

Geschäftsbericht 2023



Geschäftsbericht 2023

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Bohn, Marc
Vorsitzender

Focke, Dieter

Aufsichtsrat

Behrens, Thomas
Vorsitzender

Carstens, Heiko
stellv. Vorsitzender

Grote, Uwe
Schriftführer

Dohrmann, Elke
stellv. Schriftführerin

Bohlmann, Dirk

Siebe, Ralf

Döhrmann, Ulf

Lankenau, Flora

Lindemann, Ralf

ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG

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

Sitz der Genossenschaft: Meraner Straße 18, 28215 Bremen

Postfach 15 05 31, 28095 Bremen

Telefon (0421) 377 57-0

Telefax (0421) 377 57-477

E-Mail: mail@espabau.de

www.espabau.de

Gründungsjahr 1893

Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen GnR 326 HB

Vertreter (nach Wahlbezirken unterteilt)

Nr.	Name	Vorname	Nr.	Name	Vorname
Wahlbezirk I			Wahlbezirk III		
1	Dursun	Seda	1	Atta	Abena
2	Backemeyer	Ingo	2	Blania	Andrea
3	Danklef	Hartmut	3	Böckel	Dieter
4	Döpkens	Maria	4	Eggers	Holger
5	Döring	Andrea	5	Eisinger	Manfred
6	Eisinger	Marc-Philipp	6	Engel	Klaus
7	Glade	Tanja	7	Fritsche	Harald
8	Globisch	Martin	8	Girke	Reinhard
9	Horata	Zahir	9	Glatte	Rainer
10	Imamovic	Petra	10	Hagemeier	Petra
11	Janku	Beate	11	Kattner	Uwe
12	König	Dieter	12	Kath	Wilfried
13	Kriesel	Petra	13	Kröger	Cara-Josefin
14	Metzentin	Regine	14	Meyer	Dorothea
15	Nagel	Ulrich	15	Mühring	Frank
16	Ordemann	Christiane	16	Reusche	Dietrich
17	Reimers	Kim-Julia	17	Schulz	Andre
18	Ruhland	Yannic	18	Tast	Ingo
19	Schulz	Steffen	19	Thomas	Michael
20	Schumann	Wibke	20	Weigel	David
21	Sprute	Petra	21	Wilke	Uwe
Wahlbezirk II			Wahlbezirk IV		
1	Arxleben	Dirk	1	Baumann	Axel
2	Aspelleiter	Elena	2	Beborn	Heinz Otto
3	Behmann	Thomas	3	Fricke	Wolfgang
4	Behrens	Michael	4	Grund	Stephanie
5	Bührer	Fred	5	Günther	Hartmut
6	Dose	Michael	6	Hansemann	Heiner
7	Ebert	Thorsten	7	Diercks	Kevin
8	Gruß	Bernd	8	Jettka	Björn
9	Hanke	Ruth	9	Kühn	Harald
10	Haßfurther	Volker	10	Löckener	Martin
11	Heiler	Friedhelm	11	Lübkemann	Rolf
12	Krebs	Oliver	12	Luttmann	Ingo
13	Mawick	Christiane	13	Preusentanz	Ralf
14	Rausch	Ines	14	Rake	Heinz-Werner
15	Schoppe	Heiner	15	Reblin	Anita
16	Siebener	Dennis	16	Reske	Jürgen
17	Timke	Ulf	17	Rosen	Holger
18	Welz	Siglinde	18	Schnakenberg	Jörn
19	Zid	Gabriele	19	Wichmann	Michael

(Stand: 28.02.2024)

Nachruf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 90 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges Mitglied

Herr

Manfred Jabben

welcher im Alter von 93 Jahren verstarb. Herr Jabben war seit 67 Jahren Mitglied und war außerdem fast acht Jahre im Aufsichtsrat sowie im Anschluss ebenso lange im Vorstand unserer Genossenschaft tätig.

Ihm und allen verstorbenen Mitgliedern möchten wir für ihren Einsatz und ihre Treue zur Genossenschaft danken.

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

BERICHT DES VORSTANDES
über das Geschäftsjahr 2023

Lagebericht 2023

Lagebericht über das 130. Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

1.1. Grundlagen

Das Geschäftsfeld der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG (gegründet im Jahr 1893) umfasst vorrangig die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dieses beinhaltet die Bereitstellung von Wohnraum mit hoher Qualität und zu einem fairen Preis. Unser Engagement gilt zahlreichen ökologisch sinnvollen Maßnahmen zur Sicherung unserer attraktiven Wohnungsbestände und zur nachhaltigen Schonung der Umwelt. Dazu gehören unsere energetischen Modernisierungsmaßnahmen sowie die Erfüllung von Energieeinsparmaßnahmen und Pflichten gemäß der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV). Sie haben das Ziel, die Mietnebenkosten so gering wie möglich zu halten. Wir handeln zum Wohl unserer Mitglieder. Das Interesse der Genossenschaft ist nicht die Maximierung der Jahresüberschüsse, sondern in Instandhaltung und Modernisierung zu investieren.

Neben dem Vermietungsbereich ist auch die Spareinrichtung für die Mitglieder ein sehr wichtiger Bestandteil der Genossenschaft. Sie bietet verschiedene Geldanlageformen an, die entsprechend marktgerecht verzinst werden. Die Genossenschaft ist Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen bei dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

1.2. Vermietungssituation

Der lange angekündigte Mietspiegel wird nun auch in Bremen ab dem 1. Januar 2024 greifen. Dieses wurde mit Beschluss vom 24. Mai 2023 vom Bremer Senat in einer Sitzung beschlossen. Wie bereits auch in den vergangenen Jahren ist der Wohnungsmarkt in Bremen stark angespannt. Wohnungssuchende in allen Lebenslagen – Familien, Singlehaushalte, Geringverdienende und Arbeitssuchende – stehen vor großen Herausforderungen, passenden Wohnraum zu finden. Weiter ist in Bremen der Zuwachs von Geflüchteten aus Kriegsgebieten zu verzeichnen, die auf Wohnungssuche sind. Die Einwohnerzahl ist in Bremen im Vergleich zum Vorjahr um circa 1,72 Prozent gestiegen und liegt somit bei 574.745 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Bremen, drittes Quartal 2023).

Der durchschnittliche Preis für die Kaltmiete – ausgewiesen in der Mietübersicht Bremen 2023 über alle Stadtlagen, Baujahresgruppen und Mietflächengrößen – beträgt 8,25 EUR/m² für nicht preisgebundenen Wohnraum. Dies entspricht einer Steigerung von rund 4,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, heißt es im Marktbericht des Gutachterausschusses Bremen (www.gutachterausschuss.bremen.de).

Dabei darf auf keinem Fall außer Acht gelassen werden, dass es noch andere Faktoren, zum Beispiel im Bereich der Nebenkosten, gibt. Zum einen ist noch nicht klar, wie hoch die Grundsteuerreform ab 1. Januar 2025 durchschlagen wird. Zum anderen kommen bereits jetzt mit der nächsten Betriebskostenabrechnung höhere CO₂-Abschläge auf alle zu. Darauf weisen unter anderem Portale für Finanz- und Rechnungswesen hin.

Die CO₂-Bepreisung ist ein Instrument, um die deutschen Klimaschutzziele zu erreichen. Sie soll sicherstellen, dass die vorgegebenen Emissionsbudgets eingehalten werden. Die Ampelkoalition hat sich im Haushaltsstreit auf einen Kompromiss geeinigt. Dieser betrifft Mieterinnen und Mieter ebenso wie Vermietende.

Die Einigung der Bundesregierung zum Haushalt für 2024 sieht folgendes vor: Der Preis für den Ausstoß klimaschädlichen Kohlendioxids (CO₂) mit Benzin, Heizöl und Gas wird ab dem 1. Januar 2024 ansteigen, und zwar von 30 Euro pro Tonne CO₂ auf 45 Euro. Im Jahr 2025 wird der Preis auf 55 Euro pro Tonne CO₂ ansteigen.

Der Bundesregierung zufolge können die Kosten für Öl und Gas durch die Anhebung geringfügig steigen, schätzungsweise um 0,33 Cent pro Kilowattstunde für Gas und um 4,8 Cent pro Liter für Heizöl. Das kann für einen Vier-Personen-Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden etwa 60 EUR im Jahr Mehrkosten für Gas bedeuten, beim Heizöl könnten für einen Musterhaushalt jährlich 95 EUR mehr fällig werden. Das haben die Vergleichsportale Check24 und Verivox berechnet.

Bei Mietwohnungen sieht die Regelung vor, dass die Kosten für den CO₂-Preis zwischen Mietenden und Vermietenden aufgeteilt werden. Je schlechter das Haus gedämmt ist, desto größer ist der Anteil, den die Vermieter übernehmen müssen (Quelle: Haufe Online Redaktion, CO₂-Abgabe).

Der Geschäftszweck und damit das Ziel unserer Genossenschaft ist es, unseren Mitgliedern qualitativ angemessenen und günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Darauf verweist auch der Durchschnitt unserer Nutzungsgebühr für Wohnungen, die im Geschäftsjahr bei 6,33 EUR/m² liegt. Am Stichtag 31. Dezember 2023 hat die ESPABAU noch 350 preisgebundene Wohnungen im Bestand. Dieser wird sich auch im folgenden Geschäftsjahr 2024 weiter um voraussichtlich 75 Wohnungen verringern. Sollten wir keine neuen geförderten Wohnungen in unseren Bestand aufnehmen können, wird die Anzahl bis zum Jahr 2034 auf null fallen.

Durch die schwierige Grundstückslage sieht die ESPABAU aktuell nicht vor, neuen sozial geförderten Wohnraum zu schaffen. Zu einer Wohnungsbaugenossenschaft gehört allerdings, günstigen Wohnraum für alle Menschen anzubieten, daher werden wir uns dem Neubau nicht verschließen und reagieren, sobald sich entsprechende Möglichkeiten ergeben.

1.3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Wie im Geschäftsbericht 2022 erwähnt, haben wir im Jahr 2023 unsere Häuser in der Bremer Neustadt in der Straße Am Gaswerk 7/9 (neun Wohnungen) und Am Gaswerk 11 (drei Wohnungen) energetisch modernisiert und diese auch im Geschäftsjahr fertiggestellt.

Dort haben wir die Fassaden und Dächer umfangreich energetisch modernisiert und die alten Gasthermen gegen Gasbrennwertthermen ersetzt. Dieses Bauvorhaben wurde im Vorjahr mit TEUR 1.100,0 eingeplant und zu Gesamtkosten in Höhe von TEUR 1.055,1 abgeschlossen.

Weiter haben wir, wie in jedem Jahr, unser Augenmerk auf unsere Bestandswohnungen gelegt, die infolge von Mieterwechseln ebenfalls ausgiebig modernisiert wurden. Für Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen investierte unsere Genossenschaft im Berichtsjahr insgesamt an Fremdleistungen TEUR 6.337,0.

Ausblick

Im Jahr 2024 konzentrieren wir uns unter anderem auf unsere Objekte in Bremen-Nord, Hammersbecker Straße 49–51, mit zwölf Wohnungen (geplanter Baubeginn April/Mai 2024) und in Bremen-Hemelingen, Ahlringstraße 17–19, mit acht Wohnungen (geplanter Baubeginn ab August 2024).

Das bereits für das Geschäftsjahr 2023 angekündigte Modernisierungsobjekt in der Ahlringstraße 17–19 mussten wir aufgrund ausgiebiger Gespräche mit der DB Netz AG auf das Geschäftsjahr 2024 verschieben. Da dieses Objekt direkt an den Bahnschienen liegt, mussten unter anderem wichtige umfangreiche Sicherungsmaßnahmen, wie komplizierte Gerüststellungen oder Sperrungen der Bahnstrecken über Nacht, besprochen werden.

Die Mehrfamilienhäuser in Bremen-Hemelingen und Bremen-Nord werden wir einer energetischen Komplettmodernisierung unterziehen. Die beiden Objekte sollen künftig mit einer Luftwärmepumpe beheizt werden, wobei wir den Strom aus neu installierten Photovoltaikanlagen beziehen. Hierdurch tragen wir zu einer umweltgerechten und dennoch modernen und zukunftsfähigen Gestaltung bei. Die veranschlagten Modernisierungskosten liegen bei circa TEUR 2.014,0. Fördermittel wurden beantragt.

Um den guten Zustand unserer Bestandsobjekte weiterhin zu erhalten, werden wir im Folgejahr für die laufende Instandhaltung und für die geplante Instandhaltung (zum Beispiel Treppenhausanstriche, Fenstererneuerungen und Heizungsarbeiten) circa TEUR 2.500,0 investieren.

Für die Zukunft werden wir zielgerichtete Maßnahmen zur Erstellung und Verbesserung unserer Klimastrategie verfolgen. Die daraus resultierenden CO₂-Einsparungen werden zudem zu Kostensenkungen führen. Als ersten Schritt werden wir dazu im Stadtgebiet Sebaldsbrück einige Objekte an eine Fernwärmeleitung anschließen, wodurch mehrere kleine Fernwärmezentralen entstehen. Für diesen Sanierungsfahrplan haben wir für das kommende Jahr einen Betrag von etwa TEUR 2.195,0 eingeplant und werden auch zukünftig die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung unserer gesetzten Ziele ergreifen.

1.4. Spareinlagen

Der Spareinlagenbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 13.598,4 reduziert, damit beträgt er zum Ende des Berichtszeitraumes TEUR 87.756,5.

Das Jahr 2023 war für Deutschlands Sparer ein, lange ausgebliebenes, gutes Sparjahr. Nicht zuletzt aufgrund der zahlreichen Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank und der geringer werdenden Inflationsrate war deutlich festzustellen, dass die Sparer wieder Anreize fanden, ihre liquiden Mittel bei verschiedensten Kreditinstituten anzulegen. Deutlich wurde aber auch, dass jeder einzelne Sparer aufgrund des langanhaltenden Zinstiefs nun Angebote verschiedenster Kreditinstitute und Produkte am Markt verglich, um die beste Rendite für sich zu erzielen. Daraus folgte, dass unsere Sparprodukte mit nicht vergleichbaren Anlageformen wie Tagesgeld oder Festgeld verglichen wurden und dabei unterlagen. Wir entschieden uns daraufhin, die Zinsen (zuletzt im November 2023), vor allem für kurzfristige Spareinlagen, entsprechend der am Markt angebotenen Produkte anzupassen. Seitdem ist wieder ein angenehmer Zulauf an Spareinlagen zu verzeichnen.

An der bewährten und überschaubaren Produktpalette im Sparbereich wurde nichts geändert. Es werden nach wie vor Spareinlagen in Form von Sparbüchern mit unterschiedlichen Kündigungsfristen sowie Sparurkunden mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungszeiten angeboten. Für das Jahr 2023 wurde eine durchschnittliche Verzinsung von 0,80 Prozent ermittelt (Vorjahr: 0,46 Prozent).

1.5. Genossenschaftsanteile

Die Mitgliederbewegungen des Geschäftsjahres folgen dem Vorjahrestrend. Sie weisen eine negative Entwicklung des Mitgliederbestandes und der dazugehörigen Geschäftsanteile aus. Aus dem Zugang von insgesamt 315 Neumitgliedern mit 1.264 Anteilen sowie dem Erwerb weiterer Anteile von 359 Stück, ergibt sich ein Gesamtzugang von 1.623 gezeichneten Anteilen. Dem steht ein Abgang von 370 Mitgliedern und 5.620 Anteilen entgegen. Das verbleibende Geschäftsguthaben vermindert sich im Vergleich zum Vorjahr somit folgerichtig um TEUR 1.046,5 auf TEUR 24.136,3.

Besonders auffällig in der Jahresentwicklung ist der rapide Rückgang der Geschäftsanteile im Verhältnis zu der Gesamtzahl der ausscheidenden Mitglieder. Durchschnittlich hat jedes ausgeschiedene Mitglied einen Bestand von mehr als 15 Geschäftsanteilen gehalten. Die Gründe hierfür finden wir unter anderem in der Entwicklung des Zinsniveaus am Kapitalmarkt. Viele Kapitalanleger, die wir in den Jahren 2017 und 2018 für unsere Genossenschaft gewinnen konnten, haben sich aufgrund sinkender Dividenden und wieder attraktiver werdender Anlageprodukte anderer Finanzinstitute neu orientiert. Ihre Anteile, beziehungsweise Mitgliedschaft haben sie bereits im Jahr 2022 zum 31. Dezember 2023 gekündigt.

Die Beitrittszahlen von Neuerwerbern der Mitgliedschaft liegt auf dem Niveau der Vorjahre und zeigt keine weiteren Auffälligkeiten.

Um neue Mitglieder für unsere Genossenschaft zu gewinnen, haben wir die zulässige Höchstzahl der zu erwerbenden Anteile von 20 auf maximal 30 Anteile erhöht.

Insgesamt können wir also festhalten, dass die Attraktivität, beziehungsweise die Nachfrage an der Genossenschaft und des Mitgliederwesens nicht etwa gesunken ist, sondern lediglich die Folgen der Kapitalmarktveränderung zu spüren sind.

1.6. Unternehmensentwicklung

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2023 wurden auf der Grundlage der Vorjahreszahlen geplant. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen (Angaben in TEUR):

Kennzahl	PLAN (TEUR)	IST (TEUR)	
	2023	2023	2022
Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen	16.876,4	16.790,4	16.588,2
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.930,0	3.173,7	2.915,0
Zinsaufwendungen	1.965,3	1.926,7	1.335,6
Jahresüberschüsse	1.408,4	2.519,7	792,6

Die Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich den Erlösschmälerungen liegen mit TEUR 86,0 unter dem Planansatz für 2023 und weichen daher nur gering ab. Die Sollmieten für Wohnheime haben sich – bedingt durch den Verkauf eines Objektes – um TEUR 121,7 verringert, gegenläufig sind aber die Sollmieten für Wohnungen um TEUR 291,2 gestiegen.

Gegenüber dem Planansatz 2023 wurde auch eine Steigerung bei den Instandhaltungsaufwendungen durch Fremdleistung um TEUR 243,7 festgestellt, welches weiterhin auf die anhaltend steigenden Baukosten zurückzuführen ist.

Die Zinsaufwendungen wurden im Wirtschafts- und Finanzplan mit TEUR 1.965,3 angesetzt und fielen im Vergleich zu den Ist-Kosten um TEUR 38,6 niedriger aus. Dieser Posten wird stark beeinflusst durch den geplanten Abbau unserer Spareinlagen von insgesamt TEUR 14.299,9. Andererseits wirken sich die Erhöhung der Durchschnittsverzinsung unserer Spareinlagen von 0,5 Prozent auf 0,8 Prozent sowie die Aufnahme von Darlehen mit einem Betrag von TEUR 15.274,4 entsprechend auf diesen Posten aus.

Für den Jahresüberschuss wurde für 2023 ein Planwert von TEUR 1.408,4 ermittelt, der letztlich im Vergleich zum Ist-Wert um TEUR 1.111,3 höher ausgefallen ist. Dieses findet seine Ursache in den Erträgen aus dem Verkauf von drei Bestandsobjekten, die sich mit TEUR 702,5 positiv auf den Jahresüberschuss auswirkten. Des Weiteren wurde dieses Ergebnis erheblich durch die Erträge aus Kursgewinnen von Wertpapieren beeinflusst, die im Vorjahr mit hohen Abschreibungen von TEUR 1.382,4 in das Ergebnis eingeflossen sind. Allgemein ist die Entwicklung von Wertpapieranlagen immer schwer einschätzbar, da viele unvorhersehbare Faktoren wie beispielsweise politische Unsicherheiten, Inflation und Zinsentwicklung großen Einfluss nehmen und somit zu Abweichungen in der Planung führen können.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft im Berichtsjahr positiv.



Balkon mit Blick auf die Domspitzen: Das Dachgeschoss in der Obernstraße 56 wurde ausgebaut. Entstanden ist eine helle, hochwertig ausgestattete Wohnung.



2. Wirtschaftsbericht

Bestand der bewirtschafteten Einheiten zum 31. Dezember 2023

3.235 Wohnungen	
2	Wohnheime 23 Plätze / Halmerweg 6, Bremen-Gröpelingen 55 Plätze / Stolzenauer Straße 30–32, Bremen-Hastedt
649	Garagen
72	gewerbliche Räume
7	eigengenutzte Einheiten

ZUGANG		ABGANG	
0	keine Zugänge	1	Wohnung (wegen Verkauf) Sulzbacher Straße 93, Bremen-Sebaldsbrück
		1	Wohnung (wegen Verkauf) Sulzbacher Straße 95, Bremen-Sebaldsbrück
		1	Wohnheim (wegen Verkauf) 30 Plätze / Ansbacher Straße 18, Bremen-Findorff

Wie der vorstehend genannten Tabelle zu entnehmen ist, haben wir am Geschäftsjahresende einen Bestand von insgesamt 3.235 Wohnungen. Die Änderung zum Vorjahr ergibt sich durch einen Verkauf von zwei Wohnungen im Stadtteil Sebaldsbrück. Auch bei unseren Wohnheimen kam es zu einer Änderung. Hier haben wir ein Objekt an eine Stiftung verkauft und dabei erreicht, dass die Pflegeplätze für alle Heimbewohner bestehen bleiben konnten.

Natürlich haben wir auch im Jahre 2023 in unsere Bestandsimmobilien investiert und insgesamt TEUR 3.572,2 (Vorjahr: TEUR 9.479,4) für energetische Maßnahmen, Wohnungsanierungsprojekte, Dachgeschossausbauten sowie Wohnungszusammenlegungen aufgewendet.

In erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen (inklusive Versicherungsschäden) – ausgeführt durch Fremdfirmen – sind insgesamt TEUR 3.173,8 (Vorjahr: TEUR 2.915,0) geflossen, welches einen Aufwand von 15,65 EUR/m² bewirkt (Vorjahr: 14,39 EUR/m²). Eigene Instandhaltungsmaßnahmen sind in Höhe von TEUR 528,8 (Vorjahr: TEUR 593,4) festzustellen und zeigen einen Aufwand von 2,61 EUR/m² (Vorjahr: 2,93 EUR/m²).

Als Leerstand aus der Vermietung sind 68 Wohnungen (Vorjahr: 82 Wohnungen) festzustellen. Demnach lässt sich eine Leerstandsquote von 2,1 Prozent ermitteln, die im Vergleich zum Vorjahr (2,5 Prozent) etwas gesunken ist. Von diesen, nicht in der Vermietung befindlichen, Wohnungen sind 27 Leerstände auf Modernisierungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen. 14 Wohnungen in den Stadtteilen Findorff und Gröpelingen wurden für anstehende Modernisierungen beziehungsweise Dachgeschossausbau vorübergehend gesperrt. Somit ist ein echter Leerstand von 27 Wohnungen zu verzeichnen. Ebenfalls zum Jahresende wurden 267 Wohnungswechsel festgestellt und zeigen eine Fluktuationsquote von 8,3 Prozent.

2.1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist durch folgende Eckdaten geprägt:

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	190.178,6	88,8	193.959,1	89,9	-3.780,5
Finanzanlagen	64,2	0,0	59,7	0,0	4,5
mittelfristige Aktiva	208,6	0,1	206,6	0,1	2,0
kurzfristige Aktiva	23.668,6	11,1	21.427,9	10,0	2.240,7
Gesamtvermögen	214.120,0	100,0	215.653,3	100,0	-1.533,3

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	54.110,6	25,3	53.121,1	24,6	989,5
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden und Rentenverpflichtung	61.080,0	28,5	51.218,9	23,8	9.861,1
mittelfristige Rückstellungen	55,5	0,0	44,0	0,0	11,5
Spareinlagen	78.980,9	36,9	91.219,4	42,3	-12.238,5
übrige mittelfristige Passiva	211,4	0,1	213,0	0,1	-1,6
kurzfristige Passiva	19.681,6	9,2	19.836,9	9,2	-155,3
Gesamtkapital	214.120,0	100,0	215.653,3	100,0	-1.533,3

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr von 89,9 Prozent der Bilanzsumme auf 88,8 Prozent gesunken. Den Schwerpunkt des Anlagevermögens bilden mit 91,1 Prozent die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Vermindert haben sich auf der Vermögensseite die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen um TEUR 3.780,5 – dieses beruht auf Abschreibungen von TEUR 5.625,3 und Abgängen (Verkäufen) zu Buchwerten von TEUR 2.320,7. Werterhöhend wirkten sich Investitionen von TEUR 4.165,5 aus.

Das kurzfristige Umlaufvermögen beträgt 11,1 Prozent von der Bilanzsumme und hat sich gegenüber dem Vorjahr (10,0 Prozent) um 11,0 Prozent erhöht. Die Zunahme von TEUR 2.240,7 bei dem kurzfristigen Umlaufvermögen beruht hauptsächlich auf dem Anstieg der flüssigen Mittel von TEUR 3.405,0 sowie der Auswirkung der Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen. Gegenläufig reduzierten sich die Wertpapierbestände um TEUR 1.382,3.

Auf der Kapitalseite ist zum 31. Dezember 2023 der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr von 24,6 auf 25,3 Prozent gestiegen. Die Erhöhung des Eigenkapitals setzt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.519,7, dem Abgang von TEUR 765,6 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr sowie einer Verringerung des Geschäftsguthabens von TEUR 764,6 zusammen.

Die Dauerschulden sind im Vergleich zum Vorjahr (24,8 Prozent) um 19,3 Prozent angestiegen – enthalten sind Valutierungen in Höhe von TEUR 13.300,0, planmäßige Tilgungen von TEUR 2.004,3 sowie außerplanmäßige Tilgungen von TEUR 1.448,0. Einen Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital stellen die Spareinlagen mit 56,3 Prozent (Vorjahr: 64,0 Prozent) dar. Von den Spareinlagen wurden 10 Prozent der kurzfristigen Passiva zugeordnet und haben insgesamt im Verhältnis zu den Verbindlichkeiten einen Anteil von 46,6 Prozent. Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen war am 31. Dezember 2023 zu 28,4 Prozent durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Vermögenslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Spareinrichtung

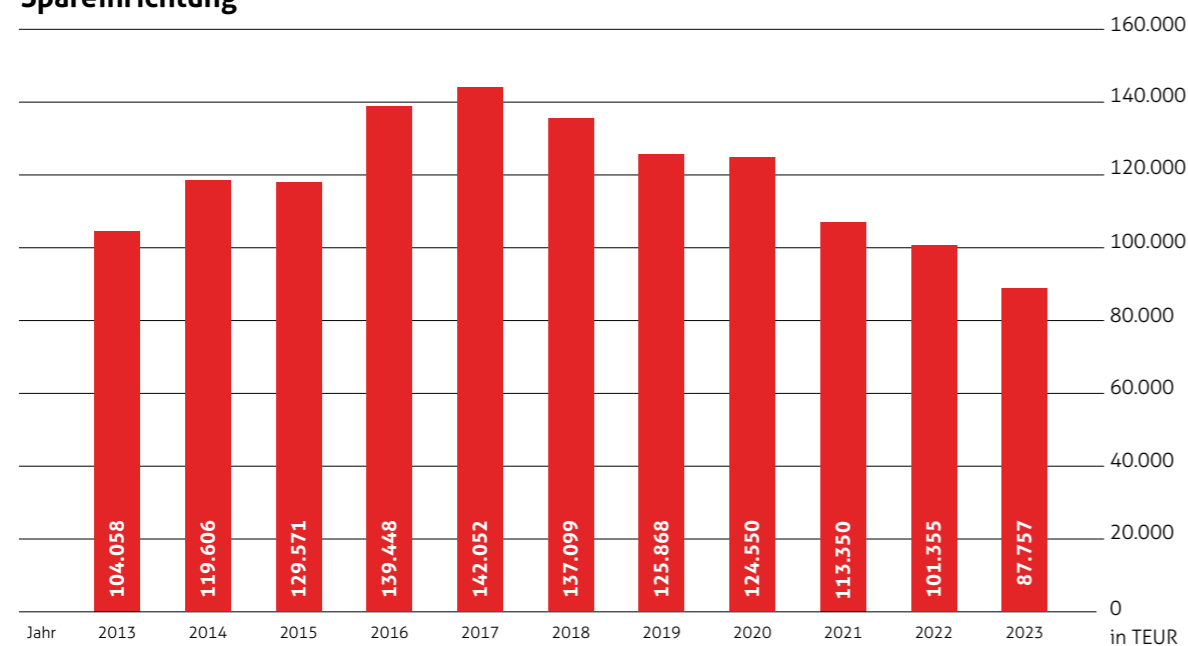


Diagramm: Gesparte Gelder

2.2. Finanzlage

Aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG, die nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 21) erstellt wurde, lässt sich die Mittelherkunft und Mittelverwendung unserer Finanzmittel erkennen.

Demzufolge beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit TEUR 7.491,5 und reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 2.004,3 zu leisten sowie auch außerplanmäßige Tilgungen von TEUR 1.448,0 vorzunehmen. Ebenso konnte hieraus die Ausschüttung der Dividendenzahlung an unsere Mitglieder von TEUR 765,5 erbracht werden. Der restliche Cashflow von TEUR 3.273,7 ist in weitere Modernisierungsmaßnahmen unserer Bestandsimmobilien geflossen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird vorwiegend stark beeinflusst durch den Verkauf von drei Objekten unseres Sachanlagevermögens von insgesamt TEUR 3.020,1 sowie unter anderem der Ausgaben für erfolgte energetische Modernisierungen, Gewerbeumbau, Büroerweiterung und Badmodernisierungen im Zuge von Mieterwechseln mit einer Gesamtsumme von TEUR 3.967,4.

Auf den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit wirken sich – wie auch im Vorjahr – der geplante Abbau unserer Spareinlagen von TEUR 14.299,9 auf das Ergebnis aus, wie auch weitere Neuaufnahmen von Darlehen in Höhe von TEUR 15.274,4.

Der Bestand unserer Finanzmittel hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.405,0 erhöht und beträgt zum Jahresende TEUR 5.087,5.

Aufgrund regelmäßiger Einnahmen aus Nutzungsgebühren sowie laufender Liquiditätsplanung wird die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch weiterhin gegeben sein. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, Währungsrisiken bestehen nicht.

KAPITALFLUSSRECHNUNG Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss		2.519,7		792,6
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.625,3		5.435,6	
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-493,7		1.380,9	
Zunahme (+) / Abnahme der langfristigen Rückstellungen (-)	11,5		-5,6	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,0		1,1	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-699,3		-20,9	
Erträge aus abgegrenzten Baukostenzuschüssen	-6,6		-6,6	
Zinsanteil an der Rentenverpflichtung	13,3		101,5	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens**	-172,5	4.279,0	0,0	6.886,0
A Cashflow nach DVFA/SG*		6.798,7		7.678,6
Zunahme (+) / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (-)	-72,5		159,5	
Zunahme (+) / Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens (-)	-4,4		-37,8	
Zunahme der sonstigen Aktiva (-) / Abnahme der sonstigen Aktiva (+)	-243,9		-132,5	
Abnahme der sonstigen Passiva (-) / Zunahme der sonstigen Passiva (+)	-574,9		1.532,3	
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.683,0		1.022,5	
Sonstige Beteiligungserträge	0,0		-42,2	
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	132,1		0,2	
Ertragsteuerzahlungen	-226,6	692,8	-358,3	2.143,7
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		7.491,5		9.822,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-198,2		-10,0	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.020,1		59,6	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.967,4		-9.848,4	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	172,5		6,7	
Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Wertpapieren	1.876,0		546,8	
Erhaltene Zinsen	229,3		201,2	
Erhaltene Dividenden	0,0		42,2	
C Cashflow aus der Investitionstätigkeit		1.132,3		-9.001,9
Veränderung der Geschäftsguthaben	-764,7		45,7	
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	15.274,4		12.000,0	
Planmäßige Tilgungen	-2.004,3		-1.930,4	
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.448,0		0,0	
Veränderung der Spareinlagen	-14.299,9		-12.459,1	
Gezahlte Zinsen	-1.210,8		-768,6	
Auszahlung der Dividenden	-765,5		-521,4	
D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-5.218,8		-3.633,8
E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)		3.405,0		-2.813,4
F Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes				
Flüssige Mittel am Ende des Jahres		5.087,5		1.682,5
*) DVFA/SG				
Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/ Schmalenbach-Gesellschaft				

** Die Darstellung für 2022 ist der des Geschäftsjahres angepasst worden.

2.3. Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2023	2022	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	22.563,3	22.332,6	230,7
anderen Lieferungen und Leistungen	163,7	173,0	-9,3
Bestandsveränderungen	555,6	90,7	464,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	308,8	337,6	-28,8
Gesamtleistung	23.591,4	22.933,9	657,5
Sonstige Betriebserträge	390,9	287,3	103,6
Betriebsleistung	23.982,3	23.221,2	761,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.940,3	-8.061,3	-879,0
Personalaufwand	-3.872,1	-3.844,6	-27,5
Abschreibungen	-5.625,3	-5.479,2	-146,1
Sonstige Betriebsaufwendungen	-1.744,7	-1.556,8	-187,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.793,9	-1.280,7	-513,2
Sonstige Steuern	-774,9	-772,6	-2,3
Betriebsergebnis	1.231,1	2.226,0	-994,9
Finanzergebnis	673,2	-1.413,4	2.086,6
Operatives Ergebnis	1.904,3	812,6	1.091,7
Neutrales Ergebnis	747,6	-19,9	767,5
Ergebnis vor Steuern	2.651,9	792,7	1.859,2
Steuern vom Einkommen	-132,2	-0,1	-132,1
Jahresüberschuss	2.519,7	792,6	1.727,1

Die vorstehende Tabelle ist nicht identisch mit den GuV-Posten des Jahresabschlusses, da Teile der einzelnen Positionen im Finanz- beziehungsweise Neutralem Ergebnis abgebildet werden.

Wie in der Tabelle deutlich erkennbar ist, wird die Gesamtleistung vorwiegend von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung mit TEUR 22.563,3 bestimmt. Diese stellen somit einen wichtigen Teil unserer Ertragslage dar. Hierin enthalten sind die Sollmieten mit einer Steigerung von insgesamt TEUR 65,0, welche aber durch den Verkauf eines Wohnheimes sowie durch eine spätere Vermietung eines Gewerbes wertmäßig beeinflusst wurden. Die Veränderung der Gesamtleistung von TEUR 657,5 ist weiterhin positiv.

Im Betriebsergebnis konnte bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen eine Erhöhung von TEUR 879,0 festgestellt werden. Dieses ist überwiegend auf die weiterhin hohen Energiekosten und die dadurch vermehrten Anpassungen bei Lohn- und Materialkosten zurückzuführen. Weiterhin sind – durch die erfolgte Neuaufnahme von Darlehen – die Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel um TEUR 299,8 gestiegen, sodass in der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen insgesamt eine Erhöhung um TEUR 513,2 zu verzeichnen ist. Diese wie auch andere Posten führen zu einer Verringerung des Betriebsergebnisses um TEUR 994,9.

Das Finanzergebnis hat sich größtenteils durch Zuschreibung und Verkaufserlöse bei den Wertpapieranlagen positiv verändert und beträgt zum Jahresende TEUR 673,2.

Insgesamt schließen wir das Jahr mit einer positiven Entwicklung unseres Jahresüberschusses ab, der sich zum Vorjahr (TEUR 792,6) um TEUR 1.727,1 erhöht hat und demzufolge mit TEUR 2.519,7 festzustellen ist.



Mehr Nachhaltigkeit dank neuer Dächer der Bestandsgebäude Am Gaswerk 7/9 und 11 und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der ESPABAU-Werkstatt.



3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Erwartungen an unserer Genossenschaft sind vielfältig. Unsere Mieterinnen und Mieter erwarten bezahlbaren und sicheren Wohnraum, unsere Mitglieder und Sparer angemessene Renditen und unsere Mitarbeitenden zukunftssichere Jobs. Die Gesellschaft erwartet Engagement, und die Gesetzgebung erwartet die Erfüllung aller Vorgaben. All diese Ansprüche sind legitim. Der beste Weg sie einzulösen, ist, unsere Genossenschaft nach wie vor wirtschaftlich erfolgreich und dauerhaft nachhaltig aufzustellen. Dazu sind wir fest entschlossen. Mit unserer nachhaltigen Geschäftsstrategie und dem dazugehörigen Finanz- und Wirtschaftsplan sowie unserem Risikomanagement haben wir die Weichen dafür gestellt.

Chancen und Risiken frühzeitig erkennen

Für den Umgang mit Risiken gibt es ein umfassendes Instrumentarium. Neben dem internen Kontrollsystem basiert das Risikomanagement der Genossenschaft vorrangig auf dem Controlling. Die organisatorischen Maßnahmen des internen Kontrollsystems sind in die Arbeitsabläufe integriert. Sie folgen grundsätzlich diesen drei Prinzipien: Transparenz, Vier-Augen-Prinzip und Funktionstrennung. Schriftliche Dienst- und Arbeitsanweisungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen liegen vor. Unser Risikomanagementsystem dient dazu, die Chancen und Risiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit ergeben, frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Unternehmensplanung und -steuerung sind wesentliche Bestandteile des Risikomanagementsystems. Unsere internen Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsysteme ermöglichen der Genossenschaft, Chancen und Risiken frühzeitig und ganzheitlich zu identifizieren.

Ein externer Dienstleister führt die jährliche interne Revision durch, diese erfolgt gemäß einem mehrjährigen Revisionsplan. Aufgrund dieser Planung unterliegen alle wesentlichen Prüfungsfelder innerhalb des Planungszeitraums einer externen Begutachtung. Über einen Bericht werden Vorstand und Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis der Innenrevision informiert.

Finanzrisiken

Für die Genossenschaft gibt es keine Währungsrisiken, da alle Verbindlichkeiten in Euro-Währung bestehen. Unser Anlagevermögen ist durch das Eigenkapital, die Spareinlagen der Mitglieder und durch Kapitalmarktdarlehen finanziert.

Bei Ablauf der Zinsfestschreibungszeiten wurden die Rückzahlungen der auslaufenden Darlehen in Höhe von TEUR 1.448,0 getätigt. Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen deutlich verteuert. In den vergangenen Geschäftsjahren nutzten wir das damals noch moderate Zinsniveau, um weitere Darlehen aufzunehmen. Dadurch ist das Zinsänderungsrisiko für die ESPABAU als gering einzustufen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit fester Zinsbindung, die dinglich gesichert sind. Das Zinsänderungsrisiko ist gering aufgrund der langfristigen Zinsbindung bei den vorhandenen Darlehen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf hohem Niveau erschwert die Ertragslage und gegebenenfalls weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Der langfristige Wirtschaftsplan sieht allerdings derzeit keine Neubauten oder Immobilienkäufe vor, sondern ist schwerpunktmäßig auf energie-

tische Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes ausgerichtet. Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert.

ESG-Risiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) oder Unternehmensführung (Governance). Ihr Eintreten kann tatsächliche oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation unserer Genossenschaft haben.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen sowie Verpflichtungen für den Gebäudesektor beziehungsweise die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde abgeschlossen.

Des Weiteren sind wir dabei, sukzessive eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie zu erarbeiten. Diese ist ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Wir nehmen die Herausforderung an, alle Mittel sowohl unter technischen als auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit klaren energetischen Vorgaben (Klimaziele 2030/2038/2045) richtig einzusetzen. Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (energetische Modernisierungen wie Wärmedämmung, Heizungsoptimierung und Austausch von Fenstern) in Höhe von TEUR 3.760,4 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen in Höhe von fast TEUR 7.004,0 vorgesehen.

Geopolitische Risiken

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Gegenwärtig noch nicht abschätzbare Einflüsse auf die Wohnungsmärkte haben weiterhin die Folgen des Ukraine-Kriegs und der Beginn des Vorwahlkampfes in den USA. Dieser führt zu Unsicherheiten über die langfristige Orientierung der amerikanischen Sicherheits- und Außenpolitik. Die mit den geopolitischen Entwicklungen verbundenen Risiken führen zu einem hohen Grad der Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Kalkulatorische Risiken

Weitere Risiken resultieren aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Damit verbunden sind des Weiteren die Risiken, die durch Kostensteigerungen und die Verzögerung von geplanten Einnahmen verursacht sind. Diese möglichen Verläufe haben sich im vergangenen Jahr allerdings nicht überdeutlich gezeigt. Darüber hinaus müssen wir weiterhin mit einem Anstieg der Mietaufschläge aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen rechnen. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand – bei den Baukosten, die stetig steigen. Dieses Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Finanzmarktrisiken

Variabel verzinsliche und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten unterliegen Risiken und Chancen aus Zinschwankungen. Diese Risiken werden durch die Anlagestrategie gesteuert und reduziert. Zinsrisiken haben potenziell negative Auswirkungen. Sie werden als möglich eingeschätzt, stellen insgesamt aber ein unwesentliches Risiko dar. Da insbesondere die Wertpapiere in der Vergangenheit einen überdeutlich negativen Einfluss auf die Jahresergebnisse hatten und der Zinsmarkt wieder eine attraktive Alternative bietet, wird die Liquiditätsreserve verstärkt in Tages- und Festgelder angelegt. Die Anlagestrategie dient als verbindliche Ausrichtungsvorgabe für die Vorhaltung einer Liquiditätsreserve des Sparbetriebes und für die Anlage von Wertpapieren. Sie verdeutlicht, dass die gewählten Anlageformen und -verteilungen in erster Linie auf Sicherheit (mindestens Kapitalerhalt) ausgerichtet sind, und nur notwendige Renditen angestrebt werden. Sie zeigt die Überwachungsmechanismen und die Risiken für die handelsrechtliche Betrachtung. Die Anlagestrategie wird kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls den geänderten Marktbedingungen angepasst.

Volkswirtschaftliche Risiken

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (etwa Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040, sowie 400.000 Neubaufertigstellungen pro Jahr) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Dort belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts beziehungsweise zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Hinzukommen die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten solche Mieten beziehungsweise Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen.

Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebots, allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Teilweise haben Bauherren weit gediehene Projekte in die Programme der sozialen Wohnraumförderung gerettet. Andere wurden zurückgestellt oder ganz aufgegeben.

Risiken aufgrund steigender Energie- und Verbraucherpreise

Bereits seit Anfang Oktober 2021 erleben wir eine Zeit teils drastisch steigender Energiepreise. Dieser Trend ist nicht vorbei. Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 Prozent (davon plus 29,7 Prozent). Im Schnitt wurde im Jahr 2023 die Haushaltsenergie um 14 Prozent teurer. Erdgas kostete 14,7 Prozent, Strom 12,7 Prozent mehr als 2022. Dadurch erhöht sich die Bruttowarmmiete. Sie kann die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen – insbesondere bei Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalten in großen Wohnungen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Anstieg der Betriebskosten für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zu den befürchteten Versorgungsengpässen durch die geopolitischen Vorkommnisse ist es bislang nicht gekommen. Darüber hinaus musste man mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen rechnen, die aber bei jetzigem Niveau für die ESPABAU keine Bedrohung darstellen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung, um die damit verbundenen Risiken identifizieren zu können. Der Vorstand reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies beinhaltet auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Ferner besteht generell ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hierbei kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Prognose

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: März 2024) folgende Entwicklung:

Die Genossenschaft ist dabei, die Sensibilität für eine erweiterte Risikolandkarte zu erhöhen. So können Frühwarnsignale schnellstmöglich erkannt werden. Die Risikobewertung ist vielschichtiger geworden. Klassische Risiken lassen sich in der Regel einfacher quantifizieren.

ESG-Risiken mit einem konkreten Preis zu versehen, aus dem hervorgeht, welche potenzielle Wirkung auf das Ergebnis der Genossenschaft entsteht, ist weitaus schwieriger. Das hängt vor allem damit zusammen, dass Ursache und Wirkung häufig nicht in einem eindeutigen Zusammenhang stehen. Mitunter treten Wirkungen an Stellen auf, die man zuvor nicht im Blick hatte. Damit müssen wir umgehen und unsere Methoden entsprechend anpassen.

Quantitative Angaben zum Einfluss der geopolitischen und ESG-Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind, wie oben erläutert, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts weiterhin noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer von Kriegshandlungen und den zukünftigen Umweltgegebenheiten (etwa Überschwemmungen und Erdbeben) sowie den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren haben die geopolitischen Entwicklungen mit den daraus resultierenden Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele. Denn: Die ESPABAU will sich weiterhin an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligen. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen beziehungsweise Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Besondere Aufmerksamkeit liegt zudem auf der Digitalisierung und den Möglichkeiten der künstlichen Intelligenz (KI). Die Genossenschaft hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Digitalisierung auszubauen und die Möglichkeiten der KI zu studieren, um im Idealfall Mehrwerte zu generieren, Kosten und Ressourcen einzusparen und letztlich durch diese Maßnahmen den CO₂-Fußabdruck zu minimieren.

Der große Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Mittelfristig war wegen der aktuellen Lage nicht mit nennenswertem Leerstand, aber doch mit verzögerten Zahlungen und Mietausfällen zu rechnen. Dieses Szenario bleibt uns wegen der veränderten Wirtschaftslage und durch die hohe Inflation erhalten.

Bei zukünftig auch moderat steigenden Mieten, einem moderaten Zinsniveau um die vier Prozent und angepasster Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnet die Genossenschaft auch für die kommenden Geschäftsjahre mit Jahresüberschüssen mit leicht steigender Tendenz. Für das Spargeschäft gehen wir auch im kommenden Geschäftsjahr von einer geplanten, weiter abnehmenden Entwicklung aus, die sich auf einem Niveau von rund TEUR 85.000,00 einpendeln wird.

In unserer Planrechnung ist hervorzuheben: Selbst pessimistischste Berechnungen, die hohe Jahresfehlbeträge ausweisen, zeigen, dass die Genossenschaft in ihrer Substanz nicht gefährdet ist und dass wir die langfristige Existenz unserer Wohnungsgenossenschaft nachhaltig sichern können.

Dank gilt der Belegschaft

Ein herzliches Dankeschön gebührt unserer Belegschaft. Unser Schlüssel zur Bewältigung von Krisen liegt in unserer flexiblen und angemessenen Reaktion auf alle Ereignisse. Hierbei stützen wir uns unter anderem auf unser Risikomanagementsystem. Besonders in diesen herausfordernden Zeiten bleiben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein wesentlicher Faktor. Durch ihren unermüdlichen Einsatz und ihre innovativen Ideen haben sie maßgeblich dazu beigetragen, unseren Betrieb nicht nur aufrechtzuerhalten, sondern auch für eventuelle Notfälle gut vorbereitet zu sein. Die Zuverlässigkeit unserer Belegschaft garantiert, dass wir gut gerüstet sind, um den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen zu begegnen.

In den vergangenen fünf Jahren hat unsere Genossenschaft eindrucksvoll bewiesen, dass sie trotz schwieriger Situationen gut aufgestellt ist, um Herausforderungen zu meistern. Wir befinden uns auf einem guten Weg, Veränderungen anzunehmen, sie positiv zu gestalten und Chancen zu nutzen, um die Tradition der ESPABAU durch moderne Ansätze weiterzuentwickeln und zu vervollständigen.

Kennzahl	IST (TEUR)	PLAN (TEUR)	PLAN (TEUR)
	2023	2024	2025
Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen	16.790,4	17.073,2	17.445,1
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	3.173,7	2.825,0	2.895,0
Zinsaufwendungen	1.926,7	3.054,7	3.080,1
Jahresüberschüsse	2.519,7	877,0	1.082,2

Bremen, 27. März 2024

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand



JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2023

Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	266.055,48	266.055,48	143.761,28
			143.761,28
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	173.359.551,05		177.181.884,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.764.596,76		14.959.396,35
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99		209.483,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.560,25		227.560,25
5. Technische Anlagen und Maschinen	88.300,55		97.938,21
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	961.539,50		976.383,46
7. Bauvorbereitungskosten	301.477,19	189.912.509,29	162.652,41
			193.815.298,67
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	60.375,00		55.875,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	64.177,00	3.802,00
			59.677,00
Anlagevermögen insgesamt	190.242.741,77		194.018.736,95
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	42.186,02		37.803,63
2. Unfertige Leistungen	6.115.304,70		5.559.751,43
3. Andere Vorräte	668.372,92	6.825.863,64	805.447,17
			6.403.002,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	348.170,78		355.296,48
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.603,23		31.318,72
3. Sonstige Vermögensgegenstände	656.521,93	1.010.295,94	817.984,08
			1.204.599,28
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		10.933.999,92	12.316.323,01
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.087.482,29	1.682.452,80
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	4.308,65		5.343,12
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.345,84	19.654,49	22.832,97
			28.176,09
BILANZSUMME	214.120.038,05		215.653.290,36

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.567.654,50		22.283.279,46
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.685,13	22.731.339,63	172.977,78
			22.456.257,24
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.559.751,43		5.469.015,25
b) Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.115.304,70	555.553,27	5.559.751,43
			90.736,18
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		308.790,74	337.568,48
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.857.469,68	502.790,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	8.875.518,53		7.980.961,98
b) für andere Lieferungen und Leistungen	64.795,30	8.940.313,83	80.345,60
			8.061.307,58
ROHERGEBNIS		16.512.839,49	15.326.045,13
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.106.628,81		3.082.711,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	765.493,95	3.872.122,76	761.840,82
– davon für die Altersversorgung EUR 214.178,54 (Vorjahr EUR 214.942,81)			3.844.552,16
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.625.287,59	5.479.169,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.875.265,31	1.971.689,45
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00		42.187,50
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	103,30		102,65
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	229.312,86	229.416,16	210.338,95
			252.629,10
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	15.372,35		1.382.366,76
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.926.712,00	1.942.084,35	1.335.573,73
			2.717.940,49
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		132.140,71	182,67
15. Ergebnis nach Steuern		3.295.354,93	1.565.140,02
16. Sonstige Steuern		775.633,39	772.503,68
17. Jahresüberschuss		2.519.721,54	792.636,34
18. Gewinnvortrag	1.662.735,72		1.715.684,97
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	260.000,00		80.000,00
BILANZGEWINN		3.922.457,26	2.428.321,31

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.100.067,83		907.660,00
2. der verbleibenden Mitglieder	24.136.320,00		25.182.811,04
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	305.760,00	25.542.147,83	216.320,00
			26.306.791,04
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.146.000,00		3.886.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 260.000,00 (Vorjahr EUR 80.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.500.000,00	24.646.000,00	15.500.000,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt EUR 0,00 (Vorjahr EUR 1.500.000,00)			24.386.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.662.735,72		1.715.684,97
2. Jahresüberschuss	2.519.721,54		792.636,34
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	260.000,00	3.922.457,26	80.000,00
			2.428.321,31
Eigenkapital insgesamt	54.110.605,09		53.121.112,35
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	30.189,69		45.707,51
2. Sonstige Rückstellungen	717.739,81	747.929,50	778.670,70
			824.378,21
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.443.041,81		50.593.604,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	611.738,80		625.297,03
3. Spareinlagen	87.756.509,73		101.354.875,17
4. Erhaltene Anzahlungen	7.104.692,29		6.457.141,86
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.225,02		132.920,92
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	647.792,58		1.996.155,16
7. Sonstige Verbindlichkeiten	337.677,29	159.045.677,52	336.204,40
			161.496.198,85
– davon aus Steuern EUR 139.478,42 (Vorjahr EUR 110.077,23)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.394,35 (Vorjahr EUR 15.202,64)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		215.825,94	211.600,95
BILANZSUMME	214.120.038,05		215.653.290,36

ANHANG für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

Die ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG hat ihren Sitz in Bremen. Sie ist in das beim Amtsgericht Bremen geführte Genossenschaftsregister unter Bremen GnR 326 HB eingetragen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung beachtet – ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden stetig angewandt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Davon-Vermerke zur Bilanz bezüglich der Fristigkeiten von Forderungen und Verbindlichkeiten sind aus Gründen der Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Es wird linear abgeschrieben. Zugrunde liegt eine höchstens fünfjährige Nutzungsdauer.

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten ermitteln sich auf Grundlage der Vollkostenrechnung einschließlich anteiliger eigener Verwaltungs- und technischer Leistungen. Bei wertverbessernden Modernisierungen von Wohngebäuden werden steuerrechtliche Kriterien zugrunde gelegt; dadurch werden mietwirksame Erhaltungsaufwendungen von TEUR 311,1 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben. Dem zugrunde liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei gewerblichen Objekten von 25 Jahren. Abgeschrieben werden zwei Parkdecks mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren, Garagen in reinen Garagenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren und eine Parkplatzanlage mit einer

Nutzungsdauer von 19 Jahren. Die Kosten für Wertverbesserungen werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt. Außenanlagen, die ab 1991 hergestellt worden sind, werden mit zehn Prozent pro Jahr abgeschrieben.

Wegen umfangreicher Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude ab dem Geschäftsjahr 2008 auf 40 Jahre neu festgelegt. Zu den Modernisierungen zählen energetische Maßnahmen, Balkonanbauten und das Erreichen eines Modernisierungsgrads von 50 Prozent der Wohnungen eines Gebäudes durch Wohnungseinzelmodernisierungen.

Ab dem Geschäftsjahr 2013 wird nach umfangreichen energetischen Maßnahmen – mit und ohne den Ausbau von Dachgeschosswohnungen – die Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes auf 50 Jahre neu festgelegt. Dies geschieht wegen der erwarteten längeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

Technische Anlagen und Maschinen werden entsprechend der steuerlich geltenden amtlichen Tabelle für Absetzung für Abnutzung (AfA) abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mittels Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der amtlichen AfA-Tabellen abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen 250 und 1.000 Euro, die nach dem 31. Dezember 2017 angeschafft wurden, werden gemäß § 6 Abs. 2a Satz 1 EStG in einen Sammelposten eingestellt und über fünf Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (unter 250 Euro) werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe im Aufwand erfasst.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die anderen Vorräte sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Diese werden bei den Heizölbeständen nach dem Fifo-Verfahren (first in – first out) und bei Baustoffen sowie sonstigen Vorräten nach dem Misch-einstandspreis ermittelt.

Die Begrenzung auf den niedrigeren beizulegenden Wert wird bei allen Positionen des Vorratsvermögens beachtet.

Unter Berücksichtigung aller Risiken ist für die Forderungen aus Vermietung die Pauschalwertberichtigung von TEUR 17,7 auf TEUR 15,6 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen haben sich von TEUR 731,1 auf TEUR 817,3 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von TEUR 21,0 aktivisch abgesetzt.

Die Wertpapiere sind teils zu den Anschaffungskosten, teils zu unter den Anschaffungskosten liegenden Kurswerten bewertet.

Geldbeschaffungskosten

Von dem Aktivierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wird Gebrauch gemacht. Die Abschreibungen werden entsprechend dem Zeitraum der Zinsfestschreibung verteilt. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt.

Latente Steuern

Das Wahlrecht hinsichtlich der Aktivierung von latenten Steuern wurde nicht in Anspruch genommen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen sind über einen Zeitraum von sieben Jahren, mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,74 Prozent, abgezinst. Der Zinssatz wird jeweils von der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung bekanntgegeben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) passiviert. Eine Rentenzahlungsverpflichtung (EUR 611.738,80) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 1,87 Prozent mit dem Barwert der Zeitrente passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf die nachfolgende tabellarische Übersicht verwiesen.

Als »Unfertige Leistungen« sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten bilanziert.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungsart	Insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus der Vermietung	348.170,78	202.095,73	194.581,67
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.603,23	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	656.521,93	0,00	6.728,37
Gesamtbetrag	1.010.295,94	202.095,73	201.310,04

Der Erfüllungsbetrag zum Anfang des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 32.065,00 unter Zugrundelegung eines Rechnungszinses von 1,78 Prozent beträgt zum Ende des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung eines Abzinsungssatzes von 1,82 Prozent insgesamt EUR 0,00. Zukünftig bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagter Altersversorgung.

In den »Sonstigen Rückstellungen« sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungsart	EUR
Ausstehende Betriebs- und Heizkosten	313.200,81
Prüfungs- und Abschlusskosten	218.400,00
Urlaubsüberhänge	130.600,00
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	48.000,00

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten und zu den dafür gewährten Sicherheiten wird auf die nachfolgende tabellarische Übersicht verwiesen.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenpiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2023	(kumuliert) am 01.01.2023	Abschreibungen			Buchwerte	
						(kumuliert) am 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	(kumuliert) am 31.12.2023	am 01.01.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	678.882,12	198.147,06	0,00	877.029,18	535.120,84	75.852,86	0,00	610.973,70	143.761,28	266.055,48
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	678.882,12	198.147,06	0,00	877.029,18	535.120,84	75.852,86	0,00	610.973,70	143.761,28	266.055,48
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke mit Wohnbauten	268.859.684,26	3.244.155,95	2.931.459,21	269.172.381,00	91.677.800,26	4.749.010,77	613.981,08	95.812.829,95	177.181.884,00	173.359.551,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.078.566,97	355.606,62	0,00	22.434.173,59	7.119.170,62	550.406,21	0,00	7.669.576,83	14.959.396,35	14.764.596,76
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99	0,00	0,00	209.483,99	0,00	0,00	0,00	0,00	209.483,99	209.483,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.560,25	0,00	0,00	227.560,25	0,00	0,00	0,00	0,00	227.560,25	227.560,25
5. Technische Anlagen und Maschinen	265.740,35	296,31	0,00	266.036,66	167.802,14	9.933,97	0,00	177.736,11	97.938,21	88.300,55
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.342.782,11	228.467,71	7.127,01	3.564.122,81	2.366.398,65	240.083,78	3.899,12	2.602.583,31	976.383,46	961.539,50
7. Bauvorbereitungskosten	162.652,41	138.824,78	0,00	301.477,19	0,00	0,00	0,00	0,00	162.652,41	301.477,19
Summe Sachanlagen	295.146.470,34	3.967.351,37	2.938.586,22	296.175.235,49	101.331.171,67	5.549.434,73	617.880,20	106.262.726,20	193.815.298,67	189.912.509,29
III. Finanzanlagen										
1. Beteiligungen	55.875,00	4.500,00	0,00	60.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.875,00	60.375,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	0,00	0,00	3.802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.802,00	3.802,00
Summe Finanzanlagen	59.677,00	4.500,00	0,00	64.177,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.677,00	64.177,00
Summe des Anlagevermögens	295.885.029,46	4.169.998,43	2.938.586,22	297.116.441,67	101.866.292,51	5.625.287,59	617.880,20	106.873.699,90	194.018.736,95	190.242.741,77

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherung gewährte Grundpfandrechte

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt Geschäftsjahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr		davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		davon mit Grundpfand- rechten gesichert Geschäftsjahr EUR
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.443.041,81	4.080.157,34	2.092.271,17	9.418.185,58	48.944.698,89	58.362.884,47	48.501.333,14	62.443.041,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	611.738,80	26.840,16	26.840,16	107.360,64	477.538,00	584.898,64	598.456,87	611.738,80
Erhaltene Anzahlungen	7.104.692,29	7.104.692,29	6.457.141,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	144.225,02	144.225,02	132.920,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	647.792,58	647.792,58	1.996.155,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	337.677,29	176.287,91	179.877,57	161.389,38	0,00	161.389,38	156.326,83	0,00
Gesamtbeträge	71.289.167,79	12.179.995,30	10.885.206,84	9.686.935,60	49.422.236,89	59.109.172,49	49.256.116,84	63.054.780,61
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist								
a) von drei Monaten	EUR 23.604.447,42							
b) von mehr als drei Monaten	EUR 64.152.062,31	87.756.509,73						
Summe der Verbindlichkeiten	159.045.677,52							

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen	TEUR Vorjahr	TEUR Geschäftsjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen, Gutschriften/Kostenerstattungen für Vorjahre, Buchwerterlöse aus Bewertung des Anlagevermögens,		
Erträge aus Kursberichtigungen und dem Verkauf von Wertpapieren	213,7	1.465,8

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Anlagenverkäufe sowie der Zuschreibung auf Wertpapiere stark gestiegen.

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Die PBG Projektgesellschaft Borgfeld Beteiligungs GmbH sowie auch die PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG wurden zwischenzeitlich aufgelöst. In beiden Fällen erfolgt die Schlussverteilung durch die Liquidatorin im Folgejahr.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	EUR
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	747.365,59
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	58.950,00
Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	3.802,00

Die Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen betreffen den beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. unterhaltenen Sicherungsfond hinsichtlich der von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung hereingenommenen Einlagen. Nach unserer Einschätzung sind die wirtschaftlichen Verhältnisse dieser Unternehmen geordnet. Das Risiko der Inanspruchnahme wird daher als gering eingestuft. Hinsichtlich der Beteiligungsunternehmen liegen Planungsrechnungen sowie geprüfte Jahresabschlüsse vor. Aufgrund dieser Unterlagen sind Risiken der Inanspruchnahme derzeit nicht erkennbar.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden durchschnittlich 58 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	21	12
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Wäschereien, Raumpflege sowie Hausmeistertätigkeit	13	9
Gesamtzahl der Beschäftigten	37	21
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2023	4	-

Die durchschnittliche Ermittlung erfolgt gemäß § 267 Abs. 5 HGB.

Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau und zum Immobilienkaufmann ist für die Genossenschaft eine wichtige Aufgabe zur Nachwuchsförderung. Im Jahr 2023 waren fünf Auszubildende bei uns beschäftigt, von denen eine ihre Ausbildung mit Erfolg abgeschlossen hat. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die zielgerichtete Förderung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch kontinuierliche Weiterqualifizierungsmaßnahmen.

Zwei engagierte Mitarbeitende haben sich erfolgreich zur geprüften Immobilientechnikerin und zum geprüften Immobilienfachwirt weiterbilden lassen.

Während die primäre Geschäftstätigkeit in der Bewirtschaftung und der Verwaltung von Genossenschaftswohnungen besteht, unterstützt uns der hausinterne Regiebetrieb mit Fachkräften aus folgenden Gewerken:

- Garten- und Landschaftsbau
- Maurer / Bauhandwerker
- Sanitär- und Heizungsinstallation
- Tischlerei

Hier beschäftigen wir seit Mai diesen Jahres im Regiebetrieb eine Tischlerin, die das Team tatkräftig ergänzt.

Entwicklung unserer Mitglieder sowie Genossenschaftsanteile:

Mitgliederbewegung 2023	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	7.531	96.884
Zugänge	315	1.623
Abgänge	370	5.620
Endbestand	7.476	92.887

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 1.046.491,04 vermindert.

Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten (Ausschluss der Nachschusspflicht).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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



Mitglieder des Vorstandes

1. Bohn, Marc (Vorsitzender)
2. Focke, Dieter

Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Behrens, Thomas (Vorsitzender)
2. Carstens, Heiko (stellvertretender Vorsitzender)
3. Grote, Uwe (Schriftführer)
4. Dohrmann, Elke (stellvertretende Schriftführerin)
5. Bohlmann, Dirk
6. Siebe, Ralf
7. Döhrmann, Ulf
8. Lanckenau, Flora
9. Lindemann, Ralf

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Gewinnverteilung

Die Verteilung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverteilungsvorschlag	EUR
3% Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01. Januar 2023	755.063,13
Einstellung in zweckgebundene Rücklagen	
a) für Mietausfall	100.000,00
b) für Umlagenausfall Heizkosten	400.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	2.667.394,13
Bilanzgewinn 2023	3.922.457,26

Bremen, 27. März 2024

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK
des Abschlussprüfers
zum Jahresabschluss 2023

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Das Mehrparteienwohnhaus in der Hermann-Fortmann-Straße 12–14 wurde komplett energetisch saniert. Zudem hat es Vorstellbalkone bekommen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (das heißt Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt und in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der

Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen beziehungsweise das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, 05.04.2024

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer



Die ESPABAU bietet Flächen für Gewerbetreibende. Im August 2023 eröffnete das »House of Sweets« in der Obernstraße 56.



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 kam der Aufsichtsrat zu 16 Sitzungen zusammen, davon zu neun ordentlichen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie zu sieben ordentlichen Aufsichtsratssitzungen.

Die Vertreterversammlung mit Gegenstand Jahresabschluss 2022 tagte am 22. Juni 2023.

Der Aufsichtsrat verzichtete auf die Bestellung von Prüfungsausschüssen, da die Mitglieder des Aufsichtsrats übereinstimmend alle Themen in gemeinsamen Sitzungen berieten.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und Unternehmensführung sowie – hieraus abgeleitet – regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft berichten.

Soweit Gesetz und Satzung gemeinsame Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat erfordern, erfolgten diese auf der Grundlage von Vorlagen des Vorstands nach gemeinsamer Beratung zum Gegenstand des Beschlusses durch getrennte Abstimmung.

Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr 2023 seine durch Gesetz und Satzung normierte Überwachungs- und Kontrollfunktion ordnungsgemäß aus. Der Aufsichtsrat nahm jederzeit seine satzungsgemäße Aufgabe wahr, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu beraten.

In seinen eigenen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat vor allem mit dem Bewerbungsverfahren und der Personalauswahl für ein neues Vorstandsmitglied. Aus einer Vielzahl von Bewerbungen kristallisierte sich unser Aufsichtsratsmitglied, der Genosse Ralf Lindemann, auf der Grundlage seiner juristischen und wirtschaftswissenschaftlichen Ausbildung sowie seines beruflichen Werdegangs als ideale Besetzung für dieses Vorstandsmandat heraus. Der Aufsichtsrat wünscht dem Genossen Ralf Lindemann in seiner neuen Tätigkeit ein erfolgreiches Schaffen zum Wohle der ESPABAU. Die »ESPABAU Aktuell«-Ausgabe, April 2024, stellt Ralf Lindemann allen Mitgliedern und Interessierten vor.

Die gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat mit den Prüfern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) über das Ergebnis der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) unter Einbeziehung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 sowie des Lageberichts 2023 ist erst auf einen Zeitpunkt nach der Erstellung dieses Berichts terminiert. In einem Vorgespräch wurde bestätigt, dass das Geschäftsjahr 2023 ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr für die ESPABAU war, sodass wieder mit einem uneingeschränkten Prüfvermerk zu rechnen ist.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungskonform den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für das Geschäftsjahr 2023. Einwendungen gegen dessen Aufstellung ergaben sich nicht.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungskonform den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns. Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen je für sich einstimmig diesen Vorschlag. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, diesen Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns ebenfalls zu beschließen.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Absatz 4 ESPABAU-Satzung 2020

1. die Genossin Elke Dohrmann
2. der Genosse Ralf Siebe

aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl der Genossen wird empfohlen.

Der Genosse Ralf Lindemann hätte ebenfalls zur Wiederwahl gestanden. Ralf Lindemann nimmt ab 1. April 2024 seine Aufgabe als neu bestelltes Mitglied im Vorstand der ESPABAU wahr und scheidet damit als Aufsichtsratsmitglied aus. Es ist in jedem Fall eine neue Person für ein Aufsichtsratsmandat zu finden und zu wählen.

Die Dekarbonisierung des Wohnbestands und die damit verbundenen Kosten werden alle Wohnungsunternehmen treffen und die größte Herausforderung der kommenden Jahre sein. Vorstand und Aufsichtsrat beraten sich laufend zu diesem Thema. Für den Aufsichtsrat steht stets das Wohl der Mitglieder der Genossenschaft im Fokus der Tätigkeit. Insbesondere unsere Mieterinnen und Mieter bilden das Rückgrat unserer Genossenschaft. Die Kosten der Dekarbonisierung, die letztendlich der Gesetzgeber der Genossenschaft auferlegt, muss die Genossenschaft als Einheit solidarisch tragen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESPABAU sowie den Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft für deren Einsatz im Geschäftsjahr 2023.

Bremen, 14. April 2024

Der Aufsichtsrat
Thomas Behrens
Vorsitzender



Die ESPABAU hat für Mitglieder oder deren Gäste aber auch Nichtmitglieder vier Wohnungen in Findorff sowie eine Wohnung in Sebaldsbrück eingerichtet.



Impressum

Herausgeber **ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG**
Mitglied im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
Sitz der Genossenschaft: Meraner Straße 18, 28215 Bremen
Postfach 15 05 31, 28095 Bremen
Telefon (0421) 377 57-0
Telefax (0421) 377 57-477
E-Mail: mail@espabau.de
www.espabau.de

Gestaltung arneolsen.de|sign

Fotos Jörg Sarbach

Lektorat Catrin Frerichs

Druck müllerditzen GmbH

Auflage 300

