

Wende mit **UMSICHT**



Die ZUKUNFT beginnt jetzt!

SPAR+BAU STEHT FÜR EINE NACHHALTIGE STADT-, QUARTIERS- UND WOHNRAUMENTWICKLUNG. DENN SIE IST DIE UNABDINGBARE VORAUSSETZUNG FÜR DIE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT UNSERER GESELLSCHAFT.



ENERGIE Wende:

10

Bauen und
sanieren für die
Zukunft



34

KLIMA Wende:

Wasserdichte
Anpassungs-
konzepte

WOHN 62 Wende:

Quartiersentwicklung,
die verbindet



ZUKUNFTS Wende:

Nachhaltige
Stadtentwicklung
neu gedacht

76



INHALT

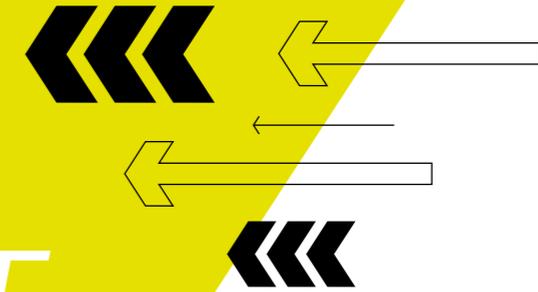
- 06 Vorwort
- 08 Die wichtigsten Zahlen

STORIES

- 10 **ENERGIEWENDE:**
Bauen und sanieren für die Zukunft
- 12 Neue WÄNDE für die WENDE
- 34 **KLIMAWENDE:**
Wasserdichte Anpassungskonzepte
- 36 Wir PASSEN das an!
- 62 **WOHNWENDE:**
Quartiersentwicklung, die verbindet
- 64 Auf gute ZUSAMMENARBEIT
- 76 **ZUKUNFTSWENDE:**
Nachhaltige Stadtentwicklung neu gedacht
- 78 ZUKUNFTSSTADT

18 LAGEBERICHT

- 18 Grundlagen des Unternehmens
- 19 Allgemeine Lage der Wirtschaft
- 20 Wohnen und Leben in Hannover
- 22 Wirtschaftsbericht
- 26 Mitglieder und Geschäftsanteile
- 26 Spareinlagen
- 27 Mitarbeiter und Auszubildende
- 27 Wirtschaftliche Lage
- 30 Prognose-, Chancen- und Risikobericht



41 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

- 42 Bilanz zum 31.12.2023
- 44 Gewinn- und Verlustrechnung

46 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

70 VERWALTUNGSORGANE

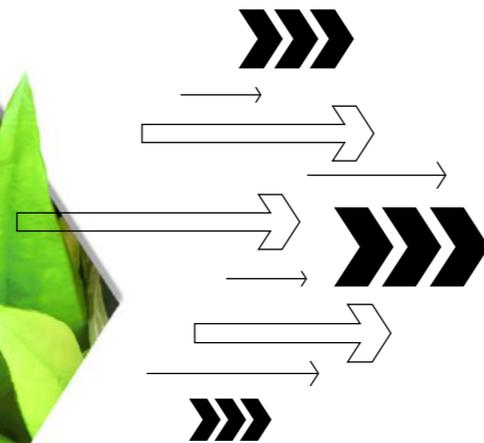
- 70 Aufsichtsrat
- 71 Vertreterversammlung
- 72 Bericht des Aufsichtsrates
- 74 Bestätigungsvermerk
- 82 Von der Gründung bis zur
Gegenwart – 138 Jahre spar+bau
in Zahlen

84 IMPRESSUM + DATENSCHUTZ

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.

*Jede Wende bringt
Veränderung mit sich.*

Wir handeln mit UMSICHT!



Flankierend zu unseren Geschäftszahlen geht es in unserem Geschäftsbericht 2023 um das Thema „Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“. Wir wollen kommenden Generationen eine lebenswerte Umgebung ermöglichen. Das schaffen wir nur, wenn wir gemeinsam eine nachhaltige Zukunft gestalten – sowohl im ökologischen, ökonomischen als auch im sozialen Bereich. Ein Anspruch, den unsere Genossenschaft seit jeher verfolgt und kontinuierlich umsetzt. Dass der Genossenschaftsgedanke, geprägt von Sicherheit, Solidarität und sozialer Verantwortung, an Aktualität nicht verloren hat, zeigt der stetige Anstieg unserer Mitgliederzahlen.

Umso wichtiger war uns auch 2023 das Ziel, bis 2045 klimaneutral zu sein. Wir arbeiten mit Hochdruck daran, die Energiewende voranzubringen. Über Beispiele für den Bau und die Sanierung energieeffizienter Wohnräume berichten wir auf den folgenden Seiten. Doch all diese Maßnahmen sind ohne Förderung kaum zu bewerkstelligen. Da wir unseren Mitgliedern gleichzeitig weiterhin bezahlbare Mieten gewährleisten möchten, ist es notwendig, dass die „Wende mit Umsicht“ erfolgen kann.

2023 war zudem ein Jahr extremer Wetterereignisse – rasante Veränderungen sind an der Tagesordnung. Sie werden uns voraussichtlich auch zukünftig vor immer neue Herausforderungen stellen, umso erforderlicher wird es, gegen klimabedingte Wetterphänomene gewappnet zu sein. In einem weiteren Kapitel informieren wir über die Entwicklung „wasserdichter Anpassungskonzepte“ an den Klimawandel und entsprechende Maßnahmen der Stadt Hannover sowie von spar+bau.

Zu einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung gehört auch die Gestaltung einer bunten und miteinander verbundenen Nachbarschaft. Wir sind uns dieser Verantwortung bewusst und begegnen ihr mit Kreativität und generationsübergreifenden Konzepten. Lesen Sie hier über unser Engagement in diesem Bereich. Darüber hinaus möchten wir Sie an unserem Gespräch mit einer Expertin der Leibniz Universität Hannover zum Thema „Neu gedachte Stadtentwicklung“ teilhaben lassen. Der Blick über den eigenen Gartenzaun hinaus verspricht eine interessante Perspektiverweiterung auf unsere lebenswerte Stadt.

Unsere Zahlen aus dem Berichtsjahr 2023 zeigen: spar+bau ist finanziell stabil, solide und zukunftsweisend aufgestellt. Besonders danken möchten wir dafür unseren Mitgliedern und insbesondere unseren vielen Ehrenamtlichen, die auch im vergangenen Geschäftsjahr durch ihr Vertrauen Erfolge erst ermöglichten. Genauso herzlich danken wir unseren Mitarbeitern sowie unseren Geschäftspartnern und dem Aufsichtsrat für ihren ausgezeichneten Einsatz und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

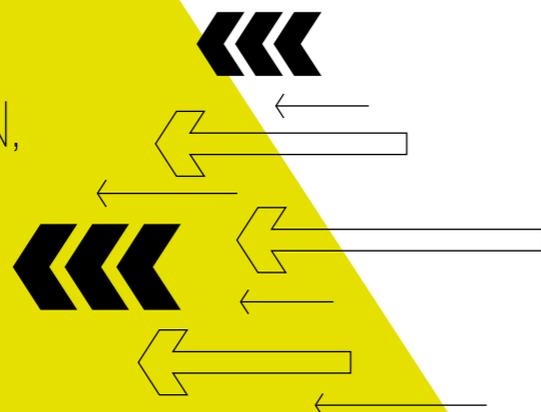
Wir sind visionäre Akteure mit Verantwortung. Somit denken und handeln wir besonnen – heute und in Zukunft.

IHR VORSTANDSTEAM
VON SPAR+BAU

Rainer Detjen

Udo Frommann

VOR 139 JAHREN
SIND WIR GEKOMMEN,
UM ZU BLEIBEN.



s+b DIE WICHTIGSTEN ZAHLEN 2023

DENN UNSERE ARBEIT IST
NOCH LANGE NICHT GETAN.
AUCH 2023 HABEN WIR
UNS WIEDER STARK-
GEMACHT. FÜR BEZAHL-
BAREN WOHNRAUM.
FÜR HANNOVER. FÜR
UNSERE ZUKUNFT.



9,80 > < 6,52

2023 BETRUG DIE DURCHSCHNITTLICHE
WIEDERVERMIETUNGSMIETE IN HANNOVER 9,80 €/M².
BEI SPAR+BAU LAG DIE BESTANDSMIETE IM
SCHNITT GERADE MAL BEI 6,52 €/M².

FÜR DEN ERFOLG UNSERER
GENOSSENSCHAFT SORGTEN
73 MITARBEITER – DAVON
45 FRAUEN UND
28 MÄNNER.

27.424

IM JAHR 2023 KONNTEN WIR 977 NEUE
MITGLIEDER DAZUGEWINNEN! SOMIT
BESTEHT UNSERE GEMEINSCHAFT NUN
AUS 27.424 MITGLIEDERN.

43,7 Mio.

DAS INVESTITIONSVOLUMEN LAG BEI 43,7 MIO. EURO:
DAVON FLOSSEN 20,0 MIO. EURO IN DEN NEUBAU, 16,1 MIO. EURO IN DIE
MODERNISIERUNG UND 7,6 MIO. EURO IN DIE INSTANDHALTUNG.

MINUS ACHTUNDVIERZIG KOMMA EINS PROZENT

UM 48,1 % KONNTEN WIR DIE
CO₂-EMISSIONEN (KLIMABEREINIGT)
IM GEBÄUDEBESTAND IN 2023 IM VERGLEICH
ZUM REFERENZJAHR 1990 REDUZIEREN.

8.185 WOHNUNGEN,
93 GEWERBLICH UND
EIGENGENUTZTE
OBJEKTE SOWIE
1.329 GARAGEN UND
EINSTELLPLÄTZE
GEHÖREN 2023 ZU
UNSEREM BESTAND.



ENERGIE Wende:

*Bauen und sanieren
für die Zukunft*



EIN STREIF-
ZUG DURCH
HANNOVER
ZEIGT, WIE
SPAR+BAU
ZUKUNFTS-
GERECHTEN
WOHNUNGSBAU
VERWIRKLICHT.

Neue WÄNDE für die WENDE

KLIMAGERECHT,
WIRTSCHAFTLICH
UND SOZIAL SIND
DIE FAKTOREN FÜR
DAS BAUEN DER
NEUZEIT.

Wie gestaltet sich das Bauen der Zukunft? Wie sehen die Städte von morgen aus? Die Energiewende liegt zu großen Teilen im Urbanen. Städtische Gebiete verbrauchen mehr als 65 Prozent der weltweiten Energie. Mehr als 75 Prozent der EU-Bürger leben in ihnen.

Nicht ohne Grund setzt die Europäische Union mit ihrer Mission „Klimaneutrale und intelligente Städte“ auf 100 EU-Städte zwischen Aarhus und Zagreb als Forschungs- und Innovationszentren, die bis 2030 klimaneutral werden sollen. Darüber hinaus sollen sie alle europäischen Städte inspirieren, bis 2050 klimaneutral zu werden. Die EU fördert dieses Vorhaben, um saubere Mobilität, Energieeffizienz und grüne Stadtplanung voranzutreiben und Lösungen für die wichtigsten globalen Herausforderungen zu liefern.

SPAR+BAU BESTREITET NEUEN WEG MIT GEOTHERMIE

Der Blick über den Tellerrand lohnt zur horizonterweiternden Inspiration, doch auch in der Region Hannover laufen städtebauliche Projekte, die zur Energiewende beitragen. Im Südosten Hannovers, in Wettbergen, wo das Urbane der Landeshauptstadt die Natur des Calenberger Landes sucht, wird spar+bau ein komplettes Quartier modernisieren – und dabei auch die Anforderungen klimagerechten, ökonomischen und sozialen Wohnungsbaus erfüllen.

Im Objekt In der Rehre/Rudolfstraße werden 104 bestehende Wohneinheiten zu sogenannten KfW-Energieeffizienzhäusern 55 EE modernisiert. Ab 2026 soll das Areal durch das Auslaufen eines Pachtvertrags mit einer Tankstelle um 46 Wohnungen mit dem KfW-Standard 40 EE nachverdichtet

werden. Einen neuen Weg bestreitet spar+bau bei diesem Projekt mit der Wärmeversorgung über Geothermie. Ein Erdsondenfeld mit 50 Einzelbohrungen in den Außenanlagen des Areals liefert den Erdwärmepumpen die Wärme aus 75 Metern Tiefe.

NUR MINIMALE FLÄCHENVERSIEGELUNG

„Wir versorgen dann das Quartier ohne fossile Brennstoffe“, unterstreicht spar+bau-Vorstand Rainer Detjen die klimapositiven Vorteile und ergänzt: „spar+bau-intern ist das ein Leuchtturmprojekt, da wir Erdwärme nutzen, um die Gebäude zu beheizen und Warmwasser herzustellen.“

Eine positive Erwartungshaltung besitzt auch die Architektengesellschaft gruppeomp, die die Nachverdichtung des Quartiers entworfen hat. „Das Projekt ‚In der Rehre‘ startet mit sehr guten Voraussetzungen. Durch den Bestand aus den 60er-Jahren und ein relativ großes Grundstück schaffen wir mit den Ergänzungsbauten eine Nachverdichtung. So erweitern wir das Angebot durch barrierefreie Wohnungen, die für alle Altersgruppen Wohnraum schaffen“, erklärt Architektin Sonja Gehrmann, die darüber hinaus betont, dass der Gartenstadtcharakter, die grünen Höfe und die Luftigkeit der Anordnung trotz der Nachverdichtung erhalten bleibe. >>>



DIE 104 BESTEHENDEN
WOHNUNGEN UND 46 NEUEN
WOHNEINHEITEN DES SPAR+BAU-
QUARTIERS IN WETTBERGEN
WERDEN ZUKÜNFTIG MIT
ERDWÄRME VERSORGT.



-60%
Energie

EIN HAUS
MIT DEM KFW-
STANDARD 40 EE
BENÖTIGT NUR
40 PROZENT DER
ENERGIE DES
GESETZLICHEN
NEUBAUSTANDARDS.
ES IST SOMIT UM
60 PROZENT
SPARSAMER!



Das Bauprojekt schafft nicht nur neuen Wohnraum, es stellt auch eine ökologische Balance her, denn die Flächenversiegelung für ein Vorhaben dieser Größe ist minimal. „Wir verzichten bewusst im Zentrum des Grundstückes auf Verdichtung, um dafür Zonen für das Miteinander zu schaffen, was in der Genossenschaft großgeschrieben wird“, ist spar+bau-Vorstand Detjen stolz.



GRÜNFLÄCHEN BIETEN ERHOLUNGS- UND SOZIALRÄUME FÜR DIE MIETER. ZUDEM LEISTEN SIE EINEN WICHTIGEN BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ.

„WIR KÖNNEN WÄRMEKOSTEN HALBIEREN“

Der Spagat, das Projekt trotz der Investitionen in neue Technologien nicht nur klimagerecht, sondern auch wirtschaftlich und sozial aufzustellen, gelingt dank einer klug geplanten Finanzierung.

„Wir erhöhen die Miete um 1,50 Euro, schöpfen so selbst die untere gesetzliche Bremse nicht voll aus. Das liegt daran, dass wir uns frühzeitig Fördermittel gesichert haben“, so Detjen. „Deshalb können wir es auch ökonomisch gut darstellen. Zudem steht uns die Erdwärme in Anführungsstrichen kostenfrei zur Verfügung. Trotz hoher Investitionen in das System können wir die anfallenden Wärmekosten für die Mieter ungefähr halbieren“, bilanziert der spar+bau-Vorstand.

Bis zum Jahr 2027 wird das Quartier zu einem Vorzeigeobjekt umgestaltet. spar+bau ist trotz Fachkräfte- und Materialmangels in der Baubranche überzeugt, den Zeitplan bis zur Fertigstellung einzuhalten. „Wir arbeiten seit Jahrzehnten mit einem verlässlichen, innovativen Planungsbüro für die technische Gebäudeausrüstung zusammen. Über die Jahre hat sich eine verlässliche Partnerschaft entwickelt, bei der man weiß, was man aneinander hat“, skizziert Detjen und fügt an: „Wir haben viele gute Geschäftsbeziehungen zu Firmen, mit denen wir verlässlich planen können.“

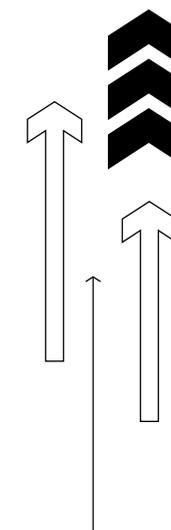


CARSHARING UND FAHRRADSTELLPLÄTZE

spar+bau trägt mit dem Projekt in Wettbergen auch einen wichtigen Aspekt zur Verkehrswende bei. Architekt Sven Martens von gruppeomp erklärt, wie bei dem Objekt die Einbindung von Alternativen zum Auto gelingt: „Ein wichtiger Aspekt ist, dass wir die Benutzung vom Rad- und Fußwegeverkehr möglichst attraktiv gestalten. Wir binden die Bushaltestelle ein, wir versuchen kurze Wege im Quartier zu halten, wir positionieren auch die Fahrräder möglichst nah am Hauseingang.“ Wenn die Mobilitätswende gelingen soll, so Martens, müssten die Alternativen am Ende bequemer sein als das Auto.

Rainer Detjen ergänzt beim Beitrag zur Mobilitätswende: „Wir wollen auch Carsharing anbieten. Außerdem sind wir im engen Austausch mit der Stadtplanung Hannover, um ausreichend Stellplätze für Fahrräder zu installieren.“

So spiegeln sich in Wettbergen im Kleinen die großen Herausforderungen, denen sich auch spar+bau stellt. Neben dem Bau von PV-Anlagen auf Neubauten findet sich unter den Genossenschaftszielen auch die Klimaneutralität für den gesamten Wohnungsbestand bis zum Jahr 2045. Mit dem Verzicht auf einen Abriss und der bewussten Entscheidung, zu sanieren statt neu zu bauen, spart die Genossenschaft in Wettbergen wertvolle Ressourcen ein. >>>



85 % DES VON UNS ERZEUGTEN STROMS NUTZEN WIR SELBST, 15 % SPEISEN WIR INS LOKALE STROMNETZ EIN.

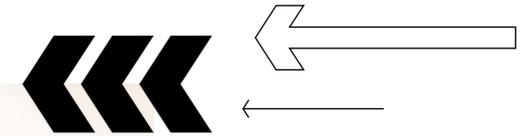


der Umstieg von Gas auf regenerative Energie. „Dort haben wir auf Luft-/Wasser-Wärmepumpe umgestellt“, erklärt Rainer Detjen. „Wir hätten auch sagen können, wir bauen eine Gas-Zentralheizung ein oder ein Blockheizkraftwerk, das grünen Strom erzeugt, um dann diese 65 Prozent an regenerativer Energie zu erreichen, wie es das Gebäude-Energie-Gesetz fordert. Das wollten wir nicht. Wir wollten weg von fossilen Brennstoffen“, unterstreicht er die Konsequenz des Umstiegs.

„WIR HABEN ALS GENOSSENSCHAFT EINEN SOZIALEN AUFTRAG“

Im Oberricklinger Neubau in der Springer Straße 10 A hat sich spar+bau mittels Solarthermie dem Klimaschutz verschrieben: Paneele auf dem Dach erhitzen das Wasser eines im Boden eingegrabenen, 80 Kubikmeter großen Tanks, um das Gebäude zu beheizen und Warmwasser bereitzustellen. Trotz des Neubaus gestaltet spar+bau auch dort die Miete sozial. Mit 11,50 Euro/Quadratmeter, betont Detjen, orientiere man sich bewusst nicht am Profit. „Natürlich muss jedes Projekt wirtschaftlich sein. Aber wir haben als Genossenschaft auch einen sozialen Auftrag“, so der spar+bau-Vorstand.

Vom Neubau in Oberricklingen ist es nur ein kurzer Weg zum Bauprojekt in Wettbergen, der das gelungene Nebeneinander moderner Architektur und sanierten Bestands verbindet. Auch Architekt Martens betont, dass das Baugewerbe die Zeichen der Zeit längst erkannt habe, und wagt einen Blick in die Zukunft seiner Zunft, wenn es um Baukomponenten von morgen geht: „Es kann gute Gründe für eine Holzbausiedlung geben. Es kann aber auch Projekte geben, wo eine monolithische Bauweise sinnvoll ist. Zudem haben wir einen **Fachkräftemangel**. Wer kann Häuser in Zukunft noch bauen oder müssen wir sie vielmehr modular vorfertigen? Aber modular heißt auch, dass die einzelnen Hausmodule auf großen Lkws über riesige Straßen transportiert werden. Könnte es auch sinnvoll sein, Entwürfe serieller zu denken, durch Wiederholen von Dingen, die dann nicht vorgefertigt sind?“



OB SOLARHERMIE AN DEN NEUBAUTEN IN RICKLINGEN ODER DIE UMSTELLUNG AUF LUFT-/WASSER-WÄRMEPUMPEN IM BESTAND IN VAHRENWALD: WIR ENGAGIEREN UNS FÜR REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG.

STÄDTEBAU BENÖTIGT GESELLSCHAFTLICHEN SCHULTERSCHLUSS

Die Antworten darauf werden sich in einem gesamtgesellschaftlichen Dialog finden müssen, der zukunftsorientiert, aber kompromissbereit den Weg für das Wohnen von morgen ebnet.

Ein gesellschaftlicher Schulterschluss, der motiviert, statt mit zu hohen Ansprüchen überfordert, liegt auch Architekt Martens am Herzen: „Die Quartiere, die wir jetzt entwickeln, sollten sich immer am Dreiklang ökologisch, ökonomisch und sozial orientieren. In einem Stadtteil, wo Wohnraum gebraucht wird, kann es jedoch wichtiger sein, die soziale Komponente nach vorn zu stellen. Abschließend sagt Sven Martens den schönen Satz, der als zeitloser Appell über die Architektur hinaus ein Signal an die Herausforderungen unserer Zeit sendet: „Lasst uns die Faktoren in einem Gleichgewicht halten und lasst uns die Gesellschaft mitnehmen.“



LAGE- BERICHT

*Für das spar+bau
Geschäftsjahr 2023*



GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Zum Portfolio der größten und ältesten Wohnungsgenossenschaft Hannovers mit Spareinrichtung gehören 8.185 Wohnungen (Vorjahr: 8.174), 93 gewerblich und eigengenutzte Objekte (Vorjahr: 93) sowie 1.329 Garagen und Carports (Vorjahr: 1.329).

Das oberste Ziel unserer Genossenschaft ist heute noch genauso gültig wie vor 139 Jahren: **attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und zu erhalten.** Von der klassischen Mietwohnung in ruhiger oder zentraler Lage über komfortable Reihenhäuser bis hin zum altersgerechten Wohnen bieten wir Mietwohnraum für alle Menschen in unserer gesellschaftlichen Sozialstruktur und in diversen Preisklassen. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Durch diese zukunftsorientierte Ausrichtung wird der Fortbestand der Genossenschaft nachhaltig gesichert.

DIESER LAGEBERICHT BASIERT AUF DER ANWENDUNG DES DRS 20 (DEUTSCHER RECHNUNGSLEGUNGS STANDARD NR. 20). ER GIBT DETAILLIERT AUSKUNFT ÜBER DEN GESCHÄFTS-VERLAUF VOM 01. JANUAR 2023 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2023 UND DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS. ALLE ANGABEN BEZIEHEN SICH – SOWEIT NICHT ANDERS GENANNT – AUF DEN STICHTAG 31.12.2023.

ALLGEMEINE LAGE DER WIRTSCHAFT

IM ANGESICHT DER REZESSION

Nach drei schwierigen Jahren für die deutsche Wirtschaft war auch 2023 gezeichnet von Krisen. Anfang des Jahres bestimmte zunächst noch die hohe Inflation mit den damit einhergehenden Kostensteigerungen das Geschehen. Im weiteren Verlauf machten dann die schnell ansteigenden Zinsen der Wirtschaft zunehmend zu schaffen. Der anhaltende Fachkräftemangel, hohe Energiepreise und der Haushaltsstreit der Regierung ergaben eine toxische Mischung. War das Bruttoinlandsprodukt 2022 immerhin noch um 1,9 Prozent gestiegen, so ist es laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2023 um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Nach dem Coronajahr 2020 ist es der zweite Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung in diesem Jahrzehnt.

BAUEN LOHNT SICH NICHT MEHR

Mit Blick auf den Wohnungsmarkt zeigt sich ein noch trüberes Bild. Laut Ifo-Geschäftsklimaindex war die Stimmung im deutschen Wohnungsbau im vergangenen Jahr so schlecht wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1991. „Viele Projekte sind wegen der höheren Zinsen und gestiegenen Baukosten nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar“, sagt Ifo-Experte Klaus Wohlrabe. Die Kosten sind so hoch, dass sie über akzeptable Mieten nicht realistisch einzuspielen sind. Stornierungen sind die Folge, sogar bei bereits genehmigten Bauvorhaben.

DER BEDARF STEIGT, DAS ANGEBOT SINKT

Das Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu schaffen, rückt in weite Ferne. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) rechnet bundesweit mit

einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen auf lediglich 242.000 Wohnungen für 2023 und nur noch 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Dabei ist und bleibt der Wohnraumbedarf im Land hoch. Alle zwei Jahre veröffentlicht die niedersächsische NBank ihren Wohnungsmarktbericht. Dieser geht in seiner jüngsten Analyse (2023) davon aus, dass bis zum Jahr 2040 knapp 237.000 zusätzliche Wohnungen in Niedersachsen benötigt werden. Mit einer wesentlichen Entspannung bei den Baukosten rechnet der Bericht nicht. Zwar würden sich die Preissteigerungen verlangsamen, ein Erreichen des Vor-Corona-Preisniveaus sei jedoch nicht in Sicht. Dr. Susanne Schmitt, Direktorin des vdW (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen), spricht gar von einem „Zusammenbruch beim Neubau“. Dieser Trend werde sich noch verstärken, denn Häuser, die jetzt gebaut würden, seien bereits vor zwei bis drei Jahren geplant worden, als die Lage im Wohnungsbau noch deutlich optimistischer eingeschätzt wurde. Die Aussicht, dass sich Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt immer stärker gegenläufig entwickeln, birgt Potenzial für sozialen Sprengstoff.

WOHNEN UND LEBEN IN HANNOVER

Stadt und Region Hannover ziehen immer mehr Menschen an, die sich hier niederlassen. Ende September 2023 zählte die Region knapp 1,2 Mio. Einwohner – ein neuer Rekord. Damit leben hier nun 4.681 Menschen mehr als ein Jahr zuvor. Die Landeshauptstadt verzeichnete in diesem Zeitraum einen Zuwachs um 4.373 auf 554.614 Bürger. Die um rund 40 Prozent gestiegenen warmen Betriebskosten belasteten die Mieter 2023 besonders stark. Doch auch die wachsende Nachfrage nach Wohnraum verteuerte die landesweit seit 2012 kontinuierlich gestiegenen Immobilienpreise weiter, was viele Mieter zu spüren bekamen. Besonders stark machen sich Mietpreissteigerungen in urbanen Regionen und dem zugehörigen Umland bemerkbar, wie etwa in und um Hannover. So lag die Durchschnittsmiete laut Immobilienmarktbericht der Region Hannover 2023 bei 9,80 Euro pro m² für Bestandsimmobilien bzw. 13,40 Euro pro m² bei Neubauten. Die Spitzenmiete für Neubauten betrug 16,90 Euro pro m². Nicht nur im Neubau, auch bei der Sanierung im Bestand gehe es laut vdw langsamer voran. „Ältere Wohnungsbestände zu dekarbonisieren und gleichzeitig den Wohnraum bezahlbar zu halten, ist derzeit so gut wie nicht zu schaffen“, erklärt vdw-Direktorin Dr. Susanne Schmitt. Nach Erhebungen des Öko-Instituts wendet bereits etwa jeder dritte Mieterhaushalt in Deutschland mehr als 30 Prozent seines Einkommens für die Warmmiete auf – und gilt damit als „überlastet“.

DIE EINWOHNERZAHL DER
REGION HANNOVER STIEG
ENDE SEPTEMBER 2023
AUF KNAPP

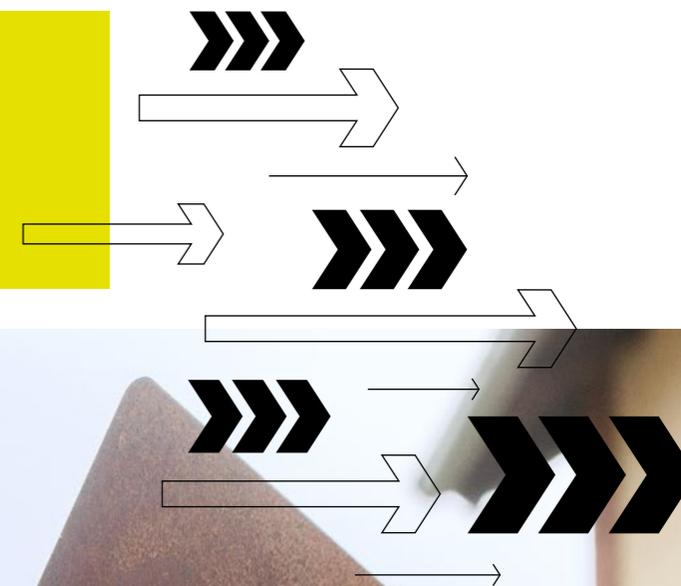
1,2 Mio.

EIN NEUER
REKORD!



BAUEN MUSS WIEDER BILLIGER UND EINFACHER WERDEN

Den sozial orientierten Wohnungsbau stellt die Situation vor besondere Herausforderungen. Bereits 2022 waren die Investitionen der vdw-Mitgliedsunternehmen um rund 100 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, der erste Rückgang im Verbandsgebiet seit 15 Jahren. Besonders negativ wirkten sich laut GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) Kürzungen in Förderprogrammen, kostentreibende politische Vorgaben und ein zunehmendes staatliches „Förderchaos“ aus. Die Immobilienbranche sei infolgedessen „komplett verunsichert“, so vdw-Direktorin Dr. Susanne Schmitt. „Die Mitgliedsunternehmen wissen nicht, was auf sie zukommt.“ Die Förderlandschaft müsse vereinfacht und Programme von Bund, Ländern und Kommunen stärker aufeinander abgestimmt werden. Auch eine Senkung der Grunderwerbsteuer von derzeit 5,0 Prozent auf 3,5 Prozent wäre laut vdw hilfreich. Darüber hinaus dürfe die neue Grundsteuer ab 2025 insgesamt nicht zu einer steuerlichen Mehrbelastung führen.



DAS INVESTITIONSVOLUMEN IN DIE
WOHNRAUMENTWICKLUNG 2023 LAG BEI RUND:

43,7 Mio. €

DAVON FLOSSEN RUND 20,0 MIO. EURO
IN DEN NEUBAU, RUND 16,1 MIO. EURO
IN DIE MODERNISIERUNG DES WOHNUNGS-
BESTANDES UND 7,6 MIO. EURO IN
DIE INSTANDHALTUNG.



GROSSE NACHFRAGE: ALLE
WOHNUNGEN DER SPRINGER STRASSE 10 A
KONNTEN BEREITS VOR FERTIGSTELLUNG
VERMIETET WERDEN.



WIRTSCHAFTSBERICHT

Im 139. Geschäftsjahr weist spar+bau in 2023 für Neubau und Bestandspflege ein Investitionsvolumen von 43,7 Mio. Euro auf. Die Erhaltungsinvestitionen betragen auf Grundlage der gesamten Wohn- und Nutzraumfläche von 546.768,70 m² (Vorjahr: 545.931,88 m²) im Berichtsjahr 43,39 Euro pro m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt mit ca. 6,52 Euro pro m² weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. In den letzten zehn Jahren von 2014 bis 2023 haben wir insgesamt 509 Neubauwohnungen geschaffen. Auch hier belegt die durchschnittliche Kaltmiete von 9,86 Euro pro m², dass wir bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder anbieten.

Im Berichtszeitraum haben 527 Mieter (Vorjahr: 599) ihre Wohnung gekündigt – das ergibt eine Fluktuationsquote von 6,44 Prozent. Zum Jahresende gab es einen Leerstand von 52 Wohnungen (Vorjahr 92). Davon werden bei 38 Wohneinheiten Maßnahmen geplant bzw. umgesetzt, weshalb sie für eine Vermietung derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2023 konnte spar+bau seine Investitionsplanungen im Wesentlichen umsetzen. Dabei flossen rund 20,0 Mio. Euro in den Neubau, rund 16,1 Mio. Euro entfielen auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes und 7,6 Mio. Euro auf die Instandhaltung.

NEUBAU UND BESTANDSPFLEGE

Durch die Planung und Realisierung verschiedener Neubauprojekte haben wir im vergangenen Geschäftsjahr erfolgreich die Wachstumsstrategie unserer Genossenschaft vorangetrieben.

In der Springer Straße 10 A in Oberricklingen haben wir unseren Neubau, der komplett auf emissionsfreie Technologien in der Wärmeversorgung setzt, termingerecht fertiggestellt, sodass die neuen Mieter ihre Wohnungen im Oktober beziehen konnten. In dem 2,5-geschossigen Mehrfamilienhaus sind 11 barrierefreie, teilweise rollstuhlgerechte Zwei- und Dreizimmerwohnungen entstanden. Hinsichtlich der Gebäudetechnik haben wir in diesem Projekt innovative Lösungen für eine nachhaltige Wärme- und Stromgewinnung umgesetzt. Eine Solarthermie-Anlage mit Erdspeicher gewährleistet die Wärmeversorgung. In Zeiten mit geringer Sonneneinstrahlung unterstützt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowohl die Heizung als auch die Warmwasserbereitung.

Zusätzlich erzeugt eine Photovoltaikanlage den benötigten Strom für z. B. den Aufzug, die Außenbeleuchtung und die Wärmepumpe. Unser Neubau entspricht den Anforderungen eines Effizienzhauses 40 EE und verzichtet vollständig auf fossile Brennstoffe. Die Nachfrage nach den Wohnungen war sehr groß, sodass alle Wohnungen bereits vor der Fertigstellung vermietet werden konnten. Für ein weiteres Gebäude in der Springer Straße 2–10 haben wir den Bauantrag gestellt und beginnen nach Eingang der Baugenehmigung, voraussichtlich im Sommer 2024, mit dem Bau der 28 Genossenschaftswohnungen. Auch hier planen wir die Umsetzung eines regenerativen Energiekonzeptes unter Nutzung von Erdwärme.

In Kronsberg-Süd haben wir auf unserem zweiten Baufeld Ende September das Richtfest gefeiert. Auf einer Grundstücksfläche von 4.810 m² entsteht hier ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und insgesamt 89 Genossenschaftswohnungen. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2024 geplant. Das Engagement in Kronsberg-Süd mit insgesamt 186 Wohnungen auf zwei Baufeldern stellt für spar+bau das größte Neubauprojekt der letzten Jahrzehnte dar.

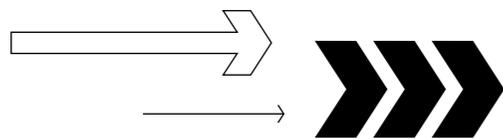
Um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen nachhaltig zu reduzieren, hat spar+bau im Jahr 2023 auch die energetische Sanierung im Bestand weiter fortgeführt.

In der Arndtstraße/Striehlstraße in der Nordstadt erhielten die Gebäude eine Fassaden-dämmung sowie einen Fernwärmeanschluss. Die Dächer und Fenster wurden erneuert sowie zusätzlich Balkone angebaut. Die Fertigstellung dieses Projekts ist für das erste Quartal 2024 geplant.

In der Maßmannstraße/Moorkamp in Vahrenwald wurden die energetischen Sanierungen ebenfalls weitergeführt, darunter ein Wärmedämmverbundsystem der Fassaden, der Austausch der Fenster, die Erneuerung der Dach-eindeckung, der Anbau von Balkonen sowie die Umstellung auf Fernwärme. Auch hier ist die Fertigstellung für das erste Quartal 2024 geplant.



DIE WÄRMEPUMPE IN DEN HÄUSERN DER PARSEVALSTRASSE/ EULERSTRASSE DIENT ALS PILOT-PROJEKT FÜR WEITERE SPAR+BAU-BESTANDSGEBÄUDE.



Im Stadtteil List wurden vorbereitende Maßnahmen für die Umstellung der Häuser in der Lister Straße/Franz-Bork-Straße von Gaszentralheizung auf Fernwärme durchgeführt. Aufgrund von Verzögerungen beim örtlichen Versorgungsunternehmen enercity musste die Maßnahme auf das Jahr 2024 verschoben werden.

In der Parsevalstraße/Eulerstraße in Vahrenwald hat spar+bau erstmals im Bestand die Energieversorgung durch eine emissionsfreie Wärmepumpe realisiert. Die Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohneinheiten, Baujahr 1961, wurden bereits 2022 energetisch mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und die Fenster wurden ausgetauscht. Im Berichtsjahr wurden die Häuser an ein Nahwärmenetz mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe angeschlossen und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, den CO₂-Bedarf erheblich zu senken. Die Mieter profitieren von einem verbesserten Raumklima, dem Wegfall von Kosten wie Thermen- und Schornsteinwartung sowie geringeren Energiekosten.

Sämtliche Neubauten von spar+bau sollen zukünftig ausschließlich mit Wärmepumpen oder anderen regenerativen Techniken ausgestattet werden. Im Bestand plant spar+bau für das kommende Jahr den Beginn der Umrüstung in zwei Quartieren: In der Rehre/Rudolfstraße in Wettbergen werden insgesamt 104 Wohneinheiten sowie in der Levester Straße und Springer Straße in Oberricklingen drei Gebäude mit insgesamt 52 Wohneinheiten auf Wärmepumpen und oberflächennahe Erdwärme umgestellt.

Im abgelaufenen Berichtsjahr haben wir uns auch um die Aufwertung und funktionale Nutzung der Außenanlagen gekümmert. Innerhalb des Bestands wurden sechs Rollatorenhäuser gebaut und aufgestellt. Die Vorgärten im Moorkamp 24–30 und im Benzweg 6 wurden neu gestaltet und erhielten eine neue Mülleinhausung. Ähnliche Maßnahmen werden in der Eulerstraße durchgeführt und 2024 fertiggestellt. Die Häuser Auf dem Dorn 23 A, 24 und 24 A erhielten im Innenhof neue Fahrradabstellplätze. Im Rodbraken 25–53 A wurde der zweite Bauabschnitt der Neugestaltung der Außenanlagen abgeschlossen, inklusive der Installation eines Fahrradhauses. Im Heinrich-Köhler-Hof/Gartenbereich Scheelenkamp wurden insgesamt 16 neue Fahrradboxen aufgestellt.

NACHHALTIGKEIT

Bereits seit Jahrzehnten setzt sich spar+bau intensiv mit den Themen Klimaschutz und Biodiversität auseinander. Als aktives Mitglied im regionalen Klima-Netzwerk „Partnerschaft für Klimaschutz“ sowie als Gesellschafter in der Klimaschutzagentur Region Hannover bekennt sich spar+bau zu den Pariser Klimazielen (1,5 Grad-Ziel) sowie zu den im Klimaschutzgesetz geforderten CO₂-Minderungs-

DEN GESAMTEN SPAR+BAU-NACHHALTIGKEITSBERICHT ONLINE ANSCHAUEN ODER DOWNLOADEN: SPAR-BAU.DE/NB2022



zielen für den Gebäudesektor, die eine Reduktion gegenüber 1990 um 68 Prozent bis 2030 und die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 vorgeben. Zum Ende des Jahres 2023 konnte bereits eine Reduktion um 48,1 Prozent erreicht werden.

Die enorme Herausforderung, die Klimaziele bis spätestens 2045 zu erreichen, stellt unsere Genossenschaft vor große Aufgaben. Im Jahr 2022 wurde daher erstmalig eine Klimastrategie erarbeitet und in diesem Zusammenhang ein Klimapfad entwickelt, der den Gebäudebestand bis 2045 in die Klimaneutralität überführen soll. Zur Verringerung des CO₂-Fußabdrucks setzen wir unseren Schwerpunkt auf den Einsatz erneuerbarer Solar- und Umweltenergie sowie den Anschluss von Gebäuden an das Fernwärmenetz. Geplant ist ein deutlicher Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Neubauten und Bestandsgebäuden zur lokalen Strom- und Wärmeproduktion sowie der weitestgehende Verzicht auf den Einsatz von Erdgas. Auf CO₂-Kompensationsmaßnahmen soll, wenn möglich, verzichtet werden.

Im Vordergrund der spar+bau-Klimaschutzstrategie steht neben der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes die Versorgungssicherheit sowie ein

möglichst hoher Energie-Autarkie-Grad und demzufolge auch die Bezahlbarkeit des von uns angebotenen Wohnraums.

Der möglichst effiziente Einsatz von Energie und weiteren natürlichen Ressourcen in der Verwaltung und im Wohnungsbestand hat für spar+bau höchste Priorität. Dazu zählen zunächst kurzfristig umsetzbare und geringinvestive Maßnahmen wie die Betriebsüberwachung (Monitoring) und Betriebsoptimierung von Zentralheizungen (Gas, Fernwärme) sowie der testweise Einsatz von smarten Thermostaten. Des Weiteren hat spar+bau eine Strategie für einen schonenden und möglichst effizienten Umgang mit der Ressource Wasser entwickelt. Im Rahmen von Neubau, Sanierungs- und Instandhaltungsaktivitäten werden wir zukünftig auf den Einsatz von wassersparenden Armaturen, Duschköpfen und WCs setzen. Infoveranstaltungen des Klimaschutzmanagements sollen aufklären und zu einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Wasser und Energie animieren. Maßnahmen zur Stärkung der Biodiversität umfassen die extensive Dachbegrünung von Neubauten und Müll- bzw. Fahrradhäusern, die Integration von Nisthilfen in Wärmedämmverbundsystemen sowie das Anlegen von Blühwiesen und eine reduzierte Mäh-Aktivität.

Um unser nachhaltiges Handeln und Wirtschaften in der Öffentlichkeit sichtbar und vergleichbar darzustellen, haben wir im Berichtsjahr eine DNK-Erklärung (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) zum Stichtag 31.12.2022 abgegeben. Für die vier Bereiche Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft wurden insgesamt 20 Kriterien abgefragt, die wir qualitativ beschrieben haben. Mithilfe der DNK-Entsprechenserklärung kann sich spar+bau gegenüber seinen Stakeholdern klar positionieren und der Öffentlichkeit die Bereiche aufzeigen, für die wir Verantwortung übernehmen und uns besonders engagieren.

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

2023 hat spar+bau 977 neue Mitglieder mit 31.815 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile dazu gewonnen – 745 Mitglieder mit 50.410 Geschäftsanteilen sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Unsere Gemeinschaft umfasst somit 27.424 Mitglieder mit 950.808 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 969.403). Das Geschäftsguthaben beträgt 25,0 Mio. Euro (Vorjahr: 24,8 Mio. Euro). Um das Eigenkapital und die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft weiter zu stärken, wurde die Ausschüttung einer Dividende auf die Geschäftsguthaben von vier Prozent auf zwei Prozent reduziert.

SPAREINLAGEN

Die Spareinlagen der Mitglieder und ihrer Familien betragen zum Jahresende 217,5 Mio. Euro (Vorjahr: 212,9 Mio. Euro). Die Höhe der Spareinlagen ist somit um 4,6 Mio. Euro gewachsen. Auch der Bestand an Sparbriefen hat sich im Laufe des Geschäftsjahres erhöht und beträgt zum Jahresende 11,7 Mio. Euro. Zur Sparwoche im Oktober haben wir mit dem Grünen

FÜR DEN
ERFOLG
UNSERER
GENOSSENSCHAFT
SORGEN

73
Mitarbeiter

Sparbrief ein neues Produkt eingeführt, mit dem unsere Mitglieder einen Finanzierungsbeitrag für unser emissionsfreies Neubauprojekt in Oberricklingen und somit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Diese innovative Sparform, die auf 4 Mio. Euro limitiert war, bietet unseren Mitgliedern nicht nur attraktive Zinsen, sondern setzt auch ein deutliches Zeichen für Nachhaltigkeit. Aufgrund der starken Nachfrage nach diesem Produkt konnten wir das gesamte Kontingent in Höhe von 4 Mio. Euro an Grünen Sparbriefen herausgeben.

MITARBEITER UND AUSZUBILDENDE

Für den Erfolg der Genossenschaft sorgen die 73 spar+bau-Mitarbeiter – darunter 19 Teilzeitkräfte und 7 Auszubildende. Eine lange Betriebszugehörigkeit ist bei spar+bau die Regel: Rund 50 Prozent sind bereits seit mehr als zehn Jahren bei der Genossenschaft tätig.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme von spar+bau hat sich im Geschäftsjahr 2023 um 7,8 Mio. Euro (+ 1,7 %) auf 476,0 Mio. Euro erhöht.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 93,2 Prozent (443,8 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 10,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren aus Zugängen in den Immobilienbestand. Im Geschäftsjahr konnte ein fertiggestelltes Bauvorhaben mit einer Gesamtsumme von 4,7 Mio. Euro von den Anlagen im Bau in die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht werden. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 14,8 Mio. Euro berücksichtigt.

Der Bestand des Postens Anlagen im Bau hat sich von 5,5 Mio. Euro um 14,5 Mio. Euro auf 20,0 Mio. Euro durch ein weiteres Bauvorhaben in Kronsrode-Süd in Hannover-Bemerode erhöht.

Durch Anteilsverkäufe der im Anlagevermögen gehaltenen Wertpapiere hat sich die Position Finanzanlagen um 5,3 Mio. Euro von 68,5 Mio. Euro auf 63,2 Mio. Euro verringert.

Die Flüssigen Mittel haben sich im Geschäftsjahr von 21,6 Mio. Euro um 3,7 Mio. Euro auf 17,9 Mio. Euro reduziert.

Durch Tilgungsleistungen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 6,4 Mio. Euro von 99,8 Mio. Euro auf 93,4 Mio. Euro verringert.

Aufgrund der Zinsentwicklung konnte der Bestand der Spareinlagen von 212,9 Mio. Euro um 4,6 Mio. Euro auf 217,5 Mio. Euro und die Sparbriefe von 7,3 Mio. Euro um 4,4 Mio. Euro auf 11,7 Mio. Euro erhöht werden.

Das Eigenkapital ist zum 31.12.2023 unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns von 2,4 Mio. Euro auf 115,4 Mio. Euro gestiegen. Durch den gleichzeitigen Anstieg der Bilanzsumme erhöhte sich die Eigenkapitalquote nur unwesentlich auf 24,3 Prozent.

FINANZLAGE

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit war auch im Geschäftsjahr 2023 die wesentliche Aufgabe des Finanzmanagements. Vorrangiges Ziel ist es, die Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr termingerecht zu erfüllen sowie für eine ausreichende Liquidität für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zu sorgen. Im Jahr 2023 war die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich aus nicht valuierten Grundschulden.

spar+bau unterliegt aufgrund der Spareinrichtung einem monatlichen Meldewesen gegenüber der Bankenaufsicht. Auf der Grundlage der „Verordnung über die Liquidität der Institute“ erfolgt eine Meldung, bei der die im Monat zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel die zu erwartenden Zahlungsabflüsse decken müssen. Die Liquidität gilt als ausreichend, wenn die errechnete Kennzahl mindestens 1,0 beträgt. Der Spar- und Bauverein hat diesen Wert stets eingehalten und zum Jahresende 2023 eine Liquiditätskennzahl von 1,14 errechnet.

Die Gesamtkennziffer gem. der „Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolVV)“ beträgt zum Bilanzstichtag 24,81 Prozent (Vorjahr: 24,02 %).

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG (IN TEURO)	2023	2022
Cashflow nach DVFA/SG	17.251,5	15.987,9
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	23.797,9	17.042,3
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-26.640,7	-21.787,6
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-872,6	11.591,1
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-3.715,4	6.845,8
Finanzmittelbestand am 1.1.	21.615,9	14.770,1
Finanzmittelbestand am 31.12.	17.900,5	21.615,9

Die Erhöhung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert aus der Zunahme von unfertigen Leistungen, erhaltenen Anzahlungen und höheren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die leichte Erhöhung des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit ist auf höhere Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen zurückzuführen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit weist einen negativen Betrag durch verminderte Valutierungen von Darlehen im Geschäftsjahr aus.

Durch die Auszahlungen für Investitionen hat sich insgesamt der Finanzmittelbestand um 3,7 Mio. Euro von 21,6 Mio. Euro auf 17,9 Mio. Euro vermindert.

ENTWICKLUNG VON FINANZKENNZAHLEN IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN:

	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote:	24,25 %	24,15 %	24,36 %	26,10 %	26,10 %
Cashflow nach DVFA/SG*:	17.251,5	15.987,9	16.101,1	15.916,9	14.509,7
Fluktuationsquote:	6,4 %	7,3 %	8,3 %	7,0 %	6,9 %
Leerstandsquote:	0,64 %	1,13 %	1,38 %	1,13 %	0,84 %

ERTRAGSLAGE (IN TEURO)	2023	2022	Veränderung
Betriebsergebnis	3.285,1	3.169,0	116,1
Finanzergebnis	-1.166,3	-920,9	-245,4
Neutrales Ergebnis	826,2	579,7	246,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-231,9	23,7	-255,6
Jahresüberschuss	2.713,1	2.851,5	-138,4

Wie in den Vorjahren wurde das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr im Wesentlichen in der Sparte Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Ein Anstieg der Sollmieten um 1.491,2 TEuro sowie eine Bestandserhöhung um 754,3 TEuro wirkten sich positiv aus. Höhere Abschreibungen von 1.387,1 TEuro, erhöhte Kapitalkosten von 751,4 TEuro sowie höhere Betriebskosten von 225,5 TEuro belasteten dagegen das Ergebnis.

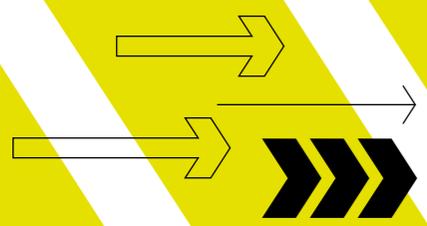
Im Finanzergebnis konnten im Geschäftsjahr um 279,6 TEuro höhere Zinserträge erwirtschaftet werden. Dem gegenüber standen allerdings höhere Zinsaufwendungen von 143,8 TEuro sowie ein Buchwertverlust aus dem Abgang von Anteilen bei den Wertpapieren im Anlagevermögen in Höhe von 361,1 TEuro.

Im neutralen Ergebnis führten Auflösungen aus Rückstellungen von 265,3 TEuro zu einer Ergebnisverbesserung. Ein Rückgang bei den Anlageverkäufen von 130,5 TEuro belastete dagegen das Ergebnis. Geringere Verluste aus dem Anlagenabgang von 124,7 TEuro wirkten sich positiv auf das Ergebnis aus.

GESCHÄFTSERGEBNIS

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 2,7 Mio. Euro liegt über dem geplanten Jahresergebnis von 1,3 Mio. Euro. Dabei haben sich die sonstigen betrieblichen Erträge um 0,9 Mio. Euro zu den geplanten Erträgen von 0,8 Mio. Euro erhöht. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben mit 0,7 Mio. Euro über den geplanten Aufwendungen in Höhe von 24,3 Mio. Euro gelegen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen liegen mit 0,3 Mio. Euro über den geplanten Abschreibungen von 14,5 Mio. Euro und bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen hat sich eine Verringerung um 0,5 Mio. Euro gegenüber den geplanten Aufwendungen von 4,0 Mio. Euro ergeben.





PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOBERICHT

Die multiplen Krisen in einem herausfordernden Umfeld, verbunden mit einer hohen Unsicherheit bei der Konjunkturentwicklung, führen zu anhaltend starken Marktveränderungen. Begleitet werden diese von erheblichen Bewegungen in den gesetzlichen und regulatorischen Rahmenvorgaben. Diese dynamischen Bewegungen führen regelmäßig zu Veränderungen der bereits identifizierten sowie auch der neuen Chancen und Risiken. Für das Identifizieren, Bewerten und Steuern hat spar+bau ein umfangreiches Risiko- und Compliance-Managementsystem implementiert. Das System von spar+bau wird von den fünf Säulen Controlling, Compliance, Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und Interne Revision getragen. Die enge Verzahnung fördert die Identifizierung von Chancen und Risiken. Mit diesem risikobewussten Vorgehen wird die strategische und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert.

Die Grundlagen des Risiko- und Compliance-Managementsystems basieren auf den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 29. Juni 2023 sowie auf die ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) in der Fassung vom 16. August 2021.

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

Unsere Risikostrategie ist unter Beachtung der gesetzlichen, satzungsgemäßen sowie bankenaufsichtsrechtlichen Anforderungen darauf ausgerichtet, entsprechend der Geschäftsstrategie die Mitglieder zu fördern sowie die Genossenschaft nachhaltig zu entwickeln.

Im Fokus des operativen und strategischen Risikomanagements standen im gesamten Geschäftsjahr 2023 auf Grundlage der dynamisch veränderten Rahmenparameter die Bewertung und Steuerung im Kerngeschäftsfeld der Wohnraumbewirtschaftung und deren Finanzierung. Zweiter Schwerpunkt war die GAP-Analyse der novellierten MaRisk-Anforderungen sowie die Umsetzung der erforderlichen Neuerungen.

Bei den Neubauaktivitäten haben sich die Rahmenbedingungen noch weiter angespannt. Nach den stark gestiegenen Baukosten der Vorjahre lag auch im Jahr 2023 die Baukostensteigerung für Wohngebäude nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes über den der Inflationssteigerungen. Hinzu kommt ein anhaltender Zinsanstieg, gepaart mit einer stark reduzierten bzw. nicht mehr vorhandenen Förderkulisse. Diese aktuelle Situation führt zu wirtschaftlich erforderlichen Mietpreisen, die das Nachfragepotenzial erheblich einschränken und ein Risiko für eine nachhaltige Vermietung darstellen. Für die im Bau befindlichen Projekte ist das Risiko als nicht wesentlich zu beurteilen. Die Preise für die Gebäudeerstellung sowie eine langfristige Finanzierung (mit Voll-

tilgendarlehen ohne Prolongationsrisiko) der Neubauvorhaben wurden frühzeitig gesichert. Im Zuge der Geschäftsstrategie prüft spar+bau jedes Investitionsprojekt, insbesondere in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Kompatibilität für das genossenschaftliche Bestandsportfolio. Bei der Finanzierung mit Spareinlagen ist das Zinsänderungsrisiko 2023 weiter gestiegen und wird durch das vorhandene Risikofrühwarnsystem eng begleitet, um kurzfristig reagieren zu können. Außerbilanzielle Finanzinstrumente sind bei spar+bau nicht im Einsatz.

Die zuvor beschriebenen Kostensteigerungen treffen spar+bau aber auch bei den Umsetzungen im Rahmen der Klimaschutzgesetzgebung. Die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen für spar+bau auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Auf Grundlage einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen und ökonomischen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, gilt es dabei etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken zu begegnen und unseren genossenschaftlichen Förderauftrag nicht aus den Augen zu verlieren.

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

Das Adressenausfallrisiko im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung von spar+bau wird als gering eingestuft, insbesondere da die monatlichen Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschriftentzügen zufließen. So betragen die Forderungsausfälle im Jahr 2023 lediglich 0,25 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auch die Ausfallrisiken im Wertpapierportfolio werden als sehr gering eingeschätzt. Ziel sämtlicher Anlagen bleibt unverändert die Liquiditätssicherung. In diesem Rahmen erfolgt eine breite und hoch sensible Streuung der Anlagen unter Berücksichtigung einer Kapitalanlagestrategie ohne Fremdwährungsrisiken.

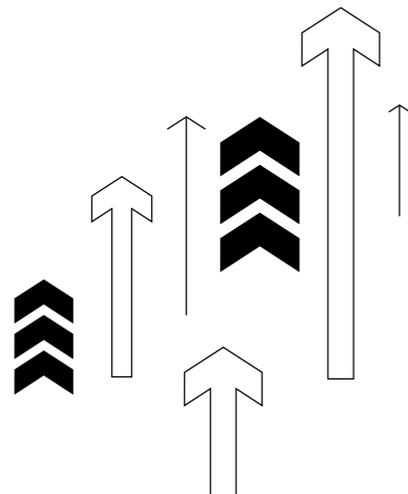


UM 7,8 MIO € (+ 1,7 %) IST DIE BILANZSUMME VON SPAR+BAU IM GESCHÄFTSJAHR 2023 GESTIEGEN – AUF NUNMEHR

476
Millionen Euro

-48,1%
CO₂

GEGENÜBER 1990
HABEN WIR 2023 IM
GEBÄUDEBESTAND
48,1 % WENIGER
CO₂-EMISSIONEN
(KLIMABEREINIGT)
AUSGESTOSSEN.



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

Bei den operationellen Risiken beobachtet spar+bau sehr intensiv die relevanten Risiken im Bereich der Cyber- und Informationssicherheit. Die Bedrohung wird nach Aussage des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik im Lagebericht zur IT-Sicherheit in Deutschland 2023 als „so hoch wie noch nie“ und die Lage als angespannt bis kritisch bewertet. Der Einsatz von Ransomware bleibt, wie in den Vorjahren, die Hauptbedrohung. Dieses Risikoumfeld treibt spar+bau dazu, weitere Maßnahmen zur Cyber-Resilienz einzuführen und sich auf Vorfälle vorzubereiten.

CHANCEN UND AUSBLICK

Wie in der strategischen Planung vorgesehen, hat spar+bau im Geschäftsjahr 2023 seine Investitionen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen intensiviert.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 für Bestands Pflegemaßnahmen in der Modernisierung und Instandhaltung 43,39 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche investiert. Davon waren 20,49 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche für die Reduzierung von CO₂-Emissionen.

Für das Geschäftsjahr 2024 sieht der Wirtschafts- und Finanzplan eine Steigerung der CO₂-Minderungs- investitionen um 49,01 Prozent auf 16,7 Mio. Euro vor.

Ergänzend beinhaltet die Investitionsplanung für das Jahr 2024 ein Investitionsvolumen im Neubau in Höhe von rund 9,5 Mio. Euro.

Mit diesen Investitionen sehen wir die Chance, auf Grundlage der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, der bereits seit Jahren durchgeführten energetischen Maßnahmen im Gebäudebestand und einer vorliegenden Klimastrategie zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum im Portfolio anzubieten. Mit einer geplanten Ausweitung der Investitionsaktivitäten bei den energetischen Sanierungen und einer damit verbundenen Umstellung der Versorgung mit fossilfreier Energie und hoher Versorgungssicherheit schaffen wir bei einer effizienten Bewirtschaftung ein attraktives Angebot, insbesondere bei den Mietnebenkosten. Perspektivisch sichert spar+bau durch diese Maßnahmen den genossenschaftlichen Förderauftrag sowie Akquisitionschancen für potenzielle Mitglieder.

Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 44,7 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von 10,7 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 15,1 Mio. Euro wird ein Jahresüberschuss von rund 1,4 Mio. Euro erwartet.

Die aktuellen Polykrisen erschweren mit den zahlreichen Risikofaktoren eine verlässliche Prognose. Dazu zählen die anhaltenden Unsicherheiten in Bezug auf den Konjunkturverlauf, insbesondere aber die gesetzlichen Rahmenbedingungen verbunden mit einer erforderlichen Förderkulisse, um die Herausforderungen sozialgerecht zu lösen.

Mit einer großen Solidargemeinschaft von über 27.000 Mitgliedern und einer soliden wirtschaftlichen Tragfähigkeit blickt spar+bau trotz der hohen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen positiv in die Zukunft und wird auch in den kommenden Jahren auf Grundlage seiner genossenschaftlichen Prinzipien das Unternehmen zukunftsfähig entwickeln .

Hannover, den 23. Februar 2024

Der Vorstand


 Rainer Detjen


 Udo Frommann


KLIMA Wende:

*Wasserdichte
Anpassungs-
konzepte*

ZU EINER
NACHHAL-
TIGEN STADT-
ENTWICKLUNG
GEHÖREN
ANPASSUNGEN
AN DIE FOLGEN
DES KLIMAWANDELS.



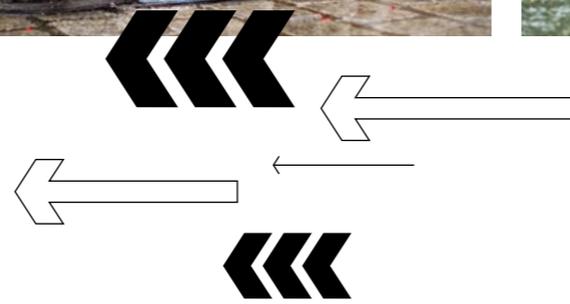


Mit dem Ziel, städtische Entwässerungssysteme nachhaltig zu transformieren, startete 2019 das Forschungsprojekt TransMIT. Auch die Stadt Hannover war daran beteiligt, Lösungswege für eine Anpassung an Starkregen und Hitze zu entwickeln. Einer der erarbeiteten Lösungswege besteht in einer optimierten Regenwasserbewirtschaftung durch Entsiegelung, begrünte Fassaden, Gründächer und Versickerung auf dem Grundstück. Im Rahmen des Projekts TransKOM werden die Ergebnisse seit September 2022 verstetigt. Beide Projekte unterstützt das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF).

WIR PASSEN das an!

2023 war klimatechnisch ein turbulentes Jahr: Im Sommer herrschten Trockenheit und Dürre, wegen sinkender Grundwasserpegel verhängte die Region Hannover sogar ein Bewässerungsverbot. Gleichzeitig sorgten starke Regenfälle bereits im Juni für überflutete Straßen und vollgelaufene Keller. Mit Hochwasser endete auch das Jahr: Flüsse traten über die Ufer, Wohngebiete standen unter Wasser und Felder verwandelten sich in Seenlandschaften.

Extreme Wetterereignisse gab es schon immer. Doch durch den Klimawandel werden sie laut Prognosen von Meteorologen und Klimaforschern in Zukunft häufiger und unberechenbarer: „Wir müssen uns auf Hitzeperioden im Sommer mit anhaltenden Trockenphasen einstellen, aber auch auf Starkregenereignisse und vermehrte Niederschläge in den Wintermonaten“, sagt Elisabeth Czorny, Leiterin des Bereichs Umweltschutz der Stadt Hannover.



MIT GRÜNEN
MASSNAHMEN
UND PROJEK-
TEN SETZT
SPAR+BAU
SICH DAFÜR
EIN, DIE STADT
GEGEN HITZE
UND STARK-
REGEN ZU
WAPPEN.

Großstädte wie Hannover sind davon besonders betroffen. Auf den vielen mit Beton oder Asphalt versiegelten Flächen kann Regenwasser nicht oder nur schwer im Boden versickern. Bei Starkregen besteht die Gefahr, dass das Wasser die Kanalisation überlastet und Straßen und Plätze überflutet. Bei Hitze hingegen absorbieren Beton und Asphalt die Sonneneinstrahlung und sorgen für höhere Temperaturen als im Umland.

KLIMARESILIENZ ALS LEITPRINZIP

spar+bau hat im Rahmen des 2022 erarbeiteten Klimapfads Maßnahmen zur CO₂-Einsparung definiert. Durch energetische Gebäudesanierung und energieeffizienten Neubau sollen die CO₂-Emissionen bis 2030 um 68 Prozent reduziert werden. Bis 2045 wollen wir klimaneutral sein. Klar ist aber auch: Trotz aller Klimaschutzmaßnahmen kann der Klimawandel nur abgemildert, aber nicht aufgehoben werden. „In die Planungs- und Gestaltungsprozesse von Städten, Quartieren und Wohnungen müssen daher Maßnahmen integriert werden, die sie widerstandsfähiger gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels machen“, sagt Imke Sperling von der Abteilung Planen und Bauen bei spar+bau.

Wissenschaftlich betrachtet sei Hannover bereits gut auf die Folgen des Klimawandels vorbereitet, meint Elisabeth Czorny. So zeige die Stadtklimaanalyse, welche Bereiche besonders von Hitze betroffen sind, und auf der Starkregenhinweiskarte der Stadtentwässerung Hannover sei erkennbar, wo bei Starkregen das Wasser landet. „Was uns jetzt noch fehlt, ist die konsequente Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen.“

STARKREGEN STELLT STADTENTWÄSSERUNG VOR HERAUSFORDERUNGEN

Bei der Anpassung an Starkregenereignisse spielt das Entwässerungssystem eine wichtige Rolle. Derzeit fließen Regen- und Schmutzwasser in den alten Bestandsquartieren der Nord-, Ost- und Südstadt und aus Teilen von Linden noch gemeinsam in Mischwasserkanäle. Bei Starkregenereignissen können die Kläranlagen die Wassermengen nicht aufnehmen, sodass über Notabschläge verunreinigtes Wasser in die Leine abgeleitet werden muss. „Um die Wassermengen zu reduzieren, ist es wichtig, das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern oder in Anlagen zu sammeln und dann langsam in den Kanal abzugeben“, so Sperling.

DIE STARKREGENHINWEISKARTE

Auf der Starkregenhinweiskarte der Stadt Hannover sehen Sie, welche Bereiche der Stadt bei Starkregen überflutet werden könnten. Grundstückseigentümer können eine spezielle Anfrage an die Stadtentwässerung stellen, um grundstücksscharfe Details zu bekommen: www.starkregen-hannover.de

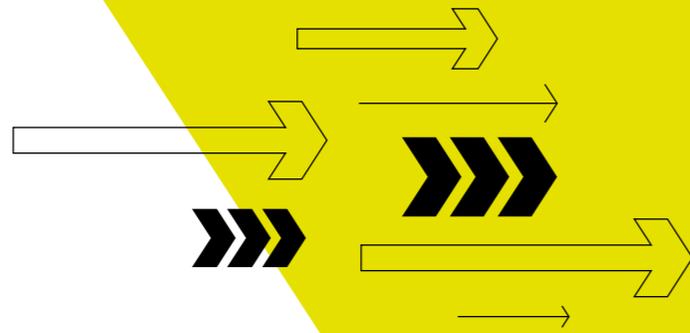


Bei Neubaugebieten ist die Regenwasserversickerung im Bebauungsplan oft bereits vorgeschrieben. „Sprechen sich die Fachplaner frühzeitig miteinander ab, können Versickerungsflächen, die Fließwege des Wassers bei Starkregenereignissen sowie Notüberlaufflächen in die Straßen- und Freiraumgestaltung integriert werden. Unsere wirkliche Herausforderung sind die Bestandsquartiere“, erklärt Czorny. Hier seien die Möglichkeiten der Stadt eingeschränkt – denn rund 50 Prozent der Stadtfläche gehörten privaten Eigentümern, Wohnungsbaugesellschaften oder eben Wohnungsgenossenschaften. Daher sei eine Zusammenarbeit zwischen Stadt und Grundstückseigentümern wichtig.

TRANSMIT: INNOVATIVE KONZEPTE FÜR DIE STADTENTWÄSSERUNG

Mit diesem Ziel startete 2019 ein vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördertes Projekt zur ressourcenoptimierten Transformation von Misch- und Trennentwässerungen – kurz TransMiT. Neben der Stadt Hannover, der Leibniz Universität Hannover, der Universität Leipzig und der Stadt Hildesheim sowie Stadtentwässerungen und Wirtschaftsunternehmen war auch spar+bau an dem Projekt beteiligt.

Erforscht haben wir dabei unter anderem, inwieweit die Stadtentwässerung Wohnungsbaugesellschaften bei der Wartung von Versickerungsanlagen unterstützen kann. Außerdem ging es um Möglichkeiten für die Stadt, Flächen von privaten Eigentümern für die Rückhaltung oder Versickerung von Wasser anzumieten. Zweiter Schwerpunkt für spar+bau waren die Potenziale des Urban Gardening. In einem unserer Innenhöfe in Hannover-Linden wurde untersucht, ob Regenwasser zur Bewässerung von Hochbeeten genutzt werden kann.



TRANSKOM: HITZESCHUTZMASSNAHMEN IM BLICK

Auf TransMiT folgte 2022 das Projekt TransKOM, um die Ergebnisse weiter zu untersuchen. Die Bilanz fällt gemischt aus: So ergab die Untersuchung zum Urban Gardening, dass die Nutzung von Regenwasser aufgrund des geringen Wasserbedarfs der Hochbeete in unserem Innenhof nicht relevant ist. Auch eine Unterstützung der Stadtentwässerung bei der Wartung privater Versickerungsanlagen ist derzeit nicht möglich. Die Untersuchungen zu einer möglichen Verpachtung von Versickerungsflächen an die Stadt laufen noch.

Vielversprechender sind, laut Imke Sperling, die Forschungen zu einer weiteren Anpassungsmaßnahme: „Woran wir im Rahmen von TransKOM am meisten arbeiten, sind die Schnittstellen mit der Stadt in Bezug auf die Hitzevorsorge.“ Hier untersucht spar+bau Hitzeschutzmaßnahmen aus Sicht der Wohnungsunternehmen und bewertet sie hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile, ihrer Wirksamkeit und Umsetzbarkeit. Ziel ist, in Zusammenarbeit von Stadt und Grundstückseigentümern geeignete Maßnahmen für die einzelnen Stadtquartiere zu erarbeiten, zu priorisieren und umzusetzen.

GRÜN, GRÜN, GRÜN: KLIMAAANPASSUNG IN HANNOVER

Für eine grünere Stadt hat sich der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün zum Ziel gesetzt, für jeden aus Verkehrssicherheitsgründen gefällten Baum drei neue Bäume zu pflanzen: „Wir versuchen den Baumbestand in der Stadt deutlich aufzubauen, denn der natürliche Schatten und die Kühlung eines Baumes sind das Beste, was wir gegen Hitze in der Stadt tun können“, sagt Elisabeth Czorny. Gleichzeitig prüft die Stadt, wo Flächen entsiegelt und begrünt werden können. Für mehr Grün in der Innenstadt soll darüber hinaus im Rahmen des Projekts „City-Roofwalks“ das oberste Parkdeck des Parkhauses Schmiedestraße in einen Dachgarten verwandelt werden. „Unsere Vision ist eine Dachgarten-Landschaft in der Innenstadt“, sagt Czorny. „Könnte man auf Stegen hoch über den Straßen von einem grünen Dach zum nächsten gehen, wäre das ein Traum.“

38,8 C°

Höchstwert



2023 WAR
IN DEUTSCHLAND
DAS WÄRMSTE
JAHR SEIT
MESSBEGINN
IM JAHR 1881

Auch spar+bau setzt bereits Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel um: Dämmmaßnahmen an Gebäuden sparen Heizkosten und sorgen im Sommer für kühlere Innentemperaturen. Zudem schützen helle Fassadenanstriche vor Hitze, da sie das Sonnenlicht deutlich weniger reflektieren. Die Schaffung von Grünflächen ist ebenfalls ein wichtiger Faktor. Deswegen werden auf vielen unserer Grundstücke die Wiesen seltener gemäht. „Scheint die pralle Sonne auf eine kurz geschorene Wiese, ist sie nicht viel besser als eine gepflasterte Fläche“, erklärt Imke Sperling. „Aber wenn die Pflanzen höher wachsen, hat die Wiese einen großen Kühleffekt.“

VIELE KLEINE MASSNAHMEN MACHEN EINEN UNTERSCHIED

Grün wird es zunehmend auch auf Nebengebäuden wie Fahrrad- oder Müllhäuschen von spar+bau. Für deren Bau müssen Flächen versiegelt werden, zum Ausgleich werden die Dächer aber mit widerstandsfähigen Sedum-Pflanzen bepflanzt. Die grünen Dächer strahlen weniger Hitze ab als Metall- oder Betondächer und können auch etwas Regenwasser aufnehmen. „Das sind Kleinigkeiten, die aber in der Summe einen großen Unterschied machen“, räumt Sperling ein. 





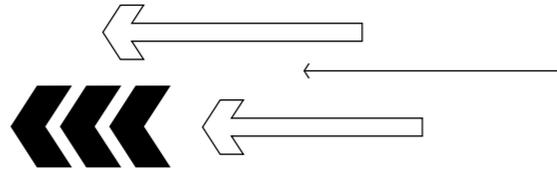
**DIE GESCHÄTZTEN FOLGEKOSTEN
DES KLIMAWANDELS BIS 2050
LIEGEN DEUTSCHLAND-
WEIT BEI 280 BIS 900
MILLIARDEN EURO.**

Auch beim Bau von Fahrradbügel setzt spar+bau verstärkt auf grüne Lösungen mit Rasenliner-Steinen. In die Zwischenräume der Betonstege wird Rasen oder Sedum gesät, wodurch ein Teil des Regenwassers direkt versickern kann.

KLIMAAANPASSUNG – FLÄCHENKONKURRENZ UND KOSTENFAKTOR

Den Spagat zwischen der Anpassung an den Klimawandel und weiteren Anforderungen sieht Sperling als eine der größten Herausforderungen: „Am liebsten würden wir überall Bäume pflanzen. Aber in einem Vorgarten liegen viele Leitungen und wo Leitungen sind, kann man schlecht Bäume pflanzen.“

Flächenkonkurrenz stellt auch für die Stadt eine Herausforderung dar: „Möchten wir mehr Grün, dann streiten wir uns um den Platz, den im Moment noch die Autos einnehmen“, bedauert Czorny. Und während die einen sich eine autofreie, grünere Innenstadt wünschen, fürchten andere, das Stadtzentrum könnte dadurch an Kaufkraft verlieren.



Eine weitere Herausforderung: Klimaanpassungsmaßnahmen kosten Geld. „Wir können es uns als Stadt nicht leisten, beispielsweise Straßen umzugestalten, die nicht ohnehin saniert werden müssen“, räumt Czorny ein. Der finanzielle Aspekt beschäftigt auch spar+bau: „Bezahlbares Wohnen ist ein wichtiger Grundsatz der Genossenschaft. Deshalb haben wir die Kosten immer im Blick und können nicht einfach alles umsetzen“, so Sperling.

MIT OPTIMISMUS IN DIE ZUKUNFT

An Visionen für die Zukunft mangelt es nicht. So wurde im Rahmen von TransKOM die Idee diskutiert, Wärme aus Abwasser zu gewinnen. Auch könnten Regenwasserkanäle künftig genutzt werden, um Regenwasser zu speichern und damit im Sommer Bäume zu bewässern. „Es gibt bereits viele Pilot- und Forschungsprojekte, die sich damit beschäftigen“, sagt Imke Sperling. In die Zukunft blickt sie optimistisch: „Es muss etwas getan werden. Aber wir haben angefangen und ich bin zuversichtlich, dass wir das in Zukunft gut hinbekommen. Der Mensch ist schließlich anpassungsfähig.“

Den Optimismus teilt Elisabeth Czorny: „Klimaanpassungsmaßnahmen erhöhen die Lebensqualität in unserer Stadt und stoßen auf breite Zustimmung in der Bevölkerung. Die aktive Mitwirkung von spar+bau stimmt mich hoffnungsfroh, dass wir gemeinsam eine richtige Bewegung für ein lebenswertes, klimangepasstes Hannover in Gang setzen können.“



Das Geschäfts- JAHR in Zahlen

>> BILANZ

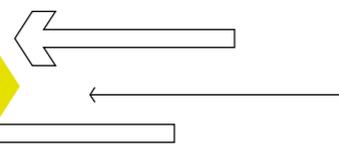
>> GEWINN-
UND VERLUST-
RECHNUNG

>> ANHANG ZUM
JAHRESABSCHLUSS



BILANZ

zum
31. Dezember 2023



AKTIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

184.365,00 72.283,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter
6. Bauten auf fremden Grundstücken
7. Technische Anlagen
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung
9. Anlagen im Bau
10. Bauvorbereitungskosten
11. Geleistete Anzahlungen

347.534.768,12 347.054.680,14
8.529.550,26 8.789.978,26
1.934.115,73 1.934.115,73
133.117,55 133.117,55
7.047,57 10.113,40
74.216,00 89.060,00
191.873,00 57.746,00
676.205,00 603.777,00
20.032.278,54 5.455.196,23
1.295.854,41 609.524,54
0,00 **380.409.026,18** 27.311,93

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Beteiligungen
3. Wertpapiere des Anlagevermögens
4. Andere Finanzanlagen

3.805.782,11 3.805.782,11
212.304,60 212.304,60
59.156.902,94 64.518.022,04
900,00 **63.175.889,65** 900,00

Anlagevermögen insgesamt

443.769.280,83 433.373.912,53

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

13.265.652,56 12.211.983,99

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
4. Sonstige Vermögensgegenstände

142.287,37 102.068,26
423,47 2,00
170.659,55 175.815,85
731.069,51 **1.044.439,90** 645.459,15

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

17.900.542,40 21.615.930,05

Umlaufvermögen gesamt

32.210.634,86 34.751.259,30

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

64.668,29 97.285,28

BILANZSUMME

476.044.583,98 468.222.457,11

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder
2. der verbleibenden Mitglieder
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen
Rückständige fällige Einzahlungen: 1.125,00 € (Vorjahr 1.500,00 €)

744.350,00 569.625,00
23.769.450,00 24.233.575,00
452.000,00 **24.965.800,00** 33.050,00

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:
271.309,13 € (Vorjahr: 285.151,30 €)
2. Bauerneuerungsrücklage
3. Andere Ergebnisrücklagen
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:
2.090.502,23 € (Vorjahr: 1.607.888,08 €)

11.431.699,04 11.160.389,91
13.369.432,95 13.369.432,95
63.216.579,03 **88.017.711,02** 61.126.076,80

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen

2.713.091,28 2.851.513,03
-271.309,13 **2.441.782,15** -285.151,30

Eigenkapital insgesamt

115.425.293,17 113.058.511,39

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen
2. Steuerrückstellungen
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung
4. Sonstige Rückstellungen

10.355.658,00 10.896.005,00
163.700,00 154.300,00
2.462.000,00 2.462.000,00
6.470.243,00 **19.451.601,00** 6.231.848,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
3. Spareinlagen
a) mit vereinb. Kdgfrist von 3 Monaten: 216.699.152,86 €
(Vorjahr: 211.994.480,79 €)
b) mit vereinb. Kdgfrist von mehr als 3 Monaten: 871.561,98 €
(Vorjahr: 947.453,26 €)
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen
5. Erhaltene Anzahlungen
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
9. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern: 384.387,84 € (Vorjahr: 294.099,70 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 645,86 € (Vorjahr: 60.826,28 €)

66.427.697,77 71.743.097,97
26.957.519,60 28.025.715,32
217.570.714,84 212.941.934,05
11.682.400,00 7.253.000,00
14.347.583,75 13.070.157,54
381.312,39 246.752,15
2.835.961,10 1.218.091,30
38.901,42 41.456,56
902.607,32 **341.144.698,19** 808.109,97

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

22.991,62 71.477,86

BILANZSUMME

476.044.583,98 468.222.457,11

GEWINN- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis
31. Dezember 2023

(ALLE ANGABEN IN EURO)	2023	2022
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.221.620,66	53.437.016,00
b) aus Betreuungstätigkeit	31.397,97	35.059,91
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	622.890,83	633.381,02
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.053.668,57	233.091,45
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	130.930,70	183.266,33
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.674.419,93	1.577.429,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.028.150,71	24.778.019,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	310.627,62	352.264,41
Rohergebnis	33.396.150,33	30.968.959,93
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.428.745,24	4.215.456,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 581.856,72 € (Vorjahr: 590.947,06 €)	1.429.476,32	1.403.788,65
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.799.453,05	13.466.181,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.544.351,79	3.444.415,99
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	170.965,21	175.830,09
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	488.919,45	189.044,95
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 80,70 € (Vorjahr: 4,06 €)	5.146.990,31	4.232.381,14
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	231.869,06	-23.722,92
13. Ergebnis nach Steuern	4.475.149,22	4.595.333,76
14. Sonstige Steuern	1.762.057,94	1.743.820,73
15. Jahresüberschuss	2.713.091,28	2.851.513,03
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	271.309,13	285.151,30
BILANZGEWINN	2.441.782,15	2.566.361,73

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS AUF DEN 31.12.2023

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 05. Oktober 2022, eingetragen ins Genossenschaftsregister am 24. November 2022.
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

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

Der Jahresabschluss der 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.

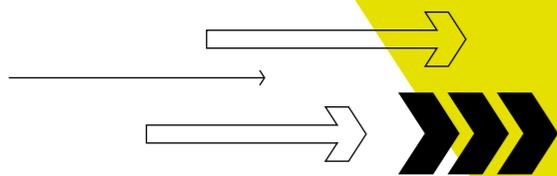
Die technischen Anlagen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer oder degressiver Abschreibung aufgrund des 2. Corona-Steuerhilfegesetzes nach den steuerlichen AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.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

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

HERSTELLUNGSKOSTEN

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



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

ABSCHREIBUNGEN

Es wird folgendermaßen beschrieben:

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
- in 1997 erworbene Wohnbauten degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG

Außenanlagen

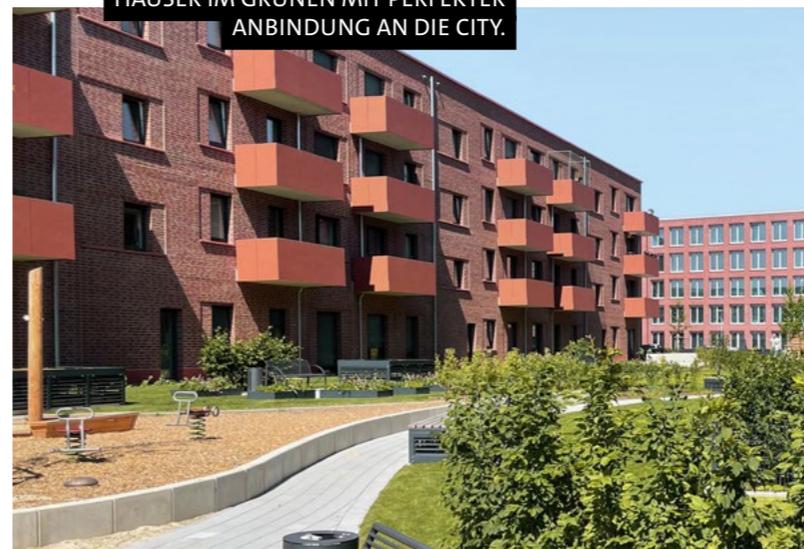
Verwaltungs- und andere Gebäude

Garagen

NUTZUNGSDAUER

60 Jahre
 80 Jahre
 bis zu 10 Jahre
 bis zu 40 Jahre
 50 bzw. 80 Jahre
 10 Jahre
 25 bzw. 50 Jahre
 20 Jahre

DAS BUCHHOLZER GRÜN BIETET MODERNE MEHRFAMILIENHÄUSER IM GRÜNEN MIT PERFEKTER ANBINDUNG AN DIE CITY.



FINANZANLAGEN

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten am Bilanzstichtag rechtlich noch nicht entstandene Steuererstattungsansprüche für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 282,0 TEuro und Gewerbesteuer in Höhe von 312,0 TEuro.

RÜCKSTELLUNGEN

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-/Gehaltssteigerung sowie ein Rententrend von 3,00 % angesetzt. Als Rechnungszinsfuß wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 % zum 31.12.2023 zugrunde gelegt (31.12.2022 1,79 %).

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.



IM ERSTEN BAUABSCHNITT
IN KRONBERG-SÜD ENTSTANDEN
BEREITS 97 WOHNUNGEN, EINE
TAGESPFLEGE UND EINE
WOHNGRUPPE
DER AWO.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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

- > Fertigstellung von 11 Wohnungen in Hannover, Oberricklingen.
- > Im Bau befinden sich 89 Wohnungen in Kronsberg-Süd (Baufeld B 9) in Hannover, Bemerode.
- > Die Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthalten Modernisierungskosten in Höhe von 12,3 Mio. Euro.

FINANZANLAGEN

Die „Anteile an verbundenen Unternehmen“ bestehen mit 100 % des Stammkapitals (100.000,00 Euro) an der Niedersächsischen

Bauträger-Gesellschaft mbH, Hannover (NBG). Das Eigenkapital der NBG beträgt 4.064.184,24 Euro. Das aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die Spar- und Bauverein eG abzuführende Jahresergebnis beläuft sich auf 170.965,21 Euro.

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

UMLAUFVERMÖGEN

Die „Unfertigen Leistungen“ umfassen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 1.150,00 Euro (Vorjahr: 1.150,00 Euro).

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 94.668,00 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: 2,9 Mio. Euro

VERBINDLICHKEITEN

Die „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ reduzierten sich im Geschäftsjahr um 5,3 Mio. Euro und die „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ um 1,1 Mio. Euro.



Die „Spareinlagen“ haben sich im Geschäftsjahr aufgrund der Zinsentwicklungen um 4,6 Mio. Euro erhöht. Die Verbindlichkeiten aus Sparbriefen erhöhten sich aufgrund der Ausgabe eines neuen Sparbriefes um 4,4 Mio. Euro.

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

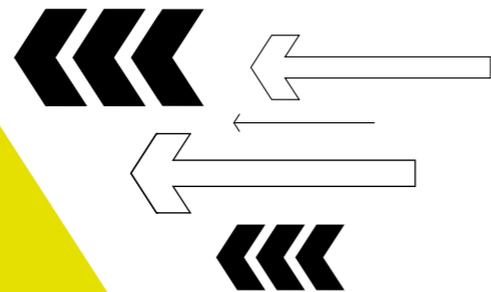
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

546.768,7
Quadratmeter

WOHN- UND NUTZRAUMFLÄCHE STEHEN
UNSEREN MIETERN ZUR VERFÜGBARKEIT – DAS
SIND 836,82 M² MEHR ALS IM VORJAHR.

AKTIVA

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVER- MÖGENS 2023



Gem. § 284 Abs. 3 Satz 4 HGB sind
in keinem Posten des Anlagevermögens
Fremdkapitalzinsen aktiviert worden.
Bei den Abgängen im Posten
„Grundstücke mit Wohnbauten“
handelt es sich um Zuschüsse.

ALLE ANGABEN IN EURO	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2023	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.975.600,41	135.441,37	39,00	47.814,20	2.158.816,98
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	609.748.631,70	12.625.692,79	2.999.843,78	4.984.374,91	624.358.855,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.380.498,42	101.909,99	0,00	0,00	20.482.408,41
3. Grundstücke ohne Bauten	2.352.482,74	0,00	0,00	0,00	2.352.482,74
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	133.117,55	0,00	0,00	0,00	133.117,55
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	87.968,62	0,00	27.720,54	0,00	60.248,08
6. Bauten auf fremden Grundstücken	315.135,82	0,00	0,00	0,00	315.135,82
7. Technische Anlagen	92.949,36	148.835,32	0,00	0,00	241.784,68
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.935.888,71	275.747,40	195.456,54	3.404,83	3.019.584,40
9. Anlagen im Bau	5.455.196,23	19.223.349,88	0,00	-4.646.267,57	20.032.278,54
10. Bauvorbereitungskosten	609.524,54	1.024.437,21	0,00	-338.107,34	1.295.854,41
11. Geleistete Anzahlungen	27.311,93	23.907,10	0,00	-51.219,03	0,00
	642.138.705,62	33.423.879,69	3.223.020,86	-47.814,20	672.291.750,25
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11
2. Beteiligungen	212.304,60	0,00	0,00	0,00	212.304,60
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	64.518.022,04	0,00	5.361.119,10	0,00	59.156.902,94
4. Andere Finanzanlagen	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00
	68.537.008,75	0,00	5.361.119,10	0,00	63.175.889,65
GESAMTSUMME	712.651.314,78	33.559.321,06	8.584.178,96	0,00	737.626.456,88

ABSCHREIBUNGEN 01.01.2023	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN 31.12.2023	BUCHWERT 31.12.2023	BUCHWERT 31.12.2022
1.903.317,41	71.134,57	0,00	0,00	1.974.451,98	184.365,00	72.283,00
262.693.951,56	14.130.135,94	0,00	0,00	276.824.087,50	347.534.768,12	347.054.680,14
11.590.520,16	362.337,99	0,00	0,00	11.952.858,15	8.529.550,26	8.789.978,26
418.367,01	0,00	0,00	0,00	418.367,01	1.934.115,73	1.934.115,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.117,55	133.117,55
77.855,22	0,00	24.654,71	0,00	53.200,51	7.047,57	10.113,40
226.075,82	14.844,00	0,00	0,00	240.919,82	74.216,00	89.060,00
35.203,36	14.708,32	0,00	0,00	49.911,68	191.873,00	57.746,00
2.332.111,71	206.292,23	195.024,54	0,00	2.343.379,40	676.205,00	603.777,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.032.278,54	5.455.196,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.295.854,41	609.524,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.311,93
277.374.084,84	14.728.318,48	219.679,25	0,00	291.882.724,07	380.409.026,18	364.764.620,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11	3.805.782,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.304,60	212.304,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.156.902,94	64.518.022,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00	900,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.175.889,65	68.537.008,75
279.277.402,25	14.799.453,05	219.679,25	0,00	293.857.176,05	443.769.280,83	433.373.912,53

PASSIVA

RÜCK-
STELLUNGS-
SPIEGEL
2023

CIRCA 237.000 ZUSÄTZLICHE
WOHNUNGEN WERDEN BIS ZUM
JAHR 2040 IN NIEDERSACHSEN
BENÖTIGT.

ALLE ANGABEN IN EURO	STAND 01.01.2023	NOMINELLE RÜCKSTELLUNGSBEWEGUNG		ZUFÜHRUNG	ZINSEFFEKT	STAND 31.12.2023
		VERBRAUCH	AUFLÖSUNG		AB-/AUFZINSUNG	
1. Rückstellungen für Pensionen	10.896.005,00	245.665,00	486.438,00	0,00	191.756,00	10.355.658,00
2. Steuerrückstellungen	154.300,00	154.300,00	0,00	163.700,00	0,00	163.700,00
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	1.496.000,00	1.494.391,42	1.608,58	1.817.400,00	0,00	1.817.400,00
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	628.371,00	567.661,26	0,00	576.077,70	1,56	636.789,00
4.3 Prüfungskosten	84.000,00	83.703,11	296,89	85.000,00	0,00	85.000,00
4.4 Jahresabschlusskosten	136.000,00	133.236,00	2.764,00	147.000,00	0,00	147.000,00
4.5 Schönheitsreparaturen	2.744.682,00	144.265,07	42.190,93	394.160,51	-65.596,51	2.886.790,00
4.6 Jubiläen	42.239,00	0,00	9.304,00	0,00	-229,00	32.706,00
4.7 Urlaub	68.000,00	68.000,00	0,00	66.600,00	0,00	66.600,00
4.8 Berufsgenossenschaft	38.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.500,00
4.9 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete vermietete Wohnungen	2.004,00	0,00	0,00	2.004,00	0,00	4.008,00
4.10 Sächliche Verwaltungskosten	88.187,00	27.407,18	2.979,82	46.000,00	0,00	103.800,00
4.11 Anpassungsverpflichtungen	545.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	545.650,00
4.12 Rückstellung für Betriebskosten	358.215,00	223.594,88	134.620,12	0,00	0,00	0,00
4.13 Rückstellung nach CO ₂ KostAufG	0,00	0,00	0,00	106.000,00	0,00	106.000,00
	6.231.848,00	2.742.258,92	193.764,34	3.240.242,21	-65.823,95	6.470.243,00
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	19.744.153,00	3.142.223,92	680.202,34	3.403.942,21	125.932,05	19.451.601,00



PASSIVA

VERBINDLICH-
KEITENSPIEGEL
2023



8.185
Wohnungen

GEHÖREN
IM JAHR 2023
ZUM BESTAND
VON SPAR+BAU.

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)	66.427.697,77 (71.743.097,97)	5.039.744,70 (5.139.361,00)	17.878.984,84 (17.995.320,37)	43.508.968,23 (48.608.416,60)	66.427.697,77 (71.743.097,97)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)	
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	26.957.519,60 (28.025.715,32)	3.433.585,93 (1.068.195,64)	3.369.132,17 (4.476.381,72)	20.154.801,50 (22.481.137,96)	26.957.519,60 (28.025.715,32)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	14.347.583,75 (13.070.157,54)	14.347.583,75 (13.070.157,54)					
aus Vermietung (Vorjahr)	381.312,39 (246.752,15)	381.312,39 (246.752,15)					
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.835.961,10 (1.218.091,30)	2.835.961,10 (1.218.091,30)					
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	38.901,42 (41.456,56)	38.901,42 (41.456,56)					
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	902.607,32 (808.109,97)	902.607,32 (808.109,97)					
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)	111.891.583,35 (115.153.380,81)	26.979.696,61 (21.592.124,16)	21.248.117,01 (22.471.702,09)	63.663.769,73 (71.089.554,56)	93.385.217,37 (99.768.813,29)		
SPAREINLAGEN							
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	216.699.152,86 (211.994.480,79)						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	871.561,98 (947.453,26)						
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)	217.570.714,84 (212.941.934,05)						
VERBINDLICHKEITEN AUS SPARBRIEFEN (Vorjahr)	11.682.400,00 (7.253.000,00)		565.100,00 (1.143.500,00)	11.117.300,00 (6.109.500,00)			
GESAMTSUMME (Vorjahr)	341.144.698,19 (335.348.314,86)	26.979.696,61 (21.592.124,16)	21.813.217,01 (23.615.202,09)	74.781.069,73 (77.199.054,56)	93.385.217,37 (99.768.813,29)		

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die „Umsatzerlöse“ enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 12.369.253,77 Euro (Vorjahr: 12.180.898,53 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 2,9 Mio. Euro.

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind die Erträge aus der Abzinsung gem. § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 65.825,66 Euro (Vorjahr: 46.048,08 Euro) enthalten.

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 191.757,71 Euro (Vorjahr: 202.926,09 Euro) enthalten.

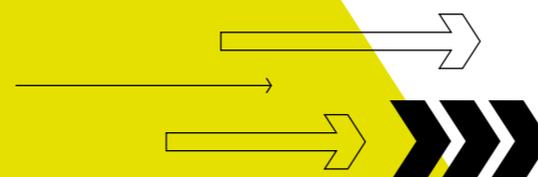
Die „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ resultieren aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

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 12,1 Mio. Euro. Auf ein Neubauvorhaben in Kronsberg-Süd entfällt dabei ein Betrag von 9,3 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 59,1 TEuro.

Aus Lizenzverträgen bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 3,4 TEuro.

Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen für die Altersversorgung betragen 173,2 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

Durch den Verkauf von 98.078 Anteilen hat sich der Wert des im Anlagevermögen ausgewiesenen Wertpapier-Spezialfonds im Geschäftsjahr um 5.361.119,10 Euro vermindert. Der Buchwert zum 31.12.2023 beläuft sich daher auf 59.156.902,94 Euro, der Marktwert zum 31.12.2023 gem. § 36 InvG beträgt 57.488.323,20 Euro. Unter dem Bewertungsansatz des gemilderten Niederstwertprinzips gem. § 253 Abs. 3 HGB besteht kein Abschreibungsbedarf

2,7 Mio.

IM GESCHÄFTSJAHR WURDE EIN JAHRESÜBERSCHUSS VON 2,7 MIO. € GEGENÜBER 2,9 MIO. € IM VORJAHR ERWIRTSCHAFTET.



VORSTAND



Udo Frommann



Rainer Detjen

DURCHSCHNITTliche ARBEITNEHMERZAHL

Im Geschäftsjahr 2023 sind neben den hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 67 Arbeitnehmer beschäftigt worden. Davon waren: 65 Angestellte und 2 gewerbliche Arbeitnehmer.

MITGLIEDERBEWEGUNG

MITGLIEDER	
Stand Anfang des Jahres	27.192
Zugang	977
Zwischensumme	28.169
Abgang	745
	27.424

GESCHÄFTSANTEILE À 25,00 EURO	
Stand Anfang des Jahres	969.403
Zugang (Neuaufnahmen)	977
(weitere Anteile)	30.838
Zwischensumme	1.001.218
Abgang	50.410
	950.808

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 um 0,5 Mio. Euro auf 23,8 Mio. Euro reduziert.

NACHTRAGSBERICHT

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

SONSTIGES

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine seit dem 24. Februar 2022 sowie der Krieg Israels gegen die Hamas im Gaza-Streifen seit Oktober 2023 führt auch in Deutschland zu weiter wachsenden gesellschaftlichen Problemen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Gestiegene Energiepreise belasten die Mieter weiterhin und

Lieferengpässe bei Baumaterialien führen im zweiten Jahr in Folge zu Problemen auf den Baustellen und verzögern Neubauten. Diese Auswirkungen haben die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft im Geschäftsjahr bisher nicht nennenswert belastet. Welche möglichen Auswirkungen die weiteren Kriegsverläufe und die nach wie vor anhaltende Fluchtbewegung haben werden, bleibt abzuwarten.

HAFTSUMME

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

PRÜFUNGSVERBAND

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

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2023 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2023 von 24.179.675,00 Euro	483.593,50 Euro
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	1.958.188,65 Euro
	2.441.782,15 Euro

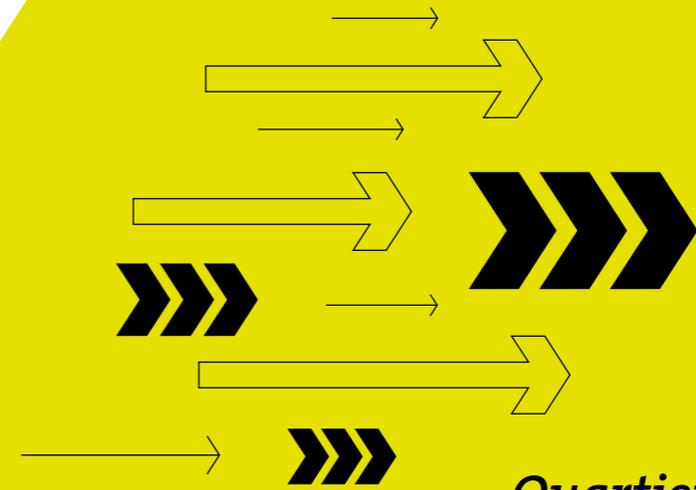
F.

VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Hannover, den 23.02.2024
Der Vorstand

Rainer Detjen

Udo Frommann



*Quartiers-
entwicklung,
die verbindet*

WOHN Wende:

SPAR+BAU SCHAFFT MIT DEN
TREFFPUNKTEN ORTE, IN DENEN
SICH ALLE GENERATIONEN
BEGEGNEN KÖNNEN.

Auf gute ZUSAMMEN- ARBEIT

GROSSE
ERFOLGE
BEGINNEN
OFT MIT
KLEINEN
GESCHICHTEN

Orte für generationsübergreifende Begegnungen und zwischenmenschlichen Austausch zu schaffen, gewinnt immer mehr an Bedeutung. Petra Fahl, Leiterin der „Quartiersentwicklung“ bei spar+bau, gibt Einblick in die bedeutsame Aufgabe ihres Fachbereiches, der seit rund fünfzehn Jahren die Nachbarschaftsangebote in den Treffpunkten initiiert und weiterentwickelt. Die Ideen der vielen Ehrenamtlichen, Kooperationspartner und Mieter fließen in die Gestaltung und Umsetzung mit ein. Ein gutes Teamwork, das in ein beflügelndes Miteinander im Stadtteil mündet.

Frau Fahl, wie beschreiben Sie die Hauptaufgaben der Quartiersentwicklung bei spar+bau?

Der Fachbereich „Quartiersentwicklung“ entwickelt – in enger Zusammenarbeit mit der AWO Region Hannover – zahlreiche Aktivitäten und Angebote, welche die Nachbarschaft und das Miteinander unserer Mitglieder stärken und festigen. Dazu gehören Stadtteilfeste, Mitgliederfahrten und eine rege Netz-

werkarbeit. Weiterhin organisieren wir Alltagshilfen und unterhalten das altersgerechte Wohnen in Groß-Buchholz.

Seit wann gibt es die Treffpunkte und vor welchem Hintergrund wurden sie gegründet?

Der erste Begegnungsort wurde 2008 in Limmer in einem ausgedienten Friseursalon eröffnet, der Limmeraner Treff. Eine Mieterin hatte uns damals in einem Brief geschrieben, dass dieser Raum leer steht, und den Wunsch nach einem Nachbarschaftstreffpunkt geäußert. Ich war zu der Zeit in der technischen Abteilung und habe für den ehemaligen Gewerberaum die Modernisierungsplanung erstellt und seine Ausstattung übernommen. Zeitgleich hatte ich damals mehr aus einer



Idee heraus ein räumliches Konzept für weitere pädagogisch betreute Treffpunkte geschrieben, das vom Vorstand aufgenommen wurde. Und so folgten die weiteren drei Treffpunkte in den Quartieren, in denen wir die meisten Bestände haben: in Groß-Buchholz, Vahrenwald und Ricklingen. Allesamt unter der Leitung der AWO Region Hannover, mit der wir eng jeden Treffpunkt entwickelt haben.

Welche Rolle spielen die Treffpunkte in der Entwicklung der jeweiligen Stadtteile und Nachbarschaften?

Die Treffpunkte sind ein fester Bestandteil für unsere Quartiere geworden. Sie entwickeln eine immer größer werdende Bedeutung für ein nachbarschaftliches Miteinander. Insgesamt werden die Angebote gut angenommen. Wir generieren viele Ideen der Bewohner, die sich gern mit einbringen können.





Selbst aktiv zu werden und Treffen mit Nachbarn zu initiieren, das versuchen wir jederzeit anzuregen und das klappt auch gut. Ich denke, dieser Erfolg strahlt positiv in den Stadtteil hinein.

Sie arbeiten viel mit Ehrenamtlichen, sind das hauptsächlich Mieter?

Zu fünfundneunzig Prozent ja. Ein Teil der Helfer, die bei der Umsetzung der Angebote mitwirken, kommt auch über Mitglieder, die in der Region wohnen. Unsere Nachbarschaftstreffpunkte beschränken sich jedoch nicht auf unsere Mieter oder Mitglieder, es dürfen alle kommen und sich auch alle engagieren. Durch dieses Engagement lebt unsere Genossenschaft. Im Schnitt haben wir ca. 55 ehrenamtliche Helfer und rund 50 regelmäßige Angebote in den Treffpunkten.

Wie fördern Sie hier den Gemeinschaftssinn und die soziale Interaktion in den Stadtteilen?

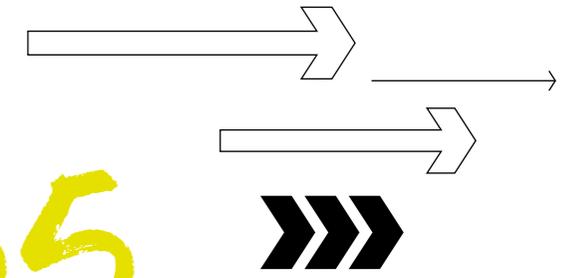
Wir fördern es, dass die Bewohner selber aktiv werden und die Veranstaltungen gestalten. Es macht etwas mit den Menschen, wenn sie die Treffen mitgestalten, daran teilhaben und sich gesehen fühlen. Das tut einfach gut. Unser Prinzip heißt: Hilfe zur Selbsthilfe. Oftmals geben wir den Anstoß und bestenfalls wird dann ein Angebot zum Selbstläufer. Zu unserer großen Freude entstand zum Beispiel im Anschluss an einen französischen Abend eine selbstorganisierte WhatsApp-Gruppe. Die Teilnehmer hatten sich quasi „gefunden“ und verabreden sich jetzt eigenständig. Diese „Geschichte im Kleinen“ ist genau das, was wir uns wünschen.

Welche Herausforderungen gibt es und welche Chancen sehen Sie darin?

Die Herausforderung ist eine ganz natürliche, weil in der Nachbarschaft verschiedene Menschen, Charaktere und Typen zusammenkommen. Da gibt es auch mal Streit und nicht nur heile Welt. Themen wie „Wer hat den Kaffee benutzt?“ oder „Wer hat den Müll nicht rausgebracht?“ sind typische

ca. 55
Ehrenamtliche

HELPER UNTERSTÜTZEN UNS REGELMÄSSIG: BEI DER ORGANISATION VON NACHBARSCHAFTSFESTEN, AUSFLÜGEN UND FREIZEITANGEBOTEN U.V.M.



DIE GUTE NACHBARSCHAFTSARBEIT IST EIN MOSAIKSTEIN FÜR DAS SOZIALE MITEINANDER IN DER STADTGESELLSCHAFT. SIE BELEBT UND STÄRKT DIE GEMEINSCHAFT IN DEN QUARTIEREN.

WG-Auseinandersetzungen. Aber sie lohnen sich, weil die Leute ins Gespräch kommen, Konflikte klären und Lösungen finden. Gerade in der heutigen Zeit und in der heutigen Gesellschaft ist es wichtig, dass auch dieser Austausch gepflegt wird. Ich glaube, es ist eine Chance, auch für die Stadtgesellschaft, dass sich die unterschiedlichsten Menschen begegnen, sich streiten und dann wieder fröhlich miteinander feiern.

Welche Zielgruppen haben Sie in den Treffpunkten?

Unsere Angebote sind generationsübergreifend offen für alle. Ob Babytreffs oder Kinderaktionen, Familienfeste oder Männerrunden, Mobilitätskreise oder Tanznachmittage, wir versuchen, alle anzusprechen. Die Generation 60 plus nutzt jedoch hauptsächlich den Raum. Das liegt ein bisschen in der Natur der Dinge. Die jüngere Generation ist durch ihre hohe Mobilität weniger auf Angebote im nahen Wohnumfeld angewiesen, sie bewegt sich im gesamten Stadtraum und ist oftmals stärker im Job oder durch ihre Kinder eingebunden. Aber punktuell kommen alle Generationen in unseren Treffpunkten zusammen.

Wie stellen Sie – auch vor dem Hintergrund der Inklusion und Integration – sicher, dass alle Gruppen der Gesellschaft einbezogen werden?

Zunächst sind alle Treffpunkte barrierefrei. Das ist wichtig. Sie sind auch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, alle Haltestellen liegen nicht weit weg. Das Thema Inklusion

ist zudem eine innere Einstellung und da kann ich für meine Kollegen von der AWO mit sprechen, die vor Ort die Nachbarschaftstreffpunkte leiten: Die innere Haltung, dass jeder Mensch willkommen ist und auf jeden Fall mitmachen kann, wird von uns allen gelebt. Verständigung und Integration finden auch in unseren Treffpunkten statt. In Ricklingen haben wir beispielsweise eine große Mieterschaft, die türkischstämmig ist, und darüber hinaus eine sehr bunte Community aus verschiedenen Kulturen. Wir gehen offen mit Unterschieden um und zur Not verständigen wir uns auch mal mit Händen und Füßen.

Welches Projekt war aus Ihrer Sicht 2023 besonders erfolgreich und warum?

Wir hatten auf dem Friedrich-Ebert-Platz in Ricklingen mit einer Kunsttherapeutin eine Mal-Aktion. Die Teilnehmer sprachen teilweise kein Deutsch. Wir verständigten uns daher auf Englisch und was nicht verstanden wurde, haben wir mit Körpersprache vermittelt. Das hat gut funktioniert. Die Therapeutin leitete uns an, einen Baum zu gestalten.





SOZIALE ORTE FÜR BEGEGNUNGEN ZU SCHAFFEN, WIRD IMMER WICHTIGER. GERADE IN EINER GESELLSCHAFT, IN DER MENSCHEN MEHR UND MEHR ISOLIERT IN DER EIGENEN BLASE LEBEN.



Jeder von uns bekam ein Einzelstück, das wir bemalen mussten. Als wir die Äste und Stücke des Stamms zusammenlegten, entstand ein kompletter Baum, den wir in unserem Treffpunkt aufhängten. Das war eine schöne Gemeinschaftsaktion, in der auch wir ein Stück zusammenwuchsen.

Eine weitere erfolgreiche Aktion war unsere TanzBar im Treffpunkt Vahrenwald. Bei Discolicht, Cocktails und Musik aus den 60er-, 70er- und 80er-Jahren feierten und tanzten wir zusammen. Die Stimmung war so super, das wir nun weitere TanzBar-Freitage planen.

Wir veranstalteten zudem ein Hobby-Speed-Dating, bei dem sich Freizeitpartner für gemeinsame Interessen finden konnten. Das gibt es nun fortlaufend. Ein weiterer fester Termin für die Bewohner aus Buchholz ist der kleine Schnack beim Einkaufen, wenn „Dieters Eierwagen“ mit seinen Spezialitäten aus der Region vorfährt. Diese Idee war so erfolgreich, dass er die älteren Herrschaften nun jeden Montag mit frischem Obst und Gemüse versorgt.

Der Laternenumzug in Vahrenwald war und ist ebenfalls eine großartige Herbstaktion, die wir jedes Jahr veranstalten. Die Kooperation mit der Schreiberjugend Hannover, deren Fanfarenzug uns begleitet, ist einfach toll.

Petra Fahl ist Diplom-Ingenieurin für Raumplanung sowie gelernte Immobilienkauffrau. Seit 2005 arbeitet sie bei spar+bau.

Hier leitet sie den Fachbereich der sozialen Quartiersentwicklung, zu dem die Bereiche Nachbarschaftsarbeit, Ehrenamt, Wohnservice Vahrenwald, altersgerechtes Wohnen, Mitgliederfahrten, Gästewohnungen, Stadtteilfeste und Stadtteilarbeit gehören.



Mit einer KiTa aus Vahrenwald verbindet uns eine lange Freundschaft: Die „Erdenkinder“ singen vor dem Laternenumzug auf dem Jahnplatz und öffnen mit ihren kleinen Stimmen die Herzen. Im Treffpunkt geben ehrenamtliche Helfer Glühwein und Schmalzbrot aus. Die ganze Aktion wird immer mehr zum Selbstläufer, 2023 nahmen rund 150 Menschen jeden Alters teil.

Sie organisieren auch andere nachbarschaftliche Begegnungen, z. B. das Jahnplatzfest. Können Sie uns etwas darüber erzählen?

Das Jahnplatzfest ist ein jährlich stattfindendes Stadtteilfest in Vahrenwald, das wir zusammen mit dem AWO-Bezirksverband auf die Beine stellen. Die teilnehmenden Organisationen, die wir aus dem Stadtteil einladen, sind beispielsweise Sportvereine, die Lebenshilfe, Grundschulen, KiTas oder öffentliche Einrichtungen. spar+bau und die AWO sind dabei die Veranstalter und Finanziers des Festes und organisieren den Gastrobereich, die Live-Band und den Walking Act. Insgesamt ist es jedoch eine gemeinschaftliche Aktion mit allen teilnehmenden Organisationen, an der viele ehrenamtliche Helfer mitwirken. Das Jahnplatzfest hat sich mittlerweile fest in der sogenannten „Stadtteilrunde“ etabliert – ein von der Stadt Hannover initiiertes Netzwerk, in dem alle Stadtteilakteure zusammenkommen. Das Programm, das wir in den letzten Jahren entwickelt haben, wird immer hochwertiger und professioneller. Die Resonanz aus der Nachbarschaft spiegelt die Freude wider, mit der dieses Fest verbunden ist – 2023 zählten wir rund 1.000 Besucher.

Zudem stellten wir diesmal den Klimaschutz in den Vordergrund und luden Umweltverbände wie die Klimaschutzagentur Hannover dazu ein, sich auf dem Fest zu präsentieren.

Was macht spar+bau für Sie außerdem zu einer sozialen Einrichtung, die viel zur Stadtteil- und Quartiersentwicklung beiträgt?

Wir investieren sehr viel in die Gestaltung unseres Bestandes und all seine Außenanlagen. Da uns ganze Quartiere gehören, prägen wir damit das Stadtbild maßgebend mit. Das macht uns per se zu einem wichtigen Akteur in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Wir arbeiten in jeder Hinsicht sozial, sei es, Mieten bezahlbar zu halten, drohenden Wohnungsverlust abzuwenden oder eine gute Nachbarschaft zu fördern. Wir sind in vielen Netzwerken vertreten und unterstützen durch Spenden und Sponsoring lokale Vereine und Aktionen in den Bereichen Sport, Kultur, Umwelt, Kinder und Soziales. Unser genossenschaftliches Prinzip macht uns zu einer sozialen Einrichtung.

Welche Pläne oder Visionen haben Sie für die zukünftige Entwicklung der Treffpunkte und Quartiere?

Für die Treffpunkte wünsche ich mir, dass wir den Status quo mit all seiner Lebendigkeit halten können. Die Betriebskosten, die Mitarbeiter, die sind auch ein finanzieller Faktor. Zumal die Wohnungswirtschaft insgesamt mit steigenden Baukosten und explodierenden Preisen zu kämpfen hat. Aber ich sehe die Entwicklung positiv, weil unsere Treffpunkte für unsere Genossenschaft einen Mehrwert haben, der nicht von der Hand zu weisen ist: Unsere Arbeit wirkt der Einsamkeit und sozialen Isolation entgegen. Wir bringen unterschiedlichste Menschen aktiv zusammen. Wenn man sich in der Nachbarschaft kennt, steigert das auch die Identifikation mit dem Quartier. Das schafft Stabilität in unseren Beständen. Für mich sind die Treffpunkte eine Investition in die Zukunft. <<<



VERWALTUNGS- ORGANE

STAND: 31.12.2023

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
Pensionärin
Halkettstraße 40_30165 Hannover

Burkhard Blickwede
Amtsinspektor beim Finanzamt Hannover-Land II
Vahrenwalder Straße 208 A_30165 Hannover

Klaus-Peter Dornieden (bis 10.05.2023)
Rentner
Am Bahnhof 9_29336 Nienhagen

Dipl.-Ing (FH) Urte Högl (ab 10.05.2023)
Leiterin des Referats Bauaufsicht, Bautechnik,
Bauökologie im Niedersächsischen Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Stolzestraße 9_30171 Hannover

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 Niedersächsischen
Ministerium für Bundes- und Europaangelegen-
heiten und Regionale Entwicklung
Callinstraße 16_30167 Hannover

Dipl.-Ing. Ulrich Zech
Rentner
Fuchsrain 13_30657 Hannover

VORSTAND

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Rainer Detjen
Wilde Rodung 35_28757 Bremen

Udo Frommann
Am Vogelbeerbusch 12_29525 Uelzen



VERTRETERVERSAMMLUNG

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 Hüther
Peter Ißberner
Walter Janzen
Peter Kegel
Susanne Kolb
Wolfgang Kraft
Margarete Kramer
Moritz Lange
Eike Lengemann
Sven Martin
André Matthey
Tobias Meyer
Rita Nickel
Florian Oppermann
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 H. Schulz

IM AMT BESTÄTIGT:
DIE AUFSICHTSRATS-
MITGLIEDER WALTER RICHTER,
DAGMAR ROESSLER UND
PETRA TUTE WURDEN FÜR
WEITERE DREI JAHRE
WIEDERGEWÄHLT.
ALS NEUES MITGLIED
WURDE ARCHITEKTIN
URTE HÖGL
GEWÄHLT.
(V. L. N. R.)

Bericht des AUF SICHTS- RATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat er die Arbeit des Vorstands kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war 2023 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die aktuellen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die wesentlichen Belange der Genossenschaft. In den fünf Sitzungen des Aufsichtsrates sowie weiteren Sitzungen der Fachausschüsse im Jahr 2023 hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Insbesondere die sich zuspitzende

Situation der weiter gestiegenen Baukosten und der stark gestiegenen Zinsen stellt im Kontext der erforderlichen Investitionsstrategie zur Transformation der Wärmeversorgung einen zentralen Arbeitsschwerpunkt für die Jahre 2023 und 2024 dar. Die Unsicherheiten in der Bundesgesetzgebung, wie beispielsweise die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (= Heizungsgesetz) sowie die weiterhin stark belastende Regulatorik, haben die Abstimmungen und Planungen erheblich erschwert. Die ebenfalls unsichere Förderkulisse des Bundes für energetische Investitionen, insbesondere für eine sozial orientierte Wohnungsgenossenschaft wie die Spar- und Bauverein eG, erfordert ein effektives Chancen- und Risikomanagement. Dies ist notwendig, um unter Beachtung des genossenschaftlichen Förderauftrages (insbesondere der Sicherstellung bezahlbarer Mieten und Nebenkosten) die Weichen für die strategische Ausrichtung zu stellen. Die kontinuierliche Weiterentwicklung des strategischen Chancen- und Risikomanagements bleibt ein weiterer zentraler Arbeitsschwerpunkt von Aufsichtsrat und Vorstand im vergangenen und im laufenden Geschäftsjahr.

Die Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei Sitzungen lag im Durchschnitt bei 88,7 Prozent. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine dreitägige Klausurtagung, sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie acht Ausschusssitzungen des Aufsichtsrates.



DIE HAUPTVERWALTUNG SOWIE DER WOHNSERVICE IN VAHRENWALD WERDEN ANTEILIG DURCH PV-DACHANLAGEN MIT ERNEUERBAREM STROM VERSORGT.



Zwischen den Sitzungsterminen berichtete der Vorstand in Form von Quartalsberichten über die aktuelle Unternehmensentwicklung.

Die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 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 2023 unter dem 23.02.2024 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden am 25.03.2024 in gemeinsamer Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit dem Vorstand erörtert. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2023 – 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 2023 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 25. März 2024

Der Aufsichtsrat

Walter Richter
Vorsitzender

Auszug aus dem **BESTÄTIGUNGS VERMERK**

**des unabhängigen
Abschlussprüfers**

an die Spar- und Bauverein eG, Hannover

* DER VOLLSTÄNDIGE
BESTÄTIGUNGS-
VERMERK WIRD IM
BUNDESANZEIGER
VERÖFFENTLICHT.

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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.

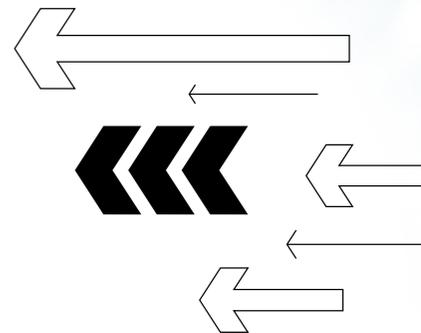
Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Hannover, den 23. Februar 2024

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

Kopischke
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer



ZUKUNFTS Wende:

*Nachhaltige
Stadtentwicklung
neu gedacht*

WIE LÄSST SICH
EINE GESUNDE,
GRÜNE UND
INKLUSIVE
STADTENT-
WICKLUNG
REALISIEREN?



ZUKUNFTS- STADT:

Wie wir morgen
urban leben
können.



INTERVIEW
MIT DER
ARCHITEKTIN
INES DOBOSIC
ZUM THEMA
„NACHHALTIGE
STADTENT-
WICKLUNG“.

Frau Dobosic, was bedeutet Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Stadtentwicklung?

Sehr lange wurde das Thema mit dem nachhaltigen Bauen verknüpft. Heute geht es vielmehr um das Nichtbauen und Erhalten, also um die Frage: Wie gehen wir mit dem Bestand und den Flächen um – unter Berücksichtigung langfristiger ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Aspekte? Nachhaltigkeit zielt darauf ab, die Bedürfnisse der aktuellen Generation zu erfüllen, ohne die Ressourcen und Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu gefährden. Dazu gehören ressourceneffizientes Bauen, soziale Durchmischung, ökologische Grünflächen sowie die effiziente Nutzung von Energie und Wasser.

Was steht dabei im Fokus – der Klima- und Umweltschutz oder die Lebensqualität der Einwohner?

Beide Aspekte sind eng miteinander verknüpft. Klima- und Umweltschutz bilden die Grundlage für die Verbesserung der Lebensqualität

in städtischen Gebieten. Durch eine gute Luft- und Wasserqualität werden Atemwegs- und Wasserkontaminationsprobleme minimiert. Grünflächen fördern die ökologische Vielfalt und dienen als Erholungs- und Gemeinschaftsorte. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wie Hitzeinsel-Reduktion und Überschwemmungsschutz, stärken die Städte gegenüber extremen Wetterereignissen.

In welche Richtung entwickeln sich Städte aktuell? Wie können sie für die Zukunft neu gedacht werden?

Die Entwicklung der Städte ist heute geprägt von den Herausforderungen einer rasanten Urbanisierung, der drängenden Klimakrise und sozialen Konflikten. Infolgedessen besteht die dringende Notwendigkeit, nachhaltige und lebenswerte urbane Räume zu schaffen, die den Bedürfnissen der wachsenden und immer differenzierteren Gesellschaft gerecht werden. Die Veränderungen der gesellschaftlichen Bedürfnisse spiegeln sich in der Stadtplanung und Architektur wider, vor allem im Wohnungsbau, wo wir uns vor dem Hintergrund der Wohnungsnot die Frage stellen, auf wie viel Quadratmetern wir wohnen sollen oder ob Einfamilienhäuser noch zeitgemäß sind.

Ein weiteres Beispiel sind die Innenstädte, die sich derzeit aufgrund der digitalen Transformation des Einzelhandels und des Lebensstils in einem Wandel befinden. Diese Entwicklung hat zu Leerständen in Läden sowie

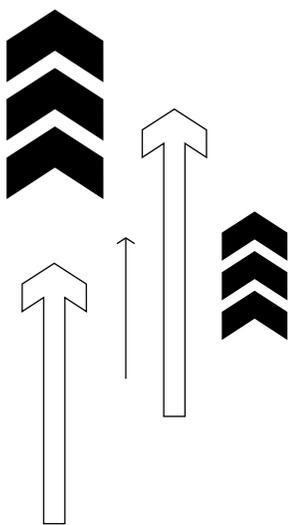


EINE ZUKUNFTS-
TRÄCHTIGE STÄDTE-
PLANUNG ERFOR-
DERT, DIE VIELEN
VERSCHIEDENEN
ASPEKTE NACHHALTIG
MITEINANDER ZU
VERKNÜPFEN.

Kauf- und Warenhäusern geführt, die allerdings ein erhebliches Potenzial für neue Anwendungen und die Stadtentwicklung bieten, sowohl für kreative Neunutzungen wie Kultur- und Veranstaltungszentren oder Start-ups als auch für traditionelle Nutzungen, wie Schulen und Bibliotheken. Das Potenzial liegt in der Schaffung nachhaltiger, sozial integrierter und wirtschaftlich aktiver Räume.

2018 erhielt die Landeshauptstadt Hannover den Deutschen Nachhaltigkeitspreis in der Kategorie „Deutschlands nachhaltigste Großstadt“. Wo ließe sich Ihrer Meinung nach noch ansetzen?

Hannover, als Paradebeispiel einer autogerechten Stadt, hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2030 eine nahezu autofreie Innenstadt zu schaffen. Die Förderung von Fußgängerzonen, Radwegen und einem effizienten öffentlichen Nahverkehr würde Umweltauswirkungen minimieren und die Lebensqualität verbessern, Verkehrslärm reduzieren und zur sozialen Inklusion beitragen, indem sie eine zugängliche Mobilität für alle Bürger ermöglicht. Autofreie öffentliche Räume spielen eine Schlüsselrolle bei der Schaffung von lebenswerten, gesunden und umweltfreundlichen städtischen Umgebungen. >>>



Welche Veränderungen sind aufgrund der demografischen Entwicklung besonders zu berücksichtigen?

Angesichts einer alternden Bevölkerung sollte die Stadtplanung verstärkt auf barrierefreie Infrastrukturen, seniorengerechte Wohnkonzepte und verbesserte Gesundheitsdienstleistungen setzen. Das Schaffen von sozialen Treffpunkten und generationsübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen ist wichtig, um soziale Integration und Teilhabe zu fördern. Denn junge und alte Menschen wohnen zunehmend alleine. Auch innovative Wohnkonzepte für alternative Familienmodelle sind erforderlich. Gleichzeitig gilt es, den Bedürfnissen junger Familien gerecht zu werden in puncto Wohnraum, Grünflächen sowie guter Zugänglichkeit zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Der Wohnungstausch mit einer Familie bietet Senioren eine interessante Möglichkeit, um in eine kleinere, barrierefreie Wohnung zu ziehen. In Deutschland gibt es aktuell Versuche, um diesen Vorgang zu erleichtern.

Was geben Sie den Städteplanenden der Zukunft in der universitären Ausbildung mit auf den Weg?

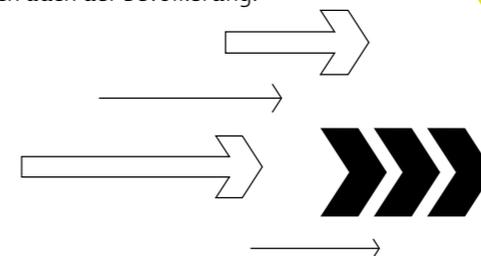
An der Leibniz Universität Hannover und gerade in unserem Fachbereich werden Themen wie nachhaltiges Bauen, umweltbewusstes Design und soziale Inklusion in der Lehre betont. Die Studierenden werden ermutigt, ganzheitliche Lösungen für urbane Herausforderungen und innovative Ideen für Stadtentwicklungskonzepte zu entwickeln. Was dabei hilft, ist interdisziplinäre Arbeit, das Denken über die eigene Disziplin hinaus.

DER KLIMASCHÄDLICHEN CO₂-EMISSIONEN IN DEUTSCHLAND SIND DEM GEBÄUDESEKTOR ZUZUORDNEN.

Rund
30%

Wie sieht die nachhaltige Stadt der Zukunft idealerweise aus?

Die ideale nachhaltige Stadt zeichnet sich durch eine Vielzahl integrativer Merkmale aus, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit fördern. Sie bevorzugt Grünflächen zur Förderung der biologischen Vielfalt, zur Verbesserung der Luftqualität und zur Schaffung von Erholungsgebieten. Erneuerbare Energien haben Vorrang, da sie zur Verringerung der CO₂-Emissionen beitragen. Intelligente Mobilitätslösungen minimieren die Umweltauswirkungen des Verkehrs und bieten andere Nutzungen als den Autoverkehr. Es wird die Kreislaufwirtschaft und nachhaltige Architektur bevorzugt, um der Ressourceneffizienz den Vorrang zu geben, Abfall zu minimieren und den ökologischen Fußabdruck insgesamt zu verringern. Eine integrative Stadtgestaltung fördert die Vielfalt, die Zugänglichkeit und die Sicherheit der Bewohner mit unterschiedlichem Hintergrund. Maßnahmen zur Klimaresistenz und ein fortschrittliches Wassermanagement tragen dazu bei, ein widerstandsfähiges, gut vernetztes, umweltbewusstes städtisches Umfeld zu schaffen. Diese Vision erfordert gemeinsame Anstrengungen von Regierung, Unternehmen und Gemeinden und natürlich auch der Bevölkerung.



Wie können Einwohner in eine nachhaltige Stadtentwicklung eingebunden werden? Bürgerbeteiligung, partizipative Planungsprozesse und Informationsveranstaltungen ermöglichen es den Einwohnern, aktiv an Entscheidungen teilzunehmen. Ihre Perspektiven und Bedürfnisse sollten in die Stadtentwicklung integriert werden.

Werden wir unsere Städte in fünfzehn Jahren noch wiedererkennen?

Die Städte verändern sich nicht so schnell. Die größten Veränderungen werden in der Freiraumplanung sichtbar sein, insbesondere durch die Umwandlung von Verkehrsstraßen in allgemein nutzbare Stadträume und die Entsiegelung von großen Flächen wie Parkplätzen. Diese Maßnahmen sind von entscheidender Bedeutung, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Die Umgestaltung von Verkehrsflächen trägt dazu bei, städtische Räume grüner und lebenswerter zu gestalten, während die Entsiegelung die Versiegelung von Böden reduziert und somit zur besseren Versickerung von Regenwasser beiträgt. Durch diese nachhaltigen Planungsansätze wird nicht nur die städtische Umwelt verbessert, sondern auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, indem CO₂-Emissionen reduziert werden und die Resilienz gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels gestärkt wird. Um die Vision einer nachhaltigen Stadt zu realisieren und zu finanzieren, müssen sich verschiedene Institutionen wie Stadtverwaltungen, Planungsbüros, Umweltorganisationen, Bildungseinrichtungen und Bürgerinitiativen an einen Tisch setzen und gemeinsame Anstrengungen unternehmen. Eine koordinierte Zusammenarbeit ist entscheidend. <<<

Architektin Ines Dobosic ist Expertin für nachhaltige Stadtentwicklung und Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Stadt- und Raumentwicklung in einer diversifizierten Gesellschaft der Leibniz Universität Hannover. Mit Erfahrungen aus Architekturbüros und dem Institute for Sustainable Urbanism der Technischen Universität Braunschweig beleuchtet sie in diesem Interview die Herausforderungen und Chancen nachhaltiger Stadtentwicklung.



Von der GRÜNDUNG bis zur Gegenwart

1885 – 2023:
spar+bau in Zahlen

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



ALLE ANGABEN IN TDM

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

1) Davon 1.336 zerstört und 890 zum Teil erheblich beschädigt.
2) RM-Eröffnungsbilanz
3) DM-Eröffnungsbilanz

ALLE ANGABEN IN TEURO

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

GESCHÄFTSBERICHT

der Spar- und Bauverein eG, Hannover,
über das 139. Geschäftsjahr vom 1. Januar bis
zum 31. Dezember 2023

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

Swantje Puin, Kevin Röhler,
Iris Sturm, Luisa Ziegler,
Rainer Detjen,
Udo Frommann,
Petra Lips

Druck

MEO Media, Hameln

Papier

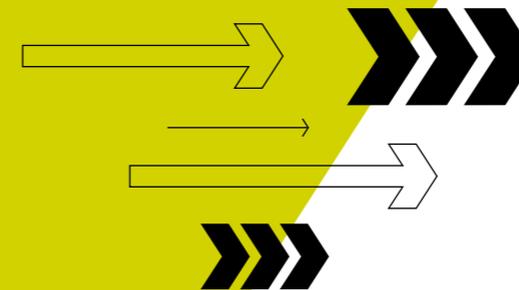
Umschlag: Jupp wiess, 300 g/m²
Innenteil: Jupp wiess, 120 g/m²

Fotografie

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

Den spar+bau
GESCHÄFTSBERICHT
ONLINE anschauen
oder **herunterladen:**

SPAR-BAU.DE/GB2023



WIR *investieren* NACH- HALTIG!

DIE POSITIVE BILANZ AUS
DEM VERGANGENEN
GESCHÄFTSJAHR
BESTÄRKT UNS DARIN,
AUCH IN ZUKUNFT WEITER-
HIN MIT UNSEREN
PROJEKTEN UND ZIELEN IM
SINNE UNSERER
GENOSSENSCHAFT
ZU HANDELN.



