



LIEBENS WERTE *+ Lebenswerte*

GESCHÄFTSBERICHT 2021



Eine gute Gemeinschaft ist voller Werte – und so wertvoll! Bei spar+bau wurde auch 2021 der Zusammenhalt genossenschaftlich gelebt.



Lesenswert

1. SEITE 10 – 15

nah + bodenständig

Mit Engagement weiterhelfen!

2. SEITE 32 – 39

persönlich + offen

Miteinander füreinander da sein!

3. SEITE 62 – 67

verlässlich + ehrlich

Mit Sicherheit sich zuhause fühlen!

4. SEITE 74 – 81

leistungsstark + gerecht

Mit Verantwortung Wohnraum schaffen!

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.

Inhalt

06 VORWORT

08 Die wichtigsten Zahlen 2021

STORIES

10 nah + bodenständig:

Mit Engagement weiterhelfen!

32 persönlich + offen:

Miteinander füreinander da sein!

62 verlässlich + ehrlich:

Mit Sicherheit sich zuhause fühlen!

74 leistungsstark + gerecht:

Mit Verantwortung Wohnraum schaffen!

16 LAGEBERICHT

17 Grundlagen des Unternehmens

18 Allgemeine Lage der Wirtschaft

19 Wohnen und Leben in Hannover

20 Wirtschaftsbericht

21 Mitglieder und Geschäftsanteile

21 Spareinlagen

21 Mitarbeiter und Auszubildende

22 Wirtschaftliche Lage

28 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

40 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

42 Bilanz zum 31.12.2021

44 Gewinn- und Verlustrechnung

45 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

68 VERWALTUNGSORGANE

69 Vertreterversammlung

70 Aufsichtsrat

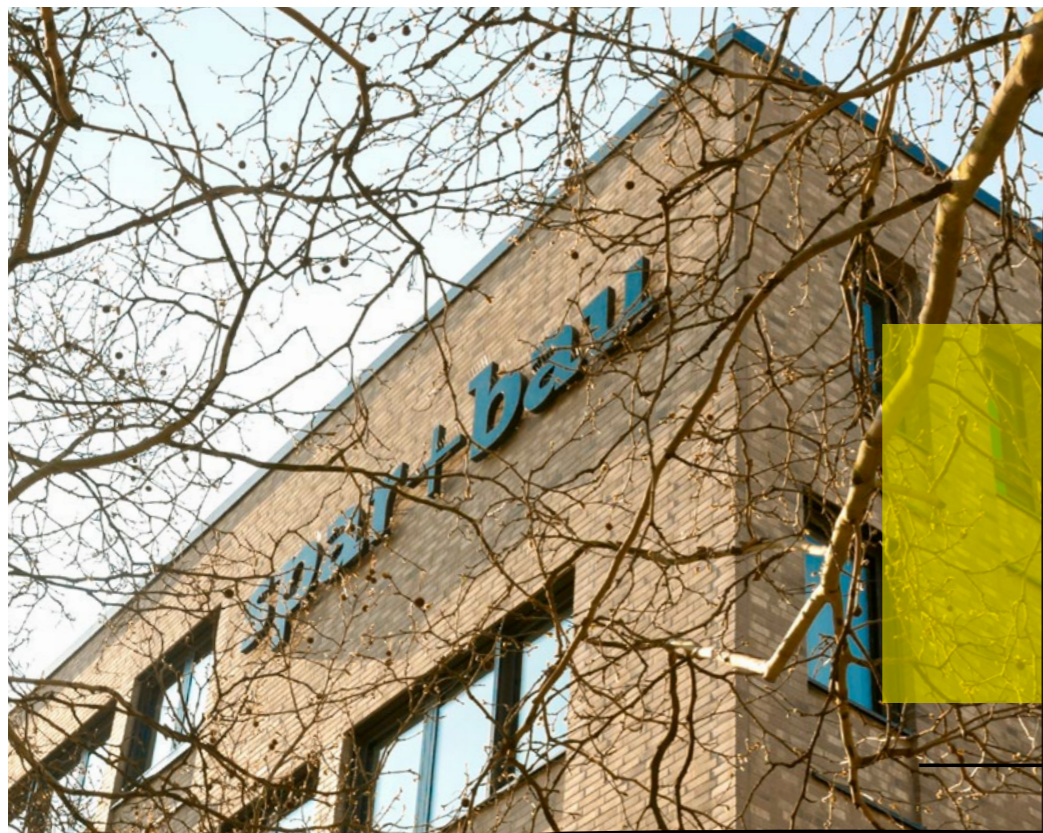
71 Bericht des Aufsichtsrates

72 Bestätigungsvermerk

82 Von der Gründung bis zur Gegenwart –

137 Jahre spar+bau in Zahlen

84 IMPRESSUM + DATENSCHUTZ



„Auf uns ist
Verlass!“

MIT VER-
TRAUTEN
WERTEN IN
EINE SICHERE
ZUKUNFT.

IHR
VORSTANDSTEAM
VON SPAR+BAU

Rainer Detjen

Udo Frommann

Erinnern Sie sich, Anfang 2021? Wir starteten das Jahr mit der festen Zuversicht, dass das vorangegangene mit all seinen herausfordernden Umständen hinter uns läge. Ein Gefühl des Neuanfangs lag in der Luft. Dass dann doch alles anders kam, konnte niemand ahnen. Doch auch wenn sich unser Alltag in den vergangenen Monaten anders entwickelt hat als gewünscht – eines hat sich in all der Zeit eindrucksvoll bestätigt: Unsere Mitglieder können sich auf unsere **starke Genossenschaft** und auf ein sicheres Zuhause verlassen.

Den Nährboden dafür bieten unsere Unternehmenswerte, die uns seit 137 Jahren in unserem täglichen Handeln leiten: **nah, persönlich, verlässlich und leistungsstark**. Es ist ein überzeugendes Werte-Quartett, das nicht zuletzt von unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gelebt (und geliebt) wird. So empfanden wir es an der Zeit, unseren Werten im vorliegenden Geschäftsbericht gebührend Platz einzuräumen. Gestalterisch kommt unser sinnstiftendes „+“ hinzu, das für Optimismus und Zuversicht, für ein gemeinsames Miteinander – und nicht zuletzt für Erfolg steht.

Denn so groß die persönlichen Herausforderungen der Pandemie auch waren, auf die Jahresbilanz unseres Unternehmens hat sie wenig Auswirkungen gehabt: **26.811 Mitglieder zum Jahresende** spiegeln die kontinuierliche Entwicklung unserer Genossenschaft wider. Unsere Investitionsplanungen konnten wir ohne Einschränkungen umsetzen, Neubauprojekte, wie das Vitalquartier oder das Buchholzer Grün, wurden planmäßig fertiggestellt. Und in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen flossen insgesamt 20 Mio. Euro.

Ganz besonders stolz sind wir aber darauf, dass wir auch unter eingeschränkten Bedingungen den Kontakt zu unseren Mitgliedern aufrechterhalten haben – insbesondere durch den Einsatz digitaler Möglichkeiten. Nichtsdestotrotz wünschen wir uns, dass wir schon bald wieder unsere guten, persönlichen Nachbarschaften pflegen. Denn das macht unsere Gemeinschaft aus: **lebenswert + lebenswert miteinander umgehen**.

Wir bleiben zuversichtlich. Im Jahr 2022 und für die Zukunft!

s+b 2021

Auch für spar+bau war das zweite Pandemiejahr an vielen Stellen einschränkend. Ein Blick auf das Geschäftsjahr 2021 verrät aber, dass wir uns den Aufgaben erfolgreich gestellt haben.



8.050
Wohnungen

88 gewerblich und eigengenutzte Objekte sowie 1.206 Garagen und Carports gehören 2021 zum Bestand von spar+bau.

WIR WACHSEN:
UNSERE NUTZRAUMFLÄCHE HAT SICH UM **3.662,09 M²** VERGRÖSSERT!

1.106

NEUE MITGLIEDER KONNTEN WIR 2021 GEWINNEN, UNSERE GEMEINSCHAFT UMFASST SOMIT 26.811 MITGLIEDER.

71

Mitarbeiter arbeiten für unsere Genossenschaft. Darunter 19 Teilzeitkräfte und 8 Auszubildende.

54,1
Mio.

Euro Investitionsvolumen: Davon flossen 34,0 Mio. Euro in den Neubau, 13,4 Mio. Euro in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und 6,7 Mio. Euro in die Instandhaltung.

DIE DURCHSCHNITTLICHE KALTMIETE VON SPAR+BAU LIEGT BEI 6,24 EURO/M²

+

Die Spareinlagen der Mitglieder und ihrer Familien betragen zum Jahresende 212,1 Mio. Euro. Das sind 10,8 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

+



**Persönlich stets für die Mieter erreichbar:
durch unsere Wohnbetreuungen.**

nah +

*boden-
ständig*

BEZAHLBARER WOHNRAUM IST SELTEN
GEWORDEN. BEI SPAR+BAU GIBT ES IHN NOCH.
UND ON TOP EINEN SERVICE, DER SICH
SCHNELLSTMÖGLICH UM DIE BELANGE DER
MIETER KÜMMERT.

„Mein Tag in der Wohn- betreuung.“

Was passiert eigentlich, wenn man bei spar+bau der erste Ansprechpartner für die Mieter ist? Wir haben Wohnbetreuerin Lucia Philipps begleitet.

Mittwochmorgen in der Wohnbetreuung Nord von spar+bau. Lucia Philipps fährt ihren Computer hoch. Rund zwanzig ungelesene E-Mails befinden sich bereits in ihrem Posteingang. Bevor sie eine beantworten kann, klingelt auch schon das Telefon. Freundlich begrüßt die Sachbearbeiterin die Person in der Leitung. „Das freut mich“, sagt sie strahlend und legt kurz danach auf. Eine Mieterin habe sich für die schnelle Reparatur bedankt.

Nah und persönlich für die Mieter da

„Ab dem Zeitpunkt, ab dem unsere Mieter einziehen, sind wir Wohnbetreuer dafür zuständig, dass sie glücklich sind“, erklärt Lucia Philipps ihre Tätigkeit. „Wir sind keine Vermieter oder Makler, die mit dem Porsche vorfahren, sondern sind persönlich vor Ort im Quartier für unsere Mieter erreichbar.“ Von Kleinreparaturen über Streitigkeiten im Haus bis hin zu neuen Steckdosen oder dem Installieren von Katzennetzen auf dem Balkon: Die gelernte Immobilienkauffrau mit Fachwirt kümmert sich mit ihren Kollegen in den Wohnbetreuungen Nord in Vahrenwald und Süd in Oberrücklingen um vielfältige Anfragen. „spar+bau ist außerdem bodenständig, weil wir Wohnraum anbieten, den sich Menschen mit einem geringen Einkommen

leisten können.“ Selbst die teuren Wohnungen lägen noch weit unter dem Preis, der sonst angeboten werde. 1.841 Mieteinheiten, davon 1.538 Wohnungen, betreut sie. Der Rest sind Park- oder Stellplätze. Ziehen die Mieter aus, führen die insgesamt sechs Wohnbetreuer bei spar+bau die Vor- und Endabnahmen durch. Und was genau heißt das? „Kommen Sie mit, ich zeige es Ihnen“, sagt die 47-Jährige.

Auf geht's zur Vorabnahme

Während Lucia Philipps dynamisch die Helmholtzstraße in Vahrenwald runtergeht, grüßt sie freundlich

eine ältere Frau mit Rollator. „Ich würde mir gern mehr Zeit für unsere älteren, alleinstehenden Mieter nehmen, aber das geht nur, wenn die Tage nicht so voll sind. Das kommt selten vor.“ Wir betreten ein gepflegtes Treppenhaus und kommen in eine etwa 75 Quadratmeter große, lichtdurchflutete Wohnung, deren Balkon und große Fenster den Blick in den grünen Innenhof freigeben. Die beiden hier lebenden Studenten begrüßen die Wohnbetreuerin freundlich. Lucia Philipps klärt sie darüber auf, dass sie vor Auszug Wände und Decken weiß streichen müssen. Sie könnten dafür auch ein regionales Handwerksunternehmen über spar+bau beauftragen. Das sei etwas günstiger als sonst üblich. Die jungen Männer winken ab. Das würden sie an dem Wochenende vor Auszug erledigen. „Unterschätzen sie das nicht“, mahnt die Mutter einer 27-jährigen Tochter. „Ein Umzug kostet Zeit und Energie.“ Sie geht durch jedes Zimmer und protokolliert, was bis zur Endabnahme noch zu tun ist. „Mit der Vorabnahme versuchen wir, es den Mietern zu erleichtern, indem wir ihnen mitteilen, was noch erledigt werden muss.“ Bei aufwendigeren Reparaturen müsse sie manchmal auch einen Leerstand einplanen. Danach erhalten die Mieter ein erneutes Anschreiben mit dem Kostenvoranschlag für die Schönheitsreparaturen und dem Maßnahmen-Protokoll.

Mit scharfem Blick zur Endabnahme

Der nächste Termin ist bei einer Mieterin, die kurz vor dem Auszug steht. Mit geübtem Blick sieht die Wohnbetreuerin sofort, dass die Wände nicht ordentlich gestrichen wurden.

Anfragen auf allen Kanälen: Kommunikative Fähigkeiten spielen eine große Rolle in der Wohnbetreuung.



Vor einem Auszug kontrolliert Lucia Philipps, ob der Zustand der Wohnung einwandfrei ist.



»SIE WERDEN BEI UNS IN DER WOHNBE- TREUUNG KEINEN EINZIGEN TAG ERLEBEN, DER LANGWEILIG IST.«

Lucia Philipps,
Mitarbeiterin in der
Wohnbetreuung

Sie weist die Mieterin darauf hin und erklärt ihr geduldig, dass sie ihr eine Nachfrist einräumen könne, um selbst alles gründlich zu streichen. „Oder wir vermitteln Ihnen ein Handwerksunternehmen, das die Arbeit übernimmt. Die Kosten müssen Sie dann allerdings tragen.“ Die Mieterin freut sich über die letztere Möglichkeit und übergibt der Wohnbetreuerin alle Schlüssel. Damit die Handwerker, der Objektbetreuer und die künftigen Mieter zum Ausmessen in die Wohnung kommen, baut die Wohnbetreuerin noch den Schließzylinder aus und einen Bauzylinder in das Wohnungsschloss. Zum Schluss kontrolliert sie den Keller und die Zählerstände.

Unterwegs mit Diplomatie und Feingefühl

In seltenen Fällen käme es zu Problemen mit den Mietern. „Aber wir unterstützen gerne, wenn es mal nicht passt“, erklärt die Fachwirtin. Ein dickes Fell, Diplomatie und Feingefühl seien dann die wichtigsten Eigenschaften, mit denen Wohnbetreuer ausgestattet sein müssen. Trotzdem wünscht sie sich, dass solche Mieter die Wohnbetreuer nicht für alles verantwortlich machen: „Wir sind schließlich auch nur Menschen, die ihre Arbeit machen.“ Die erste Ansprechpartnerin zu sein, sei hin und wieder zwar eine große Herausforderung, aber auch das, was ihr den größten Spaß mache. „Sie werden bei uns keinen einzigen Tag erleben, der langweilig ist, und ich spreche für alle Kollegen in der Wohnbetreuung: Würden wir unseren Job nicht lieben, würden wir ihn nicht machen.“ Zum Glück seien viele Mieter sympathisch. Wie die Eltern ihres Lebenspartners. Bei deren Wohnungsauflösung vor vier Jahren habe sie ihn kennengelernt. Obwohl sie gerade zusammen nach Empelde gezogen sind, kommt er seitdem jeden Mittwoch mit einer Rose zu ihr ins Büro, um sie in der Mittagspause zum Essen auszuführen. Die hat sich Lucia Philipps jetzt auch redlich verdient.



Die Übergabe der Schlüssel und die Kontrolle der Zählerstände gehören zu den letzten Maßnahmen bei der Endabnahme einer Wohnung.

11.510

Einheiten verwaltet spar+bau insg. (Bestand spar+bau und Tochtergesellschaft NBG) – davon 8.141 Wohnungen plus 3.096 Stellplätze und Garagen.

Ca. zwanzig

Vor- und Endabnahmen führt jeder der sechs Wohnbetreuer von spar+bau monatlich im Schnitt durch.

Ca. 50

Telefonate nimmt ein Wohnbetreuer pro Arbeitstag entgegen.



s+b LAGEBERICHT 2021

Grundlagen des Unternehmens

Zum Portfolio der größten und ältesten Wohnungsgenossenschaft Hannovers mit Spareinrichtung gehören 8.050 Wohnungen (Vorjahr: 8.000), 88 gewerblich und eigengenutzte Objekte (Vorjahr: 88) sowie 1.206 Garagen und Carports (Vorjahr: 1.159).

Das oberste Ziel unserer Genossenschaft ist heute noch genauso gültig wie vor 137 Jahren: attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und zu erhalten. Von der klassischen Mietwohnung in ruhiger oder zentraler Lage über komfortable Reihenhäuser bis hin zum altersgerechten Wohnen bieten wir Wohnraum für alle Menschen in unserer gesellschaftlichen Sozialstruktur und in allen Preisklassen. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Neben unserem Kerngeschäft in der Wohnungswirtschaft betrachten wir es als vorrangige Aufgabe, das gemeinschaftliche Miteinander in unseren Quartieren zu fördern.

Dieser Lagebericht basiert auf der Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 20). Er gibt detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Alle Angaben beziehen sich – soweit nicht anders genannt – auf den Stichtag 31.12.2021.

Durch hohe Investitionen in die Bestandspflege lebt spar+bau den nachhaltigen Gedanken und wird zugleich der gesellschaftlichen Verantwortung gerecht.

Allgemeine Lage der Wirtschaft

2021 waren die Wirtschaft und das gesamte öffentliche Leben weiterhin stark von der Pandemie und deren Entwicklungen betroffen. Das Jahr begann in Deutschland mit einem Lockdown, der sich mit wandelnden Regelungen fast bis zur Jahresmitte durchzog. Durch neue Impfstoffe und das Vorantreiben der Impfungen waren aber während der Sommermonate wieder verschiedene Aktivitäten, darunter auch Urlaubsreisen oder Besuche öffentlicher Veranstaltungen, möglich. Doch der nicht ausreichende Impffortschritt sowie neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit Omikron, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um

2,7 Prozent höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 bis 4,9 Prozent. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 Prozent einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren.

Die Pandemie war das zentrale Thema des Jahres und nahm Einfluss auf nahezu alle anderen Geschehnisse. Es zeichnete sich im Verlauf des Jahres eine drastische Rohstoffknappheit ab, die zu erhöhten Preisen und längeren Lieferzeiten führte. In den USA sorgte vor allem der Sturm auf das Kapitol Anfang des Jahres für Schlagzeilen und für Zweifel an der Demokratie innerhalb der amerikanischen Bevölkerung. Nach 16 Jahren unter Angela Merkel hat Deutschland seit Dezember mit Olaf Scholz einen neuen Bundeskanzler. Für Ablenkung in der Gesellschaft sorgten im Sommer die Olympischen Spiele, die ursprünglich 2020 stattfinden sollten und nachgeholt werden konnten.

Wohnen und Leben in Hannover

Ende September hatten 542.455 Personen ihren Hauptwohnsitz in Hannover gemeldet. Das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen geringfügigen Rückgang um etwa 0,04 Prozent. Langfristige Trends gehen aber von einem steigenden Wachstum in den nächsten Jahren aus. Am 31.12.2020 betrug die Zahl der Einwohner 542.668. Während die absolute Zahl somit fast gleichbleibend ist, verzeichnet sich in der Verteilung ein immer extremer werdender Trend: Insbesondere Familien verlassen Hannover und ziehen aus vielfältigen Gründen in das regionale Umland. Hohe Mietkosten oder zu geringe Wohnflächen stehen dem Wunsch nach Haus und Garten entgegen. Durch vermehrtes Homeoffice spielt die Nähe zum Arbeitsplatz zudem eine weniger entscheidende Rolle. Dafür werden ein Arbeitsraum innerhalb der Wohnung und Balkone oder Gärten immer wichtiger.

Mögliche Lösungen, wie z. B. ein Umstieg vom Bau weiterer Geschosswohnungsbauten auf Reihenhäuser, stehen zur Diskussion. In Anbetracht des großen Wohnraumbedarfs ist eine solche Entwicklung aber fraglich. Das Wachstum der Einwohnerzahl in den letzten 30 Jahren basiert in erster Linie auf der Personengruppe der 19- bis 29-Jährigen, darunter ein hoher Ausländeranteil. In den anderen Altersklassen sind die Zahlen rückläufig.

Stetig wachsend ist stattdessen der Bedarf an Wohnräumen in verschiedenen Größen und Preiskategorien. Laut dem Immobilienmarktbericht der Region Hannover ist das Fazit zum Wohnimmobilienmarkt im Jahr 2021 optimistisch, da keine Krisenauswirkungen spürbar seien. Miet- und Kaufpreise seien unverändert oder leicht gestiegen. Der durchschnittliche Mietpreis für eine wiedervermietete Wohnung lag bei 9,50 €/m², was einem Anstieg von

30 Cent entspricht. Für Neubauten lag der Spitzenwert bei 15,90 €/m². Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter des auf Immobilien spezialisierten Analysehauses bulwiengesa, ist sicher: „Der Immobilienstandort Hannover hat das Potenzial, diese beispiellose Krise nachhaltig bewältigen zu können.“ Dafür ist es aber wichtig, Baugenehmigungsprozesse zu digitalisieren und zu beschleunigen sowie vermehrt nachhaltige Bautechnologien zu nutzen.

Obwohl zahlreiche Wohnbauprojekte 2021 erfolgreich abgeschlossen und auch etliche Baugenehmigungen erteilt wurden, spricht die Verbandsdirektorin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw), Dr. Susanne Schmitt, von einem angespannten Wohnungsmarkt. „Vielerorts fehlen günstige und vermehrt auch kleine und barrierefreie Wohnungen“, erklärt sie mit Blick auf Ballungsräume und Universitätsstädte wie Hannover. Auch hier machen sich die extrem angestiegenen Baukosten in Kombination mit dem drastischen Handwerker-mangel bemerkbar. Das Niedersächsische Amt für Statistik vermeldete im November, dass die Baukosten für Wohngebäude in den vorausgegangenen zwölf Monaten um 15,5 Prozent angestiegen sind, für die Instandhaltung sogar um 16,5 Prozent. Besonders extrem: Die Kosten für Zimmer- und Holzbauarbeiten erhöhten sich um 46,5 Prozent. „Diese Preisexplosion sucht ihresgleichen. Und sie gefährdet aktuell den sozialen Wohnungsbau im ganzen Bundesland“, bilanziert Schmitt. Eine Rückkehr zum Vorkrisenniveau ist nicht erwartbar.

Um die vielfachen Ziele an den Wohnsektor anzugehen, ist es notwendig, die Themen nicht einzeln, sondern vernetzt zu betrachten und übergreifend an einem Strang zu ziehen. Nur so ist nachhaltiges und bezahlbares Wohnen in Zukunft realistisch.

Wirtschaftsbericht

Im 137. Geschäftsjahr von spar+bau weist die Genossenschaft ein Investitionsvolumen von 54,1 Mio. Euro auf. Auf die gesamte Wohn- und Nutzraumfläche von 536.171,25 m² (Vorjahr: 532.509,16 m²) berechnet, ergeben sich Erhaltungsinvestitionen von 37,46 Euro pro m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt mit ca. 6,24 Euro pro m² weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Für rund die Hälfte unseres Wohnungsbestandes wurden die Mieten im Laufe des Geschäftsjahres sozialverträglich und moderat erhöht, blieben aber weiterhin unter den Werten des geltenden Mietspiegels.

Im Berichtszeitraum haben 664 Mieter (Vorjahr: 558) ihre Wohnung gekündigt – das ergibt eine Fluktuationsquote von 8,25 Prozent. Zum Jahresende gab es einen Leerstand von 111 Wohnungen (Vorjahr 90). Der Grund des Leerstandes liegt, neben den gestiegenen Fluktuationsauswirkungen, im wesentlichen in den Covid-19-Pandemie-bedingten Verzögerungen in der Anschlussvermietung.

Im Jahr 2021 konnte spar+bau trotz der pandemischen Situation seine Investitionsplanungen mit geringen Einschränkungen umsetzen. Dabei flossen rund 34,0 Mio. Euro in den Neubau, rund 13,4 Mio. Euro entfielen auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes und 6,7 Mio. Euro auf die Instandhaltung.

Der Neubau im Vitalquartier konnte fristgerecht fertiggestellt werden, die 50 Wohnungen wurden zum 1. Juli 2021 an die neuen Mieter übergeben. Auch das Neubauprojekt im Buchholzer Grün wurde planmäßig im Januar 2022 fertiggestellt. Der Baufortschritt am Kronsberg liegt ebenso im Zeitplan. Der erste Bauabschnitt mit 97 Wohnungen und elf Tagespflege-Einrichtungen wird voraussichtlich im Herbst 2022 fertiggestellt. Mit dem 2. Bauabschnitt, der insgesamt 89 Wohneinheiten umfasst, soll voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022 begonnen werden.

Für die Jahre 2022 und 2023 planen wir die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes im Stadtteil Oberricklingen. Im Sommer 2022 beginnen wir mit einem Neubau in der Springer Straße 10 A auf einer Grundstücksfläche von 1.215 m².

Zwei weitere Gebäude in der Springer Straße, zwischen Levester- und Wallensteinstraße, folgen voraussichtlich im Jahre 2023.

Auch die Modernisierung unseres Hausbestandes und die Neugestaltung der Außenanlagen haben wir im Berichtsjahr intensiv fortgeführt. Zu den größten Maßnahmen zählen u. a. die Fortsetzung der energetischen Sanierungen im Scheelenkamp sowie Auf dem Dorn und in der Havemannstraße im Stadtteil Vahrenwald. Im Stadtteil Oberricklingen haben wir in einem weiteren Bauabschnitt die Sanierungen im Quartier Rodbraken fortgesetzt. Im Rahmen des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt Oberricklingen Nord-Ost“ wurden Am Kiffkampe die Fassaden energetisch saniert. Im Frühjahr 2022 wird diese Maßnahme mit dem Anbau von Balkonen sowie der Erneuerung der Außenanlagen fertiggestellt. Im denkmalgeschützten Brüggemannhof in der Nordstadt stehen nach der umfangreichen Sanierung nun die Außenanlagen auf dem Programm. Neben den laufenden Neubauprojekten wird spar+bau die Modernisierung und die Bestandspflege weiterhin auf hohem Niveau vorantreiben.

Die enorme Herausforderung, die Klimaziele bis spätestens 2045 zu erreichen, stellt unsere Genossenschaft vor große Aufgaben. spar+bau identifiziert sich ausdrücklich mit dem gesellschaftlich und politisch gewollten Ziel des Klimaschutzes. In einer neu geschaffenen Stabsstelle erfolgt künftig, in enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten, die Entwicklung und Umsetzung unserer genossenschaftlichen Klimastrategie mit dem wesentlichen Ziel, für unsere Immobilien zukunftsweisende Energieversorgungslösungen zu entwickeln und diese umzusetzen.



UNSER GESCHÄFTSBERICHT 2020 BEKAM EINEN GERMAN DESIGN AWARD VERLIEHEN – IN DER KATEGORIE FÜR EXZELLENTES KOMMUNIKATIONSDESIGN ERHIELT ER DIE AUSZEICHNUNG „SPECIAL MENTION“.

Mitglieder und Geschäftsanteile

2021 hat spar+bau 1.106 neue Mitglieder mit 47.554 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile dazugewonnen – 692 Mitglieder mit 23.373 Geschäftsanteilen sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Unsere Gemeinschaft umfasst somit 26.811 Mitglieder mit 954.861 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 930.680). Das Geschäftsguthaben beträgt 24,4 Mio. Euro (Vorjahr: 23,8 Mio. Euro).

Spareinlagen

Die Spareinlagen der Mitglieder und ihrer Familien betragen zum Jahresende 212,1 Mio. Euro (Vorjahr: 201,3 Mio. Euro). Die Höhe der Spareinlagen ist somit um 10,8 Mio. Euro gewachsen. Auch der Bestand an Sparbriefen hat sich im Laufe des Geschäftsjahres erhöht und beträgt zum Jahresende 7,1 Mio. Euro.

Mitarbeiter und Auszubildende

Für den Erfolg der Genossenschaft sorgen die 71 spar+bau-Mitarbeiter – darunter 19 Teilzeitkräfte und acht Auszubildende. Eine lange Betriebszugehörigkeit ist bei spar+bau die Regel: Rund 58,6 Prozent sind bereits seit mehr als zehn Jahren bei der Genossenschaft tätig.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von spar+bau ist im Geschäftsjahr 2021 um 40,1 Mio. Euro (+ 9,7 Prozent) auf 454,3 Mio. Euro gestiegen.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 79,7 Prozent (362,3 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 30,9 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Zugängen in den Immobilienbestand. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 12,8 Mio. Euro berücksichtigt. So konnte im Geschäftsjahr ein fertiggestelltes Bauvorhaben von den geleisteten Anzahlungen in die Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 15,4 Mio. Euro umgebucht werden.

Durch umfangreiche Neubauvorhaben hat sich der Bestand der Anlagen im Bau von 13,8 Mio. Euro um 27,1 Mio. Euro auf 40,9 Mio. Euro erhöht.

Das Umlaufvermögen hat sich insbesondere durch Anteilskäufe bei den Wertpapieren (+ 10,2 Mio. Euro) bei einer gleichzeitigen Minderung der flüssigen Mittel (- 1,6 Mio. Euro) um 9,2 Mio. Euro auf 92,0 Mio. Euro erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich durch die Finanzierungen der Neubau- und Modernisierungsinvestitionen von 66,2 Mio. Euro um 20,6 Mio. Euro auf 86,8 Mio. Euro.

Durch eine hohe Sparbereitschaft unserer Mitglieder hat sich der Bestand der Spareinlagen von 201,3 Mio. Euro um 10,8 Mio. Euro auf 212,1 Mio. Euro erhöht.

Das Eigenkapital ist zum 31.12.2021 unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns um rund 2,5 Mio. Euro auf 110,7 Mio. Euro gestiegen. Durch den gleichzeitigen Anstieg der Bilanzsumme liegt die Eigenkapitalquote bei 24,4 Prozent.

Das Eigenkapital ist auf

110,7
Mio.

Euro gestiegen. Durch den gleichzeitigen Anstieg der Bilanzsumme liegt die Eigenkapitalquote bei 24,4 Prozent.



Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements hat die Liquiditätssteuerung der Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2021 als wesentliche Aufgabe die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit gewährleistet. 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. Die Zahlungsbereitschaft im Jahr 2021 war jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich aus nicht valutierten Grundschulden sowie stillen Reserven im Bereich der Wertpapiere.

Aufgrund der Spareinrichtung unterliegt spar+bau 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. spar+bau hat diesen Wert stets eingehalten und zum Jahresende 2021 eine Liquiditätskennzahl von 2,33 errechnet.

Die Gesamtkennziffer gem. der „Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvV)“ beträgt zum Bilanzstichtag 24,23 Prozent (Vorjahr: 26,02 Prozent)

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG (IN TEURO)	2021	2020
Cashflow nach DVFA/SG	16.101,1	15.916,9
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.763,3	17.543,2
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-53.776,0	-19.078,1
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	30.445,5	5.165,8
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-567,2	3.630,9
Finanzmittelbestand am 1.1.	15.337,3	11.706,4
Finanzmittelbestand am 31.12.	14.770,1	15.337,3

Die Erhöhung des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit resultiert aus den Auszahlungen für die hohen Investitionen in das Sachanlagevermögen. Der Anstieg des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich überwiegend aus valutierten Darlehen.

Durch die gleichzeitige Erhöhung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringerte sich der Finanzmittelbestand nur leicht um 0,5 Mio. Euro von 15,3 Mio. Euro auf 14,8 Mio. Euro.

ENTWICKLUNG VON FINANZKENNZAHLEN IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN:

	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote:	24,36 %	26,10 %	26,10 %	26,01 %	26,71 %
Cashflow nach DVFA/SG*:	16.101,1	15.916,9	14.509,7	15.239,0	13.018,8
Fluktuationsquote:	8,3 %	7,0 %	6,9 %	6,8 %	6,9 %
Leerstandsquote:	1,38 %	1,13 %	0,84 %	0,97 %	1,00 %

ERTRAGSLAGE (IN TEURO)	2021	2020	Veränderung
Betriebsergebnis	3.588,5	3.075,7	512,8
Finanzergebnis	-921,1	110,4	-1.031,5
Neutrales Ergebnis	660,8	232,6	428,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-510,9	-547,2	36,3
Jahresüberschuss	2.817,3	2.871,5	-54,2

Wie in den Vorjahren wurde das Betriebsergebnis im Wesentlichen in der Sparte Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Ein Anstieg der Sollmieten um 1.180,5 TEuro sowie der Umlagen für Betriebskosten um 704,3 TEuro wirkte sich positiv aus. Geringere Bestandsveränderungen von 369,6 TEuro sowie erhöhte Aufwendungen für Betriebskosten von 301,8 TEuro belasteten das Ergebnis.

Die negative Veränderung im Finanzergebnis ergibt sich überwiegend durch reduzierte Erträge. So haben sich die Erträge aus einem Wertpapier des Umlaufvermögens um 898,1 TEuro gegenüber dem Vorjahr vermindert. Grund ist im Wesentlichen ein im Vorjahr erzielter Gewinn aufgrund von Anteilsveräußerungen in Höhe von 701,7 TEuro, dem im Geschäftsjahr kein vergleichbarer Gewinn gegenübersteht. Durch einen Anstieg der Zinsaufwendungen für die Liquiditätsvorhaltung um 169,7 TEuro wurde das Ergebnis ebenfalls belastet.

Im neutralen Ergebnis führte insbesondere eine Erhöhung bei den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen von 193,7 TEuro und bei Anlageverkäufen von 83,7 TEuro zu der Ergebnisverbesserung. Niedrigere Aufwendungen in Höhe von 37,5 TEuro wirkten sich positiv aus.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 2,8 Mio. Euro liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 2,2 Mio. Euro. Die Entwicklung der sonstigen betrieblichen Erträge übersteigt dabei mit 0,8 Mio. Euro die geplanten Erträge von 0,6 Mio. Euro. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen hat sich eine Verringerung um 0,3 Mio. Euro gegenüber den geplanten Aufwendungen von 3,7 Mio. Euro ergeben.



**2,8
MIO.**
EURO
BETRÄGT
DER
JAHRES-
ÜBER-
SCHUSS
2021

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

Die stetigen Veränderungen des Marktes, begleitet von erheblichen Bewegungen in den gesetzlichen und regulatorischen Rahmenvorgaben, führen regelmäßig zu Veränderungen der bereits identifizierten sowie auch neuen Chancen und Risiken. Für das Erkennen, Bewerten und Steuern hat spar+bau ein umfangreiches Risiko- und Compliancemanagementsystem 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 Compliancemanagementsystems basieren auf den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 16. August 2021 sowie die ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) ebenfalls in der Fassung vom 16. August 2021.

Ziel des Risikomanagements in der Genossenschaft ist die Erhöhung des Risikobewusstseins auf allen Unternehmensebenen und damit die Etablierung einer gelebten Risikokultur. Zur Identifikation von Risiken führt spar+bau jährlich eine Risikoinventur durch, um Risiken zu erfassen und zu bewerten.

Das Risikoprofil lässt derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennen. Den übrigen Risiken wird in angemessener Art und Weise entgegengewirkt, um einen Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit zu minimieren. Die Mitarbeiter sind sich der Risiken innerhalb ihres Verantwortungsbereichs bewusst und sind zu einem risikoadäquaten Umgang angehalten.

Unsere Risikostrategie ist unter Beachtung der gesetzlichen, satzungsgemäßen sowie bankenaufsichtsrechtlichen Anforderungen darauf ausgerichtet, entsprechend der Geschäftsstrategie die Mitglieder zu fördern sowie die Genossenschaft nachhaltig zu entwickeln. Insbesondere die Nachhaltigkeitsrisiken werden dabei zukünftig in dem Risikomanagementsystem von spar+bau eine stärkere Rolle einnehmen.

Im Geschäftsjahr 2021 stand neben der Implementierung der Änderungen aus der regulatorischen Novelisierung weiterhin der pandemische Verlauf verbunden mit dem Lieferkettenproblem sowie den erheblichen Steigerungen der Bau- und Energiekosten im Fokus des Risikomanagements.

Die anhaltende außergewöhnliche Unsicherheit der pandemischen Entwicklung und die damit verbundene Veränderungsgeschwindigkeit in den Prognosen im Geschäftsjahr 2021 führten zu einer dynamischen Begleitung von Szenariobetrachtungen in allen wesentlichen Geschäftsfeldern von spar+bau.

Aufgrund der Risiken über den weiteren Verlauf der Pandemie und die im vergangenen Jahr aufgetretenen und aktuell anhaltenden Inflationstendenzen bleibt der Konjunkturausblick von großen Unsicherheiten geprägt.

Neben den vorgenannten Risiken beobachtet spar+bau auch die relevanten Risiken im Bereich der Informa-

tionssicherheit. Die Lage der IT-Sicherheit hat sich im Jahr 2021 weiter verschärft und wird nach Aussage des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik als angespannt bis kritisch bewertet. Die Einschätzung der Lage verschärfte sich vor allem durch das erweiterte Repertoire der Angreifer. Neben Lösegelderpressungen über Ransomware wurden im Jahr 2021 vermehrt Schweigegeld- und Schutzgelderpressungen vermeldet. Unserer Genossenschaft ist aufgrund einer hohen Sensibilisierung noch kein Schaden entstanden und doch treiben uns die dynamischen Entwicklungen in diesem Umfeld stets voran, um die Informationssicherheit weiter zu optimieren.

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit wurde in der Bestandsbewirtschaftung das Marktpreisrisiko als nicht wesentlich identifiziert. Bei spar+bau sorgen die Miet- und Nutzungsverträge für eine verlässliche Planungsgrundlage, sodass kaum mit gefährdenden Preisänderungen zu rechnen ist. Auch unter Einbeziehung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen ist weder aktuell noch mittel- und langfristig mit Liquiditätsrisiken zu rechnen, sodass die Genossenschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann.

Bei den Neubauaktivitäten sind die Rahmenbedingungen weiter angespannt. Der überdurchschnittliche Anstieg bei der Baupreisentwicklung in den vergangenen Jahren führt zu wirtschaftlich erforderlichen Mietpreisen, die das Nachfragepotenzial einschränken.

Verschärft wird die aktuelle Situation durch den Wegfall der Bundesförderung für effiziente Gebäude. Die erst

im Sommer 2021 neu aufgelegten Förderprogramme der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) wurden ad hoc ohne Vorankündigung am 24. Januar 2022 eingestellt. Damit wird die Geschäftsstrategie mit den wesentlichen Elementen des Wachstums durch neuen Wohnraum sowie auch die Erreichung der Klimaziele im Bestand vor neue wirtschaftliche Herausforderungen im Kontext zu der Bezahlbarkeit des Wohnens gestellt. Die als wichtiger Baustein erforderlichen Zuschüsse zur Abfederung der Mieten fallen weg und belasten die Genossenschaft sowie den Mieter.

Das Klimaschutzgesetz stellt uns ebenfalls vor neue Herausforderungen. Um die Anforderungen und Verpflichtungen hin zur Klimaneutralität zeitnah umsetzen zu können, haben wir eine neue Stabsstelle geschaffen, um eine nach gesetzlichen und baurechtlichen sowie finanziellen Kriterien ausgerichtete Klimastrategie zu entwickeln. Dabei gilt es, die Kosten- und Vermietungsrisiken möglichst gering zu halten.

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

Das Adressenausfallrisiko im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung von spar+bau wird als gering eingestuft, insbesondere da die monatlichen Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschriftinzügen zufließen. So betragen die Forderungsausfälle im Jahr 2021 lediglich 0,35 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Auch die Ausfallrisiken im Wertpapierportfolio werden als sehr gering eingeschätzt. Ziel sämtlicher Anlagen bleibt unverändert die Liquiditätssicherung. In diesem Rahmen erfolgt eine breite und hoch sensible Streuung der Anlagen unter Berücksichtigung einer Kapitalanlagestrategie ohne Fremdwährungsrisiken.

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

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

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

Chancen und Ausblick

spar+bau hat in den vergangenen Jahren trotz eines zunehmend im Wettbewerb stehenden Wohnungsmarktumfeldes durchgehend gute Ergebnisse erwirtschaftet und ihre stabile Wirtschaftsstruktur und Risikotragfähigkeit ausgebaut. Diese Grundlage sowie die weiterhin anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt und der Region Hannover führen zu der unveränderten geschäftsstrategischen Ausrichtung, zum einen den vorhandenen Immobilienbestand weiter intensiv zu pflegen und zu entwickeln sowie zum anderen 2022 und in den Folgejahren neuen Wohnraum zu schaffen.

Inwiefern die zuvor beschriebenen politischen Entscheidungen durch den überraschenden Stopp aller Bundesförderprogramme für effiziente Gebäude und auch die Einstellung von kommunalen Fördermitteln für Klimaschutzmaßnahmen bei Beibehaltung von bezahlbaren Mieten Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie haben, wird aktuell geprüft und wird ein Beratungsschwerpunkt in den kommenden Gremiensitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft.

Die Bestandspflegemaßnahmen in der Modernisierung und Instandhaltung von spar+bau mit geplanten Ausgaben von mehr als 30,00 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche sollen auf diesem hohen Niveau im Jahr 2022 und in den Folgejahren fortgeführt werden. Für das Geschäftsjahr 2022 sieht die Planung ein Investitionsvolumen im Neubau und in der Bestandspflege in Höhe von 40,6 Mio. Euro vor. Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 41,1 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 9,5 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 13,8 Mio. Euro wird ein Jahresüberschuss von rund 2,1 Mio. Euro erwartet.

Mit den hohen Investitionen in die Bestandserweiterung sowie die Bestandspflege übernimmt spar+bau neben den strategischen Zielen auch in diesen außergewöhnlichen Zeiten wirtschaftliche und gesellschaftliche Verantwortung. Neben der Erweiterung der digitalen Angebote zur Optimierung der Mitgliederorientierung steht das Erreichen der Klimaziele unter Beibehaltung der Bezahlbarkeit des Wohnens im zentralen Mittelpunkt der nächsten Jahre. Um diese Ziele zu erreichen, ist eine verlässliche Förderlandschaft zur Erreichung der ambitionierten Ziele dringend erforderlich. Durch die aktuellen Entscheidungen ist eine hohe Planungsunsicherheit in der Genossenschaft und bei allen Stakeholdern entstanden. Neben dem Vertrauensverlust führt der Zeitverlust durch neue erforderliche Planungen zu erheblichen Abweichungen der strategischen Ziele.

Die Wiederaufnahme des genossenschaftlichen Miteinanders hat für uns eine hohe Priorität. Wir verfolgen die pandemische Entwicklung sehr intensiv und hoffen auf ein baldiges und nachhaltiges Abschwächen des Infektionsgeschehens.

Hannover, den 18. Februar 2022

Der Vorstand

Rainer Detjen

Udo Frommann

Wir von spar+bau glauben an ökologische Mobilitätskonzepte und sind am liebsten e-mobil und klimafreundlich unterwegs: Mit diversen E-Fahrzeugen in der Hauptverwaltung und in den Wohnbetriebsbüros.





**Den Menschen im Fokus: spar+bau
fördert jedes Mitglied in ökonomischer
und sozialer Hinsicht.**

persönlich + offen

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN,
SOLIDARISCH AGIEREN, NAH DRAN SEIN:
WIE ZEIGT SPAR+BAU ALS GENOSSENSCHAFT
SOZIALES ENGAGEMENT? EIN BLICK HINTER
DIE KULISSEN VERRÄT ES.

„Genossen-
schaft
lohnt sich!“



ZU UNSERER GENOSSEN-
SCHAFT GEHÖREN ZURZEIT
26.811 MITGLIEDER, DIE IN
JEDER LEBENSFASE AUF
UNS ZÄHLEN KÖNNEN.
WIR SIND EINE LEBENDIGE
GEMEINSCHAFT – WIR SIND
FÜREINANDER DA.

„Unbedingtes Zusammenhalten mit jemandem aufgrund gleicher Anschauungen und Ziele“ – so definiert der Duden das Wort Solidarität.

Spar+bau setzt sich für seine Mitglieder ein – jeden Tag. Wie das im sozialen Bereich aussieht und was das bewirken kann, erzählt Petra Fahl. In ihrer Funktion als Leitung der Quartiersentwicklung hat sie die sozialen Belange der Mitglieder im Blick.

Was bedeutet solidarisches Handeln?

Als Wohnungsbaugenossenschaft besteht die Verantwortung vor allem darin, sichere, bezahlbare und sozial verantwortbare Wohnungen in Hannover bereitzustellen und für ein lebenswertes Wohnumfeld der Mitglieder zu sorgen. „spar+bau ist gelebte Solidarität. Ob auf politischer Ebene oder in ökonomischer und sozialer Hinsicht: Unser Handeln ist stets auf das Interesse unserer Mitglieder ausgerichtet“, erklärt Petra Fahl.

Nachbarschaft: Schutzzone mit Wohlfühlfaktor

Zu der Entwicklung eines lebenswerten Wohnumfeldes, in dem man sich sicher und aufgehoben fühlt, gehört neben Wohnhäusern, Straßenräumen und Grünflächen auch die unmittelbare Nachbarschaft. „Wenn sich Nachbarn untereinander kennen und einschätzen können, ist das eine ganz andere Vertrauensbasis. Und die sorgt dafür, dass sich Mieter wohl und sicher fühlen“, unterstreicht die studierte Raumplanerin.

Treffpunkte: Raum für Begegnung

„Mit den Treffpunkten bieten wir den Raum, seine Nachbarn im gemeinsamen Tun kennenzulernen und aktiv zu werden“, beschreibt Fahl die Grundidee. Das vielseitige Angebot gestalten die Nachbarn dabei selbst

»ES KOMMT
NOCH SO
WEIT, DASS
ICH GAR NICHT
STERBEN WILL,
WEIL ES SO
SCHÖN
IST, HIER ZU
LEBEN.«

*Zitat einer Mieterin des
altersgerechten Wohnens*

fünf

Treffpunkte:

Groß-Buchholz,
(Käthe-Steinitz-Straße 9)
Am Kronsberg
(Papenkamp 3a)
Limmer
(Liepmannstraße 23)
Ricklingen
(Friedrich-Ebert-Platz 7)
Vahrenwald
(Moorkamp 18)

Circa 60

Gruppenangebote

finden regelmäßig statt, dazu kommen unregelmäßige oder einmalige Aktionen.

60

ehrenamtliche

Helfer zeigen sich solidarisch. Das sind etwa 10–15 Ehrenamtliche pro Treffpunkt. Das durchschnittliche Alter der Helfer beträgt 69 Jahre.

3

Gästewohnungen

stehen unseren Mitgliedern für Besuch zu Verfügung.

Viele

Freundschaften

sind im Laufe der Jahre in den Treffpunkten entstanden.

acht

Selbsthilfegruppen

zu verschiedenen Themen nutzen regelmäßig Räumlichkeiten von spar+bau.

1 großes

Ziel:

Austausch und Verständigung.

und so finden die verschiedensten Feste und Ausflüge ebenso statt wie Kartenspiel- oder Bastel-Nachmittage, Sprachkurse und Gehirnjogging, Kinoabende oder Computerkurse. Die Diplom-Ingenieurin ist selbst oft von der Ausgefallenheit der Ideen überrascht: „Gerade in den Monaten der Pandemie haben sich die Ehrenamtlichen und die AWO-Kolleginnen immer wieder tolle Aktionen einfallen lassen, um im Quartier präsent zu sein, Mut zu machen und Unterstützung anzubieten.“

Unterstützung, die das Leben leichter macht

Das Gefühl, zuhause zu sein, ist sehr wertvoll. Und deshalb wird versucht, insbesondere älteren Mietern dort möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Ob in Eigenregie oder in Kooperation mit langjährigen Partnern: spar+bau ermöglicht Teilhabe, fördert Selbsthilfe und bietet soziale Sicherheit. „Gerade in Zeiten der Pandemie gab es bei der älteren Generation viele Unsicherheiten, die wir gut in Einzelgesprächen und mit konkreten Hilfen abfangen konnten“, sagt Sabine Klapproth, die gemeinsam mit Heike Krause seit über 16 Jahren Hilfeleistungen für Mitglieder in Vahrenwald organisiert. Dass zu einem selbstbestimmten Leben auch Mobilität gehört, erfährt Wohnservicemitarbeiter Nico Eckert in seiner täglichen Arbeit. Mit seinem Dienstwagen erledigt er viele Alltagsaufgaben unserer Mitglieder und fährt sie zu Arztbesuchen oder anderen Terminen. „Teilhabe und Selbstbestimmtheit ist die Grundlage unserer Arbeit“, erklärt Ina Schmidt-Ewald, die im vergangenen Jahr den Concierge-Dienst im altersgerechten



Bibliothek, Fahrservice oder Hofkonzerte: Die Aktionen und Angebote, die Nachbarn, Mitarbeiter und Ehrenamtliche für Mitglieder auf die Beine stellen, sind vielseitig.

Wohnen Groß-Buchholz um viele Angebote erweitert hat. Gemeinsam mit Jeanette Kießling von der AWO Region Hannover bildet die gelernte Ergotherapeutin ein tatkräftiges, kreatives Team, das dort nicht mehr wegzudenken ist.

„In den Treffpunkten bieten wir Hilfe zur Selbsthilfe. Wenn man sich untereinander kennt, fällt es oft leichter, um Hilfe zu bitten – sei es beim Nachbarn oder bei der AWO-Kollegin, die mit ihrem Fachwissen professionelle Unterstützung und Beratung anbieten kann“, sagt Petra Fahl. Aber auch bei festgefahrenen Nachbarschaftskonflikten und Lebenskrisen,

die z. B. mit Verwahrlosung einhergehen, stellt spar+bau den Mitgliedern mit Susanne Kolb vom hannoverschen Verein „Werkheim“ kompetente Sozialberatung zur Seite.

Passgenaue Wohnungen für besondere Bedürfnisse

Im Rahmen der Wohnraumanpassung kümmert sich Robert Brinkman um alle notwendigen Anpassungen unserer Wohnungen. Was über lange Jahre vielleicht bequem und komfortabel war, kann mit steigendem Alter, durch einen Unfall oder eine Krankheit nicht mehr praktikabel sein. Ob Haltegriff, Angleichung einer Türschwelle oder ein erhöhter WC-Sitz: Hier findet sich eine passgenaue Lösung. Das Zuhause wird den Menschen angepasst, nicht umgekehrt.

Gemeinschaft wird hier großgeschrieben!

ALS GENOSSENSCHAFT GEHT ES SPAR+BAU VOR ALLEM UM EINS: GEMEINSCHAFT! EIN WORT, DAS VIELE FACETTEN HAT – UND ZWAR VOM G BIS ZUM T, WIE PETRA FAHL, LEITERIN DER QUARTIERSENTWICKLUNG BEI SPAR+BAU, AUFZEIGT.

G **Genossenschaft** schafft Raum! Das gilt natürlich in erster Linie für das Wohnen, aber wir schaffen auch Raum für Austausch, Teilhabe und Unterstützung.

E **Ehrenamt** – aktiv werden für sich selbst! Und für andere. Man glaubt oft, dass ein Ehrenamt nur eine Handlung für andere ist, aber die Wertschätzung und Anerkennung tut einem auch selbst gut.

M **Mitglieder** sind die Basis der Genossenschaft. Sie machen die Gemeinschaft aus, indem sie gemeinsam an einem guten miteinander arbeiten, Präsenz zeigen und Hilfestellungen geben.

E **Events** werden leidenschaftlich geplant. Das gilt nicht nur für unsere großen Aktionen, wie das Jahnplatzfest oder das Open-Air-Kino, sondern auch für kleinere Aktivitäten. Und die Zahl kann sich sehen lassen: Es gibt circa 60 regelmäßig stattfindende Treffen.

I **Ideen** sind immer willkommen! Und werden immer gebraucht. Nachbarn können mit eigenen Vorstellungen zu uns in die Treffpunkte kommen und wir unterstützen sie dabei, daraus etwas zu machen.

N **Nachbarn** sind Menschen, die im gleichen Haus, in der gleichen Straße oder auch im gleichen Quartier wohnen. Sie sind da und können uns, wenn ein guter Kontakt besteht, Sicherheit geben.

S **Solidarität** ist der Grundsatz! Als elementarer Teil des genossenschaftlichen Prinzips ist Solidarität bei spar+bau nicht wegzudenken. Darauf bauen alle unsere Angebote auf.

C **Chance**, selbst zu gestalten! In den Treffpunkten, aber auch in den Vertreterversammlungen. Wer mitwirken möchte, der hat hier die Gelegenheit, sich aktiv einzubringen.

H **Hilfe** braucht jeder mal! Wer sich das vor Augen hält, ist auch offen für Anfragen. In einer intakten Nachbarschaft kann man um Hilfe bitten. Daneben stehen wir mit unserem Netzwerk, unseren Beratungen und Hilfestellungen zur Seite.

A **Austausch** – die Basis für Verständigung! Beim gemeinsamen Tun muss man sich austauschen, um gemeinsam etwas zu schaffen. Darin liegt die Chance zur Verständigung untereinander.

F **Freundschaften** entstehen! Es ist toll, zu sehen, dass aus einigen Nachbarn tatsächlich Freunde geworden sind. Es hat sogar mal eine Liebesgeschichte im Treffpunkt gegeben.

T **Treffen!** Der Mensch ist ein soziales Wesen und persönliche Treffen sind unverzichtbar. Das wird besonders in Zeiten der Pandemie deutlich.

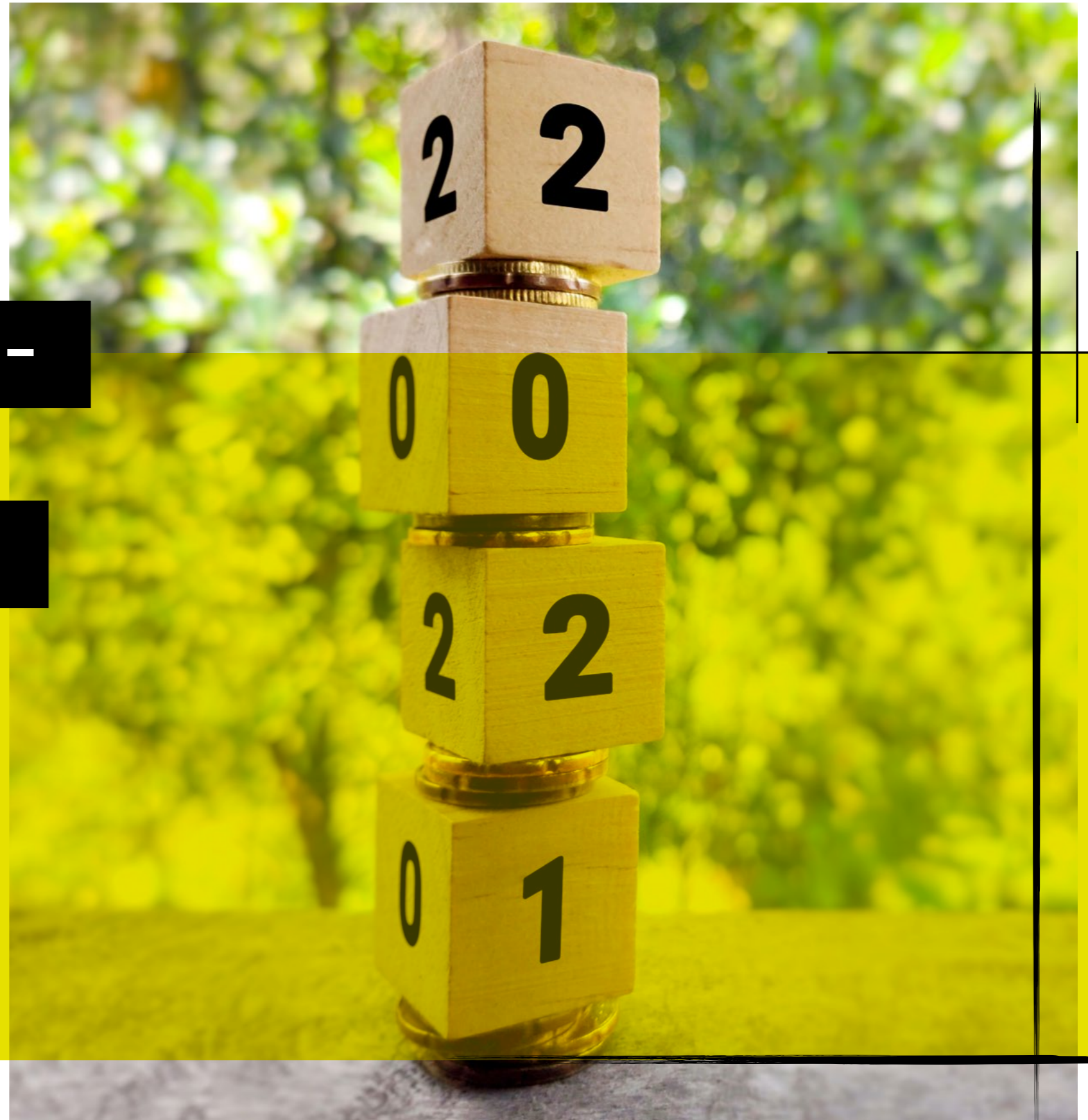
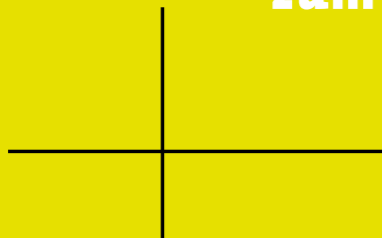
s + b DAS GESCHÄFTS- JAHR IN ZAHLEN

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

zum Jahresabschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)	31.12.2021	31.12.2020
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	122.341,00	220.482,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	302.500.949,25	289.183.204,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.126.515,09	9.481.021,09
3. Grundstücke ohne Bauten	2.505.676,26	2.445.345,59
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	140.228,78	159.867,22
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	10.113,40	13.877,64
6. Bauten auf fremden Grundstücken	103.904,00	118.748,00
7. Technische Anlagen	56.103,00	68.444,00
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung	616.198,00	796.757,00
9. Anlagen im Bau	40.888.135,28	13.752.035,49
10. Bauvorbereitungskosten	2.182.327,95	1.216.968,15
11. Geleistete Anzahlungen	0,00	9.909.719,72
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	3.805.782,11
2. Beteiligungen	212.304,60	212.304,60
3. Andere Finanzanlagen	900,00	900,00
Anlagevermögen insgesamt	362.271.478,72	331.385.457,14
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	11.978.892,54	11.587.905,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	109.989,68	107.493,09
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.085,80	51,17
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	167.833,61	116.396,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände	509.842,40	407.568,88
III. Wertpapiere	64.400.218,82	54.226.150,53
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.770.073,16	16.337.250,59
Umlaufvermögen gesamt	91.967.936,01	82.782.815,76
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	82.950,15	23.207,11
BILANZSUMME	454.322.364,88	414.191.480,01

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

	31.12.2021	31.12.2020
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	465.450,00	458.450,00
2. der verbleibenden Mitglieder	23.871.525,00	23.266.207,66
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen: 0,00 € (Vorjahr 792,34 €)	43.700,00	61.675,00
	24.380.675,00	

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 281.727,15 € (Vorjahr: 287.149,92 €)	10.875.238,61	10.593.511,46
2. Bauerneuerungsrücklage	13.369.432,95	13.369.432,95
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.676.350,82 € (Vorjahr: 1.611.217,18 €)	59.518.188,72	57.841.837,90
	83.762.860,28	

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	2.817.271,54	2.871.499,14
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-281.727,15	-287.149,92

Eigenkapital insgesamt

110.679.079,67 108.175.464,19

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	11.232.534,00	10.596.576,00
2. Steuerrückstellungen	279.700,00	157.050,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00	2.462.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	5.208.763,00	5.432.174,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.944.345,19	52.999.441,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.852.121,51	13.194.912,97
3. Spareinlagen a) mit vereinb. Kdgfrist von 3 Monaten: 211.101.503,98 € (Vorjahr: 200.259.007,41 €) b) mit vereinb. Kdgfrist von mehr als 3 Monaten: 990.340,24 € (Vorjahr: 1.029.715,43 €)	212.091.844,22	201.288.722,84
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	7.117.300,00	5.395.100,00
5. Erhaltene Anzahlungen	12.407.802,21	11.836.917,72
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	226.243,37	227.170,73
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.924.039,79	1.626.229,02
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.865,49	671,46
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 276.876,02 € (Vorjahr: 334.467,99 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 51,44 €)	771.934,95	703.723,24
	324.372.496,73	

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

87.791,48 95.325,86

BILANZSUMME

454.322.364,88 414.191.480,01

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

(ALLE ANGABEN IN EURO)	2021	2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.359.126,04	49.568.362,84
b) aus Betreuungstätigkeit	36.205,66	39.919,94
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	618.509,26	588.259,75
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	390.987,25	752.424,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	152.900,22	166.171,68
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.448.910,09	1.712.041,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.886.893,23	22.891.644,33
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	285.178,67	259.505,49
Rohergebnis	30.834.566,62	29.676.030,62
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.025.154,05	4.016.534,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.334.242,73 € (Vorjahr: 730.318,82 €)	2.117.632,73	1.486.078,64
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.840.123,06	12.779.226,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.384.210,12	3.511.450,76
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	168.457,87	103.806,92
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	0,00	10.763,01
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	219.811,34	428.058,08
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 59,95 €)	3.789.180,92	3.275.647,03
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	510.882,74	547.274,52
14. Ergebnis nach Steuern	4.555.652,21	4.602.446,87
15. Sonstige Steuern	1.738.380,67	1.730.947,73
16. Jahresüberschuss	2.817.271,54	2.871.499,14
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	281.727,15	287.149,92
BILANZGEWINN	2.535.544,39	2.584.349,22



Anhang zum Jahresabschluss

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

SITZ Hannover

ANSCHRIFT 30167 Hannover, Arndtstraße 5

GRÜNDUNG 01. Mai 1885

GENOSSENSCHAFTSREGISTER Amtsgericht Hannover, Reg.-Nr. 259

SATZUNG Fassung vom 06. Mai 2019
Höhe des Geschäftsanteils: 25,00 Euro
Pflichtanteil je Mitglied, dem eine Wohnung, ein Platz in einem Heim oder ein Geschäftsraum überlassen worden ist: 375,00 Euro
Haftsumme je Mitglied: Es besteht keine Nachschusspflicht.

KÜNDIGUNGSFRIST 3 Monate zum Ende eines Geschäftsjahres

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS Die Genossenschaft errichtet, bewirtschaftet, erwirbt und betreut Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, in der von den Mitgliedern und deren Angehörigen Einlagen angenommen werden. Die Genossenschaft darf zur Erreichung und/oder Sicherung ihres Zwecks im Inland Beteiligungen erwerben sowie Tochtergesellschaften, Vereine und Stiftungen errichten.

GESCHÄFTSJAHR 01. Januar bis 31. Dezember

A.

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Vorbemerkungen

Der Spar- und Bauverein eG (spar+bau) hat seinen 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 und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

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

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

B.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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

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

Die technischen Anlagen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer oder degressiver Abschreibung aufgrund des Zweites 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.

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

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.

34,0

MIO. EURO
HABEN
WIR IM
JAHR 2021
IN DEN
NEUBAU
INVESTIERT.

Die „Spareinlagen“ unserer Mitglieder haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,8 Mio. Euro auf 212,1 Mio. Euro erhöht.



Abschreibungen und Nutzungsdauer

Die Abschreibungen und die Nutzungsdauer ergeben sich aus der nachfolgenden Aufstellung.

ABSCHREIBUNGEN

ES WIRD FOLGENDERMASSEN ABGESCHRIEBEN:

Immaterielle Vermögensgegenstände: 33 1/3 %, ERP-Software 20 % (auf Zugänge zeitanteilig)

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

- 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, aber vor dem 01.01.1997 errichtet
- Wohngebäude, nach dem 01.01.1997, aber vor dem 01.01.2016 errichtet
- Wohngebäude, nach dem 01.01.2016 errichtet
- 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 Jahre
80 Jahre
50 Jahre
10 Jahre
25 bzw. 50 Jahre
20 Jahre

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten sowie Wärmelieferungen an Dritte 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 153,0 TEuro und Gewerbesteuer in Höhe von 135,4 TEuro.

Wertpapiere wurden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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 1,87 % zum 31.12.2021 zugrunde gelegt (31.12.2020 2,30 %).

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.

C.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Die Zugänge beim Posten A.II.1. „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthalten in Höhe von 9,8 Mio. Euro Modernisierungskosten. Die Umbuchungen betreffen mit 15,4 Mio. Euro Neubauten im Vitalquartier an der Seelhorst in Hannover.

In der Position „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ betreffen die Zugänge im Wesentlichen neu angeschaffte Hardware-Ausstattung.

Der Posten „Anlagen im Bau“ weist in den Zugängen ein Bauvorhaben in Kronsberg Mitte in Höhe von 17,2 Mio. Euro sowie die im Bau befindlichen Gebäude in der Rose-Senger-Straße in Höhe von 10,0 Mio. Euro aus.

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ werden Zugänge in Höhe von 1,2 Mio. Euro für diverse Baumaßnahmen ausgewiesen.

Die Umbuchungen in der Position „Geleistete Anzahlungen“ betreffen am Bilanzstichtag ausschließlich die Anzahlungen für das Bauvorhaben Vitalquartier, welche in die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ umgebucht worden sind.

Finanzanlagen

Die „Anteile an verbundenen Unternehmen“ bestehen mit 100 % des Stammkapitals (100.000,00 Euro) an der Niedersächsischen Bauträger-Gesellschaft mbH, Hannover (NBG). Das Eigenkapital der NBG beträgt 4.064.184,24 Euro. Das aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an den Spar- und Bauverein eG abzuführende Jahresergebnis beläuft sich auf 168.457,87 Euro.

Umlaufvermögen

Die „Unfertigen Leistungen“ umfassen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten sowie Wärmelieferungen an Dritte.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 1.150,00 Euro (Vorjahr: 800,00 Euro). In den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ sind Zinsforderungen in Höhe von 11.493,47 Euro (Vorjahr: 21.178,66 Euro) enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Rückstellungen

Aus der Abzinsung der „Pensionsrückstellungen“ mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 717.815,00 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

> Schönheitsreparaturen: 2,6 Mio. Euro.

Verbindlichkeiten

Aufgrund der umfangreichen Neubauprojekte haben sich die „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ im Geschäftsjahr um 12,0 Mio. Euro und die „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ um 8,6 Mio. Euro erhöht.

Die „Spareinlagen“ haben sich im Geschäftsjahr durch eine erhöhte Sparbereitschaft der Mitglieder um 10,8 Mio. Euro erhöht.

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.



Die Fassaden und Außenanlagen im Quartier Spielhagenstraße und Heidornstraße erstrahlen nach umfangreichen Sanierungen im neuen Glanz.

Aktiva Entwicklung des Anlagevermögens 2021

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

ALLE ANGABEN IN EURO	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2021	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.915.260,33	21.921,12	6.342,18	0,00	1.930.839,27
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	527.815.328,64	9.952.140,60	342.280,34	15.783.309,70	553.208.498,60
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.366.262,25	0,00	0,00	0,00	20.366.262,25
3. Grundstücke ohne Bauten	2.863.712,60	60.330,67	0,00	0,00	2.924.043,27
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	159.867,22	0,00	19.638,44	0,00	140.228,78
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	118.773,49	0,00	30.804,87	0,00	87.968,62
6. Bauten auf fremden Grundstücken	315.135,82	0,00	0,00	0,00	315.135,82
7. Technische Anlagen	78.394,71	0,00	0,00	0,00	78.394,71
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.863.333,49	84.450,70	62.169,02	0,00	2.885.615,17
9. Anlagen im Bau	13.752.035,49	27.246.058,01	0,00	-109.958,22	40.888.135,28
10. Bauvorbereitungskosten	1.216.968,15	1.212.119,69	0,00	-246.759,89	2.182.327,95
11. Geleistete Anzahlungen	9.909.719,72	5.516.871,87	0,00	-15.426.591,59	0,00
	579.459.531,58	44.071.971,54	454.892,67	0,00	623.076.610,45
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. Andere Finanzanlagen	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00
	4.018.986,71	0,00	0,00	0,00	4.018.986,71
GESAMTSUMME	585.393.778,62	44.093.892,66	461.234,85	0,00	629.026.436,43

ABSCHREIBUNGEN 01.01.2021	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN 31.12.2021	BUCHWERT 31.12.2021	BUCHWERT 31.12.2020
1.694.778,33	120.062,12	6.342,18	0,00	1.808.498,27	122.341,00	220.482,00
238.632.124,11	12.075.425,24	0,00	0,00	250.707.549,35	302.500.949,25	289.183.204,53
10.885.241,16	354.506,00	0,00	0,00	11.239.747,16	9.126.515,09	9.481.021,09
418.367,01	0,00	0,00	0,00	418.367,01	2.505.676,26	2.445.345,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.228,78	159.867,22
104.895,85	0,00	27.040,63	0,00	77.855,22	10.113,40	13.877,64
196.387,82	14.844,00	0,00	0,00	211.231,82	103.904,00	118.748,00
9.950,71	12.341,00	0,00	0,00	22.291,71	56.103,00	68.444,00
2.066.576,49	262.944,70	60.104,02	0,00	2.269.417,17	616.198,00	796.757,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.888.135,28	13.752.035,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.182.327,95	1.216.968,15
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.909.719,72
252.313.543,15	12.720.060,94	87.144,65	0,00	264.946.459,44	358.130.151,01	327.145.988,43
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	900,00	900,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.018.986,71	4.018.986,71
254.008.321,48	12.840.123,06	93.486,83	0,00	266.754.957,71	362.271.478,72	331.385.457,14

Passiva Rückstellungsspiegel 2021

Das freut Mieter und Umwelt: Ein Team von Landschaftsarchitekten sorgt dafür, dass viele Wohnanlagen von spar+bau mit Liebe zum Detail bepflanzt werden.



ALLE ANGABEN IN EURO	STAND 01.01.2021	NOMINELLE RÜCKSTELLUNGSBEWEGUNG		ZUFÜHRUNG	ZINSEFFEKT AUFZINSUNG	STAND 31.12.2021
		VERBRAUCH	AUFLÖSUNG			
1. Rückstellungen für Pensionen	10.596.576,00	0,00	115.515,00	524.588,00	226.885,00	11.232.534,00
2. Steuerrückstellungen	157.050,00	0,00	31.650,00	154.300,00	0,00	279.700,00
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	602.000,00	585.784,01	16.215,99	964.100,00	0,00	964.100,00
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	531.450,00	471.328,92	0,00	523.801,80	18,12	583.941,00
4.3 Prüfungskosten	80.000,00	80.000,00	0,00	84.000,00	0,00	84.000,00
4.4 Jahresabschlusskosten	171.000,00	165.535,44	5.464,56	186.000,00	0,00	186.000,00
4.5 Schönheitsreparaturen	2.470.787,00	119.998,52	73.539,21	308.144,67	32.983,06	2.618.377,00
4.6 Jubiläen	45.884,00	0,00	2.899,00	0,00	1.891,00	44.876,00
4.7 Urlaub	36.800,00	36.800,00	0,00	38.800,00	0,00	38.800,00
4.8 Berufsgenossenschaft	38.000,00	36.458,09	1.541,91	38.500,00	0,00	38.500,00
4.9 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete vermietete Wohnungen	3.792,00	1.822,43	73,57	1.896,00	0,00	3.792,00
4.10 Sächliche Verwaltungskosten	222.601,00	148.325,38	30.203,70	69.205,08	0,00	113.277,00
4.11 Anpassungsverpflichtungen	568.200,00	35.089,92	10,08	0,00	0,00	533.100,00
4.12 Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	661.660,00	460.267,52	201.392,48	0,00	0,00	0,00
	5.432.174,00	2.141.410,23	331.340,50	2.214.447,55	34.892,18	5.208.763,00
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	18.647.800,00	2.141.410,23	478.505,50	2.893.335,55	261.777,18	19.182.997,00

Passiva Verbindlichkeitspiegel 2021



Kronsrode Mitte – das größte Neubauprojekt Niedersachsens nimmt Formen an. spar+bau ist mit zwei Baufeldern und insgesamt 186 Mietwohnungen vertreten.

ALLE ANGABEN IN EURO	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT		DAVON RESTLAUFZEIT		GESICHERT	ART DER SICHERUNG
		BIS ZU 1 JAHR	ZWISCHEN 1 JAHR UND 5 JAHREN	ÜBER 5 JAHRE			
VERBINDLICHKEITEN							
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	64.944.345,19 (52.999.441,98)	3.434.992,70 (2.170.434,69)	11.625.226,42 (14.366.855,94)	49.884.126,07 (36.462.151,35)	64.944.345,19 (52.999.441,98)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)	
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	21.852.121,51 (13.194.912,97)	1.119.927,61 (357.956,51)	6.660.999,74 (3.083.847,86)	14.071.194,16 (9.753.108,60)	21.852.121,51 (13.194.912,97)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	12.407.802,21 (11.836.917,72)	12.407.802,21 (11.836.917,72)					
aus Vermietung (Vorjahr)	226.243,37 (227.170,73)	226.243,37 (227.170,73)					
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	4.924.039,79 (1.626.229,02)	4.924.039,79 (1.626.229,02)					
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	36.865,49 (671,46)	36.865,49 (671,46)					
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	771.934,95 (703.723,24)	771.934,95 (703.723,24)					
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)	105.163.352,51 (80.589.067,12)	22.921.806,12 (16.923.103,37)	18.286.226,16 (17.450.703,80)	63.955.320,23 (46.215.259,95)	86.796.466,70 (66.194.354,95)		
SPAREINLAGEN							
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	211.101.503,98 (200.259.007,41)						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	990.340,24 (1.029.715,43)						
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)	212.091.844,22 (201.288.722,84)						
VERBINDLICHKEITEN AUS SPARBRIEFEN (Vorjahr)	7.117.300,00 (5.395.100,00)			7.117.300,00 (5.395.100,00)			
GESAMTSUMME (Vorjahr)	324.372.496,73 (287.272.889,96)	22.921.806,12 (16.923.103,37)	18.286.226,16 (17.450.703,80)	71.072.620,23 (51.610.359,95)	86.796.466,70 (66.194.354,95)		



Seit mittlerweile über 50 Jahren halten wir unsere Mitglieder regelmäßig mit einem spar+bau-Magazin auf dem Laufenden.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse“ enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 11,8 Mio. Euro (Vorjahr: 11,1 Mio. 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 3,0 Mio. Euro.

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 261.782,26 Euro (Vorjahr: 309.878,83 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 10,2 Mio. Euro. Auf ein Neubauvorhaben in Kronsberg Mitte entfällt dabei ein Betrag von 8,1 Mio. Euro und auf die Sanierung der Außenanlagen des Brüggemannhofs ein Betrag von 1,5 Mio. Euro. Der gesamte Betrag der finanziellen Verpflichtungen ist durch vorhandene Liquiditätsbestände und abgeschlossene Darlehensverträge gedeckt.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und Kopierer. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen 67,6 TEuro.

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

Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen für die Altersversorgung betragen 153,9 TEuro.

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

Angabe zu Fondsanteilen nach § 285 Nr. 26 HGB

Das Spezial-Sondervermögen in den Wertpapieren des Umlaufvermögens hat sich im Geschäftsjahr durch den Kauf von 175.327 weiteren Anteilen, mit einem Gesamtwert von 10,2 Mio. Euro, erhöht. Der Buchwert beläuft sich zum 31.12.2021 auf 64.400.218,82 Euro. Der Marktwert zum 31.12.2021 gem. § 36 InvG beträgt 67.179.584,65 Euro. Es erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 187.818,07 Euro.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl:

siebzig

Im Geschäftsjahr 2021 sind neben den hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern und dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied durchschnittlich 70 Arbeitnehmer beschäftigt worden. Davon waren: 60 Angestellte, 2 gewerbliche Arbeitnehmer und 8 Auszubildende.

Mitgliederbewegung

MITGLIEDER	
Stand Anfang des Jahres	26.397
Zugang	1.106
Zwischensumme	27.503
Abgang	692
	26.811

GESCHÄFTSANTEILE À 25,00 EURO	
Stand Anfang des Jahres	930.680
Zugang (Neuaufnahmen)	1.106
(weitere Anteile)	46.448
Zwischensumme	978.234
Abgang	23.373
	954.861

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 um 0,6 Mio. Euro auf

23,9 Mio.

Euro erhöht.

Nachtragsbericht

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

Haftungsumme

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

Prüfungsverband

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

F. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

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

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2021 von	927.656,31 Euro
23.191.407,66 Euro	
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.607.888,08 Euro
	2.535.544,39 Euro

VORSTAND

Rainer Detjen

Udo Frommann

Heinz Wensing (bis zum 31.07.2021)

AUFSICHTSRAT

Walter Richter_Vorsitzender

Hans-Werner Penk_Stellv. Vorsitzender

Burkhard Blickwede

Klaus-Peter Dornieden

Mark Kramer

Susanne Liepelt

Sieglinde Lohrey-Harré

Isolde Mell

Dagmar Roessler

Petra Tüte

Stefan Winter

Ulrich Zech



Hannover, den 18.02.2022

Der Vorstand

Udo Frommann

Udo Frommann

Rainer Detjen

Rainer Detjen



Sehr umsichtig: Sicheres Wohnen in allen Bereichen ist Vertrauenssache.

verlässlich + ehrlich

SPAR+BAU NIMMT DAS THEMA SICHERHEIT NICHT AUF DIE LEICHTE SCHULTER. ES IST UNTRENNBAR DAMIT VERKNÜPFT, VERANTWORTUNG ZU TRAGEN.

„Wir schaffen
ein sicheres
Wohngefühl!“



ZUR PERSON

Andreas Wurm machte bei spar+bau eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann, war Mitarbeiter der Wohnbetreuung für kaufmännische, technische und leitende Aufgaben und ist seit 2016 stellvertretender Leiter der Wohnbetreuung. Der gebürtige Hannoveraner lebt mit seiner Frau und zwei Kindern in Laatzen.

OB AUFZUG, DACHRINNE ODER BAUMBESTAND – DIE LISTE DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN, DIE EIN VERMIETER ERFÜLLEN MUSS, IST LANG. WAS MACHT SPAR+BAU FÜR DIE SICHERHEIT DER MIETER? ANDREAS WURM, STELLVERTRETENDER LEITER DER WOHNBETREUUNG, HAT ALLES SICHER IM BLICK.

9.344

**Immobilien – bestehend aus Wohnungen,
Gewerbeobjekten und Garagen – gehören zum
Sicherheitskonzept von spar+bau.
Eine verantwortungsvolle Aufgabe!**

Das Thema Sicherheit heißt für spar+bau glasklar, für alle Bereiche der Wohnobjekte Verantwortung zu übernehmen. „Jederzeit verlässlich zu handeln, ist immer eine große Herausforderung, aber für die Genossenschaft überhaupt kein Problem“, weiß Andreas Wurm zu berichten. Nach 24 Jahren bei spar+bau kennt er die Abläufe genau und weiß immer, wann kontrolliert, gewartet oder repariert werden muss. Auch wenn unvorhersehbare Dinge geschehen, zum Beispiel ein Sturmschaden am Dach oder ein Wasserrohrbruch in der Wohnung, ist er ganz zuversichtlich: „spar+bau ist ein starker Partner. Unsere Mieter vertrauen uns, weil wir immer da sind, im Notfall natürlich sofort.“

Verkehrssicherheit im Außenbereich

Die Grün- und Graupflege gehört zum Außenbereich und für jeden Bereich hat spar+bau regional ansässige Pflegefirmen beauftragt. Die Firma, die die wöchentliche Fußwegreinigung übernimmt, behält auch die Verkehrssicherheit im Blick. „Sollten zum Beispiel wackelige Handläufe oder Stolperkanten bei den Gehwegplatten gefunden werden, informiert die Pflegefirma spar+bau über die digitale Sicherheits-App, damit umgehend Maßnahmen eingeleitet werden können“, erklärt Andreas Wurm den internen Ablauf. Einmal pro Jahr wird der gesamte Baumbestand von einer Grünpflegefirma auf Schäden kontrolliert. Sie meldet zudem auch defekte Überdachungen, beispielsweise bei Fahrradstellhäusern, Müllstandplätzen oder Pergolen. Den regelmäßigen Sicherheits-Check von Gebäudefassaden, Balkonen oder Fensterbänken übernehmen die spar+bau-Objektbetreuer – sie kennen jede (Häuser-)Ecke in ihrem Zuständigkeitsbereich.

Verkehrssicherheit im Innenbereich

Hierzu gehören beispielsweise Treppenhäuser, Beleuchtungen, Rauchmelder, Aufzüge, automatische Türen, allgemein zugängliche Räume und Brandmeldeanlagen in großen Wohnobjekten. Für diese Bereiche werden regionale Fachfirmen beauftragt.

Sämtliche Beispiele, die hier genannt sind, stehen exemplarisch für die umfangreichen Kontrollpunkte, die der Verkehrssicherheit dienen. spar+bau verspricht nicht nur sicheres Wohnen in allen Bereichen, sondern bietet den Mietern Sicherheit auf höchstem Niveau. „Das ist gelebte Verlässlichkeit“, resümiert Andreas Wurm.



Ein Anruf reicht und es wird geholfen

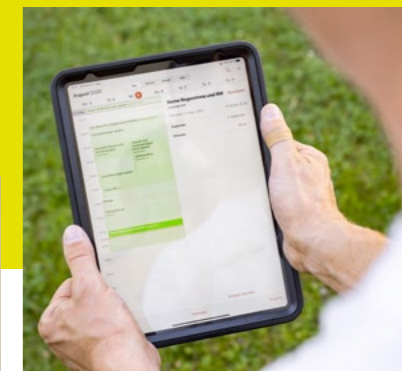
Hauptaufgaben der Objektbetreuer

Sechs Vollzeit-Objektbetreuer kümmern sich verantwortungsvoll um die Instandhaltung des Wohnungsbestandes – jeder von ihnen ist für rund 1.000–1.500 Wohnungen zuständig. Andreas Wurm sagt: „Das klingt nach viel Arbeit, ist es auch, aber es wäre gut machbar.“ Die digitale Sicherheits-Check-up-Liste, mit der die Objektbetreuer unterwegs sind, ist lang. Und der Reaktionsweg – wenn z. B. eine Schadensmeldung von einem Mieter hereinkommt – ist so schnell, wie ihr Einsatzfahrzeug sich sicher durch die Stadt bewegen kann. Kleine Mängel werden in der Regel noch am selben Tag behoben oder am Folgetag. Wenn beispielsweise die Treppenhausbeleuchtung ausfällt, eine Tür nicht richtig schließt oder Schrauben festgezogen werden müssen, dann sorgen die Objektbetreuer umgehend für Abhilfe. „Das gehört zu ihren Ad-hoc-Aufgaben. Sie stehen immer in Kontakt zu den Mietern. Diese persönliche Betreuung schafft Vertrauen und das gute Gefühl:

Hier kümmert sich jemand direkt um meine Belange.“ Andreas Wurm betont, dass das Zwischenmenschliche auch ein wichtiger Aspekt sei. Nach Feierabend übernimmt eine Notdienstzentrale, die die ganze Nacht über besetzt ist, die Einsätze. Vorausgesetzt, es handelt sich auch um einen Notfall – der laufende Spülkasten zählt nicht dazu, die Beleuchtung im Treppenhaus sehr wohl, weil Sturzgefahr besteht. Außerdem kümmern sich die Objektbetreuer um die Leerwohnungen. Hier müssen sie alle vierzehn Tage lüften, spülen und heizen.



Kontrolle der Leerwohnungen: Bastian Steinl zapft regelmäßig Wasser ab, damit sich keine Bakterien bilden (Bild unten links). Er nimmt auch Proben aus den Wänden, um sie auf Schadstoffe testen zu lassen (Bild unten Mitte).



Digital unterwegs: Die Objektbetreuer sind mit dem Tablet unterwegs und somit immer auf dem aktuellen Stand. Kontrolltermine, Wartungsaufträge oder Reparaturen – in der App DocBee haken sie ihre Aufgaben ab (Bild oben).

Sauberkeit und Sicherheit: Der Objektbetreuer Bastian Steinl hat viele Werkzeuge in seinem Dienstfahrzeug für seine Ad-hoc-Aufgaben dabei (Bild links) und hält den Außenbereich sauber (Bild rechts).



Welche Aufgaben haben Mieter?

„Das ist schnell gesagt: Anrufen, wenn sie einen Mangel feststellen.“ Zu den Mieteraufgaben gehöre es aber auch, die Wohnung „pfleglich zu nutzen“. Und zweimal jährlich sollte der FI-Schalter im Sicherungskasten getestet werden: „Er simuliert einen Fehlerstrom in der Wohnung und muss im Notfall den Strom ausschalten. Ein kleiner Knopfdruck, der lebensrettend sein kann“, das weiß Andreas Wurm aus eigener Erfahrung zu berichten.

Von Mensch zu Mensch

Auch bei der Wohnungsübergabe wissen die Objektbetreuer bestens Bescheid. Natürlich erklären sie alle technischen Details. Sie wissen aber auch, wo der nächste Bäcker um die Ecke ist, und geben hilfreiche Tipps fürs neue Wohnumfeld. Die Objektbetreuer sorgen für Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit. Sie sind aber auch Menschen, die sich mit ihrem Beruf identifizieren und gerne Ansprechpartner sind. „Das ist nicht selbstverständlich – das ist vorbildlich.“

»VERLÄSSLICH
BEDEUTET
FÜR MICH,
EHRlich UND
OFFEN ZU SEIN.
UND SICH
SELBST TREU
ZU BLEIBEN.«

Andreas Wurm,
stellvertretender Leiter
der Wohnbetreuung

MIT ABSTAND
UND POSITIVEN
ZAHLEN FAND
DIE VERTRETER-
VERSAMMLUNG
IM ALTEN RATHAUS
STATT.



Unter Einhaltung der Hygieneregeln traf sich zum ersten Mal die neu besetzte Vertreterversammlung. Abgestimmt wurde unter anderem über eine Dividendenausschüttung von vier Prozent.

Bestens vertreten

Normalerweise findet unsere Vertreterversammlung im Frühjahr statt – doch im Frühling 2021 funkte Corona dazwischen. Also trafen sich die Vertreter erst im Spätsommer im Alten Rathaus. Mit Abstand zueinander, aber persönlich und mit bester Laune.

Die Premiere der neuen Vertreterzusammensetzung war geglückt. Kein Wunder, denn der Rückblick auf die Zahlen des Jahres 2020 war erfreulich. Das gilt für das Investitionsvolumen und die Durchschnittsmieten ebenso wie für das Mitgliederwachstum: Innerhalb der letzten zehn Jahre schlossen sich rund 3.200 Mitglieder unserer Genossenschaft an.

Eine große Mehrheit gab es zudem für die zur Wiederwahl stehenden Aufsichtsratsmitglieder Susanne Liepelt, Sieglinde Lohrey-Harré, Mark Kramer und Stefan Winter – sie bleiben drei weitere Jahre im Amt.

Stand: 31.12.2021

Vertreter- versammlung

Ingo Bärtling
Detlef Beste
Heidrun Bleumer
Ralf Bodmann
Dr. Jörg Brock
Brigitte Bultmann
Dr. Claudia Carl
Kalliopi Cestaro
Marco Cestaro
Lutz Cyliax
Hendrik de Boer
Susan Demelius
Martina Denecke

Elke Duffens
Klaus-Peter Duffens
Oliver Förste
Alexandra Galas
Johannes Gerstmann
Markus Golletz
Thomas Grobe
Christa Gröning
Dietmar Großkopf
Rainer-Jörg Grube
Ursula Gunkel
Dr. Oliver Harps-Hansen
Rolf Heise
Martin Helms
Ewa-Marie Hofesmann
Henning Hofmann
Ronny Hütther
Peter Ißberner
Walter Janzen
Peter Kegel
Susanne Kolb
Margarete Kramer
Moritz Lange
Eike Lengemann
Sven Martin
André Matthey
Tobias Meyer

Rita Nickel
Florian Oppermann
Evelyn Paap
Arne Peter
Karsten Plotzki
Wolfgang Pranschke
Joachim Redel
Imme Reinkensmeier
Ursel Ritter
Dina Roessler
Michael Roessler
Dieter Rogge
Katharina Rose
Jürgen Sakschewski
Birgit Schmidt
Melanie Schmidt
Regina Schmidt
Marion Schulz
Richard Schulz
Dr. Uwe Specht
Volker Stindt
Uta van Detten
Manfred Wassmann
Holger Weber
Ruth Willers
Petra Wulf
Andreas Zanger

Aufsichtsrat

Dipl.-Ing. Walter Richter

Vorsitzender_freiberuflicher Berater im Bauwesen
An der Markuskirche 2, 30163 Hannover

Hans-Werner Penk

stellv. Vorsitzender_Ministerialrat a. D.
Am Lindener Hafen 71, 30453 Hannover

Isolde Mell

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

Burkhard Blickwede

Amtsinspektor beim Finanzamt Hannover-Land II
Vahrenwalder Straße 208 A, 30165 Hannover

Klaus-Peter Dornieden

Rentner
Am Bahnhof 9, 29336 Nienhagen

Mark Kramer

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

Susanne Liepelt

Immobilienfachwirtin bei der
Aareon Deutschland GmbH
Bänkelsängerweg 9, 31789 Hameln

Dipl.-Kffr. Sieglinde Lohrey-Harré

Vorsitzende des Wirtschaftsausschusses
freiberufliche Unternehmensberaterin
Dachstrift 15, 30657 Hannover

Dagmar Roessler

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

Dipl.-Kffr. (FH) Petra Tute

Spezialistin bei der Sparkasse Hannover
Helene-Weber-Str. 12 D, 30974 Wennigsen

Dipl.-Ing. Stefan Winter

Vorsitzender des Bau- und Wohnungsausschusses
Dipl.-Ing. Landespflege beim Nds. Ministerium
für Bundes- und Europaangelegenheiten
und Regionale Entwicklung
Callinstraße 16, 30167 Hannover

Dipl.-Ing. Ulrich Zech

Selbstständiger Architekt und ehemaliger Mitinhaber
des Architekturbüros Venneberg, Zech & Partner
Fuchsrain 13, 30657 Hannover

Vorstand

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Rainer Detjen

Wilde Rodung 35, 28757 Bremen

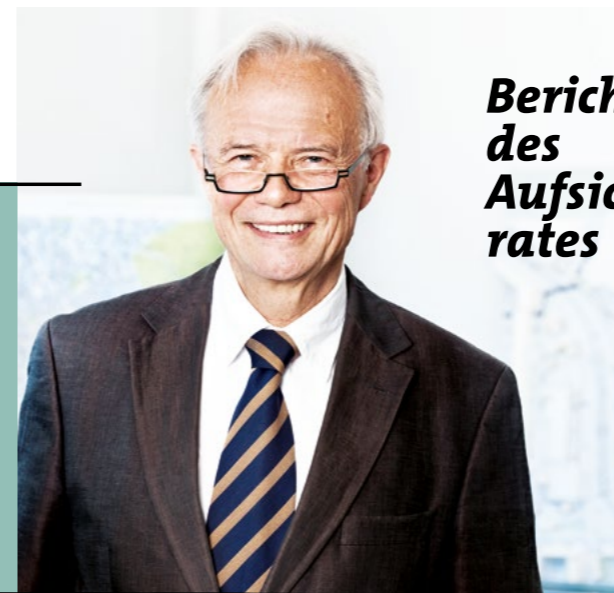
Udo Frommann

Am Vogelbeerbusch 12, 29525 Uelzen

Dipl.-Ing. Heinz Wensing

(nebenamtlich bis 31.07.2021)
In der Luft 14, 46485 Wesel

Stand: 31.12.2021



Bericht des Aufsichts- rates

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat er die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war 2021 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Genossenschaft. In den 7 Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2021 hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der überproportionale Anstieg der Bau- und Energiekosten im Kontext zur Investitionsstrategie und unter Einhaltung des satzungsgemäßen Auftrages von spar+bau. Weitere Schwerpunkte der Arbeit waren die dynamischen Marktveränderungen verbunden mit den aktuellen und zukünftigen regulatorischen Anforderungen, insbesondere im Klimaschutz.

Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei Sitzungen lag im Durchschnitt bei 93,9 Prozent. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine dreitägige Klausurtagung, 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie 11 Ausschusssitzungen des Aufsichtsrates. Zwischen den Sitzungsterminen berichtete der Vorstand in Form von Quartalsberichten über die aktuelle Unternehmensentwicklung. Pandemiebedingt wurden die Sitzungen als Hybridveranstaltungen durchgeführt. So war jederzeit gewährleistet, dass sich der Aufsichtsrat informieren, abstimmen und seine Beschlüsse fassen konnte.

Die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des Lageberichtes gem. § 53 (2) GenG erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover.

Der Prüfungsverband hat dem Jahresabschluss 2021 unter dem 18.02.2022 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden am 21.03.2022 in gemeinsamer Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit dem Vorstand erörtert. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2021 – einschließlich des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns – sowie dem Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat zu und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- + den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
- + den Jahresabschluss festzustellen
- + und dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen.

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

Hannover, den 21. März 2022

Der Aufsichtsrat _ Walter Richter (Vorsitzender)

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers* an den Spar- und Bauverein eG, Hannover

Im Jahr 2021 haben wir rund 20 Mio. Euro, das sind mehr als 50 Prozent unserer Mieteinnahmen, in die Pflege des Wohnungsbestandes und somit in die Verbesserung der Wohnqualität für die Mieter investiert.



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 18.02.2022

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

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer

**Gesellschaftliche Aufgabe: Bei spar+bau
ist Wohnen gelebte Solidarität.**

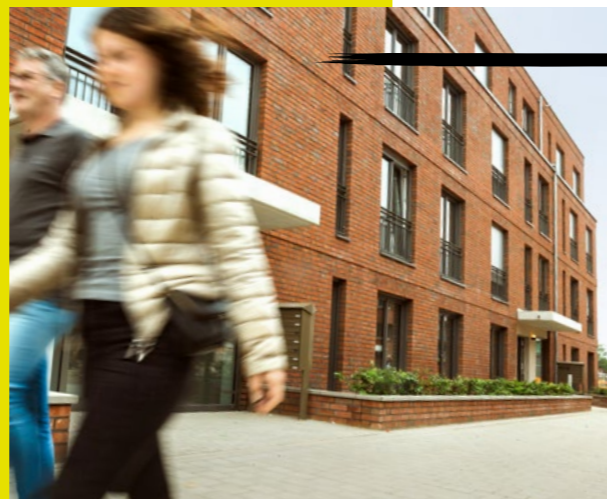
leistungs- stark + gerecht

IN WACHSENDEN STÄDTEN IST WOHNRAUM
KNAPP. MIT WEITBLICK UND GENOSSEN-
SCHAFTLICHEN WERTEN SCHAFFT SPAR+BAU
IN HANNOVER FÜR VIELE MENSCHEN
EIN SICHERES ZUHAUSE.





Die 50 Wohnungen im Neubau im Vitalquartier konnten im Sommer 2021 fristgerecht den Neumietern übergeben werden.



Das Neubauprojekt im Buchholzer Grün wurde planmäßig fertiggestellt, sodass der Bezug der 56 Wohnungen ab Januar 2022 erfolgen konnte.



Der Baufortschritt am Kronsberg liegt im Zeitplan. Der erste Bauabschnitt mit 97 Wohnungen und elf Tagespflege-Einrichtungen wird voraussichtlich im Herbst 2022 fertiggestellt. Mit dem zweiten Bauabschnitt, der insgesamt 89 Wohneinheiten umfasst, soll voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022 begonnen werden.



„Mieter sind Menschen. Keine Renditeobjekte.“

„Der Immobilienstandort Hannover hat das Potenzial, diese beispiellose Krise nachhaltig bewältigen zu können.“ Dafür ist es aber wichtig, Baugenehmigungsprozesse zu digitalisieren und zu beschleunigen sowie vermehrt nachhaltige Bautechnologien zu nutzen.

Der Mensch steht im Fokus

Seit der Gründung im Jahr 1885 nimmt spar+bau in Hannover bei der Bewältigung wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen eine Vorreiterrolle ein und ist dabei ein wichtiger wohnungspolitischer Marktakteur, unterstreicht spar+bau-Aufsichtsratsmitglied Stefan Winter: „Wir schaffen durch Neubau und Bestandserhalt dringend benötigten, hochwertigen, aber bezahlbaren Wohnraum und bieten Lösungsansätze an, die den Erfordernissen eines altersgerechten Wohnens sowie des sozialen Miteinanders gerecht werden.“ Als Wohnungsgenossenschaft befindet sich spar+bau dabei oft in Konkurrenz zu Investoren, die ein anderes Geschäftsmodell verfolgen – und die höhere Bodenpreise an die Mieter weitergeben. „Mieter sind aus unserem genossenschaftlichen Wertesystem heraus aber keine Renditeobjekte, sondern Menschen“, stellt Winter klar. Wohnen sei eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe.

s+b Neubauprojekte schaffen 300 neue Wohnungen

Mit den aktuell größten Neubauprojekten „Kronsrode“, „Vitalquartier“ oder „Buchholzer Grün“ leistet spar+bau mit insgesamt rund 300 Wohnungen einen wesentlichen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in Hannover und bietet Sicherheit für ein lebenslanges Wohnen. Zum Portfolio der größten und ältesten Wohnungsgenossenschaft Hannovers mit Spareinrichtung gehören 8.050 Wohnungen. Neben den laufenden Neubauprojekten treibt spar+bau zudem die Modernisierung und die Bestandspflege weiterhin auf ähnlich hohem Niveau voran.

Wo Menschen leben, wird Wohnraum gebraucht. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen in Deutschland ist bei einer steigenden Bevölkerungszahl unverändert hoch. Das Pestel-Institut aus Hannover hat für die Zeit bis 2025 bundesweit einen jährlichen Bedarf von 400.000 neuen Wohnungen ausgerechnet (Studie „Bezahlbarer Wohnraum 2022“). Auch in Hannover ist die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen unverändert hoch. Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter des auf Immobilien spezialisierten Analysehauses bulwiengesa, ist sich aber sicher:

„Wie schaffen wir bezahlbaren Wohnraum?“

MIT PRAKTIKABLEN
LÖSUNGEN UND
GUTER PLANUNG, IST
ROBERT MARLOW,
PRÄSIDENT
DER ARCHITEKTEN-
KAMMER
NIEDERSACHSEN,
ÜBERZEUGT.



Der Wohnungsmarkt in Niedersachsen ist angespannt: Kostentreiber wie stark gestiegene Baulandpreise und Baukosten, hohe gesetzliche Anforderungen und Umweltschutz erschweren die Arbeit sozial orientierter Wohnungsunternehmen, die immer größere Probleme haben, preisgünstigen Wohnraum anzubieten.

Immer mehr Menschen, immer weniger Wohnraum – und dann wird das Bauen auch noch immer teurer. Herr Marlow, können wir uns gute Gestaltung im Wohnungsbau überhaupt noch leisten?

Grundsätzlich gilt, wer schlecht plant, baut teuer. Kostentreiber im Bauordnungsrecht, wie zum Beispiel die Stellplatzpflicht oder die Anforderungen zum Schallschutz, müssen identifiziert und reduziert werden. Und wir benötigen mehr Förderung. Aber gute Gestaltung ist kein Selbstzweck, gute Gestaltung hat gerade in schwierigen Quartieren einen hohen gesellschaftlichen Mehrwert. Gut gestaltete und funktionierende, auch Sicherheitsfragen berücksichtigende Planungen werden wertgeschätzt und sind so seltener Vandalismus ausgesetzt. Natürlich müssen wir auch billiger Bauen. Die Architektenkammer führt derzeit das Projekt „Einfach gut“ unter anderem mit dem Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen und der NBank durch. Es geht um noch zu erstellende Beispielprojekte, die Wege zum billigeren

»ARCHITEKTUR MUSS NACHHALTIG, KLIMASENSIBEL UND FLEXIBEL SEIN.«

Robert Marlow,
Präsident der Architektenkammer
Niedersachsen

Bauen und zum Einsatz günstiger Materialien aufzeigen sollen. Was wir benötigen, sind Experimentierräume, um zu praktikablen Lösungen zu kommen. Gut gestaltet werden diese ebenfalls sein. Das geht – und muss unser Ziel sein, sonst bauen wir die Problemfälle von morgen.

Ansprüche und Anforderungen an Wohnraum in der Zukunft verändern sich. Wie kann zukunftsweisende Architektur darauf reagieren?

Architektur muss nachhaltig, klimasensibel und flexibel sein. Wohnraum muss nicht immer Neubau heißen, wir müssen mehr umbauen, anbauen, aufstocken, verdichten. Kurz: den Bestand mitdenken. Gerade in den Zentren der Ballungsräume ein wichtiges Thema. Und Wohngrundrisse müssen sich an verändernde Lebensphasen oder Nutzeransprüche anpassen. Raster, in denen Zwischenwände nicht tragend sind und sich daher flexibel einsetzen lassen, sind zwar keine neue Idee, müssen aber wieder öfter umgesetzt werden. Und sicherlich muss auch bedacht werden, dass Wohnen und Arbeiten, wie wir es während der Pandemie gesehen haben, enger zusammenrücken. Auch das ist eine Frage intelligenter Grundrisse und guter Planung. Wohnbau sollte sich zudem für viele Gruppen öffnen und sich nicht separieren. Es gibt tolle Beispiele, in denen ganz unterschiedliche Menschen, beispielsweise ehemalige Obdachlose und Studierende, gemeinsam wohnen. Solche Projekte beleben und bereichern unsere Städte. Wir sollten hier mehr Mut zeigen.

Ein ausreichendes und bezahlbares Angebot an Wohnraum ist eine wichtige Grundlage für gesellschaftliche Teilhabe. Welche Instrumente der Städtebau- und Wohnungsbauförderung sollten Ihrer Ansicht nach im Rahmen des Stadtumbaus genutzt werden?

Zunächst benötigen wir langfristige politische Verlässlichkeit und bessere Rahmenbedingungen. Die Politik sollte Wege zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik aufzeigen und Landesgrundstücke durch Konzeptvergaben und verstärkt auch im Erbbaurecht nutzbar machen. Hier liegen meiner Meinung nach hohes Kosteneinsparpotenzial sowie Chancen für mehr Baukultur und für langfristig zur Verfügung stehenden bezahlbaren Wohnraum.

Bezahlbarer Wohnungsbau gehört zu den Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels – wie können Land, Städte und Kommunen darauf einwirken und wie kann die Architektenschaft dabei unterstützen?

(Weiter-)Bauen im Bestand bietet uns ein großes Potenzial, ist nachhaltig und immer auch ein entscheidender Beitrag zum Klimaschutz, der weiterem Flächenverbrauch entgegenwirkt und weniger „graue Energie“ verschwendet. Doch die rechtlichen Hürden beim Umbauen sind zum Teil hoch und begünstigen den Neubau. Hier muss durch eine neu zu schaffende Umbauordnung gegengesteuert werden. Die Architektinnen und Architekten bringen hierbei ihre Planungskompetenz ein.

Wie wichtig ist im Stadtumbau die Beteiligung lokaler Akteure und der Bevölkerung?

Ohne deren Beteiligung wird ein Stadtumbau, den wir ja nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes dringend benötigen, nicht



ZUR PERSON

Der gebürtige Hamburger Robert Marlow hat an der Uni Hannover Architektur studiert, zusammen mit Partnern führt er das Architekturbüro Mosaik in Hannover. Das Büro ist engagiert im Wohnungsbau tätig, unter anderem unter dem Aspekt sozialer Bauaufgaben. Seit 2018 ist er Präsident der Architektenkammer Niedersachsen.

erfolgreich sein. Insofern habe ich in Hannover die Bemühungen, die mit dem „Stadtdialog“ begonnen wurden, gern unterstützt und bringe mich auch weiterhin aktiv ein. Die Beteiligung muss jedoch gut geführt und strukturiert sein, die Ergebnisse müssen ernst genommen werden. Architektinnen und Architekten können die Prozesse lenken und moderieren und in gute Planung und Gestaltung übersetzen.

Wie kann die Zukunft unserer Städte und Quartiere aktiv gestaltet werden – zum Beispiel durch Wohnquartiere, die mit Barrierefreiheit einen wichtigen Beitrag für bezahlbares Wohnen im Alter leisten?

Barrierefreiheit ist nicht nur für alte oder gehandicapte Personen sinnvoll, sondern für uns alle. Die Durchmischung der Städte mit Wohnen und Arbeiten wird zunehmen. Ich kann mich nur wiederholen: Wir müssen den Bestand bei allen Planungen mitberücksichtigen, was bereits eine aktive Vorgehensweise ist. Das verstehe ich unter Klimarelevanz und

Nachhaltigkeit. Wir müssen eine Stadt der kurzen Wege anstreben und die Mobilitätswende angehen, klimatische Faktoren viel stärker in den Quartieren und in unsere Planungen einbeziehen, um die Städte besser zu durchlüften, sowie die grüne Infrastruktur, das Stadtgrün aufwerten und Versiegelung beschränken. Wir als Berufsstand benötigen dafür auf Landes- und kommunaler Ebene qualifizierte Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner.

Nach zwei Jahren Pandemie stirbt der Einzelhandel in den Städten, es drohen Leerstände. Können Innenstädte als Wohnstandort weiterentwickelt werden?

Wir haben im letzten Jahr unser Baukultursymposium zu dieser Frage durchgeführt. Sicherlich kann Wohnen in der Stadt eine Möglichkeit sein. Man darf Wohnen zur Steigerung der Lebendigkeit aber auch nicht überbewerten. Bildungseinrichtungen können auch Leben in die Citys bringen. Auch kleinteiliges Gewerbe – Stichwort

Ein klares Ziel vor Augen: Bis

2045

sollte der gesamte Gebäudesektor klimaneutral sein.

„Produktive Stadt“. Wir benötigen für die Innenstädte grundsätzlich mehr kommunalen Mut und weniger Kommerz. Städte sollten Gebäude oder Flächen zurück erwerben und im Bestand behalten, um sich Handlungsspielräume wieder zu erobern. Förderprogramme sollten gezielt gute Ideen vor Ort unterstützen, statt pauschal Geld auszuschütten. Stadtgesellschaft, Planer, Investoren und öffentliche Hand müssen eng kooperieren. Die Aufenthaltsqualität sollte durch grüne und auch blaue Infrastruktur erhöht werden.

Die Anforderungen an künftige Klimaziele sind hoch. Wo sehen Sie wirksame Ansätze, damit Niedersachsen auf diesem Weg zur Klimaneutralität erfolgreich ist?

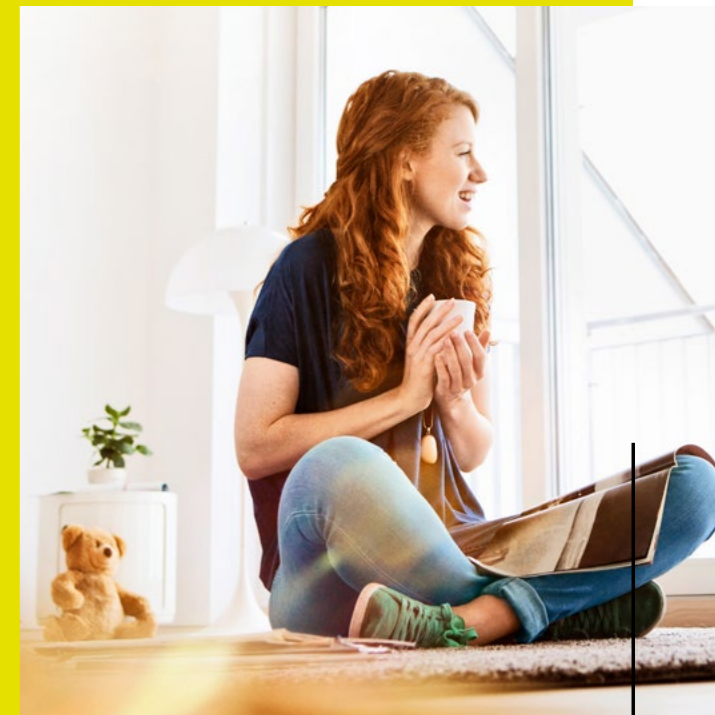
Die Gebäude sind direkt und indirekt mit einem rund 40-prozentigen Anteil an den CO₂-Emissionen der Hauptverursacher von Ressourcen- und Energieverbrauch in Deutschland. Und für mehr als die Hälfte des bundesweiten Abfallaufkommens verantwortlich. Große Chancen für den Klimaschutz sind mit der grundsätzlichen Neuausrichtung dieser Branche verbunden. Die Architektenschaft setzt sich für einen Wertewandel hin zu Suffizienz, Konsistenz und Effizienz ein, denn bis 2045 soll der gesamte Gebäudesektor klimaneutral sein. Wir empfehlen Gesetze, und Vorgaben inhaltlich so auszugestalten, dass sie die Klimaziele auf allen Ebenen unterstützen. Wir müssen Planen und Bauen ganzheitlich betrachten und die ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen gleichermaßen in allen Phasen einbeziehen. Den Neubau sollten wir auf das Mindestmaß reduzieren, den immens großen Bestand ertüchtigen und weiterentwickeln, Entsiegelungen vorantreiben, Stadtgrün stärken, klimagerechte Standards fördern. Klimaschonenden Baustoffen wie Holz sollten wir durch Förderprogramme – wie in anderen Bundesländern – zu mehr Einsatz verhelfen.

Wir bedanken uns für das Gespräch!

**DURCHSCHNITTS-
MIETEN
IN HANNOVER***

**NEUBAUTEN:
CA. 12,50 € PRO M²
WIEDERVERMIETUNG:
CA. 9,50 € PRO M²**

*Quelle: bulwiengesa AG;
Angaben von Marktteilnehmern
Q4/2021



**DURCHSCHNITTSMIETEN
BEI SPAR+BAU:
CA. 6,24 € PRO M²**

Von der Gründung bis zur Gegenwart

137 Jahre Spar- und Bauverein in Zahlen 1885–2021

Den Mietern von spar+bau stehen drei gemütlich eingerichtete Gästewohnungen für Besuch zur Verfügung.



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

Bericht des Vorstandes

der Spar- und Bauverein eG, Hannover,

über das 137. Geschäftsjahr

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

Architektur und Wohnwelten zum Wohlfühlen – was
Piet Mondrian mit seiner Kunst erreicht hat, ist
auch unser Ziel. Sein Design prägt nicht nur eine Vielzahl
von Häusern und Möbeln,
sondern auch unseren Geschäftsbericht.

Herausgeber

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

Konzept & Gestaltung

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

Layout

Christina Gerhardt

Final Artwork

Roman Eichel

Text + Redaktion

Alberto Alonso Malo, Madita Göke, Iris Sturm, Swantje Puin

Druck

QUBUS media GmbH, Hannover

Papier

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



Fotografie

Nick Neufeld (S. 13, 14/15, 34, 37, 64, 66, 67, 86/87); Daniel Möller (S. 37, 61, 68, 69); Andrea Seifert (S. 80); spar+bau Archiv (S. 6, 31, 45, 50, 55, 57, 71, 72, 76, 83); LOOK//one (S. 21, 58); LH Hannover, Planen und Stadtentwicklung (S. 76); westend61: Uwe Umstätter (S. 1, 32/33, 76), Cavan Images (S. 10), (S. 34, 75); Masterfile (S. 81); GettyImages (S. 2/3), Guerrilla (S. 64); shutterstock: mavo (S. 16), insta_photos (S. 23), Kzenon (S. 26), fizkes (S. 26, 62), Sumandaq (S. 41), Suriyawut Suriya (S. 49), godshutter (S. 78)

Den spar+bau Geschäftsbericht

2021

**können Sie hier
herunterladen:**

SPAR-BAU.DE/GB2021

2021 war für spar+bau ein erfolgreiches Jahr: Wir konnten positive Zahlen erwirtschaften und unseren Mitgliedern einmal mehr zeigen, dass wir für sie da sind. Dieses gute Gefühl nehmen wir mit ins nächste Geschäftsjahr und stellen uns voller Zuversicht neuen Projekten und Zielen!





spar+bau

Lebe Dein Zuhause.

