



Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG

Geschäftsbericht
2025



Geschäftsbericht
2025

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	05
Organe der Genossenschaft	06
Vertreterinnen und Vertreter	07
Nachruf	08
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025	09
Lagebericht 2025	11
1 Grundlagen und Geschäftsverlauf	11
1.1 Grundlagen	11
1.2 Dekarbonisierung des Gebäudebestandes	11
1.3 Wohnungsversorgung	11
1.4 Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit	12
1.5 Spareinrichtung	12
1.6 Mitgliederentwicklung und Genossenschaftsanteile	12
1.7 Unternehmensentwicklung	13
2 Wirtschaftsbericht	14
2.1 Bestand der bewirtschafteten Einheiten zum 31. Dezember 2025	14
2.2 Vermögenslage	15
2.3 Finanzlage	16
2.4 Ertragslage	18
3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
3.1 Chancen und Risiken frühzeitig erkennen	20
3.2 Finanzrisiken	20
3.3 Nachhaltigkeitsrisiken (ESG-Risiken)	20
3.4 Geopolitische Risiken	21
3.5 Kalkulatorische Risiken	21
3.6 Finanzmarktrisiken	21
3.7 Volkswirtschaftliche Risiken	22
3.8 Risiken durch steigende Energie- und Verbraucherpreise	22
3.9 Prognose	22
3.10 Langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung	23
4 Dank an die Beschäftigten	24

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	25
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	
Bilanz zum 31. Dezember 2025	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang für das Geschäftsjahr 2025	29
A. Allgemeine Angaben	31
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
Anlagevermögen	31
Umlaufvermögen	32
Geldbeschaffungskosten	32
Latente Steuern	32
Rückstellungen	33
Verbindlichkeiten	33
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
Bilanz	33
Entwicklung des Anlagevermögens	34
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherung gewährte Grundpfandrechte	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
D. Sonstige Angaben	36
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	41
Prüfungsurteile	41
Grundlage für die Prüfungsurteile	41
Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht	42
Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts	42
Bericht des Aufsichtsrates	47
Impressum	50



Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bereitstellung von möglichst gutem und möglichst günstigem Wohnraum blieb auch im zurückliegenden Jahr eine Herausforderung. Dieses hält im laufenden Jahr an. Hauptsächlich Gründe hierfür sind die allgemeine Preissteigerung und die Anforderungen durch die Notwendigkeit der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes.

Trotz dieser anspruchsvollen Rahmenbedingungen war das zurückliegende Geschäftsjahr der ESPABAU sehr erfolgreich. Dazu beigetragen hat die zur Finanzierung der Dekarbonisierung unbedingt notwendige Mietanpassung in weiten Teilen des Wohnungsbestandes. Diese wurde von nahezu allen Nutzerinnen und Nutzern akzeptiert, wofür wir sehr dankbar sind. Auch dieser Umstand hilft, Verwaltungskosten zu sparen. Denn: Alle Kosten werden Miete!

Auch im laufenden 133. Geschäftsjahr der Genossenschaft wollen wir mit Umsicht und Tatkraft an der Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung der DNA unserer Genossenschaft arbeiten.

Der Vertreterversammlung, dem Aufsichtsrat, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern der ESPABAU danken wir sehr herzlich für die Unterstützung auf diesem Weg!

Mit freundlichen Grüßen

Marc Bohn (Vorsitzender)

Ralf Lindemann

Dieter Focke

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Marc Bohn
Vorsitzender

Dieter Focke

Ralf Lindemann

Aufsichtsrat

Thomas Behrens
Vorsitzender

Heiko Carstens
stellv. Vorsitzender

Dirk Bohlmann

Ulf Döhrmann

Elke Dohrmann

Uwe Grote
(bis 26.06.2025)

Flora Lankenau
Schriftführerin

Ralf Siebe

Pia Straßburger
(seit 26.06.2025)

Ulf Timke
stellv. Schriftführer

Vertreterinnen und Vertreter

(nach Wahlbezirken)

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

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

(Stand: 26.03.2026)

Nachruf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten wir den Verlust von 65 Mitgliedern unserer Genossenschaft beklagen.

Wir danken den Verstorbenen aufrichtig für ihren Einsatz sowie ihre langjährige Treue und Verbundenheit.



Bericht des Vorstandes
über das Geschäftsjahr
2025



Energetische Modernisierung in der Saarburger Straße in Bremen-Sebaldsbrück.



Lagebericht 2025

1 Grundlagen und Geschäftsverlauf

1.1 Grundlagen

Das Geschäftsfeld der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG umfasst vorrangig die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Daneben ist die Spareinrichtung ein wichtiger Bestandteil der Genossenschaft. Sie bietet marktgerecht verzinsten Geldanlageformen an. Die Genossenschaft ist Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen bei dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Die Genossenschaft betreibt nicht die Gewinnmaximierung, sondern den Erhalt ihres Wohnungsbestandes und dessen zeitgemäße Weiterentwicklung.

1.2 Dekarbonisierung des Gebäudebestandes

Eine große Herausforderung der Wohnungswirtschaft und damit auch der ESPABAU ist die gesetzlich vorgegebene Dekarbonisierung des Immobilienbestandes bis zum Jahr 2045, also die Umstellung der Gebäudeheizungen auf kohlendioxidfreie Heizungssysteme wie etwa Wärmepumpen oder Anschlüsse an das Fernwärmenetz. Die Genossenschaft hat in intensiver Detailarbeit die dafür zu ergreifenden Maßnahmen ermittelt und daraus eine Klimaroadmap bis ins Jahr 2045 erstellt, die die Einzelmaßnahmen und deren Kosten in einer sinnvollen Reihenfolge zusammenführt. Neben der technischen Verwirklichung tritt zugleich die wirtschaftliche Umsetzbarkeit, die für die Bewohnerinnen und Bewohner sozial verträglich sein soll. Ohne eine flächendeckende Mieterhöhung im Wohnungsbestand ist die gesamtgesellschaftlich bedeutsame Aufgabe nicht zu schultern. Durch die jetzige Planung, die jährlich überprüft wird, ist die Genossenschaft gut und zukunftsfest aufgestellt, so dass sie auch weiterhin als Vermieterin von gutem und preiswertem Wohnraum tätig sein kann.

1.3 Wohnungsversorgung

Der Wohnungsmarkt im Raum Bremen bleibt weiterhin deutlich angespannt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot nach wie vor erheblich. Dies zeigt sich auch in der hohen Anzahl an Wohnungsanfragen bei der ESPABAU.

Das durchschnittliche Nutzungsentgelt der Wohnungen der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 lag bei 6,55 EUR/m² und damit 0,15 EUR/m² höher als im Geschäftsjahr 2024.

Die Gesamtforderungen aus der Vermietung betrugen im Jahr 2025 TEUR 421,9 und sind somit im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 363,3) angestiegen. Der Hauptgrund dafür sind hohe Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen, besonders durch gestiegene Energiekosten bei den Heizkosten.

Die Anzahl der selbstbewirtschafteten Wohnungen im sozialen Wohnungsbau hat sich zum 31. Dezember 2025 um 64 Wohnungen von 275 auf 211 Wohneinheiten verringert. Im laufenden Jahr fallen keine preisgebundenen Wohnungen aus der Förderung.

Das Verfahren der Wohnraumvermietung wurde im Geschäftsjahr 2025 digitalisiert. An die Stelle der bisherigen Warteliste ist ein effizientes und transparentes Verfahren zur Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen getreten. Dieser Digitalisierungsschritt hat sich bewährt. Im Bedarfsfall wird auch weiterhin eine persönliche Wohnberatung angeboten.

1.4 Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Die Bestandswohnungen wurden auch im zurückliegenden Geschäftsjahr bei Bedarf instandgesetzt bzw. modernisiert. Größere Modernisierungsmaßnahmen bei einzelnen Wohnungen, etwa die Erneuerung von Bädern oder der Elektroinstallation, wurden bei Bedarf im Zusammenhang mit Mieterwechseln durchgeführt.

Diese Investitionen tragen wesentlich zur langfristigen Vermietbarkeit und Werterhaltung des Wohnungsbestandes bei.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Dekarbonisierungsstrategie fortgesetzt.

Die Modernisierung im Bereich Saarburger Straße 12–16, 18–22c und 15/15a wurde im Jahr 2025 umgesetzt. In diesem Zuge wurden umfassende Arbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern durchgeführt. Die Investitionskosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 2.867,4.

Bei vier Projekten mussten die Maßnahmen im Jahr 2026 fortgesetzt werden. Auch im Jahr 2026 sollen weitere vier Projekte mit einem geplantem Jahresvolumen von TEUR 2.751,9 angegangen werden.

Neubautätigkeiten wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Ein mögliches Neubauvorhaben wurde identifiziert und wird im laufenden Jahr auf seine Realisierbarkeit geprüft.

1.5 Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.904,8 erhöht. Damit beträgt er zum Ende des Berichtszeitraumes TEUR 95.946,2.

Das Geschäftsjahr begann mit einem leichten Rückgang der Zinssätze am Kapitalmarkt. Auch die ESPABAU musste auf diese Entwicklung mit Anpassungen der Sparzinsen im Februar und Oktober reagieren. Die ESPABAU bot ihren Sparerinnen und Sparern auch weiterhin attraktive Zinssätze an.

An der bewährten 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 2025 wurde eine durchschnittliche Verzinsung von 1,96 Prozent ermittelt (Vorjahr: 1,79 Prozent).

1.6 Mitgliederentwicklung und Genossenschaftsanteile

Im Geschäftsjahr 2025 war die Zahl der Mitglieder leicht rückläufig. Ausgehend von einem Anfangsbestand von 7.415 Mitgliedern wurden im Jahresverlauf 272 neue Mitglieder aufgenommen. Demgegenüber schieden 301 Mitglieder aus, sodass sich zum Jahresende ein Mitgliederbestand von 7.386 ergab. Von den ausgeschiedenen Mitgliedern haben 167 Mitglieder, entsprechend 55 Prozent, die Genossenschaft durch Kündigung verlassen. Die übrigen Abgänge resultieren aus sonstigen Gründen, insbesondere aus Todesfällen.

Parallel zur Mitgliederentwicklung verringerte sich die Anzahl der Genossenschaftsanteile jedoch deutlich. Der Bestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 4.294 Anteile auf insgesamt 85.821 Anteile. Dies entspricht einem Rückgang des Geschäftsguthabens von verbleibenden Mitgliedern um TEUR 716,8 auf TEUR 22.311,4.

Ursächlich für den deutlichen Rückgang der Genossenschaftsanteile sind insbesondere verstorbene Mitglieder mit höheren Anteilsbeständen.

Im Geschäftsjahr 2025 kam es im Ergebnis nur zu einer moderaten Fluktuation im Mitgliederbestand.

1.7 Unternehmensentwicklung

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2025 wurden unter Berücksichtigung der Vorjahreszahlen geplant. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich wie folgt dar:

Kennzahl	PLAN (TEUR) 2025	IST (TEUR) 2025	IST (TEUR) 2024
Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen	17.122,3	17.326,6	17.012,9
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.942,1	2.387,1	2.605,9
Zinsaufwendungen	3.060,4	3.271,6	3.056,9
Jahresüberschüsse	689,1	865,8	945,3

Die Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 313,7 gestiegen und übersteigen den Planansatz um TEUR 204,3. Dies ergibt sich insbesondere aus Mieten für Wohnungen nach Modernisierungen und bei Mieterwechseln. Diese sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 273,6 gestiegen. Die Erlösschmälerungen liegen um TEUR 29,0 unter dem Vorjahreswert.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung durch Fremdunternehmen waren mit TEUR 2.942,1 geplant und fielen tatsächlich um TEUR 555,0 geringer aus. Auch aufgrund der hohen Auslastung der beauftragten Fremdunternehmen mussten im Bereich der laufenden Instandhaltung einzelne Maßnahmen in das Folgejahr übertragen werden. Darüber hinaus sind die Preissteigerungen nicht in dem ursprünglich bewerteten Umfang eingetreten.

Die Zinsaufwendungen liegen TEUR 211,2 über dem Planansatz und haben sich gegenüber dem Vorjahreswert um TEUR 214,7 erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen der Anstieg des Spareinlagenbestandes und die höhere Durchschnittsverzinsung.

Gegenüber dem Planansatz von TEUR 689,1 ist der Jahresüberschuss um TEUR 176,7 höher ausgefallen und beträgt TEUR 865,8. Positiv auf das Ergebnis wirkten sich insbesondere die um TEUR 555,0 geringeren Instandhaltungsaufwendungen aus, während erhöhte Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 211,2 den Jahresüberschuss belasteten.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft im Berichtsjahr positiv.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Bestand der bewirtschafteten Einheiten zum 31. Dezember 2025

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	0 Keine Abgänge

Im Geschäftsjahr 2025 betrug der Bestand an Wohnungen gegenüber 2024 unverändert 3.234 Einheiten.

Um den Wohnkomfort für die Mitglieder aufrechtzuerhalten und den Anforderungen an die Energieeffizienz gerecht zu werden, wurden im Jahr 2025 TEUR 3.559,3 (Vorjahr: TEUR 5.919,4) für energetische Maßnahmen und Modernisierungsprojekte aufgewendet. Zusätzlich wurden für Instandhaltungsmaßnahmen – ausgeführt von Fremdunternehmen – TEUR 2.387,1 (Vorjahr: TEUR 2.605,8) aufgewendet, was 11,78 EUR/m² (Vorjahr: 12,86/m²) entspricht.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 standen insgesamt 67 Wohnungen (Vorjahr: 71) leer, was einer Leerstandsquote von 2,1 Prozent entspricht. Davon entfallen 29 Wohnungen auf den Breitenbachhof, für den derzeit eine umfassende Modernisierung geplant ist. Im Zuge dieser Maßnahme wird geprüft, ob ein Dachgeschossausbau realisierbar ist, um den Wohnraum zu erweitern. Zudem befindet sich ein Reihenhaus im Bremer Ortsteil Sebaldsbrück wegen einer geplanten Veräußerung im Leerstand.

Darüber hinaus befanden sich 17 Wohnungen (Vorjahr: 19) aufgrund laufender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorübergehend im Leerstand. Diese Maßnahmen dienen der Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums sowie der Anpassung an aktuelle Wohnstandards.

Im Jahr 2025 gab es im Wohnungsbestand etwas mehr Mieterwechsel als im Jahr zuvor. Insgesamt kündigten 178 Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen (Vorjahr: 152). Das Unternehmen selbst sprach 11 Kündigungen aus (Vorjahr: 9).

Die Fluktuationsquote lag zum Jahresende bei 6,7 Prozent. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 215 neue Mietverträge abgeschlossen (Vorjahr: 201), was die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum bei der ESPABAU verdeutlicht.

2.2 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist durch folgende Eckdaten geprägt:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	188.164,3	86,1	190.506,8	88,6	-2.342,5
Finanzanlagen	17,3	0,0	17,3	0,0	0,0
Mittelfristige Aktiva	595,4	0,3	227,1	0,1	368,3
Kurzfristige Aktiva	29.737,6	13,6	24.375,2	11,3	5.362,4
Gesamtvermögen	218.514,6	100,0	215.126,4	100,0	3.388,2

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	51.990,8	23,8	53.263,1	24,8	-1.272,3
Fremdkapital lang- und mittelfristig					
Dauerschulden und Rentenverpflichtung	60.970,7	27,9	58.957,5	27,4	2.013,2
Mittelfristige Rückstellungen	50,7	0,0	53,8	0,0	-3,1
Spareinlagen	86.351,6	39,5	83.737,3	38,9	2.614,3
Übrige mittelfristige Passiva	192,0	0,1	206,4	0,1	-14,4
Kurzfristige Passiva	18.958,8	8,7	18.908,3	8,8	50,5
Gesamtkapital	218.514,6	100,0	215.126,4	100,0	3.388,2

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen gingen gegenüber dem Vorjahr von 88,6 Prozent auf 86,1 Prozent der Bilanzsumme zurück. Die Gesamtverringerung dieser Position beläuft sich auf TEUR 2.342,5.

Den Schwerpunkt bilden mit 91,7 Prozent die Grundstücke mit Wohnbauten. Ihr Buchwert verringerte sich im Geschäftsjahr um TEUR 1.774,1. Diese Veränderung resultiert aus Investitionen von TEUR 3.559,3, planmäßigen Abschreibungen von TEUR 4.853,6 und der Minderung der Herstellungskosten durch Tilgungszuschüsse in Höhe von TEUR 487,5. Eine Zuschreibung von TEUR 7,7 ergibt sich aus der Berichtigung der Abschreibungen des Vorjahres.

Das kurzfristige Umlaufvermögen beträgt 13,6 Prozent der Bilanzsumme und hat sich gegenüber dem Vorjahr (11,3 Prozent) erhöht. Die Zunahme beträgt TEUR 5.362,4 und resultiert hauptsächlich aus dem Anstieg der flüssigen Mittel.

Auf der Kapitalseite hat sich das Eigenkapital um TEUR 1.272,3 verringert, was auf die Entwicklung des Geschäftsguthabens zurückzuführen ist. Ebenso hat sich der Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr um TEUR 79,5 auf TEUR 865,8 vermindert. Der Jahresüberschuss liegt jedoch über dem Planwert.

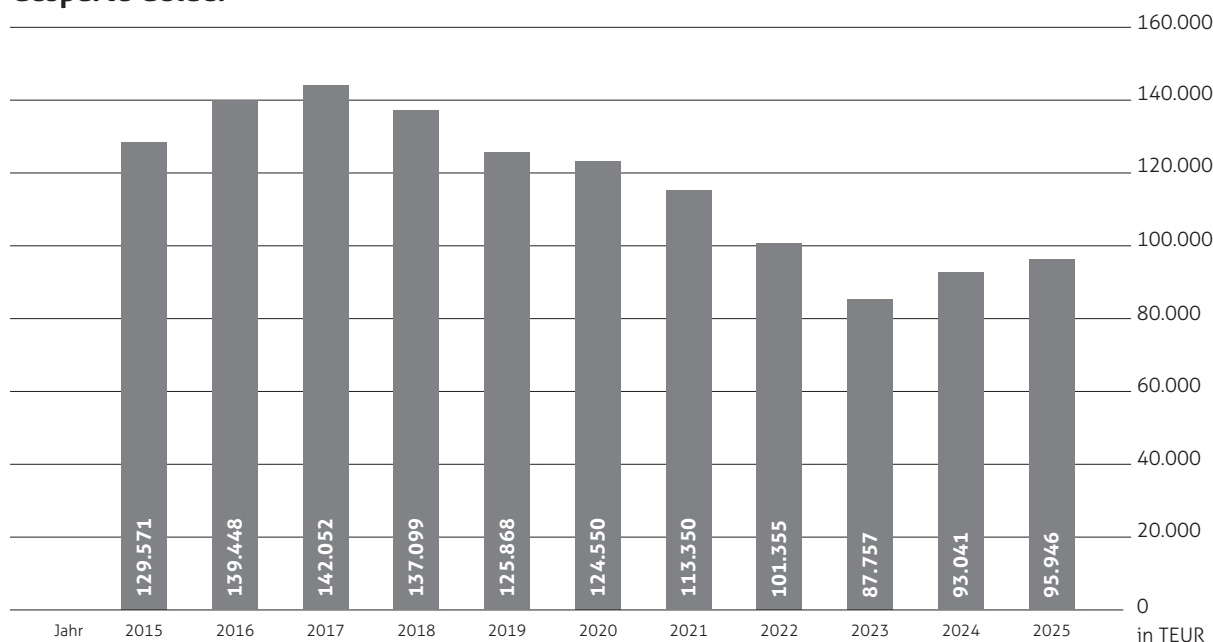
Die Dauerschulden und Rentenverpflichtungen sind im Berichtsjahr auf 27,9 Prozent der Bilanzsumme gestiegen (Vorjahr: 27,4 Prozent). Dies ist auf planmäßige Tilgungen in Höhe von TEUR 2.227,2 und die Aufnahme von KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 4.267,0 zurückzuführen.

Die Spareinlagen wurden zu 90 Prozent dem lang- und mittelfristigen Fremdkapital zugeordnet und haben sich auch durch Mittelzuflüsse aufgrund der allgemeinen Zinsentwicklung um TEUR 2.614,3 erhöht. Die restlichen Spareinlagen von zehn Prozent wurden den kurzfristigen Passiva zugeordnet.

Das lang- und mittelfristig gebundene Vermögen war am 31. Dezember 2025 zu 27,6 Prozent durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Vermögenslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Gesparte Gelder



2.3 Finanzlage

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

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um TEUR 38,0 verringert und betrug im Geschäftsjahr 2025 TEUR 9.407,1. Der Cashflow reichte aus, um die Dividende von TEUR 723,3 an die Mitglieder auszuschütten. Zudem konnten hieraus Zahlungsverpflichtungen für planmäßige Tilgungsleistungen von TEUR 2.254,1 erfüllt sowie Zinszahlungen von TEUR 1.387,3 geleistet werden. Der verbleibende Cashflow von TEUR 5.042,4 floss überwiegend in die Modernisierungen der Bestandsimmobilien.

Demzufolge wurde der Cashflow aus Investitionstätigkeit wesentlich durch die erfolgten Investitionen (zum Beispiel Wärmedämmmaßnahmen und Wohnungseinzelmodernisierungen) von TEUR 4.331,2 beeinflusst. Andererseits konnten Einzahlungen aus dem Abgang von Finanzanlagen von TEUR 102,8 und auch Zinserträge von TEUR 307,7 vereinnahmt werden, die vorwiegend auf die Verwaltung von Wertpapieranlagen zurückzuführen sind.

Auf den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit wirkten sich Einzahlungen aus der Aufnahme von KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 4.267,0 positiv aus. Ebenso wurde dieser Cashflow durch den Rückgang von Geschäftsguthaben beeinflusst, außerplanmäßige Tilgungen fanden – anders als im Vorjahr – nicht statt.

Im Ergebnis hat sich der Bestand der Finanzmittel – verglichen mit dem Vorjahr – um TEUR 6.721,6 erhöht und beträgt zum Jahresende TEUR 11.843,0.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Einnahmen von Nutzungsentgelten und laufender Liquiditätsplanung wird die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch weiterhin gegeben sein.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, Währungsrisiken bestehen nicht.

KAPITALFLUSSRECHNUNG Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss		865,8		945,3
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.686,6		5.723,2	
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-109,9		-117,0	
Zunahme (+) / Abnahme der langfristigen Rückstellungen (-)	-3,1		-1,7	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,8		1,0	
Verlust (+) / Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (-)	4,4		3,4	
Erträge aus abgegrenzten Baukostenzuschüssen	-6,6		-6,6	
Zinsanteil an der Rentenverpflichtung	0,3		9,7	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	-102,8	5.469,7	-197,3	5.414,7
A Cashflow nach DVFA/SG*		6.335,5		6.360,0
Zunahme (+) / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (-)	-70,0		136,4	
Zunahme der sonstigen Aktiva (-) / Abnahme der sonstigen Aktiva (+)	387,9		-194,0	
Abnahme der sonstigen Passiva (-) / Zunahme der sonstigen Passiva (+)	-176,9		560,5	
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.962,8		2.727,6	
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	-47,9		84,5	
Ertragsteuerzahlungen	15,7	3.071,6	-229,9	3.085,1
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		9.407,1		9.445,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		0,0		-30,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-4.331,2		-6.024,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		102,8		197,3
Einzahlungen / Auszahlungen aufgrund von Wertpapieren		1.726,1		-211,8
Erhaltene Zinsen		307,7		318,6
C Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-2.194,6		-5.750,6
Veränderung der Geschäftsguthaben		-1.414,8		-1.037,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		4.267,0		0,0
Planmäßige Tilgungen		-2.254,1		-2.132,2
Außerplanmäßige Tilgungen		0,0		-1.974,4
Veränderung der Spareinlagen		1.021,6		3.623,1
Gezahlte Zinsen		-1.387,3		-1.384,4
Auszahlung der Dividenden		-723,3		-755,1
D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-490,9		-3.660,6
E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)		6.721,6		33,9
F Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes				
Flüssige Mittel am Ende des Jahres		11.843,0		5.121,4
 *) DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/ Schmalenbach-Gesellschaft				

2.4 Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderungen TEUR
Umsatzerlöse aus			
der Bewirtschaftungstätigkeit	24.192,5	23.439,8	752,7
anderen Lieferungen und Leistungen	137,9	171,3	-33,4
Bestandsveränderungen	113,0	491,3	-378,3
Andere aktivierte Eigenleistungen	327,3	434,8	-107,5
Gesamtleistung	24.770,7	24.537,2	233,5
Sonstige Betriebserträge	219,9	217,7	2,2
Betriebsleistung	24.990,6	24.754,9	235,7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.915,1	-9.059,7	144,6
Personalaufwand	-4.368,8	-4.233,8	-135,0
Abschreibungen	-5.694,4	-5.723,2	28,8
Sonstige Betriebsaufwendungen	-1.672,8	-1.627,8	-45,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.083,3	-2.889,3	-194,0
Sonstige Steuern	-753,3	-768,8	15,5
Betriebsergebnis	502,9	452,3	50,6
Finanzergebnis	196,3	374,0	-177,7
Operatives Ergebnis	699,2	826,3	-127,1
Neutrales Ergebnis	118,7	203,4	-84,7
Ergebnis vor Steuern	817,9	1.029,7	-211,8
Steuern vom Einkommen	47,9	-84,4	132,3
Jahresüberschuss	865,8	945,3	-79,5

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 stellen somit einen wichtigen Teil der Ertragslage dar und sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 752,7 gestiegen.

Die Sollmieten sind gegenüber dem Vorjahr um weitere TEUR 284,6 gestiegen und resultieren aus Mietanpassungen an die geplante Zielmiets bei Wiedervermietungen. Die Verminderung der Erlösschmälerungen in Höhe von TEUR 29,0 wirkte sich positiv aus. Die Veränderung der Gesamtleistung von TEUR 233,5 ist zusätzlich vorteilhaft.

Auf der Aufwandsseite ergaben sich deutliche Mehrbelastungen. Insbesondere die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Spareinrichtung stiegen um TEUR 194,0 und stellten damit den wesentlichen Belastungsfaktor dar. Darüber hinaus erhöhten sich die Personalaufwendungen um TEUR 135,0 sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 45,0.

Demgegenüber standen Entlastungen aus geringeren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 144,6, die überwiegend die laufende Instandhaltung der Bestandsobjekte betreffen. Zusätzlich wirkten sich niedrigere Abschreibungen (TEUR -28,8) sowie gesunkene sonstige Steuern (TEUR -15,5) positiv auf das Ergebnis aus.

Insgesamt ist festzustellen, dass die positive Ertragsentwicklung die Kostensteigerungen übersteigen konnte, wenngleich die Ergebnisverbesserung insbesondere durch den Anstieg der Zinsaufwendungen deutlich begrenzt wurde. Das Betriebsergebnis verbesserte sich folglich um TEUR 50,6.

Das Finanzergebnis hat sich im Berichtsjahr um TEUR 177,7 verringert. Hauptursache hierfür sind die betrieblichen Erträge aus der Bewertung und den Verkäufen von Wertpapieren des Umlaufvermögens, die im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedriger ausfielen.

Das neutrale Ergebnis fiel um TEUR 84,7 niedriger aus. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr höhere neutrale betriebliche Erträge aus Erstattungen von Versicherungsschäden enthalten waren, die im Berichtsjahr in geringerem Umfang angefallen sind.

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 865,8 und liegt damit deutlich über dem geplanten Wert, was die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung im Berichtsjahr widerspiegelt.

3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancen und Risiken frühzeitig erkennen

Das Risikomanagementsystem dient dazu, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Es 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 Arbeitsanweisungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen liegen vor.

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

3.2 Finanzrisiken

Die Genossenschaft ist nicht von Währungsrisiken betroffen, da alle Verbindlichkeiten in der Euro-Währung bestehen. Das Anlagevermögen wird durch Eigenkapital, Spareinlagen der Mitglieder und Kapitalmarktdarlehen finanziert. Durch rechtzeitige Kreditaufnahmen zu festen Zinssätzen und möglichst langfristigen Laufzeiten ist das Zinsänderungsrisiko als gering einzustufen. Die langfristigen Darlehen sind dinglich gesichert. Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung wird die Ertragslage beeinträchtigt und ein 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.

3.3 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 Umsetzung 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 technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen Vorgaben, fertiggestellt. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken sind dabei berücksichtigt worden.

Diese Klimaroadmap wird jährlich geprüft und bei Bedarf aktualisiert.

Auf Basis der Klimaroadmap wird eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 3.183 Tonnen pro Jahr bis zum Jahr 2030 und um 8.025 Tonnen pro Jahr bis zum Jahr 2045 erwartet. Im Zusammenhang mit der CO₂-Umlage werden für das Jahr 2026 gemäß aktueller Planung Belastungen in Höhe von TEUR 94,4 erwartet.

Im Jahr 2025 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (energetische Modernisierungen wie Wärmedämmung, Heizungsoptimierung, Austausch von Fenstern) in Höhe von TEUR 3.559,3 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind Modernisierungsinvestitionen in Höhe von TEUR 7.964,5 vorgesehen.

Bei vier Gebäuden konnten die vorgesehenen CO₂-Minderungsmaßnahmen im Jahr 2025 nicht vollständig abgeschlossen werden; deren Fertigstellung ist nun für das Jahr 2026 vorgesehen. Darüber hinaus sind für das Jahr 2026 weitere vier Gebäude für CO₂-Minderungsmaßnahmen eingeplant. Zudem ist der Beginn des ersten Bauabschnittes im Wohnkomplex Breitenbachhof im Bremer Stadtteil Gröpelingen vorgesehen.

3.4 Geopolitische Risiken

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Krieg in der Ukraine, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischen Konfrontationen ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Durch den Nahost-Krieg, der am 28. Februar 2026 begann, verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungen und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

3.5 Kalkulatorische Risiken

Verzögerungen bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können zu zusätzlichen Kostensteigerungen führen. Die Baukosten bleiben weiterhin auf hohem Niveau, zudem besteht das Risiko steigender Mietausfälle. Durch ein etabliertes Projektcontrolling werden diese Risiken jedoch minimiert. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, dass geplante Einsparungen aus energetischen Modernisierungen nicht in dem ursprünglich kalkulierten Umfang realisiert werden können.

Diese möglichen Verläufe haben sich im vergangenen Jahr allerdings nicht sehr deutlich gezeigt. Dennoch ist weiterhin mit einem Anstieg der Mietausfälle im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Preisänderungsrisiken bestehen insbesondere bei Investitionen in den Bestand aufgrund steigender Baukosten. Dieses Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und durch ein Projektcontrolling minimiert.

3.6 Finanzmarktrisiken

Zinssatzschwankungen können kurzfristige Finanzverbindlichkeiten beeinflussen, allerdings sind diese Risiken für die ESPABAU als gering einzustufen.

Eine vorsorgliche Liquiditätsreserve des Sparbetriebes wird in Form von Wertpapieren vorgehalten. Eine diesbezügliche Anlagestrategie legt die Anlageformen und deren Aufteilung fest. Dabei wird der Fokus auf Sicherheit und Kapitalerhalt gelegt. Die Anlagestrategie wird kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls den geänderten Marktbedingungen angepasst.

3.7 Volkswirtschaftliche Risiken

Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Die Förderpolitik des Bundes und die Zinssatzentwicklung sind latent unsicher.

Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings kaum Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes.

3.8 Risiken durch steigende Energie- und Verbraucherpreise

Im Jahresdurchschnitt 2025 lag die Inflation bei 2,2 Prozent (nach ebenfalls 2,2 Prozent im Jahr 2024). Die monatliche Inflationsrate zeigt im Jahresverlauf leichte Schwankungen, zuletzt lag sie im Dezember 2025 bei rund 1,8 Prozent im Jahresvergleich. Für 2026 wird mit weiterhin steigenden Preisen gerechnet.

Im Dezember 2025 wirkten sich vor allem die deutlich stärkeren Preisrückgänge bei Energie dämpfend auf die Inflationsrate aus. Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 2,3 Prozent (davor 3,1 Prozent). Strom kostete 2,2 Prozent und Heizöl 5,3 Prozent weniger, während Erdgas 0,7 Prozent mehr kostete. Kraftstoffe waren um 2,6 Prozent günstiger.

Kostensteigerungen erhöhen die Bruttowarmmiete und können zu Zahlungsausfällen führen. Durch energetische Modernisierungen versucht die Genossenschaft, diese Belastungen für ihre Mieter abzumildern.

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.

3.9 Prognose

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: März 2026) 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.

Quantitative Angaben zum Einfluss der geopolitischen und ESG-Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind, wie zuvor erläutert, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts 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 will die Digitalisierung weiter ausbauen und die Möglichkeiten der Künstlichen Intelligenz prüfen.

Der Vorteil des Geschäftsmodells der Genossenschaft liegt in der Regelmäßigkeit der eingehenden Nutzungsentgelte (Mieten). Mittelfristig war wegen der aktuellen Lage nicht mit nennenswertem Leerstand, aber doch mit verzögerten Zahlungen und Mietausfällen zu rechnen. Dieses Szenario bleibt wegen der veränderten Wirtschaftslage und durch die hohe Inflation erhalten.

Bei zukünftig 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. Dazu tragen auch die zur Finanzierung der Dekarbonisierung notwendigen Mietanpassungen bei. Für das Spargeschäft geht die Genossenschaft in den kommenden Geschäftsjahren von einem etwa gleichbleibenden Niveau aus.

In der Planrechnung ist hervorzuheben, dass selbst pessimistischste Berechnungen, die hohe Belastungen aus der Dekarbonisierung ausweisen, zeigen, dass die Genossenschaft in ihrer Substanz nicht gefährdet und dass die langfristige Existenz der ESPABAU gesichert ist.

3.10 Langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung

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

Kennzahl	IST (TEUR) 2025	PLAN (TEUR) 2026	PLAN (TEUR) 2027
Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen	17.326,6	18.607,6	18.940,3
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.387,1	2.510,1	4.332,9
Zinsaufwendungen	3.271,6	3.305,3	3.238,1
Jahresüberschüsse	865,8	1.897,1	522,4

4 Dank an die Beschäftigten

Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr haben die Beschäftigten und die Auszubildenden der ESPABAU zum Erfolg der Genossenschaft einen wesentlichen Beitrag geleistet. Der Vorstand spricht daher allen seinen Dank und seine Anerkennung aus.

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.

Bremen, 25. März 2026

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand



Marc Bohn (Vorsitzender)



Dieter Focke



Ralf Lindemann



Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz,
Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2025

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	91.145,71	91.145,71	195.907,37
			195.907,37
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	172.530.158,53		174.304.286,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.684.293,97		14.215.307,90
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	122.267,56		134.733,55
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	696.359,47		785.868,71
7. Bauvorbereitungskosten	603.075,87	188.073.199,64	433.655,53
			190.310.896,04
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	13.500,00		13.500,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	17.302,00	3.802,00
			17.302,00
Anlagevermögen insgesamt		188.181.647,35	190.524.105,41
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	42.224,81		42.224,81
2. Unfertige Leistungen	6.719.657,94		6.606.630,99
3. Andere Vorräte	645.605,11	7.407.487,86	581.848,70
			7.230.704,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	421.927,52		363.337,06
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.380,62		6.884,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.036.888,08	1.461.196,22	593.073,87
			963.295,48
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		9.598.076,01	11.262.860,48
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.842.983,38	5.121.420,58
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	2.550,75		3.348,37
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.636,70	23.187,45	20.697,28
			24.045,65
BILANZSUMME		218.514.578,27	215.126.432,10

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	597.740,00		1.360.060,00
2. der verbleibenden Mitglieder	22.311.380,00		23.028.200,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	180.440,00	23.089.560,00	116.220,00
			24.504.480,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.336.000,00		4.246.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 90.000,00 (Vorjahr EUR 100.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	16.200.000,00	25.536.000,00	16.000.000,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt EUR 200.000,00 (Vorjahr EUR 500.00,00)			25.246.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.589.384,81		2.667.394,13
2. Jahresüberschuss	865.825,01		945.261,28
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	90.000,00	3.365.209,82	100.000,00
			3.512.655,41
Eigenkapital insgesamt		51.990.769,82	53.263.135,41
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	0,00		7.455,69
2. Sonstige Rückstellungen	779.334,21	779.334,21	852.436,31
			859.892,00
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.402.670,31		58.362.884,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	568.062,62		594.616,32
3. Spareinlagen	95.946.243,67		93.041.424,78
4. Erhaltene Anzahlungen	6.624.184,03		6.281.271,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.239,52		170.614,63
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.101.869,71		1.850.569,62
6. Sonstige Verbindlichkeiten	766.850,67	165.538.120,53	494.322,46
			160.795.703,66
– davon aus Steuern EUR 328.053,53 (Vorjahr EUR 271.702,98)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 7.935,17 (Vorjahr EUR 6.647,02)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		206.353,71	207.701,03
BILANZSUMME		218.514.578,27	215.126.432,10

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	24.194.044,20		23.441.225,63
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.900,19	24.331.944,39	171.338,23
			23.612.563,86
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.606.630,99		6.115.304,70
b) Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6.719.657,94	113.026,95	6.606.630,99
			491.326,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		327.263,58	434.763,93
4. Sonstige betriebliche Erträge		535.912,23	774.946,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für die Bewirtschaftungstätigkeit	8.845.714,11		8.976.449,64
b) für andere Lieferungen und Leistungen	69.389,71	8.915.103,82	83.274,52
			9.059.724,16
ROHERGEBNIS		16.393.043,33	16.253.876,91
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.488.309,56		3.384.195,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	880.457,75	4.368.767,31	849.623,65
– davon für die Altersversorgung EUR 232.204,77 (Vorjahr EUR 225.575,20)			4.233.819,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.694.351,81	5.723.211,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.766.392,24	1.738.733,40
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	149,34		149,34
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	307.559,66	307.709,00	318.503,95
			318.653,29
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	28.412,77		21.374,51
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.271.605,48	3.300.018,25	3.056.873,45
			3.078.247,96
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-47.895,46	84.463,59
14. Ergebnis nach Steuern		1.619.118,18	1.714.054,73
15. Sonstige Steuern		753.293,17	768.793,45
16. Jahresüberschuss		865.825,01	945.261,28
17. Gewinnvortrag		2.589.384,81	2.667.394,13
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		90.000,00	100.000,00
BILANZGEWINN		3.365.209,82	3.512.655,41



Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 der Nummer GnR 326 HB eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften sowie der Satzung aufgestellt. Darüber hinaus wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) angewendet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB 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 dargestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten ermitteln sich auf Grundlage der Vollkostenrechnung einschließlich anteiliger eigener Verwaltungs- und technischer Leistungen. Bei wertverbessernden Modernisierungen von Wohngebäuden werden steuerrechtliche Kriterien zugrunde gelegt; dadurch werden mietwirksame Erhaltungsaufwendungen von TEUR 270,2 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Die im Geschäftsjahr gewährten Tilgungszuschüsse (Vertrag 2024) wurden als nachträgliche Minderung der Herstellungskosten erfasst und führten zu entsprechenden Zuschreibungen (erhöhte Abschreibungen aus dem Vorjahr).

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben. Dem zugrunde liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei gewerblichen Objekten von 25 Jahren. Abgeschrieben werden zwei Parkdecks mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren, Garagen in reinen Garagenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren und eine Parkplatzanlage mit einer Nutzungsdauer von 19 Jahren. Die Kosten für Wertverbesserungen werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt.

Außenanlagen, die ab 1991 hergestellt worden sind, werden mit zehn Prozent pro Jahr abgeschrieben.

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

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

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

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mittels Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der amtlichen AfA-Tabellen abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen 250 und 1.000 Euro, die nach dem 31. Dezember 2017 angeschafft wurden, werden gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einen Sammelposten (Pool) für geringwertige Wirtschaftsgüter 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 11,5 auf TEUR 12,3 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen haben sich von TEUR 935,1 auf TEUR 1.076,6 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden beziehungsweise Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von TEUR 2,5 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 2,22 Prozent p.a., 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 568.062,62) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 2,04 Prozent p.a. mit dem Barwert der Zeitrente passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

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

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

Forderungsart	Insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus der Vermietung	421.927,52	267.898,66	223.793,83
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.380,62	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.036.888,08	325.000,00	0,00
Gesamtbetrag	1.461.196,22	592.898,66	223.793,83

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Tilgungszuschüssen in Höhe von EUR 487.500,00 ausgewiesen. Die Verrechnung dieser Zuschüsse erfolgt in den Geschäftsjahren 2026, 2028 und 2029 entsprechend den zugrundeliegenden Förderbedingungen.

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

Rückstellungsart	EUR
Ausstehende Betriebs- und Heizkosten	406.699,21
Prüfungs- und Abschlusskosten	228.300,00
Urlaubsüberhänge	93.600,00
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	45.000,00

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

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	900.003,45	0,00	0,00	900.003,45
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	900.003,45	0,00	0,00	900.003,45
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	274.947.493,77	3.561.832,67	490.050,00	278.019.276,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.434.173,59	0,00	0,00	22.434.173,59
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99	0,00	0,00	209.483,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.560,25	0,00	0,00	227.560,25
5. Technische Anlagen und Maschinen	323.751,66	0,00	0,00	323.751,66
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.608.347,98	107.371,89	10.987,61	3.704.732,26
7. Bauvorbereitungskosten	433.655,53	169.420,34	0,00	603.075,87
Summe Sachanlagen	302.184.466,77	3.838.624,90	501.037,61	305.522.054,06
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	13.500,00	0,00	0,00	13.500,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	0,00	0,00	3.802,00
Summe Finanzanlagen	17.302,00	0,00	0,00	17.302,00
Summe des Anlagevermögens	303.101.772,22	3.838.624,90	501.037,61	306.439.359,51

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherung gewährte Grundpfandrechte

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt Geschäftsjahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.402.670,31	2.375.136,04	2.149.752,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	568.062,62	26.840,16	26.840,16
Erhaltene Anzahlungen	6.624.184,03	6.624.184,03	6.281.271,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.239,52	128.239,52	170.614,63
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.101.869,71	1.101.869,71	1.850.569,62
Sonstige Verbindlichkeiten	766.850,67	611.562,14	331.235,67
Gesamtbeträge	69.591.876,86	10.867.831,60	10.810.283,72
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten EUR 19.237.223,79			
b) von mehr als drei Monaten EUR 76.709.019,88	95.946.243,67		
Summe der Verbindlichkeiten	165.538.120,53		

(kumuliert) am 01.01.2025 EUR	Abschreibungen				Buchwerte	
	Zugänge des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	(kumuliert) am 31.12.2025	am 01.01.2025	am 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
704.096,08	104.761,66	0,00	0,00	808.857,74	195.907,37	91.145,71
704.096,08	104.761,66	0,00	0,00	808.857,74	195.907,37	91.145,71
100.643.207,66	4.853.585,37	7.675,12	0,00	105.489.117,91	174.304.286,11	172.530.158,53
8.218.856,69	531.013,93	0,00	0,00	8.749.879,62	14.215.307,90	13.684.293,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209.483,99	209.483,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.560,25	227.560,25
189.018,11	12.465,99	0,00	0,00	201.484,10	134.733,55	122.267,56
2.822.479,27	192.524,86	0,00	6.631,34	3.008.372,79	785.868,71	696.359,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	433.655,53	603.075,87
111.873.570,73	5.589.590,15	7.675,12	6.631,34	117.448.854,42	190.310.896,04	188.073.199,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.500,00	13.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.802,00	3.802,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.302,00	17.302,00
112.577.666,81	5.694.351,81	7.675,12	6.631,34	118.257.712,16	190.524.105,41	188.181.647,35

davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		davon mit Grundpfand- rechten gesichert Geschäftsjahr EUR
Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
10.583.880,80	47.443.653,47	58.027.534,27	56.213.132,21	60.402.670,31		
107.360,64	433.861,82	541.222,46	567.776,16	568.062,62		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
155.288,53	0,00	155.288,53	163.086,79	0,00		
10.846.529,97	47.877.515,29	58.724.045,26	56.943.995,16	60.970.732,93		

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	557,1	313,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen (-) / Steuernachzahlungen (+)	84,4	-48,1

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

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

Die Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen betreffen den beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. unterhaltenen Sicherungsfond hinsichtlich der von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung hereingenommenen Einlagen. Nach unserer Einschätzung sind die wirtschaftlichen Verhältnisse dieser Unternehmen geordnet. Das Risiko der Inanspruchnahme wird daher als gering eingestuft. Hinsichtlich der 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 2025 wurden durchschnittlich 50 Mitarbeitende beschäftigt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	20	10
Technische Mitarbeitende	3	0
Mitarbeitende Regiebetrieb, Wäscherei, Raumpflege sowie Hausmeistertätigkeit	12	5
Gesamtzahl der Beschäftigten	35	15
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2025	4	-

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

Im Jahr 2025 waren vier Auszubildende beschäftigt.

Die primäre Geschäftstätigkeit besteht in der Bewirtschaftung und der Verwaltung von Genossenschaftswohnungen. Die Arbeiten im hausinternen Regiebetrieb werden durch Fachkräfte aus den folgenden Gewerken durchgeführt:

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

Entwicklung der Mitglieder und der Genossenschaftsanteile:

Mitgliederbewegung 2025	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand	7.415	88.588
Zugänge	272	1.527
Abgänge	301	4.294
Endbestand	7.386	85.821

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 716.820,00 vermindert.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes

1. Bohn, Marc (Vorsitzender)
2. Focke, Dieter
3. Lindemann, Ralf

Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Behrens, Thomas (Vorsitzender)
2. Carstens, Heiko (stellvertretender Vorsitzender)
3. Bohlmann, Dirk
4. Döhrmann, Ulf
5. Dohrmann, Elke
6. Grote, Uwe (bis 26.06.2025)
7. Lankenau, Flora (Schriftführerin)
8. Siebe, Ralf
9. Straßburger, Pia (seit 26.06.2025)
10. Timke, Ulf (stellvertretender Schriftführer)

Gewinnverwendung

Die Verwendung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverwendungsvorschlag	EUR
3 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 1. Januar 2025	681.064,80
Einstellung in zweckgebundene Rücklagen	
a) für Mietausfall	70.000,00
b) für Umlagenausfall Heizkosten	100.000,00
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	30.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	2.484.145,02
Bilanzgewinn 2025	3.365.209,82

Bremen, 25. März 2026

ESPABAU

Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand

Marc Bohn (Vorsitzender)

Dieter Focke

Ralf Lindemann



Modernisierungsmaßnahmen in der Thielenstraße.



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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 zur 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 Genossenschaft 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, 08.05.2026

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Kopischke
Wirtschaftsprüfer



Neue Wärmepumpen mit Pufferspeichern in der Gustav-Heinemann-Straße.





Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 kam der Aufsichtsrat zu zwölf Sitzungen zusammen, davon zu acht ordentlichen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie zu vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen. Die Vertreterversammlung mit Gegenstand Jahresabschluss 2024 tagte am 26. Juni 2025.

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

Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr 2025 seine durch Gesetz und Satzung normierte und durch die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) konkretisierte Überwachungs- und Kontrollfunktion ordnungsgemäß aus. Der Aufsichtsrat nahm jederzeit seine satzungsgemäße Aufgabe wahr, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu beraten.

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

Im Fokus der Beratungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat standen im Geschäftsjahr 2025 die wirtschaftliche, finanzielle und sachliche Planung der Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes, die sich über einen Planungszeitraum bis 2045 erstreckt, sowie die ersten Maßnahmen der Umsetzung. Der Aufsichtsrat überzeugte sich davon, dass Planung und Umsetzung sich im Soll befinden.

Die gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat mit den Prüfern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) über das Ergebnis der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) unter Einbeziehung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 sowie des Lageberichtes 2025 ist erst auf einen Zeitpunkt nach der Erstellung dieses Berichtes terminiert. Ein Schwerpunkt der Prüfung bildete auch hier der Stand von Planung und Umsetzung der Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes. In einem Vorgespräch bestätigten die Prüfer, dass unsere Genossenschaft dazu gut aufgestellt sei. Unter dieser Prämisse und unter Berücksichtigung des positiven Geschäftsergebnisses stellten die Prüfer für das Geschäftsjahr 2025 – wie in den vergangenen Jahren – einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk in Aussicht.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungskonform den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für das Geschäftsjahr 2025. Einwendungen gegen dessen Aufstellung ergaben sich nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen.

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

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Absatz 4 ESPABAU-Satzung 2020

1. der Genosse Thomas Behrens,
 2. der Genosse Dirk Bohlmann,
 3. die Genossin Flora Lankenau
- aus dem Aufsichtsrat aus.

Die Wiederwahl dieser Genossin und dieser Genossen wird der Vertreterversammlung empfohlen.

Die Genossin Elke Dohrmann scheidet wegen der Beschränkung nach § 24 Absatz 4 Satz 6 ESPABAU-Satzung 2020 aus dem Aufsichtsrat aus.

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

Der Aufsichtsrat dankt Elke Dohrmann für ihre weitsichtige, stets fördernde Wahrnehmung ihres Aufsichtsratsmandates zum Wohle der Genossenschaft.

Der Genosse Dieter Focke scheidet wegen der Beschränkung nach § 21 Absatz 3 Satz 3 ESPABAU-Satzung 2020 aus dem Vorstand aus.

Dieter Focke hat als Vorstandsmitglied in seiner rund achteinhalbjährigen Tätigkeit erfolgreich seinen Beitrag dazu geleistet, die Genossenschaft nachhaltig zukunftsfest zu machen. Dafür dankt der Aufsichtsrat Dieter Focke.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESPABAU sowie den Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Tätigkeit. Das Wohl der Genossenschaft bleibt unser aller Anliegen.

Bremen, 29. März 2026

Der Aufsichtsrat
Thomas Behrens
Vorsitzender

Impressum

Herausgeber	ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG Mitglied im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. Sitz der Genossenschaft: Meraner Straße 18, 28215 Bremen Telefon: (0421) 377 57-0 Telefax: (0421) 377 57-477 E-Mail: mail@espabau.de www.espabau.de
Gestaltung	Inga Olsen
Fotos	Jörg Sarbach
Lektorat	Catrin Frerichs

