Aktuell

ESPABAU MAGAZIN | 53. Jg. | August 2023

Inklusive acht Seiten Geschäftsbericht 2022 und Vertreterversammlung

Grüner bauen:
ESPABAU setzt auf Nachhaltigkeit

Indisch essen
Zu Tisch im Maharani

Keller überflutet
Was die Versicherung übernimmt

EDITORIAL

Liebe Mitglieder, liebe Leserin, lieber Leser,

auch in diesem Jahr konnten wir die Vertreterversammlung planmäßig in Präsenz abhalten. Der Jahresabschluss 2022 wurde von der Vertreterversammlung einstimmig festgestellt, ebenso der Gewinnverwendungsvorschlag. Aufsichtsrat und Vorstand wurden für ihre Tätigkeit gleichlautend einstimmig entlastet. Wie üblich steht die Sommerausgabe wieder im Zeichen der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2022 (der vollständige Geschäftsbericht kann auf unserer Homepage www.espabau.de heruntergeladen werden) und dem Bericht über den Verlauf der Vertreterversammlung.

Die Langzeitfolgen des Krieges in der Ukraine haben weiterhin Einfluss auf alle Lebensbereiche. Die Energiekosten sind noch auf sehr hohem Niveau, und die Inflationsraten sind für jeden spürbar. Nicht nur die Lebensmittel sind teuer geworden, es sind Preissteigerungen und Lieferengpässe in allen Bereichen zu verzeichnen. Die Baupreissteigerung ist auf einem historischen Hoch seit Beginn der Aufzeichnung 1950.

Bitte unterstützt die Flüchtigen aus Kriegs- und Unwettergebieten. Diese Menschen brauchen unsere Hilfe und Unterstützung. Das gilt für den ukrainischen Widerstand, aber auch für die Geflüchteten, die aus den Krisengebieten fliehen, um ihr Leben zu retten.

Spendet weiterhin, helft bei der Unterbringung von Geflüchteten, die ESPABAU hat und wird auch zukünftig ihren Anteil dazu beitragen.

Der Jahresüberschuss 2022 mit 792 Tsd. Euro ist unter der Berücksichtigung aller Veränderungen und äußeren Einflüsse als positiv festzustellen, obwohl unsere Planung wesentlich höher lag. Ausschlaggebend für den geringeren Jahresüberschuss waren die wegen Kursverlusten vorzunehmenden Abschreibungen in Höhe von knapp 1,4 Millionen Euro auf Wertpapiere des Umlaufvermögens.

Da es sich bei den Wertpapieren zu über 80 Prozent um festverzinsliche Wertpapiere oder Anleihen handelt, sprechen wir hier von reinen Buchwertverlusten und nicht von realisierten Verlusten. In den nächsten Jahren werden die meisten Anleihen zu 100 Prozent zurückgenommen, was zu einer entsprechenden Verbesserung der folgenden Jahresabschlüsse führen dürfte.

Auch wenn das Jahresergebnis 2022 deutlich durch die Buchwertverluste bei den Wertpapieren eingetrübt ist, sind wir grundsätzlich mit dem Ergebnis zufrieden. Es zeigt vor allem, dass starke Ergebniseinbrüche von der Genossenschaft getragen werden können und wir trotz der besonderen Umstände in der Lage sind, eine Dividende auszuschütten.

Wir haben uns gemeinsam mit dem Aufsichtsrat entschieden, die Dividendenzahlung trotz des schlechteren Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr auf drei Prozent zu erhöhen. Die Ausschüttung ist vom Jahresüberschuss voll gedeckt, und wir werden dem jetzig gestiegenen Zinsniveau gerecht.

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

Euer Marc Bohn

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 »Blütenzauber: Wir suchen die schönsten Knospen«

»Blütenzauber« lautete der Titel des Fotowettbewerbs unserer Frühlingsausgabe. Die Gewinnerbilder zeigen die Schönheit, die am Straßenrand sprießt, und eine Mohnblüte, die so köstlich aussieht, dass man hineinbeißen möchte.

1. Platz | **Holger Stucke**
Frühling am Straßenrand
(Abbildung links)

2. Platz | **Rita Cornelia Kudrna**
Mohnblüte
(Abbildung unten)

Die einen lieben die Berge, die anderen bevorzugen den Strand. Manche wollen es sportlich, andere ganz entspannt. Ob allein oder mit Kind und Kegel, ob segeln oder wandern: Wo machen Sie gern Urlaub? Für unsere nächste Ausgabe Aktuell suchen wir Ihr schönstes Urlaubsfoto.

Bitte schicken Sie ein Bild bis zum 15. September 2023 per E-Mail an SEK@espabau.de oder per Post an ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen. Bitte nur ein Bild pro Einsenderin oder Einsender schicken. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Mitmachen lohnt sich: Für das Siegerbild gibt es 150 Euro Preisgeld, Platz 2 wird mit 100 Euro belohnt, und der oder die Drittplatzierte erhält 50 Euro.

Gute Reise und viel Erfolg!

FRIEDRICH Schmidt DACHDECKER

Sende deine Bewerbung an:

E-Mail: info@bremer-dachdecker.de

Oder rufe uns an:

0421 536475

Lieber Nachbar!

Rücksicht nehmen und rechtzeitig das Gespräch suchen

Laute Partys, tobende Kinder oder Handwerken am Wochenende: Manchmal können Nachbarn eine ziemliche Zumutung sein. Vor allem im Sommer kann die Nutzung von gemeinschaftlichen Flächen, wie Innenhöfe oder Gärten, zu Interessenkonflikten führen. Oft hat das mit unterschiedlichen Bedürfnissen zu tun. Eine Familie mit kleinen Kindern hat andere Bedürfnisse als ältere Mitmenschen, die vielleicht die Ruhe auf ihrem Balkon genießen möchten.

Rechtzeitig miteinander reden und aufeinander Rücksicht nehmen, dies kann Konflikte von vornherein vermeiden. Grundsätzlich gilt es, Ruhezeiten einhalten. Wer ein Event im Innenhof plant, etwa einen Kindergeburtstag mit Schatzsuche, könnte die Nachbarn mit einem Aushang im Treppenhaus informieren. Bei einer Party ist es ein netter Zug, rechtzeitig Zettel in die Briefkästen zu legen und auf die Lärmbelästigung hinzuweisen. Warum nicht die Nachbarn zu einem Kaffee, einem Stück Kuchen oder auf ein Kaltgetränk beim Grillabend einladen? Wer einbezogen wird, wird sich eher nicht beschweren.

Besonders ärgerlich ist Hundekot auf Gemeinschaftsflächen. Hinterlassenschaften sind vom Hundehalter unbedingt sofort zu entfernen und die Hunde an der Leine zu führen.

Das gilt unter Nachbarn

- *Rücksicht nehmen*
- *Miteinander reden*
- *Vor Feiern rechtzeitig Bescheid sagen*
- *Gegenseitiger Respekt*
- *Gemeinschaftsflächen sauber halten*

Starkregen und vollgelaufene Keller

Extreme Wetterlagen werden zunehmen. Es lohnt sich, den Versicherungsschutz zu überprüfen

Eine Hausratversicherung ersetzt nach einem Schaden den Hausrat oder kommt für dessen Reparaturkosten auf. Damit ist persönliches Hab und Gut abgesichert. Zum Hausrat gehören alle beweglichen Dinge, die angeschafft wurden, wie Möbel, Kleidung, elektronische Geräte, Schmuck, Bücher oder Spielzeug. Der Hausrat kann sich dabei auch in Nebenräumen, im Keller oder in der Garage befinden. Abgesichert ist er zumeist gegen Feuer, Wasserschäden (Leitungswasser) oder Diebstahl. Aber was passiert, wenn der Keller oder die Garage wegen Starkregen vollläuft und dort gelagerte Gegenstände zerstört? Dann handelt es sich um einen Elementarschaden, derartige Schäden sind in der Regel nicht durch die normale Hausratversicherung abgedeckt. Und die Gebäudeversicherung der ESPABAU haftet ebenfalls nicht für den privaten Hausrat. Bitte prüfen Sie Ihren Versicherungsschutz. Oftmals muss eine Zusatzversicherung für Elementarschäden abgeschlossen werden, um Schäden abzusichern, die durch Extremwetterereignisse entstehen.

Die Vertreterversammlung 2023

In diesem Jahr wurde die Vertreterversammlung im Schuppen 2 in der Überseestadt abgehalten.

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 in diesem Jahr keine Vertreter des Verbandes (vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.) anwesend.

Nachdem der Aufsichtsratsvorsitzende die Beschlussfähigkeit der Versammlung festgestellt hatte und er die Schriftführerin sowie die Stimmzählerinnen und Stimmzähler ernannte, 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 wurde. Anmerkungen dazu gab es nicht.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden vorgetragen. Es folgten die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates mit der anschließenden Aussprache zu diesen Berichten. Hierzu gab es zahlreiche Fragen der Vertreterversammlung, die entsprechend beantwortet wurden.

Im Anschluss wurde der Jahresabschluss 2022 einstimmig von der Vertreterversammlung festgestellt und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes mit einer Dividende von drei 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 jeweils für das ihnen entgegengebrachte Vertrauen.

Für die Wahlen des Aufsichtsrates stellten sich alle Kandidatinnen beziehungsweise Kandidaten anschließend vor. Zuvor erläuterte Thomas Behrens ausführlich die besonderen Anforderungen des Bundesamtes für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Besetzung des Aufsichtsrates eines Wohnungsunternehmens mit Spareinrichtung (WUMS), wozu die ESPABAU zählt.

Es waren insgesamt drei Positionen im Aufsichtsrat zu besetzen. Vier Mitglieder stellten sich mit ihren Lebensläufen und Qualifikationen vor, darunter auch die drei Personen, die das Amt bisher innehatten. Diese konnten ihre Kandidatur in geheimer Wahl bestätigen und amtieren alle für weitere drei Jahre.

Das Ergebnis der Aufsichtsratswahl stellt sich wie folgt dar: Für die dreijährige Amtsperiode wurden Flora Lankenau, Thomas Behrens und Dirk Bohlmann im Amt bestätigt.

Anträge lagen nicht vor, und zum Punkt Verschiedenes wurden drei Beiträge behandelt, sodass Thomas Behrens die Versammlung gegen 20 Uhr schließen konnte.

Geschäftsbericht 2022

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 eingestellt EUR 1.500.000,00 (Vorjahr EUR 2.500.000,00)	15.500.000,00	24.386.000,00	14.000.000,00
			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**

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.

2. Wirtschaftsbericht

Bestand der bewirtschafteten Einheiten zum 31. Dezember 2022

3.237	**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
10	**Dachgeschosswohnungen** (durch Aufstockung) Halberstädter Straße 18–28, Bremen-Findorff

	ABGANG
2	**Wohnungen** (wegen Wohnungszusammenlegung) Thielenstraße 22+24, Bremen-Findorff
1	**Wohnung** (wegen Büroerweiterung) 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 leerstehende 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

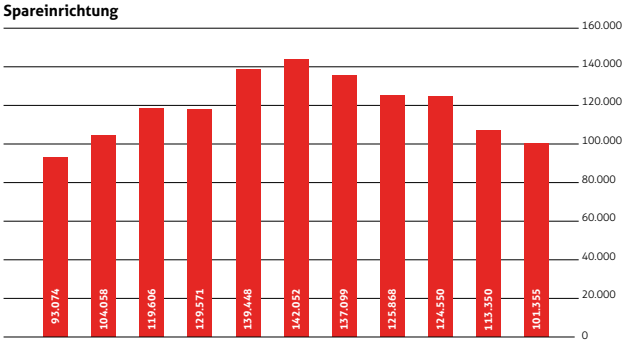


Diagramm: Gesparte Gelder

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.

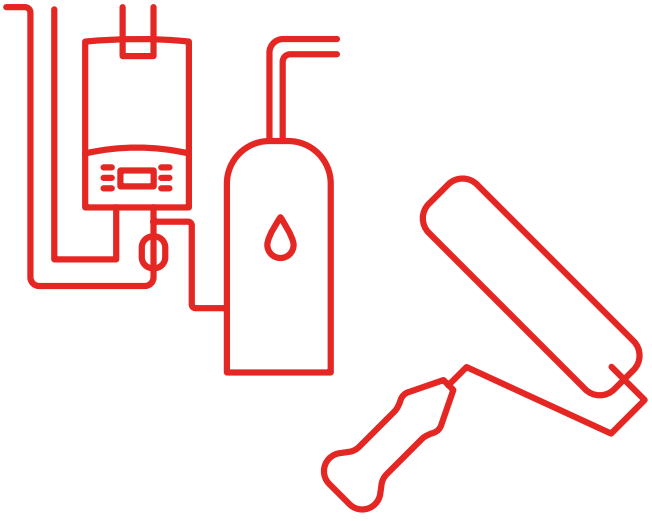
Auch in 2022 erfolgten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 9.453,2. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist maßgeblich hiervon beeinflusst. Diese Investitionen ermöglichen uns jedoch, unseren Mietern stets einen modernen und den energetischen Anforderungen zeitgemäßen Standard 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 Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr 2022 TEUR	 TEUR	Vorjahr 2021 TEUR	 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 TEUR	2021 TEUR	Veränderungen 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.

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

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

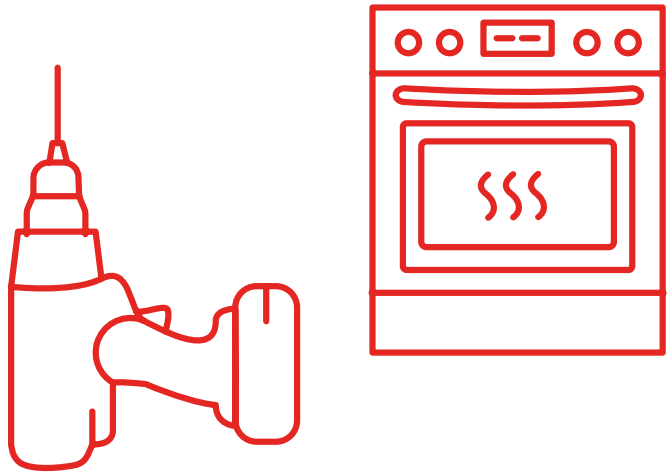
Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten und zu den dafür gewährten Sicherheiten wird auf die nachfolgende tabellarische Übersicht verwiesen.

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.



Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Saldo	Anschaffungs-/ erstellungskosten am 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) am 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	(kumuliert) am 31.12.2022	Buchwerte am 01.01.2022	Buchwerte am 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	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	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr		davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		davon mit Grundpfandrechten gesichert
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	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**							

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:	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
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 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.

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.

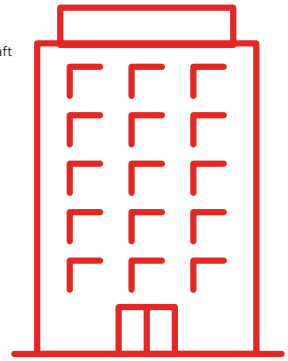
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

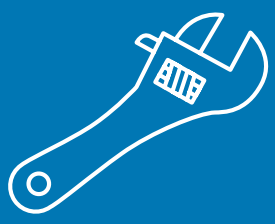
Hannover, 06. April 2023

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer





Neue Aufgaben für Beeke Bückmann

Beeke Bückmann ist jetzt zuständig für die Bäder- und Wohnungssanierungen der ESPABAU. Am 1. Mai hat sie ihr neues Aufgabengebiet übernommen – nachdem sie sich erfolgreich weitergebildet hat. Beeke Bückmann hat ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Wohnungsgenossenschaft absolviert. In der Technischen Objektverwaltung war sie zuletzt vor allem in der Auftragsannahme tätig. Im Oktober 2022 begann die 30-Jährige eine sechsmonatige Weiterbildung zur Immobilientechnikerin. Von donnerstags bis sonnabends hieß es: Präsenzunterricht an der Berufsschule in Bochum. Viel Stoff war zu lernen. Die Weiterbildung bestand aus 13 Modulen, darunter Baustofftechnologie, Generationsübergreifendes Bauen oder Wärmeschutz. Unterstützung gab es nicht nur vom Arbeitgeber, der sie für die Zeit an der Schule freistellte. »Unsere Fremdfirmen, meine Abteilung und der Regiebetrieb haben mir bei den Prüfungsvorbereitungen geholfen.« Beeke Bückmann ist nun Ansprechpartnerin für die Handwerksbetriebe, plant und überwacht die Sanierungsarbeiten und nimmt diese ab.

ESPABAU gratuliert zum 25-jährigen Dienstjubiläum

Treue Mitarbeiter sind ein großes Kapital für ein Unternehmen, denn sie können ihr Wissen und ihre Erfahrungen an andere weitergeben. Wenn diese jahrzehntelang in ihrer Firma bleiben, könnte das an der guten Arbeitsatmosphäre der Firma liegen. Seit 25 Jahren ist Ingo Backemeyer nun bei der ESPABAU. Am 1. August 1998 hat er in der Wohnungsgenossenschaft angefangen. Heute leitet er die Abteilung für Betriebs-, Heizkosten und Mietberechnung. Für seinen langjährigen Einsatz dankt der ESPABAU-Vorstand dem Jubilar ganz herzlich.

Hans Senger geht in Rente – mit 87 Jahren

45 Jahre war er im Dienst der Genossenschaft. Nun hat Johann, genannt Hans, Senger seine Arbeit zum 30. Juni 2023 im Alter von 87 Jahren niedergelegt. Johann Senger nahm seine Arbeit 1978 im Regiebetrieb der ESPABAU als Gärtner auf. Als frisch gebackener Rentner übernahm er 1999 die Position des Platzwarts, die er immer dienstags und donnerstags erfüllte. Die Belegschaft dankte ihm mit einem Fest bei Kaffee und Kuchen auf dem Hof der ESPABAU. Es gab Reden, einen Blumenstrauß für die Gattin und einen Gutschein für den Horner Wochenmarkt. Günther Warners überreichte zudem zwei Geschenkpakete. Darin Hans Sengers langjährige Arbeitswerkzeuge: der noch vollständige Knarrenkasten und die Gartenschere. Der Vorstand wünscht ihm im Namen der Kollegschaft alles Gute und dankt ihm für sein großartiges Engagement.

Hans Senger

Auf zu neuen Ufern

Madita Walter will sich beruflich verändern

Viele kennen ihren Namen und ihre freundliche Stimme am Telefon. Fünf Jahre lang hat Madita Walter in der Mitgliederbetreuung gearbeitet. Zuletzt an der Seite ihres Zwillingsbruders Leon Walter, der im April 2022 zur ESPABAU gekommen war. Er bleibt, sie geht: Zum 1. Juni ist die 28-Jährige zu einem anderen Arbeitgeber gewechselt. So viel sei verraten: Der Immobilienbranche bleibt sie weiter treu. Bei der ESPABAU hat Madita Walter im August 2015 ihre Ausbildung begonnen. Nach erfolgreichem Abschluss startete sie in der Mitgliederbetreuung durch und half zunächst noch in der Finanzbuchhaltung aus. Vor Ausbruch der Corona-Pandemie begann sie ein dreijähriges Fernstudium zur Betriebswirtin Wohnungswirtschaft und Realkredit in Bochum, das sie mitten in der Pandemie beendete. Der Vorstand wünscht Madita Walter auch im Namen aller Kolleginnen und Kollegen alles Gute für die nächste Lebensphase.

ESPABAU NEWS

Magazin Aktuell – jetzt nur noch digital

Diese Ausgabe der »Aktuell« erscheint wegen der Veröffentlichung des Jahresabschlusses noch einmal in gedruckter Form. Zukünftig wird diese Mitgliederzeitschrift aber nur noch auf der Homepage veröffentlicht. Derzeit arbeitet ESPABAU an einer datenschutzkonformen Lösung für eine Art Newsletterliste, in die man sich eintragen lassen kann, um über neue Veröffentlichungen benachrichtigt zu werden.

Selbstverständlich werden wir allen Mitgliedern, die dies wünschen und uns darüber in Textform informieren, auch weiterhin ein gedrucktes Exemplar zukommen lassen.

Bitte schreiben Sie uns an ESPABAU, Meraner Straße 18 in 28215 Bremen.

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

Die Zukunft fest im Blick

Die Wohnhäuser Am Gaswerk 7/9 und 11 bekommen ein neues Dach und neue Fenster.

Die ESPABAU investiert in die energetische Gebäudesanierung. Das ist nachhaltig und spart Energiekosten. Davon profitieren auch die Mieterinnen und Mieter.

Nachhaltigkeit ist das Thema des neuen Jahrtausends – nicht zuletzt im Wohnungsbau. Die ESPABAU investiert daher seit langem in die Modernisierung vieler Wohngebäude. So wurde vor einem Jahr in Bremen-Nord das Gebäude an der Hermann-Fortmann-Straße komplett energetisch saniert.

Ähnliches passiert zurzeit an der Straße Am Gaswerk in Woltmershausen. Die Bestandsgebäude Am Gaswerk 7/9 und 11 erhalten eine allseitige Wärmedämmung mit dem sogenannten Wärmeverbundsystem. Mit diesem System können jährlich bis zu 30 Prozent Heizkosten gespart werden. Die Gebäude bekommen ferner neue Fenster, ein neues Dach und neue Wohnungseingangstüren. Zudem werden die Heizungsanlagen modernisiert.

Auch die Fassade wird neu gedämmt.

All diese Maßnahmen führen dazu, dass weniger Energie verloren geht. »Die Eingangstüren schließen besser und bieten zudem mehr Schallschutz«, erläutert der Bauleiter Ewald Heinen. Gleiches gelte für die Fenster. Ebenfalls erneuert wird der Schmutzwasserkanal, der über die Jahre marode geworden war. Die Balkone werden überarbeitet und neu beschichtet. Sie sollen zudem neue Geländer bekommen.

Die Hauptbauarbeiten sind Ende August beendet. Danach erfolgen noch Restarbeiten. So soll unter anderem das Treppenhaus gestrichen werden. Im Innenhof werden Platten verlegt und Wege erneuert. Schließlich sollen ein paar neue Pflanzen den Gesamteindruck verschönern.

ESPABAU plant, die Arbeiten bis Ende September zum Abschluss zu bringen. »Wir wissen, dass die Sanierung mit einigen Unannehmlichkeiten für die Mieter verbunden ist«, sagt Ewald Heinen. Er bedankt sich bei allen für ihre Geduld.

Fuhrpark und Photovoltaik

Auch in der Meraner Straße 18 passiert etwas in Sachen Nachhaltigkeit. Es bestehen bereits Elektroladestationen auf dem Hof der Wohnungsgenossenschaft. »Zurzeit werden hier unsere beiden Fuhrparkfahrzeuge und mein Wagen geladen«, berichtet Volker Plugge von der Technischen Objektverwaltung. Kurzfristig kommen noch weitere drei Hybrid-Fahrzeuge der Vermietung hinzu.

Auf dem Dach der Werkstatt wurden zudem Solarpaneele installiert. Die Photovoltaik-Anlage speist mit in die Versorgung des Verwaltungsgebäudes und somit auch für die Ladestationen der E-Fahrzeuge ein.

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach der Werkstatt. Diese Anlage versorgt das Verwaltungsgebäude und die Ladestationen mit Strom.

Die Kraft der Sonne: Volker Plugge betankt sein Auto mit grünem Strom.

Namasté im Maharani

Das Restaurant Maharani lädt zum Verweilen und Genießen ein. Viele Stammgäste kommen aus Findorff.

Das Maharani ist eine Institution in Findorff. Vor 16 Jahren wurde das indische Restaurant eröffnet. Auf der Speisekarte stehen klassische indische Gerichte.

Geschützt hinter der Ligusterhecke befindet sich die Terrasse mit 40 Plätzen.

Das Restaurant Maharani in der Findorffstraße 114 ist geöffnet von Mittwoch bis Montag, 12 bis 14.30 Uhr (Mittagstisch und à la carte) und 18 bis 23 Uhr, sonnabends 18 bis 23 Uhr. Telefon: 0421 / 5662566, www.maharani-bremen.de

Das Maharani gehört zu Findorff wie der Wochenmarkt oder die Jan-Reiners-Lok. 2007 wurde der Familienbetrieb eröffnet. Das Restaurant liegt sehr zentral an Bürgerweide und Bürgerpark. Torfhafen und Bushaltestelle sind direkt vor der Tür. Eine hohe Ligusterhecke schirmt die Terrasse mit 40 Plätzen vom Verkehrslärm ab und bietet Sichtschutz. Dort lassen sich vorzüglich sommerliche Kaltgetränke wie Aperol Spritz oder verschiedene Gin Tonics genießen.

Seit 2012 führt Tarek Sheikh das Restaurant. Er hat bewegte Zeiten erlebt. Etwa die Kanalarbeiten in der Findorffstraße, die sich über mehrere Jahre zogen. Und Corona natürlich. Während der Pandemie starteten Sheikh und sein Team einen Außer-Haus-Verkauf. Mit sehr großem Erfolg. Manche Gäste bestellen bis heute vermehrt außer Haus, etwa um zu Hause das Wochenende mit ihrem Lieblingscurry einzuläuten.

Dabei lohnt sich ein Besuch im Maharani unbedingt. Sonntags zum Beispiel, wenn zwischen 12 und 14.30 Uhr das Büffet aufgebaut wird und die Gäste sich durch vielfältige indische Speisen probieren können. Thali-Platten, Tandoori, Lammfleisch mit Linsen, Biriani-Reis sowie milde bis würzige Currys stehen ansonsten auf der Speisekarte. Dazu eine große Auswahl an Spirituosen und 40 verschiedene Weine, darunter auch indische Tropfen. »Wein passt hervorragend zu indischem Essen«, sagt Tarek Sheikh, der seine Gäste gern zur Weinauswahl berät. Das Restaurant verfügt über einen Tandoor-Ofen, der 400 Grad heiß wird. Der Ofen aus Lehm wird in der indischen Küche traditionell für die Zubereitung von Fladenbroten, Fisch, Lamm und Huhn verwendet.

Klassisches Ambiente, dezente Farben, schön eingedeckte Tische, bequeme Stühle – das Maharani soll ein Ort zum Wohlfühlen und Verweilen sein. Im Restaurant kann man auch Hochzeiten, Familienfeste oder Konfirmationen feiern. Besonders beliebt bei Familien mit kleinen Kindern ist die Nische, in der man auf Teppichen sitzend speist. Diese sollte man zuvor besser reservieren.

Sheikh legt großen Wert auf die Qualität der Lebensmittel. Er fährt selbst zum Einkaufen, liefern lässt er sich wenig. Auf Nahrungsmittelunverträglichkeiten oder Intoleranzen kann die Küche eingehen. »Wir finden immer eine gute Alternative«, verspricht er. Was die indische Küche ausmache? »Es ist die Vielfalt der Gewürze, verschiedene Schärfegrade, abwechslungsreiche Zutaten«, sagt der Gastronom. Für Einsteiger bietet er etwa milde Currys an. Oder Thali. Thali nennt sich eine Auswahl verschiedener Gerichte, die in kleinen Metallschälchen auf einem runden Silbertablett, dem Thali, mit Reis serviert werden. »Das sind unsere indischen Tapas«, sagt Tarek Sheikh.

Im vorderen Bereich des Restaurants blickt man von den Tischen aus auf die Terrasse. Im hinteren Bereich gibt es weitere Sitzgelegenheiten.

Liebt seinen Beruf: Tarek Sheikh führt seit 2012 das Restaurant Maharani in Findorff. Er achtet auf gute Zutaten und einen freundlichen Service. Gern berät er Gäste auch in Sachen Wein. 40 verschiedene Tropfen stehen auf der Speisekarte.

»Namasté« ist eine indische Grußformel. »Ich verbeuge mich vor dir«, heißt sie übersetzt. Sie drückt Ehrerbietung aus. Beim Namasté-Gruß wird eine spezielle Geste ausgeführt, die das Wort unterstreicht. Wer es richtig machen will, legt seine Handflächen vor der Brust zusammen, schließt die Augen und neigt den Kopf Richtung Herz.

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
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
Herr J. Plugge	+ 271
Sparabteilung *spar@espabau.de*	
Frau Mürdter (Leitung)	+ 141
Frau Wisniewski	+ 142
Vermietung *vermietung@espabau.de*	
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
Frau Walecki	+ 263
Buchhaltung *fibu@espabau.de*	
Frau Sorge (Leitung)	+ 281
Frau Ehlers	+ 282
Frau Junghans	+ 210
Herr Brames	+ 262
Mietbuchhaltung *mibu@espabau.de*	
Frau Kindermann-Schulenberg	+ 273
Frau Bätjer	+ 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 V. Plugge	+ 190
Reparaturannahme *auftrag@espabau.de*	
Frau Bückmann / Frau Rauscher	+ 190
Frau Fiedler / Herr Tröder	+ 196
Reservierung Gästewohnung *gast@espabau.de*	
Zentrale/Vermietung	+ 155

ESPABAU Öffnungszeiten

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

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 **0421 – 377 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	
Gebäudetechnik Oyten GmbH	04207 – 987 89 90
Elektroinstallationen	
Firma Elektrotechnik Gruß	0177 – 735 77 78
Firma Niesmann	0163 – 669 19 35
Abflussverstopfungen	
Firma Rotek	0421 – 39 17 14
Schlüsseldienst	
Firma Siegfried Pätsch	0421 – 380 94 24

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

Bitte beachten Sie unsere geänderten Öffnungszeiten

Waschsalon Leipziger Straße 52, 28215 Bremen

Öffnungszeiten
Mo. – Mi. 8.00 – 13.00 Uhr und 13.30 – 17.00 Uhr
Telefon 0421 – 350 91 16

Stand: Juli 2023

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,* Inga Olsen
Text: Catrin Frerichs
Fotos: Jörg Sarbach 1, 16, 17, 18, 19; shutterstock: 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	0,250 %	0,250 %
1–jährige	0,050 %	0,050 %
2–jährige	0,100 %	0,100 %
4–jährige	0,150 %	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	1,800 %	2,500 %
24 Monate	2,000 %	2,750 %
36 Monate	2,000 %	2,500 %
48 Monate	2,100 %	2,200 %
60 Monate	2,200 %	2,300 %

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

NEUE Zinssätze

Stand: 01. August 2023

KINDER-RÄTSEL

Für unsere Mitglieder unter 13 Jahren heißt es jetzt wieder: 10 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 2023.

Alle Einsenderinnen und Einsender, die alle Fehler gefunden haben, kommen in die Lostrommel. Die fünf 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!

Notdienst nur im Notfall rufen

Die ESPABAU bietet ihren Mitgliedern in den Wohnungen einen Notdienst an. Das ist selbstverständlich. Allerdings ist dieser Dienst nur für Notfälle gedacht und nicht für Unannehmlichkeiten, die bis zum nächsten Tag oder bis zum Montag Zeit haben. Eine Übersicht.

Wann ist ein Notfall ein Notfall? Ein Notfall ist eine plötzlich auftretende Störung verursacht durch Brand, Explosion, Sturm und ähnliches, die eine unmittelbare Gefahr für das Leben und die Gesundheit darstellt. Oder die zu erheblichen Beschädigungen oder Zerstörungen von Sachwerten führen kann. »Der Bereitschaftsdienst außerhalb unserer Dienstzeiten darf nur in Anspruch genommen werden, wenn unverzügliches Handeln erforderlich ist und bei verspätetem Eingreifen erhebliche Folgeschäden auftreten können«, betont ESPABAU-Vorstand Marc Bohn.

Als Notfällen rund ums Wohnen, die keinen Aufschub dulden, zählen zum Beispiel:

NOTFALL	KEIN NOTFALL …
Totalausfall des Stroms im gesamten Haus	… allgemeiner Stromausfall, defekte Glühlampe, Ausfall der Antennenanlage
Gesamte Wohnung ist ohne Strom, obwohl die Sicherungen in Ordnung sind	… einzelne Steckdosen oder Lichtschalter sind defekt, die Beleuchtung in einem Zimmer funktioniert noch
Schmorende Abzweigdosen, Lichtschalter, Steckdosen (dadurch Rauchentwicklung und Geruchsbelästigung)	
Totalausfall der Heizung	… verminderte Leistung einzelner Heizkörper
Wasserrohrbruch oder Leitungshavarie	… tropfende Wasserhähne und Armaturen, defekte Spülstopptasten an Spülkästen
Totalverlust aller Schlüssel oder abgebrochener Schlüssel, der noch im Schloss steckt	… verlorener Einzelschlüssel und defekte Türschlossanlagen innerhalb der Wohnung
Verstopfung im Abwassersystem des Hauses	… wenn es die Wohnung betrifft
Gasgeruch	

»Notdiensteinsätze sind teuer und müssen letztendlich von dem zu zahlenden Nutzungsentgelt gezahlt werden. Daher sind wir darauf bedacht, nur wirkliche Notfälle mit diesem Dienst abzudecken«, berichtet Marc Bohn.

Hinweis zum Missbrauch von Notruf- und Servicediensten

Reparaturen, die an einem normalen Werktag ausgeführt werden können, gelten nicht als Notfall und werden bei Missbrauch des Notdienstes dem Verursachenden in Rechnung gestellt. Im Falle von Arbeitseinsätzen mit privatem Hintergrund, die nicht Störungen der Haustechnik der ESPABAU-Wohnlagen betreffen, behält die ESPABAU sich vor, die entstandenen Kosten an das jeweilige Mitglied oder Auftraggebenden weiterzuverrechnen. Dies gilt auch und insbesondere für Sonn- und Feiertagszuschläge für den Fall, dass diese Arbeiten auch zu den üblichen Geschäftszeiten hätten erledigt werden können.

ESPABAU gratuliert

102. Geburtstag
Anneliese Mehnen

100. Geburtstag
Henny von Schulze

95. Geburtstag
Günter Kampmeier
Rosemarie Kammholz
Alfred Noll

90. Geburtstag
Margret Schulze
Käthe Kruse
Hannelore Fröbel
Ingrid Borrmann
Elisabeth Jacobs
Gisela Warmuza
Brigitte Pacher
Meta Tepe

85. Geburtstag
Klaus-Dieter Pohl
Ingrid Waltraut Gehrmann
Renate Jänisch-Denker
Sigrid Mund
Zinnet Özbek
Marianne Koslowski
Gudrun Krause

Peter Locnikar
Rudolf Gutte
Jutta Faber
Joachim Murken
Werner Wiesner
Albert Meyer
Johanna Seebach
Helmut Baumann
Peter Göldner
Eleonore Raschke
Angela Kollmann
Heiko Schlörholtz

80. Geburtstag
Renate Baatz
Karl-Heinz
Dieter Graefe
Renate Hölscher
Fritz Seiferth
Barbara Holland
Hildegard Hampel
Elisabeth Lonscher
Herbert Heyer
Hans-Dieter Batschat
Wolfgang Richter
Adele Hubald
Elfriede Helmken
Jürgen Maus
Friedrich Bredehorst
Jürgen Seidel

Änne Gnas
Rosemarie Rosenkranz
Ingrid Müller-Oosthoek
Anita Steinmeyer
Peter Osterloh
Horst Plache
Ursel Drygala
Kurt Seitz
Anke Ochudlo
Sigrid Büssenschütt
Horst Kinder
Peter Cavier
Rolf Tietje
Dieter Tomm
Anke Fiebig
Dr. Juan Pedro Bormann
Hans-Jürgen Bartels
Monika Nacke

50 Jahre Mitgliedschaft
Fritz Sandmann
Herbert Heyer
Klaus-Dieter Thuy
Heinz Heger

60 Jahre Mitgliedschaft
Wilfried Behling
Horst Borchert
Günter Krebs
Manfred Böhnke
Erich Schulze
Werner Oswald

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

Lübkemann

Tischlerei · Bauelemente
Türen · Kunststofffenster
Kundendienst

Syker Str. 14a
27321 Emtinghausen
Tel 04295 / 1204
Fax 04295 / 695278
luebkemannbau@web.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

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