ESPABAU

# Geschäftsbericht 2022

ESPABAU

# Geschäftsbericht 2022

**ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG**
Mitglied im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
Sitz der Genossenschaft: Meraner Straße 18, 28215 Bremen
Postfach 15 05 31, 28095 Bremen
Telefon (0421) 377 57-0
Telefax (0421) 377 57-477
E-Mail: mail@espabau.de
www.espabau.de

Gründungsjahr 1893
Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen GnR 326 HB



# Organe der Genossenschaft

## Vorstand

**Bohn, Marc**
*Vorsitzender*

**Focke, Dieter**

## Aufsichtsrat

**Behrens, Thomas**
*Vorsitzender*

**Carstens, Heiko**
*stellv. Vorsitzender*

**Bohlmann, Dirk**
*stellv. Schriftführer*

**Sauer, Dominic**
*bis 23.06.2022*

**Siebe, Ralf**

**Grote, Uwe**
*Schriftführer*

**Döhrmann, Ulf**

**Lankenau, Flora**
*ab 23.06.2022*

**Dohrmann, Elke**
*ab 23.06.2022*

**Lindemann, Ralf**
*ab 23.06.2022*

# Vertreter (nach Wahlbezirken unterteilt)

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

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

(Stand: 13.03.2023)

# Nachruf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 89 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges Mitglied

Frau

## Elfriede Zagermann

welche im Alter von 97 Jahren verstarb.
Frau Zagermann war seit vielen Jahren Mitglied und wohnte insgesamt 58 Jahre in einer unserer Genossenschaftswohnungen.

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

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

# BERICHT DES VORSTANDES
# über das Geschäftsjahr 2022

Die Wohnblöcke in der Halberstädter Straße 18–28 hat ESPABAU umfangreich saniert und aufgestockt. Klinkerfassaden und moderne Eingangsbereiche werten die Gebäude auf.

# Lagebericht 2022

Lagebericht über das 129. Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

## 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

Mit Beschluss vom 24. Mai 2022 hat der Bremer Senat in seiner Sitzung entschieden, dass der qualifizierte Mietspiegel in der Hansestadt bis zum 1. Januar 2024 eingeführt werden soll. Die Etablierung in Bremen wurde von verschiedenen Vertreterinnen und Vertretern aus der bremischen Verwaltung sowie mit Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes erarbeitet. Dabei wurde Bezug auf den Bremischen Wohnungsmarkt und die gesetzlichen Vorgaben (§ 558d Abs. 1 BGB) genommen.

Die Einwohnerzahl ist in Bremen im Vergleich zum Vorjahr um circa 0,53 Prozent gestiegen. Sie liegt bei circa 565.000 Personen (Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Bremen, drittes Quartal 2022). Im Allgemeinen kann Deutschland einen starken Zuwachs von Einwohnern verzeichnen. Laut dem Statistischen Bundesamt liegt dies vor allem an dem Ukrainekrieg. Etwa 750.000 Ukrainerinnen und Ukrainer sind den Statistikern zufolge vor dem russischen Angriffskrieg nach Deutschland geflohen. Daher kamen rund eine halbe Million Menschen im ersten Halbjahr 2022 in die Bundesrepublik – sieben Mal mehr als im gleichen Zeitraum 2021.

Rückblickend hat die ESPABAU Bremen eG früh genug agiert und konnte daher vielen ukrainischen Geflüchteten ein neues Zuhause schaffen. Dank der Übersetzerinnen und Übersetzer sowie des Engagements vieler freiwilliger Helferinnen und Helfer ist eine reibungslose Wohnungsvermietung zustande gekommen.

Laut dem Marktbericht des Gutachterausschusses Bremens lag die durchschnittliche Quadratmetermiete in Bremen im Jahr 2022 über alle Stadtlagen, Baujahresgruppen und Mietflächengrößen bei 7,90 EUR/m² (Nettokaltmiete in EUR). Im direkten Vergleich zur entsprechenden Datenbasis aus 2021 entspricht dies einer Steigerung von rund 4,5 Prozent.

Im Durchschnitt lag der Mietpreis pro Quadratmeter bei der ESPABAU Bremen eG im Sommer 2022 bei 6,30 EUR/m². Bei dieser Ermittlung wurden ebenfalls alle Stadtlagen, Baujahresgruppen und Mietflächengrößen des Bestandes berücksichtigt. Damit liegen wir deutlich unterhalb des genannten Mietpreises Bremens und können somit weiterhin bezahlbaren und attraktiven Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung stellen.

### Was ist geförderter Wohnungsbau?

*Die Mieten in den Städten steigen zum Teil rasant an. Für manche Menschen ist es schwierig, geeignete und bezahlbare Wohnungen zu finden. Betroffen sind häufig kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende, Ältere oder Menschen mit Beeinträchtigung. Um Haushalte mit geringem Einkommen zu unterstützen, gibt es den staatlich geförderten Bau von Wohnungen. Um diese mieten zu können, benötigen Haushalte mit geringem Einkommen einen Wohnberechtigungsschein (B-Schein).*

*Im Wohnraumförderungsgesetz ist für alle Bundesländer klar geregelt, wann und wie viel sozialer Wohnraum gefördert werden kann oder muss. Bei Neubauten und Modernisierungen, die auf Grundstücken entstehen, die von der Stadt Bremen verkauft wurden, ist ein Anteil von 30 Prozent Sozialwohnungen verpflichtend. Das gleiche gilt, wenn auf bestehenden Flächen neues Baurecht geschaffen wird – zum Beispiel, wenn sich ein Bebauungsplan ändert und aus Industriegebieten Wohngebiete werden. Sozialwohnungen sind für 30 Jahre an die Miethöhe gebunden, die der Gesetzgeber vorschreibt. Erst dann können sie zu regulären Marktpreisen angeboten werden.*

Mit Stand 31. Dezember 2022 bewirtschaftete die ESPABAU noch 462 preisgebundene Wohnungen. Dieser Bestand wird sich in 2023 um 112 Wohnungen verringern, weil die Förderung und die damit verbundene Belegungsbindung ablaufen. Die weiteren Planungen sehen im Moment nicht vor, dass die ESPABAU – auch der schwierigen Grundstückslage in Bremen geschuldet – neuen sozial geförderten Wohnraum erstellen wird.

Wir werden uns aber nicht dem Neubau dieser Wohnungen verschließen, da es zur Kernkompetenz einer Wohnungsbaugenossenschaft gehört, eben für alle Menschen günstigen Wohnraum zu schaffen und vorzuhalten. Sollte die ESPABAU keine neuen geförderten Wohnungen erstellen können, wird die Anzahl der geförderten Wohnungen bis 2034 auf null abgeschmolzen sein.

## 1.3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 konnten wir unsere dreijährige Bautätigkeit mit der Fertigstellung der Halberstädter Straße 18–28 in diesem Quartier abschließen. Wir haben die sechs Hauseingänge modernisiert und nochmals 10 neue Staffelgeschosswohnungen gebaut. Damit endet unser bislang größtes Bauprojekt in Findorff.

Ein weiteres Modernisierungsprojekt stellten wir in der Hermann-Fortmann-Straße 12–14 in Bremen-Nord fertig. Besonders erwähnenswert ist die Umstellung der Beheizung. Das Objekt wird zukünftig mit einer Luftwärmepumpe beheizt. Den Strom für diese Anlage beziehen wir aus einer ebenfalls neu installierten Photovoltaikanlage.

Unsere Genossenschaft investierte im Berichtsjahr 2022 über TEUR 9.606,0 in Modernisierungen der Gebäude, Dachgeschossausbauten sowie Staffelgeschosswohnungen. Ebenso wurde für die laufende Instandhaltung aus Fremdleistungen ein Betrag von TEUR 2.915,0 (davon TEUR 257,1 aus Versicherungsschäden) aufgewendet.

### Ausblick

Im Jahr 2023 konzentrieren wir uns auf unsere Objekte in Hemelingen und Woltmershausen. In der Ahlringstraße 17–19 werden wir das Mehrfamilienhaus einer energetischen Komplettmodernisierung unterziehen. Das gesamte Objekt soll gleichzeitig modern und zukunftsfähig gestaltet werden. Die veranschlagten Modernisierungskosten liegen bei circa TEUR 675,0.

Die beiden Hauseingänge Am Gaswerk 7/9 und 11 werden ebenfalls für circa TEUR 1.100,0 eine energetische Modernisierung erfahren. Genau wie in der Ahlringstraße werden auch dort die Fassade, das Dach und die Heizungstechnik umfangreich modernisiert.

Um die Bestandsobjekte weiterhin in gutem Zustand zu erhalten, werden wir auch im Jahr 2023 – wie bereits im Vorjahr – viel in die laufende Instandhaltung investieren.

## 1.4. Spareinlagen

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Spareinlagenbestand um TEUR 11.994,8 reduziert. Zum Ende des Berichtzeitraums beträgt er TEUR 101.354,9. Die extrem hohe Inflation bremst Deutschlands Sparer aus. Davon betroffen sind nicht nur Geringverdienende, sondern auch Erwerbstätige, die mittlere Einkommen beziehen. Es bleibt abzuwarten, ob aufgrund der im letzten Quartal des Jahres mehrfachen Anhebung des Leitzinssatzes durch die Europäische Zentralbank das Sparen für unsere Mitglieder wieder attraktiver wird. Letztmalig wurden unsere Zinssätze am 15. Oktober 2022 angepasst. Eine weitere Erhöhung ist für Anfang 2023 geplant.

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 2022 wurde eine durchschnittliche Verzinsung von 0,46 Prozent ermittelt (Vorjahr: 0,67 Prozent).

## 1.5. Genossenschaftsanteile

In diesem Jahr verzeichneten wir einen Zugang von insgesamt 3.163 Geschäftsanteilen. Dem gegenüber steht ein Abgang von insgesamt 4.674 Anteilen. Der Abgang ergibt sich unter anderem aus 3.098 aufgekündigten Anteilen und 832 freiwillig gekündigten Anteilen. Die gesamte Anzahl der Geschäftsanteile ist im Berichtsjahr um 1.511 Anteile gesunken, wodurch sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder auf TEUR 25.182,8 (Vorjahr: TEUR 25.577,2) vermindert hat.

Verglichen zum Vorjahr können wir einen deutlichen Anstieg der gezeichneten Anteile verzeichnen. Ursache hierfür könnte der Vorstandsbeschluss vom 28. Januar 2022 zur Anhebung der Anteile von maximal 10 auf 20 Anteile sein. Des Weiteren stellen wir fest, dass viele Aufkündigungen von Kapitalanlegern zum 31. Dezember 2022 vorliegen.

Bezugnehmend auf die Zugänge in 2022 ist folgendes festzustellen: Es gab 303 Zugänge an Neumitgliedern, die einen Zuwachs von 3.163 Anteilen ausmachen. Davon sind 1.671 als weitere Anteile gezeichnet worden.

## 1.6. Unternehmensentwicklung

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 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) 2022 | IST (TEUR) 2022 | IST (TEUR) 2021 |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen | 16.568,0 | 16.588,2 | 16.092,1 |
| Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen | 2.809,5 | 2.915,0 | 2.879,5 |
| Zinsaufwendungen | 1.464,2 | 1.335,6 | 1.386,6 |
| Jahresüberschüsse | 2.262,9 | 792,6 | 2.654,0 |

Die Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich den Erlösschmälerungen haben sich insgesamt gegenüber dem Plan um TEUR 20,2 erhöht. Die Sollmieten für Wohnungen sind um TEUR 424,6 angestiegen. Die jährlich geplante Mieterhöhung nach der Zielmietenberechnung bei Neuvermietungen – aus dem Finanz- und Wirtschaftsplan in Höhe von TEUR 156,6 – wurde erreicht.

Gegenläufig haben sich die Erlösschmälerungen negativ auf die Planung ausgewirkt. Diese wurden nach der aktuellen Entwicklung des Jahres 2021 (2,75 Prozent) zuzüglich eines Risikoaufschlags mit 3,0 Prozent in TEUR 560,9 für die Planung berücksichtigt. Die Erlösschmälerungen belaufen sich für das Jahr 2022 auf TEUR 687,7 (Vorjahr: TEUR 615,9) und sind somit um TEUR 126,8 höher als geplant angefallen, was im Wesentlichen auf ein leerstehendes Gewerbe in der Bremer Innenstadt zurückzuführen ist.

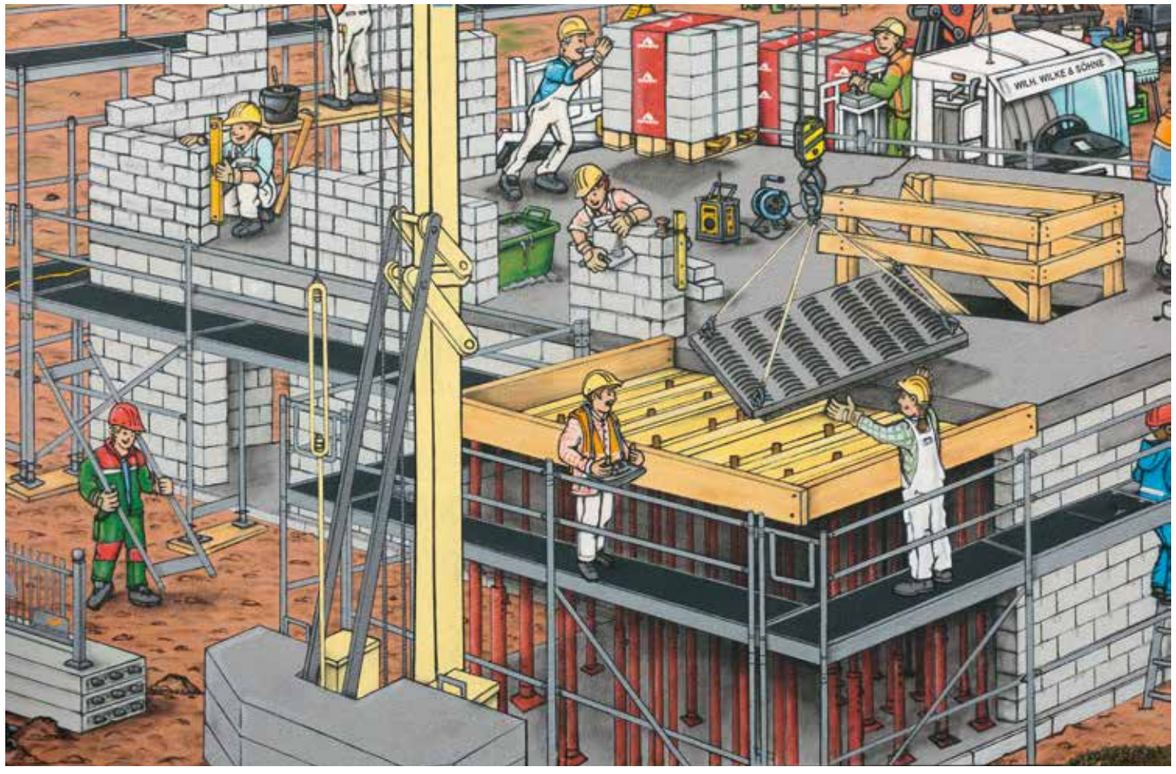
Die Aufwendungen für Instandhaltungen durch Fremdfirmen sind im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 105,5 höher ausgefallen als im Finanz- und Wirtschaftsplan (Stand: März 2022) angesetzt. Der Grund hierfür sind die deutlich angestiegenen Baukosten sowie Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Planansatz für das Jahr 2022 um TEUR 128,6 niedriger ausgefallen. Auch der Spareinlagenbestand liegt mit TEUR 3.995,0 unter dem Planansatz. Auch die tatsächlich durchschnittliche Verzinsung von 0,43 Prozent gegenüber dem in der Planung zugrunde gelegten Zinssatz von 0,7 Prozent ist geringer ausgefallen. Im Gegensatz dazu sind die Zinsaufwendungen aufgrund weiterer aufgenommener  Darlehen von insgesamt TEUR 12.000,0 gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Grund hierfür ist, dass die Europäische Zentralbank die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach angehoben hat, mit dem Ziel, die gegenwärtig hohen Inflationsraten einzudämmen. Die Zinssätze für Darlehen mit einer Zinsbindung von zehn Jahren von 0,76 Prozent (Stand: 01.01.2022) sind auf 3,95 Prozent am 15.10.2022 gestiegen.

Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Planansatz von TEUR 2.262,9 deutlich geringer ausgefallen und beträgt aktuell TEUR 792,6. Maßgeblich wurde das Jahresergebnis durch die hohen Kursverluste der Wertpapierdepots mit einer Bewertungsabschreibung von TEUR 1.382,4 negativ beeinflusst. In der Planung wurden TEUR 150,0 berücksichtigt, und somit wurde mit einer höheren Rendite gerechnet. Die starken Kursverluste sind vor allem bedingt durch politische Unsicherheiten, die Energiekrise und eine zusätzliche Lieferkettenproblematik. Diese Faktoren führten dazu, dass die Inflation in 2022 sehr stark angestiegen ist und die Notenbanken die Leitzinsen in 2022 deutlich erhöht haben. Solch eine Erhöhung der Marktzinsen führt vor allem bei festverzinslichen Wertpapieren zu Kursverlusten.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft im Berichtsjahr jedoch positiv.

**Fassadenmalerei in Findorff: Das Wandwimmelbild an der Eickedorfer Straße/Ecke Herbststraße war ein Geschenk der Handwerker zum 125-jährigen Bestehen der ESPABAU. Geschaffen hat es der Künstler Claus Lumma.**



# 2. Wirtschaftsbericht

## Bestand der bewirtschafteten Einheiten zum 31. Dezember 2022

| | | |
|---|---|---|
| **3.237** | **Wohnungen** | |
| **3** | **Wohnheime** | 30 Plätze / Ansbacher Straße 18, Bremen-Findorff<br>23 Plätze / Halmerweg 6, Bremen-Gröpelingen<br>55 Plätze / Stolzenauer Straße 30–32, Bremen-Hastedt |
| **649** | **Garagen** | |
| **72** | **gewerbliche Räume** | |
| **7** | **eigengenutzte Einheiten** | |

| | ZUGANG |
|---|---|
| **10** | **Dachgeschosswohnungen** (durch Aufstockung)<br>Halberstädter Straße 18–28, Bremen-Findorff |

| | ABGANG |
|---|---|
| **2** | **Wohnungen** (wegen Wohnungszusammenlegung)<br>Thielenstraße 22+24, Bremen-Findorff |
| **1** | **Wohnung** (wegen Büroerweiterung)<br>Meraner Straße 18, Bremen-Findorff |

Zum Jahresende haben wir einen Bestand von insgesamt 3.237 Wohnungen und somit im Vergleich zum Vorjahr eine kleine Erhöhung auszuweisen. Diese resultiert aus weiteren Investitionen, wodurch wir zehn neue Dachgeschosswohnungen in Bremen-Findorff geschaffen haben. Drei Wohnungen sind bedingt durch Wohnungszusammenlegungen sowie Büroerweiterung aus unserem Bestand abgegangen.

Insgesamt sind im Geschäftsjahr TEUR 9.479,4 (Vorjahr: 13.657,0) in energetische Maßnahmen und Wohnungssanierungsprojekte, Dachgeschossausbauten sowie Wohnungszusammenlegungen geflossen.

Des Weiteren wurden für Instandhaltungsmaßnahmen (inklusive Versicherungsschäden) – ausgeführt durch Fremdfirmen – insgesamt TEUR 2.915,0 (Vorjahr: TEUR 2.879,5) aufgewendet. Dieses bewirkt einen Aufwand von 14,39 EUR/m² (Vorjahr: 14,34 EUR/m²). Eigene Instandhaltungsmaßnahmen sind in Höhe von TEUR 593,4 (Vorjahr: TEUR 490,9) festzustellen und zeigen einen Aufwand von 2,93 EUR/m² (Vorjahr: 2,45 EUR/m²).

Als Leerstand aus der Vermietung sind 82 Wohnungen (Vorjahr: 99 Wohnungen) festzustellen, welche zum Teil aber Anfang 2023 vermietet werden konnten. Die Leerstandsquote ist somit von 3,1 Prozent auf 2,5 Prozent gesunken. 44 leestehende Wohnungen sind auf Modernisierungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen. Als echter Leerstand verbleiben 38 Wohnungen.

Zum Jahresende konnten zudem 280 Wohnungswechsel festgestellt werden, was einer Fluktuationsquote von 8,7 Prozent entspricht.

### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist durch folgende Eckdaten geprägt:

| Vermögensstruktur | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 193.959,1 | 89,9 | 189.895,0 | 88,1 |
| Finanzanlagen | 59,7 | 0,0 | 66,4 | 0,0 |
| mittelfristige Aktiva | 206,6 | 0,1 | 141,1 | 0,1 |
| kurzfristige Aktiva | 21.427,9 | 10,0 | 25.481,8 | 11,8 |
| Gesamtvermögen | 215.653,3 | 100,0 | 215.584,3 | 100,0 |

| Kapitalstruktur | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Eigenkapital | 53.121,1 | 24,6 | 52.804,3 | 24,5 |
| Fremdkapital lang- und mittelfristig | | | | |
| Dauerschulden und Rentenverpflichtung | 51.218,9 | 23,8 | 41.047,8 | 19,1 |
| mittelfristige Rückstellungen | 44,0 | 0,0 | 49,6 | 0,0 |
| Spareinlagen | 91.219,4 | 42,3 | 102.014,7 | 47,3 |
| übrige mittelfristige Passiva | 213,0 | 0,1 | 221,9 | 0,1 |
| kurzfristige Passiva | 19.836,9 | 9,2 | 19.446,0 | 9,0 |
| Gesamtkapital | 215.653,3 | 100,0 | 215.584,3 | 100,0 |

Das Anlagevermögen ist gegenüber dem Vorjahr von 88,1 Prozent der Bilanzsumme auf 89,9 Prozent angestiegen. Den Schwerpunkt des Anlagevermögens bilden mit 91,3 Prozent die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Auf der Vermögensseite haben sich die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen bei Abschreibungen von TEUR 5.479,2 und einem Abgang (Verkauf) von TEUR 36,8 durch Investitionen von TEUR 9.538,4 um TEUR 4.064,1 erhöht. Dies geschah vorrangig durch Modernisierungen, Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und energetischen Haussanierungen.

Das kurzfristige Umlaufvermögen beträgt 10,0 Prozent von der Bilanzsumme und hat sich gegenüber dem Vorjahr (11,8 Prozent) um 15,9 Prozent verringert. Die Abnahme von TEUR 4.053,9 bei dem kurzfristigen Umlaufvermögen beruht hauptsächlich auf den Buchwertverlusten der Wertpapierdepots von TEUR 1.927,7 sowie der Abnahme der Guthaben bei Kreditinstituten um TEUR 2.813,5. Sparguthaben eines Großkunden in Höhe von TEUR 3.000,0 waren im Januar 2022 fällig geworden, was sich auch in der Kapitalstruktur widerspiegelt. Gegenläufig ist unter den sonstigen Vermögensständen eine Forderung in Höhe von TEUR 320,0 aus zugesagten Fördermitteln festzustellen, die eine Zunahme bewirkt.

Auf der Kapitalseite ist zum 31. Dezember 2022 der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr von 24,5 auf 24,6 Prozent gestiegen. Die Erhöhung des Eigenkapitals setzt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 792,6 dem Abgang von TEUR 521,5 anlässlich der Dividendenzahlung für das Vorjahr sowie einer leichten Zunahme des Geschäftsguthabens um TEUR 45,7 zusammen.

Die Dauerschulden sind im Vergleich zum Vorjahr (9,0 Prozent) um 24,8 Prozent angestiegen – enthalten sind Valutierungen in Höhe von TEUR 12.000,0 und planmäßige Tilgungen von TEUR 1.903,6. Einen Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spareinlagen mit 64,0 Prozent (Vorjahr: 71,2 Prozent). Von den Spareinlagen wurden 10 Prozent der kurzfristigen Passiva zugeordnet und haben insgesamt im Verhältnis zu den Verbindlichkeiten einen Anteil von 53,6 Prozent.

Die Vermögenslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen.

**Spareinrichtung**

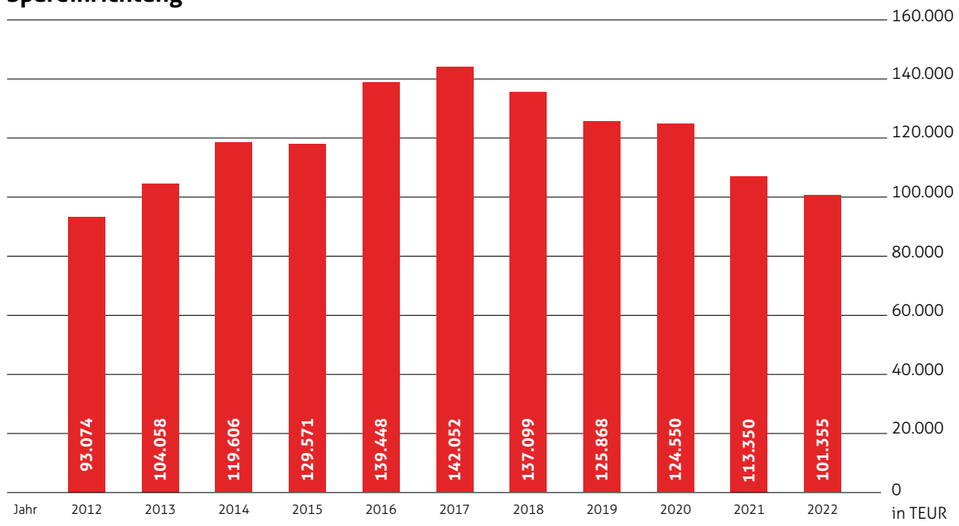



Diagramm: Gesparte Gelder

## 2.2. Finanzlage

Aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung, die gemäß DRS 21 erstellt wurde, lässt sich die Veränderung unseres Finanzmittelbestandes sehr gut erkennen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.164,9. Er reichte mit einer Höhe von TEUR 9.822,3 auch im Berichtsjahr 2022 aus, um die regelmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen von TEUR 2.699,0 zu decken sowie die Ausschüttung der Dividende von 2,0 Prozent an unsere Mitglieder auszuzahlen. Der restliche Cashflow von TEUR 6.601,9 konnte unter anderem für weitere Investitionen verwendet werden.

Auch in 2022 erfolgten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 9.453,2. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist maßgeblich hiervon beeinflusst. Diese Investitionen ermöglichen uns jedoch, unseren Mietern stets einen modernen und den energetischen Anforderungen zeitgemäßen Standard zu bieten. Um dieses zu finanzieren, konnte ein großer Teil des operativen Cashflows verwendet werden.

Weiterhin erfolgten der geplante Abbau der Spareinlagen in Höhe von TEUR 12.459,1 und gegenteilig hierzu – wie auch bereits im Vorjahr – zusätzliche Darlehensvalutierungen von TEUR 12.000,0. Diese Ansätze hatten großen Einfluss auf den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.

Der Bestand unserer Finanzmittel hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.813,4 reduziert.

Aufgrund regelmäßiger Einnahmen aus Nutzungsgebühren sowie laufender Liquiditätsplanung, wird die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch weiterhin gegeben sein.

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

| KAPITALFLUSSRECHNUNG<br>Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung | Geschäftsjahr 2022<br>TEUR | <br>TEUR | Vorjahr 2021<br>TEUR | <br>TEUR |
|---|---|---|---|---|
| **Jahresüberschuss** | | **792,6** | | **2.654,0** |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 5.435,6 | | 5.185,9 | |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 1.380,9 | | 82,8 | |
| Zunahme (+) / Abnahme der langfristigen Rückstellungen (-) | -5,6 | | -4,9 | |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 1,1 | | 1,2 | |
| Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -20,9 | | -197,4 | |
| Erträge aus abgegrenzten Baukostenzuschüssen | -6,6 | | -6,7 | |
| Zinsanteil an der Rentenverpflichtung | 101,5 | 6.886,0 | 43,3 | 5.104,2 |
| **A Cashflow nach DVFA/SG*** | | **7.678,6** | | **7.758,2** |
| Zunahme (+) / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (-) | 159,5 | | -11,0 | |
| Zunahme (+) / Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens (-) | -37,8 | | 0,0 | |
| Zunahme der sonstigen Aktiva (-) / Abnahme der sonstigen Aktiva (+) | -132,5 | | -449,9 | |
| Abnahme der sonstigen Passiva (-) / Zunahme der sonstigen Passiva (+) | 1.532,3 | | -408,0 | |
| Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-) | 1.022,5 | | 1.132,1 | |
| Sonstige Beteiligungserträge | -42,2 | | -56,3 | |
| Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-) | 0,2 | | 167,3 | |
| Ertragsteuerzahlungen | -358,3 | 2.143,7 | -475,0 | -100,8 |
| **B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | | **9.822,3** | | **7.657,4** |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | | -10,0 | | -18,7 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | | 59,6 | | 370,9 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | | -9.848,4 | | -14.070,6 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | | 6,7 | | 0,0 |
| Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Wertpapieren | | 546,8 | | 1.615,5 |
| Erhaltene Zinsen | | 201,2 | | 227,7 |
| Erhaltene Dividenden | | 42,2 | | 56,3 |
| **C Cashflow aus der Investitionstätigkeit** | | **-9.001,9** | | **-11.818,9** |
| Veränderung der Geschäftsguthaben | | 45,7 | | -756,0 |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen | | 12.000,0 | | 5.000,0 |
| Planmäßige Tilgungen | | -1.930,4 | | -1.639,1 |
| Veränderung der Spareinlagen | | -12.459,1 | | -11.954,6 |
| Gezahlte Zinsen | | -768,6 | | -588,1 |
| Auszahlung der Dividenden | | -521,4 | | -665,1 |
| **D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** | | **-3.633,8** | | **-10.602,9** |
| **E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)** | | **-2.813,4** | | **-14.764,4** |
| **F Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes** | | | | |
| Flüssige Mittel am Ende des Jahres | | 1.682,5 | | 4.495,9 |

*) **DVFA/SG**
Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/ Schmalenbach-Gesellschaft

## 2.3. Ertragslage

| Betriebsergebnis-Rechnung | 2022<br>TEUR | 2021<br>TEUR | Veränderungen<br>TEUR |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse aus | | | |
| der Hausbewirtschaftung | 22.332,6 | 21.673,1 | 659,5 |
| anderen Lieferungen und Leistungen | 173,0 | 168,6 | 4,4 |
| Bestandsveränderungen | 90,7 | 105,6 | -14,9 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 337,6 | 314,4 | 23,2 |
| **Gesamtleistung** | **22.933,9** | **22.261,7** | **672,2** |
| Sonstige Betriebserträge | 287,3 | 641,7 | -354,4 |
| **Betriebsleistung** | **23.221,2** | **22.903,4** | **317,8** |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | -8.061,3 | -7.803,8 | -257,5 |
| Personalaufwand | -3.844,6 | -3.757,8 | -86,8 |
| Abschreibungen | -5.479,2 | -5.185,9 | -293,3 |
| Sonstige Betriebsaufwendungen | -1.556,8 | -1.573,3 | 16,5 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -1.280,7 | -1.305,5 | 24,8 |
| Sonstige Steuern | -772,6 | -772,9 | 0,3 |
| **Betriebsergebnis** | **2.226,0** | **2.504,2** | **-278,2** |
| **Finanzergebnis** | **-1.413,4** | **195,9** | **-1.609,3** |
| **Operatives Ergebnis** | **812,6** | **2.700,1** | **-1.887,5** |
| **Neutrales Ergebnis** | **-19,9** | **121,1** | **-141,0** |
| **Ergebnis vor Steuern** | **792,7** | **2.821,2** | **-2.028,5** |
| Steuern vom Einkommen | -0,1 | -167,2 | 167,1 |
| **Jahresüberschuss** | **792,6** | **2.654,0** | **-1.861,4** |

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stellen den größten Anteil an der Gesamtleistung dar. Durch Neuvermietungen unserer Bestandswohnungen sowie neu geschaffenem Wohnraum sind die Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 567,9 gestiegen. Im Gegenzug sind jedoch die Erlösschmälerungen um TEUR 71,7 höher ausgefallen, da unter anderem ein Gewerbeobjekt nicht zu den geplanten Konditionen vermietet werden konnte. Insgesamt sehen wir aber eine positive Änderung der Gesamtleistung um TEUR 672,2.

Das Betriebsergebnis wurde maßgeblich von den deutlich angestiegenen Energiekosten beeinflusst. Die Betriebs- und Heizkosten bewirkten eine Erhöhung der Aufwendungen um TEUR 189,5. Die Abschreibungen auf unseren Wohnungsbestand sind um TEUR 266,5 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 289,7 und eine erhöhte Darlehenszinszahlung von TEUR 236,0. Infolgedessen verminderte sich das Betriebsergebnis zum Ende des Jahres um TEUR 278,2.

Die Verminderung des Finanzergebnisses resultiert insbesondere aus den notwendigen Bewertungsabschreibungen aus Wertpapiergeschäften in Höhe von TEUR 1.382,4.

Unter Berücksichtigung aller Veränderungen ist auch zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ein positiver Jahresüberschuss von TEUR 792,6 festzustellen.

Ein Wohnort zum Wohlfühlen: Geschützt von den drei Wohnblöcken in der Leipziger, Halberstädter und Dresdener Straße 8 ist ein weiträumiger Innenhof mit überdachtem Fahrradstellplatz entstanden.

# 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 noch moderate 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 hatte sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. In 2021 waren noch deutliche Einschnitte sowohl im sozialen Miteinander sowie auch im Wirtschaftsleben spürbar. Diese Situation hat sich 2022 deutlich entspannt. Die Aufhebung fast aller Schutzmaßnahmen zum Anfang des Berichtsjahres führte zu einer Erholung der Wirtschaft. Die Pandemie hatte dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Geschäftslage.

### Stockende Modernisierungen und höhere Baukosten

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 Berichtsjahr 2022 allerdings nicht überdeutlich gezeigt. Darüber hinaus müssen wir weiterhin mit einem Anstieg der Mietausfälle rechnen.

Die Börse hat sich negativ entwickelt, das zeigt sich überdeutlich in unserem Jahresergebnis. Wir hatten bereits mit erhöhten Abschreibungen gerechnet, jedoch nicht in diesem Ausmaß. Hintergrund dieser Entwicklung sind die drastischen Zinssteigerungen am Markt und der Kurswertverfall im Bestand der Anleihen bei den Wertpapieren mit deutlich niedrigerer Verzinsung. Die Kurswerte liegen derzeit unter dem Rückzahlungswert, die aber zur Fälligkeit der Anleihen zu 100 Prozent zurückgezahlt werden.

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. Dieses Szenario bleibt uns wegen der veränderten Wirtschaftslage durch die hohe Inflation erhalten.

Bei zukünftig auch moderat steigenden Mieten, einem moderaten Zinsniveau um die vier Prozent und angepasster Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnet die Genossenschaft auch für die kommenden Geschäftsjahre weiterhin mit Jahresüberschüssen. Diese fallen mittelfristig noch schwankend aus. Langfristig zeichnet sich indes eine stetig steigende Tendenz ab. Für das Spargeschäft gehen wir auch im kommenden Geschäftsjahr von einer geplanten, weiter abnehmenden Entwicklung aus, das sich auf dem Niveau auf rund 90 Millionen Euro einpendelt.

Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen. 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. Dieser Trend hat sich verstärkt. Eine höhere Bruttowarmmiete könnte 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.

Zu den befürchteten Versorgungsengpässen durch den Ukrainekrieg ist es bislang nicht gekommen. Darüber hinaus war mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen, die aber bei jetzigem Niveau keine Bedrohung darstellen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung, um die damit verbundenen Risiken identifizieren zu können. Der Vorstand reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Das beinhaltet auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Versorgungssicherheit in der Stromversorgung 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 von den Energieträgern Gas und Öl mildern. Die ESPABAU ist dabei, ihren Bestand zu begutachten und zu bewerten, um die Klimastrategie zielgerichtet auf die Dekarbonisierung auszuarbeiten. 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 2023) folgende Entwicklung:

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukrainekriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts weiterhin 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 Ukrainekrieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele. Denn: Die ESPABAU will sich weiterhin 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. Diese Indikatoren verstärken sich zusätzlich wegen der Flüchtlingsbewegung durch die Erdbeben in der Türkei und in Syrien.

### Dank gilt der Belegschaft

Die flexible und angemessene Reaktion auf alle Geschehnisse ist unser Schlüssel, die Krisen zu bewältigen. 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 Belegschaft ist der Garant, auch für die steigenden Herausforderungen der Zukunft gewappnet zu sein.

Aus der Pandemie wollten wir zur Normalität zurückzukehren, das ist uns zum größten Teil auch gelungen. Jetzt erwarten uns allerdings neue Herausforderungen durch die aktuellen Entwicklungen.

Unsere Genossenschaft hat in den vergangenen drei Jahren bewiesen, dass sie – trotz der Ausnahmesituation – gut aufgestellt ist, um schwierige Lagen zu meistern.

| Kennzahl | IST (TEUR) 2022 | PLAN (TEUR) 2023 | PLAN (TEUR) 2024 |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich Erlösschmälerungen | 16.588,2 | 16.876,4 | 17.126,2 |
| Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen | 2.915,0 | 2.930,0 | 2.960,0 |
| Zinsaufwendungen | 1.335,6 | 1.965,3 | 2.167,6 |
| Jahresüberschüsse | 792,6 | 1.408,4 | 1.193,5 |

Bremen, 03. April 2023

**ESPABAU**
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand



ESPABAU

# JAHRESABSCHLUSS
# für das Geschäftsjahr 2022

## Bilanz
## Gewinn- und Verlustrechnung

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

| 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 | 143.761,28 | 143.761,28 | 184.148,49 |
| | | | 184.148,49 |
| **II. Sachanlagen** | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 177.181.884,00 | | 172.804.358,89 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 14.959.396,35 | | 15.198.480,44 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 209.483,99 | | 209.483,99 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 227.560,25 | | 264.354,88 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 97.938,21 | | 69.604,52 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 976.383,46 | | 1.040.420,31 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 162.652,41 | 193.815.298,67 | 124.195,72 |
| | | | 189.710.898,75 |
| **III. Finanzanlagen** | | | |
| 1. Beteiligungen | 55.875,00 | | 62.603,37 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 3.802,00 | 59.677,00 | 3.802,00 |
| | | | 66.405,37 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | | **194.018.736,95** | **189.961.452,61** |
| **B UMLAUFVERMÖGEN** | | | |
| **I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** | | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 37.803,63 | | 0,00 |
| 2. Unfertige Leistungen | 5.559.751,43 | | 5.469.015,25 |
| 3. Andere Vorräte | 805.447,17 | 6.403.002,23 | 566.878,92 |
| | | | 6.035.894,17 |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 355.296,48 | | 277.981,34 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 31.318,72 | | 24.164,76 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 817.984,08 | 1.204.599,28 | 534.539,02 |
| | | | 836.685,12 |
| **III. Wertpapiere** | | | |
| Sonstige Wertpapiere | | 12.316.323,01 | 14.243.979,46 |
| **IV. Flüssige Mittel** | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.682.452,80 | 4.495.949,16 |
| **C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 5.343,12 | | 6.479,78 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 22.832,97 | 28.176,09 | 3.877,42 |
| | | | 10.357,20 |
| **BILANZSUMME** | | **215.653.290,36** | **215.584.317,72** |

| PASSIVA | Geschäftsjahr EUR | EUR | Vorjahr EUR |
|---|---|---|---|
| **A. EIGENKAPITAL** | | | |
| **I. Geschäftsguthaben** | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 907.660,00 | | 508.122,81 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 25.182.811,04 | | 25.577.239,54 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 216.320,00 | 26.306.791,04 | 175.760,00 |
| | | | 26.261.122,35 |
| **II. Ergebnisrücklagen** | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 3.886.000,00 | | 3.806.000,00 |
| – davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 80.000,00 (Vorjahr EUR 270.000,00) | | | |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 5.000.000,00 | | 5.000.000,00 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | | | |
| – davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres | 15.500.000,00 | 24.386.000,00 | 14.000.000,00 |
| eingestellt EUR 1.500.000,00 (Vorjahr EUR 2.500.000,00) | | | 22.806.000,00 |
| **III. Bilanzgewinn** | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 1.715.684,97 | | 1.353.179,99 |
| 2. Jahresüberschuss | 792.636,34 | | 2.653.967,96 |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 80.000,00 | 2.428.321,31 | 270.000,00 |
| | | | 3.737.147,95 |
| **Eigenkapital insgesamt** | | **53.121.112,35** | **52.804.270,30** |
| **B RÜCKSTELLUNGEN** | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 45.707,51 | | 149.533,72 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 778.670,70 | 824.378,21 | 624.781,55 |
| | | | 774.315,27 |
| **C VERBINDLICHKEITEN** | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 50.593.604,31 | | 40.497.183,94 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 625.297,03 | | 550.576,45 |
| 3. Spareinlagen | 101.354.875,17 | | 113.349.628,50 |
| 4. Erhaltene Anzahlungen | 6.457.141,86 | | 5.889.729,03 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 132.920,92 | | 110.240,00 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.996.155,16 | | 690.590,79 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 336.204,40 | 161.496.198,85 | 690.713,45 |
| | | | 161.778.662,16 |
| – davon aus Steuern EUR 110.077,23 (Vorjahr EUR 342.298,11) | | | |
| – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 15.202,64 (Vorjahr EUR 6.396,39) | | | |
| **D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** | | 211.600,95 | 227.069,99 |
| **BILANZSUMME** | | **215.653.290,36** | **215.584.317,72** |

# Gewinn- und Verlustrechnung

**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | Geschäftsjahr EUR | EUR | Vorjahr EUR |
|---|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 22.283.279,46 | | 21.658.552,16 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 172.977,78 | 22.456.257,24 | 168.584,30 |
| | | | 21.827.136,46 |
| 2. Bestandsveränderungen | | | |
| a) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 5.469.015,25 | | 5.363.427,71 |
| b) Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 5.559.751,43 | 90.736,18 | 5.469.015,25 |
| | | | 105.587,54 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 337.568,48 | 314.367,12 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 502.790,81 | 1.149.598,08 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) für Hausbewirtschaftung | 7.980.961,98 | | 7.739.653,69 |
| b) für andere Lieferungen und Leistungen | 80.345,60 | 8.061.307,58 | 64.133,29 |
| | | | 7.803.786,98 |
| **ROHERGEBNIS** | | **15.326.045,13** | **15.592.902,22** |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 3.082.711,34 | | 2.974.085,64 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 761.840,82 | 3.844.552,16 | 783.687,17 |
| – davon für die Altersversorgung EUR 214.942,81 (Vorjahr EUR 235.074,56) | | | 3.757.772,81 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 5.479.169,44 | 5.185.948,44 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.971.689,45 | 1.841.005,31 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | 42.187,50 | | 56.250,00 |
| 10. Erträge aus anderen Finanzanlagen | 102,65 | | 145,04 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 210.338,95 | 252.629,10 | 209.895,51 |
| | | | 266.290,55 |
| 12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 1.382.366,76 | | 93.745,94 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.335.573,73 | 2.717.940,49 | 1.386.615,46 |
| | | | 1.480.361,40 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 182,67 | 167.301,69 |
| **15. Ergebnis nach Steuern** | | **1.565.140,02** | **3.426.803,12** |
| 16. Sonstige Steuern | | 772.503,68 | 772.835,16 |
| **17. Jahresüberschuss** | | **792.636,34** | **2.653.967,96** |
| 18. Gewinnvortrag | | 1.715.684,97 | 1.353.179,99 |
| 19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 80.000,00 | 270.000,00 |
| **BILANZGEWINN** | | **2.428.321,31** | **3.737.147,95** |

# ANHANG
# für das Geschäftsjahr 2022

## 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 2022 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 316,3 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 Euro, 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 Euro) werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe im Aufwand erfasst.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten werden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet. 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 13,1 auf TEUR 17,7 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen sind von TEUR 776,3 auf TEUR 731,1 gesunken. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von TEUR 15,7 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 5,5 Prozent abgezinst.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) passiviert. Eine Rentenzahlungsverpflichtung (EUR 625.297,03) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 1,89 Prozent mit dem Barwert der Zeitrente passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

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

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

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

| Forderungsart | Insgesamt EUR | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR | Vorjahr EUR |
|---|---|---|---|
| Forderungen aus der Vermietung | 355.296,48 | 194.581,67 | 134.609,68 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 31.318,72 | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 817.984,08 | 6.728,37 | 0,00 |
| Gesamtbetrag | 1.204.599,28 | 201.310,04 | 134.609,68 |

Bei einem Abzinsungssatz von 1,780 Prozent sind für Verpflichtungen in Höhe von EUR 32.065,00 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 | 272.700,00 |
| Prüfungs- und Abschlusskosten | 220.000,00 |
| Urlaubsüberhänge | 91.500,00 |
| Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen | 38.000,00 |

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

## Entwicklung des Anlagevermögens

| Anlagenspiegel | Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2022 EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | Umbuchungen Saldo EUR | Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2022 EUR | Abschreibungen (kumuliert) am 01.01.2022 EUR | Zugänge des Geschäftsjahres EUR | Zuschreibungen des Geschäftsjahres EUR | Abgänge EUR | (kumuliert) am 31.12.2022 EUR | Buchwerte am 01.01.2022 EUR | Buchwerte am 31.12.2022 EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | | | | | | | | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten | 812.300,34 | 10.002,25 | 143.420,47 | 0,00 | 678.882,12 | 628.151,85 | 50.389,46 | 0,00 | 143.420,47 | 535.120,84 | 184.148,49 | 143.761,28 |
| **Summe immaterielle Vermögensgegenstände** | **812.300,34** | **10.002,25** | **143.420,47** | **0,00** | **678.882,12** | **628.151,85** | **50.389,46** | **0,00** | **143.420,47** | **535.120,84** | **184.148,49** | **143.761,28** |
| **II. Sachanlagen** | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 259.886.500,13 | 8.885.072,02 | 0,00 | 88.112,11 | 268.859.684,26 | 87.082.141,24 | 4.639.115,79 | 43.456,77 | 0,00 | 91.677.800,26 | 172.804.358,89 | 177.181.884,00 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 21.777.705,20 | 300.861,77 | 0,00 | 0,00 | 22.078.566,97 | 6.579.224,76 | 539.945,86 | 0,00 | 0,00 | 7.119.170,62 | 15.198.480,44 | 14.959.396,35 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 209.483,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 209.483,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 209.483,99 | 209.483,99 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 264.354,88 | 0,00 | 36.794,63 | 0,00 | 227.560,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 264.354,88 | 227.560,25 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 228.850,35 | 36.890,00 | 0,00 | 0,00 | 265.740,35 | 159.245,83 | 8.556,31 | 0,00 | 0,00 | 167.802,14 | 69.604,52 | 97.938,21 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.631.692,21 | 179.021,80 | 467.931,90 | 0,00 | 3.342.782,11 | 2.591.271,90 | 241.162,02 | 0,00 | 466.035,27 | 2.366.398,65 | 1.040.420,31 | 976.383,46 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 124.195,72 | 126.568,80 | 0,00 | -88.112,11 | 162.652,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 124.195,72 | 162.652,41 |
| **Summe Sachanlagen** | **286.122.782,48** | **9.528.414,39** | **504.726,53** | **0,00** | **295.146.470,34** | **96.411.883,73** | **5.428.779,98** | **43.456,77** | **466.035,27** | **101.331.171,67** | **189.710.898,75** | **193.815.298,67** |
| **III. Finanzanlagen** | | | | | | | | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 62.603,37 | 0,00 | 6.728,37 | 0,00 | 55.875,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 62.603,37 | 55.875,00 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 3.802,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.802,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.802,00 | 3.802,00 |
| **Summe Finanzanlagen** | **66.405,37** | 0,00 | **6.728,37** | **0,00** | **59.677,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **66.405,37** | **59.677,00** |
| **Summe des Anlagevermögens** | **287.001.488,19** | **9.538.416,64** | **654.875,37** | **0,00** | **295.885.029,46** | **97.040.035,58** | **5.479.169,44** | **43.456,77** | **609.455,74** | **101.866.292,51** | **189.961.452,61** | **194.018.736,95** |

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherung gewährte Grundpfandrechte

| Verbindlichkeitsspiegel | Insgesamt Geschäftsjahr EUR | davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr EUR | davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Vorjahr EUR | davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren Geschäftsjahr EUR | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren Geschäftsjahr EUR | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Geschäftsjahr EUR | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Vorjahr EUR | davon mit Grundpfandrechten gesichert Geschäftsjahr EUR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 50.593.604,31 | 2.092.271,17 | 1.728.329,81 | 8.968.364,03 | 39.532.969,11 | 48.501.333,14 | 38.768.854,13 | 50.593.604,31 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 625.297,03 | 26.840,16 | 23.544,00 | 107.360,64 | 491.096,23 | 598.456,87 | 527.032,45 | 625.297,03 |
| Erhaltene Anzahlungen | 6.457.141,86 | 6.457.141,86 | 5.889.729,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 132.920,92 | 132.920,92 | 110.240,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.996.155,16 | 1.996.155,16 | 690.590,79 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 336.204,40 | 179.877,57 | 532.155,08 | 156.326,83 | 0,00 | 156.326,83 | 158.558,37 | 0,00 |
| **Gesamtbeträge** | **60.141.323,68** | **10.885.206,84** | **8.974.588,71** | **9.232.051,50** | **40.024.065,34** | **49.256.116,84** | **39.454.444,95** | **51.218.901,34** |
| Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist | | | | | | | | |
| a) von drei Monaten EUR 47.695.789,69 | | | | | | | | |
| b) von mehr als drei Monaten EUR 53.659.085,48 | 101.354.875,17 | | | | | | | |
| **Summe der Verbindlichkeiten** | **161.496.198,85** | | | | | | | |

## 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 und Zuschreibungen aus Bewertung des Anlagevermögens sowie Investitionszuschüsse, Erträge aus Kursberichtigungen und dem Verkauf von Wertpapieren | 502,3 | 213,7 |

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten negative Zinsen (Verwahrentgelte) in Höhe von EUR 504,72.

## D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Die PBG Projektgesellschaft Borgfeld Beteiligungs GmbH wurde zum 31.12.2022 aufgelöst, die Liquidation der PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG wird im Folgejahr vollzogen.

| 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 2022 wurden durchschnittlich 57 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt

| Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug: | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|---|---|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 21 | 9 |
| Technische Mitarbeiter | 3 | 0 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Wäschereien, Raumpflege sowie Hauswarte | 13 | 11 |
| Gesamtzahl der Beschäftigten | 37 | 20 |
| Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2022 | 3 | - |

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 2022 waren sieben Auszubildende bei uns beschäftigt, von denen vier junge Leute ihre Ausbildung mit Erfolg abgeschlossen haben. Zur Verstärkung unseres Teams wurde ein Immobilienkaufmann in der Technischen Objektverwaltung übernommen.

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 2022 | Mitgliederzahl | Anteile |
|---|---|---|
| Anfangsbestand | 7.495 | 98.395 |
| Zugänge | 303 | 3.163 |
| Abgänge | 267 | 4.674 |
| Endbestand | 7.531 | 96.884 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 394.428,50 vermindert.

Die Geschäftsanteile sind nicht mit zusätzlichen Haftsummen verbunden.

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

**Mitglieder des Vorstandes**

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

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

1. Behrens, Thomas (Vorsitzender)
2. Carstens, Heiko (stellvertretender Vorsitzender)
3. Bohlmann, Dirk
4. Sauer, Dominic (bis 23.06.2022)
5. Siebe, Ralf
6. Grote, Uwe (Schriftführer)
7. Döhrmann, Ulf
8. Lankenau, Flora (ab 23.06.2022)
9. Dohrmann, Elke (ab 23.06.2022)
10. Lindemann, Ralf (ab 23.06.2022)

## Nachtragsbericht

Der seit 24.02.2022 anhaltende Krieg Russlands gegen die Ukraine hat bedauerlicherweise neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort auch weiterhin zu erheblichen wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Die Inflationsrate in Deutschland ist durch die Kriegseinflüsse im Laufe des Jahres 2022 sogar auf 11,6 Prozent gestiegen und erreichte einen ihrer höchsten Werte seit vielen Jahren (Quelle: Europäische Zentralbank). In Bremen lag die Inflationsrate zeitweise bei 11,8 Prozent (Quelle: Statista GmbH), was sich beispielsweise in den dramatisch gestiegenen Energiekosten, hohen Baukosten und Darlehenszinsen widerspiegelte.

Die in vielen Bereichen stark angestiegenen Preise wirkten sich aktuell auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ESPABAU aus, womit auch in der Zukunft zu rechnen ist.

Die Corona-Pandemie hat durch Aufhebung fast aller Schutzmaßnahmen zu Beginn des Jahres zu einer Erholung der Wirtschaft geführt und hatte dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Geschäftslage. 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 |
|---|---|
| 3 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01. Januar 2022 | 765.585,59 |
| Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr | 1.662.735,72 |
| **Bilanzgewinn 2022** | **2.428.321,31** |

Bremen, 28. März 2023

**ESPABAU**
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand



# BESTÄTIGUNGSVERMERK des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss 2022

# 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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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.

**Buntes Efeu ziert die Garagentore in der Eickedorfer Straße 31 in Findorff. In der Anne-Frank-Straße hat der Künstler Claus Lumma ein riesiges Wandbild des Findorff-Markts geschaffen.**

## 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, 06. April 2023

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer



# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

# Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2022 beriet sich der Aufsichtsrat in neun ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und in neun ordentlichen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zu Themen der ESPABAU. Eine schriftliche Beschlussfassung zur Neufassung der »Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der ESPABAU« führte der Aufsichtsrat im Februar 2022 durch.

Die Vertreterversammlung tagte am 23. Juni 2022.

Die Organe der ESPABAU konnten unabhängig von noch geltenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie ihre Tätigkeit nach Gesetz und Satzung sachgerecht ausführen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr 2022 seine durch Gesetz und Satzung normierte Überwachungs- und Kontrollfunktion ordnungsgemäß aus. Der Aufsichtsrat nahm jederzeit seine satzungsgemäße Aufgabe wahr, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu beraten.

Die gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat mit den Prüfern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) über das Ergebnis der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) unter Einbeziehung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 sowie des Lageberichts 2022 ist erst auf einen Zeitpunkt nach der Erstellung dieses Berichts terminiert. In einem Vorgespräch wurde bestätigt, dass für das Geschäftsjahr 2022 ein uneingeschränkter Prüfvermerk erteilt wird. Über wesentliche Inhalte dieser Prüfung wird der Aufsichtsrat an die Vertreterinnen und Vertreter in der ordentlichen Vertreterversammlung berichten.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungskonform Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022. Einwendungen gegen deren Aufstellung ergaben sich nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen.

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

**Energetische Gebäudesanierung in Vegesack: Das Wohnhaus in der Hermann-Fortmann-Straße 12–14 hat eine besondere Fassadendämmung und Balkone bekommen. Zeitgemäß sind die neuen Solarpaneele auf dem Dach.**

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Absatz 4 ESPABAU-Satzung 2020

1. die Genossin Flora Lankenau
2. der Genosse Thomas Behrens
3. der Genosse Dirk Bohlmann

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

Das Wohl der Mitglieder der Genossenschaft steht stets im Fokus unserer Tätigkeit.
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESPABAU sowie den Vertreterinnen und Vertretern für ihren Beitrag im Geschäftsjahr 2022 diesem Wohl gedient zu haben.

Bremen, 02. Mai 2023

Der Aufsichtsrat
Thomas Behrens
Vorsitzender

**Das Objekt in Bremen-Nord wird zukünftig mittels Luftwärmepumpe beheizt. Der benötigte Strom kommt von der Photovoltaikanlage auf dem Dach. Jede Wohnung hat zudem einen eigenen Balkon erhalten.**

**Impressum**


Herausgeber **ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG**
Mitglied im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
Sitz der Genossenschaft: Meraner Straße 18, 28215 Bremen
Postfach 15 05 31, 28095 Bremen
Telefon (0421) 377 57-0
Telefax (0421) 377 57-477
E-Mail: mail@espabau.de
www.espabau.de

Gestaltung arneolsen.de|sign

Fotos Jörg Sarbach

Lektorat Catrin Frerichs

Druck müllerditzen GmbH

Auflage 400

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/11281-2112-1001

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C018803

**ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG**
Gründungsjahr 1893