

Aktuell



ESPABAU MAGAZIN | 54. Jg. | August 2025

ESPABAU

Inklusive acht Seiten
Geschäftsbericht 2024 und
Vertreterversammlung

Sparen. Bauen. Wohnen.



Das geht alle an!

*Der ESPABAU-Vorstand
im Interview zur
Dekarbonisierung und
zu den notwendigen
Mietanpassungen*

Speisen wie zu Hause

*Gediegen einkehren
im Herman' Post*

*Der ESPABAU-Vorstand im Gespräch: (von links) Dieter Focke,
Marc Bohn und Ralf Lindemann mit Catrin Frerichs.*

EDITORIAL Liebe Mitglieder, liebe Leserin, lieber Leser,

in diesem Jahr fand unsere Vertreterversammlung planmäßig in Präsenz statt. Der Jahresabschluss

2024 wurde einstimmig festgestellt, ebenso der Vorschlag zur Gewinnverwendung. Auch Aufsichtsrat und Vorstand wurden für ihre Tätigkeit einstimmig entlastet.

Traditionell steht die Sommerausgabe unserer Mitgliederzeitschrift im Zeichen der Veröffentlichung des Jahres-

abschlusses (der vollständige Geschäftsbericht steht auf unserer Homepage unter www.espabau.de zum Download bereit) und des Rückblicks auf die Vertreterversammlung.

Diese Ausgabe ist jedoch aus einem weiteren, sehr wichtigen Grund von besonderer Bedeutung: Die Beiträge über die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes betrifft uns alle – ob bei Mietwohnungen oder Eigentum. Er zeigt, wie die ESPABAU gemeinsam mit ihren Bewohnerinnen und Bewohnern mit diesem komplexen Thema umgeht und welche Maßnahmen wir ergreifen, um ökologische Verantwortung und soziale Ausgewogenheit in Einklang zu bringen.

Wie im Vorjahr erscheint auch diese Ausgabe der *Aktuell* in gedruckter Form – aus Anlass der Veröffentlichung des Jahresabschlusses. Ansonsten wird unsere Mitgliederzeitschrift bis auf Weiteres ausschließlich digital auf unserer Homepage veröffentlicht. Mitglieder, die weiterhin ein gedrucktes Exemplar wünschen, können uns dies gerne in Textform mitteilen – wir senden es Ihnen selbstverständlich zu. Zusätzlich können Sie sich auf unserer Homepage in den Newsletter eintragen, um über neue Ausgaben informiert zu werden.

Der Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 945 Tausend Euro liegt nahe an unserer Planung. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat haben wir beschlossen, die Dividendenzahlung bei drei Prozent zu belassen und dies der Vertreterversammlung vorgeschlagen – die dem Vorschlag einstimmig gefolgt ist. Die Ausschüttung ist vollständig durch den Jahresüberschuss

gedeckt und berücksichtigt das aktuell gestiegene Zinsniveau.

Die energetische Modernisierung unseres Bestandes stellt eine große Herausforderung dar – für unsere Genossenschaft, unsere Mitglieder, unsere Mitarbeitenden, den Aufsichtsrat, den Vorstand sowie die planenden und ausführenden Partnerbetriebe. Dabei ist eines klar: Die gesetzlichen Vorgaben zur Erreichung der Klimaziele werden zu steigenden Wohnkosten führen – unabhängig davon, ob man zur Miete wohnt oder Eigentum besitzt.

Wir haben gemeinsam mit dem Aufsichtsrat einen Weg gefunden, diese notwendigen Maßnahmen mit bezahlbaren Nutzungsentgelten zu verbinden. Denn unsere Mieten sichern den Wohnraum – auch für kommende Generationen. Deshalb ist der Beitrag zur Dekarbonisierung mit den damit verbundenen Mietanpassungen ein zentraler Bestandteil dieser Ausgabe.

Auch im Namen meiner Vorstandskollegen Dieter Focke und Ralf Lindemann sowie des gesamten ESPABAU-Teams wünsche ich eine schöne und hoffentlich sonnige Sommerzeit!

Herzliche Grüße



Euer Marc Bohn



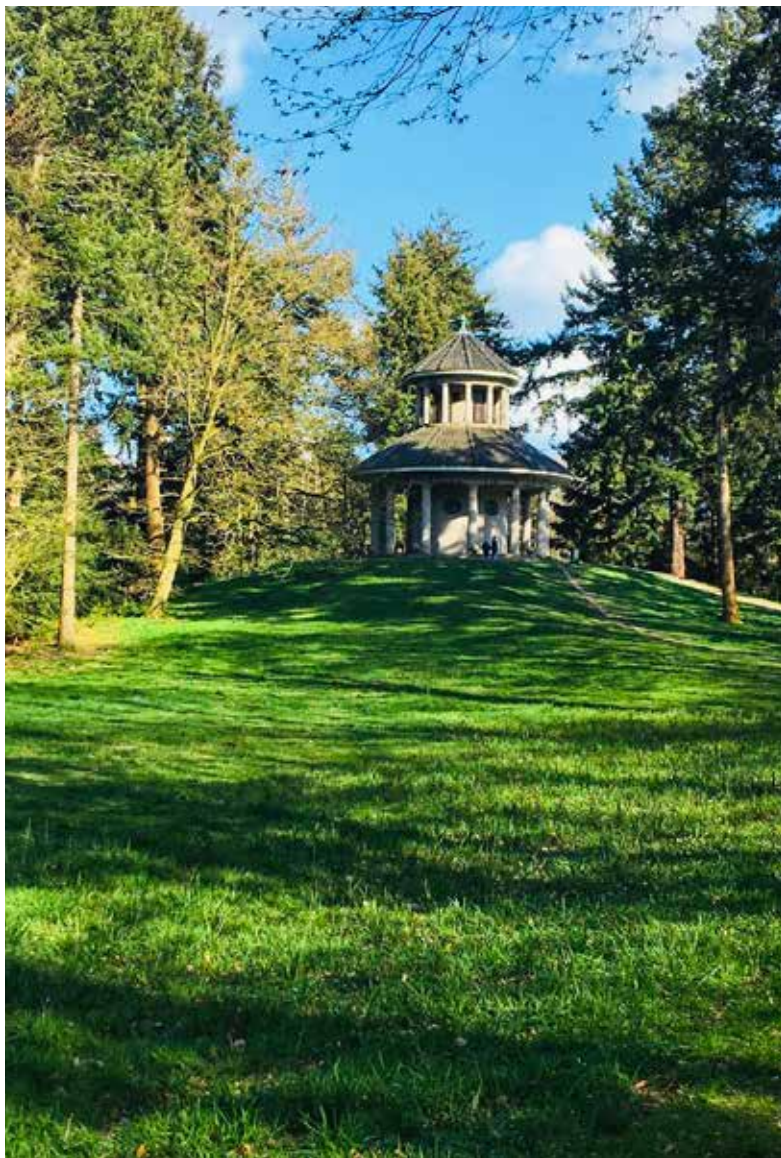
MALEREIBETRIEB GmbH

Haus-, Wohnungs-, Bürorenovierungen
Fassadenwärmmedämmung | Fußbodenbeläge

Admiralstraße 21 | 28215 Bremen
Tel. 0421 - 35 14 70 | Fax 0421 - 35 60 150
info@maler-hp-meyer.de | www.maler-hp-meyer.de

FOTO-AKTION Wir suchen »Bremens schönsten Park«

Grün, grüner, Bremen! In kaum einer deutschen Großstadt gibt es so viele Grünzüge und Parks wie hier. Das ist Naherholung direkt vor der Tür. Die grünen Flächen der Stadt bieten etwas für jeden Geschmack. Hier können Bürgerinnen und Bürger spazieren gehen, joggen, Tiere anschauen, auf Spielplätzen toben, Rad fahren, picknicken, Kaffee trinken oder auf einer Parkbank ein Buch lesen.



Was ist Ihr schönstes Parkerlebnis? Für die nächste Foto-Aktion suchen wir die besten Motive. Mitmachen ist einfach: Bitte schicken Sie bis zum **15. September 2025** ein Bild per E-Mail an SEK@espabau.de oder per Post an ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen. Bitte nur ein Foto pro Einsenderin oder Einsender schicken. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Mit der Einsendung erklären Sie sich mit der Veröffentlichung des Bildes und Ihres Namens einverstanden.

Mitmachen lohnt sich: Für den ersten Platz gibt es 150 Euro Preisgeld. Der zweite Platz wird mit 100 Euro und der dritte Platz mit 50 Euro belohnt.

Viel Erfolg und viele schöne Parkerlebnisse!

Schöne Aussichten im Stadtwald, Bäume wie Skulpturen im Knoops Park und überall besondere Tiere: In den Bremer Parks gibt es viel zu entdecken.

Administrieren ist sein Ding

Rainer Haack tritt neue Stelle als Fachinformatiker an



Rainer Haack

Die ESPABAU hat nun ihren eigenen Informatiker im Haus, und der hat gut zu tun. Rainer Haack kümmert sich seit Juni um alle IT-Belange – vom defekten Monitor über die Firewall und Software-Updates für alle Rechner bis hin zu Serveradministration und Projektarbeit. Die ESPABAU will digitaler werden: In den kommenden Monaten ist der 39-Jährige auch damit beschäftigt, die Einführung des neuen Dokumenten-Management-Systems zu begleiten. Der Fachinformatiker für Systemintegration hat in Bremen BWL studiert, eine Lehre zum Bürokaufmann abgeschlossen und noch ein Duales Studium in der Logistikbranche drangehängt. Seit 2018

ist er Fachinformatiker. Bereits als Jugendlicher hat er die Leistung seines Rechners selbst optimiert und gern daran gebastelt. »Administrieren ist mein Ding«, sagt der verheiratete Vater eines dreijährigen Sohnes und zweier großer Stiefkinder.

Auch in seiner Freizeit sitzt Rainer Haack gern am Computer. Dann spielt er etwa das Fußballspiel »Fifa«. Er selbst ist aktiver Fußballer in der »Wilden Liga«. Er mag Live-Musik und besucht gern Tagesfestivals. Am liebsten aber greift er selbst zum Mikrophon. Vor einige Jahren entdeckte er per Zufall in einer Bremer Bar seine Leidenschaft für Karaoke. Seither singt er fast jede Woche bei Karaoke-Sessions in Bremen und auch anderswo.



Impressum

Verantwortlich für den Inhalt: Marc Bohn, Vorstandsvorsitzender der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Meraner Straße 18, 28215 Bremen, Telefon 0421 – 377 57-0 | Redaktion und Copyright: Marc Bohn

Gestaltung: Inga Olsen, arneolsen.de|sign | Text: Marc Bohn, Catrin Frerichs
Fotos: Jörg Sarbach 1, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 29; Catrin Frerichs 3; iStock 5
Druck: müllerditzten GmbH; Auflage: 7450



Vertrauenskreis Elektro
VKE

Gruß
Elektrotechnik

Elektrotechnik Gruß GmbH
Utbremer Ring 122
28215 Bremen
Tel. 04 21 / 35 777 8
Fax 04 21 / 37 98 183
info@elektro-gruss.de

www.elektro-gruss.de

Abfluss verstopft?
ROTEK - Kanal- und Rohrreinigungstechnik

Tag+Nacht ☎ (04 21) 39 17 14
Telefax (04 21) 39 65 574

Kanalausfräsungen	Fettabscheiderreinigung
Hochdruckspülung	Pumpensumpfreinigung
Kanaluntersuchung mittels Kanalrohrfernsehanlage	Kanal-Ortungstechnik mittels Hochfrequenzsignal und Tiefenbestimmung
Klärgrubenabfuhr	



Wichtiger Hinweis: Neue Internetplattform für die Wohnungssuche

Die ESPABAU-Wohnberatung ohne Termin wurde Ende März 2025 endgültig geschlossen. Gleichzeitig wurden sämtliche bestehenden Interessentenstammdaten und Wartelisten gelöscht. Alle aktuellen Wohnungsangebote der Wohnungsgenossenschaft sind ab sofort auf www.immobilienscout24.de zu finden.

Das sind gute Nachrichten für Wohnungssuchende, denn künftig wird es einfacher, freie Wohnungen der ESPABAU zu finden. Der Vermietungsprozess wird transparenter, einfacher und benutzerfreundlicher. Sie haben Ihr Wunschobjekt bei uns noch nicht gefunden? Dann können Sie sich unkompliziert auf der Internetplattform www.immomio.com registrieren. Dort können Sie Ihr Interesse an einer Wohnung, einer Garage oder einem Stellplatz hinterlegen und ein individuelles Suchprofil erstellen, um weitere Angebote zu erhalten.

Eine »Schritt für Schritt«-Anleitung finden Sie auf unserer Homepage unter www.espabau.de/wohnen. Bei Fragen an uns können Sie auch eine E-Mail schicken. Die neue Adresse lautet: wohnen@espabau.de

Nutzen Sie diesen QR-Code zu den aktuellen Wohnungsangeboten der Wohnungsgenossenschaft



Digitale Aktuell

Die *Aktuell* erscheint bis auf die jetzige Ausgabe bis auf Weiteres ausschließlich digital auf unserer Homepage. Mitglieder, die weiterhin ein gedrucktes Exemplar wünschen, können uns dies mitteilen. Wir senden es Ihnen selbstverständlich zu. Bitte informieren Sie uns darüber in schriftlicher Form per Post an **ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen**, oder per E-Mail an Mitglieder@espabau.de

Zusätzlich können Sie sich auf unserer Homepage in den Newsletter eintragen, um stets über neue Ausgaben informiert zu werden. www.espabau.de



Die Vertreterversammlung 2025

Die diesjährige Vertreterversammlung der ESPABAU fand erneut in Präsenz im Schuppen 2 in der Überseestadt statt

Die Versammlung wurde von Thomas Behrens als Vorsitzender des Aufsichtsrates eröffnet. Neben den Vertreterinnen und Vertretern waren der Aufsichtsrat, der Vorstand und einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft anwesend.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit durch den Aufsichtsratsvorsitzenden wurden die Schriftführerin sowie die Stimmzählerinnen und Stimmzähler benannt. Anschließend begann die Tagesordnung. Zu Beginn gedachten die Anwesenden der im vergangenen Jahr verstorbenen Mitglieder.

Die Niederschrift der ordentlichen Vertreterversammlung des Vorjahres war den Vertreterinnen und Vertretern im Vorfeld zugesandt worden, sodass auf eine Verlesung verzichtet werden konnte. Es wurden keine Anmerkungen dazu vorgebracht.

Im Anschluss trug der Aufsichtsratsvorsitzende den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses vor. Daran anschließend folgten die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Der Vorstand berichtete insbesondere ausführlich über die Dekarbonisierung und die damit verbundenen Mietanpassungen. In der sich anschließenden Aussprache wurden zahlreiche Fragen aus der Vertreterversammlung gestellt und vom Vorstand beziehungsweise Aufsichtsrat beantwortet.

Der Jahresabschluss 2024 wurde von der Vertreterversammlung einstimmig festgestellt. Ebenso wurde dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates mit einer Dividende von drei Prozent einstimmig zugestimmt.

Die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgte in getrennten Abstimmungen – jeweils einstimmig. Beide Gremien bedankten sich für das ihnen entgegengebrachte Vertrauen.

Im Rahmen der anstehenden Wahlen zum Aufsichtsrat berichtete Thomas Behrens ausführlich über die besonderen gesetzlichen Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) an die Besetzung des Aufsichtsrates eines Wohnungsunternehmens mit Spareinrichtung (WUMS), zu denen auch die ESPABAU zählt.

Insgesamt waren drei Aufsichtsratsposten neu zu besetzen. Vier Mitglieder stellten sich mit ihren Lebensläufen und Qualifikationen zur Wahl vor – darunter auch zwei bisherige Amtsinhaber, die sich erneut bewarben. Uwe Grote kandidierte nicht erneut, sodass mindestens ein neues Mitglied zu wählen war.

Das Wahlergebnis im Überblick

Für eine weitere Amtszeit von drei Jahren wurden Heiko Carstens und Ulf Döhrmann im Amt bestätigt.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Pia Straßburger – ebenfalls für eine dreijährige Amtszeit.

Anträge lagen nicht vor. Unter dem Tagesordnungspunkt »Verschiedenes« wurden weitere Wortmeldungen aufgenommen und von Vorstand und Aufsichtsrat beantwortet. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, schloss Thomas Behrens die Versammlung um 20.32 Uhr.



Geschäftsbericht 2024

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 UMLAUVERMÖGEN			
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

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			22.567.654,50
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	23.441.225,63		163.685,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.338,23	23.612.563,86	22.731.339,63
2. Bestandsveränderungen			5.559.751,43
a) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.115.304,70		6.115.304,70
b) Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.606.630,99	491.326,29	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			8.875.518,53
a) für die Bewirtschaftungstätigkeit	8.976.449,64		64.795,30
b) für andere Lieferungen und Leistungen	83.274,52	9.059.724,16	8.940.313,83
ROHERGEBNIS		16.253.876,91	16.512.839,49
6. Personalaufwand			3.106.628,81
a) Löhne und Gehälter	3.384.195,44		765.493,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	849.623,65	4.233.819,09	3.872.122,76
– davon für die Altersversorgung EUR 225.575,20 (Vorjahr EUR 214.178,54)			
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	3.056.837,45	3.078.247,96	1.926.712,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		84.463,59	1.942.084,35
14. Ergebnis nach Steuern		1.714.054,73	132.140,71
15. Sonstige Steuern		768.793,45	3.295.354,93
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 Ergebnisrücklagen		100.000,00	260.000,00
BILANZGEWINN		3.512.655,41	3.922.457,26

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 6.394,33)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		207.701,03	215.825,94
BILANZSUMME	215.126.432,10		214.120.038,05

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 Wohnungsvergung. 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 verzinst 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 Wohnraumvermittlung 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.

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 Privatsolvenzverfahren 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) 2024	IST (TEUR) 2024	IST (TEUR) 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.

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

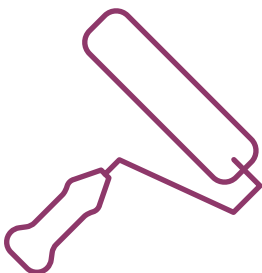
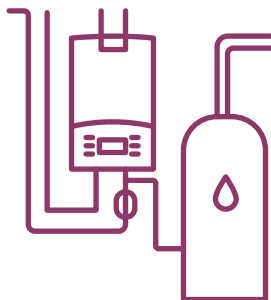
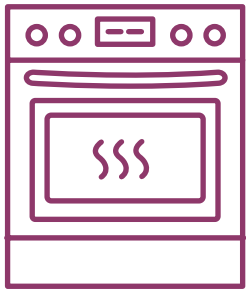
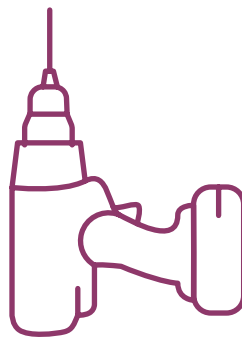
Im Geschäftsjahr 2024 betrug der Bestand insgesamt 3.234 Wohnungen und hat sich somit um eine Wohnung vermindert. Dieses ist auf die Zusammenlegung von zwei Wohnungen zurückzuführen.

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.

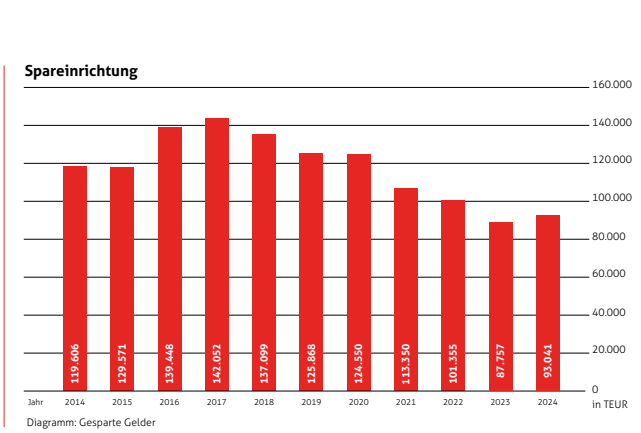
Auf der Kapitaleite ist eine Veränderung des Eigenkapitals von TEUR 847,5 festzustellen, welches auf die Entwicklung des Geschäftsguthabens zurückzuführen ist. Ebenso hat sich der Jahresüberschuss auf TEUR 945,3 vermindert, welcher jedoch über dem Planwert liegt.

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.



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 Gelbbeschaffungskosten	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	
Ertragsteuerausgaben (+) / -ertrag (-)	84,5		132,1	
Ertragsteuereinzahlungen	-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		2023		Veränderungen TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR	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 hätten. 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.

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 7.461,5 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 Mietaufschläge 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 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

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 Anleihekursentwicklung in der Vergangenheit wird verstärkt in Tages- und Festgelder investiert.

Die Anlagestrategie dient als verbindliche Vorgabe für die Vorrhaltung 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 Mietaufschlägen 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 92.000,00 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)	PLAN (TEUR)
	2024	2025	2026
Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlöschmälerungen	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

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 mieltwirksame Erhaltungsaufwendungen von TEUR 267,9 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 Wohnungseinzelmmodernisierungen.

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.

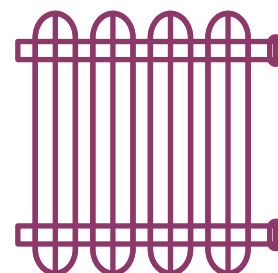
Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungsart	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	Vorjahr
	EUR	EUR	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	(kumuliert) am 01.01.2024	Abschreibungen Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	(kumuliert) am 31.12.2024	Buchwerte am 01.01.2024	am 31.12.2024
	EUR	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	877.029,18	30.459,37	7.485,10	0,00	900.003,45	610.973,70	100.607,48	7.485,10	704.096,08	266.055,48	195.907,37
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	877.029,18	30.459,37	7.485,10	0,00	900.003,45	610.973,70	100.607,48	7.485,10	704.096,08	266.055,48	195.907,37
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	269.172.381,00	5.773.164,36	0,00	1.948,41	274.947.493,77	95.812.829,95	4.830.377,71	0,00	100.643.207,66	173.359.551,05	174.304.286,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.434.173,59	0,00	0,00	0,00	22.434.173,59	7.669.576,83	549.288,86	0,00	8.218.865,69	14.764.596,76	14.215.307,90
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99	0,00	0,00	0,00	209.483,99	0,00	0,00	0,00	209.483,99	209.483,99	209.483,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.560,25	0,00	0,00	0,00	227.560,25	0,00	0,00	0,00	227.560,25	227.560,25	227.560,25
5. Technische Anlagen und Maschinen	266.036,66	57.715,00	0,00	0,00	323.751,66	177.736,11	11.282,00	0,00	189.018,11	88.300,55	134.733,55
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.564.122,81	59.339,31	15.114,14	0,00	3.608.347,98	2.602.583,31	231.655,38	11.759,42	2.822.479,27	961.539,50	785.868,71
7. Bauvorbereitungskosten	301.477,19	134.126,75	0,00	-1.948,41	433.655,53	0,00	0,00	0,00	0,00	301.477,19	433.655,53
Summe Sachanlagen	296.175.235,49	6.024.345,42	15.114,14	0,00	302.184.466,77	106.262.726,00	5.622.603,95	11.759,42	111.873.570,73	189.912.509,29	190.310.896,04
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	60.375,00	0,00	46.875,00	0,00	13.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.375,00	13.500,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	0,00	0,00	0,00	3.802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.802,00	3.802,00
Summe Finanzanlagen	64.177,00	0,00	46.875,00	0,00	17.302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.177,00	17.302,00
Summe des Anlagevermögens	297.116.441,67	6.054.804,79	69.474,24	0,00	303.101.772,22	106.873.699,90	5.723.211,43	19.244,52	112.577.666,81	190.242.741,77	190.524.105,41

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherung gewährte Grundpfandrechte

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt Geschäftsjahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren Geschäftsjahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren Geschäftsjahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	davon mit Grundpfand- rechten gestichert Geschäftsjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.362.884,47	2.149.752,26	4.080.157,34	9.615.599,17	46.597.533,04	56.213.132,21	58.362.884,47	58.362.884,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	594.616,32	26.840,16	26.840,16	107.360,64	460.415,52	567.776,16	584.898,64	594.616,32
Erhaltene Anzahlungen	6.281.271,38	6.281.271,38	7.104.692,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen								
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	170.614,63	170.614,63	144.225,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.850.569,62	1.850.569,62	647.792,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	494.322,46	331.235,67	176.287,91	163.086,79	0,00	163.086,79	161.389,38	0,00
Gesamtbeträge	67.754.278,88	10.810.283,72	12.179.995,30	9.886.046,60	47.057.948,56	56.943.995,16	59.109.172,49	58.957.500,79
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							

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 Hausmeister Tätigkeit	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

- Bohn, Marc (Vorsitzender)
- Focke, Dieter
- Lindemann, Ralf (ab 01.04.2024)

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Behrens, Thomas (Vorsitzender)
- Carstens, Heiko (stellvertretender Vorsitzender)
- Grote, Uwe (Schriftführer)
- Dohrmann, Elke (stellvertretende Schriftführerin)
- Bohlmann, Dirk
- Siebe, Ralf
- Dohrmann, Ulf
- Lankenau, Flora
- Lindemann, Ralf (bis 31.03.2024)
- 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	723.270,6
Einstellung in zweckgebundene Rücklagen	
a) für Mietausfall	70.000,0
b) für Umlageausfall Heizkosten	100.000,0
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	30.000,0
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	2.589.384,8
Bilanzgewinn 2024	3.512.655,4

Bremen, 28. März 2025

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand


Marc Bohn (Vorsitzender)


Dieter Focke


Ralf Lindemann

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.

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.

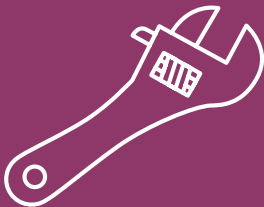
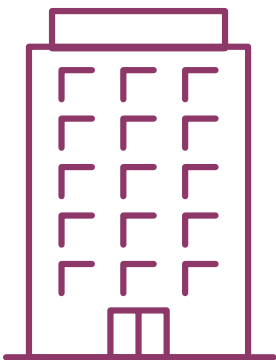
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, 10.04.2025

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer





Wo Essen glücklich macht

Das »Herman' Post« ist ein familiäres Gasthaus mit Tradition im Herzen Oberneulands und über die Grenzen Bremens hinaus beliebt

Das Traditionslokal Herman' Post ist ein Familienbetrieb.

Das Haus, das die ESPABAU verpachtet, hat eine lange Historie. Der erste Teil des Gebäudes wurde 1897 errichtet. 1938 erfolgte ein erster Umbau.

Rainer Sheikh begrüßt die Gäste mit einem breiten Lächeln. Ein Händedruck hier, eine Umarmung da. Ein freundliches Wort für alle. Es ist ein ganz normaler Donnerstagmittag, kurz vor 12 Uhr. Langsam füllt sich das Restaurant in der Oberneulander Landstraße 165. Herzlich ist der Empfang, das Ambiente gemütlich, die Küche gut bürgerlich.

Die Köche vom Herman' Post stehen seit Jahren hinter dem Herd. Die Qualität des Essens ist gleichbleibend hoch, die Zutaten sind hochwertig. Kalbsschnitzel, Bratkartoffeln, Roastbeef und Fischsuppe sind immer auf der Speisekarte. Dazu gibt es Saisongerichte wie Wild, Spargel, Pfifferlinge und Braunkohl. Ein Flaggschiff, wenn man so will, ist die Ente. Bereits im Spätsommer fängt die Entensaison in Oberneuland an. Der Rotkohl? Selbstgemacht, ebenso wie der Dip zum Brot und das Dressing zum Salat, die Sauce Hollandaise zum Spargel oder die Mousse au Chocolat zum Dessert. Ein besonderer Service ist das »Essen to go«, das sogar mittags angeboten wird.

»Wir sind ein gutes Team«, sagt Sheikh, »wir arbeiten gern, gut und respektvoll miteinander.« Die Auszubildenden werden übernommen. Die Gäste genießen die freundliche, familiäre Atmosphäre, auf die Rainer Sheikh und seine Ehefrau Sana Sheikh großen Wert legen. Mittags wie abends ist das Lokal voll. Also sollte man besser reservieren. Die meisten Gäste kommen aus Oberneuland, etwa 85 Prozent, schätzen die Gastgeber.



Sana und Rainer Sheikh sind gute Gastgeber. Die freundliche und gemütliche Atmosphäre kommt bei den Gästen gut an.



In der Bar Herman's kann man ganz in Ruhe den Tag ausklingen lassen oder vor dem Essen einen Aperitif zu sich nehmen.

Man kennt sich, hat die Kinder aufwachsen sehen, ist per Du. Im Herman' Post trifft man immer irgendwen, den man kennt. Etliche Stammgäste sind aus anderen Bremer Stadtteilen, dem Viertel etwa, oder aus Habenhausen. Manche reisen aus dem Umland an: aus Lilienthal oder Oyten, aus Achim, ja sogar aus Verden.

Es war im Jahr 2012, als Rainer Sheikhs Schwiegereltern, die Gastronomen Jadwiga und Ali Sheikh, das Oberneulander Gasthaus übernommen haben. Per Handschlag mit dem damaligen Vorstand der ESPABAU wurde man sich einig. Nach der Renovierung startete der Betrieb am 31. Juli gleichen Jahres. Bereits 2015 eröffneten die Sheikhs das »Herman's«, die Bar im anliegenden Gebäude. Während es sich die Gäste im Restaurant in mehreren Räumen und auf zwei Terrassen schmecken lassen, kann man in der Bar mit separatem Eingang den Tag ausklingen lassen, in Ruhe ein gutes Glas Wein trinken, dazu eine Zigarre rauchen und von einer kleinen Karte Essen bestellen. Oder man stimmt sich mit einem Aperitif auf den Besuch im Restaurant ein. Zum »Herman's« gehört auch

eine eigene Terrasse. »Die Bar ist für etwa 35 Personen ausgelegt. Gern mieten Gäste sie für private Feiern. Dann servieren wir auch Fingerfood«, berichtet der Wirt.

Apropos feiern: Über Herman' Post lassen sich Veranstaltungen wie etwa Hochzeiten buchen. Der Caterer kümmert sich um alles. Wer zum Beispiel auf dem Oberneulander Lür-Kropp-Hof Hochzeit feiern will, dem liefert Herman' Post Essen, Getränke, Zelte und Geschirr. Natürlich kann man auch in den verschiedenen Räumen von Herman' Post seinen Geburtstag, die Konfirmation oder ein Firmenevent ausrichten.

Woher kommt eigentlich das Apostrophe im Namen Herman' Post? »Keiner weiß mehr, wieso das so geschrieben wird«, sagt Betreiber Rainer Sheikh achselzuckend. Das zweite fehlende »n« im Namen soll auf den Fehler eines Schildermalers zurückgehen, der es schlicht vergessen habe, schreibt der Weser-Kurier in einem Bericht aus 2017. Wie auch immer: Heute ist die ungewöhnliche Schreibweise das Markenzeichen des Restaurants, das immer einen Besuch wert ist.



Kalbsschnitzel mit Bratkartoffeln stehen immer auf der Speisekarte.

Wo, wie, wann?

Das Restaurant Herman' Post in der Oberneulander Landstraße 165 ist geöffnet von Dienstag bis Freitag von 11.30 bis 14.30 Uhr sowie von 17.30 bis 22 Uhr. Am Sonnabend und Sonntag ist die Küche durchgängig geöffnet von 11.30 bis 21 Uhr. Telefon: 0421 / 25 1737

Das Herman's ist geöffnet dienstags und donnerstags von 17.30 bis 23 Uhr und sonnabends ab 17.30 Uhr (open end). Telefon: 0421 / 25 69 81 44

Mehr Infos und Reservierungen unter www.hermanpost.de

Strategien für die kommenden zwei Jahrzehnte

Über die Dekarbonisierung und deren Finanzierung:
Hintergründe und Interview mit dem Vorstand der ESPABAU

Dekarbonisierung

Im Begriff Dekarbonisierung steckt das Wort »Carbon« oder »Karbon«. Es steht für Kohlenstoff. Der Begriff beschreibt den Umstieg von fossilen Brennstoffen wie Gas, Kohle oder Heizöl auf erneuerbare Energiequellen. Das können Photovoltaikanlagen, Luftwärmepumpen oder Technologien wie Fernwärme und Geothermie sein.

Bis 2045 soll Deutschland klimaneutral sein. So will es der Gesetzgeber. Die ESPABAU trägt ihren Teil dazu bei, indem sie nach und nach ihren Wohnungsbestand energetisch saniert – mit dem Ziel, von fossilen Brennstoffen wie Gas und Heizöl auf erneuerbare Energiequellen umzusteigen. In den kommenden 20 Jahren muss die ESPABAU die gesetzlich vorgeschriebene Dekarbonisierung in ihren mehr als 3.000 Bestandswohnungen umsetzen. Die energetische Transformation des Gebäudebestandes wird auch als **Dekarbonisierungsstrategie** oder **Klimaroadmap** bezeichnet.

menfahrplan und eine Auflistung der damit verbundenen Kosten für die kommenden 20 Jahre – individuell zugeschnitten auf die Erfordernisse eines jeden Gebäudes. Erforderliche Maßnahmen können beispielsweise eine zusätzliche Wärmedämmung, neue Fenster oder der Austausch des Heizungssystems sein.

ESPABAU ist dabei gut aufgestellt. Durch zahlreiche Dämmungsmaßnahmen in der Vergangenheit ist der durchschnittliche Energieverbrauch je Quadratmeter des Wohnungsbestandes schon recht ordentlich. Gleichwohl bleibt noch viel zu tun.

Von den gut 3.000 Bestandswohnungen werden heute etwa 1.000 Wohnungen durch heizölbetriebene Heizzentralen, weitere 1.000 Wohnungen durch erdgasbetriebene Heizzentralen sowie 1.000 Wohnungen durch Gasetagenheizungen in den jeweiligen Wohnungen versorgt. Sämtliche dieser Heizungen müssen perspektivisch durch Wärmepumpen oder durch einen Anschluss des Gebäudes ans Fernwärmenetz ersetzt werden.

Um Kosten zu sparen, sollen ausschließlich die Maßnahmen ergriffen werden, die nach heutiger Rechtslage bis 2045 gesetzlich erforderlich sind.

Fakt ist: Die Zukunftsfähigkeit der ESPABAU ist mit enormen Kosten verbunden. Nicht nur für die Dekarbonisierung, auch für laufende Instandhaltungen und Modernisierungen müssen Mittel vorhanden sein. Gemeinsam mit der Beratungssparte des vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e. V. aus Hannover wurde eine strategische Wirtschafts-



Artur Airich, Diplom-Bauingenieur (FH) und Technischer Leiter

»Wir haben bis 2045 jedes Bauvorhaben zur Dekarbonisierung geplant und durchgerechnet. Ich bin bereit!«

Die Dekarbonisierungsstrategie erforderte zunächst die vollständige technische und energetische Bestandsaufnahme aller Gebäude. Diese hat die ESPABAU bereits abgeschlossen, das berichtet der Vorstand. Aus den ermittelten Daten ergibt sich ein Maßnah-



und Finanzplanung erarbeitet. Sie gilt für die Jahre bis zum Projektende 2045. Neben Bankdarlehen, Zwischenfinanzierung in Form der Spareinrichtung und gegebenenfalls Förderungen beinhaltet die finanzielle Strategie auch Mietzinsanpassungen. »Diese sind unumgänglich, wenn die Dekarbonisierung umgesetzt werden soll«, betont der ESPABAU-Vorstand im nachstehenden Interview.

Herausforderung Breitenbachhof

Ein besonderes Augenmerk richtet sich auf den denkmalgeschützten Breitenbachhof –

aufgrund seiner Größe und seines Investitionsbedarfs. Der Wohnkomplex aus dem Jahr 1919 im Bremer Westen muss umfangreich saniert werden. Dazu zählen das Dach, Teile der Fassade und die alten Kunststofffenster, die durch Holzsprossenfenster ersetzt werden müssen, wie es der Denkmalschutz fordert. »Der größte Kostenblock entfällt auf die Umstellung der Wohnungsheizungen von bislang einzelnen Gasthermen in den Wohnungen auf den voraussichtlichen Anschluss der Gebäudeteile an das vorhandene Fernwärmenetz«, teilt der Vorstand mit.

Klimaneutrale Technologien wie Luftwärmepumpen und Fotovoltaikanlagen auf Dächern finden bereits Verwendung – wie in der Hermann-Fortmann-Straße in Bremen-Nord. Sie sind Teil der Dekarbonisierungsstrategie der ESPABAU.

»Die Zukunftsfähigkeit kostet Geld«

Im Interview: Der ESPABAU-Vorstand über die Dekarbonisierung und was sie bedeutet



*Im Gespräch:
Die ESPABAU-
Vorstandsmitglieder
Dieter Focke,
Marc Bohn und
Ralf Lindemann
mit Redakteurin
Catrin Frerichs
(von links).*

Aus Anlass der begonnenen Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes der ESPABAU führte die »ESPABAU Aktuell«-Redakteurin Catrin Frerichs ein Interview mit den drei ESPABAU-Vorstandsmitgliedern Marc Bohn, Dieter Focke und Ralf Lindemann.

ESPABAU Aktuell: Herr Lindemann, in Ihrem Antrittsinterview als neues Vorstandsmitglied im April des letzten Jahres in der »ESPABAU Aktuell« haben Sie gesagt, dass sich der Vorstand mit der Dekarbonisierungsstrategie beschäftigen wird. Ist das jetzt, etwas über ein Jahr später, abgeschlossen?

Ralf Lindemann: Ja und Nein. Die Dekarbonisierungsstrategie unserer Genossenschaft haben wir zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen im Hause der ESPABAU und mit geeigneten Beratern in technischer und kaufmännischer Hinsicht Ende März 2025 abgeschlossen. Insofern kann man mit einem kräftigen »Ja« antworten. Aber der sehr umfangreiche Plan umfasst die Jahre 2025 bis 2045, also einen Zeitraum von 20 Jahren

und muss jetzt Jahr für Jahr in die Wirklichkeit umgesetzt und gegebenenfalls auch an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Daher wird es auch künftig immer etwas zu tun geben und insofern könnte man auch mit einem kleinen »Nein« antworten.

Was genau ist mit Dekarbonisierung eigentlich gemeint?

Marc Bohn: Damit ist die Umstellung aller vorhandenen Gebäudeheizungen auf klimaneutrale, also kohlendioxidfreie – nicht karbonisierte – Heizungssysteme gemeint. Also mit anderen Worten: Austausch der bisherigen Öl- und Erdgasheizungen gegen Wärmepumpen oder gegen einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Dadurch soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

Macht die ESPABAU das freiwillig oder ist sie hierzu verpflichtet?

Dieter Focke: Dazu ist sie gesetzlich verpflichtet, wie übrigens auch fast alle

privaten Wohnungseigentümer. Die Umsetzung muss bis zum Jahr 2045 erfolgen.

Was sind die größten Schwierigkeiten bei der Umsetzung?

Ralf Lindemann: Grob gesprochen versorgt ESPABAU etwa 1.000 Wohnungen über Öl-Zentralheizungen, weitere 1.000 Wohnungen über Gas-Zentralheizungen und schließlich die restlichen ungefähr 1.000 Wohnungen über Gas-Etagenheizungen. Und der Austausch dieser Gas-Etagenheizungen, bei denen sich in jeder Wohnung eine Gastherme befindet, ist technisch und finanziell am aufwendigsten. Man spricht dabei von Zentralisierung, weil in jede Wohnung neue Leitungen verlegt werden müssen. An zentraler Stelle des Hauses wird dann ein Wärmetauscher zur neuen Wärmepumpe beziehungsweise zum Fernwärmenetz installiert.

Kann man denn jedes Haus ohne Weiteres an eine Wärmepumpe oder an das Fernwärmenetz anschließen?

Marc Bohn: Leider nein. Eine gewisse Mindestdämmung muss schon sein, sonst würde die von der Wärmepumpe beziehungsweise der Fernwärme gelieferte Heizenergie nicht ausreichen. Zum Glück ist die Technik immer besser geworden, sodass die Dämmungen nicht mehr so dick sein müssen wie früher. Hinzu kommt, dass ESPABAU auch in der Vergangenheit bereits viel in Sachen Gebäudedämmung unternommen hat. Das hilft jetzt sehr. Aber klar ist auch: Es muss noch bei vielen Gebäuden in die Dämmung investiert werden, damit im Winter niemand frieren muss.

Was kostet die Dekarbonisierung insgesamt?

Dieter Focke: Aus heutiger Sicht rund 93 Millionen Euro. Das ist eine wirklich große Zahl für unsere Genossenschaft. Denn dieser Betrag kommt zu der Wohnungsinstandsetzung und Wohnungsmodernisierung, wie wir sie schon immer vorgenommen haben, noch hinzu. Also beispielsweise zu der Badezimmermo-



Ralf Lindemann

»Wir haben als Vorstand alles unternommen, um die Summe für die Dekarbonisierung so gering wie möglich zu halten.«

dernisierung und dem Austausch der Elektroverkabelung der Wohnungen. Die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes kostet viel Geld, das steht fest.

Muss man diesen riesigen Betrag ausgeben oder kann man noch etwas sparen?

Ralf Lindemann: Wir haben als Vorstand alles unternommen, um die Summe für die Dekarbonisierung so gering wie möglich zu halten. Zum Beispiel haben wir Vorgaben gemacht, dass Spitzdächer, die nicht zu Wohnraum ausgebaut sind, nicht gedämmt werden. Hier wird nur die oberste Geschossdecke gedämmt, was deutlich günstiger ist. Auch bei der Dämmung der Kellerdecken soll wo immer möglich die kostspielige Verlegung von Leitungsrohren vermieden werden. Dadurch nehmen wir einen kleinen Wärmeverlust in Kauf, sparen aber ganz deutlich Kosten. Wir haben das Motto ausgegeben: »ESPABAU erfüllt alle gesetzlichen Anforderungen der Dekarbonisierung, macht aber nur genau das, was dazu erforderlich ist.« Dadurch haben wir gegenüber dem ersten Projektentwurf neun Millionen Euro eingespart. Neun Millionen Euro, die niemand auf den Tisch legen muss.



Marc Bohn

»Das Prinzip war, dass insgesamt nur in etwa die Mieten vereinnahmt wurden, die zur Kostendeckung benötigt wurden. Dieses Prinzip soll auch bleiben.«

Dann kommen wir jetzt zur Finanzierung dieser Maßnahmen. Woher kommt das Geld?

Marc Bohn: Können wir bitte zur nächsten Frage kommen? Aber im Ernst: Wie alle Wohnungsgenossenschaften hat auch die ESPABAU am Ende nur eine einzige wirkliche Einnahmequelle, nämlich die Mieteinnahmen. Aus den Mieten musste und muss alles finanziert werden. Wir sagen immer: »Wir füllen als Genossenschaft ja keine Lottoscheine aus und gewinnen auch nicht.« Natürlich haben wir die Einlagen in der Spareinrichtung und wir nehmen zur Zwischenfinanzierung auch Bankkredite auf. Aber Kredite müssen ja über die Laufzeit wieder zurückgezahlt werden. Und derzeit gibt es für energetische Modernisierungen auch staatliche Förderungen. Aber ob das in den nächsten 20 Jahren so bleibt, wissen wir natürlich heute noch nicht. Nein, am Ende muss alles, auch die Dekarbonisierung, aus den Mieteinnahmen finanziert werden. Da beißt die Maus keinen Faden ab.

Heißt das, dass die Mieterinnen und Mieter sich auf Mieterhöhungen einstellen müssen?

Marc Bohn: Ja, wobei wir das lieber Mietanpassungen nennen möchten.

Das klingt vielleicht besser, ist doch aber dasselbe, oder nicht?

Marc Bohn: Wir finden nicht. Es ist doch so: Als Genossenschaft haben wir in den vergangenen Jahren in den bestehenden Mietverhältnissen keine oder nur vergleichsweise geringe Mieterhöhungen vorgenommen. Lediglich bei Neuvermietungen hat man den neuen Mietverträgen einen neuen Mietzins zugrunde gelegt. Das Prinzip war, dass insgesamt nur in etwa die Mieten vereinnahmt wurden, die zur Kostendeckung benötigt wurden. Dieses Prinzip soll auch bleiben. Aber die Kosten erhöhen sich eben, und zwar nicht nur durch die Dekarbonisierung, da natürlich am stärksten. Aber auch viele andere Dienstleistungen und Aufträge sind teurer geworden aufgrund der Inflation und der dadurch steigenden Löhne. Regelmäßig haben wir solche Erhöhungsbriefe in der Post. Auch unsere Genossenschaft bewegt sich nicht im luftleeren Raum, sondern ist von der Inflation genauso betroffen wie wir alle, zum Beispiel beim Wochenendeinkauf im Supermarkt.

Was heißt das jetzt konkret in Euro und Cent?

Dieter Focke: Der Jurist unter uns würde jetzt sagen: Wir erklären das gerne, aber wir müssen der guten Ordnung halber darauf hinweisen, dass nicht dieses Interview, sondern der Text des späteren Mieterhöhungsverlangens maßgeblich ist.

Ralf Lindemann: Das stimmt genau.

Dieter Focke: Wir haben lange geprüft und beraten, wie die Genossenschaft die große finanzielle Anstrengung der Dekarbonisierung bewältigen kann, ohne, um es einmal drastisch zu formulieren, in eine finanziell schwierige Lage zu geraten. Denn damit wäre ja niemandem geholfen, am wenigsten den Bewohnerinnen und Bewohnern. Das Ergebnis ist eine Mietzinsanpassung in zwei Schritten, also Anpassungen der Kaltmiete auf das

Niveau, das benötigt wird. Natürlich ist das eine Mieterhöhung, aber eben nur eine um die Beträge, die wegen der Kosten benötigt werden. In einem ersten Schritt soll die Kaltmiete des gesamten frei finanzierten Wohnungsbestandes um bis zu 15 Prozent erhöht werden. Diese Mietzinsanpassung gilt dann für drei Jahre. Es gibt also drei Jahre lang keine weitere Mieterhöhung. Bei sehr niedrigen Mieten kann jedoch noch eine Umlage der Sanierungskosten für das Gebäude hinzukommen. In einem zweiten Schritt sollen nach drei Jahren die Kaltmieten regelmäßig angepasst werden, um die Entwicklung der Inflation zu berücksichtigen. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung sollen allerdings keine jährlichen Mieterhöhungsverlangen ausgesprochen werden, sondern die Mieten sollen alle drei Jahre um sechs Prozent erhöht werden. Verwaltungsvereinfachung bedeutet dabei ja auch Kosteneinsparung.

Warum sagen Sie »bis zu 15 Prozent«?

Dieter Focke: Weil wir die Mietanpassungen um 15 Prozent, maximal aber bis zu dem Vergleichswert aus dem Bremer Mietspiegel vornehmen werden. Das heißt, wenn die Mieterhöhung um 15 Prozent im ersten Schritt insgesamt zu einer neuen Kaltmiete führen würde, die über der Vergleichsmiete nach dem Bremer Mietspiegel liegt, begrenzen wir die Mieterhöhung auf den Wert des Mietspiegels. Im Einzelfall kann daher die Erhöhung in diesem ersten Schritt auch weniger als 15 Prozent betragen. Für die weiteren Mieterhöhungen nach drei Jahren gilt dies entsprechend. Im Ergebnis gilt also: Die Bestandsmieten werden nicht über den Vergleichswert für die konkrete Wohnung nach dem Bremer Mietspiegel erhöht.

15 Prozent klingen trotzdem erst einmal viel, oder?

Marc Bohn: Auf den ersten Blick ja. Aber für den zweiten Blick müssen Sie bitte folgendes bedenken: Die ESPABAU hat, wie gesagt, in den vergangenen Jahren nur wenige Mieterhöhungen durchgeführt. Viele Wohnungsgenossenschaften erhöhen bereits seit Jahren regelmäßig die Miete, um mit den steigen-

den Kosten klarzukommen. Die übrigen Wohnungsunternehmen außerhalb des Genossenschaftsbereichs verfahren ähnlich. Die Inflation hat deutlich zugelegt, wie wir ja alle gemerkt haben. Zur Verdeutlichung: 15 Prozent entsprechen ziemlich genau der Inflation im Zeitraum von Februar 2022, dem Beginn des Krieges in der Ukraine, bis zum April 2025. Gemessen an diesem überschaubaren Zeitraum von nur rund



Dieter Focke

»Wir haben lange geprüft und beraten, wie die Genossenschaft die große finanzielle Anstrengung der Dekarbonisierung bewältigen kann.«

drei Jahren ist es nicht ganz so viel. Aber Erhöhung ist Erhöhung, das ist klar. Die mag keiner, das ist auch klar. Wir würden sie auch gerne vermeiden, aber das geht leider nicht.

Sind solche Mieterhöhungen nicht ein Widerspruch zu dem Satzungsziel der ESPABAU, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverversorgung zu gewährleisten?

Ralf Lindemann: Keineswegs. Auch nach den Mieterhöhungen bleibt ESPABAU in Bremen ein Anbieter von bezahlbarem Wohnraum. Die Mietanpassungen erfolgen ja, wie bereits gesagt, deswegen, damit die ESPABAU die Wohnungen auch weiterhin



Auch die Details sind wichtig: Für die Dekarbonisierungsstrategie wurde Gebäude für Gebäude betrachtet.

instandhalten und modernisieren kann und noch zusätzlich die Dekarbonisierung finanziell geschultert bekommt. Da die Dekarbonisierung eine gesetzliche Pflicht ist, können wir sie nicht bleibenlassen. Ohne die Mietanpassungen würde aber das Geld für fast die gesamte Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen fehlen. Wohin würde das führen? Der Wohnungszustand würde immer weiter veralten und reparaturbedürftiger werden. Irgendwann möchte niemand mehr in solche Wohnungen einziehen, was zu Leerständen und damit zu Einnahmeausfällen führen würde. Nein, umgekehrt wird ein Schuh daraus: Durch die Mietanpassungen gewährleisten wir gute und sozial verantwortbare Wohnungen. Außerdem dürfen wir nicht vergessen: Die Dekarbonisierung ist auch eine soziale Maßnahme. Denn wenn wir nicht gemeinsam den Klimawandel aufhalten, steigt das Wasser gerade in Bremen langfristig im wahrsten Sinne des Wortes so hoch, dass hier niemand mehr wohnen kann. Schließlich bleibt die ESPABAU auch weiterhin ein verlässlicher Vermieter, der niemandem, der sich an seinen Vertrag hält, die Wohnung streitig macht und auch keine Eigenbedarfskündigungen ausspricht.

Können Sie die Mieterhöhungen auch anhand eines Beispiels erläutern?

Marc Bohn: Gern, dann wollen wir mal rechnen: Wenn ich zum Beispiel in Findorff eine 60-Quadratmeter-Wohnung zur ESPABAU-

Durchschnittsmiete von 6,40 Euro kalt miete, dann sind das jetzt 60 mal 6,40 Euro gleich 384,00 Euro Kaltmiete pro Monat. Die Erhöhung von 15 Prozent beträgt dann 57,60 Euro monatlich, so dass die erhöhte monatliche Kaltmiete 441,60 Euro beträgt. Nach drei Jahren kommt eine Erhöhung um dann sechs Prozent, also 26,50 Euro monatlich, hinzu. Weitere Beispiele zur Erläuterung finden sich auf den beiden Seiten im Anschluss an dieses Interview.

Was ist, wenn ich erst kürzlich in meine Wohnung bei ESPABAU eingezogen bin, bekomme ich dann auch gleich eine Mieterhöhung?

Dieter Focke: Nein, das Verlangen nach einer Mieterhöhung darf nach den gesetzlichen Bestimmungen erst ausgesprochen werden, wenn die Miete unverändert zwölf Monate Bestand hatte. In dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, muss die Miete sogar 15 Monate unverändert sein.

Sie sagen »das Verlangen nach einer Mieterhöhung« – wie läuft denn eine solche Mieterhöhung genau ab?

Ralf Lindemann: Als erstes muss die ESPABAU gegenüber ihrer Mieterin beziehungsweise ihrem Mieter ein sogenanntes Mieterhöhungsverlangen aussprechen. Das ist ein Brief, in dem drinsteht, wie hoch die Miete aktuell ist und ab wann sie um

wieviel erhöht werden soll. Außerdem steht in diesem Brief, was der Bremer Mietspiegel für die Wohnung als Vergleichsmiete ausweist.

Zu wann greift denn die Mieterhöhung?

Marc Bohn: Die Mieterhöhung greift ab dem dritten Monat, der auf den Monat folgt, in dem man das Mieterhöhungsverlangen erhalten hat. Dazu ein Beispiel: Wenn ich das Mieterhöhungsverlangen der ESPABAU im September 2025 erhalte, dann greift die erhöhte Miete ab dem dritten darauffolgenden Monat, also in diesem Beispiel ab dem 1. Dezember 2025.

Geht das automatisch oder muss ich als Mieterin beziehungsweise Mieter mit der Mieterhöhung einverstanden sein?

Marc Bohn: Die Mieterin beziehungsweise der Mieter muss der Mieterhöhung schriftlich zustimmen, damit diese in Kraft treten kann. Dafür liegt dem Mieterhöhungsverlangen ein Antwortformular und ein Rückumschlag bei.

Was geschieht, wenn die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht erfolgt?

Dieter Focke: Falls das Mieterhöhungsverlangen einen Fehler enthält, sollte uns die Mieterin beziehungsweise der Mieter darauf konkret hinweisen. Die ESPABAU wird das dann prüfen und gegebenenfalls ein neues Mieterhöhungsverlangen übersenden. Wir gehen natürlich davon aus, dass das Mieterhöhungsverlangen keinen Fehler enthält. Wenn also kein Fehler vorliegt und die Zustimmung trotzdem ausbleibt, müssten wir die Mieterin beziehungsweise den Mieter vor dem Amtsgericht auf die Zustimmung verklagen. Denn die ESPABAU hat in diesem Falle einen Anspruch auf die Zustimmung der Mieterin beziehungsweise des Mieters zur Mieterhöhung.

Würden Sie denn tatsächlich eine solche Klage erheben?

Dieter Focke: Das von Vorstand und Aufsichtsrat der ESPABAU beschlossene Mietan-

passungskonzept sieht das so vor, wenn die Zustimmung unberechtigtweise ausbleibt.

Sie hatten gesagt, das Mieterhöhungsverlangen enthält auch Angaben zum Bremer Mietspiegel. Was meinen Sie damit?

Ralf Lindemann: In Bremen gilt seit 2024 ein qualifizierter Mietspiegel. Dieser dient der Ermittlung der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete. Dem Mieterhöhungsverlangen ist daher als Anhang eine Tabelle beigelegt, die die Merkmale des Bremer Mietspiegels, die für die Ermittlung der Miethöhe von Bedeutung sind, enthält. Das betrifft beispielsweise das Baujahr des Gebäudes, aber auch solche Fragen, ob es eine Dusche oder ein wandhängendes WC gibt. In dieser Anlage haben wir eingetragen, ob das jeweilige Kriterium des Mietspiegels von der konkreten Wohnung, deren Miete erhöht werden soll, erfüllt wird oder nicht. Damit kann die Mieterin beziehungsweise der Mieter dann unproblematisch nachvollziehen, wie hoch die Vergleichsmiete nach dem Bremer Mietspiegel ist. Für uns ist diese Vergleichsmiete zugleich die Obergrenze für die Mieterhöhungen.

Wenn ich als Mieterin oder Mieter meine, die Mieterhöhung ist unberechtigt, an wen kann ich mich dann wenden?

Marc Bohn: Gerne zunächst an die ESPABAU als Vermieterin. Auch wenn wir natürlich von der Richtigkeit des Mieterhöhungsverlangens zunächst überzeugt sind, werden wir jeden konkreten Hinweis auf eine mögliche Unrichtigkeit überprüfen. Allerdings mit der Betonung auf »konkreten Hinweis«. Es ist natürlich wünschenswert, wenn man schon genau sagt, was man für unrichtig hält. Das ist erforderlich.

Sie meinen, eine Aussage wie »Das kann doch wohl alles nicht richtig sein!« ist nicht so hilfreich?

Marc Bohn: So ist es. Dem können wir nicht nachgehen. In dem Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen sind eine gesonderte



Der Breitenbachhof in Grövelingen umfasst 162 Wohnungen. Sie sind jeweils mit einer eigenen Gastherme ausgestattet. Der Wohnkomplex soll voraussichtlich ans Fernwärmenetz angeschlossen werden.

E-Mail-Adresse und eine gesonderte Telefonnummer angegeben, über die die Kommunikation bevorzugt laufen sollte. Wir bitten aber schon jetzt um Verständnis, dass unsere Rückantwort je nach Arbeitsanfall etwas Zeit in Anspruch nehmen kann.

Und wenn ich mich als Mieterin geirrt habe und das Mieterhöhungsverlangen war doch richtig?

Dieter Focke: Dann geben Sie Ihre schriftliche Zustimmungserklärung ab und zahlen die höhere Miete, gegebenenfalls für eine kurze Zeit nachträglich.

Was passiert, wenn ich die erhöhte Miete einfach nicht bezahlen kann, weil ich nicht genug Geld habe?

Ralf Lindemann: Dann wenden Sie sich auch an die ESPABAU als Ihre Vermieterin. In echten Härtefällen werden wir uns dann zusammensetzen und eine Lösung suchen, wenn der Erhöhungsbetrag trotz aller zumutbaren Anstrengungen nicht aufgebracht werden kann. Zumutbare Anstrengung bedeutet etwa, dass Sie gegebenenfalls prüfen müssen, ob Sie beispielsweise Anspruch auf Wohngeld haben und dann einen Antrag

stellen. Es reicht natürlich nicht aus, dass Sie beispielsweise sagen: »Ich habe gerade kein Geld für die Miete, weil ich erst einmal in Urlaub fahren will.« Natürlich kann man auch einen Urlaubswunsch verstehen, aber die Nichtzahlung der Miete geht ja letztlich zu Lasten aller anderen Mieterinnen und Mieter. Das kann dann kein Härtefall sein.

Rechnen Sie mit vielen solchen echten Härtefällen?

Ralf Lindemann: Nein, das tun wir nicht. Mit den wenigen, die es aber vielleicht geben wird, können wir uns dann intensiv befassen. »Genossenschaft ist wie Familie«, lautet ein Slogan. Und so ist es auch. Wer wirklich Not hat und Hilfe braucht, den lassen wir nicht fallen.

Wann geht es los mit den Mieterhöhungen?

Dieter Focke: Die grundsätzliche Mietanpassungsstrategie ist inzwischen von Vorstand und Aufsichtsrat der ESPABAU beschlossen. Der Vorstand bereitet jetzt die konkrete Umsetzung vor. Wir planen, dass die ersten Mieterhöhungsverlangen etwa im Spätherbst 2025 ausgesprochen werden.

Wie lautet Ihr Schlusswort?

Marc Bohn: Die Dekarbonisierung muss sein. Daher müssen auch die Mietanpassungen sein. Leider ist das so. Die ESPABAU bleibt aber auch dann ein guter und sozialer Vermieter. Wir bitten alle Mieterinnen und Mieter darum, den Mieterhöhungsverlangen, wenn sie keinen Fehler enthalten, zuzustimmen und dadurch den Verwaltungsaufwand, der auch Geld kostet, klein zu halten. Im Süden Deutschlands wurde der wohnungsgenossenschaftliche Satz geprägt: »Deine Miete – Für Dein Zuhause«. Wir finden, das trifft es ganz gut, oder mit anderen Worten gesagt: Mit meiner Miete bezahle ich meine gute und verlässliche Wohnung, mein Zuhause eben.

Meine Herren des Vorstandes, ich danke Ihnen für das Gespräch.

Beispiele Mietanpassungen

Beispiel 1 – Wohnung in Neu-Findorff

- Wohnungsgröße 56,25 Quadratmeter
- Aktuelle Nettokaltmiete: 314,79 Euro monatlich (entspricht 5,60 Euro/qm)
- Wert nach dem aktuellem Bremer Mietspiegel: 505,87 Euro monatlich (entspricht 8,99 Euro/qm)

Voraussichtliche Mietentwicklung in den nächsten Jahren

	Mieterhöhung in Euro (monatlich)	Kaltmiete in Euro (monatlich)	Deckel Mietspiegel (monatlich)
Kaltmiete im April 2025:		314,79	505,87
15 % Mieterhöhung zum 01.12.2025:	47,21	*362,00	505,87
Miete im Jahr 2026:		362,00	**526,10
Miete im Jahr 2027:		362,00	526,10
Miete im Jahr 2028:		362,00	**547,14
6 % Mieterhöhung zum 01.03.2029:	*21,00	*383,00	547,14
Miete im Jahr 2030:		*383,00	**569,03
Miete im Jahr 2031:		*383,00	569,03
6 % Mieterhöhung zum 01.06.2032:	*22,00	*405,00	**591,79
Miete im Jahr 2033:		*405,00	591,79
Miete im Jahr 2034:		*405,00	**615,46

* Abrundung auf volle Euro.

** Annahme einer inflationsbedingten Steigerung um 4 % (entsprechend jährlich 2 %) gegenüber der letzten Anpassung vor zwei Jahren.

Beispiel 2 – Wohnung in Bremen-Nord

- Wohnungsgröße 65,17 Quadratmeter
- Aktuelle Nettokaltmiete: 321,00 Euro monatlich (entspricht 4,93 Euro/qm)
- Wert nach dem aktuellem Bremer Mietspiegel: 560,42 Euro monatlich (entspricht 8,60 Euro/qm)

Voraussichtliche Mietentwicklung in den nächsten Jahren

	Mieterhöhung in Euro (monatlich)	Kaltmiete in Euro (monatlich)	Deckel Mietspiegel (monatlich)
Kaltmiete im April 2025:		321,00	560,42
15 % Mieterhöhung zum 01.12.2025:	*48,00	369,00	560,42
Miete im Jahr 2026:		369,00	**582,84
Miete im Jahr 2027:		369,00	582,84
Miete im Jahr 2028:		369,00	**606,15
6 % Mieterhöhung zum 01.03.2029:	*22,00	*391,00	606,15
Miete im Jahr 2030:		*391,00	**630,04
Miete im Jahr 2031:		*391,00	630,04
6 % Mieterhöhung zum 01.06.2032:	*23,00	*414,00	**655,62
Miete im Jahr 2033:		*414,00	655,62
Miete im Jahr 2034:		*414,00	**681,84

* Abrundung auf volle Euro.

** Annahme einer inflationsbedingten Steigerung um 4 % (entsprechend jährlich 2 %) gegenüber der letzten Anpassung vor zwei Jahren.

Beispiele Mietanpassungen

Beispiel 3 – Wohnung in Hemelingen

- Wohnungsgröße 35,78 Quadratmeter
- Aktuelle Nettokaltmiete: 197,00 Euro monatlich (entspricht 5,51 Euro/qm)
- Wert nach dem aktuellem Bremer Mietspiegel: 240,63 Euro monatlich (entspricht 6,73 Euro/qm)

Voraussichtliche Mietentwicklung in den nächsten Jahren

	Mieterhöhung in Euro (monatlich)	Kaltmiete in Euro (monatlich)	Deckel Mietspiegel (monatlich)
Kaltmiete im April 2025:		197,00	240,63
15 % Mieterhöhung zum 01.12.2025:	*29,00	226,00	240,63
Miete im Jahr 2026:		226,00	**250,26
Miete im Jahr 2027:		226,00	250,26
Miete im Jahr 2028:		226,00	**260,27
6 % Mieterhöhung zum 01.03.2029:	*13,00	*239,00	260,27
Miete im Jahr 2030:		*239,00	**270,68
Miete im Jahr 2031:		*239,00	270,68
6 % Mieterhöhung zum 01.06.2032:	*14,00	*253,00	**281,51
Miete im Jahr 2033:		*253,00	281,51
Miete im Jahr 2034:		*253,00	**292,77

* Abrundung auf volle Euro.

** Annahme einer inflationsbedingten Steigerung um 4 % (entsprechend jährlich 2 %) gegenüber der letzten Anpassung vor zwei Jahren.

Beispiel 4 – Wohnung in Hemelingen

- Wohnungsgröße 80,27 Quadratmeter
- Aktuelle Nettokaltmiete: 408,00 Euro monatlich (entspricht 5,22 Euro/qm)
- Wert nach dem aktuellem Bremer Mietspiegel: 499,94 Euro monatlich (entspricht 6,23 Euro/qm)

Voraussichtliche Mietentwicklung in den nächsten Jahren

	Mieterhöhung in Euro (monatlich)	Kaltmiete in Euro (monatlich)	Deckel Mietspiegel (monatlich)
Kaltmiete im April 2025:		408,00	499,94
15 % Mieterhöhung zum 01.12.2025:	*61,00	469,00	499,94
Miete im Jahr 2026:		469,00	**519,94
Miete im Jahr 2027:		469,00	519,94
Miete im Jahr 2028:		469,00	**540,74
6 % Mieterhöhung zum 01.03.2029:	*28,00	*497,00	540,74
Miete im Jahr 2030:		*497,00	**562,37
Miete im Jahr 2031:		*497,00	562,37
6 % Mieterhöhung zum 01.06.2032:	*29,00	*526,00	**584,86
Miete im Jahr 2033:		*526,00	584,86
Miete im Jahr 2034:		*526,00	**608,25

* Abrundung auf volle Euro.

** Annahme einer inflationsbedingten Steigerung um 4 % (entsprechend jährlich 2 %) gegenüber der letzten Anpassung vor zwei Jahren.

Modern wohnen

ESPABAU behält die Sanierung der Bestandswohnungen immer im Blick



Aus alt mach neu: In der Thielenstraße 5/7 in Findorff sind die Sanierungsarbeiten in vollem Gange.

In den kommenden 20 Jahren liegen große Aufgaben vor der ESPABAU. Wie im Interview mit den Vorstandsmitgliedern zu lesen ist, muss die Wohnungsgenossenschaft bis 2045 ihren gesamten Wohnungsbestand energetisch sanieren. Alle Gebäude sollen klimaneutral mit erneuerbaren Energiequellen versorgt werden. Schritt für Schritt wird die Dekarbonisierungsstrategie umgesetzt.

Einige Objekte sind bereits fertiggestellt worden. In der Saarburger Straße 15 und 15a in Sebaldsbrück wurden die Arbeiten Ende Juni abgeschlossen. Die Wohnhäuser wurden komplett energetisch modernisiert, sie erhielten zudem eine neuen Fassaden-dämmung. Auch das Dach wurde saniert und neu eingedeckt. Die bereits fertiggestellten Wohnblöcke bekamen einen neuen Anstrich und moderner gestaltete Eingangsbereiche. Wo dies möglich ist, werden die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Neben der Dekarbonisierung richtet die ESPABAU ihr Augenmerk auf die Renovie-

rung der Bestandswohnungen, mit dem Ziel, für ihre Mieterinnen und Mieter weiterhin gutes, hochwertiges und sozial verantwortbares Wohnen zu gewährleisten.

In diesem Jahr wurden bereits 22 Komplettsanierungen abgeschlossen, zudem wurde ein Bad modernisiert. Bei einigen Wohnungen sind die Arbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen, das vermeldet die Technische Abteilung. Die Sanierungen weiterer Wohnungen sind bereits in Planung.

Die Komplettsanierung vereint die Arbeiten vieler Gewerke. Dazu gehören Maurer-, Maler und Fliesenarbeiten ebenso wie der Einsatz von Klempnern und Tischlern. In manchen Wohnungen muss die gesamte Elektrik erneuert werden. Bei jedem Mieterwechsel machen die Mitarbeitenden der Technischen Abteilung eine Bestandsaufnahme. Jede Wohnung wird dabei individuell betrachtet. Bei Neubezug erstrahlt alles in neuem Glanz.



Bild unten links: In der Kasseler Straße 62 in Findorff sind die neuen Fliesen in Küche und Bad bereits fertig verlegt.

Bild unten rechts: In neuem Glanz erstrahlt das Badezimmer der Wohnung Am Gaswerk 7/9 in Woltmershausen.



ESPABAU E-Mail und Telefon-Durchwahl

Bitte wählen Sie 0421 – 377 57 + Durchwahl

Zentrale mail@espabau.de 377 57 – 0

Frau C. Meier / Frau W. Meyer

Fax-Nummer + 477

Vorstand vorstand@espabau.de

Marc Bohn

(Vorstandsvorsitzender) vorsitz@espabau.de + 490

Dieter Focke

(Vorstand) vorstand-2@espabau.de + 490

Ralf Lindemann

(Vorstand) vorstand-3@espabau.de + 490

Vorstandssekretariat sek@espabau.de

Frau Bock / Frau Lopp + 490

Mitgliederbetreuung mitglieder@espabau.de

Frau Wisniewski + 271

Herr Walter + 274

Sparabteilung spar@espabau.de

Frau Mürdter (Leitung) + 141

Vermietung wohnen@espabau.de

Herr Harenborg (Leitung) + 153

Herr Pohl + 152

Beschwerden & Konflikte beschwerden@espabau.de

Frau Fabian + 156

Betriebs-, Heizkosten- und Mietberechnung

kfo@espabau.de

Herr Backemeyer (Leitung) + 241

Frau Lange + 242

Frau Dremel + 251

Frau Bahr + 253

Herr Reinken + 252

Buchhaltung fibu@espabau.de

Frau Sorge (Leitung) + 281

Frau Ehlers + 282

Frau Junghans + 210

Frau Bätjer + 276

Herr Brames + 262

Mietbuchhaltung mibu@espabau.de

Frau Kindermann-Schulenberg + 273

Frau Eichhorn + 272

Personalabteilung personal@espabau.de

Frau Rohde-Wosnitzek + 213

Controlling, Compliance, Risikomanagement

ccr@espabau.de

Frau Grote + 321

Technische Abteilung tov@espabau.de

Herr Airich (Leitung) + 190

Herr Heinen + 190

Herr V. Plugge + 190

Reparaturannahme tov@espabau.de

Frau Bückmann / Frau Rauscher + 190

Frau Fiedler / Herr Tröder + 196

Reservierung Gästewohnung gast@espabau.de

Zentrale/Vermietung + 155

ESPABAU Öffnungszeiten

Kasse Mo., Di., Fr. 10 – 12 Uhr, Do. 14 – 17 Uhr
(mittwochs keine Kassenöffnung)



ESPABAU Telefon-Notdienst

Bei einer technischen Störung steht **während der Geschäftszeiten** die ESPABAU-Reparaturannahme unter der Telefonnummer **0421 – 377 57-190** zur Verfügung. Sie ist Ansprechpartnerin bei allen Problemen und Schwierigkeiten.

Darüber hinaus steht für **dringende Notfälle außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Wochenenden und Feiertagen** ein Notdienst von Handwerkern zur Verfügung. Dieser Dienst sollte nur in ausgesprochenen Notfällen in Anspruch genommen werden.

Öl-/Gasheizungsstörungen

Firma HWT Hansen 04207 – 99 80

Klempner- und Sanitärarbeiten

Gebäudetechnik Oyten GmbH 04207 – 987 89 90

Elektroinstallationen

Firma Elektrotechnik Gruß 0177 – 735 77 78

Abflussverstopfungen

Firma Rotek 0421 – 39 17 14

Schlüsseldienst

Firma Siegfried Pätsch 0421 – 380 94 24

Bei Störfällen in anderen handwerklichen Bereichen oder besonderen Schwierigkeiten steht außerhalb der Geschäftszeit das ESPABAU-Notruftelefon zur Verfügung 0421 – 377 57-110



Waschsalon Leipziger Straße 52, 28215 Bremen

Öffnungszeiten

Mo. – Mi. 8.00 – 13.00 Uhr und 13.30 – 17.00 Uhr

Telefon 0421 – 350 91 16

Stand: Juli 2025



SPAREN

Spareinlagen

Kündigungsfrist	Zinssatz
3-monatige	0,500 %
1-jährige	0,050 %
2-jährige	0,100 %
4-jährige	0,150 %

Veränderungen der angegebenen Zinskonditionen sind jederzeit möglich. Kontoführungsgebühren werden nicht erhoben. Spareinlagen und Sparurkunden werden nur von Mitgliedern der ESPABAU angenommen. Sparurkunden müssen über einen durch € 50 teilbaren Betrag abgeschlossen werden. Im Weiteren wird auf die Sparordnung verwiesen. Die Genossenschaft ist der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung angeschlossen.

Spareinlagen in Form von Sparurkunden

Zinsfestschreibungszeit	Zinssatz
12 Monate	2,400 %
24 Monate	2,750 %
36 Monate	2,500 %
48 Monate	2,200 %
60 Monate	2,200 %

ab Nennwert € 500,00

Kündigungssperrfrist: 6 Monate

Kündigungsfrist: 3 Monate

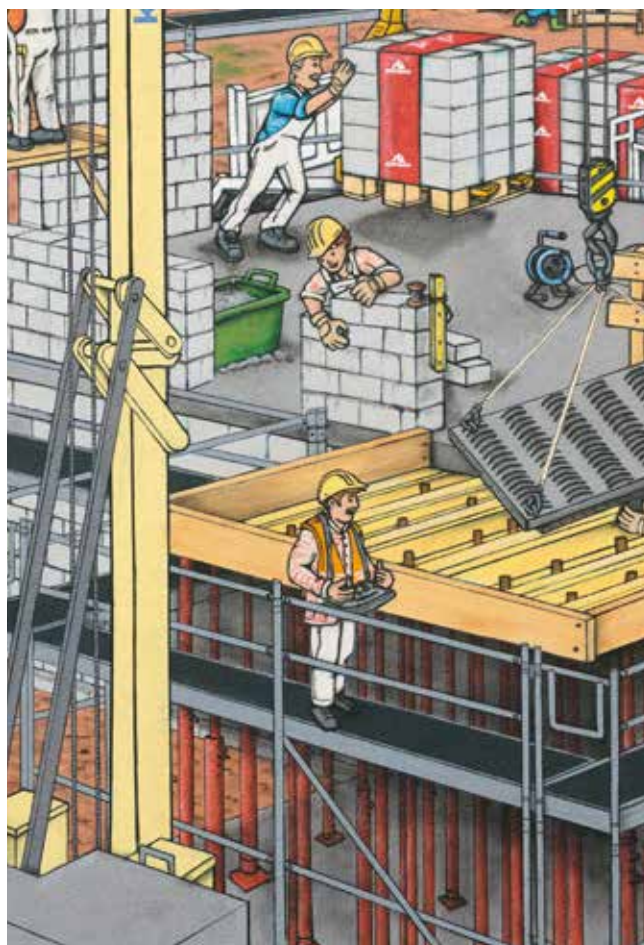
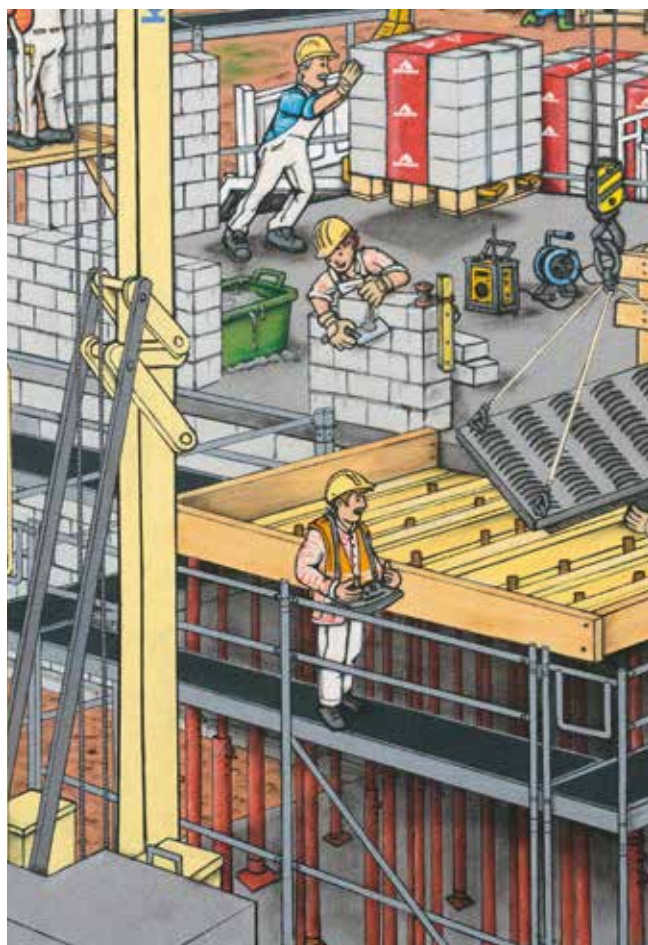
Die Spareinlagen in Form von Sparurkunden sind nicht vorzeitig kündbar und können deswegen nicht vorzeitig aufgelöst werden.

Stand: 28. Juli 2025



KINDER-RÄTSEL

Für unsere Mitglieder unter 13 Jahren heißt es jetzt wieder: Alle fünf Fehler finden, Bilderrätsel ausschneiden und einsenden an **ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen**. Einsendeschluss ist der 15. September 2025. Vergesst nicht, eure Namen und die Anschrift auf den Briefumschlag zu schreiben.



Mitmachen lohnt sich: Alle richtigen Antworten kommen in die Lostrommel. Die fünf Gewinnerinnen und Gewinner erhalten jeweils einen Gutschein über 30 Euro. Einzulösen im Spielwarengeschäft Sanders in Findorff. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Viel Spaß beim Suchen!

ESPABAU gratuliert

104. Geburtstag

Anneliese Mehnen

95. Geburtstag

Hanna Plate
Waltraut Damke

90. Geburtstag

Gerold Heitzhausen
Annemarie Söckneck
Erika Böckmann
Günter Labinsky
Hans Hiltmann
Marianne Blank
Helga Ketz
Günther Tietjen
Heinz Benedix
Renate Lange

85. Geburtstag

Waltraut Wege
Hans-Peter Meyer
Gerhard Klebs
Brigitte Behrens
Horst Lampe
Inge Rethemeyer
Gisela Stark
Görge Grotkop

Heide Rohlwing
Karl-Heinz Stürmer
Renate Fickert
Henni Kriskcher
Heide Greger
Elfriede Klaffke
Waltraut Bargmann
Heinz-Peter Kielbeck

Elfriede Binias
Irma Föhl
Eva Engler
Paul Kuhn
Karin Teßmer
Maria Katharina Nagel
Peter Hombergs
Irmgard Lindemann
Manfred Mügge
Gudrun Bergmann
Karl-Dietrich Müller
Klaus Book
Klaus Gienapp
Monika Rieger
Klaus-Dieter Kracke
Rudolf Landwehr
Wilfried Asendorf

80. Geburtstag

Ute Hansen
Anke Hauke

Claus-Jürgen Langer
Inge Wolpmann
Hans-Dieter Jacho
Fevzi Bilek
Elke Laier
Dr. Dierk Meyer-Blanken
Karl-Friedrich Trieselmann
Klaus-Dieter Arndt
Klaus Sauer
Hartmut Schulz
Barabra Jeanty
Peter Mammen
Rolf Meyer
Alexander Gabryelewicz
Myhibe Rama
Eva Wollborn
Eike Ballerstedt
Arnfried Kohn
Heiner Schoppe
Iris Kähler
Renate Angela Pieczko
Rolf Stelljes
Heinz Günther Niemeyer
Nicoletta Schopp
Karla Girnuweit
Hans Klesch
Werner Brandt
Faride Mortasy

60 Jahre Mitgliedschaft

Helmut Claußen
Horst-Dieter Blankemeyer

50 Jahre Mitgliedschaft

Ursula Hollmann
Petra Ehlers
Heinz Howe
Wolfgang Müller
Sigurd Schnackenberg
Bernd Knöpfle
Klaus-Dieter Lange
Renate Baatz
Heiner Schoppe



Thomas Möbellogistik KG

Möbeltransporte
Lagerung
Versteigerungen

Tel.: 0421 - 61 11 91, Fax: 0421 - 61 12 96
E-Mail: info@thomas-moebellogistik.de
Alte Waller Straße 13a, 28219 Bremen



MIT UNS GEHST DU **STEIL.**

FRIEDRICH
Schmidt
DACHDECKER

Jetzt Azubi werden!



**AZUBIS
IN ACTION**



 **0421 536475**  **bremer-dachdecker.de**
 **info@bremer-dachdecker.de**



Büro + Betrieb:

**Bahnhofstr. 21
28790 Schwanewede**

Tel.: 0421-662121 / 652487

Fax: 0421-653851

Zimmerei • Gerüstbau • Trockenbau

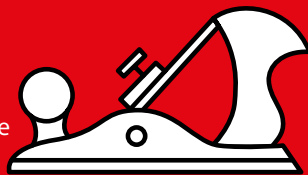
www.zimmerei-siems.de • Email: info@zimmerei-siems.de



Lübke**mann** GmbH

Tischlerei | Bauelemente | Türen
Kunststofffenster | Kundendienst

An der Rennbahn 38
27327 Schwarme
Tel 04295 / 1204
info@luebkemannbau.de



kathmann
B a u u n t e r n e h m u n g

Rohbau | Schlüsselfertiges Bauen
Sanierung | Renovierung | Modernisierung



denn zum bauen sind wir da.

www.kathmann-bau.de
+49 421 59504-0