

Geschäftsbericht 2024



Geschäftsbericht 2024

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

Telefon: (0421) 377 57-0

Telefax: (0421) 377 57-477

E-Mail: mail@espabau.de

www.espabau.de

Gründungsjahr 1893

Eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Bremen unter Nummer GnR 326 HB

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Bohn, Marc
Vorsitzender

Focke, Dieter

Lindemann, Ralf
(ab 01.04.2024)

Aufsichtsrat

Behrens, Thomas
Vorsitzender

Carstens, Heiko
stellv. Vorsitzender

Grote, Uwe
Schriftführer

Dohrmann, Elke
stellv. Schriftführerin

Bohlmann, Dirk

Döhrmann, Ulf

Lankenau, Flora

Lindemann, Ralf
(bis 31.03.2024)

Siebe, Ralf

Timke, Ulf
(ab 25.06.2024)

Vertreter (nach Wahlbezirken)

Nr.	Name	Vorname
Wahlbezirk I		
1	Dursun	Seda
2	Backemeyer	Ingo
3	Danklef	Hartmut
4	Döpfens	Maria
5	Döring	Andrea
6	Eisinger	Marc-Philipp
7	Glade	Tanja
8	Globisch	Martin
9	Horata	Zahir
10	Imamovic	Petra
11	Janku	Beate
12	König	Dieter
13	Kriesel	Petra
14	Metzentin	Regine
15	Nagel	Ulrich
16	Ordemann	Christiane
17	Reimers	Kim-Julia
18	Ruhland	Yannic
19	Schulz	Steffen
20	Schumann	Wibke
21	Sprute	Petra
Wahlbezirk II		
1	Arxleben	Dirk
2	Aspelleiter	Elena
3	Behmann	Thomas
4	Behrens	Michael
5	Bührer	Fred
6	Dose	Michael
7	Ebert	Thorsten
8	Gruß	Bernd
9	Hanke	Ruth
10	Haßfurth	Volker
11	Heiler	Friedhelm
12	Krebs	Oliver
13	Mawick	Christiane
14	Rausch	Ines
15	Schoppe	Heiner
16	Siebener	Dennis
17	Neumann	Thorsten
18	Welz	Siglinde
19	Zid	Gabriele

Nr.	Name	Vorname
Wahlbezirk III		
1	Atta	Abena
2	Blania	Andrea
3	Böckel	Dieter
4	Eggers	Holger
5	Eisinger	Manfred
6	Engel	Klaus
7	Fritsche	Harald
8	Girke	Reinhard
9	Glatte	Rainer
10	Hagemeier	Petra
11	Kattner	Uwe
12	Kath	Wilfried
13	Kröger	Cara-Josefin
14	Meyer	Dorothea
15	Mühling	Frank
16	Reusche	Dietrich
17	Schulz	Andre
18	Tast	Ingo
19	Thomas	Michael
20	Weigel	David
21	Wilke	Uwe
Wahlbezirk IV		
1	Baumann	Axel
2	Bebern	Heinz Otto
3	Fricke	Wolfgang
4	Grund	Stephanie
5	Günther	Hartmut
6	Hansemann	Heiner
7	Diercks	Kevin
8	Jettka	Björn
9	Kühn	Harald
10	Löckener	Martin
11	Lübkemann	Rolf
12	Luttmann	Ingo
13	Preusentanz	Ralf
14	Rake	Heinz-Werner
15	Reblin	Anita
16	Reske	Jürgen
17	Rosen	Holger
18	Schnakenberg	Jörn
19	Wichmann	Michael

(Stand: 26.03.2025)

Nachruf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 65 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges Mitglied

Herr

Heinz-Theo Lange

der im Alter von 95 Jahren verstarb.

Herr Lange war seit 68 Jahren Mitglied und wohnte 43 Jahre in unseren Genossenschaftswohnungen.

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 2024



**Vorher – nachher: Die energetischen Sanierungsarbeiten in der Ahlringstraße 17–19 sind abgeschlossen.
Das Wohnhaus erstrahlt nun in neuem Glanz.**



Lagebericht 2024

Lagebericht über das 131. Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

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 angemessenen Preis.

Zur Verwirklichung der gesetzlich vorgeschriebenen Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes haben wir eine detaillierte Klimaroadmap bis ins Jahr 2045 ausgearbeitet, mit deren Umsetzung im Berichtsjahr begonnen wurde.

Das Interesse der Genossenschaft ist nicht die Gewinnmaximierung, sondern der Erhalt des Wohnungsbestandes und dessen zeitgemäße Weiterentwicklung. Dabei berücksichtigen wir, auch die Mietnebenkosten bezahlbar zu halten.

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

1.2. Vermietungssituation

Der Wohnungsmarkt im Raum Bremen bleibt weiterhin angespannt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot deutlich, was sich insbesondere in der stark frequentierten Wohnberatung der ESPABAU zeigte. Aufgrund der hohen Nachfrage waren im Berichtsjahr zeitweise Aufnahmestopps in der Wohnraumvermittlung erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde auch die Wohnberatung vorübergehend geschlossen, um bereits registrierte Interessenten gezielter berücksichtigen zu können und eine effizientere Vergabe sicherzustellen.

Im Berichtsjahr wurde die Wohnraumvermietung vollständig neu aufgestellt und dabei weitgehend digitalisiert. Die im Jahr 2025 vorgesehene Umsetzung führt zu einem kundenfreundlicheren und transparenten Verfahren bei gleichzeitiger Reduzierung der Kosten.

Künftig sollen neben den Wohnungen auch die Stellplätze, Garagen und Gewerbeobjekte über dieses Verfahren vermittelt werden.

Wie im Geschäftsbericht 2023 angekündigt, hat sich die Anzahl der selbstbewirtschafteten Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zum 31. Dezember 2024 um weitere 75 Wohnungen von 350 auf 275 Wohneinheiten verringert. Auch im Jahr 2025 werden noch einmal 64 preisgebundene Wohnungen aus der Förderung genommen und der freien Vermietung zugeführt.

Neubauvorhaben in diesem Bereich sind voraussichtlich aufgrund der anstehenden Dekarbonisierung sowie der allgemeinen Kostenentwicklung im Bauhauptgewerbe und bei den Baustoffen nicht zu realisieren.

Der Begriff Dekarbonisierung steht für das Ersetzen von fossilen Brennstoffen (Gas und Heizöl) durch erneuerbare Energien (Sonne, Wind und Erdwärme), mit dem Ziel, Treibhausgasemissionen zu verringern oder ganz zu vermeiden. Dies betrifft unsere Heizzentralen und Einzelthermen.

Der durchschnittliche Preis für die Kaltmiete unserer Wohnungen im Geschäftsjahr 2024 liegt bei 6,40 EUR/m² und damit 0,07 EUR/m² höher als im Geschäftsjahr 2023. Das zeigt, dass wir unserer Verantwortung in der Mietpreisgestaltung gegenüber unseren Genossenschaftsmitgliedern gerecht werden.

Im Bereich der Nebenkosten können wir berichten, dass im Mittel aller Grundstücke die Grundsteuerreform nicht zu einer großen Kostensteigerung geführt hat. Grundsätzlich müssen wir uns aber auf weiter steigende Kosten bei der Energie und bei der CO₂-Bepreisung einstellen.

Die Gesamtforderungen aus der Vermietung betragen im Jahr 2024 TEUR 363,3 und sind somit im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 348,2) leicht angestiegen. Gründe dafür sind, dass es bei verstorbenen Mieterinnen und Mietern zu vermehrten Erbausschlagungen kommt. Somit werden die Rückstände nicht übernommen. Die Zahl der Privatinsolvenzen nimmt ebenfalls zu.

1.3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Wie im Geschäftsbericht 2023 erwähnt, haben wir im Jahr 2024 unsere Häuser in der Ahrlingstraße 17–19 (acht Wohnungen) und in der Hammersbecker Straße 49–51 (zwölf Wohnungen) energetisch modernisiert. Die dafür angefallenen Kosten belaufen sich auf insgesamt TEUR 1.907,5. Dort haben wir die Fassade, die Fenster, das Dach und die Heizungstechnik umfangreich modernisiert. Besonders erwähnenswert ist hierbei die Umstellung der Beheizung auf Luftwärmepumpen. Den Strom für diese Anlagen beziehen wir aus einer ebenfalls neu installierten Photovoltaikanlage.

Des Weiteren haben wir mit der angekündigten Dekarbonisierung im Stadtgebiet Sebaldsbrück begonnen. Dort haben wir in die energetische Modernisierung für den ersten Abschnitt der Saarburger Straße 12, 14, 16 sowie Saarburger Straße 18–20, 22a–c einen Betrag von TEUR 2.083,2 investiert. Für diese Maßnahmen wurden Finanzierungsmittel aus einem KFW-Programm gewährt.

Weiter haben wir, wie in jedem Jahr, unser Augenmerk auf unsere Bestandswohnungen gelegt und werden für laufende und geplante Instandhaltungen (zum Beispiel Dacharbeiten, Zählererneuerungen und Heizungsarbeiten) TEUR 2.942,1 für das Folgejahr bereitstellen.

Ausblick

Im Jahr 2025 konzentrieren wir uns weiterhin auf die Dekarbonisierung im Stadtgebiet Sebaldsbrück im Bereich der Saarburger Straße.

1.4. Spareinlagen

Der Spareinlagenbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5.284,9 erhöht. Damit beträgt er zum Ende des Berichtszeitraumes TEUR 93.041,4.

Das Jahr 2024 begann mit einem Zinshoch am Kapitalmarkt, was auch für die ESPABAU einen erhöhten Zulauf an Spareinlagen bedeutete. Um das Spargeschäft marktgerecht zu halten, reagierte die ESPABAU bereits frühzeitig auf die erste anstehende Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) im Sommer und senkte die Zinsen das erste Mal im April 2024. Diese Zinssätze konnte die ESPABAU dann über den Rest des Jahres halten. Dies hatte vor allem Richtung Jahresende erneut einen erhöhten Zulauf an Spareinlagen zur Folge, nachdem die EZB den Leitzins mehrfach gesenkt hatte. Eine weitere Zinssatzsenkung war dann für das neue Jahr vorgesehen. Insgesamt war die ESPABAU wieder sehr attraktiv für ihre Sparer.

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 Zinsfestschreibungszeiträumen angeboten. Für das Jahr 2024 wurde eine durchschnittliche Verzinsung von 1,79 Prozent ermittelt (Vorjahr: 0,80 Prozent).

1.5. Genossenschaftsanteile

Die Mitgliederbewegungen des Geschäftsjahres 2024 folgten dem Vorjahrestrend und weisen eine rückläufige Entwicklung des Mitgliederbestands und der dazugehörigen Geschäftsanteile aus.

Dem Zugang von insgesamt 249 Neumitgliedern und 1.684 gezeichneten Anteilen steht ein Abgang von 310 Mitgliedern und 5.983 Anteilen entgegen.

Das Geschäftsguthaben vermindert sich im Vergleich zum Vorjahr somit um TEUR 1.108,1 auf TEUR 23.028,2.

Der rapide Rückgang der Geschäftsanteile bestätigt den Trend aus 2023, in dem bereits viele Kapitalanleger eine große Zahl an Geschäftsanteilen gekündigt haben. Gründe hierfür fanden und finden sich in der Veränderung des Kapitalmarkts. Steigende Zinsen und eine konservative, gleichbleibende Dividende haben bei den Anlegern für ein Umdenken und eine anderweitige Anlageorientierung gesorgt.

Auffällig ist jedoch, dass die durchschnittliche Anzahl der neu erworbenen Anteile pro Mitglied im Vergleich zum Vorjahr von 5,2 auf 6,8 deutlich angestiegen ist. Eine Erklärung für diese positive Entwicklung findet sich in dem Vorstandsbeschluss aus September 2023, dem zufolge ab 01.11.2023 die maximale Anzahl zeichenbarer Geschäftsanteile pro Mitglied von 20 auf 30 Anteile angehoben wurde. Diese Möglichkeit haben einige unserer Genossinnen und Genossen genutzt, um ihr Geschäftsguthaben bei der ESPABAU zu erhöhen. Zusätzlich haben wir hierdurch einige Neumitglieder für unsere Genossenschaft gewinnen können.

Mit Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025 ist eine deutliche Abschwächung der Zahl der gekündigten Anteile zu verzeichnen.

1.6. Unternehmensentwicklung

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2024 wurden auf der Grundlage der Vorjahreszahlen geplant. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

Kennzahl	PLAN (TEUR)	IST (TEUR)	
	2024	2024	2023
Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen	17.073,2	17.012,9	16.790,4
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.825,0	2.605,9	3.173,7
Zinsaufwendungen	3.054,7	3.056,9	1.926,7
Jahresüberschüsse	877,0	945,3	2.519,7

Die Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich der Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 222,6 gestiegen und weisen zu dem Planansatz lediglich eine geringe Abweichung von TEUR 60,3 auf. Positiv wirken sich die Erlösschmälerungen aus, welche im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 159,0 gesunken sind.

Die Aufwendungen für die Instandhaltungen durch Fremdunternehmen waren im Wirtschafts- und Finanzplan mit TEUR 2.825,0 berücksichtigt und fielen im Vergleich zu den Ist-Kosten um TEUR 219,1 geringer aus. Ursächlich ist im Bereich der laufenden Instandhaltung die niedrige Fluktuation im Bestand.

Die Zinsaufwendungen liegen lediglich TEUR 2,2 über dem Planansatz und haben sich gegenüber dem Vorjahreswert um TEUR 1.130,2 erhöht. Dies liegt an dem Anstieg des Spareinlagenbestands sowie der höheren Durchschnittsverzinsung.

Gegenüber dem Planansatz von TEUR 877,0 ist der Jahresüberschuss um TEUR 68,3 leicht höher ausgefallen und beträgt TEUR 945,3. Die Zinserträge von TEUR 318,5 haben sich positiv auf das Ergebnis ausgewirkt, während die Steuern vom Einkommen und Ertrag mit TEUR 84,5 den Jahresüberschuss negativ beeinflussen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft im Berichtsjahr positiv.



In der Hammersbeckerstraße 49–51 wurden die Fassade, die Fenster, das Dach und die Heizungstechnik umfangreich modernisiert. Das Objekt wird nun mit einer Luftwärmepumpe beheizt. Den Strom für diese Anlage liefert die neu installierte Photovoltaikanlage.



2. Wirtschaftsbericht

Bestand der bewirtschafteten Einheiten zum 31. Dezember 2024

3.234	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 Zusammenlegung) Thielenstraße 34, Bremen-Findorff

Im Geschäftsjahr 2024 betrug der Bestand insgesamt 3.234 Wohnungen und hat sich somit um eine Wohnung vermindert. Dieses ist auf die Zusammenlegung von zwei Wohnungen zurückzuführen.

Um den Wohnkomfort für unsere Mitglieder zu verbessern und den aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz gerecht zu werden, wurden im Jahr 2024 erhebliche Mittel bereitgestellt. Insgesamt flossen TEUR 5.919,4 (Vorjahr: TEUR 3.572,2) in energetische Maßnahmen und Modernisierungsprojekte. Zusätzlich wurden für Instandhaltungsmaßnahmen (inklusive Versicherungsschäden) – ausgeführt durch Fremdunternehmen – TEUR 2.605,8 (Vorjahr: TEUR 3.173,8) aufgewendet, was einem Aufwand von 12,86 EUR/m² (Vorjahr: 15,65 EUR/m²) entspricht.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 standen insgesamt 71 Wohnungen (Vorjahr: 68) leer, was einer Leerstandsquote von 2,2 Prozent entspricht. Davon entfallen 15 Wohnungen auf den Breitenbachhof in Bremen-Gröpelingen, für den derzeit eine umfassende Modernisierung geplant ist. Im Zuge dieser Maßnahme wird geprüft, ob ein Dachgeschossausbau realisierbar ist. Zudem befindet sich eine Wohnung im Ortsteil Sebaldsbrück im Leerstand aufgrund einer geplanten Veräußerung. Eine weitere Wohnung in Sebaldsbrück wird derzeit als Baubüro für laufende Modernisierungsmaßnahmen genutzt, um die Bauarbeiten in diesem Bereich zu unterstützen.

Darüber hinaus befanden sich 19 Wohnungen (Vorjahr: 27) wegen laufender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorübergehend im Leerstand. Diese Maßnahmen dienen der langfristigen Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums sowie der Anpassung an aktuelle Wohnstandards. Weitere Wohnungen standen leer, weil zunächst die Erben der verstorbenen Mieterinnen und Mieter ermittelt werden mussten.

Die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes zeigte im Jahr 2024 eine leichte Absenkung. Es wurden 152 Kündigungen durch Mieterinnen und Mieter (Vorjahr: 182) und neun Kündigungen durch die ESPABAU (Vorjahr: 15) vorgenommen. Die Fluktuationsquote lag zum Jahresende bei 6,2 Prozent (Vorjahr: 8,3 Prozent). Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt 201 neue Mietverträge abgeschlossen (Vorjahr: 267), was die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum bei der ESPABAU verdeutlicht.

2.1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist durch folgende Eckdaten geprägt:

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	190.506,8	88,6	190.178,6	88,8	328,2
Finanzanlagen	17,3	0,0	64,2	0,0	-46,9
Mittelfristige Aktiva	227,1	0,1	208,6	0,1	18,5
Kurzfristige Aktiva	24.375,2	11,3	23.668,6	11,1	706,6
Gesamtvermögen	215.126,4	100,0	214.120,0	100,0	1.006,4

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	53.263,1	24,8	54.110,6	25,3	-847,5
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden und Rentenverpflichtung	58.957,5	27,4	61.080,0	28,5	-2.122,5
Mittelfristige Rückstellungen	53,8	0,0	55,5	0,0	-1,7
Spareinlagen	83.737,3	38,9	78.980,9	36,9	4.756,4
Übrige mittelfristige Passiva	206,4	0,1	211,4	0,1	-5,0
Kurzfristige Passiva	18.908,3	8,8	19.681,6	9,2	-773,3
Gesamtkapital	215.126,4	100,0	214.120,0	100,0	1.006,4

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig von 88,8 Prozent der Bilanzsumme auf 88,6 Prozent gesunken. Somit beträgt die Gesamtveränderung dieser Position TEUR 328,2. Den Schwerpunkt bilden hier mit 91,5 Prozent die Grundstücke mit Wohnbauten, deren Wert sich um TEUR 944,7 erhöhte. Dieses resultiert aus Investitionen von TEUR 5.775,1 und planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 4.830,4. An Bauvorbereitungskosten sind TEUR 134,1 angefallen, wovon TEUR 1,9 in die fertiggestellten Maßnahmen umgebucht wurden.

Das kurzfristige Umlaufvermögen beträgt 11,3 Prozent der Bilanzsumme und hat sich gegenüber dem Vorjahr (11,1 Prozent) leicht erhöht. Die Zunahme von TEUR 706,6 beruht hauptsächlich auf dem Anstieg der Wertpapierbestände. Ebenso wirkt sich die Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen aus.

Auf der Kapitalseite ist eine Veränderung des Eigenkapitals von TEUR 847,5 festzustellen, welches auf die Entwicklung des Geschäftsguthabens zurückzuführen ist. Ebenso hat sich der Jahresüberschuss auf TEUR 945,3 vermindert, welcher jedoch über dem Planwert liegt.

Die Dauerschulden und Rentenverpflichtungen sind im Vergleich zum Vorjahr (28,5 Prozent) aufgrund von planmäßigen Tilgungen von TEUR 2.122,5 auf 27,4 Prozent gesunken.

Die Spareinlagen wurden zu 90,0 Prozent dem lang- und mittelfristigen Fremdkapital zugeordnet und haben sich durch die allgemeine Zinsentwicklung um TEUR 4.756,4 erhöht. Die restlichen Spareinlagen von 10,0 Prozent wurden den kurzfristigen Passiva zugeordnet.

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen war am 31. Dezember 2024 zu 27,9 Prozent durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Vermögenslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Spareinrichtung

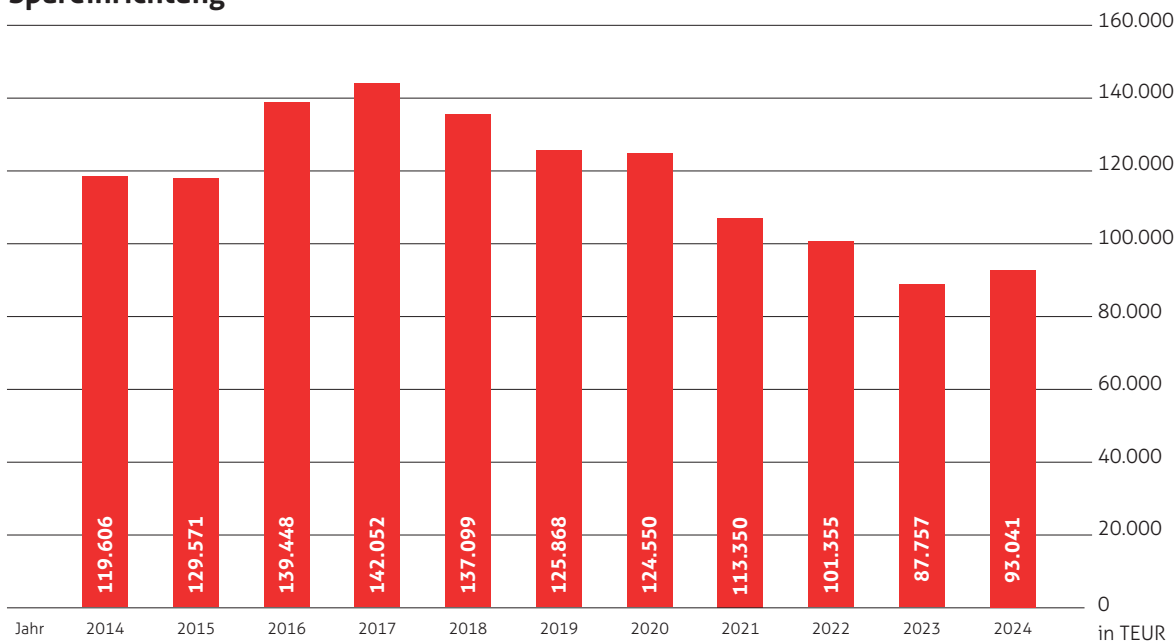


Diagramm: Gesparte Gelder

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.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um TEUR 1.953,6 erhöht und beträgt im Geschäftsjahr 2024 insgesamt TEUR 9.445,1. Der Cashflow reichte aus, um die Dividendenausschüttung von TEUR 755,1 an unsere Mitglieder vorzunehmen. Zudem konnten hieraus die Zahlungsverpflichtungen für planmäßige Tilgungsleistungen von TEUR 2.132,2 erfüllt sowie außerplanmäßige Tilgungen von TEUR 1.974,4 geleistet werden. Der verbleibende Cashflow von TEUR 4.583,4 floss überwiegend in die Modernisierungen unserer Bestandsimmobilien.

Demzufolge wurde der Cashflow aus Investitionstätigkeit wesentlich durch die erfolgten Investitionen (zum Beispiel Wärmedämmungsmaßnahmen und Wohnungseinzelmodernisierungen) von TEUR 6.024,3 beeinflusst. Andererseits konnten jedoch Einzahlungen aus dem Abgang von Finanzanlagen von TEUR 197,3 und auch Zinserträge von TEUR 318,6 vereinnahmt werden, die vorwiegend auf die Wertpapieranlagen zurückzuführen sind. Auf den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit wirkten sich der Zugang von Spareinlagen (unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Zinszahlungen) in Höhe von TEUR 3.623,1 positiv aus.

Letztlich hat sich der Bestand unserer Finanzmittel – verglichen mit dem Vorjahr – um TEUR 33,9 erhöht und beträgt zum Jahresende TEUR 5.121,4.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Einnahmen von Nutzungsentgelten und die laufende 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 2024		Vorjahr 2023	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss		945,3		2.519,7
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.723,2		5.625,3	
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-117,0		-493,7	
Zunahme (+) / Abnahme der langfristigen Rückstellungen (-)	-1,7		11,5	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,0		1,0	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3,4		-699,3	
Erträge aus abgegrenzten Baukostenzuschüssen	-6,6		-6,6	
Zinsanteil an der Rentenverpflichtung	9,7		13,3	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	-197,3	5.414,7	-172,5	4.279,0
A Cashflow nach DVFA/SG*		6.360,0		6.798,7
Zunahme (+) / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (-)	136,4		-72,5	
Zunahme (+) / Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens (-)	0,0		-4,4	
Zunahme der sonstigen Aktiva (-) / Abnahme der sonstigen Aktiva (+)	-194,0		-243,9	
Abnahme der sonstigen Passiva (-) / Zunahme der sonstigen Passiva (+)	560,5		-574,9	
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.727,6		1.683,0	
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	84,5		132,1	
Ertragsteuerzahlungen	-229,9	3.085,1	-226,6	692,8
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		9.445,1		7.491,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-30,4		-198,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		0,0		3.020,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-6.024,3		-3.967,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		197,3		172,5
Einzahlungen / Auszahlungen aufgrund von Wertpapieren		-211,8		1.876,0
Erhaltene Zinsen		318,6		229,3
C Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-5.750,6		1.132,3
Veränderung der Geschäftsguthaben		-1.037,6		-764,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		0,0		15.274,4
Planmäßige Tilgungen		-2.132,2		-2.004,3
Außerplanmäßige Tilgungen		-1.974,4		-1.448,0
Veränderung der Spareinlagen		3.623,1		-14.299,9
Gezahlte Zinsen		-1.384,4		-1.210,8
Auszahlung der Dividenden		-755,1		-765,5
D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-3.660,6		-5.218,8
E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)		33,9		3.405,0
F Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes				
Flüssige Mittel am Ende des Jahres		5.121,4		5.087,5
*) DVFA/SG				
Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/ Schmalenbach-Gesellschaft				

2.3. Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderungen TEUR
Umsatzerlöse aus			
der Bewirtschaftungstätigkeit	23.439,8	22.563,3	876,5
anderen Lieferungen und Leistungen	171,3	163,7	7,6
Bestandsveränderungen	491,3	555,6	-64,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	434,8	308,8	126,0
Gesamtleistung	24.537,2	23.591,4	945,8
Sonstige Betriebserträge	217,7	390,9	-173,2
Betriebsleistung	24.754,9	23.982,3	772,6
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-9.059,7	-8.940,3	-119,4
Personalaufwand	-4.233,8	-3.872,1	-361,7
Abschreibungen	-5.723,2	-5.625,3	-97,9
Sonstige Betriebsaufwendungen	-1.627,8	-1.744,7	116,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.889,3	-1.793,9	-1.095,4
Sonstige Steuern	-768,8	-774,9	6,1
Betriebsergebnis	452,3	1.231,1	-778,8
Finanzergebnis	374,0	673,2	-299,2
Operatives Ergebnis	826,3	1.904,3	-1.078,0
Neutrales Ergebnis	203,4	747,6	-544,2
Ergebnis vor Steuern	1.029,7	2.651,9	-1.622,2
Steuern vom Einkommen	-84,4	-132,2	47,8
Jahresüberschuss	945,3	2.519,7	-1.574,4

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 den Vorjahren wurde die Gesamtleistung im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt. Diese stellten somit einen wichtigen Teil unserer Ertragslage dar und sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 876,5 gestiegen.

Die Sollmieten sind ähnlich wie im Vorjahr um weitere TEUR 63,6 gestiegen. Dieses Ergebnis resultiert aus Mehreinnahmen bei Wiedervermietungen infolge von Mietanpassungen an die geplante Zielmiets. Der Rückgang der Erlösschmälerungen in Höhe von TEUR 160,1 wirkte sich insgesamt positiv aus. Die Veränderung der Gesamtleistung von TEUR 945,8 entwickelte sich weiterhin vorteilhaft.

Das Betriebsergebnis wurde maßgeblich durch die Veränderung der Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.095,4 beeinflusst. Diese Entwicklung resultiert aus dem steigenden Spareinlagenbestand und dessen höherer Verzinsung. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang des Betriebsergebnisses um TEUR 778,8, was die Auswirkungen des veränderten Zinsumfeldes deutlich widerspiegelt. Im Finanzergebnis des Geschäftsjahres wurden durch die Bewertung der Wertpapieranlagen Erträge aus Zuschreibungen und Verkäufen in Höhe von TEUR 335,8 erzielt. Trotz dieser Erträge ist das Finanzergebnis um TEUR 299,2 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Das Neutrale Ergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 544,2 niedriger, da im Geschäftsjahr keine Anlagenverkäufe stattfanden, die im Vorjahr zu einer Erhöhung beigetragen hatten. Unter Berücksichtigung aller Veränderungen ist zum Ende des Geschäftsjahres 2024 ein positiver Jahresüberschuss von TEUR 945,3 gegenüber der Planung von TEUR 877,0 festzustellen.



In der Saarburger Straße sind die ersten Wohnhäuser 2024 fertig saniert worden. Sie bekamen neue Dächer, einen neuen Anstrich und moderner gestaltete Eingangsbereiche.



3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht 2024

Die Erwartungen an unsere Genossenschaft sind vielfältig. Unsere Mieter erwarten bezahlbaren und sicheren Wohnraum, unsere Mitglieder und Sparer erwarten angemessene Renditen, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erwarten zukunftssichere Jobs, die Gesellschaft erwartet Engagement und der Staat erwartet die Erfüllung aller Vorgaben. Der beste Weg, die Erwartungen einzulösen, ist, unsere Genossenschaft wirtschaftlich erfolgreich und nachhaltig aufzustellen. Mit unserer Geschäfts- und Risikostrategie, dem dazugehörigen Finanz- und Wirtschaftsplan und unserem Risikomanagement haben wir die Weichen dafür gestellt.

Chancen und Risiken frühzeitig erkennen

Unser Risikomanagement basiert auf einem umfassenden Instrumentarium. Neben dem internen Kontrollsystem spielt das Controlling eine zentrale Rolle. Die organisatorischen Maßnahmen folgen den Prinzipien Transparenz, Vier-Augen-Prinzip und Funktionstrennung. Schriftliche Dienst- und Arbeitsanweisungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen liegen vor. Unser Risikomanagementsystem dient dazu, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und zu steuern.

Ein externer Dienstleister führt die jährliche interne Revision durch, um unter anderem eine unabhängige Bewertung unserer Prozesse sicherzustellen. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden über das Prüfungsergebnis informiert.

Finanzrisiken

Die Genossenschaft ist nicht von Währungsrisiken betroffen, da alle Verbindlichkeiten in der Euro-Währung bestehen. Unser Anlagevermögen wird durch Eigenkapital, Spareinlagen der Mitglieder und Kapitalmarktdarlehen finanziert. Durch frühzeitige Kreditaufnahmen zu moderaten Zinssätzen ist das Zinsänderungsrisiko als gering einzustufen. Die langfristigen Darlehen sind überwiegend mit fester Zinsbindung versehen und dinglich gesichert. Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung wird die Ertragslage beeinträchtigt und weiteres Wachstum durch Neubauten oder Immobilienkäufe erschwert. Der langfristige Wirtschaftsplan fokussiert sich daher auf energetische Modernisierungen und Instandhaltungen.

Wesentliche Liquiditätsrisiken sind nicht erkennbar, da regelmäßige Mieteinnahmen gesichert sind.

Nachhaltigkeitsrisiken (ESG-Risiken)

Nachhaltigkeitsrisiken entstehen durch gesetzliche Anforderungen, Umweltveränderungen und soziale Faktoren. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Verpflichtungen für den Gebäudesektor stellen erhebliche Herausforderungen dar.

Zudem bestehen Risiken in der Umsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere durch steigende Kosten für Baumaterialien und mögliche Verzögerungen aufgrund regulatorischer Anforderungen. Die langfristige Einhaltung der Klimaziele bis 2045 erfordert erhebliche Investitionen, die sich auf die finanzielle Planung auswirken. Zusätzlich gäbe es ein Reputationsrisiko, falls Nachhaltigkeitsziele nicht wie geplant erreicht werden.

Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde abgeschlossen. Des Weiteren ist die sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, fertiggestellt. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken sind dabei berücksichtigt worden. Wir nehmen die Herausforderung an, alle Mittel sowohl unter technischen als auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit klaren energetischen Vorgaben richtig einzusetzen. Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (energetische Modernisierungen wie Wärmedämmung, Heizungsoptimierung, Austausch von Fenstern) in Höhe von TEUR 6.262,4 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen in Höhe von TEUR 7.461,5 vorgesehen.

Geopolitische Risiken

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine und des Konflikts zwischen Israel und der Hamas belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland erheblich. Steigende Bau- und Finanzierungskosten führen zu Unsicherheit bei Investitionen. Zudem bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Energiepreise, die sich direkt auf die Betriebskosten unserer Bestände auswirken können.

Weiter kommt es – insbesondere in Folge des Kriegs in der Ukraine und mit dem Ausgang der Wahlen in den USA zu Unsicherheiten über die langfristige Orientierung amerikanischer Sicherheits- und Außenpolitik – zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte. Die mit den geopolitischen Entwicklungen verbundenen Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Kalkulatorische Risiken

Verzögerungen bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können zu zusätzlichen Kostensteigerungen führen. Baukosten steigen weiterhin und ein Anstieg der Mietausfälle ist möglich. Ein Projektcontrolling minimiert diese Risiken. Zudem besteht das Risiko, dass geplante Einsparungen durch energetische Modernisierungen nicht in dem erwarteten Maß realisiert werden können.

Diese möglichen Verläufe haben sich im vergangenen Jahr allerdings nicht überdeutlich gezeigt. Darüber hinaus müssen wir weiterhin mit einem Anstieg der Mietausfälle 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

Zinsschwankungen können kurzfristige Finanzverbindlichkeiten beeinflussen, allerdings sind diese Risiken für die ESPABAU als gering einzustufen. Die Anlagestrategie legt den Fokus auf Sicherheit und den Kapitalerhalt. Aufgrund der Anleihenkursentwicklung in der Vergangenheit wird verstärkt in Tages- und Festgelder investiert.

Die Anlagestrategie dient als verbindliche Vorgabe 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. Sie zeigt die Überwachungsmechanismen und die Risiken für die handelsrechtliche Betrachtung. Die Anlagestrategie wird kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls den geänderten Marktbedingungen angepasst.

Volkswirtschaftliche Risiken

Hohe Anforderungen (beispielsweise durch die Dekarbonisierung bis spätestens zum Ende des Jahres 2045 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen jährlich) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten politische Beschlüsse zum Mietrecht beziehungsweise zur Reduzierung der Mietanpassungsmöglichkeiten. Dazu kommen die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten beziehungsweise Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen.

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

Risiken durch steigende Energie- und Verbraucherpreise

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 Prozent (im Vorjahr 5,9 Prozent). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt gegenüber dem Vorjahresmonat 2,6 Prozent). Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preisanhebungen, sodass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zwei-Prozent-Marke gerechnet wird.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 Prozent (davor plus 5,3 beziehungsweise plus 29,7 Prozent). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 Prozent (davor plus 14 Prozent). Erdgas kostete 3,5 Prozent, Strom 6,4 Prozent und leichtes Heizöl 3,9 Prozent weniger. Kraftstoffe waren um 3,2 Prozent günstiger.

Kostensteigerungen erhöhen die Bruttowarmmiete und können zu Zahlungsausfällen führen. Durch energetische Modernisierungen versuchen wir, diese Belastungen für unsere Mieter abzumildern.

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. Davon umfasst sind 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 2025) folgende Entwicklung:

Die Genossenschaft ist dabei, ihr Risikomanagement weiter zu entwickeln. So können Frühwarnsignale schnellstmöglich erkannt werden. Die Risikobewertung ist vielschichtiger geworden. Klassische Risiken lassen sich in der Regel einfacher quantifizieren. Nachhaltigkeitsrisiken (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 (zum Beispiel Überschwemmungen und Erdbeben) sowie den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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 prüfen, um im Idealfall Mehrwerte zu generieren, Kosten und Ressourcen einzusparen und letztlich durch diese Maßnahmen den CO₂-Fußabdruck zu minimieren.

Ein erster großer Schritt wird bereits bis zum April 2025 umgesetzt: Der Prozess für die Anbahnung von Wohnungsvermietungen wird von der Bewerbung um die Wohnung bis zur Vergabe weitgehend digital abgebildet.

Der große Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsentgelten (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. Für das Spargeschäft gehen wir auch im kommenden Geschäftsjahr von einer geplanten, weiter abnehmenden Entwicklung aus, die sich auf einem Niveau von rund TEUR 92.000,0 einpendeln wird.

In unserer Planrechnung ist hervorzuheben, dass selbst pessimistischste Berechnungen, die hohe Belastungen aus der Dekarbonisierung ausweisen, zeigen, dass die Genossenschaft in ihrer Substanz nicht gefährdet ist und dass wir die langfristige Existenz unserer Wohnungsgenossenschaft sichern können. Dabei haben wir die bisherigen Berechnungen des zehnjährigen Wirtschafts- und Finanzplanes jetzt bis zum Jahr 2045 ausgedehnt. Denn bis zu diesem Jahr haben wir planmäßig alle Maßnahmen abgeschlossen, die zu einem dekarbonisierten Immobilienbestand notwendig sind.

Langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung

Unsere langfristige Planung bis 2045 gewährleistet einen umfassenden wirtschaftlichen Überblick über die Investitionen für die vollständige Umsetzung unserer Klimaroadmap. Sie umfasst alle notwendigen Maßnahmen zur Dekarbonisierung und ermöglicht es uns, frühzeitig den Bedarf an liquiden Finanzmitteln zu identifizieren.

Dank gilt der Belegschaft

Eine flexible und angemessene Reaktion auf alle Ereignisse ist der Schlüssel zur erfolgreichen Bewältigung von Krisen. Dabei stützen wir uns unter anderem auf unser Risikomanagementsystem. Ein entscheidender Faktor in diesen herausfordernden Zeiten bleibt jedoch unsere Belegschaft. Durch ihren Einsatz haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter maßgeblich dazu beigetragen, den Betrieb nicht nur aufrechtzuerhalten, sondern auch für Notfälle bestens gerüstet zu sein. Sie sind der Garant dafür, dass wir den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen gewachsen sind. In den vergangenen sechs Jahren hat unsere Genossenschaft bewiesen, dass sie auch in schwierigen Situationen stabil und gut aufgestellt ist, um Krisen erfolgreich zu meistern.

Die Genossenschaft ist auf einem guten Weg, Veränderungen anzunehmen, positiv zu gestalten und Chancen zu nutzen, um die Tradition der ESPABAU durch moderne Ansätze weiterzuführen und zu bereichern.

Kennzahl	IST (TEUR)	PLAN (TEUR)	
	2024	2025	2026
Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen	16.989,5	17.122,3	17.686,5
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.605,9	2.942,1	3.338,0
Zinsaufwendungen	3.056,9	3.060,4	3.028,3
Jahresüberschüsse	945,3	689,1	835,0

Bremen, 08. April 2025

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand

Marc Bohn (Vorsitzender)

Dieter Focke

Ralf Lindemann



Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	195.907,37	195.907,37	266.055,48
			266.055,48
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	174.304.286,11		173.359.551,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.215.307,90		14.764.596,76
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	134.733,55		88.300,55
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	785.868,71		961.539,50
7. Bauvorbereitungskosten	433.655,53	190.310.896,04	301.477,19
			189.912.509,29
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	13.500,00		60.375,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	17.302,00	3.802,00
			64.177,00
Anlagevermögen insgesamt		190.524.105,41	190.242.741,77
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	42.224,81		42.186,02
2. Unfertige Leistungen	6.606.630,99		6.115.304,70
3. Andere Vorräte	581.848,70	7.230.704,50	668.372,92
			6.825.863,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	363.337,06		348.170,78
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.884,55		5.603,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände	593.073,87	963.295,48	656.521,93
			1.010.295,94
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		11.262.860,48	10.933.999,92
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.121.420,58	5.087.482,29
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	3.348,37		4.308,65
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.697,28	24.045,65	15.345,84
			19.654,49
BILANZSUMME		215.126.432,10	214.120.038,05

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.360.060,00		1.100.067,83
2. der verbleibenden Mitglieder	23.028.200,00		24.136.320,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	116.220,00	24.504.480,00	305.760,00
			25.542.147,83
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.246.000,00		4.146.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 100.000,00 (Vorjahr EUR 260.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	16.000.000,00	25.246.000,00	15.500.000,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt EUR 500.000,00 (Vorjahr EUR 0,00)			24.646.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.667.394,13		1.662.735,72
2. Jahresüberschuss	945.261,28		2.519.721,54
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	100.000,00	3.512.655,41	260.000,00
			3.922.457,26
Eigenkapital insgesamt		53.263.135,41	54.110.605,09
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	7.455,69		30.189,69
2. Sonstige Rückstellungen	852.436,31	859.892,00	717.739,81
			747.929,50
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.362.884,47		62.443.041,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	594.616,32		611.738,80
3. Spareinlagen	93.041.424,78		87.756.509,73
4. Erhaltene Anzahlungen	6.281.271,38		7.104.692,29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	170.614,63		144.225,02
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.850.569,62		647.792,58
6. Sonstige Verbindlichkeiten	494.322,46	160.795.703,66	337.677,29
			159.045.677,52
– davon aus Steuern EUR 271.702,98 (Vorjahr EUR 139.478,42)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.647,02 (Vorjahr EUR 6.394,35)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		207.701,03	215.825,94
BILANZSUMME		215.126.432,10	214.120.038,05

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	23.441.225,63		22.567.654,50
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.338,23	23.612.563,86	163.685,13
			22.731.339,63
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.115.304,70		5.559.751,43
b) Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.606.630,99	491.326,29	6.115.304,70
			555.553,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		434.763,93	308.790,74
4. Sonstige betriebliche Erträge		774.946,99	1.857.469,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für die Bewirtschaftungstätigkeit	8.976.449,64		8.875.518,53
b) für andere Lieferungen und Leistungen	83.274,52	9.059.724,16	64.795,30
			8.940.313,83
ROHERGEBNIS		16.253.876,91	16.512.839,49
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.384.195,44		3.106.628,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	849.623,65	4.233.819,09	765.493,95
– davon für die Altersversorgung EUR 225.575,20 (Vorjahr EUR 214.178,54)			3.872.122,76
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.723.211,43	5.625.287,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.738.733,40	1.875.265,31
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	149,34		103,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	318.503,95	318.653,29	229.312,86
			229.416,16
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	21.374,51		15.372,35
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.056.873,45	3.078.247,96	1.926.712,00
			1.942.084,35
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		84.463,59	132.140,71
14. Ergebnis nach Steuern		1.714.054,73	3.295.354,93
15. Sonstige Steuern		768.793,45	775.633,39
16. Jahresüberschuss		945.261,28	2.519.721,54
17. Gewinnvortrag		2.667.394,13	1.662.735,72
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		100.000,00	260.000,00
BILANZGEWINN		3.512.655,41	3.922.457,26



Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 GnR 326 HB eingetragen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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 die Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Diese trat am 1. Juli 2023 in Kraft und ist erstmals auf Jahresabschlüsse für Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. Dezember 2023 beginnen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 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 267,9 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdauermethode 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 1000 Euro, die nach dem 31. Dezember 2017 angeschafft wurden, werden gemäß § 6 Abs. 2a 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 15,6 auf TEUR 11,5 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen haben sich von TEUR 817,3 auf TEUR 935,1 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden beziehungsweise Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von TEUR 7,9 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 1,96 Prozent, abgezinst (§ 253 Abs. 2 HGB). Der Zinssatz wird jeweils von der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekanntgegeben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) passiviert. Eine Rentenzahlungsverpflichtung (EUR 594.616,32) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 1,89 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	363.337,06	223.793,83	202.095,73
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.884,55	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	593.073,87	0,00	0,00
Gesamtbetrag	963.295,48	223.793,83	202.095,73

Unter »Sonstige Rückstellungen« sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungsart	EUR
Ausstehende Betriebs- und Heizkosten	372.418,31
Prüfungs- und Abschlusskosten	226.800,00
Urlaubsüberhänge	115.900,00
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 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	877.029,18	30.459,37	7.485,10	0,00	900.003,45
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	877.029,18	30.459,37	7.485,10	0,00	900.003,45
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	269.172.381,00	5.773.164,36	0,00	1.948,41	274.947.493,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.434.173,59	0,00	0,00	0,00	22.434.173,59
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99	0,00	0,00	0,00	209.483,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.560,25	0,00	0,00	0,00	227.560,25
5. Technische Anlagen und Maschinen	266.036,66	57.715,00	0,00	0,00	323.751,66
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.564.122,81	59.339,31	15.114,14	0,00	3.608.347,98
7. Bauvorbereitungskosten	301.477,19	134.126,75	0,00	-1.948,41	433.655,53
Summe Sachanlagen	296.175.235,49	6.024.345,42	15.114,14	0,00	302.184.466,77
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	60.375,00	0,00	46.875,00	0,00	13.500,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	0,00	0,00	0,00	3.802,00
Summe Finanzanlagen	64.177,00	0,00	46.875,00	0,00	17.302,00
Summe des Anlagevermögens	297.116.441,67	6.054.804,79	69.474,24	0,00	303.101.772,22

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherung gewährte Grundpfandrechte

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr	
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.362.884,47	2.149.752,26	4.080.157,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	594.616,32	26.840,16	26.840,16
Erhaltene Anzahlungen	6.281.271,38	6.281.271,38	7.104.692,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	170.614,63	170.614,63	144.225,02
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.850.569,62	1.850.569,62	647.792,58
Sonstige Verbindlichkeiten	494.322,46	331.235,67	176.287,91
Gesamtbeträge	67.754.278,88	10.810.283,72	12.179.995,30
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten EUR 19.657.141,39			
b) von mehr als drei Monaten EUR 73.384.283,39	93.041.424,78		
Summe der Verbindlichkeiten	160.795.703,66		

Abschreibungen				Buchwerte	
(kumuliert) am 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	(kumuliert) am 31.12.2024	am 01.01.2024	am 31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
610.973,70	100.607,48	7.485,10	704.096,08	266.055,48	195.907,37
610.973,70	100.607,48	7.485,10	704.096,08	266.055,48	195.907,37
95.812.829,95	4.830.377,71	0,00	100.643.207,66	173.359.551,05	174.304.286,11
7.669.576,83	549.288,86	0,00	8.218.865,69	14.764.596,76	14.215.307,90
0,00	0,00	0,00	0,00	209.483,99	209.483,99
0,00	0,00	0,00	0,00	227.560,25	227.560,25
177.736,11	11.282,00	0,00	189.018,11	88.300,55	134.733,55
2.602.583,31	231.655,38	11.759,42	2.822.479,27	961.539,50	785.868,71
0,00	0,00	0,00	0,00	301.477,19	433.655,53
106.262.726,00	5.622.603,95	11.759,42	111.873.570,73	189.912.509,29	190.310.896,04
0,00	0,00	0,00	0,00	60.375,00	13.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.802,00	3.802,00
0,00	0,00	0,00	0,00	64.177,00	17.302,00
106.873.699,90	5.723.211,43	19.244,52	112.577.666,81	190.242.741,77	190.524.105,41

davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren von mehr als einem Jahr		davon mit Grundpfand- rechten gesichert
Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
9.615.599,17	46.597.533,04	56.213.132,21	58.362.884,47	58.362.884,47
107.360,64	460.415,52	567.776,16	584.898,64	594.616,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
163.086,79	0,00	163.086,79	161.389,38	0,00
9.886.046,60	47.057.948,56	56.943.995,16	59.109.172,49	58.957.500,79

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, Erträge aus Kursberichtigungen und dem Verkauf von Wertpapieren	1.465,8	557,1

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Die PBG Projektgesellschaft Borgfeld Beteiligungs GmbH sowie die PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG wurden aufgelöst. In beiden Fällen erfolgte die Schlussverteilung durch die Liquidatorin im Geschäftsjahr.

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 Sicherungsfonds 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 noch bestehenden Beteiligungsunternehmen (PGS Projektgesellschaft Stadtwerder Beteiligungs GmbH und PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG) liegen Planungsrechnungen sowie geprüfte Jahresabschlüsse vor. Aufgrund dieser Unterlagen sind Risiken der Inanspruchnahme derzeit nicht erkennbar.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden durchschnittlich 53 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmenden betrug:	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	20	12
Technische Mitarbeitende	3	0
Mitarbeitende Regiebetrieb, Wäscherei, Raumpflege sowie Hausmeistertätigkeit	12	6
Gesamtzahl der Beschäftigten	35	18
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2024	5	-

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 2024 waren sechs Auszubildende beschäftigt, von denen eine ihre Ausbildung mit Erfolg abgeschlossen hat. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die zielgerichtete Förderung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch kontinuierliche Weiterqualifizierungsmaßnahmen.

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

Entwicklung der Mitgliederzahl sowie der Zahl der Genossenschaftsanteile:

Mitgliederbewegung 2024	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	7.476	92.887
Zugänge	249	1.684
Abgänge	310	5.983
Endbestand	7.415	88.588

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 1.108.120,00 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
3. Lindemann, Ralf (ab 01.04.2024)

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. Lankenau, Flora
9. Lindemann, Ralf (bis 31.03.2024)
10. Timke, Ulf (ab 25.06.2024)

Gewinnverwendung

Die Verwendung des Bilanzgewinns wird wie folgt vorgeschlagen:

Gewinnverwendungsvorschlag	EUR
3 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01. Januar 2024	723.270,60
Einstellung in zweckgebundene Rücklagen	
a) für Mietausfall	70.000,00
b) für Umlagenausfall Heizkosten	100.000,00
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	30.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	2.589.384,81
Bilanzgewinn 2024	3.512.655,41

Bremen, 28. März 2025

ESPABAU

Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand

Marc Bohn (Vorsitzender)

Dieter Focke

Ralf Lindemann



Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers
zum Jahresabschluss 2024

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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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.



Die Dekarbonisierung des Wohnbestands wird planmäßig bis 2045 abgeschlossen sein. Derzeit werden im Stadtgebiet Sebaldsbrück Wohnhäuser energetisch saniert.



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 sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und 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 durch-

geführte 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen beziehungsweise das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft beziehungsweise dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, 10.04.2025

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer



Sanierungen in der Saarburger Straße in Sebaldsbrück: Erste Wohnhäuser haben unter anderem eine Fassadendämmung und einen neuen Anstrich bekommen.





Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 kam der Aufsichtsrat zu elf Sitzungen zusammen, davon zu neun ordentlichen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie zu zwei ordentlichen Aufsichtsratssitzungen.

Die Vertreterversammlung mit Gegenstand Jahresabschluss 2023 tagte am 25. Juni 2024.

Der Aufsichtsrat verzichtete auf die Bestellung von Ausschüssen.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand über die beabsichtigte Geschäftspolitik, andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung), der Unternehmensführung sowie – daraus abgeleitet – regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft berichten.

Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr 2024 seine durch Gesetz, Satzung und MaRisk normierte Überwachungs- und Kontrollfunktion ordnungsgemäß aus. Der Aufsichtsrat nahm jederzeit seine satzungsgemäße Aufgabe wahr, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu beraten.

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

Ein Schwerpunkt der Beratungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat waren die wirtschaftlichen, finanziellen und sachlichen Planungen der Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes, die sich über einen Planungszeitraum bis 2045 erstreckt. Der Aufsichtsrat überzeugte sich davon, dass der Vorstand die ESPABAU hierzu gut aufgestellt hat.

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 2024 sowie des Lageberichtes 2024 ist erst auf einen Zeitpunkt nach der Erstellung dieses Berichtes terminiert. Ein Schwerpunkt der Prüfung bildete auch hier die Planung der Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes. In einem Vorgespräch gab es von Seiten der Prüfer keine Einwände gegen die Planung. Unter dieser Prämisse bestätigten die Prüfer, dass für das Geschäftsjahr 2024 – wie in den vergangenen Jahren – mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk zu rechnen ist.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungskonform den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für das Geschäftsjahr 2024. Einwendungen gegen dessen Aufstellung ergaben sich nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungskonform den Vorschlag des Vorstandes 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 zu beschließen.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 4 ESPABAU-Satzung 2020

1. der Genosse Heiko Carstens
2. der Genosse Ulf Döhrmann
3. der Genosse Uwe Grote

aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl der Genossen Heiko Carstens und Ulf Döhrmann wird empfohlen.

Der Genosse Uwe Grote stellt sich nicht zur Wiederwahl. Zu seiner Entscheidung: Wegen der Beschränkung nach § 24 Abs. 4 Satz 6 ESPABAU-Satzung 2020 stünde Uwe Grote nicht mehr für die volle Amtsdauer von drei Jahren zur Verfügung.

Es ist in jedem Fall eine neue Person für ein Aufsichtsratsmandat zu wählen.

Der Aufsichtsrat dankt Uwe Grote für seine langjährige, stets sachliche, stets umsichtige und vor allem stets fördernde Wahrnehmung seines Aufsichtsratsmandates.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESPABAU sowie den Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2024 für das Wohl der Genossenschaft geleistete Tätigkeit.

Bremen, 7. April 2024

Der Aufsichtsrat
Thomas Behrens
Vorsitzender

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
Telefon: (0421) 377 57-0
Telefax: (0421) 377 57-477
E-Mail: mail@espabau.de
www.espabau.de

Gestaltung Inga Olsen | arneolsen.de|*sign*

Fotos Jörg Sarbach

Lektorat Catrin Frerichs

Druck müllerditzten GmbH

Auflage 300

