

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.

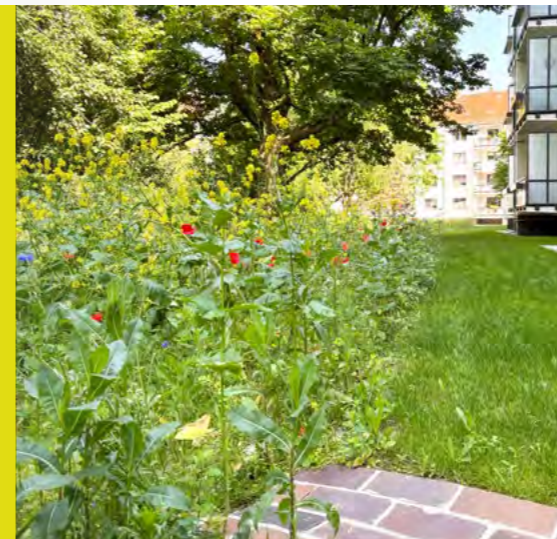
In **Vahrenwald** konnten die Arbeiten in der Maßmannstraße 1–11 und im Moorkamp 18 sowie am angrenzenden Garagenhof vollständig abgeschlossen werden. Im Gartenbereich wurden drei Rasenmulden zur Versickerung von Regenwasser angelegt. Es entstanden naturnahe Bepflanzungen, eine freiwachsende Hecke sowie 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 Hurlbuschweg 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. ►





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	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	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	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)

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	324.075,00
	23.577.250,00	

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	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	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	14.562.031,94
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen a) aus Vermietung b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	384.073,81 1.463.779,12	309.840,73 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	1.327.849,46

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