



140 Jahre
Dein Zuhause.

ZUHAUSE MIT ZUKUNFT



140 Jahre
Dein Zuhause.

**140 JAHRE SIND EIN
FUNDAMENT FÜR
NEUE PERSPEKTIVEN.**

*SEIT 1885 SCHAFFEN WIR RÄUME,
IN DENEN SICH MENSCHEN ZUHAUSE
FÜHLEN – DAMALS WIE HEUTE.
WAS UNS TRÄGT, SIND WERTE, DIE
NICHT AUS DER MODE KOMMEN:
SELBSTHILFE, GEMEINSCHAFT,
VERANTWORTUNG. UND DER MUT,
SICH IMMER WIEDER ZU
VERÄNDERN.*

INDEX

- 06 Vorwort
- 08 Das Wichtigste in Zahlen

- 84 Impressum + Datenschutz

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



10

STORYS

- 10 **GENERATIONENWERK** – 140 JAHRE. DURCH ENGAGEMENT GEWACHSEN.
- 12 Zeitreise: „140 Jahre in Bewegung“

- 32 **LEBENSÄUERE** – WIR GESTALTEN. MITBESTIMMEND UND NACHBARSCHAFTLICH.
- 34 Erlebensräume zum Mitgestalten

- 60 **ZUSAMMENWIRKEN** – WIR HANDELN. ZUKUNFTSSTARK UND NACHHALTIG.
- 62 Gesichter der Genossenschaft

- 72 **WEGGESTALTER** – WIR BLEIBEN. WEIL WIR BEWEGEN.
- 74 Strategie mit Weitblick

16

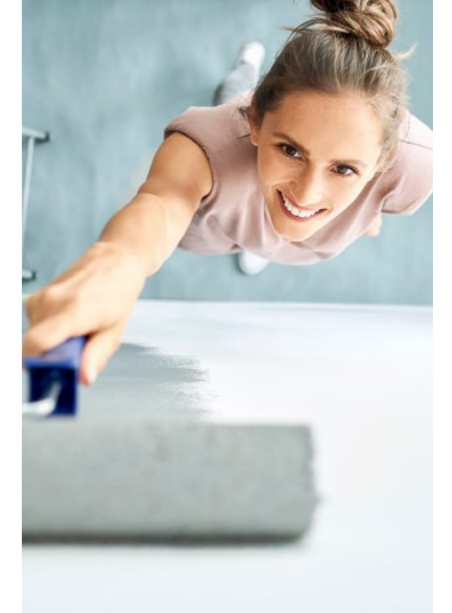
LAGEBERICHT

- 17 Grundlagen des Unternehmens
- 17 Allgemeine Lage der Wirtschaft
- 18 Wohnen und Leben in Hannover
- 19 Wirtschaftsbericht
- 24 Mitglieder und Geschäftsanteile
- 24 Spareinlagen
- 24 Mitarbeiter und Auszubildende
- 25 Wirtschaftliche Lage
- 28 Risiko- und Chancenbericht
- 31 Prognosebericht

38

GESCHÄFTS- JAHR IN ZAHLEN

- 40 Bilanz zum 31.12.2025
- 42 Gewinn- und Verlustrechnung



43

ANHANG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

66

VERWALTUNGS- ORGANE

- 66 Aufsichtsrat
- 67 Vertreterversammlung
- 68 Bericht des Aufsichtsrats
- 70 Bestätigungsvermerk
- 78 Von der Gründung bis zur Gegenwart – 140 Jahre spar+bau in Zahlen

140 JAHRE SPAR+BAU: ZUHAUSE MIT ZUKUNFT



TROTZ ALLER HERAUSFORDERUNGEN IN DIESEM JAHR FÄLLT DIE BILANZ VON SPAR+BAU IM JUBILÄUMSJAHR 2025 WIEDER DURCHWEG POSITIV AUS: ZUM STICHTAG 31. DEZEMBER 2025 ZEIGEN UNSERE BILANZSUMME MIT 508.306.709 MILLIONEN EURO UND UNSERE MITGLIEDERZAHL MIT 27.820 EINEN NEUEN HÖCHSTSTAND.

140 Jahre spar+bau – das ist die Geschichte einer Idee, die bis heute trägt: Menschen bezahlbaren Wohnraum zu bieten und zugleich Gemeinschaft zu ermöglichen. Was 1885 aus dem Engagement weniger entstand, ist heute eine starke Genossenschaft, die das Wohnen in Hannover seit Generationen mitgestaltet.

Gerade in einer Zeit, in der sich die Rahmenbedingungen rund ums Wohnen rasant verändern, zeigt sich die Stärke des genossenschaftlichen Gedankens. Steigende Baukosten, ein angespannter Wohnungsmarkt und die Anforderungen des Klimaschutzes stellen die Branche vor große Herausforderungen. Gleichzeitig wächst der Bedarf an bezahlbaren, nachhaltigen Wohnungen weiter.

Für uns ist klar: Verantwortung endet nicht beim Heute. Als Genossenschaft denken wir in Generationen. Deshalb investieren wir kontinuierlich in unseren Wohnungsbestand, modernisieren Gebäude, entwickeln neue Wohnquartiere und treiben die energetische Transformation voran. Unser Ziel ist es, den Menschen auch künftig ein sicheres und bezahlbares Zuhause zu bieten.

Ein Zuhause mit Zukunft bedeutet für uns auch Verlässlichkeit im Alltag unserer Mitglieder. Wer bei spar+bau wohnt, hat die Sicherheit eines lebenslangen Wohnrechts und muss keine Kündi-

gung wegen Eigenbedarfs fürchten. Diese Stabilität schafft Vertrauen und gibt Menschen die Möglichkeit, langfristig anzukommen.

Gleichzeitig richten wir unsere Neubauprojekte konsequent auf die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft aus. Barrierearme Grundrisse, Aufzüge und durchdachte Quartiere ermöglichen es vielen Menschen, auch im Alter selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung zu wohnen.

Das Jubiläumsjahr ist für uns Anlass, zurückzublicken und zugleich mutig nach vorn zu schauen. Viele Generationen vor uns haben mit Weitsicht die Grundlage für das geschaffen, was spar+bau heute ist. Dieses Vertrauen in die Zukunft verpflichtet uns, den eingeschlagenen Weg verantwortungsvoll weiterzugehen.

Unser Dank gilt allen, die diese Genossenschaft tragen: unseren Mitgliedern, Vertreterinnen und Vertretern, dem Aufsichtsrat, unseren Ehrenamtlichen sowie engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

**IHR VORSTANDSTEAM
VON SPAR+BAU**

Rainer Detjen

Udo Frommann

Ein Blick hinter die Gestaltung

**WIE AUS IDEEN EIN KONZEPT WIRD, ZEIGEN WIR
IHNEN ERSTMALS AUSFÜHRLICH ONLINE.
EINFACH QR-CODE SCANNEN UND MEHR ERFAHREN.**



DAS WICHTIGSTE IN ZAHLEN

2025

SEIT UNSERER GRÜNDUNG VOR 140 JAHREN STEHT EINES BEI SPAR+BAU IM MITTELPUNKT: GUTEN UND BEZAHLBAREN WOHNRAUM ANZUBIETEN. AUCH 2025 HABEN WIR MIT UNSEREN NEUBAUPROJEKTEN SOWIE INVESTITIONEN IN DEN BESTAND SPÜRBAR DAZU BEIGETRAGEN, ZUSÄTZLICHEN, KLIMAFREUNDLICHEN WOHNRAUM IN HANNOVER ZU SCHAFFEN.

ZUM JAHRESENDE 2025
UMFASSTE UNSER BESTAND

8.305
Wohnungen



DIE DURCHSCHNITTLICHE
NETTOKALTMIETE PRO
QUADRATMETER LAG BEI

6,91
EURO

KLIMASCHUTZ IM BESTAND:
2025 haben wir die Umstellung auf
eine CO₂-arme Wärmeversorgung
konsequent weitergeführt.

DIE BILANZSUMME
ERREICHTE MIT

508,3
Mio. Euro

DEN HÖCHSTSTAND.

35,2 Mio.

EURO INVESTIERTEN WIR INSGESAMT: DAVON RUND 8,7 MIO. EURO
IN NEUBAUTEN, 19,1 MIO. EURO IN DIE MODERNISIERUNG UNSERER
GEBÄUDE UND 7,4 MIO. EURO IN DIE LAUFENDE INSTANDHALTUNG.

IM JAHR
2025 WAREN
78 MITARBEITENDE
FÜR SPAR+BAU TÄTIG.
DARUNTER
10 AUSZUBILDENDE.



UNSERE GENOSSENSCHAFT
ZÄHLTE ENDE DES JAHRES

27.820
MITGLIEDER

GEMÄSS BUNDES-KLIMASCHUTZGESETZ
SOLLEN DIE TREIBHAUSGASEMISSIONEN BIS
2030 UM MINDESTENS 65 % GEGENÜBER
1990 GESENKT WERDEN. BEREITS ZUM
ENDE DES JAHRES 2025 KONNTEN WIR EINE
VERRINGERUNG DER CO₂-EMISSIONEN UM
ETWAS MEHR ALS 51 % ERREICHEN.



GENERA TIONEN WERK

*140 JAHRE.
DURCH
ENGAGEMENT
GEWACHSEN.*

**Seit 1885 ver-
bindet spar+bau
Menschen und
Generationen –
mit bezahlbarem
Wohnraum,
Gemeinschafts-
sinn und dem
Mut, die Zukunft
engagiert neu
zu gestalten.**





1912 – 1924
ERRICHTUNG DES
BRÜGGEMANNHOFS,
DES SPÄTEREN
VERWALTUNGSSITZES.

1940 – GEMEINSAME
FREIZEIT ALS KURZER MOMENT
DER UNBESCHWERTHEIT IN
ZEITEN DES KRIEGS.

1920 – AUFSICHTSRAT UND
VORSTAND IM INNENHOF DES
SCHLOSSWENDER GARTENS.



1945/46 – WIEDERAUFBAU UND
NEUE MOBILITÄT NACH KRIEGSENDE:
DER VW KÄFER GEHT IN SERIE.



1967 – DER FARBFERN-
SEHER HÄLT EINZUG IN
DIE WOHNZIMMER.



1979-1982 – MODERNISIERUNG
DER WOHNHÄUSER AUF DEM ROHE
IN HANNOVER-RICKLINGEN.



2010 – MIT MUSIK UND GUTER LAUNE:
DAS ERSTE JAHNPLATZFEST BRINGT DIE
NACHBARSCHAFT ZUSAMMEN.

2000er – ARCHITEKTUR:
ENERGIEEFFIZIENZ UND
GRÜNE AUSSENANLAGEN
RÜCKEN IN DEN FOKUS.



ZEIT REISE

1885

GRÜNDUNG

In Zeiten großer sozialer Herausforderungen gründeten 65 Mitglieder in Hannovers Oststadt den Spar- und Bauverein, um der Wohnungsnot mit gemeinsamer Kraft zu begegnen.

1945

KRIEGSENDE

Bis Mitte der 1930er-Jahre konnte die Genossenschaft 3.000 Wohnungen zu ihrem Bestand zählen. Der Zweite Weltkrieg jedoch traf sie schwer: Rund die Hälfte der Wohnungen wurden zerstört.

1950

WIEDERAUFBAU

Mit dem Wiederaufbau in den 1950er-Jahren bewies unsere Genossenschaft erneut ihre Stärke – es entstanden moderne Wohnanlagen, die die Bedürfnisse der neuen Zeit aufgriffen.

1970

WACHSTUM

Erst Mitte der 1970er-Jahre ließ die rege Neubautätigkeit des Spar- und Bauvereins nach. Stattdessen wurde der bis dahin errichtete Haus- und Wohnungsbestand nun umfangreich saniert und modernisiert.

1985

NEUBEGINN

In den 1980ern erfolgte der Umzug des Verwaltungssitzes in die Arndtstraße 5. Zum 100-jährigen Jubiläum zählte unsere Genossenschaft rund 20.000 Mitglieder.

2025

HEUTE

Heute, im 140. Jubiläumsjahr, ist spar+bau Hannovers älteste und größte Wohnungsgenossenschaft – mit über 27.800 Mitgliedern und rund 8.300 Wohnungen. Und wir bleiben in Bewegung.

140 JAHRE VERANTWORTUNG

FÜR GUTES WOHNEN
IN HANNOVER

SEIT 1885 GESTALTET
SPAR+BAU DAS WOHNEN
IN HANNOVER MIT IDEEN,
DIE BIS HEUTE TRAGEN
UND WEITERWACHSEN.

Von der Gründungszeit bis in die Gegenwart ist spar+bau ein aktiver Teil der Stadt Hannover: Die Genossenschaft hat das Gesicht ganzer Stadtteile mitgeprägt – von Ricklingen und Vahrenwald über Linden, Limmer und die List bis nach Groß-Buchholz und auf dem Kronsberg. Unsere Häuser stehen nicht nur für gutes Wohnen, sondern auch für Sicherheit, Verlässlichkeit und lebendige Nachbarschaften.

VON HANDWERKERN FÜR HANDWERKER
Gegründet wurde spar+bau in einer Zeit großer sozialer Spannungen. Wohnraum war knapp, die Mieten hoch. 65 engagierte Männer schlossen sich 1885 zusammen, unter ihnen der Senator Heinrich Brüggemann. Die Idee war revolutionär: Durch gemeinsame Kraft, vor allem von Handwerkern und Arbeitern, sollten Wohnungen geschaffen werden, die sich auch das Proletariat leisten konnte – mit integrierten Toiletten und Badenischen. Finanzieren ließ sich das nur durch den kollektiven Selbsthilfegedanken der Genossenschaft.

Bereits zwei Jahre nach der Gründung wurden die ersten Wohnungen in der Franz-Bork-Straße im Stadtteil List bezogen.



Drei der damaligen Gründer:
(v. l.) Hermann Schlemm, Wilhelm Deppe und Wilhelm Schrader.



DER SPAR- UND BAUVEREIN
HANNOVER WURDE 1885 MIT

65
Mitgliedern
GEGRÜNDET.

In den folgenden Jahrzehnten wuchs die Genossenschaft kontinuierlich. Der Brüggemannhof wurde zum architektonischen und organisatorischen Mittelpunkt. Mitte der 1930er-Jahre zählte der Bestand bereits rund 3.000 Wohnungen. Der Zweite Weltkrieg brachte schwere Verluste, etwa die Hälfte der Gebäude wurde zerstört. Doch der Wiederaufbau in den 1950er-Jahren zeigte erneut die Stärke des genossenschaftlichen Modells: Moderne Wohnanlagen entstanden, angepasst an die Bedürfnisse einer neuen Zeit.

In den 1970er-Jahren rückte die Modernisierung des Bestands stärker in den Fokus, später wurden Neubauprojekte und energetische Maßnahmen vorangetrieben. Mit der Gründung der Niedersächsischen Bauträger-Gesellschaft zu Beginn des neuen Jahrtausends erweiterte spar+bau sein Angebot um zusätzliche Kompetenzen.

MIT SPAR+BAU WERDEN RÄUME WAHR

Heute ist spar+bau Hannovers älteste und größte Wohnungsgenossenschaft, mit über 27.800 Mitgliedern und über 8.300 Wohnungen. Attraktiver, energieeffizienter Neubau und die sorgfältige Pflege des Bestands stehen dabei stets unter einem Leitgedanken: Wohnraum muss bezahlbar bleiben. Denn es geht nicht nur um Gebäude, sondern um Menschen. Die Spareinrichtung ist dabei ein zentraler Baustein. Die Einlagen unserer Mitglieder fließen direkt in Investitionen in den Bestand und sichern langfristig die Vermietbarkeit unserer Wohnungen. So verbindet sich wirtschaftliche Vernunft mit sozialer Verantwortung.

Was 1885 begann, ist heute mehr als eine Erfolgsgeschichte. Es ist ein Generationenwerk – gewachsen durch Engagement, getragen von Solidarität und offen für die Zukunft. Unser Ziel bleibt klar: bezahlbarer Wohnraum, Klimaneutralität bis 2045 und eine starke Genossenschaft, die auch kommenden Generationen ein verlässliches Zuhause bietet. •

LAGEBERICHT

FÜR DAS SPAR+BAU-
GESCHÄFTSJAHR 2025

Dieser Lagebericht gibt detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Alle Angaben beziehen sich – soweit nicht anders genannt – auf den Stichtag 31. Dezember 2025.

IM JAHR 2025 BETRUG DIE

Inflation
2,2 %

DIE EINKOMMEN STIEGEN IM DURCHSCHNITT UM 4,2 %. DA DIE LÖHNE DAMIT STÄRKER ZUNAHMEN ALS DIE PREISE, BLIEBEN DEN MENSCHEN REAL RUND 1,9 % MEHR KAUFKRAFT.

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Zum Bestand der größten und ältesten Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung in Hannover zählen 8.305 Wohnungen (Vorjahr: 8.284), 90 gewerblich und eigengenutzte Objekte (Vorjahr: 89) sowie 1.420 Garagen und Carports (Vorjahr: 1.398).

Unser oberstes Ziel ist seit 141 Jahren unverändert: Wir schaffen zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder und sorgen dafür, dass er langfristig erhalten bleibt. Unser vielseitiges Angebot reicht von klassischen Mietwohnungen in zentraler oder ruhiger Lage über komfortable Reihenhäuser bis hin zu altersgerechten Wohnformen. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten und dennoch bezahlbaren Wohnungen ist weiterhin hoch. Unser Fokus liegt nicht auf kurzfristigen Gewinnen oder steigenden Mieten, sondern auf einer dauerhaften Nutzung durch zufriedene Mieter. Diese sollen sich nicht nur in ihren Wohnungen wohlfühlen, sondern durch einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Wohnungsbestand und die Förderung lebendiger Nachbarschaften aktiv zum Werterhalt beitragen.

Mit dieser Ausrichtung sichern wir die Zukunft unserer Genossenschaft und leisten gleichzeitig einen wertvollen Beitrag zur sozialen Stabilität und Lebensqualität unserer Mitglieder.

ALLGEMEINE LAGE DER WIRTSCHAFT

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland blieb auch im Jahr 2025 verhalten. Nach den Rezessionsjahren 2023 und 2024 zeigte sich zwar eine leichte Stabilisierung, von einer dynamischen Erholung kann jedoch nicht gesprochen werden. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs 2025 um 0,2 Prozent. Laut Statistischem Bundesamt ist das Wachstum primär auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Auch das Baugewerbe war infolge der Krise im Wohnungsbau von Rückgängen betroffen. Investitionen, insbesondere im Bau- und Immobiliensektor, entwickelten sich weiterhin zurückhaltend.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 Prozent gegenüber 2024. Damit hat sich die Entwicklung der Verbraucherpreise laut Statistischem Bundesamt stabilisiert, denn im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 Prozent gelegen, in den Jahren zuvor aber deutlich über zwei Prozent. Die Wohnkosten entwickelten sich jedoch überdurchschnittlich. Bundesweit stiegen die Mieten 2025 erneut um rund vier Prozent. Gleichzeitig stiegen die Bauzinsen auf ein Niveau von rund vier Prozent und erschwerten damit die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland bleibt strukturell angespannt. Ende 2024 fehlten bundesweit rund 1,4 Millionen Wohnungen. Für die kommenden Jahre erwarten Experten bundesweit lediglich rund 200.000 neue Wohnungen pro Jahr. Ursachen sind unter anderem hohe Bau- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, zunehmende technische Anforderungen, knappe Grundstücke sowie eine unsichere Förderkulisse. Die Zahl der Baugenehmigungen 2025 stabilisierte sich laut Statistischem Bundesamt gegenüber dem Vorjahr zwar leicht, mit einer Entspannung der Lage auf dem Wohnungsmarkt rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute kurzfristig allerdings nicht. ►

FÜR DAS JAHR 2026 ZEICHNET SICH VORSICHTIG EINE POSITIV WACHSENDE WIRTSCHAFT AB: MILLIARDENAUSGABEN FÜR INFRASTRUKTUR WIE STRASSEN UND SCHIENEN SOWIE FÜR VERTEIDIGUNG KÖNNTEN KONJUNKTURELL STABILISIEREND WIRKEN. DEUTLICHER SPÜRBAR WIRD DAS IN 2027.



WOHNEN UND LEBEN IN HANNOVER

Die Einwohnerzahl in der Region Hannover bleibt 2025 mit rund 1,2 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern stabil.

Die Region Hannover gehört weiterhin zu den Wachstumsräumen in Niedersachsen. Nach aktuellen Prognosen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt langfristig hoch, während für strukturschwächere Regionen eher mit einem Bevölkerungsrückgang gerechnet wird. Diese Entwicklung trifft auf ein begrenztes Angebot und verschärft die Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Der Mietspiegel 2025 weist für das Stadtgebiet Hannover eine um 11,3 Prozent gestiegene ortsübliche Vergleichsmiete aus; der Durchschnitt liegt nun bei 8,73 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Für die Wiedervermietung beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 10,80 Euro pro Quadratmeter. Für Neubauten in Spitzenlagen werden sogar 18,20 Euro Durchschnittsmiete pro Quadratmeter erzielt.

Zusätzlich belasten steigende Nebenkosten die Haushalte erheblich: Laut Bund der Steuerzahler verzeichnete Hannover erneut einen überdurchschnittlich hohen Anstieg der Wohnnebenkosten im bundesweiten Vergleich. Besonders stark erhöhten sich unter anderem die Müllgebühren sowie die Grundsteuer.

Die Neubautätigkeit bleibt deutlich hinter dem Bedarf zurück. Die aktuellen verfügbaren Daten zu Baufertigstellungen in Hannover beziehen sich auf das Jahr 2024. In diesem Jahr wurden insgesamt nur noch rund 2.600

Die anhaltende Wohnungsknappheit wirkt sich zunehmend auch auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt aus. Steigende Wohnkosten treffen insbesondere Haushalte mit niedrigen Einkommen und schränken deren finanzielle Spielräume ein. Im Westen ist das Problem ausgeprägter als in Ostdeutschland. Experten begründen dies unter anderem mit der dort stärkeren kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft.

Für das Jahr 2026 zeichnen sich vorsichtig positive Aussichten ab: Milliardenausgaben für Infrastruktur wie Straßen und Schienen sowie für Verteidigung könnten konjunkturell stabilisierend wirken. Einen spürbaren Aufschwung erwarten viele Ökonomen jedoch erst ab 2027, wenn die staatlichen Investitionen infolge der gelockerten Schuldenbremse ihre volle Wirkung entfalten.

MIT EINER DURCHSCHNITTLICHEN KALTMIETE VON

6,91 € pro Quadratmeter

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

Wohnungen fertiggestellt. Die ebenfalls rückläufigen Genehmigungszahlen deuten darauf hin, dass sich die Lage mittelfristig kaum entspannen dürfte (die Zahl der Baugenehmigungen ist seit 2021 um mehr als 50 Prozent zurückgegangen). Hohe Bau- und Finanzierungskosten, regulatorische Anforderungen sowie instabile Lieferketten und Fachkräftemangel bremsen neue Projekte aus. Gleichzeitig hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in Niedersachsen in den vergangenen zehn Jahren nahezu halbiert – von rund 90.000 Wohnungen im Jahr 2015 auf etwa 50.000 Wohnungen im Jahr 2024.

Vor diesem Hintergrund gewinnt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft weiter an Bedeutung. Neben dem Neubau rücken die Weiterentwicklung des Bestands, Nachverdichtung sowie ein pragmatischer Umgang mit Klimaschutzanforderungen stärker in den Fokus. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern und gleichzeitig die Transformation des Gebäudebestands verantwortungsvoll voranzubringen. „Wir müssen anders bauen und unsere Bestände auf vielfältigere Weise umnutzen“, betont Dr. Susanne Schmitt, Direktorin des Verbands der Wohnungswirtschaft (vdw) in Niedersachsen und Bremen. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft könne die Probleme nicht allein bewältigen. Erforderlich seien ein gemeinsames Bekenntnis aller Akteure zu einer stärkeren Priorisierung von Wohnungsbau und Bestandssanierung sowie verlässliche politische Rahmenbedingungen. Gleichzeitig begrüßte sie die geplante Aufstockung der Wohnraumförderung um 200 Millionen Euro.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Im 141. Geschäftsjahr haben wir insgesamt 35,2 Mio. Euro in Neubauprojekte und die Pflege unseres Bestands investiert. Die Erhaltungsinvestitionen beliefen sich im Berichtsjahr auf 47,78 Euro pro m² Wohn- und Nutzfläche, basierend auf einer Gesamtfläche von 554.854,25 m² (Vorjahr: 553.508,04 m²). Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 6,91 Euro pro m² und liegt damit weiterhin deutlich unter der durchschnittlichen Wiedervermietungsmiete in Hannover von 10,80 Euro pro m². In den vergangenen zehn Jahren von 2016 bis 2025 konnten wir insgesamt 600 Neubauwohnungen realisieren. Auch hier zeigt sich mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 9,98 Euro pro m², dass wir konsequent unser Ziel erfüllen, unseren Mitgliedern bezahlbaren und modernen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Berichtszeitraum haben 524 Mieter (Vorjahr: 527) ihre Wohnung gekündigt. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 6,31 Prozent. Zum Jahresende standen 53 Wohnungen leer (Vorjahr 103). Für 32 Wohneinheiten sind Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant bzw. bereits in der Umsetzung, sodass diese derzeit nicht vermietet werden können.

Die Investitionen im Jahr 2025 spiegeln unser langfristiges Engagement für den Erhalt und die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes wider. Insgesamt wurden 35,2 Mio. Euro investiert, davon rund 8,7 Mio. Euro in den Neubau, rund 19,1 Mio. Euro in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und rund 7,4 Mio. Euro in Instandhaltungsmaßnahmen. ▶

NEUBAU UND BESTANDSPFLEGE

Durch die Planung und Umsetzung verschiedener Neubauprojekte konnten wir im vergangenen Geschäftsjahr die Wachstumsstrategie unserer Genossenschaft erfolgreich fortsetzen und damit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten. Gleichzeitig haben wir die Weiterentwicklung unseres Bestands hin zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung konsequent vorangetrieben, um die gesetzlichen Klimaziele zu erfüllen.

Im Stadtteil **Oberricklingen** haben wir unsere Neubauproduktivitäten fortgesetzt. Nach der Fertigstellung des Nachbarhauses in der Springer Straße 10 A im Jahr 2023 wurde im Berichtsjahr der Neubau eines energieeffizienten Mehrfamilienhauses in der Springer Straße 6 erfolgreich abgeschlossen. Die modernen Wohnungen wurden am 15. Oktober an die neuen Mieter übergeben. Das Projekt umfasst 28 Genossenschaftswohnungen mit Wohnflächen zwischen 55 und 99 Quadratmetern sowie eine Gewerbeeinheit. Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und verfügen über eine Tiefgarage, einen Aufzug sowie großzügige Balkone oder Terrassen. Die Erschließung erfolgt über helle Laubengänge, die sich zum begrünten Innenhof orientieren und so Begegnung und Nachbarschaft fördern. Der Neubau erfüllt den KfW 40 EE-Standard und benötigt lediglich 40 Prozent der Primärenergie eines herkömmlichen Gebäudes. Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und ein Batteriespeicher sichern eine nachhaltige Energieversorgung. Die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizungen, das Trinkwasser wird über dezentrale Wohnungsstationen erwärmt.

Für einen weiteren geplanten Neubau in der Springer Straße 5 mit 21 Wohneinheiten liegt die Baugenehmigung vor, die Ausschreibung der Bauleistungen wurde im Berichtsjahr durchgeführt. Nach dem Abriss des Bestandsgebäudes ist der Baubeginn für das Frühjahr 2026, die Fertigstellung für Ende 2027 vorgesehen.

Für das Neubauprojekt In der Rehre im Stadtteil **Wettbergen** erhielten wir kurz vor Jahresende 2025

die Baugenehmigung. Die Ausführungsplanung sowie die Ausschreibung der Bauleistungen konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Der Abbruch der bestehenden Tankstelle sowie der Baubeginn der drei Wohngebäude ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen.

In diesem Quartier wurde außerdem das umfangreiche Umbau- und Modernisierungsprogramm fortgeführt. Im Berichtsjahr wurden die Gebäude In der Rehre 47–53 zu energieeffizienten Wohnhäusern nach KfW 55 EE-Standard weiterentwickelt. Insgesamt 32 Wohnungen wurden energetisch saniert, die Heizungsanlagen zentralisiert und auf Nahwärme umgestellt. Die Modernisierung des Quartiers begann im Frühjahr 2024 und wurde im Oktober 2025 abgeschlossen. Mit der ab dem Jahr 2026 geplanten Ergänzung des Areals um 47 neue Wohnungen leistet dieses zukunftsorientierte Projekt einen wichtigen Beitrag zur Wärmewende bei spar+bau und stärkt die nachhaltige Ausrichtung unseres Bestands.

In der Pyrmonter Straße 1–5, der Levester Straße 44–46 sowie der Wallensteinstraße 100 und 100 A in **Oberricklingen** wurden insgesamt 33 Wohneinheiten auf eine nachhaltige Energieversorgung umgestellt. Die Gasheizungen wurden durch Sole-Wasser-Wärmepumpen mit geothermischer Nutzung ersetzt. Zusätzlich wurden Photovoltaikanlagen installiert und die Fenster erneuert.

In der Waldstraße 35 und 35 A in der **List** sowie in der Dessauerstraße 11 und 13 und der Seydlitzstraße 29 in **Vahrenwald** wurde die Wärmeversorgung grundlegend modernisiert. Insgesamt wurden neun Wohneinheiten in der List und 30 Wohneinheiten in Vahrenwald von dezentralen Gasetagenheizungen auf zentrale Fernwärmeversorgung umgestellt. In der Lister Straße erfolgte die Anbindung an die bestehende Station in der Lister Straße 28. Zudem wurden einzelne Heizkörper erneuert, um einen effizienten Betrieb sicherzustellen.

In den sechs Gebäuden mit insgesamt 44 Wohneinheiten im Remarqueweg 8–18 in **Badenstedt** wurden die Gaszentralheizungen durch moderne Luft-Wasser-

IM GESCHÄFTSJAHR 2025
WURDEN JE QUADRATMETER
WOHN- UND NUTZFLÄCHE

47,78
Euro



FÜR BESTANDSPFLEGEMASSNAHMEN IN DER MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG INVESTIERT. DAVON ENTFIELEN 17,76 EURO JE QUADRATMETER WOHN-/NUTZFLÄCHE AUF MASSNAHMEN ZUR REDUZIERUNG VON CO₂-EMISSIONEN.

Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen ersetzt. Die Arbeiten begannen im Mai 2025 und wurden planmäßig im September abgeschlossen. Auch im Salzweg 40 und 42 wurden bei 24 Wohneinheiten die Gaszentralheizungen durch Luft-Wasser-Wärmepumpen mit Photovoltaikanlagen ersetzt.

Alle Umstellungen tragen zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Energieversorgung unserer Gebäude bei. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung und funktionalen Neugestaltung unserer Außenanlagen umgesetzt.

In **Vahrenwald** konnten die Arbeiten in der Maßmannstraße 1–11 und im Moorkamp 18 sowie am angrenzenden Garagenhof vollständig abgeschlossen werden. Im Gartenbereich wurden drei Rasenmulden zur Versickerung von Regenwasser angelegt. Es entstanden naturnahe Bepflanzungen, eine freiwachsende Hecke sowie ein Kleinkinderspielbereich mit Sandkasten, Schaukel und Bank. Auch der Vorbereich der Häuser wurde vollständig erneuert. Bereits im Jahr 2024 wurde der Garagenhof neu gepflastert und mit wasserdurchlässigen Stellplätzen ausgestattet. Zusätzlich entstanden eine begrünte Feuerwehrrzufahrt, neue Gehwege, zusätzliche Fahrradabstellflächen, Mastleuchten sowie Staudenbeete, Rasenflächen, Bäume und Hecken. Zwei neue Rollatorhäuser kamen hinzu. Gegenüber der

Maßmannstraße 1 wurde der Müllplatz erweitert und mit einem pulverbeschichteten Zaun aus Lochblech eingefasst. Der Mietertreff im Moorkamp 18 erhielt eine Terrasse. An den Häusern Fenskestraße 32–36 entstand ein neues Müllhaus für zusätzliche Wertstoff- und Papiercontainer. Zudem wurde die Feuerwehrrzufahrt neu geordnet.

Nach der Sanierung der Gebäude und dem Einbau der Erdwärmesonden wurden in **Wettbergen** die Außenanlagen erneuert. Im ersten Bauabschnitt betraf dies die Vorgärten der Häuser Rudolfstraße 1–5 und In der Rehre 55–59. Nach der Erneuerung der Regen- und Schmutzwasserleitungen wurden Kiesstreifen ergänzt, Hauszuwegungen erneuert und Fahrradabstellflächen geschaffen. Neue Briefkästen, Mastleuchten, ein weiteres Rollatorhaus sowie ein vergrößerter Müllplatz ergänzten die Maßnahme. Auch die Stellplätze, Gehwege und Grünflächen mit Stauden, Rasen und neuen Gehölzen wurden neu gestaltet. Die Arbeiten wurden im Juli 2025 abgeschlossen. Im November 2025 begann der zweite Bauabschnitt an den Häusern In der Rehre 47–53. Hier wurden die Regen- und Schmutzwassergrundleitungen der Häuser 51 und 53 erneuert, zudem wurden Leitungen für Beleuchtung und Glasfaser verlegt. Es folgen die Erneuerung der Hauszuwegungen, neue Abstellflächen für Fahrräder, Briefkästen, Mastleuchten und ein zusätzliches Rollatorhaus sowie neue Staudenflächen, Rasen und Gehölze. Die Arbeiten an den Häusern 47 und 49 sind für das Frühjahr 2026 vorgesehen.

In der Alfred-Wilm-Straße in **Limmer** sind drei neue Müllplätze mit blickdichtem Lochblechzaun entstanden, die Platz für zusätzliche Wertstoff- und Papiercontainer bieten. Im Hurlebuschweg sorgen abschließbare Müllschränke dafür, dass die Müllcontainer ausschließlich für Mieter zugänglich sind. In der **List** wurde der Hofbereich der Häuser Waldstraße 33 und 34 neu gestaltet, eingezäunt und mit zusätzlichen Fahrradabstellplätzen ausgestattet. ►

DER NEUBAU DES
ENERGIEEFFIZIENTEN
MEHRFAMILIENHAUSES IN
DER SPRINGER STRASSE 6
IN OBERRICKLINGEN WURDE
2025 FERTIGGESTELLT.



Blühwiese in der
Maßmannstraße
in Vahrenwald.

ZUR FÖRDERUNG DER
BIODIVERSITÄT SETZT
SPAR+BAU AUF EINE
VIELZAHL GEZIELTER
MASSNAHMEN. DAZU
ZÄHLEN DIE EXTENSIVE
BEGRÜNUNG VON
DÄCHERN, DIE ANLAGE
VON BLÜHWIESEN SOWIE
DIE REDUZIERUNG VON
MÄHAKTIVITÄTEN IN
DEN AUSSENANLAGEN.

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Leitprinzip unserer Wohnungsgenossenschaft und prägt unser Handeln in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht. spar+bau richtet den Fokus dabei insbesondere auf soziale Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Biodiversität. Unser Anspruch ist es, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zugleich verantwortungsvoll mit den vorhandenen Ressourcen umzugehen.

Wir engagieren uns weiterhin aktiv in verschiedenen Netzwerken und Initiativen, um einen wirksamen Beitrag zu einer klimafreundlichen Zukunft zu leisten. So sind wir Mitglied des regionalen Klimanetzwerks „Partnerschaft für Klimaschutz“ und Teil der Initiative „Wohnen 2050“, einer Branchen-Allianz, die rund 2,2 Millionen Wohneinheiten umfasst. In diesem Rahmen setzen wir uns für regionale Lösungsansätze ein, tauschen Erfahrungen aus und arbeiten gemeinsam mit Nachdruck an Wegen zur Klimaneutralität. Darüber hinaus ist spar+bau im Berichtsjahr der KliWo-Initiative beigetreten, die sich gezielt für klimafreundliches Wohnen einsetzt.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie steht im Einklang mit unseren genossenschaftlichen Werten sowie mit den maßgeblichen Vorgaben auf nationaler und europäischer Ebene. Ein zentraler Orientierungsrahmen ist das Bundes-Klimaschutzgesetz, das verbindliche Klimaziele definiert. Demnach sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 reduziert werden. Bereits zum Ende des Jahres 2025 konnte spar+bau eine Verringerung der CO₂-Emissionen um etwas mehr als 51 Prozent erreichen.

Um unser nachhaltiges Handeln transparent und vergleichbar darzustellen, haben wir für die Jahre 2020, 2022 und 2024 jeweils eine Erklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex veröffentlicht. Künftig planen wir, freiwillig nach dem VSME-Standard zu berichten. Dieser Voluntary Sustainability Reporting Standard für nicht börsennotierte kleine und mittlere Unternehmen ermöglicht eine strukturierte und praxisnahe Darstellung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten. Auf diese Weise schaffen wir eine verständliche Informationsgrundlage für unsere Mitglieder und stärken zugleich unsere langfristige Zukunftsfähigkeit als Wohnungsgenossenschaft.

Der Weg zur Klimaneutralität bis 2045 stellt spar+bau vor erhebliche ökologische, wirtschaftliche und organisatorische Herausforderungen. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, begrenzte Fördermittel sowie sich wandelnde gesetzliche Anforderungen erhöhen die Komplexität der strategischen Planung. Gleichzeitig müssen technologische Entwicklungen, der Fachkräftemangel sowie die soziale Akzeptanz bei unseren Mietern berücksichtigt werden. Die zentrale Aufgabe besteht darin, Klimaschutzmaßnahmen schrittweise, wirtschaftlich tragfähig und sozial ausgewogen umzusetzen.

Im Jahr 2022 haben wir erstmals einen umfassenden Klimapfad entwickelt, der seitdem kontinuierlich evaluiert wird. Ziel ist es, unseren Gebäudebestand bis 2045 schrittweise klimaneutral auszurichten. Im Mittelpunkt steht die deutliche Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks der Genossenschaft, orientiert an den Inhalten der Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Einsatz erneuerbarer Energien wie Solarenergie und Umweltwärme, insbesondere durch die Nutzung kalter Nahwärmenetze auf Quartiersebene. Ergänzend prüfen und realisieren wir den Anschluss geeigneter Gebäude an das Fernwärmenetz. Zudem treiben wir den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Neubauten und Bestandsgebäuden voran, um Strom für die Wärmeversorgung direkt vor Ort zu erzeugen.

Der Klimapfad verfolgt neben der Dekarbonisierung des Gebäudebestands auch das Ziel einer stabilen Energieversorgung, eines möglichst hohen Autarkiegrads sowie der Sicherstellung bezahlbarer Warmmieten. Im Jahr 2025 hat spar+bau 133 Wohneinheiten auf eine klimaneutrale Versorgung mit Wärmepumpen umgestellt. Sämtliche dieser Objekte wurden zusätzlich mit Photovoltaikanlagen

ausgestattet, um den Strom für die Wärmeproduktion vor Ort bereitzustellen. Weitere 39 Wohneinheiten wurden an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zudem wurde der klimafreundliche Neubau in der Springer Straße 6 fertiggestellt und bezogen. Zukünftig sollen alle unsere Wärmepumpenprojekte mit einem Anlagenmonitoring ausgestattet werden, um Transparenz zu erhöhen und Optimierungspotenziale frühzeitig zu erkennen.

Zur Förderung der Biodiversität setzt spar+bau auf eine Vielzahl gezielter Maßnahmen. Dazu zählen die extensive Begrünung von Dächern, die Anlage von Blühwiesen sowie die Reduzierung von Mähaktivitäten in den Außenanlagen. Des Weiteren wurde der spar+bau-Fuhrpark schrittweise auf batteriebetriebene Fahrzeuge und E-Bikes umgestellt, um den CO₂-Ausstoß weiter zu senken und einen Beitrag zu nachhaltiger Mobilität zu leisten.

Nachhaltigkeit verstehen wir als kontinuierlichen Entwicklungsprozess, der langfristiges Denken, verantwortungsvolle Entscheidungen und einen realistischen Umgang mit Zielkonflikten erfordert. Mit einem ausgewogenen Zusammenspiel aus ökologischer Verantwortung, wirtschaftlicher Stabilität und sozialem Anspruch gestalten wir die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands zukunftsfähig und im Interesse unserer Mitglieder. ►



2025 HAT SPAR+BAU

910
Mitglieder

MIT 25.813 GESCHÄFTSANTEILEN
EINSCHLIESSLICH DER
ZEICHNUNG WEITERER ANTEILE
DAZUGEWONNEN.

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

2025 hat spar+bau 910 neue Mitglieder mit 25.813 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile dazugewonnen – 660 Mitglieder mit 38.425 Geschäftsanteilen sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Unsere Gemeinschaft umfasst zum Jahresende somit 27.820 Mitglieder mit 907.239 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 919.851). Das Geschäftsguthaben beträgt 23,58 Mio. Euro (Vorjahr: 24,3 Mio. Euro).

SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE

Die Spareinlagen der Mitglieder und ihrer Angehörigen betragen zum Jahresende 226,4 Mio. Euro (Vorjahr: 223,8 Mio. Euro). Die Höhe der Spareinlagen ist somit um 2,6 Mio. Euro gewachsen. Auch der Bestand an Sparbriefen hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 4,2 Mio. Euro erhöht und beträgt zum Jahresende 25,4 Mio. Euro.

MITARBEITER UND AUSZUBILDENDE

Der Erfolg unserer Genossenschaft basiert auf dem Einsatz unserer 78 Mitarbeiter, darunter 17 Teilzeitkräfte und 10 Auszubildende. Eine lange Betriebszugehörigkeit ist bei spar+bau keine Ausnahme: Rund 44 Prozent unseres Teams sind bereits seit mehr als zehn Jahren für die Genossenschaft tätig.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme von spar+bau hat sich im Geschäftsjahr 2025 um 5,9 Mio. Euro (+1,2 Prozent) auf 508,3 Mio. Euro erhöht. Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 89,5 Prozent (454,9 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einem Anstieg von 2,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Zugängen aufgrund von Bautätigkeit und Modernisierungen in den Immobilienbestand. Planmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 15,2 Mio. Euro berücksichtigt. Im Geschäftsjahr sind 4,9 Mio. Euro an Zuschüssen von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt worden.

Der Bestand der Bilanzposition Technische Anlagen hat sich insbesondere durch energetische Sanierungen von 2,1 Mio. Euro um 1,6 Mio. Euro auf 3,7 Mio. Euro erhöht. Die Bilanzposition Anlagen im Bau hat sich von 5,3 Mio. Euro um 4,6 Mio. Euro auf 0,7 Mio. Euro vermindert. Das Neubauvorhaben in Ricklingen, Springer Straße 6, wurde nach Fertigstellung aus den Anlagen im Bau in die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Die flüssigen Mittel haben sich im Geschäftsjahr von 28,0 Mio. Euro um 5,2 Mio. Euro auf 22,8 Mio. Euro vermindert. Dabei wurden 5,4 Mio. Euro in festverzinsliche Wertpapiere des Umlaufvermögens umgeschichtet.

Unter Berücksichtigung von Neuvaluierungen in Höhe von 6,1 Mio. Euro haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch Tilgungsleistungen in Höhe von 7,7 Mio. Euro und Rückzahlungen von 0,6 Mio. Euro von 104,2 Mio. Euro auf 102,0 Mio. Euro vermindert.

Der Bestand der Spareinlagen erhöhte sich von 223,8 Mio. Euro um 2,6 Mio. Euro auf 226,4 Mio. Euro und die Sparbriefe von 21,2 Mio. Euro um 4,2 Mio. Euro auf 25,4 Mio. Euro.

Das Eigenkapital zum 31.12.2025 ist unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns von 4,7 Mio. Euro auf 119,9 Mio. Euro gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich bei gleichzeitigem Anstieg der Bilanzsumme von 23,1 Prozent auf 23,6 Prozent erhöht.

FINANZLAGE

Die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit war auch im Geschäftsjahr 2025 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 2025 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 mit der Spareinrichtung einem monatlichen Meldewesen gegenüber der Bankenaufsicht. Auf Grundlage der „Verordnung über die Liquidität der Institute“ erfolgt eine Meldung, bei der die im Monat zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel die zu erwartenden Zahlungsabflüsse decken müssen. Die Liquidität gilt als ausreichend, wenn die errechnete Kennzahl im Laufzeitenband 1 (Fälligkeit bis 1 Monat) mindestens 1,0 beträgt. Die Spar- und Bauverein eG hat diesen Wert im Geschäftsjahr stets eingehalten und zum Jahresende 2025 eine Liquiditätskennzahl von 1,5 errechnet.

Die Gesamtkennziffer gemäß der „Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolV)“ beträgt zum Bilanzstichtag 24,38 Prozent (Vorjahr: 24,51 Prozent). ▶



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



KAPITALFLUSSRECHNUNG (IN TEURO)	2025	2024
Cashflow nach DVFA/SG	16.732,3	15.507,4
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	25.374,4	21.126,9
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-26.701,8	-29.436,3
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-3.881,7	18.447,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-5.209,1	10.138,4
Finanzmittelbestand am 1.1.	28.038,9	17.900,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	22.829,8	28.038,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr positiv entwickelt. Durch niedrigere Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und höhere Auszahlungen für Investitionen in festverzinsliche Wertpapiere reduzierte sich der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit. Die deutliche Abnahme des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich insbesondere aus gegenüber dem Vorjahr reduzierten Darlehensvalutierungen und einem geringeren Anstieg bei den Spareinlagen und Sparbriefen.

ENTWICKLUNG VON FINANZKENNZAHLEN IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN:

	2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote:	23,58 %	23,05 %	24,25 %	24,15 %	24,36 %
Cashflow nach DVFA/SG:	16.732,3	15.507,4	17.251,5	15.987,9	16.101,1
Fluktuationsquote:	6,3 %	6,4 %	6,4 %	7,3 %	8,3 %
Leerstandsquote:	0,64 %	1,25 %	0,64 %	1,13 %	1,38 %

ERTRAGSLAGE (IN TEURO)	2025	2024	Veränderung
Betriebsergebnis	2.711,5	2.641,1	70,4
Finanzergebnis	-1.729,7	-1.216,9	-512,8
Neutrales Ergebnis	3.518,4	612,8	2.905,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	742,2	-494,5	1.236,7
Jahresüberschuss	5.242,4	1.542,5	3.699,9

In der Sparte Bewirtschaftungstätigkeit haben sich ein Anstieg der Sollmieten um 1.687,0 TEuro sowie eine positive Bestandsveränderung positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Höhere Instandhaltungskosten von 865,1 TEuro und höhere Abschreibungen von 542,3 TEuro belasteten dagegen das Ergebnis.

Das Finanzergebnis hat sich aufgrund geringerer Zinserträge von -222,1 TEuro und gestiegenen Zinsaufwendungen von 290,7 TEuro negativ entwickelt. Im neutralen Ergebnis führten im Wesentlichen die hohen Auflösungen aus Rückstellungen zu der Ergebnisverbesserung.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich durch Rückstellungsaufösungen aus Vorjahren positiv verändert.

GESCHÄFTSERGEBNIS (IN TEURO)	Ist	Plan
Sollmietenerlöse	46.478	46.640
Sonstige betriebliche Erträge	4.333	795
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	26.597	24.897
Zinsaufwendungen	7.560	7.203
Abschreibungen	15.197	15.924
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.739	3.454
Jahresüberschuss	5.242	1.083

Die Abweichung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen im Geschäftsjahr resultiert insbesondere aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen durch Todesfälle sowie der Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung.

Gestiegene Instandhaltungsaufwendungen haben zu höheren Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit geführt.

Durch die Zunahme der Spareinlagen und Sparbriefe haben sich die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr erhöht.

Die Abweichung bei den Abschreibungen ergibt sich durch Anpassungen der Restnutzungsdauern bei den Gebäuden. Durch die vorgenannten Effekte hat sich der Jahresüberschuss entsprechend erhöht. ►

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Weltwirtschaft befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel. Geopolitische und geoökonomische Spannungen, Protektionismus und die strategische Nutzung von Ressourcen als machtpolitisches Instrument gewinnen seit Jahren zunehmend an Bedeutung. Die deutsche Wirtschaft ist hiervon mit ihren internationalen Wertschöpfungsketten besonders betroffen. Hinzu kommen noch Standortdefizite der deutschen Wirtschaft, insbesondere durch strukturelle Ursachen wie beispielsweise eine hohe Regulierungsdichte. Die vorgenannten Entwicklungen führen dazu, dass sich auch das makrofinanzielle Umfeld im vergangenen Jahr verschlechtert hat. Diese beschriebenen stabilitätsgefährdenden Rahmenbedingungen erfordern mehr denn je ein flexibles und aktives Risikomanagementsystem.

Die Gesamtverantwortung für die ordnungsgemäße Geschäftsorganisation und das darin eingeschlossene Risikomanagementsystem liegt gemäß § 25a Abs. 1 KWG beim Vorstand der Spar- und Bauverein eG. Unterstützt wird dieser vom Risikomanagement, der ausgelagerten Internen Revision sowie vom Compliance-Team der Genossenschaft.

Für das Identifizieren, Bewerten und Steuern von Chancen und Risiken hat spar+bau ein umfangreiches Risiko- und Compliance-Management-System 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-Management-Systems basieren auf den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 29. Mai 2024 sowie auf den ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) in der Fassung vom 16. Dezember 2024.

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

Zur Identifikation von Risiken führt spar+bau jährlich eine Risikoinventur durch, um diese zu erfassen und zu bewerten. Ziel des Risikomanagements in der Genossenschaft ist neben der Überwachung und Steuerung der Risiken auch die Erhöhung des Risikobewusstseins auf allen Unternehmensebenen und damit die Etablierung einer gelebten Risikokultur. Das Risikoprofil der Genossenschaft lässt derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennen. Den übrigen Risiken wird in angemessener Art und Weise entgegengewirkt, um einen Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit zu minimieren. Bei den operationellen Risiken spielt die Sensibilisierung der Mitarbeiter im Hinblick auf einen risikoadäquaten Umgang innerhalb ihres Verantwortungsbereichs eine zentrale Rolle. Erstmals im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Klimarisikoanalyse durchgeführt, die physische und transitorische Risiken umfasst. Bewertet wurden

SPAR+BAU ENTWICKELT SEIN RISIKO- UND COMPLIANCE-MANAGEMENT KONTINUIERLICH WEITER. NEBEN WIRTSCHAFTLICHEN RISIKEN STEHEN ZUNEHMEND KLIMARISIKEN WIE HITZE ODER STARKREGEN SOWIE DIE DIGITALE WIDERSTANDSFÄHIGKEIT IM MITTELPUNKT – FÜR EINEN RESILIENTEN GEBÄUDEBESTAND UND SICHERE PROZESSE.



unter anderem Exponierung gegenüber Hitze und Starkregen sowie Auswirkungen regulatorischer Anforderungen und CO₂-Kosten. Ergebnisse wurden in das Risikoinventar implementiert. Ziel ist dabei die Steigerung der Klimaresilienz des Gebäudebestandes sowie die optimierte Betrachtung der operationellen Risiken.

Handlungsschwerpunkt des operativen und strategischen Risikomanagements waren im Geschäftsjahr 2025 die erneute Evaluierung des Transformationspfades der Wärmeversorgung auf CO₂-neutrale Energiequellen und die damit verbundene Bewertung und Steuerung im Kerngeschäftsfeld der Wohnraumbewirtschaftung unter Beachtung der satzungsgemäßen Ziele der Genossenschaft. Ein weiterer Schwerpunkt lag, wie bereits im Vorjahr, in der Vorbereitung auf DORA (Digital Operational Resilience Act). Mit der Verordnung 2022/2554 (DORA) hat die Europäische Union umfassende Anforderungen an die digitale operationale Resilienz für den gesamten Finanzsektor festgelegt. Da spar+bau kein CRR-Kreditinstitut ist, gilt der vereinfachte Informations- und Risikomanagementrahmen nach Artikel 16 der Verordnung. Anforderungen hieraus ergeben sich ab dem 01.01.2027. spar+bau ist auf Grundlage dieser Verordnung dabei, ihre digitale Widerstandsfähigkeit zu festigen und das operationelle Risiko im Bereich der Cyber- und Informationssicherheit im Risikomanagementsystem zu optimieren. Nach Aussage des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik im Lagebericht zur IT-Sicherheit in Deutschland 2025 hat sich durch die geopolitischen Entwicklungen auch die Bedrohungslage im Rahmen der Cybersicherheit weiter verschärft. ►

Bei den Neubauaktivitäten haben sich die Rahmenbedingungen gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die weiter auf hohem Niveau stagnierenden Baukosten und das aktuelle Zinsumfeld führen zu wirtschaftlich erforderlichen Mietpreisen, die das Nachfragepotenzial erheblich einschränken und ein Risiko für eine nachhaltige Vermietung darstellen. Im Rahmen der Geschäftsstrategie prüft spar+bau jedes Investitionsprojekt insbesondere in Bezug auf die Kompatibilität für das genossenschaftliche Bestandsportfolio und auf eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit. Außerbilanzielle Finanzinstrumente sind bei spar+bau nicht im Einsatz.

Das Adressenausfallrisiko im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung von spar+bau wird weiterhin als sehr gering eingestuft, insbesondere, da die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschrifteinzügen zufließen. So betragen die Forderungsausfälle im Jahr 2025 lediglich 0,38 Prozent der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit. Auch die Ausfallrisiken im Wertpapierportfolio werden als gering eingeschätzt. Ziel sämtlicher Anlagen bleibt unverändert die Liquiditätssicherung. In diesem Rahmen erfolgt eine breite und hoch sensible Streuung der Anlagen auf Basis einer Kapitalanlagestrategie ohne Fremdwährungsrisiken.

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

Nach ausführlicher Analyse und Bewertung der Risiken sind Gefährdungen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig belasten könnten, derzeit nicht erkennbar.

FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
2026 SIEHT DER
WIRTSCHAFTS- UND
FINANZPLAN
CO₂-MINDERUNGS-
INVESTITIONEN IN
HÖHE VON

10,14
Millionen
EURO VOR.



PROGNOSEBERICHT

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2025 für Bestandspflegemaßnahmen in der Modernisierung und Instandhaltung 47,78 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche investiert. Davon entfielen 17,76 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche auf Maßnahmen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Für das Geschäftsjahr 2026 sieht der Wirtschafts- und Finanzplan CO₂-Minderungs-Investitionen in Höhe von 10,14 Mio. Euro vor. Ergänzend beinhaltet die Investitionsplanung für das Jahr 2026 ein Investitionsvolumen im Neubau in Höhe von rund 10,2 Mio. Euro.

Entsprechend unserem satzungsgemäßen Auftrag, verbunden mit unserer gesellschaftlichen und genossenschaftlichen Verantwortung, stellt die Unternehmensstrategie von spar+bau das Thema Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt der strategischen Ausrichtung. Die Herausforderung der Klimaneutralität, verbunden mit der fortschreitenden Digitalisierung sowie der Weiterentwicklung technischer und organisatorischer Strukturen, prägt maßgeblich die Planung der kommenden Jahre.

Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 46,8 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von rund 11,2 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 15,5 Mio. Euro wird gemäß der Wirtschaftsplanung 2026 ein Jahresüberschuss von rund 1,1 Mio. Euro erwartet.

Die Marktentwicklung in der Region Hannover wird bei einem bestehenden Nachfrageüberhang nach Wohnraum sowie einer anhaltend stagnierenden Bautätigkeit auf niedrigem Niveau geprägt. Mit den seit vielen Jahren hohen Investitionen in unseren genossenschaftlichen Gebäudebestand sehen wir die Chance, mit unserem attraktiven und zukunftsfähigen Wohnungsportfolio den Leerstand weiterhin auf sehr niedrigem Niveau zu halten und unseren Mitgliedern zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Die Einführung unserer Mieter-App Ende 2025 bietet Chancen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Servicequalität der Genossenschaft und ist insbesondere für jüngere Generationen ein zeitgemäßer digitaler Kommunikationskanal.

Der Jahresabschluss zeigt, dass spar+bau auf 140 Jahre verantwortungsvolles Wirtschaften zurückblickt und zugleich nachhaltig in die Zukunft der Genossenschaft und ihrer Mitglieder investiert. •

Hannover, den 27. Februar 2026

Der Vorstand

Rainer Detjen

Udo Frommann

LEBENS RÄUME

*WIR GESTALTEN.
MITBESTIMMEND
UND NACHBAR-
SCHAFTLICH.*

Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum und mit unseren Treffpunkten zugleich Erlebensräume. Durch Mitbestimmung und gemeinsames Agieren stärken wir unsere Gemeinschaft.





ERLEBENSRÄUME ZUM MITGESTALTEN



Petra Fahl, Leiterin der Quartiersentwicklung bei spar+bau und Ideengeberin für die Treffpunkte.

„IN UNSEREN TREFFPUNKTEN AGIEREN WIR GEMEINSAM MIT DEN MENSCHEN AUS DER NACHBARSCHAFT. SO WIRD MITBESTIMMUNG ALS DEMOKRATIE TEILHABE GELEBT.“



Über die Treffpunkte hinaus veranstalten wir viele weitere Attraktionen, etwa das sommerliche Jahnplatzfest für Groß und Klein mit der AWO Bezirksverband Hannover oder die Pflanzentauschbörse im Frühling, wo Setzlinge, Kräuter und Blumen getauscht werden.

„Gemeinschaft entsteht nicht von selbst. Sie braucht Orte, Gelegenheiten und Menschen, die sie ermöglichen. Für uns ist sie deshalb kein ‚weiches Thema‘, sondern Ausdruck verantwortungsvoller Unternehmensführung“, erklärt Petra Fahl zum Thema Mitgestaltung in den Quartieren. Als 2008 der erste Treffpunkt in einem ehemaligen Gewerberaum in Limmer öffnete, stand genau dieser Gedanke im Mittelpunkt: „Wir schufen einen Ort, der Begegnung schafft, an dem Nachbarn miteinander ins Gespräch kommen, Ideen entwickeln, mitgestalten und sich gegenseitig unterstützen können“, erinnert sich die Leiterin unserer Quartiersentwicklung. Was damals begann, ist heute mit vier Treffpunkten in den Stadtteilen Groß-Buchholz, Limmer, Ricklingen und Vahrenwald ein fester Bestandteil der Quartiere. Der Kern ist geblieben: professionelle, verlässliche Nachbarschaftsarbeit. Und das von Anfang an in enger Partnerschaft mit der AWO Region Hannover, die die pädagogische Begleitung übernimmt, das Ehrenamt koordiniert und Impulse gibt sowie für die Menschen vor Ort ansprechbar ist.

HOHE AUFENTHALTSQUALITÄT

In den Treffpunkten von spar+bau begegnen sich Menschen unterschiedlicher Generationen, Hintergründe und Meinungen. „Gerade in Zeiten, in denen der Austausch häufig digital stattfindet und die Individualisierung zunimmt, gewinnen persönliche Begegnungen an Bedeutung“, so Petra Fahl. „Wir bieten nicht nur Räume, es sind bewusst gestaltete Umgebungen mit hoher Aufenthaltsqualität. Modern, niedrigschwellig, überwiegend kostenfrei und offen für alle Interessierten.“ Die Angebote sind so vielfältig wie die Quartiere selbst. Wer gemeinsam kocht, diskutiert, bastelt oder ein Stadtteilstück vorbereitet, kommt ins Gespräch. Die Mieter lernen sich untereinander kennen und häufig auch schätzen.

HILFE ZUR SELBSTHILFE

Die Treffpunkte verstehen sich nicht als Programm „von oben“, sondern als Plattform. Die Bewohner bringen ihre Wünsche und Ideen ein, etwa in regelmäßigen Organisationstreffen, im Gespräch oder in Umfragen, die spar+bau in den Treffpunkten initiiert. Gemeinsam wird geprüft, was möglich ist. So entstehen neue Gruppen und Initiativen.

„VIELES ENTWICKELT SICH AUS KLEINEN IMPULSEN, DIE WEITERGETRAGEN WERDEN, ALSO DURCH MUND-ZU-MUND-PROPAGANDA ODER DURCH DAS ERLEBEN VON GEMEINSCHAFT.“



So hat sich gerade etwa ein Meditationskurs aus der Nachbarschaft heraus entwickelt. ►

EHRENAMT ALS TRAGENDE SÄULE, ALS MITGESTALTER IN DEN TREFFPUNKTEN:

55 REGELMÄSSIGE Angebote
IN 2025

59 AKTIVE Ehrenamtliche
DAVON 49 MITGLIEDER UND 10 EXTERNE

60 EINZELVERANSTALTUNGEN ZUSÄTZLICH

ALTER DER EHRENAMTLICHEN:
VON **33 bis 88** JAHREN

Entscheidend ist dabei die Rolle der Hauptamtlichen. „Sie halten die Fäden zusammen, moderieren Prozesse, begleiten Konflikte, geben neue Impulse“, betont Petra Fahl. Denn Nachbarschaft ist nicht immer konfliktfrei, und genau hier zeigt sich Professionalität. „Die pädagogische Begleitung ist gewissermaßen die Software zur Hardware, also der räumlichen Infrastruktur. Sie sorgt dafür, dass Offenheit erhalten bleibt und neue Menschen jederzeit dazukommen können.“ Ohne die Kontinuität der Hauptamtlichen gäbe es laut Fahl kein stabiles Ehrenamt, da diese das Engagement der freiwilligen Helfer stärken. Die Beständigkeit von Haupt- und Ehrenamt ist demnach ein entscheidender Faktor für sinnstiftende, elementare Nachbarschaftsarbeit.

WAS BEWIRKEN TREFFPUNKTE KONKRET?

Oft sind es die leisen Geschichten: Eine Gruppe verabredet sich spontan per WhatsApp zum gemeinsamen Spaziergang; manchmal findet in einem Gruppenangebot die einzige Begegnung des Tages statt. Ein Nachbar entdeckt Talente, die im Berufsleben keinen Raum hatten. Für manche werden die Treffpunkte zu einem Stück Heimat, zu „einem Ankerplatz“, an dem sie gesehen werden und selbst gestalten können. „Mitbestimmung ist dabei kein Schlagwort, sondern gelebte Praxis. Beteiligung gehört zum Wesen der Nachbarschaftsarbeit und zu unserer Genossenschaft. Wer bei uns wohnt, kann sich einbringen – inhaltlich, organisatorisch und ehrenamtlich“, und weiter: „Dieser Prozess braucht Struktur und Akzeptanz. Er lebt von Dialog und Transparenz. Lebensräume entstehen dort, wo Menschen gesehen werden und aktiv teilnehmen können.“

„Dass nachbarschaftliche Arbeit kontinuierlich möglich ist, liegt an der genossenschaftlichen Struktur: Verlässliche finanzielle Rahmenbedingungen schaffen Planungssicherheit. So können Beziehungen wachsen und Vertrauen natürlich auch“, berichtet Petra Fahl aus ihrer langjährigen Erfahrung. „Moderierte Orte der Begegnung sind wohl relevanter denn je; mit ihnen stärken wir den demokratischen Zusammenhalt.“ So bleibt auch die Aufgabe der Treffpunkte für die Zukunft klar: „Räume sichern, Hauptamt verlässlich ausstatten, Engagement stärken.“ Gemeinschaft bei spar+bau ist gestaltbar, mitbestimmend und nachbarschaftlich.



DAS AKTUELLE PROGRAMM FÜR UNSERE TREFFPUNKTE FINDEN SIE IN UNSEREM VERANSTALTUNGSKALENDER IM SPAR+BAU-MITGLIEDERMAGAZIN „LEBE“.



IM GESPRÄCH MIT DIRK VON DER OSTEN, VORSTANDSVORSITZENDER DER AWO REGION HANNOVER E. V. UND PARTNER VON SPAR+BAU: PROFESSIONELLE SOZIALE ARBEIT TRIFFT WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG.

Herr von der Osten, wie genau sieht die Zusammenarbeit zwischen spar+bau und der AWO aus?

Bereits für den ersten Nachbarschaftstreffpunkt, den wir für spar+bau seit der Gründung in 2008 koordinieren, starteten wir eine aktivierende Mieterbefragung, sammelten Wünsche und Ideen und regten dazu an, selbst aktiv zu werden, etwa eine Gruppe aufzubauen oder bei einem Fest mitzuhelfen. Mit Haupt- und Ehrenamtlichen koordinieren wir vier Treffpunkte, die wir als Ermöglichungsräume verstehen. Unsere AWO-Kolleginnen entwickeln sie gemeinsam mit den Menschen vor Ort. In Kronsberg-Süd waren wir zudem an der Planung eines Wohngebäudes mit Tagespflege und Senioren-WG beteiligt. Die Zusammenarbeit ist von großem Vertrauen und Offenheit geprägt, das schätzen wir sehr!

Welche Rolle spielen die Treffpunkte für die Menschen?

Für viele sind sie wichtige Anlaufstellen im Alltag. Aussagen wie „Ohne den Treffpunkt würde mir die Decke auf den Kopf fallen“ hören wir häufig. Ehrenamtliche aus der Nachbarschaft organisieren die Treffen. Wer Ideen hat, aktiv werden oder Kontakte knüpfen möchte, findet hier Möglichkeiten. Das stärkt die Nachbarschaft und hilft vielen, auch im Alter lange in ihrer spar+bau-Wohnung zu verbleiben.

„OB FESTE, VORTRÄGE, SPIELERUNDEN, YOGA, KREATIVES, DIGITALES ODER KLÖNEN: DIE TREFFPUNKTE SEHEN WIR ALS ERMÖGLICHUNGSRÄUME.“

Was bringt die sozial erfahrene AWO mit ein?

Es gehört zur unserer DNA, dass Hauptamt und Ehrenamt immer zusammengedacht werden. Unsere Kolleginnen haben viel Erfahrung in der Zusammenarbeit und Stärkung von Ehrenamtlichen. Darüber hinaus helfen Gruppenleitungs- und Beratungskompetenzen dabei, die Treffpunkte zu sozialen Orten im Quartier weiterzuentwickeln. Auch Vernetzungsarbeit ist wichtig, um sie im Stadtteil zu offenen Begegnungsorten zu machen.

Wie bleiben die Treffpunkte auch in Zukunft relevant?

Aus meiner Sicht nimmt die Relevanz durch die gesellschaftlichen Veränderungen noch zu. Quartiernahe Begegnungsmöglichkeiten ermöglichen Erfahrungen von Selbstwirksamkeit, wirken gegen Vereinsamung und schaffen ein Erleben von Gemeinschaft und Teilhabe. Die Treffpunkte müssen auch in Zukunft offene Orte bleiben sowie sich verändern und entwickeln dürfen. Ich bin überzeugt davon, dass über die Sozialraumorientierung das solidarische und demokratische Zusammenleben erlebbar und gestärkt wird. ●



UNSERE ZAHLEN
FÜR DAS

GESCHÄFTS JAHR

- >> BILANZ
- >> GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
- >> ANHANG ZUM
JAHRESABSCHLUSS



BILANZ

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen **81.521,00** 142.131,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten 375.666.179,56 370.922.023,23
 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten 7.798.202,26 8.161.471,26
 3. Grundstücke ohne Bauten 1.279.451,54 1.279.451,54
 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter 123.644,93 133.117,55
 5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter 3.304,07 3.304,07
 6. Bauten auf fremden Grundstücken 44.530,00 59.373,00
 7. Technische Anlagen 3.749.288,31 2.095.104,00
 8. Betriebs- und Geschäftsausstattung 707.333,00 794.186,00
 9. Anlagen im Bau 662.086,97 5.278.691,21
 10. Bauvorbereitungskosten 1.599.514,49 **391.633.535,13** 890.491,99

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 59.156.902,94 59.156.902,94
 4. Andere Finanzanlagen 1.350,00 **63.176.339,65** 1.050,00

Anlagevermögen insgesamt

454.891.395,78 452.935.384,50

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Andere Vorräte

Unfertige Leistungen **14.605.155,70** 13.765.375,48

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung 228.741,03 189.592,20
 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 403,47 40,00
 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 169.545,54 196.256,79
 4. Sonstige Vermögensgegenstände 10.001.322,06 **10.400.012,10** 7.185.155,71

III. Wertpapiere

Sonstige Wertpapiere **5.446.540,00** 0,00

IV. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten **22.829.771,09** 28.038.900,72

Umlaufvermögen gesamt

53.281.478,89 49.375.320,90

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

133.834,92 86.754,06

BILANZSUMME

508.306.709,59 502.397.459,46

PASSIVA (ALLE ANGABEN IN EURO)

31.12.2025

31.12.2024

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder 632.575,00 980.450,00
 2. der verbleibenden Mitglieder 22.679.500,00 22.995.925,00
 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen
Rückständige fällige Einzahlungen: 350,00 € (Vorjahr 350,00 €) 265.175,00 **23.577.250,00** 324.075,00

II. Ergebn isrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:
524.240,53 € (Vorjahr: 154.246,50 €) 12.110.186,07 11.585.945,54
 2. Bauerneuerungsrücklage 13.369.432,95 13.369.432,95
 3. Andere Ergebn isrücklagen
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:
913.968,98 € (Vorjahr: 1.958.188,65 €) 66.088.736,66 **91.568.355,68** 65.174.767,68

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss **5.242.405,30** 1.542.464,98
 2. Einstellung in Ergebn isrücklagen **-524.240,53** -154.246,50

Eigenkapital insgesamt

119.863.770,45 115.818.814,65

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen 9.028.224,00 10.137.934,00
 2. Steuerrückstellungen 0,00 329.634,00
 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung 0,00 2.462.000,00
 4. Sonstige Rückstellungen 6.511.864,00 **15.540.088,00** 6.033.379,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 77.215.090,87 78.250.566,55
 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 24.760.822,74 25.960.802,30
 3. Spareinlagen
a) mit vereinb. Kündigungsfrist von 3 Monaten: 225.660.118,18 €
(Vorjahr: 222.954.835,81 €)
b) mit vereinb. Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten: 739.717,85 €
(Vorjahr: 817.992,06 €) 226.399.836,03 223.772.827,87
 4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen 25.367.500,00 21.211.500,00
 5. Erhaltene Anzahlungen 15.607.268,72 **369.350.518,36** 14.562.031,94
 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
a) aus Vermietung 384.073,81 309.840,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen 1.463.779,12 **1.847.852,93** 2.132.083,77
 7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen 60.903,71 82.675,86
 8. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern: 821.358,43 € (Vorjahr: 700.255,30 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 31,19 € (Vorjahr: 482,80 €) 1.640.130,59 **1.701.034,30** 1.327.849,46

Verbindlichkeiten insgesamt

372.899.405,59 367.610.178,48

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

3.445,55 5.519,33

BILANZSUMME

508.306.709,59 502.397.459,46

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025



(ALLE ANGABEN IN EURO)	2025	2024
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	59.391.091,50	57.937.674,49
b) aus Betreuungstätigkeit	21.847,38	21.441,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	625.340,13	532.781,06
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	839.780,22	499.722,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	113.650,05	135.412,80
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.333.275,28	1.644.890,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	26.597.090,32	26.058.918,89
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	401.051,34	307.655,06
Rohergebnis	38.326.842,90	34.405.349,18
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.746.164,38	4.498.173,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 282.595,26 € (Vorjahr: 560.653,80 €)	1.272.971,81	1.429.083,83
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.196.864,13	14.478.235,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.739.661,07	3.702.038,47
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	172.637,75	197.276,88
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	601.990,35	799.178,72
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	19.735,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.560.328,63	7.106.096,00
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-742.213,15	494.475,31
14. Ergebnis nach Steuern	7.307.959,13	3.693.701,49
15. Sonstige Steuern	2.065.553,83	2.151.236,51
16. Jahresüberschuss	5.242.405,30	1.542.464,98
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	524.240,53	154.246,50
BILANZGEWINN	4.718.164,77	1.388.218,48

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS AUF DEN 31.12.2025

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

SITZ Hannover

ANSCHRIFT 30167 Hannover, Arndtstraße 5

GRÜNDUNG 1. Mai 1885

GENOSSENSCHAFTSREGISTER Amtsgericht Hannover, Reg.-Nr. 259

SATZUNG Fassung vom 7. Mai 2024, eingetragen ins Genossenschaftsregister am 9. Juli 2024
Höhe des Geschäftsanteils: 25,00 Euro
Pflichtanteil je Mitglied, dem eine Wohnung, ein Platz in einem Heim oder ein Geschäftsraum überlassen worden ist: 375,00 Euro
Haftsumme je Mitglied: Es besteht keine Nachschusspflicht.

KÜNDIGUNGSFRIST 3 Monate zum Ende eines Geschäftsjahres

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

GESCHÄFTSJAHR 1. 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 von spar+bau wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften (GenG) und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die seit dem Kalenderjahr 2024 geltende Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAb-schlWUV) 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 Unterschiedsbetrags erfolgt unter den Erläuterungen zur Bilanz.

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



Büro des Geschäftsführers im Verwaltungsgebäude im Schloßwender Garten.

RÄUME IM WANDEL DER ZEIT VON GESTERN BIS HEUTE: DIE ERSTEN BÜROS IN DEN 1920ER- JAHREN UND UNSERE HEUTIGEN IN DER ARNDTSTRASSE.



Moderne Büros unterstützen Austausch, Effizienz und eine zeitgemäße Arbeitskultur.



Kassenhalle des heutigen Verwaltungsgebäudes in der Arndtstraße.

Baubüro im Schloßwender Garten.

B.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ANLAGEVERMÖGEN

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

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

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

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

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

HERSTELLUNGSKOSTEN

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

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

ABSCHREIBUNGEN	NUTZUNGS-DAUER
Es wird folgendermaßen abgeschrieben:	
Immaterielle Vermögensgegenstände: 33⅓ %, ERP-Software 20 % (auf Zugänge zeitanteilig)	
Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude, vor dem 01.01.1925 errichtet 	60 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude, nach dem 31.12.1924, aber vor dem 01.01.1991 errichtet 	80 Jahre
Verlängerung der Nutzungsdauer	
<ul style="list-style-type: none"> aufgrund von Modernisierungs-Einzelmaßnahmen um 	bis zu 10 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> nach umfassender Modernisierung um 	bis zu 40 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude, nach dem 31.12.1990 	50 bzw. 80 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> 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 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 in Höhe von 977,5 TEuro.

Im Geschäftsjahr sind Wertpapiere für den kurz- und mittelfristigen Anlagebereich erworben worden.

RÜCKSTELLUNGEN

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags 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 Erfüllungsbetrags eine Lohn-/Gehaltssteigerung sowie ein Rententrend von 3,00 % angesetzt. Als Rechnungszinsfuß wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 % zum 31.12.2025 zugrunde gelegt (31.12.2024: 1,90 %).

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr erfolgswirksam aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken aus schwebenden Geschäften 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.

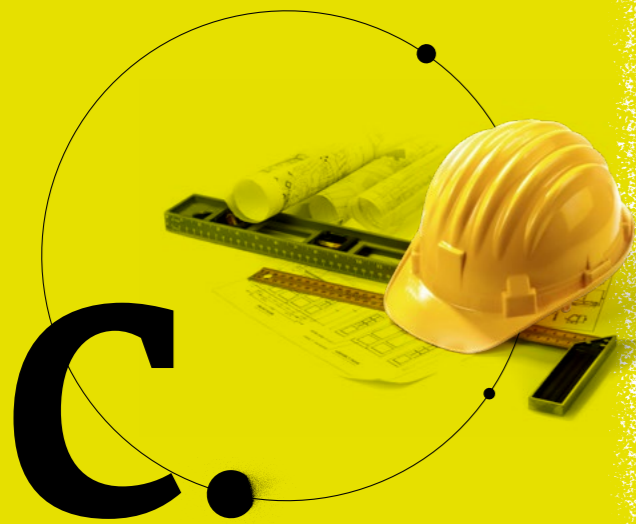
VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. ►

BIS WEIT INS
20. JAHRHUNDERT HINEIN
GAB ES FÜR MIETER KAUM
KÜNDIGUNGSSCHUTZ UND
MIETREGULIERUNG.

Seit
1885

SCHAFFT SPAR+BAU HINGEGEN EIN
DAUERHAFTES, SICHERES ZUHAUSE FÜR
IHRE MITGLIEDER.



ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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

- » Fertigstellung von 30 Wohneinheiten in der Springer Straße 6, Hannover-Ricklingen
- » Energetische Sanierungen insbesondere von 32 Wohnungen in der Rehre 47 – 53, Hannover-Wettbergen

In den Abgängen der Bilanzposition „Grundstücke mit Wohnbauten“ werden erhaltene und zukünftige Zuschüsse in Höhe von 4,7 Mio. Euro und in der Bilanzposition „Technische Anlagen“ werden zukünftige Zuschüsse in Höhe von 214,6 TEuro ausgewiesen.



FINANZANLAGEN

Die „Anteile an verbundenen Unternehmen“ bestehen mit 100 % des Stammkapitals (100.000,00 Euro) an der Niedersächsischen Bauträger-Gesellschaft mbH, Hannover (NBG). Das Eigenkapital der NBG beträgt zum 31.12.2025 4.064.184,24 Euro. Das aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags an die Spar- und Bauverein eG abzuführende Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2025 beläuft sich auf 172.637,75 Euro.

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

UMLAUFVERMÖGEN

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ in Höhe von 350,00 Euro (Vorjahr: 1.150,00 Euro). Auf bilanzierte Zuschussforderungen sind im Geschäftsjahr 2,9 Mio. Euro eingegangen sowie zukünftige Zuschüsse in Höhe von 4,9 Mio. Euro aktiviert bzw. von den Anschaffungskosten abgesetzt worden. Bis zum Eingang der Zahlungen werden diese als Forderung ausgewiesen.

Im Umlaufvermögen sind Wertpapiere in Höhe von 5.446,5 TEuro für den kurz- und mittelfristigen Anlagebereich erworben worden.

554.854,25 Quadratmeter

WOHN- UND NUTZRAUMFLÄCHE STEHEN
UNSEREN MIETERN ZUR VERFÜGUNG – DAS
SIND 1.346,21 M² MEHR ALS IM VORJAHR.

RÜCKSTELLUNGEN

Aus der Abzinsung der „Pensionsrückstellungen“ mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre zum 31.12.2025 ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 149.305,00 Euro. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB nicht für die Ausschüttung gesperrt.

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

- » Schönheitsreparaturen: 3,1 Mio. Euro
- » Unterlassene Instandhaltungen: 1,8 Mio. Euro

VERBINDLICHKEITEN

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ist in einer Gesamtübersicht als Anlage zum Anhang dargestellt. Darüber hinaus sind dort die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen angegeben.

Unter Berücksichtigung von Neuvaluierungen in Höhe von 6.121,5 TEuro verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen um 7.147,2 TEuro.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultiert aus planmäßigen Tilgungen.

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. ►



Häuser der Spar- und Bauverein eG aus den 1920er-Jahren in der Waldstraße, Ecke Lister Straße.

AKTIVA

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2025

ALLE ANGABEN IN EURO	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2025	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.626.271,44	68.874,97	426,76	0,00	1.694.719,65
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	661.370.893,78	3.594.337,19	4.737.027,00	20.058.780,96	680.286.984,93
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.482.408,41	0,00	0,00	0,00	20.482.408,41
3. Grundstücke ohne Bauten	1.697.818,55	0,00	0,00	0,00	1.697.818,55
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	133.117,55	0,00	9.472,62	0,00	123.644,93
5. Grundstücke und Bauten mit Dauerwohnrechten Dritter	32.208,69	0,00	0,00	0,00	32.208,69
6. Bauten auf fremden Grundstücken	315.135,82	0,00	0,00	0,00	315.135,82
7. Technische Anlagen	2.204.690,53	566.798,05	214.562,83	1.444.625,78	4.001.551,53
8. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.221.337,66	287.836,65	361.507,90	0,00	3.147.666,41
9. Anlagen im Bau	5.278.691,21	16.753.116,19	0,00	-21.369.720,43	662.086,97
10. Bauvorbereitungskosten	890.491,99	842.708,81	0,00	-133.686,31	1.599.514,49
	695.626.794,19	22.044.796,89	5.322.570,35	0,00	712.349.020,73
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.805.782,11	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11
2. Beteiligungen	212.304,60	0,00	0,00	0,00	212.304,60
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	59.156.902,94	0,00	0,00	0,00	59.156.902,94
4. Andere Finanzanlagen	1.050,00	300,00	0,00	0,00	1.350,00
	63.176.039,65	300,00	0,00	0,00	63.176.339,65
GESAMTSUMME	760.429.105,28	22.113.971,86	5.322.997,11	0,00	777.220.080,03

Gemäß § 284 Abs. 3 Satz 4 HGB sind in keinem Posten des Anlagevermögens Fremdkapitalzinsen aktiviert worden. Die Abgänge der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ enthalten zukünftige Zuschüsse in Höhe von 4.607.027,00 Euro sowie erhaltene Zuschüsse in Höhe von 130.000,00 Euro. Die Abgänge der Position „Technische Anlagen“ enthalten zukünftige Zuschüsse in Höhe von 214.562,83 Euro.



ABSCHREIBUNGEN 01.01.2025	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN (+/-)	ABSCHREIBUNGEN 31.12.2025	BUCHWERT 31.12.2025	BUCHWERT 31.12.2024
1.484.140,44	129.484,97	426,76	0,00	1.613.198,65	81.521,00	142.131,00
290.448.870,55	14.171.934,82	0,00	0,00	304.620.805,37	375.666.179,56	370.922.023,23
12.320.937,15	363.269,00	0,00	0,00	12.684.206,15	7.798.202,26	8.161.471,26
418.367,01	0,00	0,00	0,00	418.367,01	1.279.451,54	1.279.451,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	123.644,93	133.117,55
28.904,62	0,00	0,00	0,00	28.904,62	3.304,07	3.304,07
255.762,82	14.843,00	0,00	0,00	270.605,82	44.530,00	59.373,00
109.586,53	142.676,69	0,00	0,00	252.263,22	3.749.288,31	2.095.104,00
2.427.151,66	374.655,65	361.473,90	0,00	2.440.333,41	707.333,00	794.186,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	662.086,97	5.278.691,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.599.514,49	890.491,99
306.009.580,34	15.067.379,16	361.473,90	0,00	320.715.485,60	391.633.535,13	389.617.213,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.805.782,11	3.805.782,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.304,60	212.304,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.156.902,94	59.156.902,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350,00	1.050,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.176.339,65	63.176.039,65
307.493.720,78	15.196.864,13	361.900,66	0,00	322.328.684,25	454.891.395,78	452.935.384,50

PASSIVA

RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL 2025

EIN ZUHAUSE IM WANDEL: WAS HEUTE NOSTALGISCH WIRKT, WAR IN DEN 1970ER-JAHREN MODERN UND STAND FÜR KOMFORT UND AUFBRUCH.



Franz-Bork-Straße um 1972



ALLE ANGABEN IN EURO	STAND 01.01.2025	NOMINELLE RÜCKSTELLUNGSBEWEGUNG		ZUFÜHRUNG	ZINSEFFEKT		STAND 31.12.2025
		VERBRAUCH	AUFLÖSUNG		AB-/AUFZINSUNG		
1. Rückstellungen für Pensionen	10.137.934,00	565.506,20	733.504,80	0,00	189.301,00	9.028.224,00	
2. Steuerrückstellungen	329.634,00	0,00	329.634,00	0,00	0,00	0,00	
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.462.000,00	0,00	2.462.000,00	0,00	0,00	0,00	
4. Sonstige Rückstellungen							
4.1 Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden	1.178.000,00	1.145.185,74	32.814,26	1.761.700,00	0,00	1.761.700,00	
4.2 Bonusverpflichtungen der Sparabteilung	693.044,00	589.647,00	0,00	627.543,00	0,00	730.940,00	
4.3 Prüfungskosten	85.000,00	85.000,00	0,00	85.000,00	0,00	85.000,00	
4.4 Jahresabschlusskosten	144.000,00	144.000,00	0,00	159.000,00	0,00	159.000,00	
4.5 Schönheitsreparaturen	3.024.238,00	204.302,17	45.717,96	454.680,60	-102.154,47	3.126.744,00	
4.6 Jubiläen	34.677,00	0,00	0,00	1.320,00	-37,00	35.960,00	
4.7 Urlaub	76.300,00	76.300,00	0,00	58.200,00	0,00	58.200,00	
4.8 Berufsgenossenschaft	5.200,00	0,00	5.200,00	5.000,00	0,00	5.000,00	
4.9 Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete vermietete Wohnungen	2.220,00	0,00	0,00	500,00	0,00	2.720,00	
4.10 Sächliche Verwaltungskosten	113.800,00	25.332,75	4.917,25	41.200,00	0,00	124.750,00	
4.11 Anpassungsverpflichtungen	312.200,00	0,00	114.400,00	0,00	0,00	197.800,00	
4.12 Rückstellung CO ₂ KostAufG	206.100,00	37.538,74	74.518,26	130.007,00	0,00	224.050,00	
4.13 Rückstellung für Betriebskosten	158.600,00	158.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	6.033.379,00	2.465.906,40	277.567,73	3.324.150,60	-102.191,47	6.511.864,00	
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	18.962.947,00	3.031.412,60	3.802.706,53	3.324.150,60	87.109,53	15.540.088,00	

PASSIVA

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2025

ALLE ANGABEN IN EURO	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT	
		BIS ZU 1 JAHR	
VERBINDLICHKEITEN			
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	77.215.090,87 (78.250.566,55)	9.886.297,18 (5.292.150,44)	
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	24.760.822,74 (25.960.802,30)	1.129.271,61 (1.199.979,57)	
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	15.607.268,72 (14.562.031,94)	15.607.268,72 (14.562.031,94)	
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.847.852,93 (2.441.924,50)	1.847.852,93 (2.441.924,50)	
a) aus Vermietung (Vorjahr)	384.073,81 (309.840,73)	384.073,81 (309.840,73)	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.463.779,12 (2.132.083,77)	1.463.779,12 (2.132.083,77)	
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	60.903,71 (82.675,86)	60.903,71 (82.675,86)	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.640.130,59 (1.327.849,46)	1.640.130,59 (1.327.849,46)	
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)	121.132.069,56 (122.625.850,61)	30.171.724,74 (24.906.611,77)	
SPAREINLAGEN			
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)	225.660.118,18 (222.954.835,81)		
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)	739.717,85 (817.992,06)		
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)	226.399.836,03 (223.772.827,87)		
VERBINDLICHKEITEN AUS SPARBRIEFEN (Vorjahr)	25.367.500,00 (21.211.500,00)	444.500,00 (0,00)	
GESAMTSUMME (Vorjahr)	372.899.405,59 (367.610.178,48)	30.616.224,74 (24.906.611,77)	



8.305
Wohnungen

GEHÖREN 2025 ZUM BESTAND
VON SPAR+BAU. SEIT DER ENTSTEHUNGSZEIT
STELLT DIE GENOSSENSCHAFT IHREN MIETERN
ZEITGEMÄSSEN WOHNRAUM ZUR VERFÜGUNG.

ALLE ANGABEN IN EURO	DAVON RESTLAUFZEIT		GESICHERT	ART DER SICHERUNG
	ZWISCHEN 1 JAHR UND 5 JAHREN	ÜBER 5 JAHRE		
gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	22.584.203,67 (18.609.251,00)	44.744.590,02 (54.349.165,11)	77.215.090,87 (78.250.566,55)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	4.732.584,48 (4.645.560,98)	18.898.966,65 (20.115.261,75)	24.760.822,74 (25.960.802,30)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)				
aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)				
a) aus Vermietung (Vorjahr)				
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)				
gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)				
Zwischensumme Verbindlichkeiten (Vorjahr)	27.316.788,15 (23.254.811,98)	63.643.556,67 (74.464.426,86)	101.975.913,61 (104.211.368,85)	
SPAREINLAGEN				
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten (Vorjahr)				
mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten (Vorjahr)				
Zwischensumme Spareinlagen (Vorjahr)				
VERBINDLICHKEITEN AUS SPARBRIEFEN (Vorjahr)	16.578.100,00 (11.161.600,00)	8.344.900,00 (10.049.900,00)		
GESAMTSUMME (Vorjahr)	43.894.888,15 (34.416.411,98)	71.988.456,67 (84.514.326,86)	101.975.913,61 (104.211.368,85)	

IM GESCHÄFTSJAHR ENTHÄLT DAS ERGEBNIS APERIODISCHE ERTRÄGE IN HÖHE VON RUND

3,2 Mio. Euro,

DIE NICHT AUS DER LAUFENDEN OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT STAMMEN.



D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die „Umsatzerlöse“ enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 13.420.024,76 Euro (Vorjahr: 13.624.828,23 Euro). In den „Anderen aktivierten Eigenleistungen“ werden Kosten für eigene Architekten- und Ingenieurleistungen ausgewiesen.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 733,5 TEuro sowie Erträge aus der Auflösung der Bauinstandhaltungsrückstellung in Höhe von 2.462,0 TEuro.

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

In dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ sind die Erträge aus der Abzinsung gem. § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 102.191,82 Euro (Vorjahr: 142.739,05 Euro) enthalten.

In dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind die Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von 189.301,35 Euro (Vorjahr: 190.547,00 Euro) enthalten.

Aufgrund des steuerlichen Ergebnisses ergibt sich im Geschäftsjahr unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ eine Erstattung in Höhe von 742,2 TEuro. Im Vorjahr betrug die Steuerbelastung 494,5 TEuro.

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

E. SONSTIGE ANGABEN

FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Es besteht ein Haftungsverhältnis aus einer Bürgschaft für die Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG sowie die Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH in Höhe von 1,6 Mio. Euro. Eine Inanspruchnahme des Haftungsverhältnisses erachten wir als unwahrscheinlich.

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft erforderlich sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Sanierungsvorhaben in Höhe von 3,2 Mio. Euro. Der gesamte Betrag der finanziellen Verpflichtungen ist durch vorhandene Liquiditätsbestände und abgeschlossene Darlehensverträge gedeckt.

Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen. Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen betragen 48,6 TEuro.

Aus Lizenzverträgen bestehen jährliche finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 29,3 TEuro.

Die voraussichtlichen jährlichen finanziellen Verpflichtungen für die Altersversorgung betragen 193,2 TEuro.

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



FÜR DAS JAHR 2026 HABEN WIR BEREITS VERTRÄGE UND AUFTRÄGE FÜR SANIERUNGSVORHABEN IN HÖHE VON

3,2 Mio. Euro
ERTEILT.

ANGABE ZU FONDSANTEILEN NACH § 285 NR. 26 HGB

Der Wert des im Anlagevermögen ausgewiesenen Wertpapier-Spezialfonds hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert. Der Buchwert zum 31.12.2025 beläuft sich auf 59.156.902,94 Euro, der Marktwert zum 31.12.2025 beträgt 60.582.934,35 Euro. ▶

VORSTAND



RAINER DETJEN



UDO FROMMANN

AUFSICHTSRAT

SIEGLINDE LOHREY-HARRÉ

Vorsitzende

HANS-WERNER PENK

Stellv. Vorsitzender

BURKHARD BLICKWEDE (bis 07.05.2025)

HEIKE BÖHMER (seit 07.05.2025)

JAN FRAUENDORF (seit 07.05.2025)

URTE HÖGL

MARK KRAMER

SUSANNE LIEPELT

ISOLDE MELL (bis 07.05.2025)

WALTER RICHTER

DAGMAR ROESSLER

PETRA TUTE

STEFAN WINTER

ULRICH ZECH

FORDERUNGEN GEGENÜBER AUFSICHTSRATSMITGLIEDERN SIND GEMÄSS § 338 ABS. 3 HGB IN VOLLER HÖHE VON 983,00 EURO WERTBERICHTIGT WORDEN.

DURCHSCHNITTLICHE ARBEITNEHMERZAHL

Im Geschäftsjahr 2025 sind neben den hauptamtlich tätigen Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 76 Arbeitnehmer beschäftigt worden. Davon waren:

- >> 74 Angestellte
- >> 2 gewerbliche Arbeitnehmer

MITGLIEDERBEWEGUNG

	MITGLIEDER
Stand Anfang des Jahres	27.570
Zugang	910
Zwischensumme	28.480
Abgang	660
	27.820

	GESCHÄFTSANTEILE Ä 25,00 EURO
Stand Anfang des Jahres	919.851
Zugang (Neuaufnahmen)	910
(weitere Anteile)	24.903
Zwischensumme	945.664
Abgang	38.425
	907.239

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 um 0,3 Mio. Euro auf 22,7 Mio. Euro reduziert.

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND IM SITZUNGSSAAL DES VERWALTUNGSGEBÄUDES IN DER ARNDTSTRASSE, 1985.



F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

NACHTRAGSBERICHT

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

HAFTSUMME

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

PRÜFUNGSVERBAND

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

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2025 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2025 von	22.933.050,00 Euro	458.661,00 Euro
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		4.259.503,77 Euro
		4.718.164,77 Euro

Hannover, den 27. Februar 2026

Der Vorstand

Rainer Detjen

Udo Frommann

ZUSAMMEN WIRKEN

*WIR HANDELN.
GEMEINSAM UND
ZUKUNFTSSTARK.*

Zusammenhalt als Zukunftsstrategie: Wie spar+bau in Hannover Mitarbeiter und Nachwuchs fördert sowie Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt stellt.



1930:
Maler der Spar-
und Bauverein eG



DAS FUNDAMENT ALLEN HANDELNS

UNSERE GENOSSENSCHAFTLICHE UNTERNEHMENSKULTUR

PLANEN + BAUEN

»HIER FÜHL ICH MICH WOHL. OB IN DER AUSBILDUNG ODER JETZT ALS JUNGE MAMA. UNTERSTÜTZUNG UND FLEXIBLE LÖSUNGEN WERDEN GROSSGESCHRIEBEN.«

ANGELINA SPILLE

FÜR SPAR+BAU IST KLAR: ZUKUNFT ENTSTEHT NICHT IM ALLEINGANG, SONDERN IM MITEINANDER. DAS GENOSSENSCHAFTLICHE PRINZIP, ORIENTIERT AM GEMEINWOHL, BILDET DABEI DAS FUNDAMENT ALLEN HANDELNS.

Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt wachsen. Steigende Kosten im Bausektor und regulatorische Anforderungen vom Gesetzgeber erzeugen eine Dynamik, die die Seite der Wohnungssuchenden oft mit Frust und Unverständnis quittiert. Kurzum: Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat das Potenzial, den sozialen Zusammenhalt zu prägen.

spar+bau setzt in dieser Entwicklung auf einen gemeinschaftlichen Leitgedanken. Was die Genossenschaft zukunftsstark macht, beginnt im Inneren. Ein starkes Arbeitgebermotiv, zufriedene Mitarbeiter und eine wertebasierte Unternehmenskultur sorgen für Stabilität und Innovationskraft. Wer hier arbeitet, gestaltet mit, nicht nur Prozesse, sondern auch Perspektiven. Transparente Kommunikation, kurze Entscheidungswege und die Möglichkeit, Verantwortung zu übernehmen, prägen den Arbeitsalltag.

»GEMEINSAM BEWEGEN WIR ETWAS UND SCHAFFEN LEBENS-RÄUME, IN DENEN SICH UNSERE MIETER ZU HAUSE FÜHLEN KÖNNEN. UNSER GENOSSENSCHAFTLICHER GEDANKE, FÜR MENSCHEN IN UNSERER STADT DAS GRUNDBEDÜRFNIS ZU ERFÜLLEN, SICHER UND BEZAHLBAR WOHNEN ZU KÖNNEN, IST HEUTE WIE AUCH MORGEN UNSERE MISSION«, SAGT BEATRIX HARTMANN VOM SPAR+BAU-PERSONALWESEN.



Beatrix Hartmann, seit 19 Jahren bei spar+bau im Personalwesen tätig.

„Die Tatsache, dass mehr als 98 Prozent unserer Mitarbeiter zugleich Mitglieder in unserer Genossenschaft sind, zeigt, wie sehr sie von spar+bau überzeugt sind und sich mit unserer Mission identifizieren“, so Beatrix Hartmann.

AUSBILDUNG ALS INVESTITION IN MORGEN

Dass dieser Ansatz wirkt, zeigt sich auch in der Nachwuchsförderung. Bereits dreimal in Folge wurde spar+bau von der IHK Hannover als „TOP Ausbilder“ ausgezeichnet. Das Siegel steht für Qualität, Engagement und Kontinuität in der Ausbildung.

Die Auszubildenden werden in reale Projekte eingebunden, lernen digitale Prozesse ebenso kennen wie persönliche Mieterbetreuung. So entsteht eine Generation von Immobilienkaufleuten, die neue Technologien und Empathie gleichermaßen beherrscht und die genossenschaftliche Idee weiterträgt.

DIGITALISIERUNG MIT AUGENMASS

Zukunftsfähigkeit bedeutet für spar+bau auch, interne Abläufe konsequent zu modernisieren. Die Digitalisierung zentraler Prozesse hat Strukturen verschlankt, Abstimmungen vereinfacht und Bearbeitungszeiten verkürzt. Für die Mitarbeiter heißt das: weniger bürokratischer Aufwand, mehr Zeit für das Wesentliche. ▶



PLANEN + BAUEN

»ICH HABE EINE NEUE BERUFLICHE HERAUSFORDERUNG GESUCHT UND GEFUNDEN. SPAR+BAU HAT MIR DIE CHANCE GEGEBEN, MICH ZU VERWIRKLICHEN.«

Sven Lindenberg



FINANZ- UND RECHNUNGSWESEN

»WIR SCHAFFEN STRUKTUREN, OPTIMIEREN PROZESSE UND HABEN DIE FINANZIELLE STABILITÄT IM BLICK. HINTER JEDER ZAHL STECKT EIN STÜCK ZUHAUSE FÜR UNSERE MITGLIEDER.«

Ina Nowka

Ein anschauliches Beispiel ist das Karrieremenü auf der spar+bau-Website, das 2025 rundum erneuert wurde: „Alle Teams haben sich daran beteiligt, um authentische Einblicke in ihr Arbeitsleben bei spar+bau zu geben“, erläutert Beatrix Hartmann. „Und das Ergebnis kann sich sehen lassen: Es zeigt unsere Mitarbeiter als Gesicht von spar+bau – verlässlich und nahbar.“

SERVICE, PERSÖNLICH UND NAHBAR

Dieser Gedanke des Zusammenwirkens strahlt weit über die Bürowände hinaus. Mieter erleben eine Genossenschaft, die erreichbar ist: ohne Callcenter, ohne Warteschleifen. Der direkte Austausch wird großgeschrieben, persönliche Ansprechpartner kennen Quartiere und Menschen.

Die Mieter profitieren von einer Vielzahl hilfreicher Beratungs- und Serviceleistungen, die den Alltag erleichtern und das Wohnen noch angenehmer gestalten. Ergänzend erleichtert eine Mieter-App alltägliche Verwaltungsfragen: Dokumente einsehen, Anliegen melden, Informationen unkompliziert und transparent abrufen. Digitale Services ergänzen so den persönlichen Kontakt, ersetzen ihn aber nicht.



UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

»MIR GEFÄLLT ES, STRATEGISCHE IMPULSE ZU GEBEN UND MIT FRISCHEN IDEEN UNSERE GENOSSENSCHAFT VORANZUBRINGEN.«

Catalina Seidel

„Akzeptanz für neue, effektivere Prozesse schaffen wir, indem wir unsere Mitarbeiter rechtzeitig einbeziehen“, erklärt Beatrix Hartmann. „Der persönliche Nutzen wird aufgezeigt und damit werden auch etwaige Ängste abgebaut.“

Gleichzeitig schafft die technische Weiterentwicklung Transparenz. Informationen sind schneller verfügbar, Vorgänge nachvollziehbar dokumentiert. Das stärkt die Zusammenarbeit im Team und erhöht die Servicequalität nach außen.



WOHNBETREUUNG NORD

»ALS ERSTE ADRESSE FÜR UNSERE MIETER HELFEN ODER ORGANISIEREN WIR BEI EINZUG, REPARATUR ODER ALLTAGSTHEMEN. ALL-ROUNDER MIT HERZ WERDEN SICH BEI UNS WOHLFÜHLEN.«

Lissy Jra (rechts) im Gespräch mit einer Mieterin

WAS UNS VERBINDET

Bei spar+bau ist Zusammenhalt kein abstraktes Leitbild, sondern praktizierte Realität, sowohl im Team als auch im Austausch mit Institutionen wie dem Deutschen Mieterbund Hannover e. V. (s. Infokasten unten). Und natürlich im Kontakt mit den Mietern: In vier Treffpunkten, die über das ganze Stadtgebiet verteilt sind, kommen Jung und Alt, Familien und Nachbarn zusammen.

Beatrix Hartmann vom spar+bau-Personalwesen resümiert treffend: „Mit dem Zusammenhalt unserer engagierten Teams und unserer Innovationskraft erfüllen wir jetzt und in Zukunft unsere Mission und tragen damit zum Erfolg unserer Genossenschaft bei. Dennoch werden wir uns darauf nicht ausruhen, sondern neue Herausforderungen annehmen und das bislang Erreichte stetig weiterentwickeln.“

Gerade in herausfordernden Lebenssituationen zeigt sich, was Zusammenhalt bedeutet: die individuelle Beratung, lösungsorientierte Gespräche und das klare Signal, dass niemand allein gelassen wird.



Randolph Fries, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes (DMB) Hannover e. V.

DIALOG AUF AUGENHÖHE

Eine wichtige Stimme im Zusammenspiel auf dem Wohnungsmarkt ist der Deutsche Mieterbund (DMB) Hannover e. V. Als Interessenvertretung der Mieter begleitet er mietrechtliche und städtebauliche Fragen. Für Geschäftsführer Randolph Fries spielen Wohnungsgenossenschaften und Mieterbund elementare Rollen beim sozialen Zusammenhalt: „Beide haben einen hohen Zuwachs an Mitgliedern. Ein Grund ist: Beide sorgen für gesellschaftliche Verlässlichkeit und bieten bezahlbare Leistungen an.“

Gerade in Zeiten prägender Veränderungen und gesellschaftlicher Unsicherheiten appelliert Randolph Fries an mehr gesellschaftliche Akzeptanz und Rücksichtnahme. Einen Lösungsansatz für mehr Dialog untereinander sieht er im Ausbau bestimmter Initiativen: „Wenn wir Nachbarschaften durch Treffpunkte und nachbarschaftliche Angebote stärken, steigern wir auch den sozialen Zusammenhalt.“

VERWALTUNGS ORGANE

STAND: 31.12.2025

AUFSICHTSRAT

DIPL.-KFFR. SIEGLINDE LOHREY-HARRÉ

Vorsitzende

freiberufliche Unternehmensberaterin

HANS-WERNER PENK

stellv. Vorsitzender

Ministerialrat a. D.

DIPL.-ING. HEIKE BÖHMER

Geschäftsführende Direktorin des
Instituts für Bauforschung e. V. (IfB)

JAN FRAUENDORF

Leiter Objektservice Gewerbe bei hanova

DIPL.-ING (FH) URTE HÖGL

Leiterin des Referats Bauaufsicht, Bautechnik,
Bauökologie beim Niedersächsischen Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

MARK KRAMER

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

SUSANNE LIEPELT

Schriftführerin
Immobilienfachwirtin bei der
Aareon Deutschland GmbH

Aufsichtsrat und Vorstand
der Genossenschaft
im Innenhof des Schloß-
wender Gartens 1920.



DIPL.-ING. WALTER RICHTER

Leitender Baudirektor i. R.

DAGMAR ROESSLER

stellv. Schriftführerin

Dipl.-Finanzwirtin beim Finanzamt Hannover-Land I

DIPL.-KFFR. (FH) PETRA TUTE

Vorsitzende des Wirtschaftsausschusses
Spezialistin bei der Sparkasse Hannover

DIPL.-ING. STEFAN WINTER

Vorsitzender des Bau- und Wohnungsausschusses
Dipl.-Ing. Landespflege

DIPL.-ING. ULRICH ZECH

Architekt

VORSTAND

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

RAINER DETJEN

UDO FROMMANN

HANS-WERNER PENK UND
ULRICH ZECH WURDEN FÜR
WEITERE DREI JAHRE IN IHREM
AMT BESTÄTIGT, HEIKE BÖHMER
UND JAN FRAUENDORF WUR-
DEN NEU IN DEN AUFSICHTSRAT
GEWÄHLT. (v. l. n. r.)



VERTRETERVERSAMMLUNG

Ingo Bärtling

Olaf Beuleke

Katja Bicker

Dina Biskop

Friedbernd Bleck

Ralf Bodmann

Renate Böning

Susanne Bringmann

Dr. Jörg Brock

Kalliopi Cestaro

Marco Cestaro

Hendrik de Boer

Susan Demelius

Medet Demirci

Julian Demuth

Matthias Dickmanns

Brigitte Diers

Sascha Dubielzig

Thorsten Fischer

Alexandra Galas

Thomas Grobe

Christa Gröning

Dietmar Großkopf

Rainer-Jörg Grube

Ursula Gunkel

Susanne Haack

Dr. Oliver Harps-Hansen

Rolf Heise

Martin Helms

Kerstin Herzog

Henning Hofmann

Burkhard Kahle

Dr. Ulf Keller

Jeanette Kießling

Klaus Körner

Susanne Kolb

Sven Martin

Michaele Meder

Jörn Meinken

Heidi Meyer-Strüvy

Jürgen Möller

Alexander Muhs

Rita Nickel

Florian Oppermann

Karsten Plotzki

Ursel Ritter

Michael Roessler

Dieter Rogge

Ibrahima Sall

Ingrid Schmalz

Birgit Schmidt

Melanie Schmidt

Regina Schmidt

Barbara Schulz

Elisabeth Seifried

Franziska Siegmann

Harald Stegmann

Bastian Stichtenoth

Volker Stindt

Detlef Struck

Iris Temme

Anke Thurau

Barbara Twele-Hartmann

Uta van Detten

Stephan von Kamp

Manfred Wassmann

Holger Weber

Angela Weiner

Thomas Wesche

Bianca Wessels

Petra Wulf

Andreas Zanger

BERICHT DES AUF SICHTS- RATS

LIEBE MITGLIEDER, LIEBE GESCHÄFTSPARTNER UND INTERESSIERTE,

als Aufsichtsrat der Spar- und Bauverein eG haben wir den Vorstand im Geschäftsjahr 2025 kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung der Genossenschaft sowie ihrer strategischen Weiterentwicklung regelmäßig beraten und aktiv unterstützt. Über die für die Genossenschaft relevanten Sachverhalte und Maßnahmen sowie über die aktuellen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Wesentliche Schwerpunkte waren dabei die laufende Geschäftsentwicklung, die Risikolage, Entwicklungen der Regularien und der Informationstechnologie sowie der Nachhaltigkeit und der Compliance. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war auch im Jahr 2025 von einem intensiven und vertrauensvollen Austausch geprägt.

In den sechs Sitzungen des Aufsichtsrats und den zusätzlichen Sitzungen der Fachausschüsse im Jahr 2025 setzte sich das Gremium ausführlich mit allen relevanten Themen auseinander. Im Fokus standen dabei die Überprüfung und Anpassung der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, insbesondere unter Beachtung der technologischen, politischen und regulatorischen Entwicklungen. Größte Herausforderung bleibt dabei der Zielkonflikt zwischen unserem primären genossenschaftlichen Förderauftrag mit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder und der Realisierung der Vorgaben aus dem Klimaschutzgesetz. Sowohl die Förderlandschaft als auch der ordnungspolitische Rahmen haben im vergangenen Jahr zu keinen Veränderungen geführt, sodass aktuell weiterhin eine nachhaltige wirtschaftliche Realisierung der Klimaziele unter Beachtung des oben genannten Förderauftrags kaum umsetzbar ist. Der vorbeschriebene vorhandene Zielkonflikt sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach neuem bezahlbarem Wohnraum in Hannover werden auch im laufenden Jahr die zentralen Arbeitsschwerpunkte und Themen der Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sein, um die nachhaltige Sicherung des langfristigen Unternehmenserfolgs unserer Genossenschaft zu gewährleisten.

Die durchschnittliche Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei den Sitzungen lag im Geschäftsjahr bei 95,1 Prozent. Ergänzend zu den regelmäßigen Sitzungen fand eine dreitägige Klausurtagung statt, außerdem sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie zehn Ausschusssitzungen des Aufsichtsrats. Zwischen den Sitzungsterminen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig unter anderem durch Quartalsberichte über die aktuelle Unternehmensentwicklung.

Die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 und des Lageberichts gem. § 53 (2) GenG wurden durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover, durchgeführt.

Der Prüfungsverband erteilte dem Jahresabschluss 2025 am 11.03.2026 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt.

Der Jahresabschluss sowie der Prüfungsbericht wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und am 23.03.2026 in einer gemeinsamen Sitzung, in der auch die Vertreter des Prüfungsverbands anwesend waren, mit dem Vorstand erörtert. Seitens des Aufsichtsrats ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss 2025 – einschließlich des Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns – sowie dem Lagebericht zu und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- » den Lagebericht des Vorstands anzunehmen,
- » den Jahresabschluss festzustellen
- » sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen.

Um die Ziele der Genossenschaft zu erreichen, engagieren sich der Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großem Einsatz und hoher Motivation. Dafür spricht der Aufsichtsrat ihnen seine Anerkennung und seinen herzlichen Dank aus. Zur Unterstützung in der Genossenschaft sind ergänzend zahlreiche ehrenamtliche Helferinnen und Helfer für die vielfältigen Tätigkeiten, die unser Miteinander prägen, im Einsatz und bereichern unsere Wertegemeinschaft. Ihnen gilt unser besonderer Dank und unsere höchste Wertschätzung für ihre wertvolle Tätigkeit.

Hannover, den 23. März 2026

Der Aufsichtsrat

Sieglinde Lohrey-Harré
Vorsitzende



AUSZUG AUS DEM BESTÄTIGUNGS VERMERK

DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS*

AN DIE SPAR- UND BAUVEREINE G, HANNOVER

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Spar- und Bauverein eG, Hannover – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 11.03.2026

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Kopischke
Wirtschaftsprüfer

* DER VOLLSTÄNDIGE
BESTÄTIGUNGS-
VERMERK WIRD IM
BUNDESANZEIGER
VERÖFFENTLICHT.





WEG GESTALTER

*WIR BLEIBEN.
WEIL WIR BEWEGEN.*

140 Jahre Geschichte sind keine Antwort auf kurzfristige Trends, sondern auf dauerhafte Verantwortung. Wir denken mutig weiter – wirtschaftlich stabil, klimabewusst und generationengerecht.



STRATEGIE MIT WEITBLICK

WIR DENKEN IN GENERATIONEN

SCHON DIE ERSTEN MITGLIEDER VON SPAR+BAU WOLLTEN FÜR SICH UND IHRE FAMILIEN SICHERE UND BESSERE WOHN-SITUATIONEN SCHAFFEN. ES GING UM VERLÄSSLICHKEIT IN UNSICHEREN ZEITEN. UM SOLIDARITÄT STATT SPEKULATION. UM ZUKUNFT STATT SCHNELLEN GEWINN.

SPRINGER STRASSE 6,
OBERRICKLINGEN:
ENERGIEEFFIZIENTE
GEBÄUDE BLEIBEN LANG-
FRISTIG MARKTFÄHIG
UND SENKEN DIE
ENERGIEKOSTEN.



MIT DEM
Klimapfad
SETZT SICH SPAR+BAU DAS LANGFRISTIGE ZIEL EINES
KLIMAFREUNDLICHEN GEBÄUDEBESTANDS BIS

2045

Heute, 140 Jahre später, stehen wir erneut an einem Wendepunkt. Märkte schwanken, Bau- und Energiekosten steigen, regulatorische Anforderungen nehmen zu. Gleichzeitig wächst die Verantwortung für das Klima, für stabile Quartiere und für kommende Generationen. Insofern sind die strategischen Ziele 2035 und der Klimapfad bis 2045 Orientierungsmarken für spar+bau als eine Wohnungsgenossenschaft, die bleiben und gestalten will.

ÜBER SOLIDE BILANZZAHLEN HINAUS HANDELN

Für den kaufmännisch-strategischen spar+bau-Vorstand Udo Frommann bedeutet zukunftsfähiges Wirtschaften deshalb: „unabhängig von Konjunktur, Förderkulissen oder politischen Unsicherheiten die Transformation unseres genossenschaftlichen Modells in eine nachhaltige Zukunft voranzutreiben, ohne dabei die wirtschaftliche Tragfähigkeit und unseren Auftrag der Mitgliederförderung zu gefährden“. Dieser Auftrag ist seit 1885 unverändert: eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung.

Während andere Geschäftsmodelle auf kurzfristige Rendite abzielen, bleibt spar+bau bewusst anders aufgestellt. „Wir sind ein Gegenentwurf zu Shareholder-getriebenen Unternehmen. Bei uns steht die kollektive Zielverfolgung im Mittelpunkt, nicht die profitorientierte Kapitalmacht einzelner Anleger.“ Natürlich sind auch Genossenschaften wie spar+bau als Wirtschaftsunternehmen in der Verantwortung, profitabel zu agieren. Allerdings steht an erster Stelle die Mitgliederförderung, nicht die Gewinnmaximierung. Neben dem Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum sind dafür gute Beispiele: eine wirksame Nachbarschaftsarbeit in den Quartieren oder fachlich qualifiziertes Personal – insbesondere in den aktuellen Zeiten des zunehmenden Fachkräftemangels – für das Erbringen guter Beratungsleistungen in der Sparabteilung oder auch in der Wohnbetreuung.

Trotz der sich verfestigenden Polykrisen mit ihren wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und technologischen Herausforderungen sieht Udo Frommann die unabdingbare Notwendigkeit, die nachhaltige genossenschaftliche Strategie von spar+bau weiter auf Kurs zu halten. „Die vergangenen Jahre haben gezeigt, wie wichtig unsere systematischen Prozesse der regelmäßigen Strategie-Evaluation sind. Gerade in angespannten Zeiten zeigt sich, wie resilient eine Organisation wirklich ist.“ spar+bau besitzt genau diese Eigenschaft: Sie orientiert sich am Nutzen ihrer Mitglieder und ist strukturell auf Dauerhaftigkeit angelegt, statt rein marktorientiert von Quartal zu Quartal zu denken. Überschüsse fließen meist in Instandhaltung, Neubau oder energetische Sanierung zurück. Dadurch schafft spar+bau Resilienz – auch und vor allem in Transformationsphasen. ▶

KLIMAZIELE REALISTISCH GESTALTEN

Was strategisch formuliert ist, muss im Bestand konkret umgesetzt werden. Gebäude für Gebäude. Klimaneutralität bis 2045 ist das Ziel, das spar+bau weiterhin anstrebt. Für den spar+bau-Vorstand Rainer Detjen bedeutet das vor allem: „eine enorme Herausforderung, finanziell und baulich“. Der heterogene Gebäudebestand erfordert individuelle Lösungen. Viele Gasetagenheizungen müssen perspektivisch durch kostspielige zentrale, CO₂-freie Systeme ersetzt werden. Gleichzeitig ist der Fachkräftemangel spürbar.

Der größte Hebel liegt in der Wärmeversorgung: „Wärmepumpen mit grünem Strom und künftig grüne Fernwärme sind entscheidend.“ Realismus bleibt dennoch unerlässlich: „Nicht jedes Gebäude kann vollständig gedämmt werden, und die Kosten lassen sich nicht allein von der Genossenschaft tragen ohne Auswirkungen auf die Mieten.“ Exakt hier zeigt sich das Spannungsfeld, das spar+bau als Wohnungsgenossenschaft täglich ausbalanciert: Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit müssen zusammengedacht werden. Lösungen müssen technisch sinnvoll, wirtschaftlich tragfähig und in der Breite umsetzbar sein. Für spar+bau bedeutet das, energetische Verbesserungen schrittweise umzusetzen, hin zur

Energetische Modernisierungen sichern langfristig die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestands. Sie helfen, Energieverbräuche zu senken, Nebenkosten für Mitglieder zu stabilisieren und Gebäude dauerhaft marktfähig zu halten. Gleichzeitig werden zukünftige gesetzliche Anforderungen frühzeitig berücksichtigt und wirtschaftliche Risiken reduziert. Für spar+bau ist der Klimapfad deshalb nicht nur eine ökologische Aufgabe, sondern auch eine Investition in Werterhalt, Versorgungssicherheit und verantwortungsvolles Handeln gegenüber kommenden Generationen.



Nutzung klimafreundlicher Energiequellen. Und bei all dem die sorgfältige Abwägung von Kosten und Wirkung. Bis 2035 soll der Bestand deutlich energieeffizienter aufgestellt sein. „Neubauprojekte wie in der Springer Straße in Oberrickingen und In der Rehre in Wettbergen sind Teil dieser Entwicklung. Gleichzeitig werden Sanierungs- und Umstellungsprojekte im gesamten Stadtgebiet umgesetzt.“ Bis 2045 ist das Ziel klar definiert: ein klimaneutraler, zukunftsfähiger Bestand, ohne die soziale Balance zu verlieren.

VERANTWORTUNG IN GENERATIONEN DENKEN

Langfristige Investitionen verlangen langfristige Kontrolle. Der Aufsichtsrat begleitet die Arbeit des Vorstands. „Wir beraten, prüfen und kontrollieren die langfristigen Ziele, von der Strategie bis zum Klimapfad. Und wir achten darauf, dass die Pläne realistisch, nachhaltig und im Sinne unserer Mitglieder umgesetzt werden“, erklärt Aufsichtsratsvorsitzende Sieglinde Lohrey-Harré. Verantwortung bedeutet für sie, in Generationen zu denken: „Wir investieren so, dass der Bestand langfristig zukunftsfähig und energetisch modernisiert wird, gleichzeitig aber die Mieten stabil und fair bleiben. Entscheidungen müssen wirtschaftlich tragfähig, sozial verantwortbar



DIE SPAR+BAU-VORSTÄNDE UDO FROMMANN (LINKS) UND RAINER DETJEN SOWIE DIE AUFSICHTSRATSVORSITZENDE SIEGLINDE LOHREY-HARRÉ HABEN DIE ZIELE DER GENOSSENSCHAFT FEST IM BLICK.

Klimaschutz, bezahlbaren Wohnraum und Generationengerechtigkeit zusammenbringen, haben wir verantwortungsvoll im Sinne der Genossenschaft und unserer Mitglieder gehandelt.“

und generationengerecht sein. Das heißt auch, dass wir keine Entscheidungen zulasten künftiger Generationen treffen.“ Mut ist für die Aufsichtsratsvorsitzende gefragt, wenn Maßnahmen kurzfristig unbequem erscheinen. „Haltung zeigt sich darin, konsequent zu handeln, transparent zu kommunizieren und die langfristigen Vorteile über kurzfristige Nachteile oder Bequemlichkeiten zu stellen, etwa beim Klimaschutz und bei energetischen Sanierungen oder Modernisierungen.“

Der Erfolg dieses Weges wird sich nicht allein an Emissionswerten messen lassen, sondern auch an einer gesunden Eigenkapitalbasis, an energetisch modernisierten und werthaltigen Gebäuden, an stabilen, fairen Mieten. Und vor allem: an zufriedenen Mitgliedern. „Wenn wir wirtschaftliche Stabilität,

KRISENFEST IN DIE ZUKUNFT STARTEN

Wenn Kinder in sanierten Wohnungen aufwachsen, wenn Menschen auch im Alter sicher und seniorengerecht wohnen können, wenn bunte Nachbarschaften stabil bleiben und sich gegenseitig bereichern, dann zeigt sich, was 140 Jahre wirklich bedeuten. Als Wohnungsgenossenschaft verbindet spar+bau die Wirtschaftlichkeit mit sozialer Verantwortung. Sie organisiert Eigentum gemeinschaftlich und verkauft nicht, wenn der Markt ruft. Sondern sie bleibt.

140 Jahre? Sie sind erst der Anfang. •

STRATEGISCHE ZIELBILDER

BIS 2035

- » Wirtschaftlich stabile Eigenkapitalbasis
- » Deutlich verbesserte Energieeffizienz im Bestand
- » Umsetzung zentraler Neubau- und Quartiersprojekte
- » Weiterentwicklung digitaler Prozesse und der Beratung

BIS 2045

- » Klimaneutraler Gebäudebestand
- » CO₂-freie Wärmeversorgung als Standard
- » Soziale Stabilität und bezahlbare Mieten
- » Generationengerechte Investitionsstruktur



VON DER GRÜNDUNG BIS ZUR GEGENWART

1885–2025: SPAR+BAU IN ZAHLEN

31.12.	ALLE ANGABEN IN TDM						
	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

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



31.12.	ALLE ANGABEN IN TEURO						
	MITGLIEDER	WOHNUNGEN	GESCHÄFTS- GUTHABEN	RÜCKLAGEN	SPAREINLAGEN/ ANDERE KUNDEN- EINLAGEN	BILANZ- SUMME	BILANZ- GEWINN
2005	22.868	7.965	10.656	42.348	155.626	269.656	1.846
2010	23.133	7.762	10.901	63.542	172.454	298.607	2.163
2015	24.152	7.766	17.785	72.472	Spareinlagen 202.712 Sparbrief 482	346.076	2.541
2016	24.628	7.802	20.354	74.633	Spareinlagen 205.753 Sparbrief 926,5	361.009	2.158
2017	25.187	7.873	21.802	76.343	Spareinlagen 213.074 Sparbrief 1.221,5	375.715	2.191
2018	25.721	8.012	22.533	78.013	Spareinlagen 219.877 Sparbrief 1.391,0	396.138	2.470
2019	26.084	7.995	23.242	79.906	Spareinlagen 229.510 Sparbrief 1.804,0	404.073	2.490
2020	26.397	8.000	23.786	81.805	Spareinlagen 201.289 Sparbrief 5.395,0	414.191	2.584
2021	26.811	8.050	24.381	83.763	Spareinlagen 212.092 Sparbrief 7.117,3	454.322	2.535
2022	27.192	8.174	24.836	85.656	Spareinlagen 212.941 Sparbrief 7.253,0	468.222	2.566
2023	27.424	8.185	24.966	88.018	Spareinlagen 217.571 Sparbrief 11.682,4	476.045	2.442
2024	27.570	8.284	24.300	90.130	Spareinlagen 223.773 Sparbrief 21.212	502.397	1.388
2025	27.820	8.305	23.577	91.568	Spareinlagen 226.400 Sparbrief 25.368	508.307	4.718

GESCHÄFTS BERICHT

DER SPAR- UND BAUVEREIN EG, HANNOVER,
ÜBER DAS 141. GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR
BIS ZUM 31. DEZEMBER 2025.

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

Anysa Stiller

Final Artwork

Roman Eichel

Text + Redaktion

Swantje Puin,

Iris Sturm,

Kevin Röhler,

Udo Frommann,

Petra Lips

Druck

Druckerei Siepmann GmbH,
Hamburg

Papier

Umschlag: Metapaper
Smooth white, 300 g/m²
Innenteil: Metapaper
Smooth white, 120 g/m²

Fotografie

spar+bau-Archiv (Seite 1, 2, 3, 12, 13, 14,
15, 35, 36, 44, 49, 53, 59, 60, 66, 77, 82, 83);
Nick Neufeld (1, 2, 3, 13, 34, 35, 45, 46,
61–65, 67, 82, 83); Volker Minkus (1, 3, 68,
83); Daniel Möller (58); Jens Anders (1);
AWO (37); DMB (65); westend61: Rainer
Berg (1), Uwe Umstätter (6), Joseffson (10),
Bartek Szewczyk (16), Kniel Synnatzschke
(32), Florian Küttler (72); LOOK//one (1, 22,
74); Masterfile: Dario Secen (71);
shutterstock: schankz (1), Ken StockPhoto
(1), many wisteria, dee karen, Studio Grand
Web (8), winnond (9), Travelling Tourist (11,
12), schankz, JoshBryan (12), BrAt82, Ken
StockPhoto (13), spacepixel (18, 26, 39, 42),
Anna Martyanova (21), Menna, vandyacan,
varuna (23), Marina Lohrbach (24), phol20
(25), godshutter (29), Everett Collection
(33), walijawahab (35), Jo Panuwat D (38),
supawat bursuk (47), Csaba Peterdi, Gum-
bariya (48), NosorogUA (51), New Africa (55),
AIWD (56), YummyBuum (57), tai11 (67),
Popova Valeriya (73), inspiring.team (76, 77),
stockfour (79), designerant (81)

DEN SPAR+BAU-
GESCHÄFTSBERICHT 2025
ONLINE ANSCHAUEN
ODER HERUNTERLADEN:
SPAR-BAU.DE/GB2025



1885 GEGRÜNDET,
2025 WEITER GEWACHSEN –
140 JAHRE, DIE ZEIGEN,
WAS *ZUKUNFT* BEDEUTET:

*DIE ANFORDERUNGEN DER ZEIT IM BLICK
BEHALTEN UND MIT KLAREN ZIELEN IN
BEWEGUNG BLEIBEN. WIR ARBEITEN
WEITER AN UNSEREM WEG ZUR KLIMA-
NEUTRALITÄT UND SCHAFFEN BEZAHL-
BARE RÄUME FÜR EINE VIELFÄLTIGE
NACHBARSCHAFT. SO ENTSTEHEN ORTE,
DIE VERTRAUEN GEBEN UND LANGFRIS-
TIG HEIMAT BIETEN.*

140 Jahre
Dein Zuhause.



spar+bau

Lebe Dein Zuhause.