

Geschäftsbericht 2021



Geschäftsbericht 2021

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Bohn, Marc
Vorsitzender

Focke, Dieter

Aufsichtsrat

Behrens, Thomas
Vorsitzender

Carstens, Heiko
stellv. Vorsitzender

Jettka, Antje
bis 31.08.2021

Bohlmann, Dirk

Hilgerloh, Eva
bis 24.09.2021

Sauer, Dominic

Siebe, Ralf

Grote, Uwe

Döhrmann, Ulf

ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG

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

Sitz der Genossenschaft: Meraner Straße 18, 28215 Bremen

Postfach 15 05 31, 28095 Bremen

Telefon (0421) 377 57-0

Telefax (0421) 377 57-477

E-Mail: mail@espabau.de

www.espabau.de

Gründungsjahr 1893

Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen GnR 326 HB

Vertreter (nach Wahlbezirken unterteilt)

vor der Vertreterwahl 2021

Nr.	Name	Vorname	Nr.	Name	Vorname	Nr.	Name	Vorname
Wahlbezirk I			24	Dr. Preiß-Jankowski	Michael	16	Schoppe	Heiner
1	Ahrens	Claudia	25	Schielke	Günther	17	Welz	Siglinde
2	Backemeyer	Ingo	26	Schnakenberg	Jörn	18	Zid	Gabriele
3	Baumann	Axel	27	Schulz	Steffen	Wahlbezirk III		
4	Baumann	Helmut	28	Siems	Hans-Bernhard	1	Kröger	Reinhard
5	Behrens	Friedrich Karl	29	Spleet	Norbert	2	Böckel	Dieter
6	Döring	Andrea	30	Sprute	Petra	3	Czuckowitz	Günter
7	Eisinger	Marc-Philipp	31	Stucke	Holger	4	Freier	Jürgen
8	Fahrenberg	Christel	32	Wolf	Judith	5	Kathmann	Hans-Hermann
9	Globisch	Martin	Wahlbezirk II			6	Kattner	Uwe
10	Hansen	Heinz-Jürgen	1	Bartels	Hans-Jürgen	7	Kussauer	Dieter
11	Harenborg	Fabian	2	Behmann	Thomas	8	Mürdter	Anja
12	Hentschel	Knut	3	Behrens	Michael	9	Thiele	Frank
13	Janku	Beate	4	Döring	Torben	10	Tietje	Jan
14	Kindermann-Schulenberg	Sabine	5	Freier	Katja	11	Wilke	Uwe
15	Liebner	Rudolf	6	Gruß	Bernd	Wahlbezirk IV		
16	Lübkemann	Rolf	7	Hanke	Ruth	1	Angelov	Hristo
17	Luttman	Ingo	8	Heile	Friedhelm	2	Bückmann	Beeke
18	Metzentin	Regine	9	Krebs	Günter	3	Dr. Fritsche	Harald
19	Meyer	Hans-Peter	10	Labinsky	Günter	4	Girke	Reinhard
20	Müller	Karl-Dietrich	11	Liebner	Stefan	5	Liske	Harry
21	Nagel	Ulrich	12	Mawick	Christiane	6	Neuenkirchen	Ernst-Ludwig
22	Nehrmann-Azeroth	Franziska	13	Meyer	Annette	7	Rathmann	Dirk
23	Passade	Vera	14	Piaskowski	Gottfried	8	Reusche	Dietrich
			15	Rank-Maresch	Annika	9	Schumacher	Heiko

nach dem Wahlergebnis vom 27.04.2021

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

(Stand: 24.02.2022)

Nachruf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 83 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges Mitglied

Herr

Hermann Dening

welcher im Alter von 93 Jahren verstarb. Herr Dening war seit 72 Jahren Mitglied und wohnte 65 Jahre in einer unserer Genossenschaftswohnungen.

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

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.



BERICHT DES VORSTANDES
über das Geschäftsjahr 2021



Dresdener Straße 1–3 | Modernisieren, sanieren und erweitern: Im Bestandsbau der Dresdener Straße 1–3 / Leipziger Straße 32 sind im Dachgeschoss vier offene Wohnungen hinzugekommen. Sie haben Sonnenterrassen und sind sehr hell.



Lagebericht 2021

Lagebericht über das 128. Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

1.1. Grundlagen

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

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

1.2. Vermietungssituation

Der qualifizierte Mietspiegel kommt nach Bremen: Durch die beschlossene Reform des Mietspiegelrechts für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern wird nun auch für Bremen der Mietspiegel ab Januar 2024 verpflichtend. Was heißt das für den Bremer Wohnungsmarkt? Einerseits mehr Transparenz im Bereich der Miethöhe und den damit verbundenen Mieterhöhungen, andererseits eine gestiegene Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter. Der Mietspiegel ist für beide Seiten verpflichtend. Die seit 2015 geltende Mietpreisbremse lässt sich durch dieses Werkzeug besser durchsetzen. Zudem lassen sich Zuwiderhandlungen im Streitfall vor Gericht belegen.

Der Bremer Mietwohnungsmarkt mit circa 175.000 Wohnungen gehört – einer Recherche von buten und binnen zufolge – zu knapp 60 Prozent privaten Anbietern. Die restlichen 40 Prozent werden von Großvermietern bewirtschaftet. Der durchschnittliche Preis für die Kaltmiete in der Hansestadt liegt für eine 50-Quadratmeter-Wohnung bei 9,01 EUR/m² und für eine 70-Quadratmeter-Wohnung bei 8,76 EUR/m² (Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Bremen). Die Miete ist somit, im Vergleich zum Vorjahr, wieder leicht gestiegen.

Bei einer stagnierenden Einwohnerzahl von ungefähr 562.000 und einer Arbeitslosenquote von etwa 10 Prozent (Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Bremen, drittes Quartal 2021) wird der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum immer lauter. Die ESPABAU hat sich vor mehr als 125 Jahren auf die Fahne geschrieben, bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen und zu bewirtschaften. Diesem Grundgedanken sind wir bis heute treu geblieben.

In Bremen gibt es keine oder wenige freie, bebauungsfähige Grundstücke. Um neuen Wohnraum zu schaffen, sind wir bekanntlich in die Aufstockung und Modernisierung unserer Bestandsbauten gegangen. Unsere Genossenschaft bewirtschaftet 3.230 Wohnungen am Stichtag 31. Dezember 2021. Der durchschnitt-

liche Preis für die derzeitige Kaltmiete lag im Dezember 2021 bei 6,10 EUR/m² (Vorjahr: 5,94 EUR/m²) – und damit weit entfernt vom allgemeinen Bremer Mietniveau.

1.3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 konzentrierten wir uns auf den Stadtteil Bremen-Findorff. Dort stellten wir unser Neubauprojekt Dresdener Straße 8 mit den Aufstockungen Leipziger Straße 21–25 und Halberstädter Straße 45–49 fertig. Es entstanden 30 barrierefreie Wohnungen zwischen 32 und 87 Quadratmetern. Der Innenhof wird in 2022 umfangreich gestaltet. Dort werden unter anderem 15 großkronige Bäume gepflanzt und Fitnessgeräte für Senioren aufgestellt.

Ebenfalls wurden in der Leipziger Straße 36–40, 44–48 sowie in der Dresdener Straße 1–3 und Leipziger Straße 32 die Bestandsgebäude modernisiert und zehn neue Dachgeschosswohnungen geschaffen. Dort bieten wir jetzt Wohnungsgrößen zwischen 88 und 140 Quadratmetern an.

Unsere Genossenschaft investierte im Berichtsjahr 2021 über TEUR 13.660,0 in Modernisierungen der Gebäude, Dachgeschossausbauten sowie Neubauwohnungen. Ebenso wurde für die laufende Instandhaltung aus Fremdleistungen ein Betrag von TEUR 2.879,5 (davon TEUR 570,8 aus Versicherungsschäden) aufgewendet.

Ausblick

Im Folgejahr 2022 runden wir mit der Modernisierung der Halberstädter Straße 18–28 mit zehn neuen Staffelgeschosswohnungen zwischen 27 und 115 Quadratmetern unsere dreijährige Bautätigkeit in diesem Quartier ab. Im Herzen von Findorff haben wir somit 53 attraktive Wohnungen dem Vermietungsmarkt zur Verfügung gestellt.

Auch im Bremer Norden tut sich viel. Im Laufe des Jahres 2022 wird die Genossenschaft in der Hermann-Fortmann-Straße 12–14 eine komplette energetische Gebäudemodernisierung durchführen. Das bedeutet, das Gebäude bekommt ein Wärmeverbundsystem. Im Zuge dieser Maßnahmen werden Fenster, Wohnungseingangstüren und eine Zentralheizung eingebaut sowie das Dach erneuert. Als Krönung der Maßnahmen bekommen alle Wohnungen einen eigenen Vorstellbalkon.

Um die Bestandsobjekte weiterhin in gutem Zustand zu erhalten, werden wir auch im Jahr 2022 – wie bereits im Vorjahr – viel in die laufende Instandhaltung investieren.

1.4. Spareinlagen

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Spareinlagenbestand um TEUR 11.200,6 reduziert. Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt er TEUR 113.349,6. Das hat jedoch weniger mit der Europäischen Zinspolitik oder unseren angepassten Zinssatzsenkungen vom 1. Juni und 1. Oktober 2021 zu tun. Vielmehr handelt es sich um den von der Genossenschaft »gewollten« Abzug eines Großkunden in Höhe von TEUR 10.300,0. Gegenläufig zu der Abwanderung durch die niedrigen Zinsen ist derzeit ein Trend zu beobachten, der mit den »Verwahrentgeldern« der Großbanken in Zusammenhang steht.

An der bewährten und überschaubaren Produktpalette im Sparbereich wurde nichts geändert. Es werden nach wie vor Spareinlagen in Form von Sparbüchern mit unterschiedlichen Kündigungsfristen sowie Sparurkunden mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungszeiten angeboten.

Für das Jahr 2021 wurde eine durchschnittliche Verzinsung von 0,67 Prozent ermittelt (Vorjahr: 1,00 Prozent).

1.5. Genossenschaftsanteile

In diesem Jahr verzeichneten wir einen Zugang von insgesamt 1.791 Geschäftsanteilen. Dem gegenüber steht ein Abgang von insgesamt 3.783 Anteilen. Der Abgang ergibt sich unter anderem aus 992 zurückgeführten Anteilen (gemäß Satzung 2020 §17 (7)) und 676 freiwillig gekündigten Anteilen. Die gesamte Anzahl der Geschäftsanteile ist im Berichtsjahr um 1.992 Anteile gesunken. Dadurch verminderte sich das Geschäftsguthaben auf TEUR 26.261,1 (Vorjahr: TEUR 27.017,2).

Zum aktuellen Zeitpunkt stellen wir bereits fest, dass viele Mitglieder ihre Genossenschaftsanteile zum 31. Dezember 2022 gekündigt haben. Dies könnte eine mögliche Folge der hohen Inflationsrate sein.

1.6. Unternehmensentwicklung

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2021 wurden auf der Grundlage der Vorjahreszahlen geplant. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen (Angaben in TEUR):

Kennzahl	PLAN (TEUR)	IST (TEUR)	
	2021	2021	2020
Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen	16.341,3	16.092,1	15.966,6
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.675,7	2.879,5	2.418,4
Zinsaufwendungen	1.767,0	1.386,6	1.733,9
Jahresüberschüsse	2.691,7	2.654,0	2.819,0

Die Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich den Erlösschmälerungen haben sich insgesamt gegenüber dem Vorjahr um TEUR 125,5 erhöht. Die Sollmieten für Wohnungen sind um TEUR 378,1 angestiegen. Die jährlich geplante Mieterhöhung nach der Zielmietenberechnung bei Neuvermietungen – aus dem Finanz- und Wirtschaftsplan – in Höhe von TEUR 164,4 wurde erreicht.

Die durch das Neubauvorhaben in der Dresdener Straße 8 geplante Erhöhung der Mieten in Höhe von TEUR 59,6 konnte nicht erzielt werden, da die Wohnungen später als geplant in die Neuvermietung übernommen wurden.

Gegenläufig haben sich die Erlösschmälerungen negativ auf die Planung ausgewirkt. Diese wurden nach der aktuellen Entwicklung des Jahres 2020 (2,335 Prozent) zuzüglich eines Risikoaufschlags mit 2,5 Prozent in TEUR 419,0 für die Planung berücksichtigt. Die Erlösschmälerungen belaufen sich für das Jahr 2021 auf TEUR 615,9 (Vorjahr: TEUR 458,9), somit sind diese um TEUR 196,9 höher als geplant angefallen.

Dieses ist im Wesentlichen auf die erst teilweise im Folgejahr vermieteten 18 Neubauwohnungen in der Dresdener Straße 8 sowie der insgesamt 18 Dachgeschosswohnungen in der Leipziger Straße 21–25, Leipziger Straße 36–40, 44–48 und der Halberstädter Straße 45–49 zurückzuführen. Ebenfalls wurden die Mieten der dortigen Bestandswohnungen wegen eingeschränkter Nutzbarkeit gemindert. Insgesamt sind für diese Bauvorhaben Erlösschmälerungen in Höhe von TEUR 126,6 angefallen.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen durch Fremdfirmen sind im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 203,8 höher ausgefallen als im Finanz- und Wirtschaftsplan (Stand: April 2021) angesetzt. Zu berücksichtigen ist, dass in den Instandhaltungsaufwendungen auch Versicherungsfremdleistungen in Höhe von TEUR 570,8 enthalten sind, die im Wesentlichen durch den Brandschaden des Daches in der Dresdener Straße 1–3 / Leipziger Straße 32 verursacht wurden. Die Erstattungssumme der Versicherung in Höhe von TEUR 540,0 gleicht die Aufwendungen wieder aus.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Planansatz für das Jahr 2021 um TEUR 380,4 niedriger ausgefallen. Unter Berücksichtigung des Abzugs der Spareinlagen eines Großanlegers in Höhe von TEUR 10.000,0 ist der Spareinlagenbestand nochmals um weitere TEUR 1.200,0 gesunken. Ebenfalls fiel der tatsächliche durchschnittliche Zinssatz von 0,6 Prozent gegenüber dem in der Planung zugrunde gelegten Zinssatz von 1,0 Prozent geringer aus. Dem gegenüber sind die Zinsaufwendungen aufgrund einer weiteren geplanten Darlehensaufnahme von in Höhe von TEUR 5.000,0 gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Planansatz von TEUR 2.691,7 minimal geringer ausgefallen und beträgt aktuell TEUR 2.654,0. Das Rohergebnis hat sich um TEUR 366,0 niedriger entwickelt. Obwohl die Abschreibungen um TEUR 314,2 höher ausgefallen sind, haben sich im Wege der Planung die Zinsaufwendungen und der Personalaufwand insgesamt um TEUR 490,6 geringer gezeigt und somit den Jahresüberschuss positiv beeinflusst.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft im Berichtsjahr positiv. Durch stetig ausgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an unserem Wohnungsbestand erhöhen wir somit die Vermietbarkeit unserer Objekte.



Leipziger Straße 46 | Zwischen den Wohnhäusern in der Leipziger Straße 45–56 befindet sich ein großzügiger, begrünter Innenhof. Dort sind auch geräumige Unterstellplätze für Fahrräder entstanden.



2. Wirtschaftsbericht

Bestand der bewirtschafteten Einheiten zum 31. Dezember 2021

3.230	Wohnungen	
3	Wohnheime	30 Plätze / Ansbacher Straße 18, Bremen-Findorff 23 Plätze / Halmerweg 6, Bremen-Gröpelingen 55 Plätze / Stolzenauer Straße 30–32, Bremen-Hastedt
649	Garagen	
72	gewerbliche Räume	
7	eigegenutzte Einheiten	

ZUGANG		ABGANG	
18	Neubauwohnungen Dresdener Straße 8, Bremen-Findorff	2	Dachgeschosswohnungen (wegen Ausbau) Dresdener Straße 3, Bremen-Findorff
6	Dachgeschosswohnungen (durch Aufstockung) Leipziger Straße 21–25, Bremen-Findorff	1	Haus (durch Verkauf) Rudolf-Alexander-Schröder-Straße 100, Bremen-Findorff
6	Dachgeschosswohnungen (durch Aufstockung) Leipziger Straße 36–40, 44–48, Bremen-Findorff	1	Garage (wegen Verkauf) Ricarda-Huch-Straße/Garagenhof (Box 5), Bremen-Findorff
6	Dachgeschosswohnungen (durch Aufstockung) Halberstädter Straße 45–49, Bremen-Findorff	7	Garagen (wegen Umbau zur KiTa in Vorjahren) Halmerweg / Box 1–4, 6, 13 sowie Box 2 links
4	Dachgeschosswohnungen (durch Ausbau) Dresdener Straße 1–3 / Leipziger Str. 32, Bremen-Findorff	1	Gewerbe (wegen Umbau in Wohnung) Obernstraße 56, Bremen-Mitte
1	Dachgeschosswohnung (durch Gewerbeumbau) Obernstraße 56, Bremen-Mitte	1	Gewerbe (Umwidmung zu einer Wohnung in Vorjahren) Brebacher Straße 11, Bremen-Sebaldsbrück

Zum 31. Dezember 2021 wurden insgesamt 99 Wohnungen (Vorjahr: 78 Wohnungen) als Leerstände aus der Vermietung festgestellt. Im Verhältnis zum Gesamtbestand unserer Wohnungen beträgt die Leerstandsquote 3,1 Prozent. Von den Wohnungsleerständen sind insgesamt 31 Wohnungen auf Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie geplantem Abriss und weitere 38 Wohnungen auf Mieterwechsel in 2022 zurückzuführen. Der tatsächliche Leerstand hat einen Bestand von 30 Wohnungen und ist somit im Verhältnis zum Vorjahr höher ausgefallen.

Die Fluktuation ist von 274 im Vorjahr auf 275 Wohnungswechsel zum 31. Dezember 2021 minimal angestiegen. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 8,6 Prozent (Vorjahr: 8,6 Prozent).

Wie jedes Jahr haben wir gemäß unserem Arbeitsplan viel in unsere Bestandsimmobilien investiert. Dabei sind insgesamt TEUR 13.657,0 in umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, Dachgeschossausbauten, Aufstockungen sowie fertiggestellte Neubauwohnungen geflossen. Darüber hinaus sind auch Bauvorbereitungskosten für diverse energetische Modernisierungen in Höhe von TEUR 41,8 angefallen.

Für Instandhaltungsmaßnahmen (inklusive Versicherungsschäden) durch Fremdfirmen sind TEUR 2.879,5 angefallen. Das entspricht 14,34 EUR/m² (Vorjahr: EUR 2.418,4 und 12,14 EUR/m²). Für eigene Instandhaltungsleistungen wurde ein Betrag von TEUR 490,9 aufgewendet, entsprechend 2,45 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr: TEUR 466,5 und 2,34 EUR/m²).

2.1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist durch folgende Eckdaten geprägt:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	189.895,0	88,1	181.165,2	81,3
Finanzanlagen	66,4	0,0	66,4	0,0
mittelfristige Aktiva*	141,1	0,1	198,5	0,1
kurzfristige Aktiva*	25.481,8	11,8	41.456,2	18,6
Gesamtvermögen	215.584,3	100,0	222.886,3	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	52.804,3	24,5	51.571,4	23,1
Fremdkapital lang- und mittelfristig				
Dauerschulden und Rentenverpflichtung	41.047,8	19,1	37.643,6	16,9
mittelfristige Rückstellungen*	49,6	0,0	54,5	0,0
Spareinlagen	102.014,7	47,3	112.095,1	50,3
übrige mittelfristige Passiva	221,9	0,1	225,6	0,1
kurzfristige Passiva*	19.446,0	9,0	21.296,1	9,6
Gesamtkapital	215.584,3	100,0	222.886,3	100,0

*Die Darstellung der Vermögenslage 2020 wurde der des Geschäftsjahres angepasst.

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr von 81,3 Prozent der Bilanzsumme auf 88,1 Prozent angestiegen. Den Schwerpunkt des Anlagevermögens bilden mit 91,0 Prozent die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Auf der Vermögensseite haben sich die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen bei Abschreibungen von TEUR 5.185,9 und Abgängen von TEUR 173,5 durch Investitionen von TEUR 14.089,4 um TEUR 8.729,8 erhöht. Dies geschah im Wesentlichen durch Modernisierungsmaßnahmen, Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Neubauwohnungen.

Das Umlaufvermögen beträgt 11,9 Prozent von der Bilanzsumme und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,8 Prozent verringert. Die Abnahme von TEUR 15.974,4 bei dem kurzfristigen Umlaufvermögen beruht hauptsächlich auf der Auflösung eines Wertpapierdepots von TEUR 1.698,5 sowie der Abnahme der Guthaben bei Kreditinstituten um TEUR 14.764,4. Sparguthaben eines Großkunden in Höhe von TEUR 10.000,0 waren fällig geworden, was sich auch in der Kapitalstruktur widerspiegelt. Gegenläufig haben sich die sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 179,2 – aufgrund einer zum Bilanzstichtag großen Forderung aus einem Brandschaden – erhöht.

Auf der Kapitaleseite ist zum 31. Dezember 2021 der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr von 23,1 auf 24,5 Prozent gestiegen. Die Erhöhung des Eigenkapitals setzt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.654,0, dem Abgang von TEUR 665,0 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr sowie der Verminderung der Geschäftsguthaben um TEUR 756,1 zusammen.

Die Dauerschulden sind um 2,2 Prozent angestiegen. Darin enthalten sind Valutierungen in Höhe von TEUR 5.000,0. Einen Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital stellen die Spareinlagen mit 71,2 Prozent (Vorjahr: 74,8 Prozent) dar. Von den Spareinlagen wurden 10 Prozent der kurzfristigen Passiva zugeordnet und haben insgesamt im Verhältnis zu den Verbindlichkeiten einen Anteil von 61,1 Prozent.

Die Vermögenslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Spareinrichtung

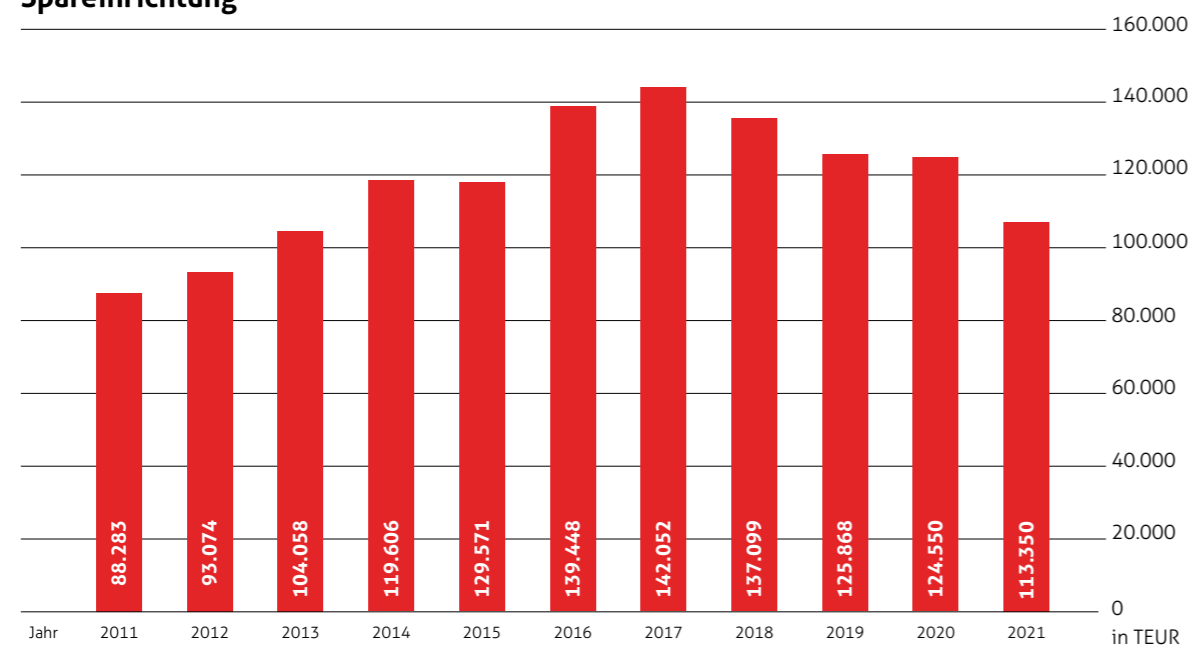


Diagramm: Gesparte Gelder

2.2. Finanzlage

Die Veränderung unseres Finanzmittelbestandes lässt sich aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung (gemäß DRS 21) sehr gut erkennen.

Demnach reichte der operative Cashflow in Höhe von TEUR 7.657,4 aus, um die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen sowie die Dividende an unsere Mitglieder in Höhe von 2,5 Prozent auszu zahlen. Der verbleibende Cashflow von TEUR 4.765,1 konnte in unsere geplanten Modernisierungs- und Neubautätigkeiten investiert werden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist stark beeinflusst durch Investitionen in das Anlagevermögen. Sie dienten dazu, sowohl neuen als auch energetisch verbesserten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Größtenteils durch den geplanten Abbau unserer Spareinlagen wurde der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit bestimmt. Ebenfalls ausgewirkt hat sich eine erfolgte Rückzahlung von TEUR 10.000,0 an einen Großkunden. Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor bei der Berechnung dieses Cashflows ist die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von TEUR 5.000,0.

Der Bestand unserer Finanzmittel liegt zum Ende des Jahres bei TEUR 4.495,9. Im Vergleich zum Vorjahr ist somit ein Abbau unserer Finanzmittel um TEUR 14.764,4 zu erkennen, den wir aber vorwiegend in unser Sachanlagevermögen investiert haben.

Die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft wird aufgrund laufender Zahlungseingänge aus Nutzungsgebühren und genauer Planung weiterer Investitionen in unsere Bestandsbauten auch weiterhin gegeben sein.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung. Währungsrisiken bestehen nicht.

KAPITALFLUSSRECHNUNG Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss		2.654,0		2.819,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.185,9		4.752,5	
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	82,8		69,1	
Zunahme (+) / Abnahme der langfristigen Rückstellungen (-)	-4,9		-22,1	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-197,4		-102,5	
Erträge aus abgegrenzten Baukostenzuschüssen	-6,7		-6,7	
Zinsanteil an der Rentenverpflichtung	43,3	5.104,2	41,7	4.733,2
A Cashflow nach DVFA/SG*		7.758,2		7.552,2
Zunahme (+) / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (-)	-11,0		34,2	
Zunahme der sonstigen Aktiva (-) / Abnahme der sonstigen Aktiva (+)	-449,9		-185,2	
Abnahme der sonstigen Passiva (-) / Zunahme der sonstigen Passiva (+)	-408,0		1.140,0	
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.132,1		1.475,6	
Sonstige Beteiligungserträge	-56,3		-46,9	
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	167,3		221,2	
Ertragsteuerzahlungen	-475,0	-100,8	-249,9	2.389,0
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		7.657,4		9.941,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-18,7		-6,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		370,9		326,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-14.070,6		-9.977,6
Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Wertpapieren		1.615,5		-1.315,0
Erhaltene Zinsen		227,7		217,9
Erhaltene Dividenden		56,3		46,9
C Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-11.818,9		-10.707,9
Veränderung der Geschäftsguthaben		-756,0		-220,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		5.000,0		16.000,0
Planmäßige Tilgungen		-1.639,1		-1.095,3
Veränderung der Spareinlagen		-11.954,6		-2.581,0
Gezahlte Zinsen		-588,1		-427,4
Auszahlung der Dividenden		-665,1		-799,0
D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-10.602,9		10.877,3
E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)		-14.764,4		10.110,6
F Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes				
Flüssige Mittel am Ende des Jahres		4.495,9		19.260,3
*) DVFA/SG				
Deutsche Vereinigung für Finanz-Analyse/Schmalenbach Gesellschaft				

2.3. Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2021	2020	Veränderungen
	TEUR	TEUR	
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	21.673,1	21.641,1	32,0
anderen Lieferungen und Leistungen	168,6	212,4	-43,8
Bestandsveränderungen	105,6	14,6	91,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	314,4	318,2	-3,8
Gesamtleistung	22.261,7	22.186,3	75,4
Sonstige Betriebserträge	641,7	423,2	218,5
Betriebsleistung	22.903,4	22.609,5	293,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.803,8	-7.313,9	-489,9
Personalaufwand	-3.757,8	-3.754,1	-3,7
Abschreibungen	-5.185,9	-4.752,5	-433,4
Sonstige Betriebsaufwendungen	-1.573,3	-1.617,5	44,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.305,5	-1.602,5	297,0
Sonstige Steuern	-772,9	-773,4	0,5
Betriebsergebnis	2.504,2	2.795,6	-291,4
Finanzergebnis	195,9	107,3	88,6
Operatives Ergebnis	2.700,1	2.902,9	-202,8
Neutrales Ergebnis	121,1	137,3	-16,2
Ergebnis vor Steuern	2.821,2	3.040,2	-219,0
Steuern vom Einkommen	-167,2	-221,2	54,0
Jahresüberschuss	2.654,0	2.819,0	-165,0

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stellen den größten Anteil an der Gesamtleistung dar. Auch bedingt durch die bereits im Geschäftsjahr erfolgte Vermietung unseres neu geschaffenen Wohnraumes, sind die Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 282,5 gestiegen. Im Gegenzug sind jedoch die Erlösschmälerungen um TEUR 157,1 höher ausgefallen, da unter anderem noch nicht alle im Geschäftsjahr fertiggestellten Wohnungen vermietet werden konnten. Insgesamt sehen wir aber eine positive Änderung der Gesamtleistung um TEUR 75,4.

Im Laufe des Berichtsjahres kam es zu einem erheblichen Brandschaden, der im Rahmen der sonstigen betrieblichen Erträge zu einem Anstieg der Betriebsleistung um TEUR 221,7 führte.

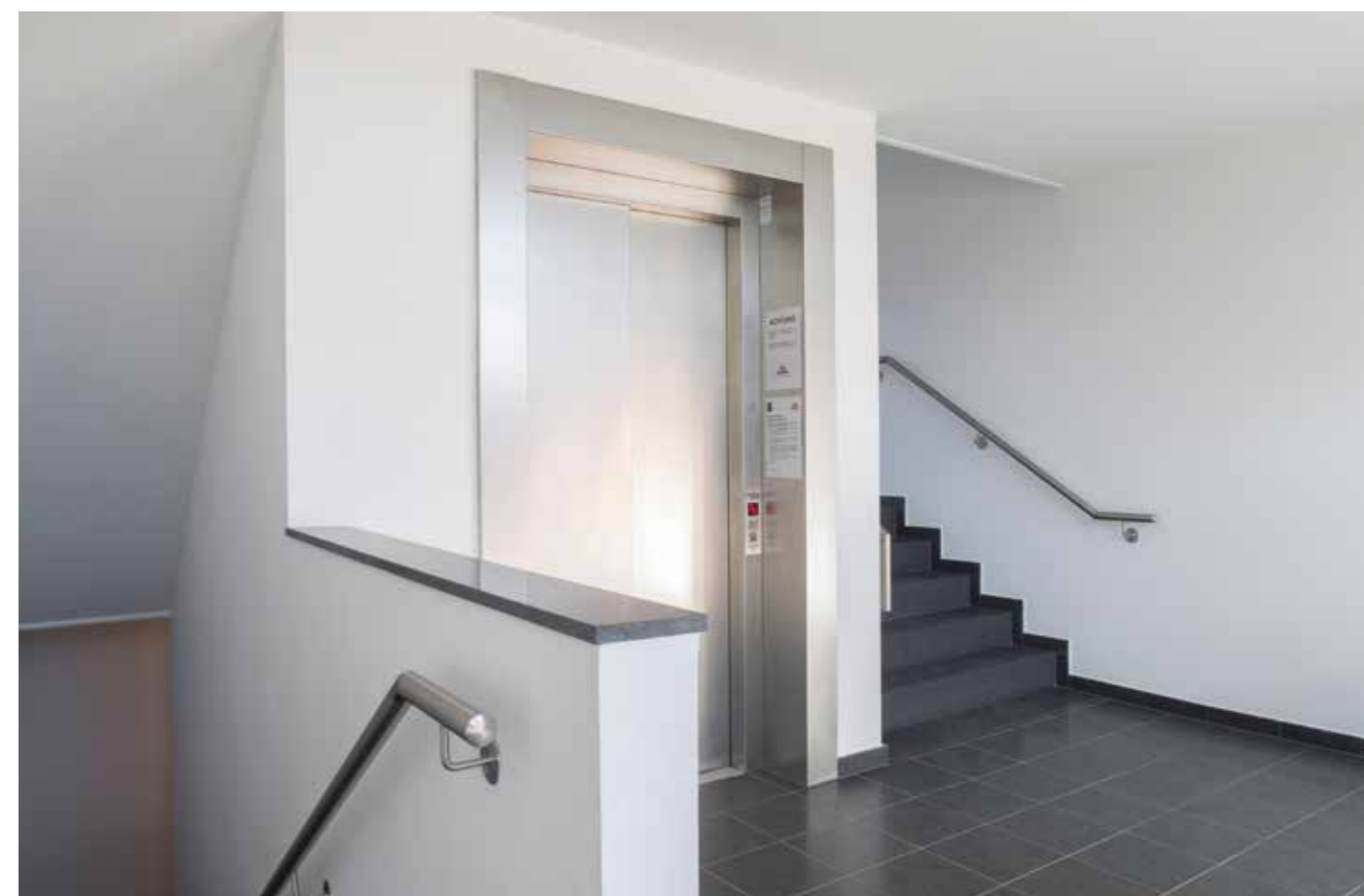
Das Betriebsergebnis wurde beeinflusst von unseren Instandhaltungsmaßnahmen. Sie bewirkten eine Erhöhung der Aufwendungen um TEUR 239,4. Die Abschreibungen auf unseren Wohnungsbestand sind um TEUR 398,7 höher ausgefallen und trugen ebenfalls zur Minderung des Betriebsergebnisses bei. Gegenläufig ergab sich eine positive Änderung bei den Zinsen, vorwiegend verursacht durch den Abbau der Spareinlagen und die dafür erhöhte Aufnahme von Fremdkapital. Daraus ergeben sich eine verminderte Zinszahlung auf Sparguthaben von TEUR 458,7 und eine erhöhte Darlehenszinszahlung von TEUR 170,8. Infolgedessen verminderte sich das Betriebsergebnis zum Ende des Jahres um TEUR 291,4.

Die Erträge aus Wertpapieren sind zwar um TEUR 38,6 gesunken, jedoch konnte das Finanzergebnis – infolge der insgesamt höheren Rendite – deutlich verbessert werden.

Unter Berücksichtigung aller Veränderungen ist auch zum Ende des Geschäftsjahres 2021 ein positiver Jahresüberschuss von TEUR 2.654,0 festzustellen.



Dresdener Straße 8 | Der neue Wohnblock in Bremen-Findorff ist modern gestaltet und verfügt über 18 barrierefreie Wohnungen, darunter zwei im Staffelgeschoss. Alle Stockwerke sind bequem mit dem Fahrstuhl erreichbar.



3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für die Genossenschaft gibt es keine Währungsrisiken, da alle Verbindlichkeiten in Euro-Währung bestehen.

Unser Anlagevermögen ist durch das Eigenkapital, die Spareinlagen der Mitglieder und durch Kapitalmarktdarlehen finanziert.

Bei Ablauf der Zinsfestschreibungszeiten ist die Rückzahlung der Darlehen beabsichtigt. Das derzeit günstige Zinsniveau wollen wir nutzen. Geplant ist die Aufnahme weiterer Darlehen, um so künftige Zinsänderungsrisiken zu minimieren.

Chancen und Risiken frühzeitig erkennen

Für den Umgang mit Risiken gibt es ein umfassendes Instrumentarium. Neben dem internen Kontrollsystem basiert das Risikomanagement der Genossenschaft vorrangig auf dem Controlling. Die organisatorischen Maßnahmen des internen Kontrollsystems sind in die Arbeitsabläufe integriert. Sie folgen grundsätzlich diesen drei Prinzipien: Transparenz, Vier-Augen-Prinzip und Funktionstrennung.

Schriftliche Dienst- und Geschäftsanleitungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen liegen vor.

Das Risikomanagementsystem dient dazu, die Chancen und Risiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit ergeben, frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Unternehmensplanung und -steuerung sind wesentliche Bestandteile des Risikomanagementsystems. Unsere internen Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsysteme ermöglichen der Genossenschaft, Chancen und Risiken frühzeitig und ganzheitlich zu erkennen (identifizieren).

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

Die Folgen der Corona-Pandemie

Seit Anfang 2020 breitet sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit aus. Auch in 2021 waren deutliche Einschnitte sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben spürbar. Von einer anhaltenden Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage war daher auszugehen. Die Geschwindigkeit und die Schwankungen in der Entwicklung machen es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken auch für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Die Verbreitung der Omikron-Variante macht die Pandemie-Entwicklung noch schwerer einschätzbar.

Stockende Modernisierungen und höhere Baukosten

Weitere Risiken resultieren aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Damit verbunden sind des Weiteren die Risiken, die durch Kostensteigerungen und die Verzögerung von geplanten Einnahmen verursacht sind. Diese möglichen Verläufe haben

sich im vergangenen Jahr allerdings nicht überdeutlich gezeigt. Darüber hinaus müssen wir weiterhin mit einem Anstieg der Mietausfälle rechnen.

Die Börse hat sich nicht weiter negativ entwickelt, aber auch dort ist die weitere Entwicklung fraglich.

Daher müssen wir auch mit erhöhten Abschreibungen auf Wertpapiere rechnen. Das Risiko des Abzugs einiger Großanlagen im Sparbereich hatte sich Mitte Januar 2021 um TEUR 10.000,0 reduziert und konnte aus der vorhandenen Liquidität zurückgezahlt werden. Weitere TEUR 3.000,0 sind Mitte Januar 2022 planmäßig zurückgezahlt. Daher ist das Risiko nicht mehr vorhanden.

Der große Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Mittelfristig war wegen der aktuellen Lage nicht mit nennenswertem Leerstand, aber doch mit verzögerten Zahlungen und Mietausfällen zu rechnen. Dies hat sich beim Wohnraum nicht bestätigt. Bisher sind keine nennenswerten Einbußen zu verzeichnen gewesen. Lediglich im gewerblichen Bereich haben sich Stundungen in Höhe von TEUR 48,6 aufgestaut.

Bei zukünftig auch moderat steigenden Mieten, einem weiterhin moderaten Zinsniveau und planmäßiger Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnet die Genossenschaft auch für die kommenden Geschäftsjahre mit Jahresüberschüssen mit leicht steigender Tendenz. Für das Spargeschäft gehen wir auch im kommenden Geschäftsjahr von einer geplanten, weiter abnehmenden Entwicklung aus. Diese Planrechnung berücksichtigt nur bedingt die wirtschaftlichen und geldlichen Auswirkungen der Pandemie, weil ihre Entwicklung derzeit nur sehr schwer einschätzbar ist. Hervorzuheben ist aber: Selbst pessimistischste Berechnungen, die auch hohe Jahresfehlbeträge ausweisen, zeigen, dass die Genossenschaft in ihrer Substanz nicht gefährdet sein wird.

Höhere Belastung durch steigende Energiepreise

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Anstieg der Betriebskosten für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen sowie zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin höheren Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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.

Versorgungssicherheit in der Stromerzeugung bedeutet, dass immer so viel Strom erzeugt wird, wie die Verbraucher nachfragen. Im Zusammenhang mit der Gewährleistung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas und Öl mildern. Infolgedessen wird die ESPABAU ihre Klimastrategie nochmals überarbeiten und gegebenenfalls anpassen.

Ferner besteht 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.

Unterstützung für Geflüchtete

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: März 2022) folgende Entwicklung:

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges sowie den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele. Denn: Die ESPABAU will sich an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligen. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Dank gilt der Belegschaft

Natürlich müssen wir weiterhin besonders flexibel auf alle Geschehnisse angemessen reagieren. Dabei können wir uns unter anderem auf das Risikomanagementsystem stützen. Ein besonderer Faktor in diesen schwierigen Zeiten waren und sind indes unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben durch ihren unermüdlichen Einsatz und ihre Ideen zur Bewältigung der Schwierigkeiten einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet, unseren Betrieb nicht nur aufrechtzuerhalten, sondern auch für Notfälle gerüstet zu sein.

Unsere Genossenschaft hat in den vergangenen beiden Jahren bewiesen, dass sie – trotz der Ausnahme-situation – gut aufgestellt ist, um auch die derzeitige Lage zu meistern. Die Hoffnung, bald wieder zur Normalität zurückzukehren, ist durch die aktuelle Entwicklung natürlich getrübt.

Kennzahl	IST (TEUR)	PLAN (TEUR)	PLAN (TEUR)
	2021	2022	2023
Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen	16.092,1	16.568,0	16.860,9
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.879,5	2.809,5	2.738,2
Zinsaufwendungen	1.386,6	1.464,2	1.568,9
Jahresüberschüsse	2.654,0	2.262,9	2.124,2

Bremen, 05. April 2022

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand



JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2021

Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	184.148,49		41.233,61
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	184.148,49	167.359,97
			208.593,58
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	172.804.358,89		162.452.748,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.198.480,44		15.629.795,84
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99		209.483,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	264.354,88		264.354,88
5. Technische Anlagen und Maschinen	69.604,52		78.432,31
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.040.420,31		899.346,41
7. Anlagen im Bau	0,00		1.261.882,80
8. Bauvorbereitungskosten	124.195,72	189.710.898,75	160.518,48
			180.956.563,57
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	62.603,37		62.603,37
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	66.405,37	3.802,00
			66.405,37
Anlagevermögen insgesamt	189.961.452,61		181.231.562,52
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.469.015,25		5.363.427,71
2. Andere Vorräte	566.878,92	6.035.894,17	401.103,57
			5.764.531,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	277.981,34		327.037,02
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.164,76		6.993,71
3. Sonstige Vermögensgegenstände	534.539,02	836.685,12	343.326,60
			677.357,33
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		14.243.979,46	15.942.490,98
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.495.949,16	19.260.324,63
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	6.479,78		7.718,77
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.877,42	10.357,20	2.331,92
			10.050,69
BILANZSUMME	215.584.317,72		222.886.317,43

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.658.552,16		21.643.390,05
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	168.584,30	21.827.136,46	212.361,70
			21.855.751,75
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.363.427,71		5.348.858,56
b) Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.469.015,25	105.587,54	5.363.427,71
			14.569,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		314.367,12	318.154,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.149.598,08	871.462,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	7.739.653,69		7.194.233,25
b) für andere Lieferungen und Leistungen	64.133,29	7.803.786,98	119.676,40
			7.313.909,65
ROHERGEBNIS		15.592.902,22	15.746.027,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.974.085,64		2.992.030,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	783.687,17	3.757.772,81	762.050,10
– davon für die Altersversorgung	EUR 235.074,56 (Vorjahr EUR 223.974,11)		3.754.081,08
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.185.948,44	4.752.521,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.841.005,31	1.875.082,72
9. Erträge aus Beteiligungen	56.250,00		46.875,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	145,04		61,04
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	209.895,51	266.290,55	215.328,00
			262.264,04
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	93.745,94		79.163,04
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.386.615,46	1.480.361,40	1.733.885,54
			1.813.048,58
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		167.301,69	221.173,03
15. Ergebnis nach Steuern		3.426.803,12	3.592.384,57
16. Sonstige Steuern		772.835,16	773.386,31
17. Jahresüberschuss		2.653.967,96	2.818.998,26
18. Gewinnvortrag		1.353.179,99	1.989.193,82
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		270.000,00	290.000,00
BILANZGEWINN		3.737.147,95	4.518.192,08

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	508.122,81		368.680,00
2. der verbleibenden Mitglieder	25.577.239,54		26.092.128,99
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	175.760,00	26.261.122,35	556.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	EUR 0,00 (Vorjahr EUR 1,00)		27.017.208,99
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.806.000,00		3.536.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres			
eingestellt	EUR 270.000,00 (Vorjahr EUR 290.000,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	14.000.000,00	22.806.000,00	11.500.000,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres			20.036.000,00
eingestellt	EUR 2.500.000,00 (Vorjahr EUR 500.000,00)		
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.353.179,99		1.989.193,82
2. Jahresüberschuss	2.653.967,96		2.818.998,26
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	270.000,00	3.737.147,95	290.000,00
			4.518.192,08
Eigenkapital insgesamt	52.804.270,30		51.571.401,07
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	149.533,72		457.275,64
2. Sonstige Rückstellungen	624.781,55	774.315,27	640.769,37
			1.098.045,01
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.497.183,94		37.112.769,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	550.576,45		530.803,83
3. Spareinlagen	113.349.628,50		124.550.221,20
4. Erhaltene Anzahlungen	5.889.729,03		5.588.849,26
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.240,00		128.053,31
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	690.590,79		1.446.639,41
7. Sonstige Verbindlichkeiten	690.713,45	161.778.662,16	626.139,85
			169.983.476,15
– davon aus Steuern	EUR 342.298,11 (Vorjahr EUR 278.468,18)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	EUR 6.396,39 (Vorjahr EUR 6.534,21)		
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		227.069,99	233.395,20
BILANZSUMME	215.584.317,72		222.886.317,43

ANHANG für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Angaben

Die ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG hat ihren Sitz in Bremen. Sie ist in das beim Amtsgericht Bremen geführte Genossenschaftsregister unter Bremen GnR 326 HB eingetragen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung beachtet – ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden stetig angewandt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Es wird linear abgeschrieben. Zugrunde liegt eine dreijährige 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 284,8 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 10 Prozent pro Jahr abgeschrieben.

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

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

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

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mittels Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der amtlichen AfA-Tabellen abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen 250 und 1.000 EUR, die nach dem 31. Dezember 2017 angeschafft wurden, werden gemäß § 6 Abs. 2a Satz 1 EStG in einen Sammelposten eingestellt und über fünf Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (unter 250 EUR) 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 21,8 auf TEUR 13,1 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen haben sich von TEUR 753,8 auf TEUR 776,3 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von TEUR 56,4 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 mit 5,50 Prozent abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) passiviert. Eine Rentenzahlungsverpflichtung (550.576,45 EUR) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 2,03 Prozent mit dem Barwert der Zeitrente passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

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

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

Forderungsart	Insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus der Vermietung	277.981,34	134.609,68	202.772,76
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.164,76	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	534.539,02	0,00	0,00
Gesamtbetrag	836.685,12	134.609,68	202.772,76

Bei einem Abzinsungssatz von 1,870 Prozent sind für Verpflichtungen in Höhe von EUR 31.884,00 aus der vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Altersversorgung, die an betriebliche Überschüsse gebunden ist, keine Rückstellungen gebildet.

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

Rückstellungsart	EUR
Ausstehende Betriebs- und Heizkosten	278.211,92
Prüfungs- und Abschlusskosten	211.400,00
Urlaubsüberhänge	66.100,00
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	43.000,00

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

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2021 EUR	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen Saldo EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2021 EUR	Abschreibungen			Buchwerte	
		EUR	EUR	EUR	EUR			(kumuliert) am 01.01.2021 EUR	des Geschäfts- jahres EUR	Abgänge EUR	(kumuliert) am 31.12.2021 EUR	am 01.01.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	626.195,31	16.839,57	0,00	169.265,46	812.300,34	584.961,70	43.190,15	0,00	628.151,85	41.233,61	184.148,49	
2. Geleistete Anzahlungen	167.359,97	1.905,49	0,00	-169.265,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167.359,97	0,00	
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	793.555,28	18.745,06	0,00	0,00	812.300,34	584.961,70	43.190,15	0,00	628.151,85	208.593,58	184.148,49	
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	245.212.243,01	13.557.615,85	223.340,38	1.339.981,65	259.886.500,13	82.759.494,15	4.372.570,87	49.923,78	87.082.141,24	162.452.748,86	172.804.358,89	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.675.366,17	102.339,03	0,00	0,00	21.777.705,20	6.045.570,33	533.654,43	0,00	6.579.224,76	15.629.795,84	15.198.480,44	
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99	0,00	0,00	0,00	209.483,99	0,00	0,00	0,00	0,00	209.483,99	209.483,99	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	264.354,88	0,00	0,00	0,00	264.354,88	0,00	0,00	0,00	0,00	264.354,88	264.354,88	
5. Technische Anlagen und Maschinen	228.850,35	0,00	0,00	0,00	228.850,35	150.418,04	8.827,79	0,00	159.245,83	78.432,31	69.604,52	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.263.109,41	368.930,80	348,00	0,00	3.631.692,21	2.363.763,00	227.705,20	196,30	2.591.271,90	899.346,41	1.040.420,31	
7. Anlagen im Bau	1.261.882,80	0,00	0,00	-1.261.882,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.261.882,80	0,00	
8. Bauvorbereitungskosten	160.518,48	41.776,09	0,00	-78.098,85	124.195,72	0,00	0,00	0,00	0,00	160.518,48	124.195,72	
Summe Sachanlagen	272.275.809,09	14.070.661,77	223.688,38	0,00	286.122.782,48	91.319.245,52	5.142.758,29	50.120,08	96.411.883,73	180.956.563,57	189.710.898,75	
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	62.603,37	0,00	0,00	0,00	62.603,37	0,00	0,00	0,00	0,00	62.603,37	62.603,37	
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	66.405,37	0,00	0,00	0,00	66.405,37	0,00	0,00	0,00	0,00	66.405,37	66.405,37	
Summe des Anlagevermögens	273.135.769,74	14.089.406,83	223.688,38	0,00	287.001.488,19	91.904.207,22	5.185.948,44	50.120,08	97.040.035,58	181.231.562,52	189.961.452,61	

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherung gewährte Grundpfandrechte

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt Geschäftsjahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr		davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		davon mit Grundpfand- rechten gesichert Geschäftsjahr EUR
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.497.183,94	1.728.329,81	1.558.582,87	7.721.911,33	31.046.942,80	38.768.854,13	35.554.186,42	40.497.183,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	550.576,45	23.544,00	23.544,00	94.176,00	432.856,45	527.032,45	507.259,83	550.576,45
Erhaltene Anzahlungen	5.889.729,03	5.889.729,03	5.588.849,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.240,00	110.240,00	128.053,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	690.590,79	690.590,79	1.446.639,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	690.713,45	532.155,08	470.538,14	158.558,37	0,00	158.558,37	155.601,71	0,00
Gesamtbeträge	48.429.033,66	8.974.588,71	9.216.206,99	7.974.645,70	31.479.799,25	39.454.444,95	36.217.047,96	41.047.760,39
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist								
a) von drei Monaten	EUR 42.499.435,08							
b) von mehr als drei Monaten	EUR 70.850.193,42	113.349.628,50						
Summe der Verbindlichkeiten	161.778.662,16							

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen	TEUR	
	Vorjahr	Geschäftsjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen, Gutschriften/Kostenerstattungen für Vorjahre, Buchwerterlöse aus Anlageverkäufen, Verjährung Dividende und Auseinandersetzungsguthaben, Erträge aus Kursberichtigungen und dem Verkauf von Wertpapieren	446,1	502,3

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten negative Zinsen (Verwahrentgelte) in Höhe von EUR 5.021,11.

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen aus der Abwicklung bereits begonnener Neu- baumaßnahmen in der Dresdener Straße 2–8 sowie Gebäudeaufstockungen in der Leipziger Straße 21–25 und Halberstädter Straße 45–49 (Bremen-Findorff) bestehen nicht mehr (Vorjahr: TEUR 5.800,0).

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	EUR
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	747.365,59
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	58.950,00
Verbindlichkeiten aus Bankbürgschaft zur Beseitigung eventueller Schäden bei Baumaßnahmen	25.000,00
Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	3.802,00

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden durchschnittlich 57 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	11
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Wäschereien, Raumpflege sowie Hauswarte	13	11
Gesamtzahl der Beschäftigten	35	22
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2021	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 2021 waren acht Auszubildende bei uns beschäftigt, von denen drei junge Leute ihre Ausbildung mit Erfolg abgeschlossen haben. Zwei von ihnen konnten in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die zielgerichtete Förderung unserer 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 unserer Mitglieder sowie Genossenschaftsanteile

Mitgliederbewegung 2021	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	7.473	100.387
Zugänge	313	1.791
Abgänge	291	3.783
Endbestand	7.495	98.395

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 514.889,45 vermindert.

Die Geschäftsanteile sind nicht mit zusätzlichen Haftsummen verbunden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

1. Behrens, Thomas (Vorsitzender)
2. Carstens, Heiko (stellvertretender Vorsitzender)
3. Jettka, Antje (bis 31.08.2021)
4. Bohlmann, Dirk
5. Hilgerloh, Eva (bis 24.09.2021)
6. Sauer, Dominic
7. Siebe, Ralf
8. Grote, Uwe
9. Döhrmann, Ulf

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch bereits kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESPABAU, zum Beispiel in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder in/von Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind gegebenenfalls Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

Leider sind auch die anhaltenden Folgen der Corona-Pandemie zu spüren. Im November 2021 wurde »Omi-kron« von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) als besorgniserregende Variante eingestuft. Die Pandemie kann daher weiterhin Liquiditätsrisiken und andere Auswirkungen mit sich bringen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel »3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht«.

Gewinnverteilung

Die Verteilung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverteilungsvorschlag	EUR
2 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01. Januar 2021	521.462,98
Einstellung in eine Rücklage für wirtschaftliche Auswirkungen einer Pandemie	1.000.000,00
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	500.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.715.684,97
Bilanzgewinn 2021	3.737.147,95

Bremen, 30. März 2022

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK
des Abschlussprüfers
zum Jahresabschluss 2021

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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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.

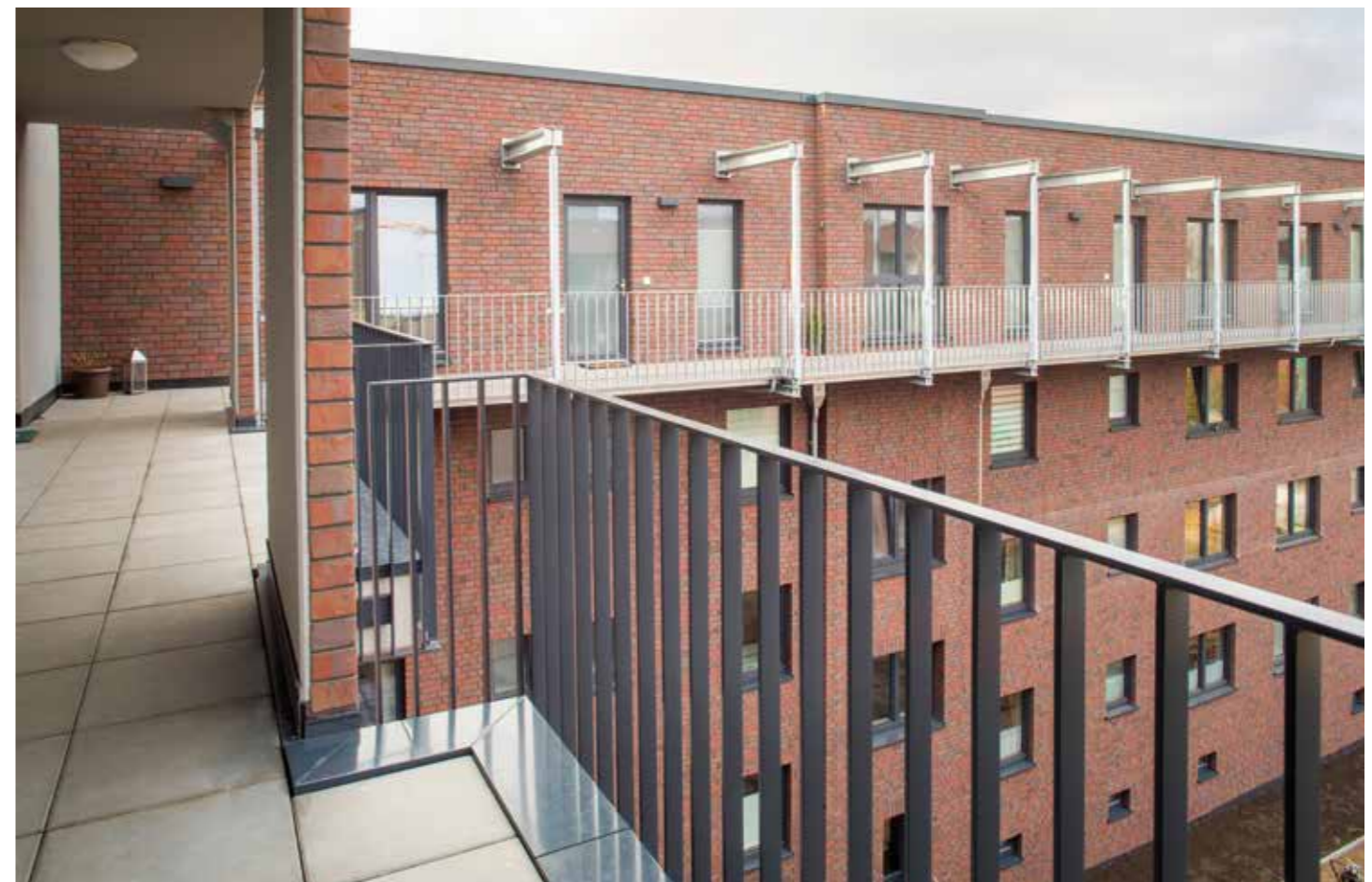
Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

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.



Leipziger Straße 21–25 | In der Leipziger Straße 21–25 hat die Wohngenossenschaft den Bestandsbau saniert und erweitert. Im Dachgeschoss sind nun mehrere barrierefreie Wohnungen bezugsfertig.



Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 zugrunde liegenden 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, 20. April 2022

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

Viemann Günther
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2021 kam der Aufsichtsrat zu acht ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und zu neun ordentlichen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat zusammen.

Die vom Aufsichtsrat bestellten Prüfungsausschüsse kamen zu zehn Sitzungen zusammen. Feststellungen, Empfehlungen und Vorschläge aus den Prüfungsausschüssen wurden in die ordentlichen Aufsichtsratssitzungen eingebracht, dort beraten, und es wurden erforderliche Beschlüsse gefasst.

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

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

Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr 2021 seine durch Gesetz und Satzung normierte Überwachungs- und Kontrollfunktion ordnungsgemäß aus. Der Aufsichtsrat nahm jederzeit seine satzungsgemäße Aufgabe wahr, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu beraten.

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 2021 sowie des Lageberichts 2021 steht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch aus. In einem Vorgespräch erfolgte der Hinweis, dass für das Geschäftsjahr 2021 ein uneingeschränkter Prüfvermerk erteilt wird. Über wesentliche Inhalte dieser Prüfung wird der Aufsichtsrat an die Vertreterinnen und Vertreter in der ordentlichen Vertreterversammlung berichten. Diese ist für den 23. Juni 2022 terminiert.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungsgemäß Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021. Einwendungen gegen deren Aufstellung ergaben sich nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungsgemäß den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns. Vor dessen Beschlussfassung berieten sich Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung hierzu ausführlich. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, die Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen.

Turnusgemäß scheidet gemäß § 24 Absatz 4 ESPABAU-Satzung 2020

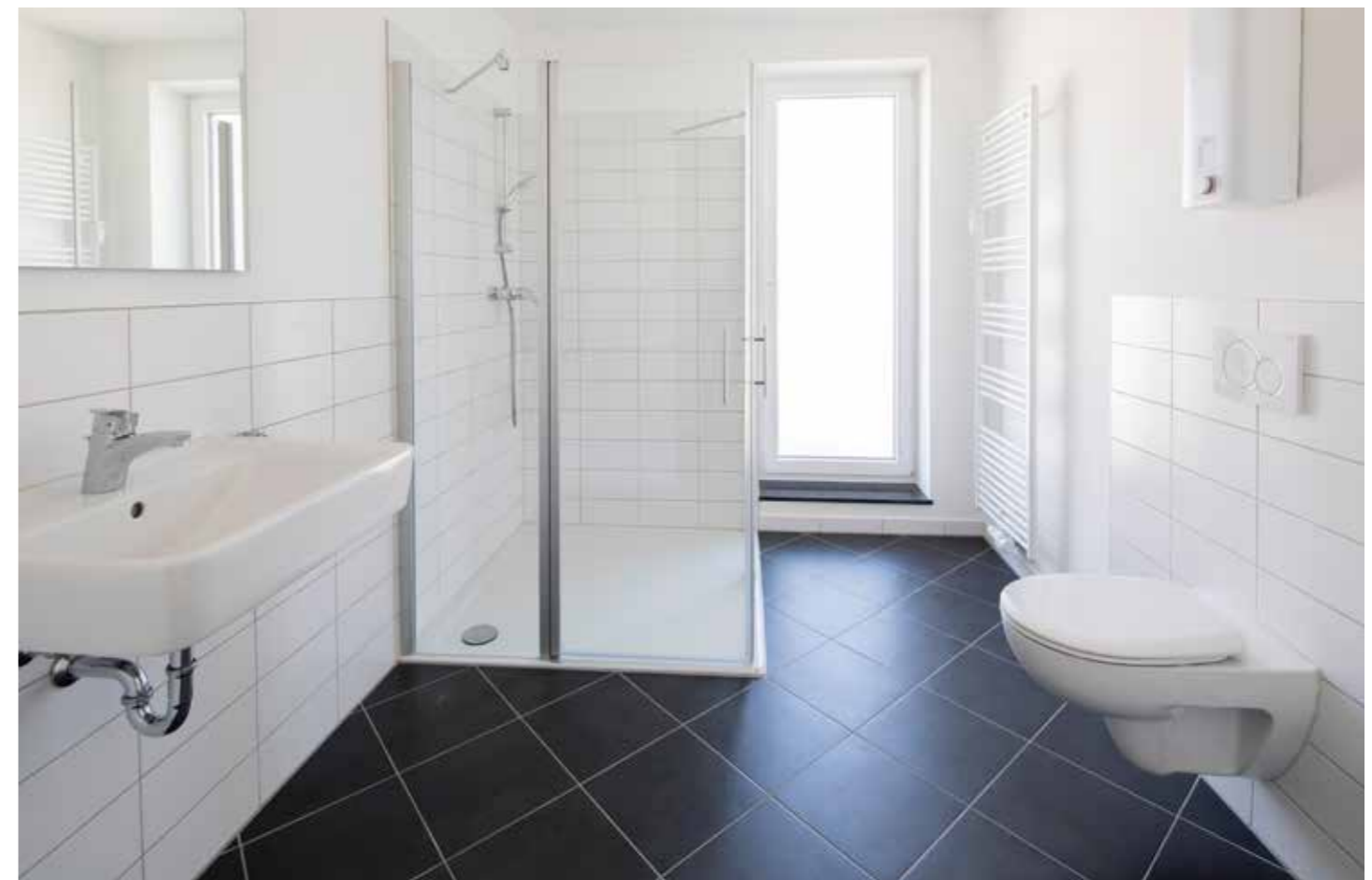
1. der Genosse Heiko Carstens
2. der Genosse Ulf Döhrmann
3. der Genosse Uwe Grote

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

Zu unserem Bedauern schieden die Genossinnen Eva Hilgerloh und Antje Jettka aus persönlichen Gründen im Laufe des Jahres 2021 aus dem Aufsichtsrat aus. Es sind daher zwei Nachwahlen erforderlich.



Halberstädter Straße 45–49 | Auch in Halberstädter Straße 45–49 sind mehrere barrierefreie Dachgeschosswohnungen entstanden. Sie verfügen über seniorengerechte Bäder.



Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESPABAU sowie den Vertreterinnen und Vertretern für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit zum Wohl der Genossenschaft seinen Dank aus.

Den Aufsichtsratsmitgliedern Dirk Bohlmann, Heiko Carstens, Ulf Döhrmann, Uwe Grote, Dominic Sauer und Ralf Siebe danke ich herzlich für ihre stets auf das Wohl der Genossenschaft fokussierte Tätigkeit im Aufsichtsrat. Dieser Dank gilt selbstverständlich auch den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern Eva Hilgerloh und Antje Jettka.

Rückblick

Unverändert beeinträchtigt die seit dem Frühjahr 2020 andauernde Covid-19-Pandemie das Leben in vielen Bereichen der Gesellschaft in Deutschland. Dank des Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verläuft der ESPABAU-Geschäftsbetrieb unverändert reibungslos.

Vorstand und Aufsichtsrat konnten – soweit notwendig durch Einsatz elektronischer Medien – ihre gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen.

Die Durchführung der Vertreterversammlung 2021 war gewährleistet.

Geplante Bauvorhaben wurden und werden reibungslos ausgeführt. Der Aufsichtsrat dankt für diese Leistung herzlich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Geschäftspartner.

Die ESPABAU ist bislang robust durch die Covid-19-Pandemie hindurchgekommen. Kritische wirtschaftliche und finanzielle Folgen haben sich nicht abgezeichnet. Gleichwohl müssen diese Risiken unverändert in Betracht gezogen und von Vorstand und Aufsichtsrat beobachtet werden, da auch für Herbst und Winter 2022 wissenschaftliche Prognosen ein Ende der Pandemie nicht erwarten lassen.

Ausblick

Der von Russland gegen die Ukraine geführte Krieg bringt Tod und Leid für viele Menschen, die in diesen Krieg unschuldig hineingezogen werden.

Es ist anzunehmen, dass die Auswirkungen des Krieges – verstärkt durch die Covid-19-Pandemie und die Notwendigkeit der Anpassung an die Klimaänderung – in vielen Bereichen in Deutschland zu spüren sein werden. Sich abzeichnende Kostensteigerungen bei Lebensmitteln, Rohstoffen, Energieträgern und Baumaterialien werden in das Leben der Menschen in Deutschland hineinwirken. Von einem Absinken des Wohlstandsniveaus in den kommenden Jahren ist bereits die Rede.

Um die Lebenshaltungskosten auf einem bezahlbaren Niveau zu halten, wird der Ruf nach dem Staat und nach dessen finanziellen Hilfen allein nicht ausreichen. Wie jede einzelne Person, zum Beispiel durch Reduzierung des Energieverbrauches, werden die Wirtschafts- und Finanzunternehmen in Deutschland im Allgemeinen und die Wohnungswirtschaft im Besonderen ihren Beitrag leisten müssen. Strukturen sind zu überprüfen und in gebotener Maß anzuweisen, um Kosten zu optimieren und damit für das Leben benötigte Produkte bezahlbar bleiben. Bezahlbares Wohnen gehört dazu.

Bremen, 19. April 2022

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
Postfach 15 05 31, 28095 Bremen
Telefon (0421) 377 57-0
Telefax (0421) 377 57-477
E-Mail: mail@espabau.de
www.espabau.de

Gestaltung arneolsen.de|*sign*

Fotos Jörg Sarbach

Lektorat Catrin Frerichs

Druck müllerditzen GmbH

Auflage 400

