Aktuell

ESPABAU MAGAZIN | 52. Jg. | August 2022

Gemeinsam fit bleiben:
Ein Innenhof wird Spiel- und Sportstätte

Runter vom Gas:
Energiesparen leicht gemacht

Wenn zwei sich streiten:
Schlichter helfen beim Konfliktelösen

Inklusive acht Seiten Geschäftsbericht 2021 und Vertretersammlung

EDITORIAL

Liebe Mitglieder, liebe Leserin, lieber Leser,

diese Sommer-Ausgabe steht nun wieder im Zeichen der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2021 und dem Bericht über den Verlauf der Vertreterversammlung. Der vollständige Geschäftsbericht kann auf unserer Homepage www.espabau.de heruntergeladen werden.

Die Vertreterversammlung konnten wir auch in diesem Jahr planmäßig in Präsenz abhalten. Der Jahresabschluss 2021 wurde von der Vertreterversammlung einstimmig festgestellt. Die Gewinnverwendung wurde mit einer Dividende von zwei Prozent ebenfalls einstimmig beschlossen. Aufsichtsrat und Vorstand wurden für ihre Tätigkeit gleichlautend einstimmig entlastet. Das war nun der erste Auftritt der neuen Vertreterinnen und Vertreter nach ihrer Wahl.

Währenddessen beschäftigt uns der Krieg in der Ukraine mit seinen Auswirkungen mehr denn je. Die Energiekosten sind drastisch angestiegen und halten sich auf einem hohen Niveau. Nicht nur Lebensmittel sind teuer geworden, es sind Preissteigerungen und Lieferengpässe in allen Bereichen zu verzeichnen. Viel schlimmer noch ist das menschliche Leid, das die ukrainische Bevölkerung auszustehen hat. Die Menschen in der Ukraine brauchen jetzt unsere Hilfe und Unterstützung. Das gilt für den ukrainischen Widerstand, aber auch für die Menschen, die aus dem Kriegsgebiet fliehen, um ihr Leben zu retten. Spendet weiterhin für die Ukraine, helft bei der Unterbringung von Geflüchteten, die ESPABAU hat und wird auch zukünftig ihren Anteil dazu beitragen. Wer eine Wohnung oder ein Zimmer anbieten möchte, kann sich an die Wohnraumberatung für Geflüchtete wenden, die von der AWO im Auftrag der Stadt Bremen betrieben wird.

Eine Anhebung der Heizkostenvorauszahlungen haben wir nur dort vorgenommen, wo es keine Preisbindung für die Energieversorgung der Heizzentralen gibt. Damit wollen wir eine spätere Nachzahlung aus der Abrechnung abdämpfen. Diese Erhöhung erwartet unsere Mitglieder aber erst mit der Abrechnung für 2022 im August/September 2023. Die aktuelle Abrechnung für 2021 steht allerdings noch aus. Der Öl-Preis ist bereits in der ersten Jahreshälfte drastisch gestiegen. Kosteten 100 Liter Heizöl im Januar 88,81 Euro netto, kletterte der Preis im Mai auf 144,81 Euro und steht heute (Stand 1. Juli 2022) bei 150,77 Euro. Es ist klar, dass die bisherigen Vorauszahlungen nicht ausreichen werden. In diesem Aktuell haben wir ein paar Tipps zusammengestellt, wie mit einfachen Mitteln im Alltag Energie gespart werden kann.

Im Namen des gesamten ESPABAU-Teams wünsche ich Euch eine sonnige Sommerzeit.

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

• Hausgeräte
• Kundendienst
• Elektrotechnik
• Beleuchtungstechnik
• E-Check
Service von Aufbau an!
Niesmann ELEKTRO
Elektro Niesmann GmbH
Borchshöher Straße 133
28755 Bremen-Nord
info@niesmann-elektro.de
www.niesmann-elektro.de
Tel. Zentrale 0421 66919-0
Tel. Verkauf 0421 66919-19
Tel. Service 0421 66919-11

GEWINNER

Die ersten Plätze der Foto-Aktion »Wir suchen das lustigste Tierbild«

Fehlt nur noch der Esel, dann wären die Bremer Stadtmusikanten komplett!
Wir haben wieder tolle Bilder von unseren Mitgliedern bekommen. Dieses Mal suchten wir das lustigste Tierbild. Das sind die Gewinnerbilder:

1. Platz | **Familie Gollin**
2. Platz | **Familie Schäfer**
3. Platz | **Frau Ehmke**

In der nächsten ESPABAU Aktuell wollen wir uns mit Kultur beschäftigen. Überall in Bremen finden wir Kunst im öffentlichen Raum. Das können berühmte Skulpturen oder Wandmalereien sein – wie die Stadtmusikanten oder der bemalte Bunker in der Überseestadt. Aber: Wir suchen die kleinen Kunstwerke in der Stadt, an denen wir täglich vorbeilaufen, die man im Vorübergehen schnell mal übersieht. Also Augen auf!

Bitte schicken Sie das Bild bis zum 15. September 2022 per E-Mail an SEK@espabau.de oder per Post an ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen. Bitte nur ein Foto pro Einsenderin oder Einsender schicken. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Mitmachen lohnt sich: Der Erstplatzierte erhält 150 Euro Preisgeld, der Zweite 100 Euro und der Drittplatzierte 50 Euro.

Viel Erfolg!

ACHTUNG!

Neue Hauptbankverbindung für Daueraufträge und Überweisungen

Sie haben einen Dauerauftrag laufen oder wollen eine Überweisung an ESPABAU tätigen? Dann müssen Sie eine neue Bankverbindung nutzen. Der Hintergrund: Im Zuge der technischen Fusion der ehemaligen Bremer Landesbank mit der NORD/LB hat sich zum 23. Mai 2022 die Hauptbankverbindung der ESPABAU geändert und läuft nun über die NORD/LB.

Ab sofort bitten wir Sie, für Daueraufträge und Überweisungen das Konto der NORD/LB zu nutzen:

IBAN DE87 2505 0000 1003 5840 02

NUR FÜR DAUERAUFTRÄGE UND ÜBERWEISUNGEN! Lastschriften sind davon nicht betroffen!

Die Änderung betrifft nicht den Lastschrifteinzug für Ihre Mietzahlungen. Bitte ändern Sie bei Ihrer Bank lediglich die Bankverbindung für Ihren Dauerauftrag. Und nutzen Sie die neue IBAN auch für Überweisungen.

Stelle frei für Reinigungskraft

Ab sofort sucht ESPABAU eine Reinigungskraft (m/w/d) für das altengerechte Wohnhaus in der Winterstraße 49 in Bremen-Findorff. Die Stelle ist als Minijob (geringfügige Beschäftigung) ausgelegt. Die Wochenarbeitszeit beträgt acht Stunden. Sie kann auf zwei oder drei Tage pro Woche aufgeteilt werden: entweder montags 8 bis 11 Uhr sowie mittwochs und freitags 8 bis 10.30 Uhr, alternativ dienstags und freitags von 8 bis bis 12 Uhr. Gute Deutschkenntnisse sind erforderlich.

Bewerbungen bitte per E-Mail an:
SEK@espabau.de

ESPABAU PERSÖNLICH

Neuzugang mit Teamgeist

Seit dem 1. April verstärkt Leon Walter das Team der Sparabteilung und der Abteilung für Mitgliederbetreuung. Der 27-jährige gebürtige Bremer hat in der Volksbank gelernt und kennt sich daher mit den Abläufen in einer Genossenschaft bestens aus. Und er hat eine familiäre Vorgeschichte mit ESPABAU. Seine Zwillingsschwester arbeitet bereits seit einigen Jahren für die Wohnungsgenossenschaft – ebenfalls in der Spar- und Mitgliederabteilung. »Ich habe von ihr nur Positives gehört. Sie schwärmt immer von dem sehr guten Arbeitsklima«, erzählt Leon Walter.

Die ersten drei Monate hat er sich in der Sparabteilung eingearbeitet. Jetzt freut sich der gelernte Bankkaufmann auch über seine neuen Aufgaben in der Abteilung Mitgliederbetreuung. Dank der Gleitzeit bei ESPABAU kann Leon Walter weiterhin sein Ehrenamt ausüben. Als Fußballtrainer mit C-Lizenz coacht er momentan eine Herrenmannschaft in einem kleinen Verein auf der anderen Weserseite. Sein Ziel: »Wir wollen aufsteigen, ist doch klar.« Und als Werderfan drückt er Trainer Ole Werner natürlich die Daumen für dessen erste Saison in der Bundesliga.

Leon Walter

Neue Eigentümer gesucht!

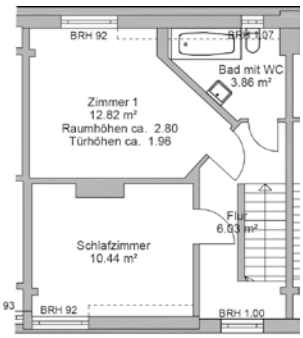
Es ist klein, aber fein, liegt in einer Seitenstraße in der Nähe des Mercedes-Werks und sucht einen neuen Besitzer oder eine neue Besitzerin. An ihre Mitglieder verkauft ESPABAU gegen Höchstgebot das Reihenhaus mit zwei Etagen, Keller und unausgebautem Dachgeschoss in der Sulzbacher Straße 95 in Bremen-Sebaldsbrück.

Das Haus hat eine Wohnfläche von etwa 72 Quadratmetern mit Balkon und ein Grundstück von rund 223 Quadratmetern mit Gartenanteil. Zudem verfügt es über einen Pkw-Stellplatz. Die Reihenhauszeile ist im Jahr 1915 errichtet worden. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

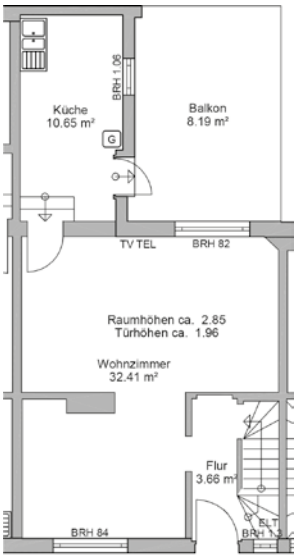
Interessenten können sich an das Vorstandssekretariat Frau Lopp und Frau Bock wenden und weitere Unterlagen sowie die vollständigen Teilnahmebedingungen anfordern. Gern kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Alle Gebote von Mitgliedern, die bis zum 15. September 2022, 15 Uhr, in der Meraner Straße 18, 28215 Bremen eintreffen, werden berücksichtigt. Das Mindestgebot beträgt 99.000 Euro.

Das Reihenhaus in der Sulzbacher Straße hat zwei Stockwerke, einen Dachboden, einen Kriechkeller und eine Gartenfläche von etwa 150 Quadratmetern inklusive Vorgarten. Es steht nicht unter Denkmalschutz.



Obergeschoss



Erdgeschoss

Die Vertreterversammlung 2022

Viele neue Gesichter: Vertreterversammlung trifft sich erstmals nach der Wahl 2021 – Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich für das Vertrauen

In diesem Jahr kamen die neuen Vertreterinnen und Vertreter erstmals nach der Vertreterwahl 2021 zusammen. Durch die Wahl 2021 gab es deutliche Veränderungen in der Besetzung der Vertreterversammlung. Von den 80 neuen Vertreterinnen und Vertretern sind 45 ganz neu dabei. Weitere sechs neue Mitglieder kommen aus der Gruppe der ehemaligen Ersatzvertreter und Ersatzvertreterinnen. Lediglich 29 Mitglieder stammen aus der bisherigen Besetzung der Vertreterversammlung.

Die Versammlung wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden, Thomas Behrens, eröffnet. Neben den Vertreterinnen und Vertretern, dem Aufsichtsrat, dem Vorstand und einigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, waren auch Vertreter des vdw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. anwesend. Dabei handelte es sich um den Diplom-Ökonomen Gerhard Viemann als Prüfungsdirektor und Rechtsanwalt Oliver Kraski, Justiziar des Verbandes.

Nachdem der Aufsichtsratsvorsitzende die Beschlussfähigkeit der Versammlung festgestellt und die Schriftführerin sowie die Stimmzählerinnen und Stimmzähler ernannt hatte, wurde die Versammlung fortgeführt.

Zunächst gedachten alle Teilnehmenden der verstorbenen Mitglieder. Die Niederschrift der ordentlichen Versammlung des Vorjahres wurde allen Vertreterinnen und Vertretern im Vorfeld zugeschickt, sodass auf eine Verlesung verzichtet worden ist. Anmerkungen dazu gab es nicht.

Im Bericht über die Prüfung ergänzte der Prüfungsdirektor den Vortrag vom Aufsichtsratsvorsitzenden. Hierzu gestellte Fragen von Mitgliedern der Vertreterversammlung wurden entsprechend beantwortet. Es folgten die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates mit der anschließenden Aussprache zu diesen Berichten. Auch hierzu gab es zahlreiche Fragen der Vertreterversammlung, die entsprechend beantwortet wurden.

Im Anschluss wurde der Jahresabschluss 2021 einstimmig von der Vertreterversammlung festgestellt und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes mit einer Dividende von zwei Prozent einstimmig beschlossen.

Die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden in zwei getrennten Abstimmungen jeweils einstimmig von der Vertreterversammlung erteilt. Vorstand und Aufsichtsrat bedankten sich für das ihnen entgegengebrachte Vertrauen.

Wahl des Aufsichtsrats: Entscheidung erst im zweiten Wahlgang

Zu fortgeschrittener Stunde wurde eine 15-minütige Pause eingelegt. Für die Wahlen des Aufsichtsrates stellten sich alle Kandidatinnen und Kandidaten anschließend vor. Zuvor berichtete Thomas Behrens ausführlich über die besonderen Anforderungen des Bundesamtes für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), den Aufsichtsrat eines Wohnungsunternehmens mit Spareinrichtung (WUMS) zu besetzen – wozu die ESPABAU zählt. Es waren insgesamt sechs Positionen im Aufsichtsrat zu besetzen, da im Vorjahr zwei Aufsichtsrätinnen ihr Amt vorzeitig aus persönlichen Gründen niedergelegt hatten. Dominic Sauer hatte im Vorfeld angekündigt, mit der heutigen Entlastung des Aufsichtsrates sein Amt ebenfalls aus persönlichen Gründen vorzeitig niederzulegen.

Insgesamt zwölf Mitglieder stellten sich mit ihren Lebensläufen und Qualifikationen vor, darunter auch die drei bisherigen Amtsträger.

Diese konnten ihre Kandidatur im zweiten Wahlgang bestätigen und amtieren wieder für drei Jahre. Auch die weiteren Wahlen für die Amtsperiode von zwei und einem Jahr konnten jeweils erst im zweiten Wahlgang entschieden werden. Durch die Eintragung der neuen Satzung kam das neue Wahlverfahren zum Tragen, das im ersten Wahlgang mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erfordert. Dies war bei der großen Anzahl von Bewerben nur sehr schwer zu erreichen.

Das Ergebnis der Aufsichtsratswahl stellt sich wie folgt dar:

Für die dreijährige Amtsperiode wurden Heiko Carstens, Ulf Döhrmann und Uwe Grote im Amt bestätigt. Für die zweijährige Amtsperiode wurden Elke Dohrmann und Ralf Lindemann erstmals in den Aufsichtsrat gewählt. Für die einjährige Amtsperiode konnte Flora Lankenau die Vertreterversammlung überzeugen. Die gewählten Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen jeweils ihre Wahl an.

Anträge lagen nicht vor, und zum Punkt Verschiedenes gab es auch keine Wortmeldungen, sodass Thomas Behrens die Versammlung gegen 22 Uhr schließen konnte.

Geschäftsbericht 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr 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**

PASSIVA	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr 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 eingestellt EUR 2.500.000,00 (Vorjahr EUR 500.000,00)			20.036.000,00
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**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr 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**

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 un 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 durchschnittliche 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) 2021	IST (TEUR) 2021	IST (TEUR) 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.

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.

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	**eigengenutzte Einheiten**	

	ZUGANG
18	**Neubauwohnungen** Dresdener Straße 8, Bremen-Findorff
6	**Dachgeschosswohnungen** (durch Aufstockung) Leipziger Straße 21–25, Bremen-Findorff
6	**Dachgeschosswohnungen** (durch Aufstockung) Leipziger Straße 36–40, 44–48, Bremen-Findorff
6	**Dachgeschosswohnungen** (durch Aufstockung) Halberstädter Straße 45–49, Bremen-Findorff
4	**Dachgeschosswohnungen** (durch Ausbau) Dresdener Straße 1–3 / Leipziger Str. 32, Bremen-Findorff
1	**Dachgeschosswohnung** (durch Gewerbeumbau) Obernstraße 56, Bremen-Mitte

	ABGANG
2	**Dachgeschosswohnungen** (wegen Ausbau) Dresdener Straße 3, Bremen-Findorff
1	**Haus** (durch Verkauf) Rudolf-Alexander-Schröder-Straße 100, Bremen-Findorff
1	**Garage** (wegen Verkauf) Ricarda-Huch-Straße/Garagenhof (Box 5), Bremen-Findorff
7	**Garagen** (wegen Umbau zur KiTa in Vorjahren) Halmerweg / Box 1–4, 6, 13 sowie Box 2 links
1	**Gewerbe** (wegen Umbau in Wohnung) 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.

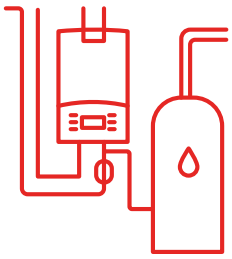
Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr von 81,3 Prozent der Bilanzsumme auf 88,1 Prozent angestiegen. Den Schwerpunkt des Anlagevermögens bilden mit 91,0 Prozent die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Auf der Vermögensseite haben sich die immateriellen Vermögensgegenstände 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 Kapitalseite 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

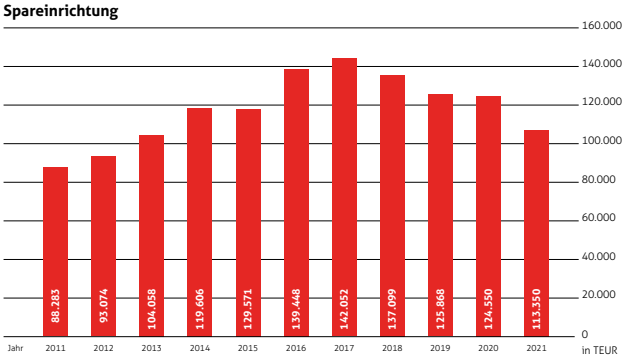


Diagramm: Gesparte Gelder

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 auszuzahlen. 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 TEUR	2020 TEUR	Veränderungen 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.

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 niedrigen 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

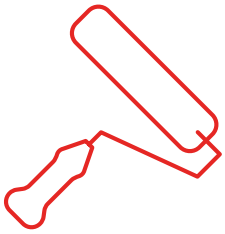
Natürlich müssen wir weiterhin besonders flexibel auf alle Geschehnisse angemessen reagieren. Dabei können wir uns unter anderem auf das Risikomanagementsystem stützen. Ein besonderer Faktor in diesen schwierigen Zeiten waren und sind indes unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben durch ihren 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.

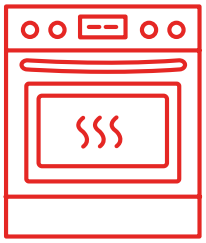
Unsere Genossenschaft hat in den vergangenen beiden Jahren bewiesen, dass sie – trotz der Ausnahmesituation – gut aufgestellt ist, um auch die derzeitige Lage zu meistern. Die Hoffnung, bald wieder zur Normalität zurückzukehren, ist durch die aktuelle Entwicklung natürlich getrübt.

Kennzahl	IST (TEUR) 2021	PLAN (TEUR) 2022	PLAN (TEUR) 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





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 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 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 Mischeinstandspreis 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:

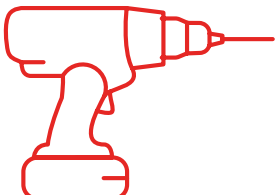
Forderungsart	Insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus der Vermietung	277.981,34	134.609,68	202.772,76
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.164,76	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	534.539,02	0,00	0,00
Gesamtbetrag	836.685,12	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 EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen Saldo EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2021 EUR	Abschreibungen (kumuliert) am 01.01.2021 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen Abgänge EUR	Abschreibungen (kumuliert) am 31.12.2021 EUR	Buchwerte am 01.01.2021 EUR	Buchwerte am 31.12.2021 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	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr		davon mit einer Restlaufzeit ein bis fünf Jahren	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		davon mit Grundpfandrechten gesichert
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr 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	TEUR 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 Neubaumaßnahmen 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

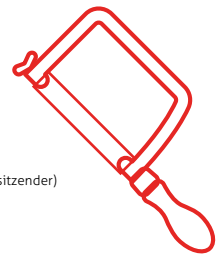
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 514.889,45 vermindert.

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

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.



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 »Omikron« 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 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.

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.

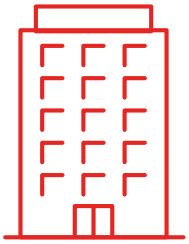
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

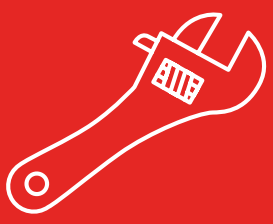
Hannover, 20. April 2022

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer





Wohngeld beantragen – jetzt

Die Preise für Energie erhöhen sich drastisch – das wird sich im kommenden Jahr auf die Abrechnungen der Nebenkosten auswirken. Der Krieg in der Ukraine und die beabsichtigten gesetzlichen Veränderungen im Energiesicherungsgesetz betreffen alle. Auch Mieterinnen und Mieter müssen sich mit dieser Entwicklung und den Mehrkosten auseinandersetzen. Vor allem für Menschen mit wenig Einkommen wird das eine große Herausforderung.

Mit der beabsichtigten Umlage für Gas – egal in welcher Form sie auch kommen wird – werden die bisherigen Preisbindungen keine Rolle spielen können. Bisher hat die ESPABAU nur dort die Heizkostenvorauszahlungen angepasst, wo es keine Preisbindung gab.

Die ESPABAU, wie auch alle anderen Vermieter, finanzieren die angefallenen Nebenkosten nur vor. Diese sind zwar zum Teil durch die Vorauszahlungen gedeckt. Aber: Bei den jetzigen Preissteigerungen werden sie nicht alle entstehenden Kosten decken können. »Das dicke Ende für die Mieter kommt erst mit der Abrechnung im nächsten Jahr«, betont ESPABAU-Vorstand Marc Bohn.

Daher ist es existenziell wichtig, dass gerade jetzt alle staatlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, dazu zählt auch das Wohngeld.

Was ist das Wohngeld? Es ist ein Zuschuss zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Es wird nur auf Antrag geleistet. Wohngeld gibt es in Form von Mietzuschuss und Lastenzuschuss. Das Wohngeld bekommt man für Altbau oder Neubau, egal ob öffentlich gefördert oder frei finanziert.

Der Mietzuschuss (Wohngeld für Mieter) steht jedem mit einem geringen Einkommen zu. Als geringes Einkommen wird von der Behörde ein monatliches Nettoeinkommen unter 1072 Euro für Alleinstehende bezeichnet. Es dürfen allerdings keine anderen Sozialleistungen gewährt werden.

Mietzuschuss erhalten:

- Mieter einer Wohnung oder eines Zimmers
- Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit drei oder mehr Wohnungen, wenn das Haus selbst bewohnt wird
- Bewohner eines Heimes im Sinne des Bremischen Wohn- und Betreuungsgesetzes, soweit diese nicht nur vorübergehend aufgenommen werden

Ob und in welcher Höhe Wohngeld in Anspruch genommen werden kann, hängt ab von der

- Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder
- Höhe des Gesamteinkommens
- Höhe der Miete

Das Gesamteinkommen ist die Summe der Jahreseinkommen der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder – abzüglich bestimmter Frei- und Abzugsbeträge.

Zuständig für einen Wohngeldantrag ist die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau – Referat Wohngeld. Weitere Informationen findet man auch unter www.bauumwelt.bremen.de/wohngeld.

Das monatlich gezahlte Wohngeld zielt zwar nicht direkt auf die Nebenkosten ab, aber wenn ein Mieter einen Zuschuss auf die Kaltmiete erhält, ist er eher in der Lage, die Nebenkosten zu begleichen. Das Wohngeld wird grundsätzlich nur vom Beginn des Monats an bewilligt, in dem der Antrag eingeht. Daher: **Wohngeld jetzt beantragen!**

Antrag auf Wohngeld - Mietzuschuss

☐ Erstantrag
☐ Weiterleistungsantrag wegen Ablauf des Bewilligungszeitraumes (BWZR) (frühestens zwei Monate vor Ablauf des BWZR)
☐ Erhöhungsantrag (bei Änderungen im laufenden BWZR)
Falls bekannt, tragen Sie bitte hier Ihre Wohngeldnummer ein:

- Immer wenn Sie dieses Zeichen sehen, benötigen wir einen Nachweis zu Ihren Angaben

Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. ausfüllen

Eingangsstempel der Wohngeldstelle

1 Antragstellende Person
(Familienname, ggf. Geburtsname) (Vorname) (Geburtsdatum) (Telefonnummer/E-Mail-Adresse)

ZUHAUSE

Runter vom Gas

Stoßlüften und Temperatur senken: Bereits mit kleinen Veränderungen im Alltag lassen sich Energiekosten deutlich verringern

Knapp ein Viertel des gesamten deutschen Energieverbrauchs benötigen Haushalte für Heizung und Warmwasser. Das vermeldet der Energiekonsens, gemeinnützige Klimaschutzagentur für das Land Bremen. Sie berät Unternehmen, Einrichtungen und Privatpersonen, wie sie ihren CO_2-Fußabdruck optimieren können. Auf ihrer Internetseite www.energiekonsens.de listet die Agentur 65 alltagstaugliche Tipps auf, wie der Energieverbrauch reduziert werden kann.

Bereits mit kleinen Verhaltensänderungen lässt sich Energie sparen – ob im Homeoffice, beim Waschen, Duschen, Heizen oder Kochen.

Kochen mit Gas: Wasser lieber mit dem Wasserkocher erhitzen. Töpfe und Pfannen sollten immer zur Größe der Flamme passen. Kochen mit Deckel erlaubt das Garen mit deutlich weniger Hitze.

Heizen: Die Heiztemperatur in der Wohnung senken. Jedes Grad Celsius weniger spart sechs Prozent Energie. Nicht jeder Raum wird gleichermaßen genutzt. In Schlafräumen oder nachts darf es durchgängig kälter sein. Heizkörper und Thermostate sollten nicht zugestellt oder abgedeckt, dafür aber regelmäßig entlüftet und gewartet werden. Die Mindestraumtemperatur sollte 15 Grad Celsius nicht unterschreiten.

Waschen: Beim Abwaschen, Kochen, Putzen, Duschen oder Händewaschen wird warmes Wasser erzeugt. Das benötigt sehr viel Energie. Hände lassen sich auch mit kaltem Wasser waschen. Einmal weniger oder kürzer duschen spart Energie ebenso wie die Energiesparprogramme an Wasch- und Geschirrspülmaschine.

Lüften: Besser quer Stoßlüften anstatt Fenster über längere Zeit auf Kipp stellen. Vor allem in den Wintermonaten lieber mehrmals täglich jeweils für fünf Minuten die Fenster öffnen – und die Heizung dabei ausstellen.

Strom sparen: Alte »Stromfresser« durch effizientere Geräte ersetzen. Geräte ausschalten, vom Netz nehmen und nicht auf dem Stand-by-Modus lassen. Wäsche an der frischen Luft trocknen. Kühlschrank gut füllen und auf eine Temperatur von sieben Grad Celsius einstellen. Gefrierschränke regelmäßig abtauen.

Mehr Tipps gibt es auf der Internetseite **www.senkmit.de** *– ein Projekt des Energiekonsens, gefördert von der Senatorin für Klimaschutz, Mobilität und Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.*

Erneuern, ausbauen, aufwerten

Der neu gestaltete Innenhof in Findorff wirkt aufgeräumt und einladend. Er soll das nachbarschaftliche Miteinander fördern und die Lebensqualität der Mieter erhöhen.

Die Modernisierung, der Ausbau des Bestandes und Neubaumaßnahmen der ESPABAU sind weiter in vollem Gange. Im ganzen Stadtgebiet werden Bäder modernisiert. Die Wohnungsgenossenschaft investiert in 2022 mehr als 1,5 Millionen Euro in Sanierungsprojekte.

Wie berichtet, tut sich derzeit vor allem im Bremer Stadtteil Findorff viel: In der Halberstädter Straße 18–28 wird seit Januar 2022 kräftig gearbeitet. Dort entstehen zehn Staffelgeschosswohnungen. Der erste Abschnitt in der Halberstädter Straße 24–28 ist bereits abgeschlossen. Die Fassaden erstrahlen in neuem Glanz, der Ausbau der Wohnungen ist weiter im vollem Gange.

Abgeschlossen sind die Arbeiten an der Dresdener Straße 8. Dort ist in den vergangenen Monaten ein Neubau entstanden, der die Wohnhäuser an der Leipziger Straße 21–25

Bauarbeiten in der Halberstädter Straße 18–24: Der erste Fassadenabschnitt ist saniert, die Ausbauten des Dachgeschosses gehen voran. Dort entstehen zehn neue Staffelgeschosswohnungen.

und der Halberstädter Straße 45–49 miteinander verbindet. Beide Gebäude haben zudem neue Dachgeschosswohnungen erhalten. Fast fertig ist die Gestaltung des neu entstandenen Innnenhofs. Dort wurden neue Wege und Rasenflächen angelegt und zwölf neue Bäume gepflanzt. Für mehr Aufenthaltsqualität sorgen Sitzbänke und Tische. Auch an der Straßenseite Leipziger Straße 21–25 wird nun noch im Garten gearbeitet.

In der Obernstraße 56 in Bremens Zentrum wird das Staffelgeschoss neu ausgebaut. »Die darunter liegende Gewerbefläche wurde ebenfalls auf den neusten Stand gebracht und auch vermietet«, berichtet Projektleiter

Günther Warners von der Technischen Objektverwaltung der ESPABAU. Im gesamten Gebäude hat es in jüngster Zeit mehrere Mieterwechsel gegeben.

Baubeginn im Bremer Norden

In Bremen-Nord wird derzeit fleißig gearbeitet. In der Hermann-Fortmann-Straße 12–14 in Vegesack führt ESPABAU eine komplette energetische Gebäudemodernisierung durch. Das Gebäude bekommt ein neues Wärmeverbundsystem, eine besondere Fassadendämmung. Mit diesem System können jährlich mindestens 20 Prozent Heizkosten gespart werden. »Angesichts des drastischen Anstiegs der Energiekosten kommt diese Maßnahme genau richtig«, sagt Günther Warners.

Ebenfalls erhält das Wohnhaus neue Fenster, eine neue Zentralheizung, neue Wohnungseingangstüren und ein neues Dach. Alle Wohnungen bekommen zudem einen eigenen Vorstellbalkon. Die Balkone stehen auf Stützen vor dem Gebäude. Zu sehen ist bislang noch nicht viel. Mitte Juni 2022 hat das Vorhaben mit den Gründungsarbeiten der neuen Balkone begonnen.

Die Bau- und Sanierungsmaßnahmen sollen bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Zugute kommt der ESPABAU eine mehrjährige Straßensperre. Diese ist notwendig, da die Deutsche Bahn zeitgleich vor Ort eine Brücke saniert.

Am Utbremer Ring 128–140 wird kein Rasen mehr gemäht. Stattdessen wächst dort eine Blühwiese – und lockt hoffentlich viele Bienen und andere Insekten an.

Immer in Bewegung bleiben

Heiner Schoppe (rechts) und Peter Geffken mögen das Boulespiel. Jetzt haben sie eine Boulebahn in unmittelbarer Nähe zu ihren Wohnungen.

Tischtennis, Fitness für Senioren und Boulebahn: Ein Innenhof wird zum aktiven Nachbarschaftstreff

Heiner Schoppe ist ein Eisenbahner der ersten Stunde. Vier, fünf Generationen seiner Familie waren für die Eisenbahn tätig.

Der Innenhof liegt zwischen den Wohnhäusern in der Leipziger Straße 21–25, dem Neubau in der Dresdener Straße 8 und dem Wohnblock in der Halberstädter Straße 45–49. Er ist ein geschützter Raum für nachbarschaftliches Miteinander.

»Möglicherweise haben meine Vorfahren die ersten Gleise mitverlegt«, vermutet der Diplom-Ingenieur. Seit 40 Jahren wohnt Heiner Schoppe bereits in der Halberstädter Straße 45–49. Dort hat sich in den vergangenen zwei Jahren viel verändert: Die Fassaden und Fenster wurden erneuert, die bestehenden Gebäude ausgebaut. Fertiggestellt wurde auch ein Neubau in der Dresdener Straße.

Durch dieses neue Gebäude ist ein weiträumiger Innenhof entstanden – mit Bäumen, Hecken und Wegen, Bänken und Tischen sowie einer großen Sandkiste für Kinder. Der Innenhof ist nicht nur ein schön gestalteter und geschützter Raum für nachbarschaftliche Begegnungen. Er soll die Mieterinnen und Mieter auch in Bewegung bringen. Eine Tischtennisplatte lädt zum gemeinsamen Spiel ein. Mit speziellen Fitnessgeräten können Seniorinnen und Senioren ihre Muskeln stärken und die Gelenkigkeit trainieren. Ein weiteres Highlight: die nagelneue Boulebahn.

Heiner Schoppe mag das Boulespiel. Auf seinen Reisen nach Frankreich oder Italien hat der 77-Jährige die Spieler beobachtet, wie sie auf Dorfplätzen im Schatten der Platanen die silbernen Kugeln mit Gefühl in Richtung »Schweinchen« werfen – das Glas Wein immer in Reichweite. Mit seinem Nachbarn von gegenüber, Peter Geffken, den er bereits seit Schulzeiten kennt, will er nun eine Boulegruppe gründen und das mediterrane Lebensgefühl nach Findorff holen. Peter Geffken ist 81 Jahre alt und hat viele Jahre als Porschemechaniker im Osten der USA gearbeitet hat, bevor er nach Findorff zurückkehrte. Eigene Boulekugeln hat er bereits zu Hause liegen. »Ich habe oft am Rand von Boulebahnen gestanden und zugeschaut. Es ist ein schönes Spiel«, findet er.

Nun fehlen nur noch ein paar Mitstreiter – und Mitstreiterinnen. Bis zu sechs Personen können an einer Partie Boule teilnehmen. Dreimal in der Woche trifft Heiner Schoppe sich mit Nachbarinnen und Nachbarn zum gemeinsamen Kaffeetrinken. Dort hat er für das Boulespiel geworben. »Ein paar Interessenten für die neue Gruppe gibt es«, erzählt er. Diesen Sommer will die Boulegruppe starten. Ein paar Nachbarn haben inzwischen geübt. Denn auf der Bahn liegen sechs Kugeln und eine Zielkugel zum Ausprobieren.

Richtig gut findet Annette Kasmann von der Sportgemeinschaft Findorff den neuen Innenhof. »Eine tolle Idee! Eine Wohnanlage mit Bewegungsflächen und Begegnungsräumen für Mitbewohnerinnen und Mitbewohner fördert die Nachbarschaft und soziale Kontakte«, sagt sie.

Die SG Findorff und ESPABAU verfolgen aus ihrer Sicht ein gemeinsames Ziel: »Bewegungsfreude erleben, Spaß haben und dabei Gesundheit und Mobilität im Alter sowie Geselligkeit und Gemeinschaft fördern.« Einige Bewohnerinnen und Bewohner haben eine Mitgliedschaft beim Findorffer Sportverein.

Jetzt können sie ihre Bewegungserfahrungen direkt in ihrem Wohnumfeld beim Boulen, Gerätesport und Tischtennis umsetzen. Und ganz nebenbei die Nachbarn besser kennenlernen.

Fitnessgeräte für ältere Menschen stehen nun im neu gestalteten Innenhof. Mieterin Helga Schoppe probiert sie aus.

Boule-Regeln

Boule (Pétanque) kann in folgenden Formationen gespielt werden:
Tête-à-tête: *Zwei Einzelspieler spielen mit jeweils drei Kugeln.*
Doublette: *Zwei Teams mit je zwei Spielern. Jeder Spieler spielt mit drei Kugeln, somit hat jedes Team sechs Kugeln.*
Triplette: *Zwei Teams mit jeweils drei Spielern. Jeder Spieler spielt jetzt mit nur zwei Kugeln, somit hat auch hier jedes Team sechs Kugeln.*

- *Es kann grundsätzlich auf jedem Untergrund gespielt werden. Empfehlenswert ist ein Boden, der nicht zu weich und nicht zu hart ist, damit die Kugeln nach dem Aufprall nicht versinken, sondern noch zwei bis drei Meter rollen.*
- *Zunächst wird ausgelost, welches Team beginnt. Ein Spieler dieser Mannschaft zieht auf dem Boden einen Kreis von circa 50–30 Zentimeter Durchmesser.*
- *Er stellt sich in den Kreis und wirft die kleine, hölzerne Zielkugel in eine Entfernung zwischen sechs und zehn Metern. Die Zielkugel muß dabei einen Meter von Hindernissen entfernt zum Liegen kommen. Danach versucht er oder ein anderer Spieler seines Teams die erste Kugel so nahe wie möglich an der Zielkugel zu platzieren.*
- *Nun wechselt das Wurfrecht an die andere Mannschaft und zwar so lange, bis eine ihrer Kugeln näher an der Zielkugel liegt oder alle Kugeln der Mannschaft gespielt sind. Danach ist das andere Team wieder an der Reihe, usw. ...*
- *Man darf alle Kugeln – die eigenen, gegnerische und die Zielkugel »drücken« oder »wegschießen«, um damit die Position der eigenen Kugeln zu verbessern. Prallt die Zielkugel jedoch gegen ein Hindernis oder die Begrenzung, muss neu begonnen werden.*
- *Erst wenn alle Kugeln gespielt sind, werden die Punkte ermittelt. Die Mannschaft, die am nächsten zur Zielkugel gekommen ist, erhält einen Punkt. Hat sie sogar zwei Kugeln näher als die Gegner, bekommt sie zwei Punkte, usw.! Es können also theoretisch bis zu sechs Punkte (im Tête-à-tête bis zu drei Punkte) pro Aufnahme erzielt werden.*
- *Der Gewinner der Spielrunde zieht an der Stelle, an der die Zielkugel lag, einen neuen Wurfkreis und wirft die Zielkugel für die nächste Runde. Bei einer angelegten Boulebahn wird auf der gegenüberliegenden Seite wieder zurück gespielt. Immer im Seitenwechsel.*

Das Spiel ist gewonnen, wenn ein Team 13 Punkte erreicht hat.

SERVICE

ESPABAU E-Mail und Telefon-Durchwahl

Bitte wählen Sie 0421 – 377 57 + Durchwahl

Zentrale *mail@espabau.de* 377 57 – 0	
Frau Finken / Frau Meier	
Fax-Nummer	+ 477
Reservierung Gästewohnung	+ 155
Vorstand *vorstand@espabau.de*	
Herr Bohn	
(Vorstandsvorsitzender) *vorsitz@espabau.de*	+ 490
Herr Focke	
(Vorstand) *vorstand-2@espabau.de*	+ 490
Vorstandssekretariat *sek@espabau.de*	
Frau Bock / Frau Lopp	+ 490
Mitgliederbetreuung *mitglieder@espabau.de*	
Herr Walter	+ 274
Frau Walter	+ 271
Sparabteilung *spar@espabau.de*	
Frau Mürdter (Leitung)	+ 141
Frau Wisniewski	+ 142
Vermietung *vermietung@espabau.de*	
Herr Eisinger jun. (Leitung)	+ 151
Herr Pohl	+ 152
Herr Harenborg	+ 153
Frau Focke	+ 157
Beschwerden & Konflikte *beschwerden@espabau.de*	
Frau Fabian	+ 156
Betriebs-, Heizkosten- und Mietberechnung *kfo@espabau.de*	
Herr Backemeyer (Leitung)	+ 241
Frau Lange	+ 242
Frau Dremel	+ 252
Frau Bahr	+ 253
Herr Reinken	+ 261
Buchhaltung *fibu@espabau.de*	
Frau Sorge (Leitung)	+ 281
Frau Ehlers	+ 282
Frau Junghans	+ 210
Mietbuchhaltung *mibu@espabau.de*	
Frau Kindermann-Schulenberg	+ 273
Frau Eichhorn	+ 272
Personalabteilung *personal@espabau.de*	
Frau Rohde-Wosnitzek	+ 213
Controlling, Compliance, Risikomanagement *ccr@espabau.de*	
Frau Grote	+ 321
Technische Abteilung *tov@espabau.de*	
Herr Warners (Leitung)	+ 190
Herr Heinen	+ 190
Herr Plugge	+ 190
Reparaturannahme *auftrag@espabau.de*	
Frau Bückmann / Frau Rauscher	+ 190
Frau Fiedler / Herr Tröder	+ 196

ESPABAU Öffnungszeiten

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

ESPABAU Telefon-Notdienst

Bei einer technischen Störung steht **während der Geschäftszeiten** die ESPABAU-Reparaturannahme unter der Telefonnummer **3 77 57–190** zur Verfügung. Sie ist Ansprechpartner bei allen Problemen und Schwierigkeiten.
Darüber hinaus steht für **dringende Notfälle** **außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Wochenenden und Feiertagen** ein Notdienst von Handwerkern zur Verfügung. Dieser Dienst sollte nur in ausgesprochenen Notfällen in Anspruch genommen werden. Die nachfolgenden Firmen sind teilweise nur für bestimmte Bezirke zuständig.

Öl-/Gasheizungsstörungen	
Firma HWT Hansen	04207–99 80
Klempner- und Sanitärarbeiten	
Firma Schlüter und Wellbrog	0420–987 89 90
Elektroinstallationen	
Firma Elektrotechnik Gruß	01777–357 77 78
Firma Niesmann	0163–669 19 35
Abflussverstopfungen	
Firma Rotek	391 71 4
Schlüsseldienst	
Firma Siegfried Pätsch (mit Rufweiterschaltung)	389 94 21

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

Waschsalon Leipziger Straße 52, 28215 Bremen

Öffnungszeiten Mo. – Do. 8.00 – 13.00 Uhr
und Mo. und Mi. auch von 13.30 – 16.30 Uhr
Telefon 350 91 16

Stand: Juli 2022

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt: Marc Bohn, Vorstandsvorsitzender der ESPABAU
ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG,
Meraner Straße 18, 28215 Bremen, Telefon 3 77 57-0

Redaktion und Copyright: Marc Bohn
Gestaltung: arneolsen.de|*sign*
Text: Catrin Frerichs und Manfred Eisinger
Fotos: örg Sarbach S. 1, 2, 5, 12, 16, 17, 18, 19; shutterstock S. 15, 21, 22
Druck: müllerditzen GmbH; Auflage: 7400

Klimaneutral Druckprodukt ClimatePartner.com/11281-2112-1001

FSC MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C018803

SPAREN

Spareinlagen		
Kündigungsfrist	**Zinsatz bisher**	**neu**
3–monatige	0,100 %	0,050 %
1–jährige	0,100 %	0,050 %
2–jährige	0,150 %	0,100 %
4–jährige	0,200 %	0,150 %

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

Spareinlagen in Form von Sparurkunden		
Zinsfestschreibungszeit	**Zinsatz bisher**	**neu**
12 Monate	0,150 %	0,060 %
24 Monate	0,200 %	0,150 %
36 Monate	0,300 %	0,200 %
48 Monate	0,600 %	0,250 %
60 Monate	1,000 %	0,500 %

ab Nennwert € 500,00
Kündigungssperrfrist: 6 Monate
Kündigungsfrist: 3 Monate

Stand: 1. Oktober 2021

KINDER-RÄTSEL

Für unsere Mitglieder unter 13 Jahren heißt es jetzt wieder: Fehler finden, Bilderrätsel ausschneiden und einsenden an ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen. Vergesst nicht, eure Anschrift auf den Briefumschlag zu schreiben. Einsendeschluss ist der 15. September 2022.

Alle Einsenderinnen und Einsender, die zehn Fehler gefunden haben, kommen in die Lostrommel. Die fünf glücklichen Gewinnerinnen und Gewinner erhalten jeweils einen Gutschein über 30 Euro. Einzulösen im Spiel- und Schreibwarengeschäft Sanders in Findorff. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.
Viel Erfolg beim Suchen!

Hilfe beim Streit unter Nachbarn

Manchmal geht es um das Putzen des Treppenhauses, ein anderes Mal um einen schiefen Blick, oft geht es um Lärm. Leben in Nachbarschaften kann schnell zu Konflikten führen, denn in Hausgemeinschaften treffen verschiedene Bedürfnisse und Werte aufeinander. Damit kennen sich Michael Stein und Dr. Kirsten Gieseler gut aus. Sie führen ein Büro für Konfliktmanagement in der Rembertistraße 9 in Bremen. Seit 2006 arbeiten sie auch für die Wohnungsgenossenschaft ESPABAU.

Dr. Kirsten Gieseler, Jahrgang 1968, ist Juristin und Mediatorin. Ihr Kollege Michael Stein, Jahrgang 1971, ist Sozialpädagoge und Mediator. Menschen leben in Beziehungen, dabei kommunizieren sie miteinander. »Oft fühlen sie sich ungerecht behandelt oder in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt«, sagt Michael Stein. In Wohnhäusern mit mehreren Parteien schwappen die Geräusche der Nachbarn automatisch in die eigene Intimsphäre hinein. Da sind zum Beispiel die Kinder aus der Wohnung nebenan, die schon früh am Morgen laut toben und spielen. Das dürfen sie zwar, solange sie es nicht in der Nachruhe tun – aber für jemanden, der eine Nachtschicht hinter sich hat und gern ausschlafen würde, ist das nicht leicht zu aktzeptieren. Oder da ist die Nachbarin von gegenüber, der jedes Wochenenden bei offenen Fenstern laute Partys feiert.

In solchen Momenten fällt es schwer, den Nachbarn anzusprechen und dabei die richtigen Worte zu finden. Gefühle spielen mit hinein wie Hilflosigkeit und Wut. »Aus einer Kleinigkeit können sich massive Nachbarschaftsstreits entwickeln«, berichtet Michael Stein. Dann könne es so weit kommen, dass keiner mehr Lust hat, eine Lösung zu finden und jeder auf der eigenen Position verharrt.

Damit es gar nicht erst dazu kommt, gibt es bei ESPABAU eine Abteilung für Beschwerden. Dorthin können sich Mieterinnen und Mieter wenden, wenn der Hausfrieden gestört oder es zu sonstigen Streitereien gekommen ist. Manche Wogen kann ESPABAU glätten – es gibt schließlich ein Mietrecht, auf das man sich berufen kann. Aber manchmal kann es hilfreich sein, einen neutralen Dritten einzuschalten. »Es geht darum, dass sich alle im Haus wohlfühlen sollen. In den Fällen, in denen ESPABAU nicht Partei ergreifen kann, kommen wir ins Spiel«, erläutert Michael Stein. Er und seine Kollegin Dr. Kirsten Gieseler helfen auch, wenn Mietzahlungen ausstehen, Mieterinnen und Mieter Sucht- oder psychische Probleme haben oder nach dem Tod des Ehepartners den »Papierkram« nicht mehr allein bewältigen können.

Tipps für eine bessere Kommunikation

Dem anderen keine Vorwürfe machen
Lieber mit einer Frage beginnen
Ich-Sätze formulieren (»Ich habe eine Frage«, »Mir ist aufgefallen«)
Sätze vermeiden, die ein »immer« oder »nie« beinhalten
Neugierig und offen bleiben
Nicht auf Positionen verharren

ESPABAU gratuliert

95. Geburtstag

Waltraud Holtzmann
Hildegard Binge

90. Geburtstag

Günter Schulz
Sieglinde Risto
Irmgard Facklam
Ursula Vahldieck
Siegfried Jehnich
Horst Elias

85. Geburtstag

Manfred Böhnke
Irmgard Nölke
Hilke Bohn
Rudolf Otto Buchholtz
Helmuth Schubert
Irina Götz
Ingrid Nims
Inge Thonesen-Muche
Siegfried Dreher
Ingrid Osthoff
Gitti Behbahani-Remlein
Günter Graf
Hildegard Krafft
Edith Nolting
Helmut Neugebauer

Marianne Kieselhorst
Reinhard Boehnke
Lydia Klonz
Ursula Bode
Ingrid Scheper
Sigrid Czub
Horst Kraatz
Hermann Aap

80. Geburtstag

Mouldi Nefzi
Sevket Sahin
Heiko Preuss
Thea Danz
Barbara Bartsch
Rosemarie Schaefer
Renate Stein
Manfred Hasemann
Karin Jürgenbering
Louay Massri
Renate Müller
Frauke Besuden
Marion Pophusen
Ruth Ott
Dieter Feldhaus
Irmtraut Paschke
Lieselotte Kogge
Rolf Hutengs

Harald Senne
Hannelore Jaszewski
Renate Lülker
Uwe-Hubertus Jettka
Monika Krebs
Ursula Netta
Dieter Sleur
Klaus Ackert
Irmgard Mindermann
Helmut Simon

60 Jahre Mitgliedschaft

Gerhard Liedtke
Klaus Bensch
Günter Kampmeier
Wolfgang Klausen
Karl-Heinz Paschke
Joachim Hinz
Gerhard Klebs

50 Jahre Mitgliedschaft

Werner Schmidt

Abfluss verstopft?
ROTEK - Kanal- und Rohrreinigungstechnik

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

Kanalausfräsungen
Hochdruckspülung
Kanaluntersuchung mittels Kanalrohrfernsehanlage
Klärgrubenabfuhr
Fettabscheiderreinigung
Pumpensumpfreinigung
Kanal-Ortungstechnik mittels Hochfrequenz-signal und Tiefen-bestimmung

Wilh. Wilke & Söhne GmbH seit 1901
Erfahrung für die Zukunft

Unser Name „Handwerker-Fachfamilie" steht für Qualität, fachlich kompetente Beratung und Zuverlässigkeit. Unsere Schwerpunkte sind Mauer- u. Fliesenarbeiten im Zuge von Sanierungen, Renovierungen u. Modernisierungen, ebenfalls An-, Um- und Ausbauarbeiten. Auch Abwasserkanäle werden in Zusammenarbeit mit Klempnern saniert. Unsere langjährigen und gut geschulten Mitarbeiter sind wie unsere Geschäftspartner ein wichtiger Bestandteil in unserem seit 1901 familiär geführten Unternehmen.

Hans-Bredow-Str. 47 • 28307 Bremen • Tel.: 0421 4387643 Fax 0421 4387642
info@die-handwerker-fachfamilie.de www.die-handwerker-fachfamilie.de

kathmann
Bauunternehmung

75 JAHRE Kathmann

Rohbau
Schlüsselfertiges Bauen
Sanierung
Renovierung
Modernisierung

Bernhard Kathmann Bauunternehmung
GmbH u. Co. KG
Westerstraße 93
28199 Bremen
0421 – 59 50 40
info@kathmann-bau.de
www.kathmann-bau.de

Lübkemann
Tischlerei · Bauelemente
Türen · Kunststofffenster
Kundendienst
Syker Str. 14a
27321 Emtinghausen
Tel 04295 / 1204
Fax 04295 / 695278
luebkemannbau@web.de

HP MEYER
MALEREIBETRIEB GmbH
Haus-, Wohnungs-, Bürorenovierungen
Fassadenwärmedämmung | Fußbodenbeläge
Admiralstraße 21 | 28215 Bremen
Tel. 0421 - 35 14 70 | Fax 0421 - 35 60 150
info@maler-hp-meyer.de | www.maler-hp-meyer.de

seit 1925
Bernhard Siems GmbH
28757 Bremen
Büro + Betrieb:
Bahnhofstr. 21
28790 Schwanewede
Tel.: 0421-662121 / 652487
Fax: 0421-653851
Zimmerei • Gerüstbau • Trockenbau
www.zimmerei-siems.de • Email: info@zimmerei-siems.de