

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 Ausichten 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.

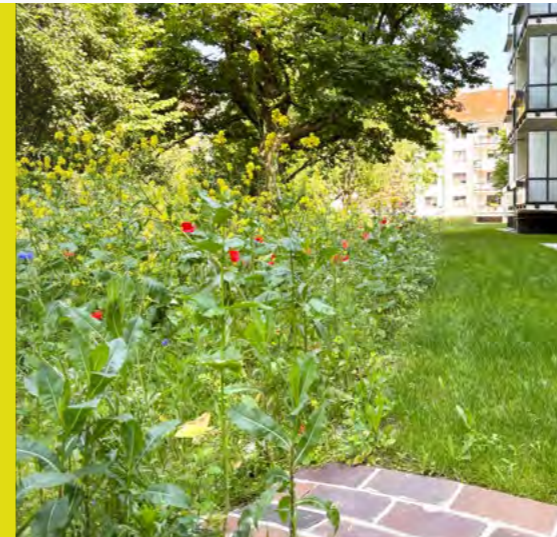
In **Vahrenwald** konnten die Arbeiten in der Maßmannstraße 1–11 und im Moorkamp 18 sowie am angrenzenden Garagenhof vollständig abgeschlossen werden. Im Gartenbereich wurden drei Rasenmulden zur Versickerung von Regenwasser angelegt. Es entstanden naturnahe Bepflanzungen, eine freiwachsende Hecke sowie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



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

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.



Kassenhalle des heutigen Verwaltungsgebäudes in der Arndtstraße.

Baubüro im Schloßwender Garten.

Moderne Büros unterstützen Austausch, Effizienz und eine zeitgemäße Arbeitskultur.



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

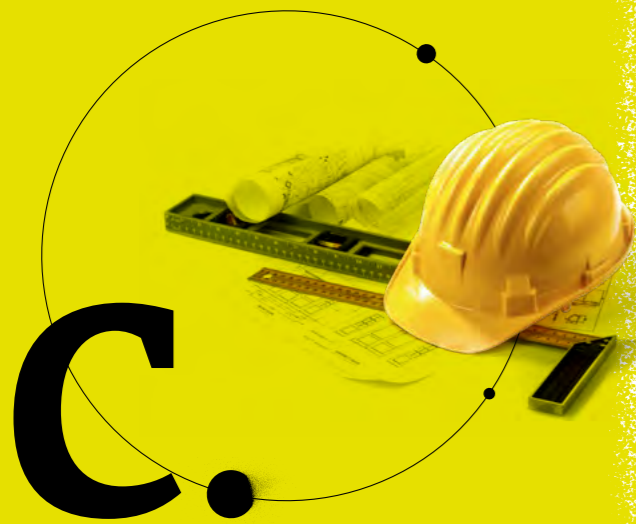
Die Verbindlichkeiten wurden mit den Erfüllungsbeträgen passiviert. ►



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
SANIERUNGS-
VORHABEN 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	458.661,00 Euro
22.933.050,00 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