

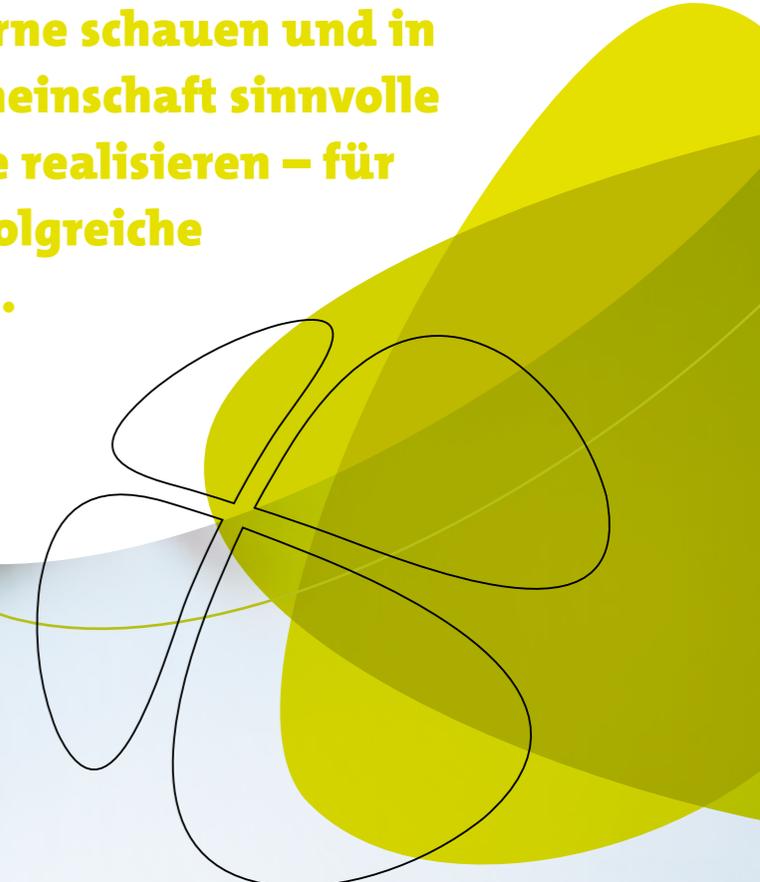
GESCHÄFTSBERICHT 2022

ZUVERSICHT



A young girl with a joyful expression is holding a four-leaf clover. The background is a soft-focus outdoor scene with green foliage and a blue sky. The overall mood is optimistic and hopeful.

2022 war ein weiteres turbulentes Jahr. Trotz wachsender Verunsicherung in der Bevölkerung kann spar+bau zuversichtlich nach vorne schauen und in der Gemeinschaft sinnvolle Projekte realisieren – für eine erfolgreiche Zukunft.

A stylized graphic of a clover with three leaves, rendered in a light green color with a thin black outline. It is positioned to the right of the main text block.

**SINNVOLL
HANDELN**



**10 MIT VERTRAUEN:
NACHHALTIG
BAUEN**



**32 MIT OPTIMISMUS:
KLIMAFREUNDLICH
HANDELN**



**60 MIT HOFFNUNG:
SPAREND
GEWINNEN**



**72 MIT ZUVERSICHT:
ZUSAMMEN-
HALTEN**

INHALT

- 06 Vorwort
- 08 Die wichtigsten Zahlen 2022

STORIES

- 10 MIT VERTRAUEN:
NACHHALTIG BAUEN**
 - 12 Häuser von gestern für Städte von morgen
 - 17 Heute das Morgen denken
- 32 MIT OPTIMISMUS:
KLIMAFREUNDLICH HANDELN**
 - 34 Wie sieht die Mobilität von morgen aus?
 - 38 Stadtentwicklung mit Zukunft
- 60 MIT HOFFNUNG:
SPAREND GEWINNEN**
 - 62 Durch nachhaltigen Konsum profitieren
 - 65 Sicher sparen – mit Gewinn!
- 72 MIT ZUVERSICHT:
ZUSAMMENHALTEN**
 - 74 Zuversicht – der Treibstoff des Lebens!
 - 77 Gemeinschaft braucht Begegnung

18 LAGEBERICHT

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

39 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

- 40 Bilanz zum 31.12.2022
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung

43 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

66 VERWALTUNGSORGANE

- 66 Aufsichtsrat
- 67 Vertreterversammlung
- 68 Bericht des Aufsichtsrates
- 70 Bestätigungsvermerk
- 78 Von der Gründung bis zur Gegenwart –
138 Jahre spar+bau in Zahlen

80 IMPRESSUM + DATENSCHUTZ

FÜREINANDER DA SEIN



Das Jahr 2022 war eines der herausforderndsten der vergangenen Jahrzehnte. Dachten wir noch im Januar, dass nach zwei Jahren Pandemie wieder etwas Ruhe einkehrt, macht uns nun die weltpolitische Lage große Sorgen und erscheint schwieriger denn je. Durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine mussten wir erfahren, wie angreifbar und verletzlich wir doch sind und wie schnell Gegebenheiten, die für uns stets selbstverständlich waren, sich plötzlich grundlegend ändern können. Auch für die Wohnungswirtschaft war das Jahr 2022 außergewöhnlich schwierig: Steigende Baukosten, Fachkräftemangel, Materialengpässe, eine hohe Inflation mit überproportional steigenden Preisen für Wärme und Strom sind nur einige Themen, die uns beschäftigen.

Trotz allem, oder gerade deshalb, möchten wir Zuversicht kommunizieren, um in der Gemeinschaft die Herausforderungen unserer Zeit anzupacken. Denn trotz schwieriger Rahmenbedingungen war 2022 für spar+bau ein durchweg positives Jahr: Wir haben gute Ergebnisse erwirtschaftet und unsere stabile Wirtschaftsstruktur und Risikotragfähigkeit weiter ausgebaut. Unsere Investitionsplanungen konnten wir realisieren, Neubauprojekte fristgerecht fertigstellen sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unserem Bestand umsetzen. Zudem spiegeln die 1.167 neuen Mitglieder das kontinuierliche Wachstum unserer Genossenschaft wider. Und mit der Entwicklung eines Klimapfades haben wir einen wichtigen Schritt in Richtung Klimaneutralität gesetzt.

Unser unternehmerisches Handeln richten wir danach aus, lebenswerte und bezahlbare Quartiere zu schaffen und eine zukunftsweisende Stadtentwicklung voranzubringen – Familien, Paare, Alleinstehende, Studierende oder Senioren haben wir gleichermaßen im Blick. Mehr denn je stellen uns hierbei die ökologischen und ökonomischen Folgen des Klimawandels und das Erreichen der Klimaschutzziele bis 2045 vor große Herausforderungen. Antwort darauf sind nachhaltige Bau- und Sanierungsmaßnahmen und moderne Mobilitätskonzepte genauso wie ein schonender Umgang mit Ressourcen durch bewusstes Konsumverhalten.

Auf das zukunftsweisende Engagement in den genannten Bereichen gehen wir in diesem Geschäftsbericht näher ein. Auch in visueller Hinsicht haben wir das Thema „Zuversicht“ aufgegriffen: Das vierblättrige Kleeblatt als Symbol für Glück zieht sich durch die gesamte Gestaltung. Das Jahr 2022 führte uns einmal mehr vor Augen, was ein sicheres Zuhause bedeutet. Es ist ein Ort des Rückzugs, in dem wir uns geborgen fühlen, und ein Ort des nachbarschaftlichen Miteinanders.

Wir sind zuversichtlich, dass wir unsere Ziele weiterhin Schritt für Schritt gemeinsam verwirklichen werden. Denn: Was wir heute Sinnvolles tun, zahlt sich morgen aus.

IHR
VORSTANDSTEAM
VON SPAR+BAU

Rainer Detjen

Udo Frommann

s+b 2022



138 Jahre spar+bau! Trotz der vielen Herausforderungen im Jahr 2022 konnte spar+bau wichtige Projekte voranbringen – und so das stabile Fundament für eine weiterhin erfolgreiche Zukunft legen.

8.174
Wohnungen

GEHÖREN IM JAHR 2022
ZUM BESTAND VON
SPAR+BAU.



**SECHS
EURO NEUN-
UND DREISSIG**

BETRÄGT DIE DURCHSCHNITT-
LICHE KALTMIETE PRO m²
BEI SPAR+BAU.

75

Arbeitnehmer
arbeiteten 2022 für
unsere Genossen-
schaft.

IM NEUBAU WIRD SPAR+BAU
KÜNFTIG AUF DEN EINSATZ
ERNEUERBARER ENERGIE-
TRÄGER SOWIE EINEN
HOHEN AUTARKIEGRAD
SETZEN.



33,1 Mio.
Euro

Investitionsvolumen: Davon flossen 11,5 Mio. Euro in den Neubau, 13,7 Mio. Euro in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und 7,9 Mio. Euro in die Instandhaltung.

1.167

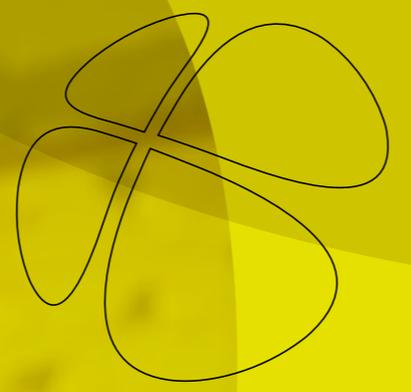
neue Mitglieder konnten wir
2022 gewinnen – unsere
Gemeinschaft umfasst somit
27.192 Mitglieder.

47,1%
betrug die Reduktion der CO₂-Emissionen bei spar+bau im Jahr 2022 im Vergleich zum Referenzjahr 1990. Durch die Entwicklung eines Klimapfades werden wir die Emissionen bis 2030 um insgesamt 68 Prozent reduzieren und somit das im Klimaschutzgesetz definierte Sektorenziel für den Gebäudebereich erreichen.

MIT VERTRAUEN: NACHHALTIG BAUEN

*DIE RESSOURCEN-
SCHONENDE, EFFI-
ZIENTE SANIERUNG
VON BESTANDS-
GEBÄUDEN IST NICHT
NUR EIN WICHTIGER
BAUSTEIN FÜR DEN
KLIMASCHUTZ –
AUCH DIE BESTEHEN-
DEN DEFIZITE AUF
DEM WOHNUNGS-
MARKT LASSEN SICH
SO ENTZERREN.*





HÄUSER VON GESTERN FÜR STÄDTE VON MORGEN

Ein Interview mit dem Architekten Prof. Tim Rieniets über ressourcenschonende Architekturlösungen.

DIE ARCHITEKTUR DER ZUKUNFT SOLLTE DIE BEDÜRFNISSE DER NACHFOLGENDEN GENERATIONEN STÄRKER BERÜCKSICHTIGEN, MEINT PROF. TIM RIENIETS. NACHHALTIGE, WIRTSCHAFTLICHE UND RESSOURCENSCHONENDE LÖSUNGEN SEIEN AKTUELL GEFRAGTER DENN JE.



Gebäude aus der Wiederaufbau- und Wirtschaftswunderzeit sind in die Jahre gekommen. Den notwendigen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen stehen große Anforderungen für die Zukunft gegenüber: Unsere Städte sollen Energie sparen und das Klima schonen, einer alternden Gesellschaft gerecht werden und offen sein für individuelle Lebensstile und fremde Kulturen.

Herr Rieniets, ganz schön viele Anforderungen in Zeiten, in denen es gerade in Großstädten schon heute zu wenig Wohnraum gibt, was Kaufpreise und Mieten rasant steigen lässt. Kann langfristig nur der Neubau den Herausforderungen standhalten und dafür sorgen, dass sich die Wohnungsmärkte in den wachsenden Städten wieder entspannen?
Zunächst muss man die Frage stellen, warum wir so viele neue Wohnungen benötigen, obwohl die Bevölkerung Deutschlands kaum noch wächst. Ein Grund dafür ist, dass der Wohnraumbedarf pro Person seit Jahrzehnten immer weiter ansteigt. Heute bewohnt ein Bundesbürger im Schnitt doppelt so viel Fläche wie noch vor 50 Jahren. Die Folge

ist, dass wir immer mehr gebaut haben und immer mehr Wohnfläche beheizen mussten. Darum sind die Maßnahmen zur Energieeinsparung, die wir in den vergangenen Jahrzehnten im Bausektor getroffen haben, unterm Strich kaum wirksam gewesen. Sinnvoller, als Hunderttausende neuer Wohnungen zu bauen, wäre es, so viele Bestandsbauten und Leerstände wie möglich zu nutzen. Ein anderes Problem ist, dass fast ein Drittel aller neuen Wohnungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern meistens in Randlagen entstehen, die überdurchschnittlich viel Verkehr verursachen. Wenn schon Neubau, dann bitte auf bereits versiegelten Flächen, auf städtischen Brachflächen und Baulücken. Auch über eine Nachverdichtung von Wohngebieten mit geringer baulicher Dichte muss man reden.

Ist ein Abriss denn bequemer umzusetzen als ein Umbau?

Heutzutage ist es immer die einfachste Lösung, das Alte wegzwerfen und durch etwas Neues zu ersetzen. Das ist die Folge industrieller Massenproduktion, die irgendwann so effizient geworden ist, dass der Erwerb von etwas Neuem billiger war als der Erhalt von etwas Altem. Aber genau gesehen ist das eine ökonomische Perversion, die nur auf Kosten der Umwelt möglich ist. Beim Bauen kommt noch erschwerend hinzu, dass man beim Umbau eines Gebäudes die gleichen baurechtlichen Auflagen erfüllen muss wie bei einem Neubau. Aber während man diese Auflagen beim Neubau von Beginn an einplanen kann, sind Altbauten häufig gar nicht dafür ausgelegt. Das ist auch der Grund, warum viele Bauherren von vornherein Abstand von einem Umbau nehmen, weil sie zusätzliche Risiken und Kosten vermeiden wollen.





ZUR PERSON

TIM RIENIETS, Jahrgang 1972, ist seit 2018 Professor für Stadt- und Raumentwicklung in einer diversifizierten Gesellschaft an der Leibniz Universität Hannover. Davor war der diplomierte Architekt Geschäftsführer der Landesinitiative StadtBauKultur NRW, wo er unter anderem als Leiter des Projekts „Big Beautiful Buildings – Als die Zukunft gebaut wurde“ verantwortlich zeichnete – einer Kampagne zur Nachkriegsarchitektur der 1950er bis 1970er Jahre im Ruhrgebiet. Mit aktuellen Publikationen wie „urbainable – stadthaltig. Positionen zur europäischen Stadt für das 21. Jahrhundert“ oder „Umbaukultur – für eine Architektur des Veränderens“ macht sich Tim Rieniets für eine nachhaltige und intelligente Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden stark.

Sie plädieren stattdessen dafür, dass Häuser von gestern das Gesicht einer Stadt von morgen prägen sollten. Was können wir aus den Bestandsgebäuden der Vergangenheit für die Zukunft lernen?

In den vergangenen 100 Jahren haben wir Unmengen an Rohstoffen in unseren Häusern und Infrastrukturen verbaut. Darüber hinaus bedurfte es Unmengen an Energie, um diese Rohstoffe zu verarbeiten, zu transportieren und zu verbauen. Und da diese Energie größtenteils aus fossilen Energieträgern erzeugt wurde, sind dabei große Mengen an klimaschädlichen Emissionen freigesetzt worden. Die haben ihren Anteil daran, dass wir schon heute den Klimawandel zu spüren bekommen. Leider können wir das Baugeschehen der Vergangenheit nicht mehr rückgängig machen, aber wir können und müssen es in Zukunft besser machen. Unbegründete Abrisse und unnötige Neubauten dürfen nicht mehr die Norm sein. Stattdessen müssen wir lernen, unsere baulichen Bestände zu erhalten und intelligent weiter-

Sie haben die baurechtlichen Grenzen bei einem Umbau erwähnt. Stimmen Sie zu, dass die „Selbstverwirklichung“ architektonischer Ideen nur bei einem Neubau in Gänze ausgelebt werden kann?

Was die architektonische Selbstverwirklichung betrifft, bietet ein Neubau selbstverständlich mehr Freiheiten. Aber ist der Anspruch auf bedingungslose Selbstverwirklichung überhaupt noch zeitgemäß? Hat uns die Klimakrise nicht gelehrt, dass wir die Bedürfnisse anderer, insbesondere die der nachfolgenden Generationen, stärker berücksichtigen müssen? In diesem Sinne glaube ich, dass sich gute Architektur in Zukunft weniger durch die Verwirklichung von Eigeninteressen auszeichnen wird als durch Umsicht.

zuentwickeln. Das wird unumgänglich sein, wenn wir unsere Klimaziele einhalten wollen, denn inzwischen zeigt sich sehr deutlich, dass Wärmedämmung und moderne Heiztechnik alleine nicht ausreichen werden.

Welches baukulturelle Innovationspotenzial bietet der Umbau unserer Städte und Bauwerke?

Für die längste Zeit der Geschichte war es normal, mit der vorhandenen Bausubstanz zu arbeiten. Das hatte pragmatische Gründe, weil die Beschaffung neuer Baustoffe zu einer Zeit, als es noch keine Baumaschinen und motorisierte Transportmittel gab, sehr kostspielig war. Baumeister und Handwerker wussten daher sehr genau, wie sie alte Gebäude und gebrauchte Bauteile einsetzen konnten. Das kann man alten Bauwerken und Städten auch ansehen.



„Jedes Haus kann Geschichten über die Vergangenheit erzählen. Auch das sind Ressourcen, mit denen wir sorgsam umgehen sollten.“

Tim Rieniets
Professor für Stadt- und Raumentwicklung

tun: Sie bauen Gebäude um und entlocken ihnen dabei einen ganz individuellen Ausdruck – und zwar, indem sie die Brüche und Widersprüche, die bei einem Umbau zwangsläufig entstehen, sichtbar machen. Solche Gebäude können einen Reichtum und eine Individualität hervorbringen, wie es in einem Neubau kaum möglich ist.

Wie kann bei einem Umbau von Altbestand eine Stadt mit ihren Orten weiterentwickelt werden?

Jedes Haus kann Geschichten über die Vergangenheit erzählen. Auch das sind Ressourcen – kulturelle Ressourcen, mit denen wir ebenso sorgsam umgehen sollten wie mit den materiellen Ressourcen, die in alten Gebäuden gebunden sind. Es ist bekanntlich ein menschliches Bedürfnis, seine Herkunft und seine Geschichte zu kennen. Diese Erkenntnis lässt sich auch auf Gebäude und Städte übertragen, denn die sind die Grundlage dafür, dass jeder Mensch einen Platz in der Welt haben kann, ein Zuhause, eine Heimat. Dafür bedarf es aber mehr als vier Wände und eines Daches über dem Kopf, es braucht auch die vielen kleinen Hinweise und Zeichen, die uns etwas über die Vergangenheit erzählen. Darum muss man sich schon fragen, warum wir solche Hinweise und Zeichen so leichtfertig vernichten und uns anschließend beklagen, dass wir in gesichts- und geschichtslosen Städten leben.



Wohin entwickeln sich Innenstädte, gibt es einen nachhaltigen Trend und zuversichtlich machende Perspektiven?

Die veränderten Konsumgewohnheiten haben dazu geführt, dass die Innenstädte an Attraktivität verloren haben. Immer weniger Besorgungen werden in den Innenstädten getätigt und immer mehr in Fachmarktzentren, Shopping Malls oder im Internet. Dazu kam noch die Corona-Krise, die viele Einzelhändler die Existenz gekostet hat. Inzwischen hat sich die Lage zwar wieder stabilisiert, trotzdem spricht vieles dafür, dass es langfristig immer weniger Einzelhandel in den Innenstädten geben wird. Ein Problem wäre aber, wenn eine Innenstadt nicht mehr die „Mitte“ der Stadt sein würde, mit der sich eine Stadtgesellschaft identifizieren kann und wo sich die Menschen sehen und begegnen können. Darum stellt sich nun die dringende Frage, wie die Innenstädte auch ohne die Anziehungskraft des Einzelhandels die Mitte der Stadt bleiben können. Eine überzeugende Antwort auf diese Frage gibt es bisher leider nicht. Fest steht aber, dass auch in den Innenstädten viel umgebaut werden muss, etwa um aus einem alten Warenhaus eine Kulturstätte zu machen oder aus einem alten Parkhaus einen Ort zum Wohnen.

Noch ein Blick in die Zukunft: Inwieweit werden energetische Sanierungen und Digitalisierung die Architektur und die Stadtbilder verändern?

Auf den ersten Blick werden sich die Städte der Zukunft nicht wesentlich von den heutigen unterscheiden, denn Städte verändern sich nur sehr langsam. Wenn wir außerdem davon ausgehen, dass in Zukunft mehr umgebaut werden muss, damit wir unsere Klimaziele einhalten können, dann wird es erst recht so sein, dass wir das Vorhandene besser nutzen, als es durch Neues zu ersetzen. Es wird aber auch sichtbare Veränderungen geben. Der Klimawandel wird uns dazu zwingen, dass wir unsere Häuser und Städte an die veränderten klimatischen Bedingungen anpassen. Mehr Grün wird für ein besseres Mikroklima sorgen, hellere Farben reflektieren das Sonnenlicht und senken die Außentemperaturen, und Versickerungsflächen helfen, das Wasser bei Starkregenereignissen aufzufangen. Auch die Verkehrswende könnte erhebliche Veränderungen mit sich bringen, zum Beispiel durch die Reduktion von Pkw und die Umnutzung von Fahrspuren und Stellplätzen.

Wir bedanken uns ganz herzlich für das Gespräch! <<



Heute das Morgen denken!

Modern charmant geblieben: Vorzeigeprojekt Brüggemannhof

Jährlich fließen zweistellige Millionenbeträge in die Pflege des spar+bau Wohnungsbestandes und die Neugestaltung der Außenanlagen. Eines der Vorzeigeprojekte ist der historische Brüggemannhof, der zu den ältesten und schönsten Wohnanlagen in Hannover gehört und zwischen 1912 und 1924 erbaut wurde. Erhebliche Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg haben das Bild der Wohnanlage stark verändert, sodass es in der Folge zu zahlreichen Umbauten, Renovierungen und Modernisierungen gekommen ist. In den letzten Jahren haben wir die denkmalgeschützte Wohnanlage im Norden der Stadt umfänglich saniert und die Baumaßnahmen im Jahre 2022 mit der Neugestaltung der Außenanlagen abgeschlossen. Am Charme der gesamten Anlage hat das allerdings nichts geändert: Die Kombination aus Denkmalschutz, Lage und darstellenden Zunftfiguren in den oberen Geschossfenstern sorgt dafür, dass der Brüggemannhof mittlerweile als Kleinod des frühen städtischen Wohnungsbaus in Hannover gilt.



Von Sanierung bis Neubau: Quartier Oberricklingen gewinnt an Attraktivität

Die spar+bau Quartiere in Oberricklingen sind ein gelungenes Beispiel für die sinnvolle Kombination von nachhaltiger Bestandspflege und attraktivem Neubau. Während wir im Jahr 2022 in der Springer Straße mit dem Neubau moderner und bezahlbarer Wohnungen begonnen haben, ist zeitgleich die Sanierung des Wohnungsbestandes Am Kiffkampe abgeschlossen worden. Beide Projekte sind eine Investition in die Zukunft der Genossenschaft.

Ein klares Ziel: Wohnungsbestand bis 2045 klimaneutral

Das deutsche Klimaschutzgesetz fordert Treibhausgasneutralität bis 2045. Im Jahr 2022 haben wir einen Klimapfad erarbeitet, der auf Gebäudeebene konkrete energetische Maßnahmen bis zum Jahr 2030 festlegt. Laut diesem Klimapfad werden wir die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 68 Prozent reduzieren (Stand 2022: 47,1 Prozent) und somit das im Klimaschutzgesetz definierte Sektorenziel für den Gebäudebereich erreichen. „Die Zielstrategie für eine klimaneutrale Genossenschaft unter Beachtung einer ökonomischen Tragfähigkeit, und dabei im Wesentlichen die Bezahlbarkeit des Wohnens, ist für uns eine motivierende Herzensangelegenheit“, erklärt Vorstand Rainer Detjen. <<

SPAR+BAU LAGEBERICHT 2022

Grundlagen des Unternehmens

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

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

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

Allgemeine Lage der Wirtschaft

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

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

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



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

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

Wohnen und Leben in Hannover

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

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

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

Wirtschaftsbericht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**15
JAHRE**

**im Unternehmen
tätig!**

Mitglieder und Geschäftsanteile

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

Spareinlagen

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

Mitarbeiter und Auszubildende

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

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

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

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

Finanzlage

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

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

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

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

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

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

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

ENTWICKLUNG VON FINANZKENNZAHLEN IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN:

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

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

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

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

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

Geschäftsergebnis

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

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

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

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

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



DIE ENGE VERZAHNUNG DER FÜNF SÄULEN DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS VON SPAR+BAU TRÄGT ZUM FORTBESTAND DER GENOSSENSCHAFT BEI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chancen und Ausblick

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

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

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

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

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

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

Hannover, den 17. März 2023
Der Vorstand



Rainer Detjen



Udo Frommann



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



MIT OPTIMISMUS: KLIMAFREUNDLICH HANDELN

*ZU EINER LEBENSWERTEN STADT- UND QUARTIERS-
ENTWICKLUNG GEHÖREN VIELE KOMPONENTEN,
ETWA NEUE MOBILITÄTS- UND ENTWÄSSERUNGS-
KONZEPTE ALS WICHTIGE SCHLÜSSEL ZUM ERREICHEN
DER KLIMAZIELE.*

WIE SIEHT DIE MOBILITÄT VON MORGEN AUS?



**KEINE AUTOS MEHR,
NUR NOCH FAHR-
RÄDER? NEIN, DER
STADTVERKEHR DER
ZUKUNFT BAUT AUF
DIE KLUGE, KLIMA-
FREUNDLICHE
VERNETZUNG VIELER
FORTBEWEGUNGS-
MITTEL.**

Auf dem ehemaligen Parkplatz an der Marktstraße im Zentrum Hannovers rollen Boule-Kugeln statt Autos. Die Schlagbäume sind den Linden gewichen, als Orte der Begegnung laden Bänke zum Verweilen ein. Versenkbare Poller ermöglichen aber weiterhin die Zufahrt zu Grundstücken und die Passage für Rettungsdienste und Müllwagen. Trotz einer höheren Anzahl an E-Autos ist das Fahrzeugaufkommen insgesamt reduziert. Was darüber hinaus passiert, wenn sich die städtische Infrastruktur wieder mehr an den Menschen anpasst: Weniger Emissionen, weniger Lärm, mehr Grün und bessere Luft optimieren das Mikroklima. Die Lebensqualität steigt.

Carsharing aus der Umweltbewegung entstanden

Dieses Zukunftsszenario mit einer reduzierten Zahl an Fahrzeugen gefällt auch Maaret Westphely. Das verwundert erst einmal, schließlich ist Westphely Geschäftsführerin des lokalen Carsharing-Anbieters Stadtmobil Hannover, eines Unternehmens, das mit individuellem Pkw-Verkehr Geld verdient. Doch der vor über 30 Jahren aus der Umweltbewegung heraus entstandene Anbieter baut auf eine konkrete Philosophie: Viele Fahrzeuge stehen nur herum, verbrauchen Platz und werden bei einem relativ hohen Wert sehr ineffizient genutzt.

„Unsere Autos können mehr als das eigene, weil man sie nicht zwangsläufig wieder mit zurücknehmen muss, wenn man irgendwohin gefahren ist. Außerdem müssen sich unsere Kunden nicht um TÜV, Reparaturen und Stellplatzkosten kümmern“, hebt Westphely die Vorteile gegenüber dem Privat-Pkw hervor, dessen laufende Kosten Autobesitzer gern einmal vergessen. Stadtmobil verfügt momentan über 500 Autos und 50 Lastenräder in der Region Hannover und in Hildesheim.

Ziel: Region Hannover bis 2035 emissionsneutral

Wie unter einem Brennglas zeigt sich in Mobilitätsvisionen, welche kleinen Bausteine die Gesellschaft für ein großes Ziel verändern muss. Denn der Klimawandel gilt als drängendstes Problem unserer Zeit. „Der Verkehr ist mit 18 Prozent nach Energiewirtschaft und Industrie der drittgrößte CO₂-Verursacher“, erklärt Westphely. Im Gegensatz zu den ersten beiden Sektoren bedeutet dies auch: Jeder Mensch kann mit seiner individuellen Mobilität einen Beitrag leisten. >>>



50
Lastenräder und
500
Autos bietet
Stadtmobil in der
Region Hannover
und in
Hildesheim
an.

Doch momentan scheint das Problembewusstsein nur in den Köpfen der Leute angekommen zu sein, denn am reinen Verkehrsverhalten ändert sich faktisch noch nichts. Während im Jahr 2010 42 Millionen Fahrzeuge zugelassen wurden, verzeichnete Deutschland zuletzt schon 48 Millionen angemeldete Pkw. Beim Thema umweltgerechte Mobilität hat der Großteil der Deutschen eher das Lenkrad als den Klimaschutz im Griff.

Dabei zeigen die Zahlen: Die Ziele der Bundesregierung sind mit einem „Weiter so“ nicht erreichbar. Die Treibhausgasemissionen sollen bereits im Jahr 2030 um rund zwei Drittel gegenüber 1990 sinken. 2045 will der Bund emissionsneutral sein. Die Region Hannover visiert sogar die Klimaneutralität bis 2035 an. Damit sie diesen ambitionierten Plan erreicht, hat sich die Region eine Strategie aus Maßnahmen verordnet. Das Ziel: 70 Prozent weniger CO₂-Emissionen, mehr Lebensqualität. Die Maßnahmen sehen den großzügigen Ausbau des Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehrs bei gleichzeitiger Umverteilung von Pkw-Fahrspuren und öffentlichem Parkraum vor. Dadurch verdoppeln sich die zurückgelegten Rad- und ÖPNV-Kilometer, während sich die Pkw-Verkehrsleistung halbiert. Die Durchmischung der Mobilitätsangebote macht ein Viertel der Pkw in der Region überflüssig. „Wenn Einschränkungen für die Privat-Pkw kommen, führt das aus meiner Sicht zu einer besseren Lebensqualität“, skizziert Westphely ihre Vorstellung von urbaner Mobilität und unterstreicht zugleich, dass ein Miteinander privater und öffentlicher Angebote wichtig ist: „Ohne eigenes Auto ändert sich die individuelle Mobilität. Man fährt nicht jeden Weg mit Carsharing, den man vorher mit dem eigenen Auto gefahren wäre, sondern legt mehr Wege mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem ÖPNV zurück.“

Niederländisches Vorbild

Wer die Kombination aus vielfältigen Angeboten und ordnungspolitischen Maßnahmen in einem gelungenen Zusammenspiel näher betrachten möchte, muss den Schulterblick dafür nicht allzu weit schweifen lassen. Im Nachbarland Niederlande hat sich die Gesellschaft das Ende des städtischen Autozeitalters erkämpft. Ist es eine Revolution, die auch Fahrt bis nach Deutschland aufnimmt? In Städten wie Amsterdam und Utrecht erkennt man nicht mehr nur die längst zum Standard gewordenen Fahrradparkhäuser. Einst mehrspurige Autostraßen sind heute Bussen und Bahnen sowie dem Radverkehr gewidmet. Blüten auf früheren Parkplätzen nur Duftbäume in Autos, wachsen dort nun echte Pflanzen. Zudem hilft das Smartphone den Menschen, Fortbewegungsmittel heute einfacher miteinander zu kombinieren: auf dem Weg zum Busbahnhof mit dem Leihroller beispielsweise.

Auf eine flexible und vernetzte Fortbewegung hofft auch die Region Hannover. Schließlich ist die Mobilität in ländlichen Arealen deutlich eingeschränkter als in der Stadt. In einwohnerschwächeren Orten verstärkt „sprinti“ den ÖPNV, das neue Verkehrsangebot auf Abruf von Region und GVH. Damit können Nutzer ihre Fahrt individuell per App buchen. Für Maaret Westphely ist Stadtmobil



ZUR PERSON

MAARET WESTPHELY, Jahrgang 1974, ist Geschäftsführerin des Carsharing-Anbieters Stadtmobil Hannover. Westphely saß als Politikerin der Grünen von 2006 bis 2013 im Stadtrat von Hannover und war von 2013 bis 2017 Mitglied des Niedersächsischen Landtages. Die diplomierte Geografin schloss ihr Studium mit einer Diplomarbeit über Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung in Berlin-Friedrichshain ab. Ihr Hauptaugenmerk liegt mittlerweile auf der verkehrstechnischen Stadtentwicklung in Hannover. Mit Stadtmobil möchte die gebürtige Hannoveranerin die Mobilitätswende in ihrer Heimatstadt vorantreiben.



„Ohne eigenes Auto ändert sich die individuelle Mobilität. Man fährt nicht jeden Weg mit Carsharing, den man vorher mit dem eigenen Auto gefahren wäre, sondern legt mehr Wege mit dem Fahrrad, zu Fuß oder dem ÖPNV zurück.“

Maaret Westphely

genau dabei eine sinnvolle Ergänzung: „Carsharing für alle täglichen Wege wird nicht funktionieren. Solange wir keine Lösung für das Thema ‚letzte Meile‘ anbieten können, muss der ÖPNV viel stärker ausgebaut und müssenumweltfreundliche Alternativen zukünftig besser gefördert werden.“

Endet das Statussymbol Auto?

Das Geschäft von Stadtmobil läuft hingegen heute schon gut. In den vergangenen Jahren war Carsharing vor allem in städtischen Regionen im Kommen. Gab es 2017 in 600 Städten und Gemeinden ein Angebot, wuchs es im Jahr 2021 auf 935 Orte an. Stadtmobil Hannover wächst jedes Jahr um gut 20 Prozent. Laut eigenen Umfragen ist der Stadtmobil-Kunde in Hannover im Schnitt 48 Jahre alt und gibt vor allem ökonomische Aspekte als Nutzungsgrund an. Geschäftsführerin Westphely zeigt sich zuversichtlich, dass eine Zielgruppe heranwächst, die sich auch zukünftig gegen den Pkw-Besitz entscheidet: „Unter jüngeren Leuten ist das Auto nicht mehr solch ein Statussymbol, weil andere Dinge diesen Platz einnehmen.“

In Zukunft werden sich die Mobilitätsroutinen in Ballungsgebieten grundlegend ändern. Die Stadt von morgen darf sich auf 50 Prozent mehr Fuß- und Radverkehr freuen, auf grünere Zentren mit weniger Lärm und Emissionen, auf lebenswerte Räume, die den Menschen statt des Autos in den Mittelpunkt der Mobilität rücken. Bis dahin ist es noch ein weiter Weg – ein Weg, den wir am besten heute schon zu Fuß, mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln zurücklegen. <<

Stadtentwicklung mit Zukunft

spar+bau beteiligt sich an Forschungsprojekten zum Thema Stadtentwässerung – eine Fördermaßnahme des Bundesministeriums für Bildung und Forschung.



Blau-grüne Infrastrukturen für mehr Quartiersqualität: Zu diesem Zweck startete 2019 das Projekt TransMiT mit dem Forschungsschwerpunkt „Qualitätsbasierte Trennentwässerung“. Einer der hier erarbeiteten Lösungswege besteht in einer optimierten Regenwasserbewirtschaftung durch Entsiegelung, begrünte Fassaden, Gründächer und Versickerung auf dem Grundstück. Diese blau-grünen Infrastrukturen unterstützen die sinnvolle Nutzung des Regenwassers, etwa in Trockenzeiten. Zudem reduziert sich die sommerliche Hitzebelastung in den Innenstädten. Untersuchungen zeigen, dass sich blau-grüne Infrastrukturen insgesamt positiv auf die Quartiersqualität auswirken.



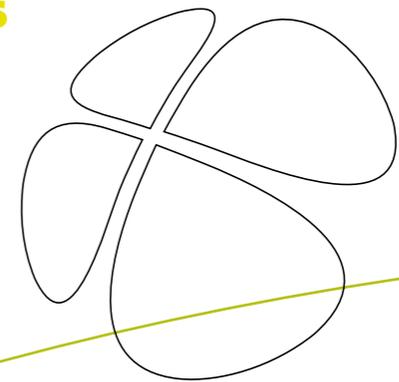
Urban Gardening: Um die Potenziale zu prüfen, die sich aus dem Gärtnern im städtischen Raum für die Siedlungswasserwirtschaft ergeben, wurde ein Innenhof mit Hochbeeten von spar+bau in Hannover-Linden untersucht. Anhand der erhobenen Daten über Wasser-

verbrauch und -nutzung kann zukünftig zum Beispiel die notwendige Größe für Regenwasserspeicher ermittelt werden.

Das Nutzen von sauberem Regenwasser: TransMiT endete im August 2022 mit der Ausformulierung des Konzepts der qualitätsbasierten Trennentwässerung (qbTE). Die Entwässerungsstrategie eröffnet Regenwassernutzungsoptionen, durch die sich sogar eine zusätzliche Komponente für die Wasserversorgung etablieren ließe, die sich aus den lokal gesammelten Niederschlägen mit guter Qualität speist. Um die Ergebnisse des TransMiT-Projekts zu verstetigen, startete ab September 2022 für zwei Jahre das Forschungsprojekt TransKOM. Wir freuen uns, auch dieses Projekt weiter zu begleiten! <<

DAS GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

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



BILANZ

zum 31. Dezember 2022

AKTIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

72.283,00

122.341,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

347.054.680,14

302.500.949,25

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

8.789.978,26

9.126.515,09

3. Grundstücke ohne Bauten

1.934.115,73

2.505.676,26

4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

133.117,55

140.228,78

5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter

10.113,40

10.113,40

6. Bauten auf fremden Grundstücken

89.060,00

103.904,00

7. Technische Anlagen

57.746,00

56.103,00

8. Betriebs- und Geschäftsausstattung

603.777,00

616.198,00

9. Anlagen im Bau

5.455.196,23

40.888.135,28

10. Bauvorbereitungskosten

609.524,54

2.182.327,95

11. Geleistete Anzahlungen

27.311,93

364.764.620,78

0,00

III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen

3.805.782,11

3.805.782,11

2. Beteiligungen

212.304,60

212.304,60

3. Wertpapiere des Anlagevermögens

64.518.022,04

0,00

4. Andere Finanzanlagen

900,00

68.537.008,75

900,00

Anlagevermögen insgesamt

433.373.912,53

362.271.478,72

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

12.211.983,99

11.978.892,54

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

102.068,26

109.989,68

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

2,00

31.085,80

3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

175.815,85

167.833,61

4. Sonstige Vermögensgegenstände

645.459,15

923.345,26

509.842,40

III. Wertpapiere

0,00

64.400.218,82

IV. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

21.615.930,05

14.770.073,16

Umlaufvermögen gesamt

34.751.259,30

91.967.936,01

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

97.285,28

82.950,15

BILANZSUMME

468.222.457,11

454.322.364,88

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäfts Guthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder

569.625,00

465.450,00

2. der verbleibenden Mitglieder

24.233.575,00

23.871.525,00

3. aus gekündigten Geschäftsanteilen
Rückständige fällige Einzahlungen: 1.500,00 € (Vorjahr 0,00 €)

33.050,00

24.836.250,00

43.700,00

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:
285.151,30 € (Vorjahr: 281.727,15 €)

11.160.389,91

10.875.238,61

2. Bauerneuerungsrücklage

13.369.432,95

13.369.432,95

3. Andere Ergebnisrücklagen
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:
1.607.888,08 € (Vorjahr: 1.676.350,82 €)

61.126.076,80

85.655.899,66

59.518.188,72

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss

2.851.513,03

2.817.271,54

2. Einstellung in Ergebnisrücklagen

-285.151,30

2.566.361,73

-281.727,15

Eigenkapital insgesamt

113.058.511,39

110.679.079,67

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen

10.896.005,00

11.232.534,00

2. Steuerrückstellungen

154.300,00

279.700,00

3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung

2.462.000,00

2.462.000,00

4. Sonstige Rückstellungen

6.231.848,00

19.744.153,00

5.208.763,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

71.743.097,97

64.944.345,19

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

28.025.715,32

21.852.121,51

3. Spareinlagen
a) mit vereinb. Kdfrist von 3 Monaten: 211.994.480,79 €
(Vorjahr: 211.101.503,98 €)

212.941.934,05

212.091.844,22

b) mit vereinb. Kdfrist von mehr als 3 Monaten: 947.453,26 €
(Vorjahr: 990.340,24 €)

4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen

7.253.000,00

7.117.300,00

5. Erhaltene Anzahlungen

13.070.157,54

12.407.802,21

6. Verbindlichkeiten aus Vermietung

246.752,15

226.243,37

7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

1.218.091,30

4.924.039,79

8. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

41.456,56

36.865,49

9. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern: 294.099,70 € (Vorjahr: 276.876,02 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 60.826,28 € (Vorjahr: 0,00 €)

808.109,97

335.348.314,86

771.934,95

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

71.477,86

87.791,48

BILANZSUMME

468.222.457,11

454.322.364,88

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

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

Anhang zum Jahresabschluss

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

SITZ Hannover

ANSCHRIFT 30167 Hannover, Arndtstraße 5

GRÜNDUNG 01. Mai 1885

GENOSSENSCHAFTSREGISTER Amtsgericht Hannover, Reg.-Nr. 259

SATZUNG Fassung vom 05. Oktober 2022, eingetragen ins Genossenschaftsregister am 24. November 2022.
Höhe des Geschäftsanteils: 25,00 EUR
Pflichtanteil je Mitglied, dem eine Wohnung, ein Platz in einem Heim oder ein Geschäftsraum überlassen worden ist: 375,00 EUR
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.



Stadt und Natur schließen einander nicht aus: Die natürliche Komponente des „Grünen Wohnzimmers“ wird zu einer gesteigerten Wohnqualität der geplanten spar+bau-Neubauten in der Springer Straße beitragen.



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-Schreiben 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 hohen Investitionen in die Bestandspflege und den Neubau basieren auf dem Prinzip der gesellschaftlichen Verantwortung von spar+bau.



Abschreibungen und Nutzungsdauer:

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

ABSCHREIBUNGEN	NUTZUNGS-DAUER
Es wird folgendermaßen abgeschrieben:	
Immaterielle Vermögensgegenstände: 33 ⅓ %, ERP-Software 20 % (auf Zugänge zeitanteilig)	
Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	
• Wohngebäude, vor dem 01.01.1925 errichtet	60 Jahre
• Wohngebäude, nach dem 31.12.1924, aber vor dem 01.01.1991 errichtet	80 Jahre
Verlängerung der Nutzungsdauer	
• aufgrund von Modernisierungs-Einzelmaßnahmen um	bis zu 10 Jahre
• nach umfassender Modernisierung um	bis zu 40 Jahre
• Wohngebäude, nach dem 31.12.1990	50 bzw. 80 Jahre
• in 1997 erworbene Wohnbauten degressiv entsprechend § 7 Abs. 5 EStG	
Außenanlagen	10 Jahre
Verwaltungs- und andere Gebäude	25 bzw. 50 Jahre
Garagen	20 Jahre

Finanzanlagen

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten am Bilanzstichtag rechtlich noch nicht entstandene Steuererstattungsansprüche für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 233,6 TEuro und Gewerbesteuer in Höhe von 358,0 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 Prozent 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 1,79 Prozent zum 31.12.2022 zugrunde gelegt (31.12.2021 1,87 Prozent).

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

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

C Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Fertigstellung von 56 Wohnungen in Hannover Groß-Buchholz sowie

Fertigstellung von 97 Wohnungen in Kronsberg-Süd (Baufeld B1.3) in Hannover-Bemerode.

Im Bau befinden sich 89 Wohnungen in Kronsberg-Süd (Baufeld B 9) in Hannover-Bemerode sowie 11 Wohnungen in Hannover, Oberricklingen.

Die Zugänge in der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthalten Modernisierungskosten in Höhe von 7,7 Millionen Euro.

Finanzanlagen

Die „Anteile an verbundenen Unternehmen“ bestehen mit 100 Prozent 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 175.830,09 Euro.

Im Geschäftsjahr wurde der bisher im Umlaufvermögen ausgewiesene Wertpapier-Spezialfonds aufgrund der langfristigen Anlagestrategie in das Anlagevermögen umgegliedert.

Umlaufvermögen

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

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

Die Wertpapiere im Umlaufvermögen wurden im Geschäftsjahr in das Anlagevermögen umgegliedert.

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 441.189,00 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: 2,7 Mio. Euro

Verbindlichkeiten

Aufgrund der umfangreichen Neubauprojekte haben sich die „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ im Geschäftsjahr um 6,8 Mio. Euro und die „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ um 6,2 Mio. Euro erhöht.

Die „Spareinlagen“ haben sich im Geschäftsjahr geringfügig um 0,9 Mio. Euro erhöht.

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

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



AKTIVA

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2022

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



545.931,88 m²

WOHN- UND NUTZRAUMFLÄCHE
STEHEN DEN MIETERN VON
SPAR+BAU IM JAHR 2022 ZUR
VERFÜGUNG.

ANHANG ZUM JAHRABSCHLUSS

50

ALLE ANGABEN IN EURO	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2022	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.930.839,27	46.266,49	1.505,35	0,00	1.975.600,41
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	553.208.498,60	8.076.162,43	772.894,23	49.236.864,90	609.748.631,70
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.366.262,25	16.250,00	1.150,76	-863,07	20.380.498,42
3. Grundstücke ohne Bauten	2.924.043,27	197.452,70	0,00	-769.013,23	2.352.482,74
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	140.228,78	0,00	7.111,23	0,00	133.117,55
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	87.968,62	0,00	0,00	0,00	87.968,62
6. Bauten auf fremden Grundstücken	315.135,82	0,00	0,00	0,00	315.135,82
7. Technische Anlagen	78.394,71	14.554,65	0,00	0,00	92.949,36
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.885.615,17	224.836,36	174.562,82	0,00	2.935.888,71
9. Anlagen im Bau	40.888.135,28	10.058.351,82	0,00	-45.491.290,87	5.455.196,23
10. Bauvorbereitungskosten	2.182.327,95	1.402.894,32	0,00	-2.975.697,73	609.524,54
11. Geleistete Anzahlungen	0,00	27.311,93	0,00	0,00	27.311,93
	623.076.610,45	20.017.814,21	955.719,04	0,00	642.138.705,62
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	0,00	117.803,22	0,00	64.400.218,82*	64.518.022,04
4. Andere Finanzanlagen	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00
	4.018.986,71	117.803,22	0,00	64.400.218,82	68.537.008,75
GESAMTSUMME	629.026.436,43	20.181.883,92	957.224,39	64.400.218,82	712.651.314,78

* Die Umbuchung hat aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen stattgefunden. Bei den Zugängen im Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“ sind Zuschüsse in Höhe von 2.404,5 T€ direkt mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten verrechnet worden.

ANHANG ZUM JAHRABSCHLUSS

51

ABSCHREIBUNGEN 01.01.2022	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN 31.12.2022	BUCHWERT 31.12.2022	BUCHWERT 31.12.2021
1.808.498,27	96.324,49	1.505,35	0,00	1.903.317,41	72.283,00	122.341,00
250.707.549,35	12.754.611,32	768.209,11	0,00	262.693.951,56	347.054.680,14	302.500.949,25
11.239.747,16	350.773,00	0,00	0,00	11.590.520,16	8.789.978,26	9.126.515,09
418.367,01	0,00	0,00	0,00	418.367,01	1.934.115,73	2.505.676,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.117,55	140.228,78
77.855,22	0,00	0,00	0,00	77.855,22	10.113,40	10.113,40
211.231,82	14.844,00	0,00	0,00	226.075,82	89.060,00	103.904,00
22.291,71	12.911,65	0,00	0,00	35.203,36	57.746,00	56.103,00
2.269.417,17	236.717,36	174.022,82	0,00	2.332.111,71	603.777,00	616.198,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.455.196,23	40.888.135,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	609.524,54	2.182.327,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.311,93	0,00
264.946.459,44	13.369.857,33	942.231,93	0,00	277.374.084,84	364.764.620,78	358.130.151,01
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	64.518.022,04	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00	900,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.537.008,75	4.018.986,71
266.754.957,71	13.466.181,82	943.737,28	0,00	279.277.402,25	433.373.912,53	362.271.478,72

PASSIVA

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2022

**DAS
EIGENKAPITAL
IST AUF**

113,1 Mio.

**EURO
GESTIEGEN.**

BEI DER BESTANDSPFLEGE INVESTIERT SPAR+BAU VERMEHRT AUCH IN DIE AUSSENANLAGEN, DIE NICHT NUR FUNKTIONAL, SONDERN AUCH OPTISCH ANSPRECHEND GESTALTET WERDEN.

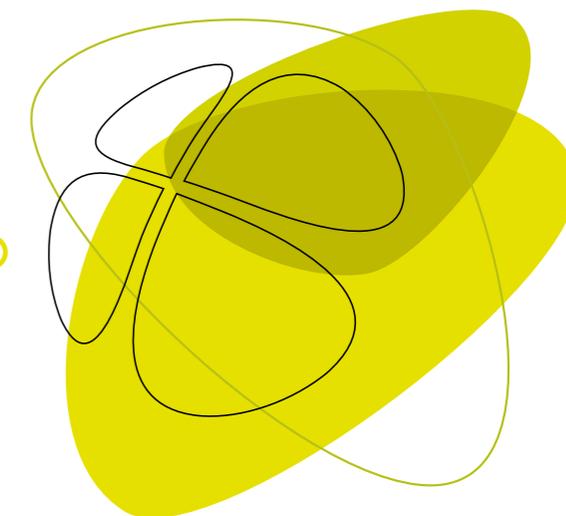


ALLE ANGABEN IN EURO	STAND 01.01.2022	NOMINELLE RÜCKSTELLUNGSBEWEGUNG		ZUFÜHRUNG	ZINSEFFEKT		STAND 31.12.2022
		VERBRAUCH	AUFLÖSUNG		AB-/AUFZINSUNG		
1. Rückstellungen für Pensionen	11.232.534,00	0,00	539.072,00	0,00	202.543,00	10.896.005,00	
2. Steuerrückstellungen	279.700,00	125.400,00	0,00	0,00	0,00	154.300,00	
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	964.100,00	929.271,80	34.828,20	1.496.000,00	0,00	1.496.000,00	
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	583.941,00	512.943,27	0,00	557.364,59	8,68	628.371,00	
4.3 Prüfungskosten	84.000,00	83.558,83	441,17	84.000,00	0,00	84.000,00	
4.4 Jahresabschlusskosten	186.000,00	184.723,50	1.276,50	136.000,00	0,00	136.000,00	
4.5 Schönheitsreparaturen	2.618.377,00	122.645,58	60.753,05	355.751,71	-46.048,08	2.744.682,00	
4.6 Jubiläen	44.876,00	0,00	3.011,00	0,00	374,00	42.239,00	
4.7 Urlaub	38.800,00	38.800,00	0,00	68.000,00	0,00	68.000,00	
4.8 Berufsgenossenschaft	38.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.500,00	
4.9 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete vermietete Wohnungen	3.792,00	3.792,00	0,00	2.004,00	0,00	2.004,00	
4.10 Sächliche Verwaltungskosten	113.277,00	63.373,69	5.826,31	44.110,00	0,00	88.187,00	
4.11 Anpassungsverpflichtungen	533.100,00	0,00	0,00	12.550,00	0,00	545.650,00	
4.12 Rückstellungen für Straßenausbaubeiträge	0,00	0,00	0,00	358.215,00	0,00	358.215,00	
	5.208.763,00	1.939.108,67	106.136,23	3.113.995,30	-45.665,40	6.231.848,00	
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	19.182.997,00	2.064.508,67	645.208,23	3.113.995,30	156.877,60	19.744.153,00	

PASSIVA

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2022

DIE BILANZSUMME
IST IM JAHR 2022 UM
13,9 MIO.
EURO GESTIEGEN UND
BETRÄGT 468,2 MIO. EURO.



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)	71.743.097,97 (64.944.345,19)	5.139.361,00 (3.434.992,70)	17.995.320,37 (11.625.226,42)	48.608.416,60 (49.884.126,07)	71.743.097,97 (64.944.345,19)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)	
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	28.025.715,32 (21.852.121,51)	1.068.195,64 (1.119.927,61)	4.476.381,72 (6.660.999,74)	22.481.137,96 (14.071.194,16)	28.025.715,32 (21.852.121,51)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	13.070.157,54 (12.407.802,21)	13.070.157,54 (12.407.802,21)					
aus Vermietung (Vorjahr)	246.752,15 (226.243,37)	246.752,15 (226.243,37)					
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.218.091,30 (4.924.039,79)	1.218.091,30 (4.924.039,79)					
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	41.456,56 (36.865,49)	41.456,56 (36.865,49)					
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	808.109,97 (771.934,95)	808.109,97 (771.934,95)					
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)	115.153.380,81 (105.163.352,51)	21.592.124,16 (22.921.806,12)	22.471.702,09 (18.286.226,16)	71.089.554,56 (63.955.320,23)	99.768.813,29 (86.796.466,70)		
SPAREINLAGEN							
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	211.994.480,79 (211.101.503,98)						
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	947.453,26 (990.340,24)						
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)	212.941.934,05 (212.091.844,22)						
VERBINDLICHKEITEN AUS SPARBRIEFEN (Vorjahr)	7.253.000,00 (7.117.300,00)		1.143.500,00 (0,00)	6.109.500,00 (7.117.300,00)			
GESAMTSUMME (Vorjahr)	335.348.314,86 (324.372.496,73)	21.592.124,16 (22.921.806,12)	23.615.202,09 (18.286.226,16)	77.199.054,56 (71.072.620,23)	99.768.813,29 (86.796.466,70)		

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 12.180.898,53 Euro (Vorjahr: 11.795.840,18 Euro). In den „Anderen aktivierten Eigenleistungen“ werden Kosten für eigene Architekten- und Ingenieurleistungen ausgewiesen.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ enthalten Beträge größeren Umfangs aus sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 3,0 Mio. Euro.

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind die Erträge aus der Abzinsung gem. § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 46.048,08 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) enthalten.

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 202.926,09 Euro (Vorjahr: 261.782,26 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.

IN KRONSRÖDE TRIFFT MODERNE ARCHITEKTUR AUF EINE ALLTAGSFREUNDLICHE INFRASTRUKTUR: DIE ZEHN NEU ENTSTANDENEN SPAR+BAU HÄUSER BIETEN 97 ATTRAKTIVE WOHNHEITEN IM IDYLLISCHEN SÜDOSTEN HANNOVERS.



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 30,3 Mio. Euro. Auf ein Neubauvorhaben in Kronsberg-Süd entfällt dabei ein Betrag von 25,9 Mio. Euro. Der gesamte Betrag der finanziellen Verpflichtungen ist durch vorhandene Liquiditätsbestände und abgeschlossene Darlehensverträge gedeckt.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Kraftfahrzeuge und Kopierer. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen 55,2 TEuro.

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

Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen für die Altersversorgung betragen 160,3 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

Im Geschäftsjahr wurde der bisher im Umlaufvermögen ausgewiesene Wertpapier-Spezialfonds aufgrund der langfristigen Anlagestrategie in das Anlagevermögen umgegliedert. Im Geschäftsjahr hat sich durch den Kauf von 2.291 weiteren Anteilen der Gesamtwert des Fonds um 117.803,22 Euro erhöht. Der Buchwert zum 31.12.2022 beläuft sich auf 64.518.022,04 Euro, der Marktwert zum 31.12.2022 gem. § 36 InvG beträgt 59.696.599,92 Euro. Es erfolgte eine Ausschüttung gem. § 36 InvG in Höhe von 117.802,20 Euro. Unter dem Bewertungsansatz des gemilderten Niederstwertprinzips besteht kein Abschreibungsbedarf.

VORSTAND

Rainer Detjen

Udo Frommann

AUFSICHTSRAT

Walter Richter

Vorsitzender

Hans-Werner Penk

Stellv. Vorsitzender

Burkhard Blickwede

Klaus-Peter Dornieden

Mark Kramer

Susanne Liepelt

Sieglinde Lohrey-Harré

Isolde Mell

Dagmar Roessler

Petra Tute

Stefan Winter

Ulrich Zech

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr 2022 sind neben den hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen durchschnittlich 73 Arbeitnehmer beschäftigt worden.

Davon waren: 63 Angestellte, 2 gewerbliche Arbeitnehmer und 8 Auszubildende.

Mitgliederbewegung

	MITGLIEDER
Stand Anfang des Jahres	26.811
Zugang	1.167
Zwischensumme	27.978
Abgang	786
	27.192

	GESCHÄFTSANTEILE Ä 25,00 EURO
Stand Anfang des Jahres	954.861
Zugang (Neuaufnahmen)	1.167
(weitere Anteile)	40.644
Zwischensumme	996.672
Abgang	27.269
	969.403

DIE GESCHÄFTSGUTHABEN DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER HABEN SICH IM GESCHÄFTSJAHR 2022 UM 0,3 MIO. EURO AUF

**24,2 Mio.
EURO ERHÖHT.**

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 führt auch in Deutschland zu wachsenden gesellschaftlichen Problemen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Gestiegene Energiepreise belasten die Mieter und Lieferengpässe bei Baumaterialien führen 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 der weitere Kriegsverlauf und die 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.

F.0 Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2022 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2022 von 23.792.975,00 Euro	475.859,50 Euro
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	2.090.502,23 Euro
	2.566.361,73 Euro

Hannover, den 17.03.2023
– DER VORSTAND –



Rainer Detjen

Udo Frommann

MIT HOFFNUNG: SPAREND GEWINNEN

HOHE ENERGIEPREISE UND DIE INFLATION STELLEN DIE VERBRAUCHER VOR GROSSE HERAUSFORDERUNGEN. TRENDS ZUM NACHHALTIGEN KONSUM ZEIGEN, DASS AUS VERZICHT AUCH EIN GEWINN FÜR ALLE ENTSTEHEN KANN.





DIE WEICHEN FÜR EINE KLIMASCHONENDE LEBENSWEISE WERDEN DURCH WISSENSVERMITTLUNG BEREITS IN JUNGEN JAHREN GESTELLT, ZUM BEISPIEL: BESSER SAISONALE UND REGIONALE PRODUKTE KAUFEN, STATT WELCHE AUS ÜBERSEE.



Während die einen bereits der Versorgung mit Lebensmitteln aufgrund stark gestiegener Preise nicht mehr in gewohntem Maße nachkommen können, stellen andere vor allem größere Anschaffungen mehr als zuvor auf den Prüfstand. Wenn schon viel investieren, dann um langfristig zu sparen. Gleichzeitig wächst das Bewusstsein für nachhaltigeren Konsum, von dem nicht nur der Geldbeutel profitiert, sondern auch Mitmenschen, Gesundheit, Umwelt und Klima. So kann das Sparen in vielen Konsumbereichen nicht mehr nur ein Verzicht sein – sondern eher eine Umgewöhnung und am Ende sogar ein Gewinn für alle.

Durch Energieeffizienz sparen

„Nachhaltigkeit bleibt für die deutschen Konsumenten ein wichtiges Thema“, so Petra Süptitz, Nachhaltigkeitsexpertin bei der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). „Mehr als 70 Prozent halten den Klimawandel für ein ernst zu nehmendes Problem und 65 Prozent der Deutschen erwarten umweltfreundliches Handeln von Unternehmen, indem diese beispielsweise nachhaltige Materialien und Inhaltsstoffe verwenden.“ 75 Prozent der Konsumenten, die eine größere Anschaffung planen, waren im Oktober 2022 laut der GfK bereit, dafür zugunsten von Nachhaltigkeitsaspekten tiefer in die Tasche zu greifen, um durch Energieeffizienz langfristig zu sparen: Ob Waschmaschine, Geschirrspüler oder Kühl- und Gefrierschränke – Süptitz bestätigt: „In unseren GfK Handelspaneln sehen wir, dass der Mengenanteil von Hausgeräten mit Energieeffizienzklasse A im Gesamtjahr 2022 von 6 auf 13 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist.“

Mehr Wertschätzung für Qualität

Der Lebensmitteleinzelhandel reagiert auf das veränderte Konsumverhalten mit unterschiedlichen Maßnahmen – neben besonderen Spar-Angeboten liegt der Fokus auf umweltfreundlichen Trends wie regional, bio, vegetarisch oder vegan. Darüber hinaus werden Konzepte zum Einsparen von Verpackungsmüll sowie zur Weiterverwertung von Lebensmitteln realisiert, die eigentlich noch gut sind, aber wegen des Mindesthaltbarkeitsdatums nicht mehr verkauft werden dürfen.

In Zeiten von sinnhaftem, bewusstem Konsum geht der Trend auch im Bereich Wohnen in Richtung umweltfreundlicher, reduzierter Einrichtungen. Viele Konsumenten achten verstärkt auf eine nachhaltige Produktion mit Naturmaterialien sowie eine lange Lebensdauer von Möbeln und Wohn-Accessoires.

Unterschiedliche Aspekte wie Regionalität, Naturmaterialien, CO₂-Fußabdruck und gesundheitliche Unbedenklichkeit spielen bei der Entscheidungsfindung für oder gegen ein Produkt generell eine zunehmend

DURCH NACHHALTIGEN KONSUM PROFITIEREN

IM JAHR 2022 ZIEHT SICH EINE NEUE SPARSAMKEIT DURCH DIE GESELLSCHAFT. BEI VIELEN KAUFWÜNSCHEN STELLT SICH DIE FRAGE: WIE SINNVOLL IST DIE ANSCHAFFUNG WIRKLICH?



wichtige Rolle: Qualitätsware wird vielfach vorgezogen und diese, wenn möglich, später repariert statt entsorgt. Repair-Cafés erfreuen sich großer Beliebtheit, um Recycling oder sogar Upcycling zu betreiben. Gut erhaltene Möbel, Haushaltsgegenstände und Dekoration finden häufiger den Weg in Secondhand-Läden oder werden auf entsprechenden Online-Plattformen angeboten. Durch das verstärkte mobile Arbeiten im Homeoffice legen Kunden bisweilen besonderen Wert auf die Flexibilität von Möbeln. Funktionalität und eine modulare Bauweise tragen dieser neuen Anforderung Rechnung. Mit dem Trend „Conscious Kitchen“, also „Bewusste Küche“ wird auch diese auf das Wesentliche reduziert. Fern von Ablenkung und Multifunktionalität hin zu einem Ort, der Körper und Seele nährt. Um energiesparend zu kochen, finden Kochbücher wie „One“ des Kochs Jamie Oliver großen Absatz – mit Rezepten für One-Pot-Gerichte, für die nur eine Pfanne oder eine Ofenform benötigt wird.

Weniger ist mehr: Aussortieren und Spenden

Nachhaltigkeit statt „Fast Fashion“ ist auch bei der Kleidung in vielen Köpfen angekommen. Im Vintage-Store zu stöbern und wesentlich günstiger Qualitätsware zu finden, die so wohl kaum ein Zweiter hat, trägt zum eigenen Stil bei. Aussortierte Kleidungsstücke werden unter Freunden oder in der Familie verschenkt, auf Flohmärkten oder Online-Plattformen für Secondhand und Vintage verkauft, gespendet und bei gemeinnützigen Sammelstellen abgegeben. Durch das zunehmende Zuhauseleben und -arbeiten während der Corona-Pandemie entwickelte sich 2022 verstärkt der Trend zum „Decluttering“, neudeutsch für „Ausmisten“. Die populäre Aufräum-Expertin Marie Kondo macht es in Online-Videos vor: Ist man schon einmal dabei, lässt sich nach dem Aussortieren im Kleiderschrank zimmerweise die ganze Wohnung vornehmen. Ausrangierte Dinge lassen sich auf Flohmärkten feilbieten. Oft freuen sich auch soziale Kaufhäuser über gut erhaltene Haushaltsgegenstände und Kleidungsstücke.

OB RECYCLING, VERSCHENKEN – ODER TEILEN – VOM KLEIDERSCHRANK BIS ZUM KELLER HAT AUSMISTEN EINE BEFREIENDE WIRKUNG UND SCHAFFT AUCH IM KOPF PLATZ FÜR NEUES.

Teilen statt besitzen

Wer nachhaltig und sparsam denkt, besitzt nicht alles selbst, sondern teilt. Auf Tauschbörsen, innerhalb der Familie, unter Freunden, Nachbarn oder auch im Rahmen von Sharing findet fast jeder, was er sucht. Wer braucht schon eine eigene Bohrmaschine, wenn diese nur alle paar Jahre beim Umzug in eine neue Wohnung zum Einsatz kommt? Oder ein eigenes Auto, das oft viele Tage hintereinander ungenutzt rumsteht?

Krisen bieten immer auch die Chance, umzudenken und Althergebrachtes zu hinterfragen. So kann aus der anfänglichen Not ein neues Lebensgefühl erwachsen, das die Zukunft positiv gestaltet. Für Mensch, Umwelt und den Planeten Erde. Neben dem Bewusstsein für nachhaltigen, sparsameren Konsum stimmt dennoch auch die Konjunkturprognose des Ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung vom Dezember 2022 zuversichtlich: **Sie sagt ab Frühjahr 2023 eine Konjunkturerholung voraus.**



Ob für sich, die Kinder oder Enkel: spar+bau zeigt die Vorteile des genossenschaftlichen Sparens auf – und bietet Sparmodelle, bei denen das Geld sicher und risikofrei angelegt ist.

Sicher sparen – mit Gewinn!



Geld anlegen mit gutem Gefühl

„Die Spareinlagen unserer Mitglieder und ihrer Familien betragen zum Jahresende 212,9 Mio. Euro. Das sind Zahlen, die belegen, dass spar+bau ein sicherer und solider Partner ist“, resümiert Mour. „Mit den Spareinlagen können wir günstig bauen und attraktive Wohnungen zu fairen Preisen anbieten.“ Der Bedarf an Wohnungen steigt weiter. So wird spar+bau die Spareinlagen der Mitglieder auch in den kommenden Jahren verstärkt für den Neubau von Wohnungen, die Modernisierung des Bestandes und die damit verbundene Klimaneutralität nutzen. „Das sichert auch in Zukunft unseren Vermietungserfolg und die Rendite unserer Sparer.“

Lohnt sich Sparen überhaupt noch?

Genau das fragen sich zurzeit viele Menschen. Doch nach einer langen Nullzinsphase erhöhte die Europäische Zentralbank ihre Leitzinsen in mehreren Schritten. Nun finden auch sichere Anlagemöglichkeiten wieder mehr Interesse bei den Sparern. „Die Sicherheit ist einer der großen Vorteile des genossenschaftlichen Sparens“, hebt Axel Mour, Leiter der Spareinrichtung/Mitgliederverwaltung, hervor. Bei spar+bau lassen die Sparer ihr Geld in Hannover „arbeiten“ Sie können der Wohnungsgenossenschaft buchstäblich dabei auf die Finger schauen, was mit ihrem Geld passiert, denn es fließt kontinuierlich in die Modernisierung und Weiterentwicklung des spar+bau Immobilienbestands. Dabei verzichtet spar+bau auf riskante Finanz- und Kreditgeschäfte, ist dem Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften angeschlossen und unterliegt der Bankenaufsicht.

212,9

Mio. Euro betragen die Spareinlagen der spar+bau Mitglieder Ende 2022.

Eine rechtzeitige finanzielle Vorsorge für planbare Ausgaben und erst recht für die unerwarteten Wechselfälle des Lebens schafft Sicherheit. Denn Reparaturen oder der Zahnersatz kommen meist zum falschen Zeitpunkt. „Die Spareinrichtung hält für unsere Mitglieder den maßgeschneiderten Sparvertrag für jede Lebenslage bereit.“

VERWALTUNGS- ORGANE

STAND: 31.12.2022

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

Rentner
Am Bahnhof 9, 29336 Nienhagen

Mark Kramer

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

Susanne Liepelt

Immobilienfachwirtin bei der
Aareon Deutschland GmbH
Bänkelsängerweg 9, 31789 Hameln

Dipl.-Kffr. Sieglinde Lohrey-Harré

Vorsitzende des Wirtschaftsausschusses
Freiberufliche Unternehmensberaterin
Dachstrift 15, 30657 Hannover

Dagmar Roessler

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

Dipl.-Kffr. (FH) Petra Tute

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

Dipl.-Ing. Stefan Winter

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

Dipl.-Ing. Ulrich Zech

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

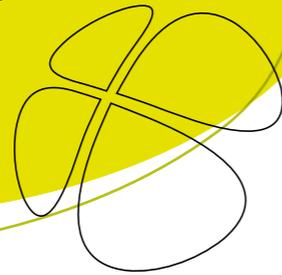
Margarete Kramer

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



Auf der Vertreterversammlung am 4. Mai 2022 wurden die ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Hans-Werner Penk, Isolde Mell, Ulrich Zech und Burkhard Blickwede (v.l.n.r.) mit großer Mehrheit wiedergewählt.

BERICHT DES AUFSICHTS- RATES



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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 2022 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Genossenschaft. In den fünf Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2022 hat sich das Gremium intensiv mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst.

Ein wesentlicher weiterer Schwerpunkt der Aufsichtsratsaktivität war die intensive Diskussion und Begleitung der vom Vorstand aufgestellten „Klimastrategie“ zur Erreichung der gesetzlich vorgegebenen Klimaziele bis 2030 und zur langfristigen Sicherstellung der Versorgung mit günstiger Energie sowie der damit verbundenen Energiesouveränität. Die damit einhergehenden wirtschaftlichen, finanziellen und insbesondere organisatorischen Herausforderungen unter besonderer Beachtung unseres genossenschaftlichen Auftrages, **bezahlbare Wohnungen** zu gewährleisten, stellt den Spar- und Bauverein vor große Heraus-

forderungen. Dies bedarf sorgfältiger und intensiver Überlegungen und Abstimmungen sowie insbesondere Planungen. Der Vorstand wird daher eine „Roadmap“ für die Bewältigung dieser Aufgaben in den nächsten Jahren erarbeiten. Weitere Schwerpunkte waren die negativen volkswirtschaftlichen Entwicklungen infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der überproportionale Anstieg der Zinsen an den Kapitalmärkten sowie die explodierenden Energiekosten im Kontext zur Investitionsstrategie unserer Genossenschaft. Diese radikalen Marktveränderungen, besonders für den Immobiliensektor, verbunden mit den aktuellen und zukünftigen regulatorischen Anforderungen, bleiben auch für das Jahr 2023 einer der Arbeitsschwerpunkte für den Aufsichtsrat.

Die **Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder** bei Sitzungen lag im Durchschnitt bei **92,3 Prozent**. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr eine zweitägige Klausurtagung, sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie neun Ausschusssitzungen des Aufsichtsrates. Zwischen den Sitzungsterminen berichtete der Vorstand in Form von Quartalsberichten über die aktuelle Unternehmensentwicklung. Die Sitzungen fanden als Präsenzveranstaltung statt, wurden pandemiebedingt für virtuelle Teilnehmer als Hybridveranstaltung ergänzend angeboten. So war jederzeit gewährleistet, dass sich der Aufsichtsrat informieren, abstimmen und seine Beschlüsse fassen konnte.



Die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 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 2022 unter dem 17.03.2023 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden am 27.03.2023 in gemeinsamer Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit dem Vorstand erörtert. Beanstandungen dazu ergaben sich seitens des Aufsichtsrates nicht.

Dem vorgelegten Jahresabschluss 2022 – 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 2022 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 27. März 2023

Der Aufsichtsrat
Walter Richter
Vorsitzender

AUSZUG AUS DEM BESTÄTIGUNGS- VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS*

an die Spar- und Bauverein eG, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 17.03.2023

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

Wagner
Wirtschaftsprüferin

Günther
Wirtschaftsprüfer

* Der vollständige Bestätigungsvermerk wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.



MIT ZUVERSICHT: ZUSAMMEN- HALTEN

WIE KÖNNEN WIR IN KRISENZEITEN ZUVERSICHTLICH NACH VORN BLICKEN, UM REALISTISCH, RATIONAL UND RESILIENT DIE HERAUSFORDERUNGEN UNSERER ZEIT ANZUPACKEN?

ZUVERSICHT – DER TREIBSTOFF DES LEBENS!

**DIE WELTLAGE IST TRÜBE, DIE WIRTSCHAFT
IM ABSCHWUNG, DAS WOHLBEFINDEN SINKT:
UMSO WICHTIGER SIND POSITIVE BEISPIELE,
DIE UNS ZEIGEN, WARUM ES SICH LOHNT,
MIT ZUVERSICHT ZIELE ZU ERREICHEN.**



Corona-Pandemie, der am 24. Februar 2022 beginnende Angriffskrieg gegen die Ukraine, stark erhöhte Preise für Erdöl, Gas und Strom, die Inflation ... Anlässlich der vielen negativen Nachrichten erlebten wir spätestens 2022 offenbar nicht nur eine fossile, sondern auch eine psychologische Energiekrise. Wie lässt sich trotz des latent lähmenden Krisengefühls noch ein gewisses Maß an positiver Zukunftserwartung entwickeln, ohne die Gegebenheiten zu ignorieren?

Zuversicht lässt sich trainieren

„Zuversicht ist aus meiner Sicht nicht naiver Optimismus, sondern das Gefühl, einer Situation gewachsen zu sein“, erklärt Stefanie Lüthje, zertifizierte Beraterin für Positive Psychologie. „Menschen neigen aber dazu, negativen Ereignissen mehr Aufmerksamkeit zu schenken und sich dadurch schnell entmutigt zu fühlen.“ Um eine hoffnungsvolle, motivierte und resiliente, also widerstandsfähige Haltung einzunehmen, sei es jedoch genauso wichtig, sich immer wieder auch die stärkenden Aspekte vor Augen zu führen: die eigenen Ressourcen sowie die der Situation. „Es geht darum, sich eine realistische Sichtweise anzugewöhnen, die nicht nur die Probleme und Defizite erkennt, sondern auch die Möglichkeiten.“

Dafür sei es zunächst hilfreich, sich mit Selbstfürsorge auf körperlicher und psychischer Ebene zu stärken – etwa durch ausreichende gesunde Ernährung, Bewegung und Erholungsphasen. Im nächsten Schritt gehe es um das Klären der vorhandenen Ressourcen, um schließlich ins Handeln zu kommen: „Wir können versuchen, im eigenen Einflussbereich etwas zu tun oder zu verändern. Wichtig ist, die Opferrolle zu verlassen und selbst zum Gestalter zu werden, soweit das in der Situation möglich ist“, sagt die Expertin.

Um für sich selbst mehr Zuversicht und Selbstwirksamkeit zu entwickeln, nennt sie ein einfaches, aber effektiv unterstützendes Anwendungsbeispiel aus der Positiven Psychologie: „Schreiben Sie sich eine Woche lang täglich drei Aspekte auf, die an diesem Tag gut waren – und in welcher Form Sie dazu beigetragen haben.“ Schon Kindern könne man diese Einstellung mitgeben: „Kommen sie zum Beispiel mit einer schlechten Note im Schulzeugnis nach Hause, können Eltern den Blick auch auf die besseren Noten lenken und das Kind danach fragen, wie es die besseren Leistungen hinbekommen hat.“



ZUR PERSON

STEFANIE LÜTHJE, Jahrgang 1975, ist zertifizierte Beraterin für Positive Psychologie. Sie arbeitet als Glücks- und Resilienztrainerin in Hannover. Die diplomierte Sozialpädagogin war viele Jahre als Bildungsreferentin in der Erwachsenenbildung tätig. Im Jahr 2019 machte sie sich mit ihrem Unternehmen „Glückssaat“ selbstständig. Ihre maßgeschneiderten Angebote richten sich sowohl an Unternehmen – im Rahmen von betrieblicher Gesundheitsförderung oder Teamentwicklung – als auch an Bildungsträger und Privatpersonen. Die Trainingseinheiten werden je nach Bedarf des Auftraggebers konzipiert.



„Schreiben Sie sich eine Woche lang täglich drei Aspekte auf, die an diesem Tag gut waren.“

Stefanie Lüthje



Selbsterfüllende Prophezeiung

Die Auswirkungen einer zuversichtlichen Haltung zeigen medizinische Untersuchungen. Deutlich werden sie etwa beim Placebo-Effekt. Glauben Menschen trotz Realitätssinn an eine Verbesserung ihres Zustands, aktivieren sie unterbewusst Selbstheilungskräfte, die bei der Genesung unterstützend wirken. Diese Studien untermauern immer wieder die Kraft der „Selbsterfüllenden Prophezeiung“. Gehen wir mit Zuversicht an Probleme heran, schaffen wir unbewusst das Fundament dafür, dass wir sie auch bewältigen können. Umgekehrt treibt uns die Haltung „Das bringt doch sowieso alles nichts“ zielsicher in den Hafen der negativen Erlebnisse.

Die Kraft der Gemeinschaft

Um Zuversicht und Selbstwirksamkeit zu erleben, geht es aber nicht nur darum, Innenschau zu betreiben und an sich selbst zu arbeiten, sondern auch darum, sich mit seinen Wertvorstellungen aktiv einzubringen – und das funktioniert am besten in einer Gemeinschaft von Gleichgesinnten. Denn die stärkste, in der wissenschaftlichen Psychologie nachgewiesene unterstützende Ressource sind gute soziale Beziehungen und das Eingebundensein in soziale Netzwerke, in Freundschaften, Familie, Nachbarschaften, im Team, durch die Mitgliedschaft in einem Verein, einer Genossenschaft oder anderen Bewegung.

Sinnvoll handeln

Braucht Zuversicht den Glauben an einen erfolgreichen Ausgang? „Nur bedingt“, meint die Expertin. Wer nur den Erfolg im Blick hat, gibt bei Widerständen unter Umständen schneller frustriert auf. „Zuversicht bedeutet vielmehr: Die ernste Lage zu erkennen und parallel die Ressourcen zu nutzen, die sich auftun.“ Es kann vor allem in Krisenzeiten eine illusionslose Einstellung sein, mit der man sich trotz allem nicht entmutigen lässt. Der tschechische Menschenrechtler Vaclav Havel brachte es so auf den Punkt: „Hoffnung ist nicht die Überzeugung, dass etwas gut ausgeht, sondern die Gewissheit, dass etwas Sinn hat, egal wie es ausgeht.“ So motivierte etwa Greta Thunberg nicht in erster Linie der Erfolg, als sie allein vor dem schwedischen Reichstag in Stockholm demonstrierte, sondern ein Handeln, das sie für sinnvoll hielt. Und wer hätte gedacht, dass sie ein Jahr später eine globale Protestbewegung auf die Straßen bringen würde?

AUCH DAS ZUHAUSE IST EINE RESSOURCE, DIE UNS IN KRISENZEITEN ZUFLUCHT UND ZUVERSICHT SCHENKT. ES MACHT UNS ZU GESTALTEN UNSERER PERSÖNLICHEN VIER WÄNDE.

Gemeinschaft braucht Begegnung

spar+bau fördert das Miteinander und die Nachbarschaftshilfe in den Treffpunkten. So muss sich niemand in seinem Viertel allein fühlen und es entsteht eine Gemeinschaft.

Von Spiel- und Leserunden über Workshops bis hin zu Weihnachtsaktionen: In den Treffpunkten der Stadtteile Groß-Buchholz, Kronsberg, Limmer, Ricklingen und Vahrenwald sind alle Mitglieder willkommen, um an einem vielfältigen Programm teilzunehmen, sich auszutauschen oder mitzuhelfen. Dadurch entsteht ein Zusammengehörigkeitsgefühl, das zu den großen Pluspunkten der Genossenschaft zählt. Zu Beginn des Jahres 2022 mussten pandemiebedingt noch viele gemeinsame Aktivitäten ausfallen. Stattdessen verwandelte sich der Treffpunkt in Groß-Buchholz etwa für einen Tag in ein Impfzentrum. Doch im Frühjahr ging es wieder richtig los. Ob Pflanzenbörse, Tag der Nachbarschaft, Flohmärkte oder Sommerfeste – die Mieter freuten sich für den Rest des Jahres, wieder aufeinanderzutreffen.

Rege Teilnahme an Mieterumfrage

Um herauszufinden, wie sie ihren Treffpunkt sehen und was sich optimieren lässt, wurden im September an alle Ricklinger und Oberricklinger Haushalte Mieterfragebögen geschickt. Rund 70 Prozent der spar+bau-Mieter nahmen an der Umfrage teil. Die Auswertung der Ergebnisse fand Mitte Oktober statt.

Auf die Frage, wie gut die Mieter den Treffpunkt kennen, gab es Rückmeldungen von „Ich war noch nie da“ bis hin zu „Ich nehme regelmäßig an Angeboten teil“. Viele der Befragten, denen das Angebot nichts sagte, sind beruflich sehr eingebunden oder haben „keine Zeit“. Ein offener Treff am frühen Abend, insbesondere für Berufstätige, wurde deshalb bereits im Oktober umgesetzt. Sehr gute Rückmeldungen gab es bei der Frage, was die Menschen mit dem Treffpunkt verbinden: vor allem nette Menschen treffen, Gemeinschaft spüren und die Nachbarschaft bei einem bunten Angebot kennenlernen. Darüber hinaus wünschen sich die Mieter mehr Angebote mit Workshop-Charakter. Themen wie Digitalisierung und Gesundheit stehen dabei hoch im Kurs. Die Ergebnisse der Befragung fließen in die weitere Gestaltung des Treffpunktes ein. „Insgesamt eine gelungene Aktion, die auf den Treffpunkt aufmerksam gemacht hat und die uns hilft, weitere Zielgruppen anzusprechen und neue Angebote zu etablieren“, resümiert Stephanie Böhm von der beteiligten AWO.



EINMAL IM JAHR BEDANKEN WIR UNS BEI DEN VIELEN EHRENAMTLICHEN HELFERN MIT EINEM TAGESAUSFLUG.

VON DER GRÜNDUNG BIS ZUR GEGENWART

138 Jahre Spar- und Bauverein
in Zahlen 1885 – 2022

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

39,63 Euro

betragen die
Erhaltungsinvestitionen
pro m² Wohn- und
Nutzfläche.



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

GESCHÄFTSBERICHT

der Spar- und Bauverein eG, Hannover,
über das 138. Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

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, Alberto Alonso Malo, Anna-Stella Bonin, Udo Frommann, Petra Lips

Druck

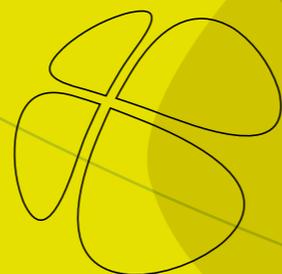
ROCO Druck GmbH, Wolfenbüttel

Papier

Umschlag: ClairTech, 400 g/m²
Innenteil: ClairTech, 120 g/m²

Fotografie

spar+bau Archiv (Seite 12, 15, 17, 38, 44, 53, 59, 69, 77); Nick Neufeld (67); Jens Anders (20, 56); Julian Martitz (14); Stadtmobil Hannover (34); Sven Brauers (37); Olaf Mahlstedt (49); Stefanie Lüthje (75); westend61: Eloisa Ramos (10), Steve Brookland (18), Irina Heß (32, 62), Vasili Pindyurin (36), Mareen Fischinger (72), Nasos Zovoilis (74); shutterstock: MANDY GODBEHEAR (2), REDPIXEL.PL (6), Yeti studio (8), Supertrooper (9), wk1003mike (9), Epiximages (12), Csaba Peterdi (13), Roman Sigaev (16), supawat bursuk (17), Axtem (24), Hyejin Kang (28), Nature Peaceful (31), Ljupco Smokovski (35), supawat bursuk (38), andy0man (39), TSV-art (45), NosorogUA (46), Varina C (51), Alex Desanshe (60), Sean Voelger (63), Kostikova Natalia (64), MskPhotoLife (65), Kanjana Kawfang (70), Ground Picture (76), Oleg Troino (76), ViewFinder nilsophon (79), taa22 (81), Runrun2 (82)



**DEN SPAR+BAU
GESCHÄFTSBERICHT**

2022

**ONLINE ANSCHAUEN
ODER HERUNTERLADEN:**

spar-bau.de/gb2022



**Den ökologischen, ökonomischen
und sozialen Herausforderun-
gen unserer Zeit begegnen
wir auch 2023 mit gleich-
berechtigten Entscheidungs-
prozessen in einer stetig
wachsenden spar+bau
Gemeinschaft.**

GEMEINSAM
STÄRKER

spar+bau

Lebe Dein Zuhause.

