

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

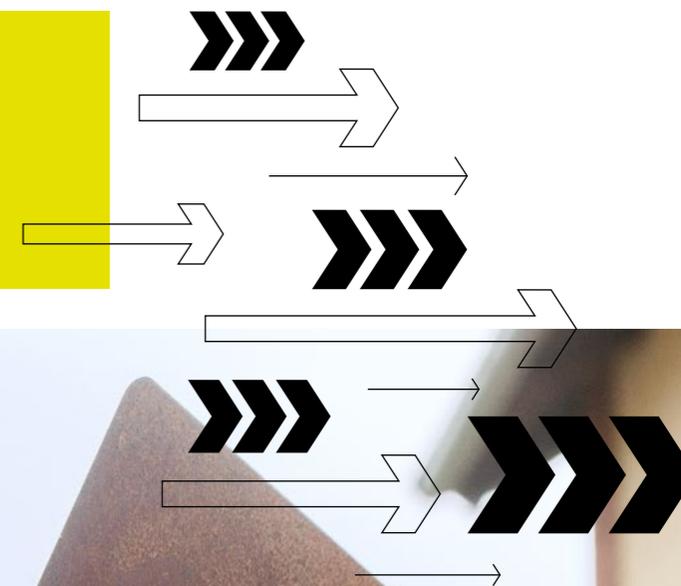
1,2 Mio.

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.



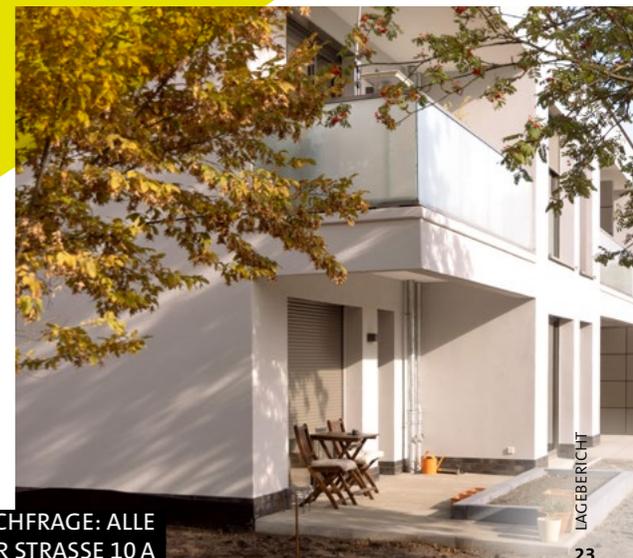
DAS INVESTITIONSVOLUMEN IN DIE
WOHNRAUMENTWICKLUNG 2023 LAG BEI RUND:

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.

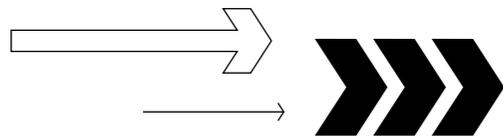
Um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen nachhaltig zu reduzieren, hat spar+bau im Jahr 2023 auch die energetische Sanierung im Bestand weiter fortgeführt.

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](https://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.

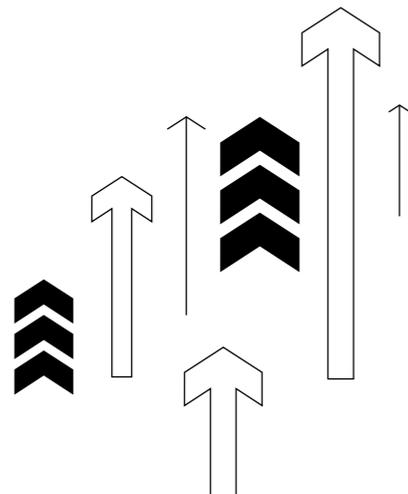


UM 7,8 MIO € (+ 1,7 %) IST DIE BILANZSUMME
VON SPAR+BAU IM GESCHÄFTSJAHR 2023
GESTIEGEN – AUF NUNMEHR

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-Minderungsinvestitionen 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



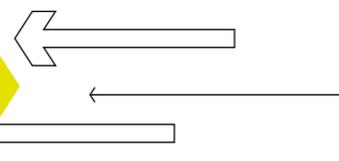
Das Geschäfts- JAHR in Zahlen



- >> 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