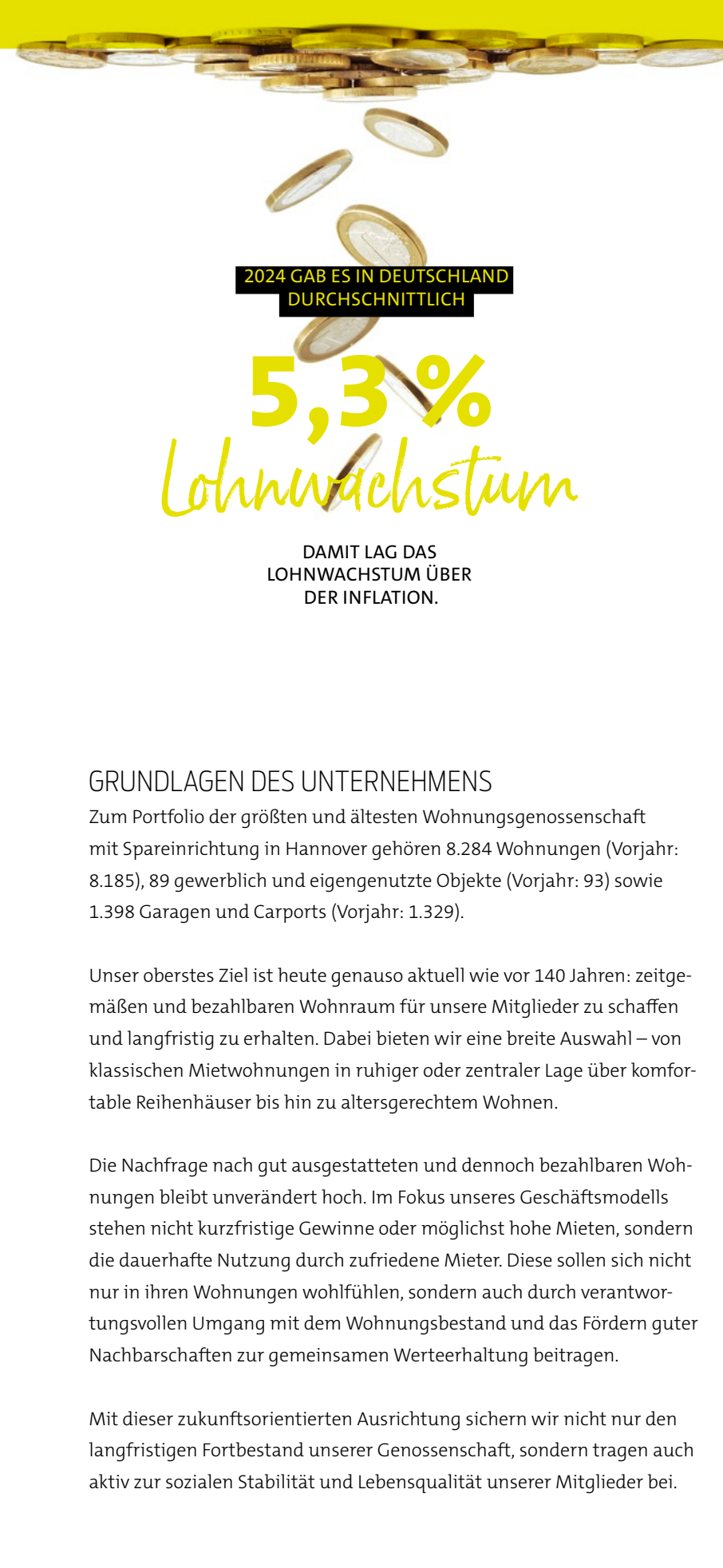




Lagebericht

FÜR DAS SPAR+BAU GESCHÄFTSJAHR 2024



2024 GAB ES IN DEUTSCHLAND
DURCHSCHNITTlich

5,3 %
Lohnwachstum

DAMIT LAG DAS
LOHNWACHSTUM ÜBER
DER INFLATION.

Dieser Lagebericht gibt detailliert Auskunft über den Geschäftsverlauf vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Alle Angaben beziehen sich – soweit nicht anders genannt – auf den Stichtag 31.12.2024.

ALLGEMEINE LAGE DER WIRTSCHAFT

Die deutsche Wirtschaft bleibt 2024 unter Druck. Der Krieg in der Ukraine, globale Handelskonflikte, gestörte Lieferketten sowie hohe Energiekosten belasten die Konjunktur. Besonders betroffen ist der Wohnungsbau. Die langfristigen Auswirkungen dieser Entwicklungen, insbesondere auf die Immobilienbranche, sind schwer absehbar.

Zum zweiten Mal in Folge schrumpfte das preisbereinigte deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP): Nach einem Rückgang von 0,3 Prozent im Jahr 2023 sank es 2024 um weitere 0,2 Prozent. Dies ist die erste zweijährige Rezession seit 2002/03. Hauptgründe sind die schwache Nachfrage aus dem Ausland, steigende Zinsen, hohe Energiepreise sowie strukturelle Probleme wie der Fachkräftemangel.

Für 2025 senkte die Bundesregierung ihre Wachstumsprognose auf 0,3 Prozent. Zwar deutet das weiterhin auf Unsicherheiten hin, aber mit einem erneuten Abgleiten in die Rezession rechnen weder die Bundesregierung noch Wirtschaftsforschungsinstitute.

Die Verbraucherpreise stiegen um 2,2 Prozent im Vergleich zu 2023 – ein deutlicher Rückgang gegenüber den Vorjahren (2022: 6,9 Prozent, 2023: 5,9 Prozent). Gesunkene Energiepreise begünstigten diese Entwicklung. Gleichzeitig stiegen die Durchschnittslöhne: Bruttogehälter legten um 5,3 Prozent zu. Damit lag das Lohnwachstum über der Inflation. Im Wesentlichen handelt es sich dabei allerdings um einen Nachholeffekt der Reallohnverluste der Arbeitnehmer infolge des starken Inflationschubs in Deutschland ab Mitte 2021. ►

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Zum Portfolio der größten und ältesten Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung in Hannover gehören 8.284 Wohnungen (Vorjahr: 8.185), 89 gewerblich und eigengenutzte Objekte (Vorjahr: 93) sowie 1.398 Garagen und Carports (Vorjahr: 1.329).

Unser oberstes Ziel ist heute genauso aktuell wie vor 140 Jahren: zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und langfristig zu erhalten. Dabei bieten wir eine breite Auswahl – von klassischen Mietwohnungen in ruhiger oder zentraler Lage über komfortable Reihenhäuser bis hin zu altersgerechtem Wohnen.

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten und dennoch bezahlbaren Wohnungen bleibt unverändert hoch. Im Fokus unseres Geschäftsmodells stehen nicht kurzfristige Gewinne oder möglichst hohe Mieten, sondern die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter. Diese sollen sich nicht nur in ihren Wohnungen wohlfühlen, sondern auch durch verantwortungsvollen Umgang mit dem Wohnungsbestand und das Fördern guter Nachbarschaften zur gemeinsamen Wertschöpfung beitragen.

Mit dieser zukunftsorientierten Ausrichtung sichern wir nicht nur den langfristigen Fortbestand unserer Genossenschaft, sondern tragen auch aktiv zur sozialen Stabilität und Lebensqualität unserer Mitglieder bei.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland bleibt angespannt. Trotz eines weiterhin hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in Großstädten, geht der Wohnungsneubau weiter zurück. Hohe Bau-, Energie- und Materialkosten sowie steigende Zinsen bremsen die Bautätigkeit. Zusätzlich erschweren lange Genehmigungsverfahren und Unsicherheiten in der Wohnungsbauförderung Investitionen.

Die wirtschaftlichen und politischen Herausforderungen lassen eine kurzfristige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt nicht erwarten. 2023 wurden laut Destatis zwar noch 294.000 Wohnungen realisiert, allerdings ist die relativ hohe Zahl Projekten geschuldet, die bei Beginn der aktuellen Wohnungsbaukrise zu alten Bedingungen durchfinanziert waren. So wurde das von der Bundesregierung zuletzt auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p. a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) verfehlt.

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW dazu: „Unsere sozial orientierten Wohnungsunternehmen können angesichts der enormen Baukostensteigerung um 42 Prozent in den vergangenen vier Jahren, des massiven Zinsanstiegs und der von der Politik abgeschafften Fördersystematik schlicht nicht mehr bauen.“ Es sei 10 nach 12 in Deutschland: „Die Bundesregierung muss den bezahlbaren Wohnungsbau mit einem breit angelegten Zinsprogramm endlich wieder in Gang bringen.“



MIT EINER DURCHSCHNITTlichen
KALTMIETE VON

6,82 €

pro Quadratmeter

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

WOHNEN UND LEBEN IN HANNOVER

Die Einwohnerzahl in der Region Hannover bleibt 2024 mit rund 1,2 Millionen Menschen stabil. In der Landeshauptstadt selbst wurde ein leichter Anstieg verzeichnet: Während Ende 2023 noch 553.800 Personen ihren Hauptwohnsitz in Hannover hatten, stieg die Bevölkerungszahl bis zum 30. September 2024 um 3.400 auf etwa 557.200 Personen an.

Der Wohnimmobilienmarkt in Hannover kühlte 2024 weiter ab, mit rückläufigen Kaufpreisen und steigenden Mieten, so der Immobilienmarktbericht 2024. Die Mietpreise stiegen 2024 um durchschnittlich 5,7 Prozent, was weit über der Inflationsrate von rund 2,2 Prozent liegt. Der durchschnittliche Mietpreis (Nettokaltmiete) für eine wiedervermietete Wohnung lag bei 10,40 Euro pro m², während Neubauten Spitzenwerte von bis zu 17,50 Euro pro m² erreichten. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) sind zudem die Nebenkosten für Abfall, Abwasser und Grundsteuer in Hannover seit 2016 so stark gestiegen wie in keiner anderen deutschen Großstadt.

Die aktuell verfügbaren Daten zu Baufertigstellungen in Hannover stammen aus dem Jahr 2023. In diesem Jahr wurden insgesamt 4.203 Wohnungen fertiggestellt, was einen Anstieg von fast 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Diese Zahl stellt einen Rekord für die Stadt dar und platzierte Hannover bundesweit auf Rang vier hinter Berlin, München und Hamburg. Hohe Baukosten, steigende Zinsen, regulatorische Hürden und eine unsichere Förderlandschaft dürften im Jahr 2024 allerdings wieder in die Abwärtsspirale geführt haben. Viele Bauprojekte wurden verschoben oder ganz aufgegeben. „Die zurückgehenden Baugenehmigungen deuten jedoch auf deutlich geringere Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren hin“, so der Immobilienmarktbericht 2024.

Diese Entwicklungen zeigen die anhaltenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt und die Notwendigkeit gemeinsamer Anstrengungen von Politik und Wirtschaft, um bezahlbaren Wohnraum in Deutschland und somit auch in Hannover zu schaffen und gleichzeitig die Klimaschutzziele zu erreichen. Eine Lösung,

die neben dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) und vielen weiteren Experten auch spar+bau unterstützt, stellte im November 2024 der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW vor: Das Manifest „Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ ruft dazu auf, den bisherigen Ansatz – die Dekarbonisierung vor allem durch Energieeffizienzmaßnahmen am Gebäude zu erreichen – zu überdenken und stattdessen die maßvolle energetische Sanierung verbunden mit einer flächendeckenden Versorgung mit CO₂-freier Energie in den Mittelpunkt zu stellen. „Die Wissenschaft habe mit dem Manifest eine pragmatische und zukunftsweisende Grundlage geschaffen, die soziale Verantwortung und Klimaschutz gleichermaßen berücksichtigt“, erklärt vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt. „Das ist genau der Kurs, den wir jetzt einschlagen müssen.“ ►

DAS INVESTITIONSVOLUMEN IN DIE
WOHNRAUMENTWICKLUNG 2024 LAG BEI RUND

39,5 Mio. Euro

DAVON FLOSSEN RUND
12,8 MIO. EURO IN DEN NEUBAU,
RUND 18,5 MIO. EURO
IN DIE MODERNISIERUNG DES
WOHNUNGSBESTANDES
UND 8,2 MIO. EURO IN DIE
INSTANDHALTUNG.



WIRTSCHAFTSBERICHT

Im 140. Geschäftsjahr haben wir ein Investitionsvolumen von 39,5 Mio. Euro für Neubau und die Pflege unseres Bestandes aufgewendet. Die Erhaltungsinvestitionen belaufen sich im Berichtsjahr auf 48,28 Euro pro m² Wohn-/Nutzfläche, basierend auf einer gesamten Wohn- und Nutzraumfläche von 553.508,04 m² (Vorjahr: 546.768,70 m²). Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 6,82 Euro pro m² und liegt damit, im Vergleich zur durchschnittlichen Wiedervermietungsmiete von 10,40 Euro in Hannover, weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. In den letzten zehn Jahren von 2015 bis 2024 konnten wir insgesamt 572 Neubauwohnungen schaffen. Auch hier zeigt die durchschnittliche Kaltmiete von 9,92 Euro pro m², dass wir unserem Anspruch gerecht werden, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu bieten.

Im Berichtszeitraum haben 527 Mieter (Vorjahr: 527) ihre Wohnung gekündigt – was einer Fluktuationsquote von 6,36 Prozent entspricht. Zum Jahresende gab es einen Leerstand von 103 Wohnungen (Vorjahr 52). Bei 58 Wohneinheiten sind Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant oder werden bereits umgesetzt, sodass diese derzeit nicht vermietet werden können. Nach Fertigstellung des Baufeldes 9 in Kronsberg-Süd standen zum 31.12.2024 noch 23 Wohnungen für eine Vermietung zur Verfügung. Bis zum 26.02.2025 konnte diese Zahl auf drei Wohnungen reduziert werden.

Die Investitionsplanungen konnten im Jahr 2024 weitgehend realisiert werden. Insgesamt wurden 39,5 Millionen Euro investiert, davon rund 12,8 Mio. Euro in den Neubau, rund 18,5 Mio. Euro in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und rund 8,2 Mio. Euro in die Instandhaltung.

NEUBAU UND BESTANDSPFLEGE

Durch die Planung und Realisierung verschiedener Neubauprojekte haben wir im vergangenen Geschäftsjahr die Wachstumsstrategie unserer Genossenschaft erfolgreich vorangetrieben und einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet.

Im Stadtteil **Kronsberg-Süd** wurde unser Neubauprojekt mit 89 modernen und energieeffizienten Genossenschaftswohnungen auf dem Baufeld B 9 planmäßig im 3. Quartal fertiggestellt. Gemeinsam mit dem bereits im Jahr 2022 realisierten Projekt auf dem Baufeld 1.3 haben wir unser Neubau-Engagement in Kronsberg-Süd mit insgesamt 186 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen.

Im Stadtteil **Obererricklingen** führen wir unsere Neubaustrategie weiter fort. Im August haben wir in der Springer Straße 6 mit dem Bau eines energieeffizienten Mehrfamilienhauses nach dem Standard KfW 40 EE begonnen. Das Projekt umfasst 28 moderne Genossenschaftswohnungen mit Wohnflächen zwischen 55 und 99 Quadratmetern sowie eine Gewerbeinheit. Nachhaltigkeit steht dabei im Fokus: Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 28,4 kWp auf dem Dach produziert den für die Wärmeerzeugung erforderlichen Strom, der durch einen Batteriespeicher ergänzt wird. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe. Um die Gemeinschaft und das nachbarschaftliche Miteinander der zukünftigen Bewohner zu fördern, werden die Gebäude zum Innenhof hin durch Laubengänge erschlossen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2025 geplant.

Um die gesetzlichen Klimaziele zu erreichen, hat spar+bau im Jahr 2024 die Transformation des Gebäudebestands hin zu einer CO₂-neutralen Wärmeversorgung konsequent vorangetrieben.

Ein herausragendes Projekt für klimaneutrales Wohnen entsteht in **Wettbergen**. Es handelt sich dabei um eine der größten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Geschichte von spar+bau. In der Rehre 55–59/Rudolfstraße 1–5 haben wir im Berichtsjahr bereits 72 von 104 bestehenden Wohneinheiten zu KfW-Energieeffizienzhäusern 55 EE modernisiert. Ein innovativer Ansatz wird bei der Wärmeversorgung verfolgt: Ein Erdsondenfeld mit 42 Einzelbohrungen liefert den Erdwärmepumpen die Wärme aus bis zu 100 Metern Tiefe. Ab 2026 wird das Areal durch 46 Neubauwohnungen ergänzt, die nach dem Auslaufen eines Pachtvertrages mit einer Tankstelle realisiert werden. Die umfassende Neugestaltung des Quartiers wurde im Frühjahr 2024 begonnen und soll bis 2027 abgeschlossen sein. Dieses zukunftsweisende Projekt wird einen bedeutenden Beitrag zur Wärmewende leisten und unterstützt aktiv das Ziel eines zukunftsfähigen Wohnungsbestands bei spar+bau.

Ein weiteres Projekt für klimaneutrales Wohnen haben wir im Stadtteil **Obererricklingen** umgesetzt. In der Levester Straße 7–19 wurden die Heizungsanlagen zentralisiert und auf Nahwärmeversorgung umgestellt, die durch ein Erdsondenfeld mit einer angeschlossenen Sole-Wasser-Wärmepumpe bereitgestellt wird. Ergänzend dazu erfolgte ein Austausch der Fenster. In der Springer Straße 16, 18 und 18 A erfolgte die Umstellung der Wärmeversorgung von einer Gaszentralheizung auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Beide Maßnahmen, die insgesamt 52 Wohneinheiten umfassen, wurden erfolgreich im 4. Quartal abgeschlossen.

Im Berichtsjahr 2024 haben wir darüber hinaus umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung und funktionalen Neugestaltung unserer Außenanlagen umgesetzt.

Im Stadtteil **Vahrenwald** wurden in den Bereichen Auf dem Dorn 25 und 26, Havemannstraße 2–12 und Halkettstraße 40 und 42 die Pflasterflächen der Hauszuwegungen erneuert. Das



Regenwasser wird nun über neue Kastenrinnen in die Pflanzflächen der Vorgärten geleitet. Zusätzlich entstanden neue Fahrradabstellflächen mit versickerungsfähigem Rasenliner-Pflaster. Die Müllbereiche wurden erweitert, um auch Platz für Wertstoff- und Papier-Container zu schaffen, und mit abschließbaren Einhausungen versehen. Neue Hecken- und Staudenbeete tragen zur Begrünung bei.

In der Maßmannstraße 1–11 und im Moorkamp 18 sowie dem angrenzenden Garagenhof wurde mit der Umgestaltung der Außenanlagen begonnen. Drei Rasenmulden wurden angelegt, um auch hier künftig einen Teil des anfallenden Regenwassers versickern zu lassen. Die Traufkanten und Austritte an den Hinterausgängen wurden erneuert, außerdem wurde mit der Herstellung eines Kleinkinderspielfelds begonnen sowie eine Feuerwehrezufahrt geschaffen. Der Fokus lag 2024 auf der Neugestaltung des Garagenhofs. Der Bereich vor den Garagen wurde neu gepflastert und es wurden neue Stellplätze mit versickerungsfähigem Rasenliner-Pflaster geschaffen. Bis Mitte 2025 werden die Arbeiten mit der Umgestaltung der Vorgartenflächen fortgesetzt.

Auch im Stadtteil **Linden** haben wir vor den denkmalgeschützten Häusern Brackebuschstraße 2–5, Berdingstraße 1–7 und Leinaustraße 17–23 Platz für Wertstoff- und Papiercontainer geschaffen. Dies erforderte teilweise die Erneuerung der Briefkastenanlagen und den Rückbau von Fahrradbügeln, die jedoch durch großzügige Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof ersetzt werden.

Im Berichtsjahr wurden zusätzliche Fahrradboxen zur Miete errichtet. Jeweils zehn Abstellmöglichkeiten wurden in der Linsingenstraße 46 und im Merianweg 56 geschaffen, jeweils sechs Abstellmöglichkeiten im Moorkamp 46 und 48. ►



WIR REDUZIEREN
MÄHAKTIVITÄTEN IN
DEN AUSSENANLAGEN,
UM INSEKTEN RAUM
ZU GEBEN.



NACHHALTIGKEIT

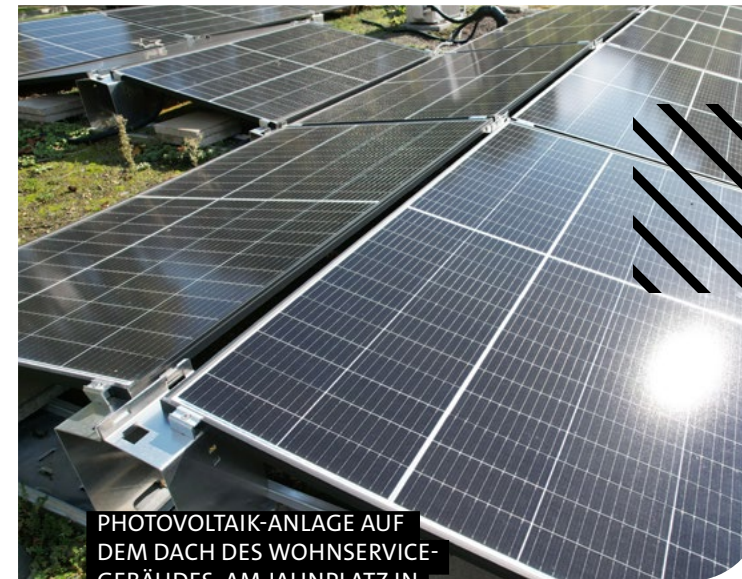
Seit vielen Jahren beschäftigt sich spar+bau intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit mit dem Fokus auf sozialer Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Biodiversität. Wir engagieren uns aktiv in verschiedenen Netzwerken und Initiativen, um einen Beitrag zu einer klimafreundlichen Zukunft zu leisten. Als Mitglied des regionalen Klimanetzwerks „Partnerschaft für Klimaschutz“ und Gesellschafter der Klimaschutzagentur Region Hannover setzen wir uns für regionale Lösungen ein. Zudem sind wir Teil der Initiative „Wohnen 2050“, einer Branchen-Allianz aus mittlerweile 121 Wohnungsunternehmen und zehn Verbänden der Wohnungswirtschaft, um Erfahrungen auszutauschen und mit Nachdruck gemeinsam an Lösungen in Sachen Klimaneutralität zu arbeiten.

Die Genossenschaft bekennt sich ausdrücklich zu den Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens, insbesondere dem 1,5-Grad-Ziel, sowie zu den nationalen Vorgaben und Regularien. Gemäß dem Klimaschutzgesetz müssen die CO₂-Emissionen schrittweise reduziert werden mit dem Ziel, bis 2030 eine Senkung um 65 Prozent im Vergleich zu 1990 zu erreichen. Bereits zum Ende des Jahres 2024 konnte spar+bau eine Reduktion der CO₂-Emissionen um etwas mehr als 50 Prozent realisieren.

Dennoch stellt die Erreichung der Klimaschutzziele bis 2045 spar+bau vor große Herausforderungen. Insbesondere die Vereinbarkeit von ökonomischer, ökologischer und sozialer

Nachhaltigkeit erfordert ein sorgfältiges und vorausschauendes Handeln. Im Jahr 2022 haben wir erstmals einen umfassenden Klimapfad entwickelt, der laufend evaluiert wird und darauf abzielt, unseren Gebäudebestand bis 2045 schrittweise klimaneutral zu gestalten. Das zentrale Ziel ist die signifikante Verringerung des CO₂-Fußabdrucks der Genossenschaft. Dafür legen wir besonderen Fokus auf den Einsatz erneuerbarer Energien wie Solar-energie und Umweltwärme, insbesondere durch die Nutzung von kalten Nahwärmenetzen auf Quartiersebene. Zusätzlich streben wir an, Gebäude auch an das Fernwärmenetz anzuschließen. Ein weiterer Schwerpunkt unserer Strategie ist der Ausbau von Photovoltaikanlagen, sowohl auf Neubauten als auch auf Bestandsgebäuden, um Strom für die Wärmeproduktion direkt vor Ort zu erzeugen.

Im Mittelpunkt des Klimapfads steht nicht nur die Dekarbonisierung des Gebäudebestands, sondern auch die Sicherstellung einer stabilen Energieversorgung, die Förderung eines möglichst hohen Autarkiegrads und die Bezahlbarkeit der Wohnungen, insbesondere im Hinblick auf die Warmmieten. Die effiziente Nutzung von Energie und natürlichen Ressourcen in der Verwaltung und im Gebäudebestand



PHOTOVOLTAIK-ANLAGE AUF
DEM DACH DES WOHNSERVICE-
GEBÄUDES AM JAHNPLATZ IN
VAHRENWALD.

hat dabei oberste Priorität. Kurzfristig umsetzbare und kostengünstige Maßnahmen, wie die Optimierung von Heizungsanlagen durch Monitoring und smarte Thermostate, haben bereits erste positive Ergebnisse erzielt. Darüber hinaus setzt spar+bau wassersparende Baustandards bei Neubau- und Sanierungsprojekten um. Bei den Neubauprojekten B 1.3 und B 9 in Kronsberg-Süd haben wir zudem Regenwasserzisternen im Bereich der Tiefgarage installiert, die zur Gartenbewässerung dienen. Um Mitglieder und Mieter zu einem bewussten Umgang mit Wasser und Energie zu motivieren, organisiert das Klimaschutzmanagement regelmäßig Infoveranstaltungen.

Zur Förderung der Biodiversität setzt spar+bau auf eine Vielzahl gezielter Maßnahmen. Dazu gehören die extensive Begrünung von Dächern, die Integration von Nisthilfen in Wärmedämmverbundsystemen sowie die Anlage von Blühwiesen und die Reduzierung von Mähaktivitäten in den Außenanlagen. Darüber hinaus wird der spar+bau-Fuhrpark schrittweise auf batteriebetriebene Fahrzeuge und E-Bikes umgestellt, um den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren und einen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität zu leisten.

Bereits heute werden die Hauptverwaltung und der Wohnservice in Vahrenwald durch Photovoltaikanlagen mit erneuerbarem Strom versorgt. Im Jahr 2022 wurde zudem ein umfassender Kriterienkatalog entwickelt, der die sichere und rechtskonforme Nutzung von Balkonkraftwerken ermöglicht. Dadurch haben die Mieter die Möglichkeit, aktiv zur Energieerzeugung beizutragen und ihren eigenen Beitrag zur nachhaltigen Energieerzeugung zu leisten.

Um unser nachhaltiges Handeln und Wirtschaften transparent und vergleichbar darzustellen, haben wir bereits in den Jahren 2020 und 2022 eine DNK-Erklärung (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) veröffentlicht. Zukünftig planen wir, die DNK-Erklärung bzw. deren Weiterentwicklung jährlich zu veröffentlichen. Dabei werden für die vier Bereiche Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft insgesamt 20 Kriterien abgefragt, die wir qualitativ beschreiben. Die DNK-Entsprechenserklärung ermöglicht es spar+bau, sich klar gegenüber seinen Stakeholdern zu positionieren. Sie zeigt der Öffentlichkeit auf, in welchen Bereichen wir Verantwortung übernehmen und wo wir uns besonders engagieren. ►

Bereits zum Ende des Jahres 2024 konnte spar+bau eine Reduktion der CO₂-Emissionen um etwas mehr als 50 Prozent realisieren.

DER BESTAND DER SPAREINLAGEN KONNTE UM 6,2 MIO. EURO AUF 223,8 MIO. EURO UND DIE SPARBRIEFE UM 9,5 MIO. EURO AUF 21,2 MIO. EURO ERHÖHT WERDEN.

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

2024 hat spar+bau 949 neue Mitglieder mit 23.503 Geschäftsanteilen einschließlich der Zeichnung weiterer Anteile dazugewonnen – 803 Mitglieder mit 54.460 Geschäftsanteilen sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Unsere Gemeinschaft umfasst zum Jahresende somit 27.570 Mitglieder mit 919.851 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 950.808). Das Geschäftsguthaben beträgt 24,3 Mio. Euro (Vorjahr: 25,0 Mio. Euro).

SPAREINLAGEN UND SPARBRIEFE

Die Spareinlagen der Mitglieder und ihrer Angehörigen betragen zum Jahresende 223,8 Mio. Euro (Vorjahr: 217,6 Mio. Euro). Die Höhe der Spareinlagen ist somit um 6,2 Mio. Euro gewachsen. Auch der Bestand an Sparbriefen hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 9,5 Mio. Euro erhöht und beträgt zum Jahresende 21,2 Mio. Euro.

MITARBEITER UND AUSZUBILDENDE

Der Erfolg unserer Genossenschaft basiert auf dem Einsatz unserer 75 Mitarbeiter, darunter 20 Teilzeitkräfte und 7 Auszubildende. Eine lange Betriebszugehörigkeit ist bei spar+bau keine Ausnahme: Rund 48 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 2024 um 26,4 Mio. Euro (+ 5,5 Prozent) auf 502,4 Mio. Euro erhöht.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 90,2 Prozent (452,9 Mio. Euro) auf das Anlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 9,2 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 14,5 Mio. Euro berücksichtigt. Im Geschäftsjahr sind Zuschüsse erstmalig bereits bei Entstehen des Anspruchs von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt worden.

Der Bestand der Bilanzposition Anlagen im Bau hat sich von 20,0 Mio. Euro um 14,7 Mio. Euro auf 5,3 Mio. Euro vermindert. Das Neubauvorhaben in Kronsrode-Süd in Hannover-Bemero-de wurde nach Fertigstellung aus den Anlagen im Bau in die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Die Flüssigen Mittel haben sich im Geschäftsjahr von 17,9 Mio. Euro um 10,1 Mio. Euro auf 28,0 Mio. Euro erhöht.

Durch die Neuaufnahme von Darlehen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von 93,4 Mio. Euro auf 104,2 Mio. Euro erhöht. Den Darlehensaufnahmen wirkten Tilgungen entgegen.

Der Bestand der Spareinlagen konnte von 217,6 Mio. Euro um 6,2 Mio. Euro auf 223,8 Mio. Euro und die Sparbriefe von 11,7 Mio. Euro um 9,5 Mio. Euro auf 21,2 Mio. Euro erhöht werden.

Das Eigenkapital ist zum 31.12.2024 unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns von 1,4 Mio. Euro nur moderat auf 115,8 Mio. Euro gestiegen. Durch den gleichzeitigen Anstieg der Bilanzsumme reduzierte sich die Eigenkapitalquote von 24,2 Prozent auf 23,1 Prozent.

FINANZLAGE

Die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit war auch im Geschäftsjahr 2024 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 2024 war die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich aus nicht valuierten Grundschulden.

spar+bau unterliegt aufgrund der Spareinrichtung einem monatlichen Meldewesen gegenüber der Bankenaufsicht. Auf der Grundlage der „Verordnung über die Liquidität der Institute“ erfolgt eine Meldung, bei der die im Monat zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel die zu erwartenden Zahlungsabflüsse decken müssen. Die Liquidität gilt als ausreichend, wenn die errechnete Kennzahl mindestens 1,0 beträgt. Der Spar- und Bauverein hat diesen Wert im Geschäftsjahr eingehalten und zum Jahresende 2024 eine Liquiditätskennzahl von 1,5 im Laufzeitenband 1 (Fälligkeit bis 1 Monat) errechnet.

Die Gesamtkennziffer gem. der „Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvV)“ beträgt zum Bilanzstichtag 24,51 Prozent (Vorjahr: 24,81 Prozent). ►



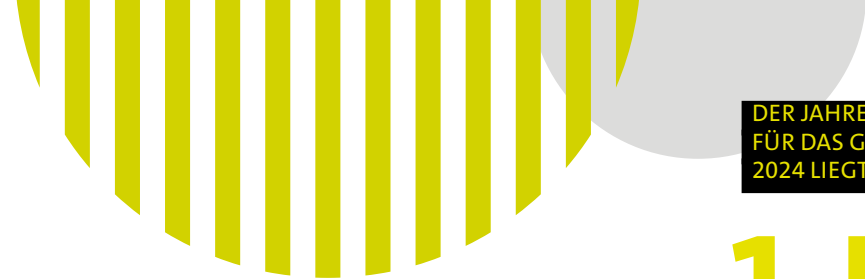
DIE FINANZMITTELHERKUNFT UND
DIE -VERWENDUNG IM ABGELAUFENEN
GESCHÄFTSJAHR ZEIGT DIE FOLGENDE
KAPITALFLUSSRECHNUNG:

KAPITALFLUSSRECHNUNG (IN TEURO)	2024	2023
Cashflow nach DVFA/SG	15.507,4	17.251,5
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	21.126,9	23.797,9
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-29.436,3	-26.640,7
Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	18.447,8	-872,6
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	10.138,4	-3.715,4
Finanzmittelbestand am 1.1.	17.900,5	21.615,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	28.038,9	17.900,5

Die Verringerung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert insbesondere aus der Zunahme von Zinsaufwendungen und der Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Erhöhung des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit ist auf höhere Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen zurückzuführen. Die deutliche Erhöhung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich aus der Valutierung neuer Darlehen sowie aus einer Zunahme der Spareinlagen.

ENTWICKLUNG VON
FINANZKENNZAHLEN
IN DEN VERGANGENEN
FÜNF JAHREN:

	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote:	23,05 %	24,25 %	24,15 %	24,36 %	26,10 %
Cashflow nach DVFA/SG*:	15.507,4	17.251,5	15.987,9	16.101,1	15.916,9
Fluktuationsquote:	6,4 %	6,4 %	7,3 %	8,3 %	7,0 %
Leerstandsquote:	1,25 %	0,64 %	1,13 %	1,38 %	1,13 %



DER JAHRESÜBERSCHUSS
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2024 LIEGT BEI

1,5 Mio. €

ERTRAGSLAGE (IN TEURO)	2024	2023	Veränderung
Betriebsergebnis	2.641,1	3.285,1	-644,0
Finanzergebnis	-1.216,9	-1.166,3	-50,6
Neutrales Ergebnis	612,8	826,2	-213,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-494,5	-231,9	-262,6
Jahresüberschuss	1.542,5	2.713,1	-1.170,6

Wie in den Vorjahren wurde das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr im Wesentlichen in der Sparte Hausbewirtschaftung erwirtschaftet. Ein Anstieg der Sollmieten um 1.499,8 TEuro sowie der Umlagen um 1.255,6 TEuro wirkten sich positiv auf das Ergebnis aus. Höhere Kapitalkosten von 1.212,0 TEuro, höhere Betriebskosten von 771,2 TEuro sowie eine geringere Bestandsveränderung von 626,2 TEuro belasteten dagegen das Ergebnis.

Im Finanzergebnis konnten im Geschäftsjahr um 336,9 TEuro höhere Zinserträge erwirtschaftet werden. Gegenläufig stiegen im Wesentlichen die Zinsaufwendungen für die Liquiditätsvorhaltung um 735,4 TEuro.

Im neutralen Ergebnis führten u. a. im Wesentlichen geringere Auflösungen aus Rückstellungen von 127,7 TEuro zu einer Ergebnisverschlechterung.

GESCHÄFTSERGEBNIS

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 1,5 Mio. Euro liegt leicht über dem Planwert von 1,4 Mio. Euro. Die Sollmietenerlöse in Höhe von 44,7 Mio. Euro sind dabei wie geplant realisiert worden. Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um 0,9 Mio. Euro zu den geplanten Erträgen von 0,8 Mio. Euro erhöht. Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit haben mit 1,2 Mio. Euro über den geplanten Aufwendungen von 24,9 Mio. Euro gelegen (darin enthalten: geplante Instandhaltungsaufwendungen von 10,7 Mio. Euro zu realisierten Aufwendungen von 10,1 Mio. Euro) und die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen liegen mit 1,1 Mio. Euro über den geplanten Zinsaufwendungen von 6,0 Mio. Euro. Durch die Berücksichtigung zukünftiger Zuschüsse im Anlagevermögen liegen die Abschreibungen auf Sachanlagen 0,6 Mio. Euro unter den geplanten Abschreibungen von 15,1 Mio. Euro. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen hat sich eine Verringerung um 0,4 Mio. Euro gegenüber den geplanten Aufwendungen von 4,1 Mio. Euro ergeben. ►

DIESE ZUSAMMEN-
SETZUNG VON
GEOPOLITISCHEN
KONFLIKTEN,
ÖKONOMISCHEN
UNSICHERHEITEN
SOWIE EINEM
INNENPOLITISCHEN
UMFELD OHNE
KLARHEIT UND
VERLÄSSLICHKEIT
FORDERN EIN AKTIVES
UND FLEXIBLES
RISIKOMANAGE-
MENTSYSYSTEM.



PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die anhaltenden globalen Polykrisen führten in den vergangenen Monaten in Deutschland zu einer deutlichen Eintrübung der Wachstumsaussichten. Durch die mittlerweile konstante wirtschaftliche Schwäche sind bereits Auswirkungen auch auf dem Arbeitsmarkt erkennbar. Hinzu kommen aktuell erhöhte Risiken durch zunehmenden globalen Protektionismus. Aus den USA sind nach der Amtseinführung von Donald Trump im Januar 2025 diesbezüglich bereits deutliche Signale zu verzeichnen. In Deutschland verstärken sich die hohen Unsicherheiten durch die gerade stattgefundenen Bundestagswahlen und die damit verbundene Ausrichtung der kommenden Wirtschafts- und Finanzpolitik. Diese Zusammensetzung von geopolitischen Konflikten, ökonomischen Unsicherheiten sowie einem innenpolitischen Umfeld ohne Klarheit und Verlässlichkeit fordern ein aktives und flexibles Risikomanagementsystem.

Für das Identifizieren, Bewerten und Steuern von Chancen und Risiken hat spar+bau ein umfangreiches Risiko- und Compliance-Managementsystem implementiert. Das System von spar+bau wird von den fünf Säulen Controlling, Compliance, Risikomanagement, Internes Kontrollsystem und Interne Revision getragen. Die enge Verzahnung fördert die Identifizierung von Chancen und Risiken. Mit diesem risikobewussten Vorgehen wird die strategische und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert.

Die Grundlagen des Risiko- und Compliance-Managementsystems basieren auf den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) in der Fassung vom 29. Mai 2024 sowie auf den ergänzenden BAIT (Bankaufsichtliche Anforderungen an die IT) in der Fassung vom 16. August 2021.

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. Zur Identifikation von Risiken führt spar+bau jährlich eine Risikoinventur durch, um diese zu erfassen und zu bewerten. Das Risikoprofil der Genossenschaft lässt derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennen. Den übrigen Risiken wird in angemessener Art und Weise entgegengewirkt, um einen Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit zu minimieren. Die Mitarbeiter sind sich der Risiken innerhalb ihres Verantwortungsbereichs bewusst und sind zu einem risikoadäquaten Umgang angehalten.

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

Handlungsschwerpunkt des operativen und strategischen Risikomanagements waren im Geschäftsjahr 2024 die 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 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. spar+bau ist auf Grundlage dieser Verordnung dabei, seine 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 2024 wird die Lage anhaltend als besorgniserregend bewertet.

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. Bei der Finanzierung mit Spareinlagen ist das Zinsänderungsrisiko 2024 weiter gestiegen und wird durch das vorhandene Risikofrühwarnsystem eng begleitet, um kurzfristig reagieren zu können. Außerbilanzielle Finanzinstrumente sind bei spar+bau nicht im Einsatz. ►

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

Das Adressenausfallrisiko im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung von spar+bau wird als gering eingestuft, insbesondere da die monatlichen Mieterlöse, einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, dem Unternehmen hauptsächlich im Rahmen von Lastschrifteneinzügen zufließen. So betrugen die Forderungsausfälle im Jahr 2024 lediglich 0,25 Prozent der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auch die Ausfallrisiken im Wertpapierportfolio werden als sehr gering eingeschätzt. Ziel sämtlicher Anlagen bleibt unverändert die Liquiditätssicherung.

In diesem Rahmen erfolgt eine breite und hoch sensible Streuung der Anlagen unter Berücksichtigung einer Kapitalanlagestrategie ohne Fremdwährungsrisiken.

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

Entsprechend unserer genossenschaftlichen Verantwortung stellt die Unternehmensstrategie von spar+bau das Thema Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt der nächsten Dekade. Die Herausforderung der Klimaneutralität, verbunden mit der fortschreitenden Digitalisierung sowie der Weiterentwicklung technischer und organisatorischer Strukturen, prägt maßgeblich die Planung der kommenden Jahre. Wie in der strategischen Wirtschaftsplanung vorgesehen, hat spar+bau im Geschäftsjahr 2024 seine Investitionen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen intensiviert.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 für Bestandspflegemaßnahmen in der Modernisierung und Instandhaltung 48,28 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche investiert. Davon waren 23,41 Euro je m² Wohn-/Nutzfläche für die Reduzierung von CO₂-Emissionen. Für das Geschäftsjahr 2025 sieht der Wirtschafts- und Finanzplan CO₂-Minderungsinvestitionen in Höhe von 11,8 Mio. Euro vor. Ergänzend beinhaltet die Investitionsplanung für das Jahr 2025 ein Investitionsvolumen im Neubau in Höhe von rund 6,4 Mio. Euro.

Bei Sollmietenerlösen in Höhe von 46,6 Mio. Euro, einer geplanten Instandhaltung in Höhe von rund 11,0 Mio. Euro und Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß vorliegenden Abschreibungsplänen in Höhe von 15,9 Mio. Euro wird ein Jahresüberschuss von rund 1,1 Mio. Euro erwartet.

Mit diesen Investitionen sehen wir die Chance, auf Grundlage der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, der bereits seit Jahren durchgeführten energetischen Maßnahmen im Gebäudebestand und einer vorliegenden Klimastrategie zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum im Portfolio anzubieten. Mit einer geplanten Ausweitung der Investitionsaktivitäten bei den energetischen Sanierungen und einer damit verbundenen Umstellung der Versorgung mit fossilfreier Energie und hoher Versorgungssicherheit schaffen wir bei einer effizienten Bewirtschaftung ein attraktives Angebot, insbesondere bei den Mietnebenkosten. Perspektivisch sichert spar+bau durch diese Maßnahmen den genossenschaftlichen Förderauftrag sowie Akquisitionschancen für potenzielle Mitglieder.

In diesen herausfordernden Zeiten setzen wir ein klares Zeichen durch die bewusste Entscheidung, die erforderlichen Klimainvestitionen – ohne Abstriche bei der qualitativen Bestandspflege – durchzuführen. Das führt zwangsläufig zu einer Reduzierung der Jahresergebnisse. Auf Basis unserer langfristigen Geschäftspolitik und einer soliden wirtschaftlichen Risikotragfähigkeit entwickeln wir das genossenschaftliche Wohnmodell konsequent weiter und führen damit eine 140-jährige Tradition in die Zukunft. ◀

Hannover, den 26. Februar 2025

Der Vorstand



Rainer Detjen



Udo Frommann

FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
2025 SIEHT DER
WIRTSCHAFTS- UND
FINANZPLAN
CO₂-MINDERUNGS-
INVESTITIONEN IN
HÖHE VON

11,8
Millionen
EURO VOR.



UNSERE ZAHLEN FÜR DAS

Geschäftsjahr

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



zum 31. Dezember 2024

44 | GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN45 GESCHÄFTSJAHR IN ZAHLEN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

(ALLE ANGABEN IN EURO)	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	57.937.674,49	55.221.620,66
b) aus Betreuungstätigkeit	21.441,18	31.397,97
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	532.781,0658.491.896,73	622.890,83
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	499.722,92	1.053.668,57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	135.412,80	130.930,70
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.644.890,68	1.674.419,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	26.058.918,89	25.028.150,71
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	307.655,0626.366.573,95	310.627,62
Rohergebnis	34.405.349,18	33.396.150,33
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.498.173,79	4.428.745,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 560.653,80 € (Vorjahr: 581.856,72 €)	1.429.083,835.927.257,62	1.429.476,32
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.478.235,89	14.799.453,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.702.038,47	3.544.351,79
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	197.276,88	170.965,21
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	799.178,72	488.919,45
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 80,70 €)	7.106.096,00	5.146.990,31
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	494.475,31	231.869,06
13. Ergebnis nach Steuern	3.693.701,49	4.475.149,22
14. Sonstige Steuern	2.151.236,51	1.762.057,94
15. Jahresüberschuss	1.542.464,98	2.713.091,28
16. Einstellungen in Ergebnsrücklagen	154.246,50	271.309,13
BILANZGEWINN	1.388.218,48	2.441.782,15

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS AUF DEN 31.12.2024

FIRMA	Spar- und Bauverein eG (in Anhang und Lagebericht: spar+bau)
SITZ	Hannover
ANSCHRIFT	30167 Hannover, Arndtstraße 5
GRÜNDUNG	01. Mai 1885
GENOSSENSCHAFTSREGISTER	Amtsgericht Hannover, Reg.-Nr. 259
SATZUNG	Fassung vom 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	01. Januar bis 31. Dezember