einer Materialbox mit rund 1.000 Mustern, etwa aus Textil, Glas, Stein, Moos oder Treibholz, suchen wir aus, was uns unbewusst anspricht. Farben und konkrete Einrichtungsmaterialien, die wir wählen, spiegeln unsere tiefen Sehnsüchte wider – oft anders, als wir denken.“ Auch ein „Hass-Muster in eine Collage zu legen“, empfiehlt sich bei diesem Konzept der Selbst-Entdeckung. Durch dieses Ausschlussverfahren lassen sich Räume erschaffen, die wirklich zu uns passen, resümiert der

»WOHNUNGEN SIND BEGEGNUNGSSORTE – MIT UNS SELBST UND MIT ANDEREN.«

Uwe Linke

Wohnpsychologe, der seit Jahrzehnten Privat- und Geschäftskunden berät, inspiriert und architektonisch begleitet.

MINIMALISMUS: BEFREIUNG ODER ZWANG?

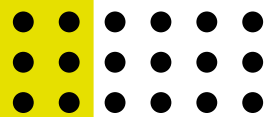
Minimalismus ist im Trend und gilt als Heilmittel gegen Überfluss. Doch Linke warnt: „Für manche Menschen ist Reduktion befreiend, für andere steril und leblos.“ Entscheidend sei nicht die Anzahl der Objekte, sondern ob sie Sinn und Freude bringen. Wer sich von Überflüssigem trennt, kann sich selbst neu erfinden – ein oft unterschätzter psychologischer Prozess. Sein Rat an Bewohner kleiner Wohnungen: klare Ordnung und bewusste Zonierung. „Brauche ich wirklich sechs Stühle, wenn ich selten Gäste habe?“ Licht und kleine Raumteiler wie Teppiche oder Regale helfen, funktionale Bereiche zu schaffen, die gleichzeitig gemütlich sind. „Es sollte ein Ort sein, an dem ich mich selbst wiederfinde.“ Linke spricht hier aus eigener Erfahrung, er zog ein- und zwanzig Mal um und lebt die stete Veränderung.

SMART HOME: ZUKUNFTSMUSIK ODER RÜCKBESINNUNG?

Während Smart-Home-Systeme Komfort bieten, stellt Linke zu viel Automatisierung infrage. „Wir altern gesünder, wenn wir selbst aktiv bleiben – Treppensteigen, Lichtschalter betätigen und auch Putzen gehören dazu.“ Viel wichtiger sei es, Wohnräume so zu gestalten, dass sie individuelle Sehnsuchtsorte sind, die Freude und Inspiration bringen. „Das Wohnen der Zukunft ist ein sich identifizieren mit einem Ort, in dem ich lebe.“ ◀



Die Amerikanerin Holly Becker aus Boston lebt mit ihrer Familie in der List. Als Bestsellerautorin und mit ihrem Blog decor8 begeistert die Interior Designerin ein weltweites Publikum mit Inspirationen für die Einrichtung.



Wohnen mit Wirkung

HOLLY BECKER GESTALTET IHREN WOHNRAUM GERNE MIT AUSGEWÄHLTEN LIEBLINGSSTÜCKEN UND PFLANZEN.

FRAU BECKER, WAS MACHT EIN ZUHAUSE LEBENSWERT?

Ein Zuhause sollte nicht perfekt sein, sondern die eigene Persönlichkeit und den Lebensstil widerspiegeln – als ein Ort der Geborgenheit und Kreativität, der den Alltag erleichtert.

WELCHE TRICKS GIBT ES FÜR KLEINE RÄUME?

Multifunktionale Möbel wie ausziehbare Esstische, Aufbewahrungshocker, modulare Sofas oder Wandklapptische sparen Platz. Nutzen Sie im vertikalen Raum Regale, Haken und Pinnwände, um den Boden freizuhalten. Helle Farben und Spiegel lassen einen Raum größer wirken. Mit einem großen Statement-Stück – sei es ein Kunstwerk oder ein großer Teppich – erzeugen Sie Struktur und ein Gefühl von Großzügigkeit.

WIE BEEINFLUSST LICHT DIE ATMOSPHÄRE?

Licht ist alles! Natürliches Licht hebt die Stimmung, verbessert die Produktivität und lässt einen Raum größer erscheinen. Hat ein Raum wenig natürliches Licht, verwenden Sie transparente Vorhänge, Spiegel, die das Licht reflektieren und setzen Sie auf lichtreflektierende Oberflächen. Kombinieren Sie Umgebungs-, Arbeits- und Akzentbeleuchtung, um Wärme und Dimension zu schaffen. Warmweiße Glühbirnen machen einen Raum sofort gemütlicher.

WELCHE FARBTÖNE EMPFEHLEN SIE?

Warme Weißnuancen, dezente Neutraltöne und gedämpfte Farben erzeugen die Illusion von mehr Raum. Kräftige Farben wie tiefes Rot oder dunkles Grün setzen Akzente, um dem Raum mehr Tiefe



zu verleihen. Salbeigrün, Blau oder Gelb fördern in Arbeitsbereichen die Konzentration und Kreativität. Erdige, sanfte Töne sowie gedämpftes Blau oder Grün vermitteln Ruhe in Entspannungszonen.

WIE KANN MAN NACHHALTIG UND STILVOLL ZUGLEICH WOHNEN?

Investieren Sie in zeitlose, gut verarbeitete, langlebige Möbel, etwa aus FSC-zertifiziertem Holz, Bambus oder recycelten Materialien. Vintage- und Secondhand-Stücke bringen Charakter in den Raum. Ich liebe es, bei Mooi Moin in Hannovers Oststadt einzukaufen – die Inhaberin hat ein unglaubliches Gespür für besondere Stücke. Fast Furniture hingegen hält oft nicht lange und landet schnell auf dem Müll. Auch Upcycling ist eine großartige, kostengünstige Möglichkeit, um einen Raum neu zu gestalten – sei es durch das Neulackieren von Möbeln, das ►



Austauschen von Griffen oder das Umfunktionieren alter Gegenstände. Kleine Veränderungen, wie Bio-Bettwäsche, wirken sowohl stilvoll als auch umweltfreundlich.

HABEN SIE EIN LIEBLINGS-UPCYCLING-Projekt?

Ja! Ich habe einen alten Holzschrank auf dem Flohmarkt für 50 Euro erstanden, bei dem die Farbe schon abblätterte. Ich habe ihn abgeschliffen, weiß gestrichen, die Regalböden innen in einem Hochglanz-Schwarz lackiert und die obere Schublade mit Tapete ausgekleidet. So wurde er zu einem echten Schmuckstück.

IN DER EU LANDEN
JÄHRLICH RUND
10 Mio.
Tonnen
**MÖBEL IM
ABFALL.**

Quelle: Bayerischer Rundfunk, 9/2024



WELCHE DIY-IDEEN EMPFEHLEN SIE BESONDERS?

Ich liebe Farben mit Tonanteilen, da sie Wänden oder Möbeln eine besondere Struktur verleihen, umweltfreundlich sind und alte Wände hervorragend abdecken. Sie bieten die Vorteile einer Raufasertapete, aber auf eine moderne, stilvolle Weise. Für DIY-Projekte verwende ich gerne recyceltes Holz für Regale, Wiener Geflecht für Schranktüren, dieses Geflecht heißt auch Rattan, es ist ein nachwachsendes Material und eines der nachhaltigsten Stoffe im Möbelbau sowie ausgewählte Stoffreste für Kissenbezüge. Wir sollten alte Dinge als Ressource betrachten, anstatt sie einfach zu ersetzen. Dies gilt nicht nur für Objekte, sondern auch für Menschen – wahre Schönheit und Charakter entstehen oft mit der Zeit, und mit kleinen Veränderungen kann vieles wieder strahlen.

WIE GESTALTET MAN EIN GESUNDES ZUHAUSE?

Das beginnt mit der Luftqualität. Ich empfehle stets Farben mit niedrigem VOC-Gehalt, Teppiche aus Naturfasern, etwa aus Wolle oder Jute und natürlich Massivholz statt Spanplatten, die oft

Formaldehyd enthalten. Aktuell arbeite ich an einer nachhaltigen Teppichkollektion mit Wolle aus der Lüneburger Heide – dafür können wir den Heidschnucken danken! Auch bei Textilien sollte man auf Bio-Qualität setzen: Baumwolle, Leinen und Hanf eignen sich hervorragend für Bettwäsche und Polsterstoffe. Mein Bett wurde komplett in Europa ohne giftige Klebstoffe oder synthetische Fasern hergestellt. Seitdem hat sich meine Rückengesundheit deutlich verbessert und das Bett wird mindestens 15 Jahre halten – eine lohnende Investition. Ersetzen Sie zudem synthetische Düfte durch ätherische Öle oder Bienenwachskerzen für eine schadstofffreie Umgebung. Außerdem verwende ich ökologische Reinigungsmittel, die die Gesundheit meiner Familie und Haustiere nicht gefährden.

WELCHE INTERIOR-TRENDS SEHEN SIE AKTUELL?

Nachhaltigkeit ist die Zukunft des Designs: bewusster Konsum, die Investition in hochwertigere, oft handgefertigte Produkte statt Massenware, Wiederverwertung statt Wegwerfen. Biophiles Design – also die Integration der Natur ins Zuhause – wird immer wichtiger: Natürliche Materialien, Indoor-Gärten und organische Texturen sind essenziell. Auch die Smart-Home-Technologie spielt eine Rolle, indem sie Nachhaltigkeit durch energieeffiziente Beleuchtung, intelligente Thermostate und nachhaltige Materialien unterstützt.

IHRE WICHTIGSTE BOTSCHAFT FÜR EINE NEUGESTALTUNG?

Gestalten Sie mit Herz. Ein Zuhause sollte widerspiegeln, wer Sie sind und wie Sie sich fühlen möchten. Die Sinne spielen eine zentrale Rolle. Ich erstelle sogar Installationen zum Thema sensorisches Design. Menschen sollten mehr darauf achten, wie sich Dinge anfühlen, nicht nur, wie sie aussehen. Brechen Sie Regeln – wenn Ihnen etwas Freude bereitet, gehört es in Ihr Zuhause. Und seien Sie geduldig! Großartige Innenräume entwickeln sich mit der Zeit. Kürzlich habe ich angefangen, auf meinem Blog decor8.substack.com über Design zu schreiben. Sie können mich dort abonnieren – es ist eine Insider-Perspektive voller Geschichten über Design, aber auch Online-Marketing für kreative Menschen. ◀



WELCOME TO
MY WORLD

Blog
decor8

decor8.substack.com



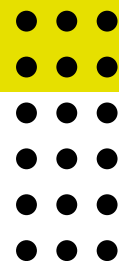


Die Zukunft

IST ERNEUERBAR

Energieeffizienz ist ein wesentlicher Bestandteil moderner Wohnkultur. spar+bau verfolgt dieses Ziel mit klimafreundlichen Lösungen.

spar+bau engagiert sich aktiv für den Klimaschutz und die Reduzierung von CO₂-Emissionen. Um eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung sicherzustellen, setzt unsere Genossenschaft auch auf den Einsatz von Wärmepumpen. Diese arbeiten mit einer deutlich geringeren Vorlauftemperatur als Gasheizungen und ersetzen herkömmliche Gasheizungen, was zu einer signifikanten Senkung der CO₂-Emissionen führt. Zudem macht das Modell unabhängiger von fossilen Brennstoffen. Das Nachrüsten mit Wärmepumpen im Bestand stellt dennoch eine größere Herausforderung dar.



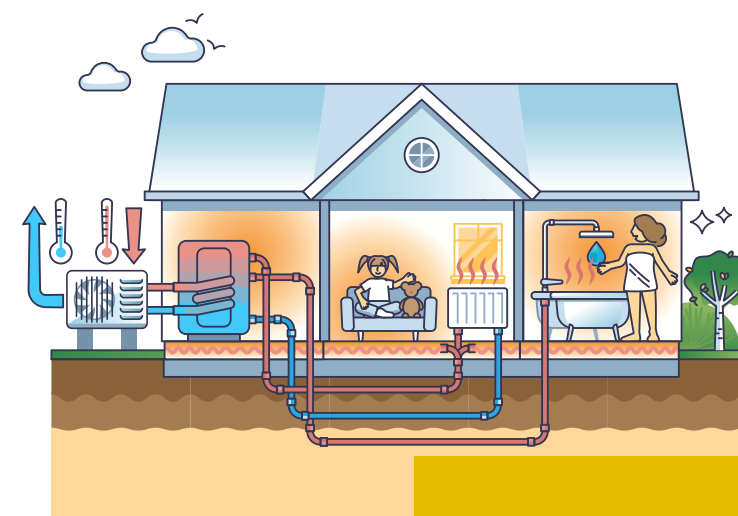
72 Wohneinheiten

WURDEN 2024 IM STADTTEIL WETTBERGEN BEREITS ZU KfW-ENERGIEEFFIZIENZHÄUSERN MODERNISIERT. WEITERE 32 EINHEITEN SOLLEN FOLGEN.

WÄRMEPUMPEN IM BESTAND

spar+bau setzt auf innovative Lösungen, um Energieverbräuche zu senken und den Mietern langfristig bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Ein gelungenes Beispiel ist die Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Ende 2023 in den Bestandsgebäuden in der Euler- und Parsevalstraße in Vahrenwald in Betrieb genommen wurde. Zusätzlich wurden Maßnahmen wie Fassadendämmung sowie der Austausch von Fenstern und eine Photovoltaikanlage umgesetzt, um die Wärmepumpe optimal betreiben zu können.

Dieses Engagement von spar+bau wurde auch vom Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz Robert Habeck gewürdigt. Er besuchte spar+bau am 13. August 2024, um sich über die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand zu informieren. Er lobte die Innovationsbereitschaft unserer Genossenschaft und betonte die Bedeutung solcher Projekte für die erfolgreiche Umsetzung der Wärmewende in Deutschland.



ENERGIE DURCH GEOTHERMIE

Ein weiteres bedeutendes Projekt für klimaneutrales Wohnen begann im Frühjahr 2024 mit der umfassenden Neugestaltung des spar+bau-Quartiers in Wettbergen. Es ist eine der größten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Geschichte der Genossenschaft: In der Rehre 55–59 / Rudolfstraße 1–5 wurden im Berichtsjahr bereits 72 von 104 bestehenden Wohneinheiten zu KfW-Energieeffizienzhäusern 55 EE modernisiert. Zukunftsweisend ist hier die Wärmeversorgung über Geothermie: Ein Erdsondenfeld mit 42 Einzelbohrungen liefert – in einem sogenannten kalten Nahwärmenetz – Erdwärmepumpen die Wärme aus bis zu 100 Metern Tiefe. Vorstand Rainer Detjen erklärt: „Vom Heizhaus aus wird die dem Erdreich entzogene Wärme an die drei Sole-Wasser-Wärmepumpen in den Häusern verteilt. Damit ist die Umstellung auf die zentrale Energieversorgung erfolgt.“ Zusätzliche Maßnahmen sind Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS), PV-Anlagen und der Einbau von 3-fach verglasten Fenstern.

„spar+bau-intern ist das ein Leuchtturmprojekt, da wir Erdwärme nutzen, um die Gebäude zu beheizen und Warmwasser herzustellen“, ergänzt Vorstand Udo Frommann. „Um das Projekt sowohl klimagerecht als auch wirtschaftlich und sozial zu gestalten, war jedoch das frühzeitige Sichern von Fördermitteln erforderlich.“ Mit der Umsetzung leistet spar+bau einen erheblichen Beitrag zur Wärmewende, unterstützt die Zielsetzung der klimaneutralen Region Hannover und bietet den Mietern eine zukunftssichere Energieversorgung. ◀

UNSERE ZAHLEN FÜR DAS

Geschäftsjahr

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



zum 31. Dezember 2024

44 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

I 45 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

(ALLE ANGABEN IN EURO)	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	57.937.674,49	55.221.620,66
b) aus Betreuungstätigkeit	21.441,18	31.397,97
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	532.781,06	622.890,83
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	499.722,92	1.053.668,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	135.412,80	130.930,70
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.644.890,68	1.674.419,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	26.058.918,89	25.028.150,71
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	307.655,06	310.627,62
Rohergebnis	34.405.349,18	33.396.150,33
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.498.173,79	4.428.745,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 560.653,80 € (Vorjahr: 581.856,72 €)	1.429.083,83	1.429.476,32
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.478.235,89	14.799.453,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.702.038,47	3.544.351,79
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	197.276,88	170.965,21
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	799.178,72	488.919,45
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 80,70 €)	7.106.096,00	5.146.990,31
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	494.475,31	231.869,06
13. Ergebnis nach Steuern	3.693.701,49	4.475.149,22
14. Sonstige Steuern	2.151.236,51	1.762.057,94
15. Jahresüberschuss	1.542.464,98	2.713.091,28
16. Einstellungen in Ergebnsrücklagen	154.246,50	271.309,13
BILANZGEWINN	1.388.218,48	2.441.782,15

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS AUF DEN 31.12.2024

FIRMA	Spar- und Bauverein eG (in Anhang und Lagebericht: spar+bau)
SITZ	Hannover
ANSCHRIFT	30167 Hannover, Arndtstraße 5
GRÜNDUNG	01. Mai 1885
GENOSSENSCHAFTSREGISTER	Amtsgericht Hannover, Reg.-Nr. 259
SATZUNG	Fassung vom 7. Mai 2024, eingetragen ins Genossenschaftsregister am 9. Juli 2024. Höhe des Geschäftsanteils: 25,00 Euro Pflichtanteil je Mitglied, dem eine Wohnung, ein Platz in einem Heim oder ein Geschäftsraum überlassen worden ist: 375,00 Euro Haftsumme je Mitglied: Es besteht keine Nachschusspflicht.
KÜNDIGUNGSFRIST	3 Monate zum Ende eines Geschäftsjahres
GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS	Die Genossenschaft errichtet, bewirtschaftet, erwirbt und betreut Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, in der von den Mitgliedern und deren Angehörigen Einlagen angenommen werden. Die Genossenschaft darf zur Erreichung und/oder Sicherung ihres Zwecks im Inland Beteiligungen erwerben sowie Tochtergesellschaften, Vereine und Stiftungen errichten.
GESCHÄFTSJAHR	01. Januar bis 31. Dezember



A.

ALLGEMEINE ANGABEN AZUM JAHRESABSCHLUSS

VORBEMERKUNGEN

Die Spar- und Bauverein eG (spar+bau) hat ihren Sitz in Hannover und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Nr. 259 eingetragen.

Der Jahresabschluss von spar+bau wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften (GenG) und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die ab dem Kalenderjahr 2024 geltende Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zur Bilanz.

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

B.

ANLAGEVERMÖGEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Der Zu- und Abgang von Grundstücken wird im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs bilanziert.

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

Die technischen Anlagen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer oder degressiver Abschreibung aufgrund des 2. Corona-Steuerhilfegesetzes nach den steuerlichen AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die steuerliche Sofortabschreibung für Computerhardware und Software wurde aufgrund des BMF-Schreibens vom 26.02.2021 berücksichtigt.

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Einzelkosten ermittelt. Die aktivierten Eigenleistungen umfassen eigene Architekten- und Ingenieurleistungen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. ►



IN WETTBERGEN ENTSTEHT EIN HERAUSRAGENDES PROJEKT FÜR KLIMANEUTRALES WOHNEN. DIE UMFASSENDE NEUGESTALTUNG DES QUARTIERS IN DER REHRE/ RUDOLFSTRASSE WURDE IM FRÜHJAHR 2024 BEGONNEN UND SOLL BIS 2027 ABGESCHLOSSEN SEIN.



Schöne Aussichten: Neubau in Kronsrode.

DIE ABSCHREIBUNGEN UND DIE NUTZUNGSDAUER ERGEBEN SICH AUS DER NACHFOLGENDEN AUFSTELLUNG:

ABSCHREIBUNGEN

Es wird folgendermaßen abgeschrieben:

Immaterielle Vermögensgegenstände: 33 ⅓ %, ERP-Software 20 % (auf Zugänge zeitanteilig)

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

- Wohngebäude, vor dem 01.01.1925 errichtet
- Wohngebäude, nach dem 31.12.1924, aber vor dem 01.01.1991 errichtet
 - Verlängerung der Nutzungsdauer
 - aufgrund von Modernisierungs-Einzelmaßnahmen um
 - nach umfassender Modernisierung um
- Wohngebäude, nach dem 31.12.1990
- in 1997 erworbene Wohnbauten degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG

Außenanlagen

Verwaltungs- und andere Gebäude

Garagen

NUTZUNGS-DAUER

60 Jahre

80 Jahre

bis zu 10 Jahre

bis zu 40 Jahre

50 bzw. 80 Jahre

10 Jahre

25 bzw. 50 Jahre

20 Jahre

FINANZANLAGEN

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten. Diese wurden mit den voraussichtlich umlagefähigen Kosten angesetzt.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten am Bilanzstichtag rechtlich noch nicht entstandene Steuererstattungsansprüche für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 271,3 TEuro und Gewerbesteuer in Höhe von 6,3 TEuro.

RÜCKSTELLUNGEN

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-/Gehaltssteigerung sowie ein Rententrend von 3,00 % angesetzt. Als Rechnungszinsfuß wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % zum 31.12.2024 zugrunde gelegt (31.12.2023 1,82 %).

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde beibehalten und wird in zukünftigen Geschäftsjahren verbraucht werden.

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. ►

28 NEUE MIETWOHNUNGEN:
DER ENERGIEEFFIZIENTE NEUBAU
IN DER SPRINGER STRASSE 6,
IN OBERRICKLINGEN, SOLL BIS HERBST
2025 FERTIGGESTELLT WERDEN.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt. Die Bewegungen im Sachanlagevermögen beinhalten im Wesentlichen folgende Aktivitäten:

- » Fertigstellung von 89 Wohnungen in Kronsberg-Süd (Baufeld B 9) in Hannover-Bemerode
- » Ankauf Gebäude Waldstraße 34, Hannover
- » Neubau Springer Str. 6, Hannover-Ricklingen
- » Energetische Sanierungen insbesondere von 72 Wohnungen in der Rehre/Rudolfstraße, Hannover-Wettbergen

Die Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthalten Modernisierungskosten in Höhe von 4,8 Mio. Euro. In den Abgängen werden erhaltene und zukünftige Zuschüsse in Höhe von 7,8 Mio. Euro ausgewiesen.

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 zum 31.12.2024 4.064.184,24 Euro. Das aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die Spar- und Bauverein eG abzuführende Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf 197.276,88 Euro.

Aufgrund der langfristigen Anlagestrategie wird im Anlagevermögen ein Wertpapier-Spezialfonds ausgewiesen.

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 1.150,00 Euro (Vorjahr: 1.150,00 Euro). Im Geschäftsjahr sind erstmals zukünftige Zuschüsse in Höhe von 6,8 Mio. Euro aktiviert bzw. von den Anschaffungskosten abgesetzt worden. Bis zum Eingang der Zahlungen werden diese als Forderung ausgewiesen.



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 zum 31.12.2024 ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 77.943,00 Euro. Dieser Betrag ist gem. § 253 Abs. 6 HGB nicht für die Ausschüttung gesperrt.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- » Schönheitsreparaturen: 3,0 Mio. Euro

VERBINDLICHKEITEN

Durch die Neuaufnahme von Darlehen haben sich die „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ im Geschäftsjahr um 11,8 Mio. Euro erhöht. Die „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ haben sich durch Tilgungen um 1,0 Mio. Euro reduziert.

Die „Spareinlagen“ haben sich im Geschäftsjahr um 6,2 Mio. Euro erhöht und die Verbindlichkeiten aus Sparbriefen erhöhten sich um 9,5 Mio. Euro.

Die „Erhaltenen Anzahlungen“ enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie für Wärmelieferungen an Dritte.

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



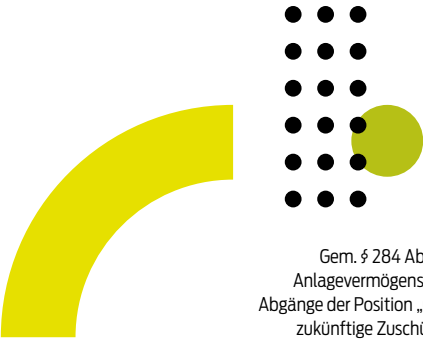
553.508,04
Quadratmeter

WOHN- UND NUTZRAUMFLÄCHE STEHEN
UNSEREN MIETERN ZUR VERFÜGUNG – DAS
SIND 6789,34 M² MEHR ALS IM VORJAHR.

AKTIVA

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2024

ALLE ANGABEN IN EURO	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2024	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.577.752,97	48.518,47	0,00	0,00	1.626.271,44
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	624.358.855,62	7.873.121,43	7.801.493,67	36.940.410,40	661.370.893,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.482.408,41	0,00	0,00	0,00	20.482.408,41
3. Grundstücke ohne Bauten	2.352.482,74	135.740,17	0,00	-790.404,36	1.697.818,55
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	133.117,55	0,00	0,00	0,00	133.117,55
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	60.248,08	0,00	28.039,39	0,00	32.208,69
6. Bauten auf fremden Grundstücken	315.135,82	0,00	0,00	0,00	315.135,82
7. Technische Anlagen	241.784,68	423.452,17	0,00	1.539.453,68	2.204.690,53
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.019.584,40	448.172,52	246.419,26	0,00	3.221.337,66
9. Anlagen im Bau	20.032.278,54	20.465.855,91	97.500,00	-35.121.943,24	5.278.691,21
10. Bauvorbereitungskosten	1.295.854,41	2.162.154,06	0,00	-2.567.516,48	890.491,99
	672.291.750,25	31.508.496,26	8.173.452,32	0,00	695.626.794,19
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11
2. Beteiligungen	212.304,60	0,00	0,00	0,00	212.304,60
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	59.156.902,94	0,00	0,00	0,00	59.156.902,94
4. Andere Finanzanlagen	900,00	150,00	0,00	0,00	1.050,00
	63.175.889,65	150,00	0,00	0,00	63.176.039,65
GESAMTSUMME	737.045.392,87	31.557.164,73	8.173.452,32	0,00	760.429.105,28



Gem. § 284 Abs. 3 Satz 4 HGB sind in keinem Posten des Anlagevermögens Fremdkapitalzinsen aktiviert worden. Die Abgänge der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthalten zukünftige Zuschüsse in Höhe von 6.760.892,02 Euro sowie erhaltene Zuschüsse in Höhe von 1.040.601,65 Euro. Die Abgänge der Position „Anlagen im Bau“ enthält ebenfalls erhaltene Zuschüsse in Höhe von 97.500,00 Euro.



ABSCHREIBUNGEN 01.01.2024	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN 31.12.2024	BUCHWERT 31.12.2024	BUCHWERT 31.12.2023
1.393.387,97	90.752,47	0,00	0,00	1.484.140,44	142.131,00	184.365,00
276.824.087,50	13.624.783,05	0,00	0,00	290.448.870,55	370.922.023,23	347.534.768,12
11.952.858,15	368.079,00	0,00	0,00	12.320.937,15	8.161.471,26	8.529.550,26
418.367,01	0,00	0,00	0,00	418.367,01	1.279.451,54	1.934.115,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.117,55	133.117,55
53.200,51	0,00	24.295,89	0,00	28.904,62	3.304,07	7.047,57
240.919,82	14.843,00	0,00	0,00	255.762,82	59.373,00	74.216,00
49.911,68	59.674,85	0,00	0,00	109.586,53	2.095.104,00	191.873,00
2.343.379,40	320.103,52	236.331,26	0,00	2.427.151,66	794.186,00	676.205,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.278.691,21	20.032.278,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	890.491,99	1.295.854,41
291.882.724,07	14.387.483,42	260.627,15	0,00	306.009.580,34	389.617.213,85	380.409.026,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11	3.805.782,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.304,60	212.304,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.156.902,94	59.156.902,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.050,00	900,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.176.039,65	63.175.889,65
293.276.112,04	14.478.235,89	260.627,15	0,00	307.493.720,78	452.935.384,50	443.769.280,83

PASSIVA

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2024

NOMINELLE RÜCKSTELLUNGSBEWEGUNG

ALLE ANGABEN IN EURO	STAND 01.01.2024	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	ZINSEFFEKT AB-/AUFZINSUNG	STAND 31.12.2024
1. Rückstellungen für Pensionen	10.355.658,00	259.845,20	148.425,80	0,00	190.547,00	10.137.934,00
2. Steuerrückstellungen	163.700,00	0,00	0,00	165.934,00	0,00	329.634,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00	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	1.817.400,00	1.756.173,89	61.226,11	1.178.000,00	0,00	1.178.000,00
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	636.789,00	576.080,00	0,00	632.335,00	0,00	693.044,00
4.3 Prüfungskosten	85.000,00	83.835,50	1.164,50	85.000,00	0,00	85.000,00
4.4 Jahresabschlusskosten	147.000,00	147.000,00	0,00	144.000,00	0,00	144.000,00
4.5 Schönheitsreparaturen	2.886.790,00	92.029,97	48.228,02	420.389,04	-142.683,05	3.024.238,00
4.6 Jubiläen	32.706,00	0,00	0,00	2.027,00	-56,00	34.677,00
4.7 Urlaub	66.600,00	66.600,00	0,00	76.300,00	0,00	76.300,00
4.8 Berufsgenossenschaft	38.500,00	1.266,51	32.033,49	0,00	0,00	5.200,00
4.9 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete vermietete Wohnungen	4.008,00	4.008,00	0,00	2.220,00	0,00	2.220,00
4.10 Sächliche Verwaltungskosten	103.800,00	23.367,34	18.632,66	52.000,00	0,00	113.800,00
4.11 Anpassungsverpflichtungen	545.650,00	0,00	233.450,00	0,00	0,00	312.200,00
4.12 Rückstellung CO ₂ KostAufG	106.000,00	6.855,55	44,45	107.000,00	0,00	206.100,00
4.13 Rückstellung für Betriebskosten	0,00	0,00	0,00	158.600,00	0,00	158.600,00
	6.470.243,00	2.757.216,76	394.779,23	2.857.871,04	-142.739,05	6.033.379,00
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	19.451.601,00	3.017.061,96	543.205,03	3.023.805,04	47.807,95	18.962.947,00



UNSERE
OBJEKT BETREUER
KÜMMERN SICH
VERLÄSSLICH UM
REGELMÄSSIGE
KONTROLLEN,
INSTANDHALTUNGEN
UND SCHÖNHEITS-
REPARATUREN.



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2024



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 „Umsatzerlöse“ enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 13.624.828,23 Euro (Vorjahr: 12.369.253,77 Euro).

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

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten Beträge größeren Umfangs aus sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 3,4 Mio. Euro.

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind die Erträge aus der Abzinsung gem. § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 142.739,05 Euro (Vorjahr: 65.825,66 Euro) enthalten.

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 190.547,00 Euro (Vorjahr: 191.757,71 Euro) enthalten.

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

Unter den „Sonstigen Steuern“ werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte ausgewiesen.

E. SONSTIGE ANGABEN

FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft erforderlich sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 9,8 Mio. Euro. Auf das Neubauvorhaben Springer Str. 6, Hannover entfällt dabei ein Betrag von 6,9 Mio. Euro. Der gesamte Betrag der finanziellen Verpflichtungen ist durch vorhandene Liquiditätsbestände und abgeschlossene Darlehensverträge gedeckt.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen 49,6 TEuro.

Aus Lizenzverträgen bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 3,4 TEuro. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen für die Altersversorgung betragen 170,2 TEuro.

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



FÜR DAS JAHR 2025 HABEN WIR BEREITS VERTRÄGE UND AUFTRÄGE FÜR NEUBAU- UND SANIERUNGSVORHABEN IN HÖHE VON

9,8 Mio. Euro ERTEILT.

ANGABE ZU FONDSANTEILEN NACH § 285 NR. 26 HGB

Der Wert des im Anlagevermögen ausgewiesenen Wertpapier-Spezialfonds hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert. Der Buchwert zum 31.12.2024 beläuft sich auf 59.156.902,94 Euro, der Marktwert zum 31.12.2024 beträgt 59.165.787,45 Euro. ►





RAINER DETJEN



UDO FROMMANN

Vorstand

DURCHSCHNITTliche ARBEITNEHMERZAHL

Im Geschäftsjahr 2024 sind neben den hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 68 Arbeitnehmer beschäftigt worden. Davon waren:

- >> 66 Angestellte
- >> 2 gewerbliche Arbeitnehmer

AUFSICHTSRAT

SIEGLINDE LOHREY-HARRÉ
VORSITZENDE (SEIT 7. MAI 2024)

WALTER RICHTER
VORSITZENDER (BIS 7. MAI 2024)

HANS-WERNER PENK
STELLV. VORSITZENDER

BURKHARD BLICKWEDE

URTE HÖGL

MARK KRAMER

SUSANNE LIEPELT

ISOLDE MELL

DAGMAR ROESSLER

PETRA TUTE

STEFAN WINTER

ULRICH ZECH

MITGLIEDERBEWEGUNG

MITGLIEDER	
Stand Anfang des Jahres	27.424
Zugang	949
Zwischensumme	28.373
Abgang	803
	27.570

GESCHÄFTSANTEILE À 25,00 EURO	
Stand Anfang des Jahres	950.808
Zugang (Neuaufnahmen)	949
(weitere Anteile)	22.554
Zwischensumme	974.311
Abgang	54.460
	919.851

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2024 um 0,8 Mio. Euro auf 23,0 Mio. Euro reduziert.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach Ablauf des Geschäftsjahrs, 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 2024 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2024 von	474.249,50 Euro
23.712.475,00 Euro	
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	913.968,98 Euro
	1.388.218,48 Euro

Hannover, den 26.02.2025

Der Vorstand

Rainer Detjen

Udo Frommann

NEBEN DEN HAUPTAMTLICH TÄTIGEN VORSTANDS-MITGLIEDERN WAREN 2024 DURCHNSCHNITTlich

68 Mitarbeiter

BEI SPAR+BAU BESCHÄFTIGT.



Nachbarschafts- Werk

MEHR ALS
EIN QUARTIER



Rund um die Neu- und Bestandsbauten von spar+bau stärken grüne Erholungsräume das Bedürfnis nach Gemeinschaft.



AUSSEN- BEREICHE FÜR DAS

Miteinander

Die Städte der Zukunft setzen auf Außenflächen, die einladend, sozialverträglich und modern zugleich sind.



Eine Stadtplanung, die sozialverträglich und zukunftsfähig zugleich ist, muss neben den Gebäuden auch die Freiflächen mitdenken und gestalten. Zur individuellen Erholung dienen großräumige Grünanlagen. Spiel-, Sportplätze und weitere Orte für soziale Begegnungen geben lebenswerten Städten einen entscheidenden Charakter.

Weil zu einer gelungenen Wohnkultur auch das nahe Umfeld zählt, schafft unsere Genossenschaft neben den spar+bau Treffpunkten und gemeinschaftlichen Aktionen im Quartier rund um ihre Objekte Begegnungsorte, die das lebendige Miteinander fördern.

LAUBENGANG ALS ORT DER BEGEGNUNG

In Ricklingen etwa, in der Springer Straße 6, entsteht ein Neubau mit 28 Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit. Das Architekturbüro ahrens & grabenhorst verschafft dem Neubau durch Laubengänge auf der Hofseite eine moderne Identität. Die Laubengänge sollen nicht nur als reine Erschließungswege zu den Wohnungen dienen, sondern auch als Raum für soziale Kontakte, erläutert Architekt Roger Ahrens: „Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen, war uns bei der Planung besonders wichtig.“ Dass die Laubengänge mehr sein werden als ein Treppenhaus,



Unsere Partner, Landschaftsarchitektin Johanna Sievers und das Architekturbüro ahrens & grabenhorst, setzen unsere Vorstellungen von Begegnungsflächen im Außenbereich mit Fingerspitzengefühl und Fachwissen perfekt um.

in dem man sich am Briefkasten trifft, erfüllt Ahrens mit Freude: „Der Erschließungstypus für diesen Aufenthalts- und Kommunikationsraum ist relativ aufwendig, weil er viel Platz benötigt. Dass spar+bau das Selbstverständnis hat, solche Konzepte mitzugehen, ist bemerkenswert.“

EINLADENDE UND KOMMUNIKATIVE AUSSENANLAGEN

Landschaftsarchitektin Johanna Sievers begleitet die Außenflächen von spar+bau seit langer Zeit. Die Diplom-Ingenieurin ist Mitinhaberin des Büros SPALINK-SIEVERS LandschaftsArchitekten in Hannover. Ihr gefällt, dass spar+bau nicht nur die Optik der Außenanlagen wichtig ist, sondern diese auch lebendig, gut nutzbar und ökologisch hochwertig sind. Beispiele einer lebendigen Gestaltung des Außengeländes findet sie gleich mehrfach im Bestand. In der Sackmannstraße im Stadtteil Limmer etwa wurde vor einigen Jahren ein Spielplatz mit aktiver Mieterbeteiligung gestaltet. „Wenn wir Kleinkinderspielbereiche anlegen, versuchen wir sie so zu gestalten, dass sich erwachsene Begleitpersonen dort ebenfalls wohlfühlen.“ Die Mieterbeteiligung sieht sie als Gewinn: „Das führt zu einer höheren Identifikation und damit zu einem pfleglicheren Umgang mit den Außenanlagen.“ ►



Außenanlagen mit Hochbeeten, wie z. B. in der Heidorn-/Spielhagenstraße, sind ein beliebter Treffpunkt

FREIFLÄCHEN FÜR ALLE GENERATIONEN

Doch nicht nur junge Menschen sollen sich laut Sievers in den Außenbereichen wohlfühlen: „Eine besondere Bedeutung kommt der Gestaltung von Treffpunkten in den Quartieren zu, in denen überwiegend ältere Menschen wohnen“, erklärt die Diplom-Ingenieurin. So wurden etwa in der Heidorn-/Spielhagenstraße in der Südstadt die Außenanlagen mit Hochbeeten ausgestattet: „Dort trifft sich jetzt die Nachbarschaft, tauscht Pflanzen oder gärtnerisches Wissen aus“, erklärt Sievers.

NETZWERKEN VOR ORT

Wie sich das soziale Miteinander in der Nachbarschaft über die architektonische Gestaltung von Außenbereichen hinaus stärken lässt, zeigt das Engagement von Magdalena Winghofer im neuen Stadtteil Kronsrode. Niedersachsens größtes Neubaugebiet wurde ohne Kirche oder Gemeindehaus geplant und hat mit der katholischen Ordensschwester nun doch ein geistiges Zentrum – das Ladenlokal „Wolke 7“. Dort ist der ganztägig geöffnete „Raum der Stille“ den Gedanken und Fürbitten der Besucher gewidmet. Darüber hinaus steht ein Gruppenraum Menschen unterschiedlicher Herkunft und aller Konfessionen als Treffpunkt zur Verfügung. Die Angestellte des Bistums Hildesheim kümmert sich als „Projektreferentin Kirche im

AUSSENBEREICHE HABEN NICHT NUR EINE OPTISCHE, SONDERN AUCH EINE SOZIALE UND ÖKOLOGISCHE FUNKTION.



»ICH MERKE HIER, WIE AUCH AN VIELEN ANDEREN STELLEN IN DER GESELLSCHAFT, DER SCHLÜSSEL IST, SICH TATSÄCHLICH ZU KENNEN – UND DAS PASSIERT NICHT VON ALLEIN.«

Magdalena Winghofer



Neubaugebiet“ um Probleme und Sorgen, aber auch um die Vernetzung der Stadtteilbewohner. „Kirche ist nicht nur auf Kirchengebäude begrenzt. Das Entscheidende ist die Haltung: Was bei uns passiert, bei den Menschen in unserem Gebiet, geht uns was an“, erläutert die gelernte Theologin und Pastoralreferentin. Sie beschreibt als eine ihrer wichtigsten Eigenschaften das Erkennen von Bedarfen vor Ort: „Meine Kompetenz ist nicht die, dass ich alles lösen kann, aber ich habe ein Netzwerk. Ich weiß, wohin ich jemanden vermitteln oder begleiten muss.“ Winghofers Angebote zum Kennenlernen erreichen Jung und Alt. Für Senioren organisiert sie regelmäßig in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt Region Hannover (AWO) das „Nachbarschaftskaffee 60+“. Da auch junge Familien Verbindung zu anderen und Spielplätze für ihre Kinder suchten, bietet die Ordensfrau wöchentlich einen „Mobilen Spielplatz“ an. Ein Bollerwagen voller Spielzeug lädt die Familien an wechselnden Orten zum Knüpfen von Kontakten und zum Toben ein. Darüber hinaus richtet sich das Programm der „Wolke 7“ mit unterschiedlichen Aktionen an ein sehr breites Publikum. So ziehen Angebote wie Krimidinner und Aufmerksamkeits-Spaziergänge ganz verschiedene Menschen an.

Das Arbeiten auf der Großbaustelle habe die Netzwerkerin im Laufe der Zeit schätzen gelernt: „Hier ist nichts perfekt, hier darf man improvisieren. Das hat auch was Befreiendes.“ Aber wenn alles neu ist, gibt es keine gewachsenen Kommunikationsstrukturen. „Der Schlüssel ist, sich kennenzulernen.“ Ihre Arbeit trägt entscheidend dazu bei, dass auch im Neubaugebiet die gemeinschaftlichen Interessen in den Fokus gerückt werden und in Kronsrode Orte der Begegnung entstehen. ◀



VERWALTUNGS- organe

AUFSICHTSRAT

DIPL.-KFFR. SIEGLINDE LOHREY-HARRÉ
Vorsitzende ab 7. Mai 2024
freiberufliche Unternehmensberaterin

DIPL.-ING. WALTER RICHTER
Vorsitzender bis 7. Mai 2024
freiberuflicher Berater im Bauwesen

HANS-WERNER PENK
stellv. Vorsitzender
Ministerialrat a. D.

ISOLDE MELL
Schriftführerin
Pensionärin

BURKHARD BLICKWEDE
Amtsinspektor beim Finanzamt Hannover-Land II

DIPL.-ING (FH) URTE HÖGL
Leiterin des Referats Bauaufsicht, Bautechnik,
Bauökologie beim Niedersächsischen Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

MARK KRAMER
Elektrotechnikermeister und techn. Betriebswirt
(IHK) bei der Landeshauptstadt Hannover

SUSANNE LIEPELT
Immobilienfachwirtin bei der
Aareon Deutschland GmbH

DAGMAR ROESSLER
stellv. Schriftführerin
Dipl.-Finanzwirtin beim Finanzamt Hannover-Land I

DIPL.-KFFR. (FH) PETRA TUTE
Vorsitzende des Wirtschaftsausschusses
Spezialistin bei der Sparkasse Hannover

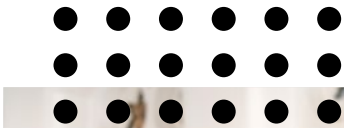
DIPL.-ING. STEFAN WINTER
Vorsitzender des Bau- und Wohnungsausschusses
Dipl.-Ing. Landespflege beim Niedersächsischen
Ministerium für Bundes- und Europaangelegen-
heiten und Regionale Entwicklung

DIPL.-ING. ULRICH ZECH
Architekt

VORSTAND

UDO FROMMANN

DIPL.-ING. RAINER DETJEN
Architekt



VERTRETERVERSAMMLUNG

Ingo Bärtling	Rainer-Jörg Grube	Wolfgang Pranschke
Detlef Beste	Ursula Gunkel	Joachim Redel
Heidrun Bleumer	Dr. Oliver Harps-Hansen	Imme Reinkensmeier
Dina Biskop	Rolf Heise	Ursel Ritter
Ralf Bodmann	Martin Helms	Michael Roessler
Dr. Jörg Brock	Ewa-Marie Hofesmann	Dieter Rogge
Brigitte Bultmann	Henning Hofmann	Katharina Rose
Dr. Claudia Carl	Ronny Hüther	Jürgen Sakschewski
Kalliopi Cestaro	Peter Ißberner	Birgit Schmidt
Marco Cestaro	Walter Janzen	Melanie Schmidt
Lutz Cyliax	Peter Kegel	Regina Schmidt
Hendrik de Boer	Susanne Kolb	Marion Schulz
Susan Demelius	Wolfgang Kraft	Richard H. Schulz
Martina Denecke	Margarete Kramer	Dr. Uwe Specht
Elke Duffens	Moritz Lange	Volker Stindt
Klaus-Peter Duffens	Eike Lengemann	Uta van Detten
Oliver Förste	Sven Martin	Manfred Wassmann
Alexandra Galas	André Matthey	Holger Weber
Johannes Gerstmann	Tobias Meyer	Ruth Willers
Markus Golletz	Rita Nickel	Petra Wulf
Thomas Grobe	Florian Oppermann	Andreas Zanger
Christa Gröning	Arne Peter	
Dietmar Großkopf	Karsten Plotzki	

FÜR WEITERE DREI JAHRE IN
DEN AUFSICHTSRAT GEWÄHLT:
STEFAN WINTER, SUSANNE LIEPELT,
MARK KRAMER UND SIEGLINDE
LOHREY-HARRÉ. WALTER RICHTER
ÜBERGAB DEN STAFFELSTAB FÜR
DEN VORSITZ DES AUFSICHTSRATES
AN SIEGLINDE LOHREY-HARRÉ.



STAND: 31.12.2024

BERICHT DES AUFSICHTS- RATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschftsjahr 2024 seine Aufgaben gemf den Vorgaben von Gesetz, Satzung und Geschftsordnung ordnungsgemf wahrgenommen. Dabei hat er die Arbeit des Vorstands fortlaufend berwacht und diesen bei der Unternehmensfhrung, der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen aktiv und beratend untersttzt.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war im Jahr 2024 von einem intensiven und vertrauensvollen Austausch geprgt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmf, zeitnah und umfassend – sowohl schriftlich als auch mndlich – ber die aktuellen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie ber alle wesentlichen Angelegenheiten der Genossenschaft.

In den sechs Sitzungen des Aufsichtsrats und den zusatzlichen Sitzungen der Fachausschsse im Jahr 2024 setzte sich das Gremium ausfhrlich mit allen relevanten Themen auseinander. Im Fokus standen dabei die strategische Ausrichtung der Genossenschaft, die mittelfristige Geschftsentwicklung und das Risikomanagement. Die Zinssenkungen im Geschftsjahr 2024 in Verbindung mit den nach Jahren des Anstiegs nun stagnierenden Baukosten haben bislang keine Entspannung auf den Wohnungsmrkten bewirkt. Besonders die notwendige Transformation der Wrmeversorgung in Bestands-

AM 7. MAI 2024 WURDE
SIEGLINDE LOHREY-HARRÉ ZUR
NEUEN AUFSICHTSRATSVOR-
SITZENDEN GEWHLT.



gebäuden sowie die Erweiterung des Portfolios durch Neubauten zu bezahlbaren Mieten sind unter den aktuellen marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und trotz geringer bestehender Fördermöglichkeiten wirtschaftlich kaum nachhaltig umsetzbar. Zusätzlich erschweren der teils akute Fachkräftemangel, anhaltende Lieferengpässe bei Baumaterialien und die strengen regulatorischen Anforderungen für Neubauten und Sanierungen die Situation. In diesem volatilen Marktumfeld ist ein effektives Chancen- und Risikomanagement für die Genossenschaft unverzichtbar. Im Mittelpunkt unseres Handelns steht weiterhin unser genossenschaftlicher Förderauftrag: die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder. Die Entwicklung von Szenarien zur strategischen Ausrichtung dieses Geschäftsmodells war ein zentraler Arbeitsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2024 und wird auch im Jahr 2025 im Fokus der Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stehen.

Die durchschnittliche Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei den Sitzungen lag im Geschäftsjahr bei 94,4 Prozent. Ergänzend zu den regelmäßigen Sitzungen fand eine zweitägige Klausurtagung statt, außerdem sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie acht Ausschusssitzungen des Aufsichtsrats. Zwischen den Sitzungsterminen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig durch Quartalsberichte über die aktuelle Unternehmensentwicklung.



Die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichtes gem. § 53 (2) GenG wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover, durchgeführt.

Der Prüfungsverband erteilte dem Jahresabschluss 2024 am 26.02.2025 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss sowie der Prüfungsbericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und am 24.03.2025 in einer gemeinsamen Sitzung, in der auch die Vertreter des Prüfungsverbandes anwesend waren, mit dem Vorstand erörtert. Seitens des Aufsichtsrats ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss 2024 – einschließlich des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns – sowie dem Lagebericht zu und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- » den Lagebericht des Vorstands anzunehmen,
- » den Jahresabschluss festzustellen
- » sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen.

Um die Ziele der Genossenschaft zu erreichen, engagieren sich der Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Einsatz und hoher Motivation. Dafür spricht der Aufsichtsrat ihnen seine Anerkennung und seinen herzlichen Dank aus. Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnliche Einsatz der zahlreichen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer. Durch ihr unermüdliches Engagement leisten sie einen unverzichtbaren Beitrag für unsere Gemeinschaft. Ihnen gilt unser besonderer Dank und höchste Wertschätzung für ihre wertvolle Tätigkeit.

Hannover, den 24. März 2025

Der Aufsichtsrat

Sieglinde Lohrey-Harré

Vorsitzende

AUSZUG AUS DEM

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS*

AN DIE SPAR- UND BAUVEREIN EG, HANNOVER

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Spar- und Bauverein eG, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse
>> entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 und

>> vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Hannover, den 26. Februar 2025

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

Kopischke
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

* DER VOLLSTÄNDIGE
BESTÄTIGUNGS-
VERMERK WIRD IM
BUNDEANZEIGER
VERÖFFENTLICHT.



Wie werden wir in Zukunft wohnen? Zukunftsforscherin Oona Horx Strathern spricht über zeitgemäße, nachhaltige Wohnkonzepte, smarte Technologien und warum Gemeinschaft immer wichtiger wird.

ZukunftsRaum

MEHR ALS
EIN WOHNTRAUM





OONA HORX STRATHERN

ist Zukunftsforscherin mit Fokus auf Wohnen, Architektur und gesellschaftlichen Wandel. Sie lebt mit ihrem Mann, dem Zukunftsforscher Matthias Horx, in Wien in ihrem „Future Evolution House“, das nachhaltige Architektur mit Smart-Living-Technologien verbindet. In ihren Publikationen analysiert sie Trends wie nachhaltiges Bauen, Digitalisierung und neue Wohnformen. Ihr jüngstes Buch „Kindness Economy“ zeigt auf, wie soziale Werte zunehmend unser Wirtschaften und Leben beeinflussen.

WOHNEN 2040: WENIGER QUADRATMETER, MEHR

Miteinander?

Ein Interview mit der
Zukunftsforscherin
Oona Horx Strathern
über die Zukunft des
Wohnens.

OONA HORX STRATHERN, WIE WURDEN SIE ZUKUNFTSFORSCHERIN?

Während meines Studiums der Humangeografie wurde mein Interesse geweckt an Stadtentwicklung, Architektur und gesellschaftlichem Wandel. Später arbeitete ich als Journalistin an Sendungen über Ökologie und Zukunftsthemen – insbesondere mit der Frage: „Wie wollen wir leben?“. Mit meinem Mann gründete ich das Trendbüro in Hamburg, das sich viel mit Konsumententrends beschäftigte. Heute untersuchen wir in Zusammenarbeit mit unseren beiden Söhnen in der Horx Future GmbH langfristige, gesellschaftliche Entwicklungen und Zusammenhänge zwischen Werten, Lebensformen und Ökonomien.



WIE HAT SICH DAS WOHNEN IN EUROPA VERÄNDERT?

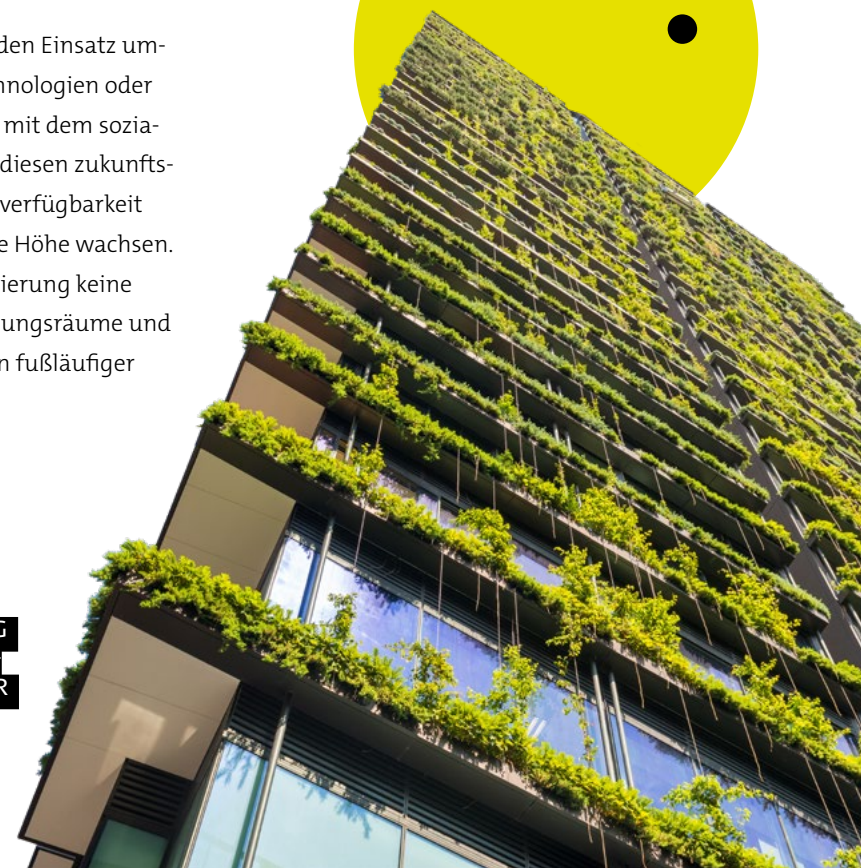
Früher war das Zuhause für viele ein reiner Rückzugsort. Spätestens seit der Pandemie wurden die eigenen vier Wände zugleich Arbeitsplatz, sozialer Treffpunkt und Erholungsraum. Wohnflächen verkleinern sich – speziell in Städten, wo hohe Mieten und Immobilienpreise dazu zwingen. Gleichzeitig wächst der Wunsch nach Qualität: nachhaltige Materialien, flexibles Möbeldesign und Gemeinschaftsflächen sind gefragt. Dennoch bleibt das Zuhause vor allem ein Ort, der Schutz bietet – ein Gegentrend zu unserer schnelllebigen mobilen Gesellschaft.

WIE WERDEN WIR IN ZUKUNFT WOHNEN?

Der Wunsch nach ökologischen, gemeinschaftlichen Wohnformen, auch im Alter, ist oft noch teuer oder schwer zu realisieren. Das klassische Einfamilienhaus wird es zwar noch geben, aber eher im Umland. Doch flexible Wohnformen gewinnen an Bedeutung, weil wir wesentlich vielfältigere Lebensphasen und -modelle haben als noch vor 40 Jahren. Individuelles Wohnen in Gemeinschaft wird wichtiger – sei es in Mehrgenerationenhäusern oder Co-Living-Projekten. In Schweden gibt es etwa das Wohnprojekt „Sallbö“. Um den zunehmenden Einsamkeitsgefühlen bei Jung und Alt entgegenzuwirken, werden die Wohnungen nur an 18- bis 25-Jährige sowie über 70-Jährige vergeben. Alle verpflichten sich, wenigstens zwei Stunden pro Woche mit ihren Nachbarn zu verbringen. Da geht es auch um die Frage, wie Individuen unterschiedlicher Herkunft, Generationen und Werte zusammenleben können.

Nachhaltigkeit rückt stärker in den Fokus – sei es durch den Einsatz umweltfreundlicher Baumaterialien, energieeffizienter Technologien oder Wohnkonzepte wie das „Vertical Village“, das Stadtleben mit dem sozialen Miteinander eines Dorfes verbindet. Das Dorf soll in diesen zukunftsweisenden Wohnprojekten wegen der geringen Flächenverfügbarkeit und um Grünflächen und Ökosysteme zu erhalten, in die Höhe wachsen. Um der Anonymität eines Hochhauses und der Ghettoisierung keine Chance zu geben, soll es Einkaufsmöglichkeiten, Begegnungsräume und Freizeitaktivitäten mit Förderung der sozialen Teilhabe in fußläufiger Erreichbarkeit geben. ►

**ZUKUNFTSTREND:
VERTICAL VILLAGES
SOLLEN NACHHALTIG
DIE VORTEILE URBA-
NER INFRASTRUKTUR
UND DÖRFLICHER
NÄHE VEREINEN.**





**ZUKUNFTSTREND
„ONE MINUTE CITY“
FÜR EINE LEBENDIGE
NACHBARSCHAFT:
IN EUROPÄISCHEN
GROSSSTÄDTEN
WERDEN MODULARE
MIKROFREIRÄUME
MIT DEN BEWOHNERN
GESTALTET.**

46 %
der Haushalte

**IN DEUTSCHLAND NUTZEN BEREITS
EINE SMART-HOME-ANWENDUNG
ZUR ENERGIEEFFIZIENZ,
WIE FAMILIE HORX IN IHREM
FUTURE EVOLUTION HOUSE.**

Quelle: Bitkom (8/2024)



**FUTURE
EVOLUTION HOUSE
DER FAMILIE HORX**



WELCHE MEGATRENDS PRÄGEN DAS WOHNEN DER ZUKUNFT?

Drei zentrale Themen werden das Wohnen in den nächsten 10 bis 20 Jahren bestimmen: **1. Urbanisierung:** Städte wachsen weiter, Wohnraum wird knapper. Konzepte wie autofreie Quartiere oder Gebäude, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit verbinden, werden wichtiger. **2. Individualisierung und der demografische Wandel:** Menschen leben heute vielfältigere Lebensmodelle, während der Anteil älterer Menschen steigt. **3. Nachhaltigkeit:** Die Wohnungswirtschaft muss Wege gehen, um CO₂-Emissionen zu senken und Gebäude energieeffizienter und attraktiver zu gestalten.

WELCHE ROLLE SPIELT SMART-HOME-TECHNOLOGIE?

Viele Spielereien, ich nenne sie auch gerne „Toys for boys“ – von sprachgesteuerten Assistenten bis zu „intelligenten“ Kühlschränken – haben sich als überflüssig erwiesen. In unserem „Future Evolution House“ blieben nur Technologien zur Energieverwaltung und für die Sicherheit sinnvoll. Smarte Heiz- und Beleuchtungssysteme etwa können helfen, Energie zu sparen. Das finde ich wunderbar. Das eigentliche Ziel sollte aber nicht „Technology

Smartness“, sondern „Social Smartness“ sein. Statt also beim Nachhausekommen erstmal mit „Alexa“ zu sprechen, sollte man sich seinem Partner, den Kindern oder Haustieren widmen. Es ist wichtig, dass Technologie uns nicht von realen, sozialen Beziehungen entfremdet.

BLEIBT WOHNEN BEZAHLBAR?

Die Miet- und Immobilienpreise steigen in vielen Städten rasant. Wien zeigt, dass ein gut regulierter Wohnungsmarkt mit Genossenschaften und kommunalem Wohnbau den Wohnraum erschwinglich halten kann. Aber auch hier steigen private Mietpreise. Eine stärkere Durchmischung von Wohnformen ist notwendig: Neubauten sollten verpflichtend einen Anteil an sozialem Wohnraum enthalten, „Micro Living“ wird an Bedeutung gewinnen – kompakte, gut durchdachte Wohnungen, die effizient genutzt werden können. Auch „Co-Living“-Modelle, bei denen sich mehrere Parteien Gemeinschaftsräume teilen, sind eine Antwort auf steigende Wohnkosten.

WIE BLEIBEN WOHNUNGS- BAUGENOSSENSCHAFTEN ZUKUNFTSFÄHIG?

Wohnungsgenossenschaften haben eine große Chance, die Zukunft des Wohnens aktiv zu gestalten. Einsamkeit ist eines der größten gesellschaftlichen Probleme. Hier

bieten Wohnungsgenossenschaften wie spar+bau ein gutes Angebot mit Treffpunkten im Quartier und anderen gemeinschaftlichen Aktionen. Wichtig ist, den sozialen Aspekt auszubauen und langfristig auch das Angebot von differenzierten Wohnformen zu machen. Ein gewählter „Chief Happiness Officer“ oder „Inhouse Diplomat“ könnte dazu beitragen, Nachbarschaften harmonischer zu gestalten. Die Gesellschaft ist heute sehr gespalten. Die Politik in Europa und Amerika wird immer extremer. Auf Social-Media-Portalen wird viel von „Hate“ and „Love“ gesprochen. Es gibt viel zu wenig Dialog in der Mitte und den brauchen auch gute Nachbarschaften.

IHR AKTUELLES BUCH „KINDNESS ECONOMY“ BETONT FREUNDLICHKEIT ALS ENTSCHEIDENDEN ERFOLGSFAKTOR FÜR UNTERNEHMEN. WELCHE ROLLE SPIELT SIE FÜR DIE WOHNKULTUR?

Es geht um Toleranz und darum, individuelle Bedürfnisse zu respektieren. Wenn es um das freundliche Wohnen in Zukunft geht, müssen wir erstmal mit der Stadt- bzw. Quartiersentwicklung anfangen. Andrea Gebhard, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, beschreibt die Stadt der Zukunft als eine, in der ein 4-jähriges Kind allein ein Eis essen gehen kann. Das ist ein super Narrativ, weil uns das zum Nachdenken bringt: Wie sind die Straßen gestaltet? Wie ist die Luftqualität? Welche Rolle spielen kleine Geschäfte? Schweden geht als gutes Beispiel mit der „One Minute City“ voran: Unter Einbindung der Anwohner entstehen Mikrofreiräume – kleine Parks oder Erweiterungen der Gehsteige mit Sitzgelegenheiten, Begrünung, Spielplätzen oder als Fahrrad-Abstellflächen. Diese modularen Einheiten lassen sich flexibel anpassen und über ganze Straßenzüge ausdehnen.

WAS BEDEUTET EIN ZUKUNFTSFÄHIGES ZUHAUSE FÜR SIE?

Es sollte nachhaltig, flexibel und sozial eingebunden sein. Energieeffizienz ist entscheidend, etwa durch Gebäude, die sich selbst mit Strom und Wärme versorgen. Das „Cradle to Cradle“-Prinzip ermöglicht recyclebare Baumaterialien, die in den biologischen Kreislauf zurückgeführt oder kontinuierlich in technischen Kreisläufen gehalten werden können. Eine soziale, respektvolle und tolerante Wohnkultur ist mir außerdem wichtig: Gute Nachbarschaften verhindern Isolation und Anonymität. Die Wohnungsgenossenschaft „mehr als wohnen“ mit dem Hunziker Areal in Zürich etwa macht das sehr gut – mit Gästehaus, Musik- und Veranstaltungsraum und offenen Begegnungsräumen für die ganze Stadt.

Oft braucht es nur einen kleinen Impuls, um Nachbarschaften zu beleben. Zwei Frauen erzählten mir mal von ihrem schönen, aber ungenutzten Innenhof. Erst als eine Brasilianerin einzog, brachte ihre offene Art die Menschen zusammen. Solche Beispiele stimmen mich optimistisch: Eine gute Wohnkultur kann entstehen, wenn wir sie aktiv in unserem Umfeld gestalten. ◀

VON DER GRÜNDUNG BIS ZUR GEGENWART

1885 – 2024:
SPAR+BAU IN ZAHLEN

SEIT DER GRÜNDUNG AM 1. MAI 1885 STEHT SPAR+BAU FÜR BEZAHLBARES UND SICHERES WOHNEN IN STADT UND REGION HANNOVER.



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

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

2) RM-Eröffnungsbilanz

3) DM-Eröffnungsbilanz

ALLE ANGABEN IN TEURO							
31.12.	MITGLIEDER	WOHNUNGEN	GESCHÄFTS- GUTHABEN	RÜCKLAGEN	SPAREINLAGEN/ ANDERE KUNDEN- EINLAGEN	BILANZ- SUMME	BILANZ- GEWINN
2005	22.868	7.965	10.656	42.348	155.626	269.656	1.846
2010	23.133	7.762	10.901	63.542	172.454	298.607	2.163
2015	24.152	7.766	17.785	72.472	Spareinlagen 202.712 Sparbrief 482	346.076	2.541
2016	24.628	7.802	20.354	74.633	Spareinlagen 205.753 Sparbrief 926,5	361.009	2.158
2017	25.187	7.873	21.802	76.343	Spareinlagen 213.074 Sparbrief 1.221,5	375.715	2.191
2018	25.721	8.012	22.533	78.013	Spareinlagen 219.877 Sparbrief 1.391,0	396.138	2.470
2019	26.084	7.995	23.242	79.906	Spareinlagen 229.510 Sparbrief 1.804,0	404.073	2.490
2020	26.397	8.000	23.786	81.805	Spareinlagen 201.289 Sparbrief 5.395,0	414.191	2.584
2021	26.811	8.050	24.381	83.763	Spareinlagen 212.092 Sparbrief 7.117,3	454.322	2.535
2022	27.192	8.174	24.836	85.656	Spareinlagen 212.941 Sparbrief 7.253,0	468.222	2.566
2023	27.424	8.185	24.966	88.018	Spareinlagen 217.571 Sparbrief 11.682,4	476.045	2.442
2024	27.570	8.284	24.300	90.130	Spareinlagen 223.773 Sparbrief 21.212	502.397	1.388

Geschäftsbericht

DER SPAR- UND BAUVEREIN EG, HANNOVER,
ÜBER DAS 140. GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR
BIS ZUM 31. DEZEMBER 2024.

Herausgeber

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

Konzept & Gestaltung

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

Layout

Anysha Stiller,
Christina Gerhardt

Final Artwork

Roman Eichel

Text + Redaktion

Swantje Puin, Iris Sturm,
Kevin Röhrer,
Udo Frommann,
Petra Lips

Druck

MEO Media, Hameln

Papier

Umschlag: Jupp wiess, 300 g/m²
Innenteil: Jupp wiess, 120 g/m²

Fotografie

spar+bau Archiv (Seite 13/13, 14, 17, 22, 39, 48, 49, 65,
66, 68); Nick Neufeld (17, 21, 23, 24, 50/51, 65, 71, 79);
Volker Minkus (55); Daniel Möller (60); Jens Anders
(66, 68); Johanna Sievers (39, 69); Romeo Alaeff (81);
LOOK//one (25, 73); westend61: Roger Richter (1),
David Munoz(10/11), JL&Co Júlia Amaral (34/35), Uwe
Umstätter (62/63), Joseffson (76/77); Masterfile (74/75);
AdobeStock: calypso77 (53); shutterstock: Monster
Ztudio (2/3, 86/87), Marko Aliaksandr (6), Ljupco
Smokovski (8), CalypsoArt (13), Olivier Le Moal (14),
Eva March (15), stockfour (15), wk1003mike (16),
phol20 (18), Oleg Troino(29), Leszek Czerwonka (26),
oatawa (31), Marian Weyo (33), Zamrykota Nina (36),
dezy (36), mkfilm (37), Dmitry Prayzel (39), Max
Zolotukhin (40), Marina Lohrbach (40), trebornov
(46/47), New Africa (51, 59), Stepan Bormotov
(57), REDPIXEL.PL (64/65), tai11 (64), COLOA
Studio (66), Lemonpink Images (69), pics
five (78), Arabroshan (79), p-jitti(79),
Franck Boston (80), Feng Yu (83),
Wikkiq (85)

DEN SPAR+BAU
GESCHÄFTSBERICHT 2024
ONLINE ANSCHAUEN
ODER HERUNTERLADEN:
SPAR-BAU.DE/GB2024





2024? TROTZ ALLER HERAUSFORDERUNGEN EIN ERFOLGREICHES JAHR FÜR SPAR+BAU!

Wir blicken optimistisch nach vorne und setzen uns als Genossenschaft weiterhin aktiv für Klimaneutralität bis 2045 sowie bezahlbares Wohnen in einer bunten, vielfältigen Gemeinschaft ein. Zusammen mit unseren Mitgliedern gestalten wir ein nachbarschaftliches Umfeld, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern eine echte Heimat schafft.





Lebe Dein Zuhause.