

Aktuell

ESPABAU MAGAZIN | 56. Jg. | Sommer 2026

Inklusive neun Seiten
Geschäftsbericht 2025 und
Vertreterversammlung

NEUE
Zinssätze

Alles Gute!

Vorstandsmitglied
Dieter Focke geht in Rente

Sie haben gewählt!

Alle Infos zur
Vertreterwahl 2026

Platz da!

Mehr Sicherheit in
Treppenhäusern

Wandmalerei in der Hemmstraße/Ecke Utbremer Ring

EDITORIAL Liebe Mitglieder, liebe Leserin, lieber Leser,

in diesem Jahr fand unsere Vertreterversammlung planmäßig in Präsenz statt. Der Jahresabschluss 2025 wurde ebenso wie der Vorschlag zur Gewinnverwendung einstimmig festgestellt.



Auch Aufsichtsrat und Vorstand wurden für ihre Tätigkeit im vergangenen Geschäftsjahr einstimmig entlastet.

Traditionell steht die Sommerausgabe unserer Mitgliederzeitschrift im Zeichen des Jahresabschlusses sowie des Rückblicks auf die Vertreterversammlung. Der vollständige Geschäftsbericht steht für Sie auf unserer Homepage unter www.espabau.de zum Download bereit.

Diese Ausgabe ist jedoch noch aus einem weiteren, sehr wichtigen Grund von besonderer Bedeutung: Die Vertreterwahl ist erfolgreich abgeschlossen. Die Ergebnisse sowie die neue Besetzung des Gremiums stellen wir Ihnen in diesem Heft vor.

Wie im Vorjahr erscheint diese Ausgabe der Aktuell anlässlich des Jahresabschlusses wieder in gedruckter Form. Zukünftig wird unsere Mitgliederzeitschrift zweimal im Jahr als gedrucktes Magazin herausgegeben – dafür jedoch in einem deutlich umfangreicheren und informativeren Format.

Der Jahresüberschuss 2025 liegt mit 866 Tausend Euro über unserer ursprünglichen Planung. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat haben wir beschlossen, die Dividendenzahlung bei drei Prozent zu belassen. Die Vertreterversammlung ist diesem Vorschlag einstimmig gefolgt. Die Ausschüttung ist vollständig durch den Jahresüberschuss gedeckt und trägt dem aktuellen Zinsniveau angemessen Rechnung.

Die angekündigten Mietanpassungen sind nun fast vollständig vollzogen. Trotz dieser flächendeckenden Erhöhung haben wir eine sehr positive Resonanz erfahren. Wir führen dies auf das große Verständnis unserer Mieterinnen und Mieter für diese unabdingbare Maßnahme zurück – und auf den Wunsch, die ESPABAU auch weiterhin als verlässlichen Vermieter an ihrer Seite zu wissen. Für dieses Vertrauen möchten wir uns herzlich bei Ihnen bedanken.

Auch im Namen meines Vorstandskollegen Ralf Lindemann sowie des gesamten ESPABAU-Teams wünsche ich Ihnen eine wunderschöne und hoffentlich sonnige Sommerzeit!

Herzliche Grüße
Euer Marc Bohn





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



Abfluss verstopft?
ROTEK - Kanal- und Rohrreinigungstechnik

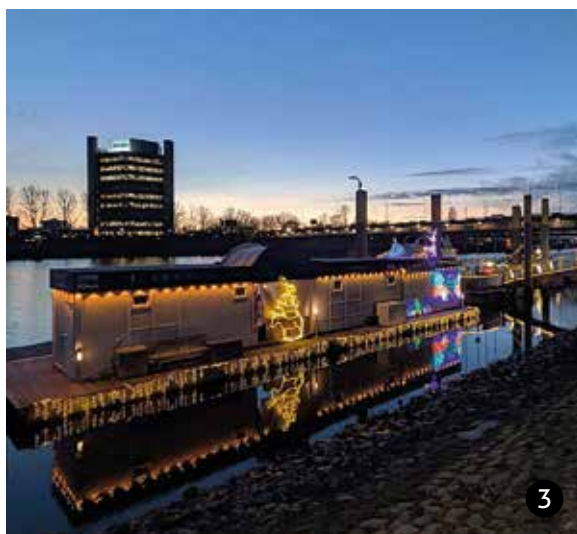
Tag+Nacht ☎ (04 21) 39 17 14
Telefax (04 21) 39 65 574

Kanalausfräsungen	Fettabscheiderreinigung
Hochdruckspülung	Pumpensumpfreinigung
Kanaluntersuchung mittels Kanalrohrfernsehanlage	Kanal-Ortungstechnik mittels Hochfrequenzsignal und Tiefenbestimmung
Klärgrubenabfuhr	

GEWINNER Die ersten Plätze der Foto-Aktion »Die Bremer Stadtmusikanten«



1. Platz: **Elena Fröhlich**
aufgenommen in der Obernstraße
gegenüber der Frauenkirche
2. Platz: **Thomas Rau**
aufgenommen in der Gaststätte Schüttinger
(neuer Teil/ehemaliger Friesenhof)
3. Platz: **Anette Seggermann**
Stadtmusikanten auf der Weser,
aufgenommen an der Schlachte



Wie heißt es so schön? Man erntet, was man sät.

Gerade in den Spätsommer- und frühen Herbstmonaten steht die Ernte für eine Zeit des reichen Lohns für unsere Arbeit. Ernten kann man ganz schön viel – auf dem Feld, im Wald, im Garten oder auf dem Balkon.

Für unsere Foto-Aktion »Mein schönstes Erntebild« suchen wir Ihre Lieblingsmotive: Getreidefelder im Wind, ein Korb voller Brombeeren, der dickste Kürbis, die erste Zucchiniblüte, die lustigste Rübe oder der schönste Steinpilz... Fällt Ihnen noch mehr ein? Auf welche Ernte waren Sie besonders stolz? Bitte schicken Sie nur ein Foto pro Absender per E-Mail an va@espabau.de oder per Post an ESPABAU,

Meraner Straße 18, 28215 Bremen. Einsendeschluss ist der 15. Oktober 2026. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Teilnahme nur für Mitglieder der ESPABAU. Mit der Einsendung erklären Sie sich mit der Veröffentlichung des Bildes und Ihres Namens einverstanden.

Mitmachen lohnt sich!

Der erste Platz gewinnt einen Gutschein über 150 Euro für das Findorffer Bücherfenster. Der oder die Zweitplatzierte erhält einen Gutschein über 100 Euro für den Findorffer Weinladen. Über einen Gutschein in Höhe von 50 Euro für Eduard Thölen Berufskleidung in Findorff kann sich der oder die Drittplatzierte freuen. Viel Erfolg!

Adé und alles Gute

Vorstandsmitglied Dieter Focke überreicht den Staffelstab an Ralf Lindemann und geht in den verdienten Ruhestand



Dieter Focke an seinem Schreibtisch in der ESPABAU-Zentrale in der Meraner Straße 18. Von dort lenkte er acht Jahre lang die Geschicke der Wohnungsgenossenschaft mit.

Er war der richtige Mann zur richtigen Zeit: Eigentlich plante Dieter Focke, im Jahr 2018 in Rente zu gehen. Aber dann kam doch alles ganz anders. Am 15. Januar 2018 – an seinem 63. Geburtstag – übernahm er einen neuen Posten als Mitglied im Vorstand der ESPABAU. So hatte er in den darauffolgenden Monaten mehr zu tun als zuvor. Denn vom 16. Januar bis zum 31. August 2018 hat er sowohl bei der Deutschen Bank als auch bei ESPABAU gearbeitet. Jetzt ist es für den heute 71-Jährigen Zeit, wirklich in den Ruhestand zu gehen. Seinen Abschied feierte er mit Geschäftspartnern und Wegbegleitern am 26. Juni. Eine Woche später verabschiedete er sich mit einem kleinen Fest von den Mitarbeitenden und Vorstandskollegen auf dem Betriebshof der ESPABAU in der Meraner Straße 18.

»Dieter Focke ist ein wesentlicher Teil der Erfolgsgeschichte der ESPABAU«, sagt Ralf Lindemann, der die Nachfolge von Dieter Focke angetreten hat und fortan im Vorstand gemeinsam mit Marc Bohn die Geschicke der Wohnungsgenossenschaft leiten wird.

Für die ESPABAU war Dieter Focke ohne Zweifel ein Glücksgriff, denn er brachte nicht nur jede Menge Expertise mit, sondern stand glücklicherweise auch schnell zur Verfügung. Im September 2017 war das Vorstandsmitglied Jens Freier verstorben. Die Position blieb zunächst unbesetzt, bis Dieter Focke als sein Nachfolger bestellt wurde. Für den gelernten Banker war es ein besonderer Tag: Er feierte nicht nur seinen 63. Geburtstag, sondern war auch 45 Jahre Angestellter –

einschließlich seiner Ausbildungszeit – bei der Deutschen Bank gewesen.

Dieter Focke brachte geballtes Banken-Know-how mit. Zudem hatte er viele Jahre aktiv als CDU-Abgeordneter die Bremer Landespolitik mitgestaltet und wirkte in der Bürgerschaft unter anderem in der Baudeputation sowie der Deputation für Umwelt und Energie mit und war baupolitischer Sprecher der CDU. Von 2003 bis 2008 war er stellvertretender Vorsitzender der CDU-Bürgerschaftsfraktion. Er saß im Aufsichtsrat der GEWOBA.

Während seiner Zeit im Vorstand der ESPABAU, die mit dem 125-jährigen Bestehen Bremens ältester Wohnungsgenossenschaft begann, hat er viele Krisen gemeistert, so wie die Folgen der Coronapandemie und des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, Börsenturbulenzen oder die Herausforderung der Dekarbonisierung des Wohnungsbestands. So unterschiedlich die Herren im Vorstand sein mögen, bei allen wichtigen Entscheidungen waren sie sich stets einig. Oder wie Ralf Lindemann es ausdrückt: »Da passte kein Blatt Papier dazwischen.« »Er war ein Sechser im Lotto«, sagt Vorstand Marc Bohn über ihn. Der Pfad und die Finanzierung für die kommenden zwei Jahrzehnte stehen. »Es waren herausfordernde Zeiten, aber wir haben das alles ganz gut hinbekommen. Das ist ein gutes Gefühl«, sagt Dieter Focke.

Er gilt als überaus kollegial, ein Macher, der nicht lange fragt und stattdessen über-



nimmt. Schnell wurde klar, dass Dieter Focke mit den ursprünglich angedachten zehn Wochenstunden nicht auskommen würde, und er erhöhte auf 25. Auch damit kam er am Ende nicht ganz hin.

»Was einer nicht schafft, schaffen viele«, betonte Marc Bohn in seiner Abschiedsrede. Nun müssen andere schaffen. Dieter Focke kann sich jetzt auf einen neuen Lebensabschnitt freuen. Seine Zeit als Rentner will er gut nutzen, sagt er. Der Vater zweier Töchter möchte sein Handicap im Golf verbessern, öfter mit dem Hund in den Borgfelder Wiesen spazierengehen und mit seiner Ehefrau Ingrid Focke auf Reisen gehen.

Der Vorstand der ESPABAU und die Kolleginnen und Kollegen sagen »Danke« und wünschen ihm alles Gute.

Mit Dank und warmerherzigen Worten wird Dieter Focke von den Mitarbeitenden und den Vorstandskollegen im Hof der ESPABAU verabschiedet. »Er war ein Sechser im Lotto«, sagt Vorstand Marc Bohn über ihn.



Die Strategien für die nächsten zwei Jahrzehnte stehen. Dieter Focke kann nun mit einem guten Gefühl seine Aufgaben an andere abgeben.

40 Jahre bei der ESPABAU – Glückwunsch an die Jubilare



*Bild oben links:
Simone Sorge*



*Bild oben rechts:
Marc Bohn*

Simone Sorge und Marc Bohn blicken in diesem Sommer auf ihre 40-jährige Betriebszugehörigkeit zurück. Simone Sorge begann am 18. Juni 1986 ihre Arbeit in der Buchhaltung. Die gelernte Bürokauffrau bewarb sich bei der ESPABAU auf eine Anzeige im WESER-KURIER hin. Buchhaltung ist ihr Ding, mit der damaligen Software kannte sie sich aus. Im Laufe der Jahre bildete sie sich weiter, zunächst zur Kauffrau in der Grundstück- und Wohnungswirtschaft, später zur Finanz- und Bilanzbuchhalterin sowie zur Controllerin.

Marc Bohn begann seine Tätigkeit bei der ESPABAU am 15. Juli 1986 – er zog in Simone Sorges Büro ein, die ihm fortan »Löcher in

den Bauch« fragte. Marc Bohn hatte als gelernter Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bereits einiges Fachwissen angehäuft. Nach Weiterbildungen zum staatlich geprüften Betriebswirt in der Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit und zum staatlich geprüften Bilanzbuchhalter bei der Angestelltenkammer Bremen, erhielt er zunächst im August 1993 die erweiterte Prokura. Seit August 2016, also seit nunmehr zehn Jahren, gehört Marc Bohn dem ESPABAU-Vorstand an, dessen Vorsitz er im Juni 2017 übernommen hat. Beide Jubilare haben übrigens einen Hang zum Wasser. Simone Sorge fährt gern mit ihrem Mann zum Campen an die Ostsee. Marc Bohn begeistert sich für Motorboote.

30 Jahre der ESPABAU treu geblieben



Dorte Bahr

Sie hatte gerade eine Umschulung zur Bürokauffrau erfolgreich absolviert – da machte sie ihre zukünftige Trauzeugin auf eine offene Stelle bei der ESPABAU aufmerksam. Dorte Bahr, die in Findorff

aufgewachsen ist, bewarb sich. Kaum eine Woche später hatte sie eine Zusage vom damaligen Vorstand. Am 8. Juli 1996 fing sie in der Zentrale an und blieb dort 13 Jahre. In dieser Zeit übernahm sie auch weitere Aufgaben, etwa in der Vermietung, der Technik und in der Finanzbuchhaltung der Wohnungsgenossenschaft. Heute ist ihr fester Platz in der Kaufmännischen Objektverwaltung. »Ich liebe meine Zahlen«, betont die 56-Jährige.

Die beiden »Neuen« im Team

Karina Herms ist seit dem 1. November 2025 Teil des Teams der Kaufmännischen Objektverwaltung, die sich um die Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen kümmert. Vor 20 Jahren zog sie nach Bremen. In Findorff wohnt die gelernte Industriekauffrau in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnungsgenossenschaft. Auf eine Anzeige hin hat die 46-Jährige sich beworben – und fühlt sich nun rundum gut aufgehoben. Wenn die Mutter zweier Töchter Zeit dafür findet, liest oder bastelt sie gern.

Von der Kollegschaft gut aufgenommen fühlt sich auch Kai Suchy aus Bremen-Nord. Von einem guten Bekannten hatte er den Tipp bekommen, dass eine Stelle in der Sparabteilung und Mitgliederbetreuung frei ist. Am 1. Oktober 2025 trat er seinen Dienst an. Der gelernte Kaufmann verwaltet nun verschiedene Sparprodukte der Wohnungsgenossenschaft und sitzt zu Kernzeiten auch an der Kasse. In seiner Freizeit spielt der Frühaufsteher Fußball im Verein, bei schönem Wetter sitzt er auf seinem Motorrad.

*Bild unten links :
Kai Suchy*

*Bild unten rechts:
Karina Herms*



Prüfungen erfolgreich bestanden

Luisa Mailin Riemann und Philipp Oetjen haben erfolgreich ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau beziehungsweise Immobilienkaufmann absolviert. Im Juni haben beide die Abschlussprüfungen bestanden. Luisa Mailin Riemann will sich nun neuen beruflichen Herausforderungen stellen. Die Ausbildung sei »anspruchsvoll, aber super gewesen«, sagt sie. Damit stünden ihr nun alle Türen offen.

Für Philipp Oetjen geht es weiter bei der ESPABAU. Seit dem 19. Juni arbeitet er in der Kaufmännischen Objektverwaltung. Zudem unterstützt er seine Kollegen in der Sparabteilung und Mitgliederbetreuung.



Letztere war seine erste Station zu Beginn seiner Ausbildung vor drei Jahren. Es läuft für den 23-Jährigen – auch beim Fußball. Im Juni machte er am letzten Spieltag mit den 2. Herren beim VFL Stenum den Meistertitel in der Kreisliga perfekt.

*Bild oben links:
Philipp Oetjen*

*Bild oben rechts:
Luisa Mailin
Riemann*

Verbesserte Energiebilanz – schöneres Wohnumfeld

Die Sanierungsarbeiten in Sebaldsbrück gehen planmäßig voran

Die Sanierungsarbeiten in der Saarburger Straße 13–13a und 9–11 sind in den vergangenen Monaten fertiggestellt worden.

Es tut sich weiterhin viel in Bremen-Sebaldsbrück. Voran geht es unter anderem in der Saarburger Straße 3–7 und 6–10 sowie in der Hostenbacher Straße 1–3. Stichwort Dekarbonisierung: Die ESPABAU muss ihren Wohnungsbestand bis 2045 energetisch sanieren – mit dem Ziel, von fossilen Brennstoffen wie Gas und Heizöl auf erneuerbare Energiequellen umzusteigen.

Die sogenannte Klimaneutralität ist gesetzlich vorgeschrieben. Zu den klimaneutralen Technologien zählen Wärmepumpen, Fernwärme oder Photovoltaik.

Die Sanierungsarbeiten am Wohnungsbestand enthalten verschiedene Maßnahmen, individuell zugeschnitten auf die Erfordernisse eines jeden Gebäudes. Sie dienen nicht nur einer verbesserten Energiebilanz, sondern verschönern auch das Wohnumfeld. Wo dies erforderlich ist, erhalten die Wohnblöcke neue Dächer, neue Fenster, neue Wohnungseingangstüren, neue Anstriche und moderner gestaltete Eingangsbereiche. Im Zuge der Sanierungsarbeiten werden auch die Eingangsbereiche der Wohnhäuser in der Saarburger Straße erneuert.

Teile des Ortsteils Sebaldsbrück sollen ans Fernwärmenetz angeschlossen werden. Die ESPABAU prüft derzeit, wo ein Anschluss ans Fernwärmenetz möglich ist oder ob sich der Einsatz von Wärmepumpen als sinnvoller erweist.

Wichtig ist eine Mindestdämmung der Gebäude, damit die gelieferte Energie bestmöglich genutzt werden kann. Die ESPABAU hat in der Vergangenheit bereits viele Gebäude neu gedämmt und gute Erfahrungen mit dem sogenannten Wärmedämmverbundsystem gemacht. Damit lassen sich schon heute bis zu 30 Prozent der Heizkosten sparen.





Mitbestimmen, mitgestalten, mitentscheiden

So haben Sie gewählt!

Die Vertreterversammlung ist das Parlament der Genossenschaft. Sie gewährleistet Mitbestimmung und ist somit gelebte Demokratie. Für die Wahl können unsere Mitglieder selbst kandidieren oder eine Person vorschlagen. Unsere Mitglieder wählen ihre Vertreterinnen und Vertreter alle fünf Jahre. Dieses Jahr war es wieder soweit: 75 gewählte Vertreterinnen und Vertreter in vier Wahlbezirken gehören der Vertreterversammlung an. Sie bilden den repräsentativen Querschnitt der Genossenschaft.

Die zwölf Mitglieder des Wahlvorstandes – das zentrale, unabhängige Organ, das bei der Vertreterwahl die ordnungsgemäße Vorbereitung und Durchführung der Wahl übernimmt – haben zusammen mit Wahlhelferinnen und -helfern die Auszählung der Stimmen vorgenommen und die Stimmzettel auf ihre Gültigkeit geprüft.

Aufgaben der Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung wird im Regelfall einmal im Jahr im Monat Juni einberufen. Sie übernimmt die gesetzlichen und

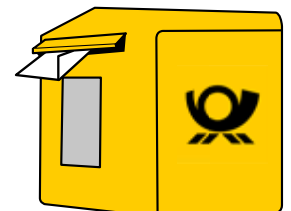
satzungsmäßigen Aufgaben der Mitgliederversammlung. Sie wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats. Zudem erteilt sie dem Vorstand und dem Aufsichtsrat die Entlastung für das vergangene Geschäftsjahr. Sie entscheidet außerdem über die Verwendung des erwirtschafteten Gewinns der Genossenschaft, zum Beispiel über die Ausschüttung von Dividenden. Auch wird in der Vertreterversammlung über wichtige Änderungen der Genossenschaftssatzung abgestimmt. Sie dient dem allgemeinen Meinungsaustausch.

Dank für Ihr Engagement

Der Wahlvorstand wünscht allen Gewählten viel Erfolg bei ihrer wichtigen ehrenamtlichen Tätigkeit im Interesse unserer Genossenschaft und deren Mitglieder. Unser Dank geht zudem an alle Kandidatinnen und Kandidaten, die bei dieser Wahl nicht die erforderliche Anzahl an Stimmen erhalten haben. Bitte lassen Sie sich nicht entmutigen. Wir hoffen, dass Sie bei der nächsten Wahl wieder dabei sind.

Der Wahlvorstand möchte sich auch besonders bei allen ESPABAU-Mitgliedern bedanken, die von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht haben. Nur mit aktiver Wahlbeteiligung ist interessengerechte Genossenschaftsarbeit möglich.

Einen ausführlichen Bericht über die diesjährige Vertreterversammlung, die am 25. Juni stattfand, lesen Sie auf Seite 12 in dieser Aktuell-Ausgabe.



Der Wahlvorstand

Mitglieder aus der Vertreterversammlung:

Thomas Behmann, Michael Behrens, Fred Bühler, Andrea Döring (stellv. Vorsitzende), Christiane Mawick, Regine Metzentin, Dietrich Reusche, Heiner Schoppe

Mitglieder aus dem Aufsichtsrat:

Heiko Carstens und Pia Straßburger

Mitglieder aus dem Vorstand:

Marc Bohn (Vorsitzender) und Ralf Lindemann (Schriftführer)

Warum es Wahlbezirke gibt

Wahlbezirke helfen dabei, die unterschiedlichen Interessen der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen. Sie sollen möglichst ausgewogen ausgerichtet sein. Besonders die Interessen der Mieterinnen und Mieter stehen im Vordergrund. Daher sind die Wahlbezirke nach Wohnbezirken aufgeteilt.

Der Wahlvorstand hat die Wahlbezirke in vier Bereiche aufgeteilt und die Zahl der zu



wählenden Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter festgelegt. Für Mitglieder, die nicht in der Stadt Bremen wohnen (»Butenbremer«), ist ein eigenständiger Wahlbezirk geschaffen worden.

Festgestellte Ergebnis der Vertreterwahl 2026

Wahlbezirk	Stimm-berechtigte Mitglieder ¹⁾	Einge-gangene Wahlbriefe ¹⁾	Wahl-beteiligung	ungültige Stimmzettel	gültige Stimmzettel	Gewählte Vertreter/-innen	Gewählte Ersatzvertreter/-innen
01	2.001	422	21,089 %	41	381	20	18
02	1.873	434	23,171 %	15	419	19	16
03	1.967	261	13,269 %	22	239	20	4
04	1.797	300	16,694 %	10	290	16	–
Gesamt	7.638	1.417	18,552 %	88	1.329	75	38

1) per 08.05.2026 Stand: 19.05.2026

Wahlbezirk 01

Für den Wahlbezirk 01 als Vertreter/innen sind gewählt:

Name	Listenposition	Wahlposition	Anzahl Stimmen	Amt
Frau Toben, Marijana	38	1	211	Vertreterin
Frau Dr. Schumann Melles, Wibke	32	2	152	Vertreterin
Frau Metzgentin, Regine	26	3	150	Vertreterin
Herr Herbst, Tobias Joachim	14	4	141	Vertreter
Herr Claes, Gregor	7	5	140	Vertreter
Frau Döpken, Maria	8	6	117	Vertreterin
Herr Koch, Stefan	19	7	114	Vertreter
Frau Bock, Brigitte	4	8	112	Vertreterin
Frau Kriesel, Petra	22	9	111	Vertreterin
Frau Janku, Beate	18	10	105	Vertreterin
Herr Sheikh, Rainer	33	11	101	Vertreter
Frau Kühnel, Angela	23	12	99	Vertreterin
Herr Backemeyer, Ingo	2	13	98	Vertreter
Herr Plugge, Jan	29	14	97	Vertreter
Frau Imamovic, Petra	17	15	91	Vertreterin
Herr Schulz, Steffen	31	16	87	Vertreter
Frau Glade, Tanja	12	17	86	Vertreterin
Frau Sprute, Petra	36	18	85	Vertreterin
Herr Spleet, Norbert	35	19	82	Vertreter
Herr Herrmann, Uwe	15	20	78	Vertreter
Herr Frese, Thomas	11	21	78	Ersatzvertreter
Frau Lankenau, Ariane	24	22	78	Ersatzvertreterin
Herr Bock, Michael	5	23	77	Ersatzvertreter
Herr Stucke, Holger	37	24	73	Ersatzvertreter
Herr König, Dieter	20	25	73	Ersatzvertreter
Frau Döring, Andrea	9	26	71	Ersatzvertreterin
Herr Nagel, Ulrich	27	27	63	Ersatzvertreter
Frau Krenzer, Erika	21	28	58	Ersatzvertreterin
Herr Aspelleiter, Michael	1	29	54	Ersatzvertreter
Herr Breitenladner, Uwe	6	30	50	Ersatzvertreter
Herr Franßen, Ingo	10	31	46	Ersatzvertreter
Herr Parusel, Dieter	28	32	45	Ersatzvertreter
Herr Graefe, Dieter	13	33	44	Ersatzvertreter
Frau Sixt, Rita	34	34	44	Ersatzvertreterin
Herr Dr. Preiß-Jankowski, Michael	30	35	42	Ersatzvertreter
Herr Horata, Zahir	16	36	41	Ersatzvertreter
Herr Liebner, Rudolf	25	37	41	Ersatzvertreter
Herr Barg, Karl Heinz	3	38	31	Ersatzvertreter

Wahlbezirk 02

Für den Wahlbezirk 02 als Vertreter/innen sind gewählt:

Name	Listenposition	Wahlposition	Anzahl Stimmen	Amt
Herr Fies, Johannes	10	1	221	Vertreter
Herr Freund, Martin	11	2	158	Vertreter
Herr Gundermann, Tim	15	3	158	Vertreter
Frau Mawick, Christiane	25	4	151	Vertreterin
Herr Smidt, Kai-Bastian	31	5	139	Vertreter
Frau Ordemann, Christiane	28	6	126	Vertreterin
Frau Eißel, Beatrix	9	7	125	Vertreterin
Herr Behrens, Michael	4	8	120	Vertreter
Herr Bühner, Fred	6	9	119	Vertreter
Frau Kolossa, Monika	21	10	113	Vertreterin
Frau Arxleben, Diana	1	11	111	Vertreterin
Frau Gresens, Marlis	13	12	109	Vertreterin
Herr Hinck, Uwe	20	13	105	Vertreter
Frau Rodenburg, Jutta	29	14	97	Vertreterin
Herr Neumann, Thorsten	27	15	89	Vertreter
Frau Zid, Gabriele	35	16	88	Vertreterin
Frau Hanke, Ruth	16	17	85	Vertreterin
Herr Haßfurth, Volker	17	18	83	Vertreter
Herr Arxleben, Dirk	2	19	79	Vertreter
Frau Grützmaker, Frauke	14	20	77	Ersatzvertreterin
Herr Heiler, Friedhelm	18	21	73	Ersatzvertreter
Herr Behmann, Thomas	3	22	73	Ersatzvertreter
Frau Müller, Petra	26	23	68	Ersatzvertreterin
Herr Schoppe, Heiner	30	24	64	Ersatzvertreter
Frau Welz, Siglinde	33	25	64	Ersatzvertreterin
Herr Ebert, Thorsten	8	26	64	Ersatzvertreter
Herr Zeißig, Andreas	34	27	63	Ersatzvertreter
Herr Trimmel, Manfred	32	28	59	Ersatzvertreter
Herr Dose, Michael	7	29	58	Ersatzvertreter
Herr Bremicker, Paul Otto	5	30	57	Ersatzvertreter
Herr Lohmann, Peter	23	31	52	Ersatzvertreter
Herr Lucht, Andreas	24	32	50	Ersatzvertreter
Herr Kunze, Andreas	22	33	49	Ersatzvertreter
Herr Hendel, Jonas	19	34	38	Ersatzvertreter
Herr Goretzki, Manfred	12	35	36	Ersatzvertreter

Wahlbezirk 03

Für den Wahlbezirk 03 als Vertreter/innen sind gewählt:

Name	Listenposition	Wahlposition	Anzahl Stimmen	Amt
Herr Eisinger, Marc-Philipp	7	1	102	Vertreter
Frau Heyen, Waltraud	14	2	82	Vertreterin
Herr Mühling, Frank	19	3	79	Vertreter
Frau Focke, Amelie	9	4	79	Vertreterin
Herr Camara, Ibrahima	5	5	76	Vertreter
Frau Kröger, Cara-Josefin	15	6	71	Vertreterin
Frau Blania, Andrea	2	7	67	Vertreterin
Herr Schulz, Tim	21	8	65	Vertreter
Frau Lopp, Kornelia	16	9	64	Vertreterin
Herr Thomas, Michael	24	10	61	Vertreter
Herr Blania, Tim	3	11	61	Vertreter
Herr Eggers, Holger	6	12	59	Vertreter
Herr Bernsdorf, Thorsten	1	13	59	Vertreter
Herr Girke, Reinhard	10	14	59	Vertreter
Frau Reckler, Maren	20	15	59	Vertreterin
Herr Dipl.-Ing. Glatte, Rainer	11	16	58	Vertreter
Herr Dipl.-Ing. Thiele, Frank	23	17	58	Vertreter
Frau Meyer, Dorothea	18	18	56	Vertreterin
Herr Engel, Klaus	8	19	52	Vertreter
Herr Böckel, Dieter	4	20	51	Vertreter
Herr Tast, Ingo	22	21	51	Ersatzvertreter
Herr Hennings, Ulrich	13	22	47	Ersatzvertreter
Herr Maan, Balvinder-Singh	17	23	31	Ersatzvertreter
Herr Gulau, Norbert	12	24	29	Ersatzvertreter

Wahlbezirk 04

Für den Wahlbezirk 04 als Vertreter/innen sind gewählt:

Name	Listenposition	Wahlposition	Anzahl Stimmen	Amt
Herr Schubert, Stefan	12	1	180	Vertreter
Frau Reblin, Anita	9	2	171	Vertreterin
Herr Hanseemann, Heiner	3	3	143	Vertreter
Herr Luttmann, Ingo	6	4	125	Vertreter
Frau Stoll, Christiane	13	5	116	Vertreterin
Herr Wichmann, Michael	15	6	114	Vertreterin
Herr Günther, Hartmut	2	7	110	Vertreter
Herr Marx, Volker	7	8	98	Vertreter
Herr Rosen, Holger	11	9	97	Vertreter
Herr Wikelski, Jürgen	16	10	88	Vertreter
Herr Reske, Jürgen	10	11	86	Vertreter
Herr Kohls, Manfred	4	12	86	Vertreter
Herr Stoll, Wolfgang	14	13	86	Vertreter
Herr Finkes, Thomas	1	14	80	Vertreter
Herr Rake, Heinz-Werner	8	15	75	Vertreter
Herr Kühn, Harald	5	16	64	Vertreter

Bericht über die Vertreterversammlung 2026

Die diesjährige Vertreterversammlung der ESPABAU fand erneut in Präsenz im Schuppen 2 in der Bremer Überseestadt statt

Eröffnet wurde die Versammlung vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats, Thomas Behrens. Neben den gewählten Vertreterinnen und Vertretern waren der Aufsichtsrat, der Vorstand, einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft sowie zwei Gäste anwesend.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit durch den Aufsichtsratsvorsitzenden wurden die Schriftführerin sowie die Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler benannt. Anschließend wurde in die Tagesordnung eingestiegen. Zu Beginn gedachten die Anwesenden der im vergangenen Geschäftsjahr verstorbenen Mitglieder.

Da die Niederschrift der ordentlichen Vertreterversammlung des Vorjahres den Vertreterinnen und Vertretern bereits im Vorfeld zugesandt worden war, konnte auf eine Verlesung verzichtet werden. Es wurden keine Anmerkungen zum Protokoll vorgebracht.

Im Anschluss trug der Aufsichtsratsvorsitzende den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses vor. Es folgten die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates. In der sich anschließenden Aussprache wurden zahlreiche Fragen aus der Vertreterversammlung gestellt und vom Vorstand sowie vom Aufsichtsrat ausführlich beantwortet.

Der Jahresabschluss 2025 wurde von der Vertreterversammlung einstimmig festgestellt. Ebenso stimmten die Vertreterinnen und Vertreter dem Gewinnverwendungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat – der eine Dividende von drei Prozent vorsieht – einstimmig zu.

Die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgte in getrennten Abstimmungen, jeweils ohne Gegenstimme. Beide Gremien bedankten sich herzlich für das ihnen entgegengebrachte Vertrauen.

Im Rahmen der anstehenden Wahlen zum Aufsichtsrat berichtete Thomas Behrens ausführlich über die besonderen gesetzlichen Anforderungen an diese Tätigkeit. Es bestehen spezifische Kriterien an die Besetzung des Aufsichtsrats eines Wohnungsunternehmens mit Spareinrichtung (WUMS), zu denen auch die ESPABAU zählt.

Insgesamt waren vier Aufsichtsratsposten neu zu besetzen. Sechs Mitglieder stellten sich mit ihren Lebensläufen und Qualifikationen zur Wahl vor – darunter auch drei bisherige Amtsinhaber, die sich erneut bewarben. Elke Dohrmann schied altersbedingt aus ihrem Amt aus, sodass ihr Aufsichtsratsmandat ganz neu zu vergeben war.

Für eine weitere Amtszeit von drei Jahren wurden Thomas Behrens und Flora Lanke-nau im Amt bestätigt.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden die Immobilienfachwirtin Amelie Focke für eine dreijährige Amtszeit sowie die Rechtsanwältin Christiane Ordemann für eine einjährige Amtszeit.

Anträge lagen nicht vor. Unter dem Tagesordnungspunkt »Verschiedenes« wurden weitere Wortmeldungen aufgenommen und direkt von Vorstand und Aufsichtsrat beantwortet. Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, schloss Thomas Behrens die Versammlung um 20.50 Uhr.



Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

A green ink signature of Marc Bohn.

Marc Bohn (Vorsitzender)

A blue ink signature of Ralf Lindemann.

Ralf Lindemann

A blue ink signature of Dieter Focke.

Dieter Focke

Geschäftsbericht 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	91.145,71	91.145,71	195.907,37	195.907,37
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	172.530.158,53		174.304.286,11	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.684.293,97		14.215.307,90	
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99		209.483,99	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.560,25		227.560,25	
5. Technische Anlagen und Maschinen	122.267,56		134.733,55	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	696.359,47		785.868,71	
7. Bauvorbereitungskosten	603.075,87	188.073.199,64	433.655,53	
			190.510.896,04	
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	13.500,00		13.500,00	
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	17.302,00	3.802,00	
			17.302,00	
Anlagevermögen insgesamt	188.181.647,35		190.524.105,41	
B UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	42.224,81		42.224,81	
2. Unfertige Leistungen	6.719.657,94		6.606.630,99	
3. Andere Vorräte	645.605,11	7.407.487,86	581.848,70	
			7.230.704,50	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	421.927,52		363.337,06	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.380,62		6.884,55	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.036.888,08	1.461.196,22	593.073,87	
			963.295,48	
III. Wertpapiere				
Sonstige Wertpapiere		9.598.076,01	11.262.860,48	
IV. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.842.983,38	5.121.420,58	
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Geldbeschaffungskosten	2.550,75		3.348,37	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.636,70	23.187,45	20.697,28	
			24.045,65	
BILANZSUMME	218.514.578,27		215.126.432,10	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

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

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A EIGENKAPITAL				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	597.740,00		1.360.060,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	22.311.380,00		23.028.200,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	180.440,00	23.089.560,00	116.220,00	
			24.504.480,00	
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	4.336.000,00		4.246.000,00	
– davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 90.000,00 (Vorjahr EUR 100.000,00)				
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00	
3. Andere Ergebnismrücklagen	16.200.000,00	25.536.000,00	16.000.000,00	
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 200.000,00 (Vorjahr EUR 500.000,00)			25.246.000,00	
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	2.589.384,81		2.667.394,13	
2. Jahresüberschuss	865.825,01		945.261,28	
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	90.000,00	3.365.209,82	100.000,00	
			3.512.655,41	
Eigenkapital insgesamt		51.990.769,82	53.263.135,41	
B RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen	0,00		7.455,69	
2. Sonstige Rückstellungen	779.334,21	779.334,21	852.436,31	
			859.892,00	
C VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.402.670,31		58.362.884,47	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	568.062,62		594.616,32	
3. Spareinlagen	95.946.243,67		93.041.424,78	
4. Erhaltene Anzahlungen	6.624.184,03		6.281.271,38	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.239,52		170.614,63	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.101.869,71		1.850.569,62	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	766.850,67	165.538.120,53	494.322,46	
			160.795.703,66	
– davon aus Steuern EUR 328.053,53 (Vorjahr EUR 271.702,98)				
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 7.935,17 (Vorjahr EUR 6.647,02)				
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		206.353,71	207.701,03	
BILANZSUMME	218.514.578,27		215.126.432,10	

Lagebericht 2025

1 Grundlagen und Geschäftsverlauf

1.1 Grundlagen

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

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

1.2 Dekarbonisierung des Gebäudebestandes

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

1.3 Wohnungsvergorgung

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

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

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

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

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

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

1.4 Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

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

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Dekarbonisierungsstrategie fortgesetzt.

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

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

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

1.5 Spareinrichtung

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

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

An der bewährten Produktpalette im Sparbereich wurde nichts geändert. Es werden nach wie vor Spareinlagen in Form von Sparbüchern mit unterschiedlichen Kündigungsfristen sowie Sparurkunden mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungszeiträumen angeboten. Für das Jahr 2025 wurde eine durchschnittliche Verzinsung von 1,96 Prozent ermittelt (Vorjahr: 1,79 Prozent).

1.6 Mitgliederentwicklung und Genossenschaftsanteile

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

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

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

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

1.7 Unternehmensentwicklung

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

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

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

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

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

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft im Berichtsjahr positiv.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Bestand der bewirtschafteten Einheiten zum 31. Dezember 2025

3.234	Wohnungen	
2	Wohnheime	23 Plätze / Halmerweg 6, Bremen-Gröpelingen 55 Plätze / Stolzenauer Straße 30–32, Bremen-Hastedt
649	Garagen	
72	Gewerbliche Räume	
7	Eigegenutzte Einheiten	

ZUGANG	ABGANG
0 Keine Zugänge	0 Keine Abgänge

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

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

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

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

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

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

Die Zinsaufwendungen wurden im Wirtschafts- und Finanzplan mit TEUR 1.965,3 angesetzt und fielen im Vergleich zu den Ist-Kosten um TEUR 38,6 niedriger aus. Dieser Posten wird stark beeinflusst durch den geplanten Abbau unserer Spareinlagen von insgesamt TEUR 14.299,9. Andererseits wirken sich die Erhöhung der Durchschnittsverzinsung unserer Spareinlagen von 0,5 Prozent auf 0,8 Prozent sowie die Aufnahme von Darlehen mit einem Betrag von TEUR 15.274,4 entsprechend auf diesen Posten aus.

Für den Jahresüberschuss wurde für 2023 ein Planwert von TEUR 1.408,4 ermittelt, der letztlich im Vergleich zum Ist-Wert um TEUR 1.111,3 höher ausgefallen ist. Dieses findet seine Ursache in den Erträgen aus dem Verkauf von drei Bestandsobjekten, die sich mit TEUR 702,5 positiv auf den Jahresüberschuss auswirkten. Des Weiteren wurde dieses Ergebnis erheblich durch die Erträge aus Kursgewinnen von Wertpapieren beeinflusst, die im Vorjahr mit hohen Abschreibungen von TEUR 1.382,4 in das Ergebnis eingeflossen sind. Allgemein ist die Entwicklung von Wertpapieranlagen immer schwer einschätzbar, da viele unvorhersehbare Faktoren wie beispielsweise politische Unsicherheiten, Inflation und Zinsentwicklung großen Einfluss nehmen und somit zu Abweichungen in der Planung führen können.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft im Berichtsjahr positiv.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Bestand der bewirtschafteten Einheiten zum 31. Dezember 2025

3.234	Wohnungen	
2	Wohnheime	23 Plätze / Halmerweg 6, Bremen-Gröpelingen 55 Plätze / Stolzenauer Straße 30–32, Bremen-Hastedt
649	Garagen	
72	Gewerbliche Räume	
7	Eigegenutzte Einheiten	

ZUGANG	ABGANG
0 Keine Zugänge	0 Keine Abgänge

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

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

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

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

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

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

2.2 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist durch folgende Eckdaten geprägt:

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

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

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

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

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

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

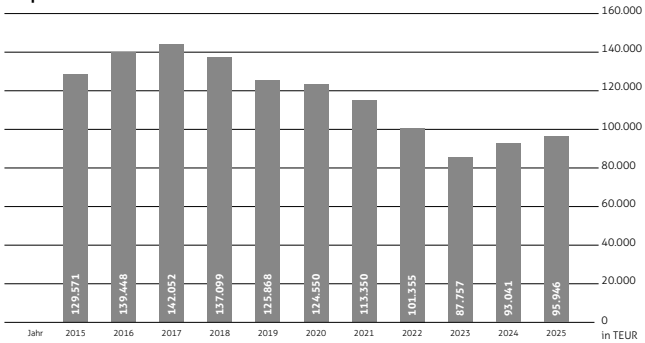
Die Dauerschulden und Rentenverpflichtungen sind im Berichtsjahr auf 27,9 Prozent der Bilanzsumme gestiegen (Vorjahr: 27,4 Prozent). Dies ist auf planmäßige Tilgungen in Höhe von TEUR 2.227,2 und die Aufnahme von KfW-Darlehen in Höhe von TEUR 4.267,0 zurückzuführen.

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

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

Die Vermögenslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Gesparte Gelder



2.3 Finanzlage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Ertragslage

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

Die vorstehende Tabelle ist nicht identisch mit den GuV-Posten des Jahresabschlusses, da Teile der einzelnen Positionen im Finanz- beziehungsweise Neutralem Ergebnis abgebildet werden.

Wie in den Vorjahren wurde die Gesamtleistung im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt. Diese stellen somit einen wichtigen Teil der Ertragslage dar und sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 752,7 gestiegen.

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

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

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

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

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

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

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

3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancen und Risiken frühzeitig erkennen

Das Risikomanagementsystem dient dazu, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Es basiert auf einem umfassenden Instrumentarium. Neben dem internen Kontrollsystem spielt das Controlling eine zentrale Rolle. Die organisatorischen Maßnahmen folgen den Prinzipien Transparenz, Vier-Augen-Prinzip und Funktionstrennung. Schriftliche Arbeitsanweisungen sowie interne und externe Vollmchtsregelungen liegen vor.

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

3.2 Finanzrisiken

Die Genossenschaft ist nicht von Währungsrisiken betroffen, da alle Verbindlichkeiten in der Euro-Währung bestehen. Das Anlagevermögen wird durch Eigenkapital, Spareinlagen der Mitglieder und Kapitalmarktdarlehen finanziert. Durch rechtzeitige Kreditaufnahmen zu festen Zinssätzen und möglichst langfristigen Laufzeiten ist das Zinsänderungsrisiko als gering einzustufen. Die langfristigen Darlehen sind dinglich gesichert. Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung wird die Ertragslage beeinträchtigt und ein weiteres Wachstum durch Neubauten oder Immobilienkäufe erschwert. Der langfristige Wirtschaftsplan fokussiert sich daher auf energetische Modernisierungen und Instandhaltungen.

Wesentliche Liquiditätsrisiken sind nicht erkennbar, da regelmäßige Mieteinnahmen gesichert sind.

3.3 Nachhaltigkeitsrisiken (ESG-Risiken)

Nachhaltigkeitsrisiken entstehen durch gesetzliche Anforderungen, Umweltveränderungen und soziale Faktoren. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Verpflichtungen für den Gebäudesektor stellen erhebliche Herausforderungen dar.

Zudem bestehen Risiken in der Umsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere durch steigende Kosten für Baumaterialien und mögliche Verzögerungen aufgrund regulatorischer Anforderungen. Die langfristige Umsetzung der Klimaziele bis 2045 erfordert erhebliche Investitionen, die sich auf die finanzielle Planung auswirken. Zusätzlich gäbe es ein Reputationsrisiko, falls Nachhaltigkeitsziele nicht wie geplant erreicht werden.

Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde abgeschlossen. Des Weiteren ist die sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen Vorgaben, fertiggestellt. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken sind dabei berücksichtigt worden.

Diese Klimaroadmap wird jährlich geprüft und bei Bedarf aktualisiert.

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

Im Jahr 2025 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (energetische Modernisierungen wie Wärmedämmung, Heizungsoptimierung, Austausch von Fenstern) in Höhe von TEUR 3.559,3 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind Modernisierungsinvestitionen in Höhe von TEUR 7964,5 vorgesehen.

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

3.4 Geopolitische Risiken

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

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

3.5 Kalkulatorische Risiken

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

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

3.6 Finanzmarktrisiken

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

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

3.7 Volkswirtschaftliche Risiken

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

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

3.8 Risiken durch steigende Energie- und Verbraucherpreise

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

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

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

Darüber hinaus musste man mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen rechnen, die aber beizeitigem Niveau für die ESPABAU keine Bedrohung darstellen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung, um die damit verbundenen Risiken identifizieren zu können. Der Vorstand reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Ferner besteht generell ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hierbei kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

3.9 Prognose

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

Die Genossenschaft ist dabei, ihr Risikomanagement weiter zu entwickeln. So können Frühwarnsignale schnellstmöglich erkannt werden. Die Risikobewertung ist vielschichtiger geworden. Klassische Risiken lassen sich in der Regel einfacher quantifizieren. Nachhaltigkeitsrisiken (ESG-Risiken) mit einem konkreten Preis zu versehen, aus dem hervorgeht, welche potenzielle Wirkung auf das Ergebnis der Genossenschaft entsteht, ist weitaus schwieriger. Das hängt vor allem damit zusammen, dass Ursache und Wirkung häufig nicht in einem eindeutigen Zusammenhang stehen. Mitunter treten Wirkungen an Stellen auf, die man zuvor nicht im Blick hatte.

Quantitative Angaben zum Einfluss der geopolitischen und ESG-Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind, wie zuvor erläutert, zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer von Kriegshandlungen und den zukünftigen

Umweltgegebenheiten (zum Beispiel Überschwemmungen und Erdbeben) sowie den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Besondere Aufmerksamkeit liegt zudem auf der Digitalisierung und den Möglichkeiten der Künstlichen Intelligenz (KI). Die Genossenschaft will die Digitalisierung weiter ausbauen und die Möglichkeiten der Künstlichen Intelligenz prüfen.

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

Bei zukünftig steigenden Mieten, einem moderaten Zinsniveau um die vier Prozent und angepasster Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnet die Genossenschaft auch für die kommenden Geschäftsjahre mit Jahresüberschüssen. Dazu tragen auch die zur Finanzierung der Dekarbonisierung notwendigen Mietanpassungen bei. Für das Spargeschäft geht die Genossenschaft in den kommenden Geschäftsjahren von einem etwa gleichbleibenden Niveau aus.

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

3.10 Langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung

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

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

4 Dank an die Beschäftigten

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

Die Genossenschaft ist auf einem guten Weg, Veränderungen anzunehmen, positiv zu gestalten und Chancen zu nutzen, um die Tradition der ESPABAU durch moderne Ansätze weiterzuführen und zu bereichern.

Bremen, 25. März 2026

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand

A. Allgemeine Angaben

Die ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG hat ihren Sitz in Bremen. Sie ist in das beim Amtsgericht Bremen geführte Genossenschaftsregister unter der Nummer Gnr 326 HB eingetragen.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden stetig angewandt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

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

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

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

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

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

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

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

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

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mittels Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der amtlichen AfA-Tabellen abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen 250 und 1.000 Euro, die nach dem 31. Dezember 2017 angeschafft wurden, werden gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einen Sammelposten (Pool) für geringwertige Wirtschaftsgüter eingestellt und über fünf Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (unter 250 Euro) werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe im Aufwand erfasst.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die anderen Vorräte sind zu den Anschaffungskosten bewertet. Diese werden bei den Heizölbeständen nach dem Fifo-Verfahren (first in – first out) und bei Baustoffen sowie sonstigen Vorräten nach dem Misch-einstandspreis ermittelt.

Die Begrenzung auf den niedrigeren beizulegenden Wert wird bei allen Positionen des Vorratsvermögens beachtet.

Unter Berücksichtigung aller Risiken ist für die Forderungen aus Vermietung die Pauschalwertberichtigung von TEUR 11,5 auf TEUR 12,3 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen haben sich von TEUR 935,1 auf TEUR 1.076,6 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden beziehungsweise Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von TEUR 2,5 aktivisch abgesetzt.

Die Wertpapiere sind teils zu den Anschaffungskosten, teils zu unter den Anschaffungskosten liegenden Kurswerten bewertet.

Geldbeschaffungskosten

Von dem Aktivierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wird Gebrauch gemacht. Die Abschreibungen werden entsprechend dem Zeitraum der Zinsfestschreibung verteilt. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt.

Latente Steuern

Das Wahlrecht hinsichtlich der Aktivierung von latenten Steuern wurde nicht in Anspruch genommen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen sind über einen Zeitraum von sieben Jahren, mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz von 2,22 Prozent p.a., abgezinst (§ 253 Abs. 2 HGB). Der Zinssatz wird jeweils von der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekanntgegeben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) passiviert. Eine Rentenzahlungsverpflichtung (EUR 568.062,62) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 2,04 Prozent p.a. mit dem Barwert der Zeitrente passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

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

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

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

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

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

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

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

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagespiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten am 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/Herstellungskosten am 31.12.2025	Abschreibungen					Buchwerte	
					(kumuliert) am 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	(kumuliert) am 31.12.2025	am 01.01.2025	am 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	900.003,45	0,00	0,00	900.003,45	704.096,08	104.761,66	0,00	0,00	808.857,74	195.907,37	91.145,7
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	900.003,45	0,00	0,00	900.003,45	704.096,08	104.761,66	0,00	0,00	808.857,74	195.907,37	91.145,7
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	274.947.493,77	3.561.832,67	490.050,00	278.019.276,44	100.643.207,66	4.853.585,37	7.675,12	0,00	105.489.117,91	174.304.286,11	172.550.158,5
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.434.173,59	0,00	0,00	22.434.173,59	8.218.856,69	531.013,93	0,00	0,00	8.749.879,62	14.215.307,90	13.684.293,9
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99	0,00	0,00	209.483,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209.483,99	209.483,9
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	227.560,25	0,00	0,00	227.560,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.560,25	227.560,2
5. Technische Anlagen und Maschinen	323.751,66	0,00	0,00	323.751,66	189.018,11	12.465,99	0,00	0,00	201.484,10	134.733,55	122.267,59
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.608.347,98	107.371,89	10.987,61	3.704.732,26	2.822.479,27	192.524,86	0,00	6.631,34	3.008.372,79	785.868,71	696.359,4
7. Bauvorbereitungskosten	433.655,53	169.420,34	0,00	603.075,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	433.655,53	603.075,8
Summe Sachanlagen	302.184.466,77	3.838.624,90	501.037,61	305.522.054,06	111.873.570,73	5.589.590,15	7.675,12	6.631,34	117.448.854,42	190.310.896,04	188.073.199,6
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	13.500,00	0,00	0,00	13.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.500,00	13.500,0
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	0,00	0,00	3.802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.802,00	3.802,0
Summe Finanzanlagen	17.302,00	0,00	0,00	17.302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.302,00	17.302,0
Summe des Anlagevermögens	303.101.772,22	3.838.624,90	501.037,61	306.439.359,51	112.577.666,81	5.694.351,81	7.675,12	6.631,34	118.257.712,16	190.524.105,41	188.181.647,3

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherung gewährte Grundpfandrechte

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit		davon mit einer Restlaufzeit		davon mit einer Restlaufzeit		davon mit Grundpfand- rechten gesichert
		von unter einem Jahr		von ein bis fünf Jahren		von mehr als fünf Jahren		
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.402.670,31	2.375.156,04	2.149.752,26	10.583.880,80	47.443.653,47	58.027.534,27	56.213.152,21	60.402.670,31
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	568.062,62	26.840,16	26.840,16	107.360,64	433.861,82	541.222,46	567.776,16	568.062,62
Erhaltene Anzahlungen	6.624.184,03	6.624.184,03	6.281.271,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen								
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.239,52	128.239,52	170.614,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.101.869,71	1.101.869,71	1.850.569,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	766.850,67	611.562,14	331.235,67	155.288,53	0,00	155.288,53	163.086,79	0,00
Gesamtbeträge	69.591.876,86	10.867.831,60	10.810.283,72	10.846.529,97	47.877.515,29	58.724.045,26	56.943.995,16	60.970.732,99
Entwicklung der Mitglieder und der Genossenschaftsanteile:								
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist								
a) von drei Monaten	EUR 19.237.223,79							
b) von mehr als drei Monaten	EUR 76.709.019,88							
Summe der Verbindlichkeiten	165.538.120,53							

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen	TEUR Vorjahr	TEUR Geschäftsjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen,		
Gutschriften/Kostenerstattungen für Vorjahre, Erträge aus Kursberichtigungen		
und dem Verkauf von Wertpapieren	557,1	313,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen (-) /		
Steuernachzahlungen (+)	84,4	-48,1

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

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

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

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich 50 Mitarbeitende beschäftigt.

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

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

Im Jahr 2025 waren vier Auszubildende beschäftigt.

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

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

Entwicklung der Mitglieder und der Genossenschaftsanteile:

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

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

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Gewinnverwendung

Die Verwendung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

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

Bremen, 25. März 2026

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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (das heißt Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen beziehungsweise das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft beziehungsweise dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise voll-

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

Hannover, 08.05.2026

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

Günther
Wirtschaftsprüfer

Kopischke
Wirtschaftsprüfer

Geschäftsbericht 2025

MIT UNS GEHST DU **STEIL.**

FRIEDRICH
Schmidt
DACHDECKER

Jetzt Azubi werden!



**AZUBIS
IN ACTION**



 **0421 536475**  **bremer-dachdecker.de**
 **info@bremer-dachdecker.de**



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

WOHNEN BEI ESPABAU

Unsere Rubrik »Wohnen bei ESPABAU« richtet sich speziell an Mieterinnen und Mieter. Auf dieser Pinnwand erfahren sie wichtige Informationen und Neuerungen.

Infos für Mieterinnen
und Mieter

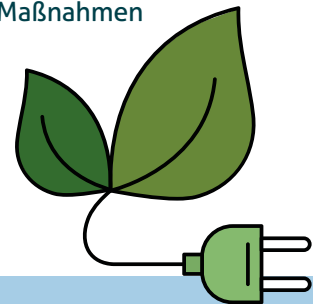
Aktuell: Geballte Infos in gedruckter Form

Diese Ausgabe der *Aktuell* erscheint in gedruckter Form – und künftig auch alle weiteren. Wir haben entschieden, unsere Mitgliederzeitschrift zweimal im Jahr als gedrucktes Magazin herauszugeben – in einem deutlich umfangreicheren und informativeren Format. Die Ausgaben werden jeweils im Sommer und in der Vorweihnachtszeit erscheinen. Wenn Sie keine gedruckte Ausgabe wünschen, geben Sie uns gern Bescheid. Wir nehmen Sie dann aus dem Verteiler. Alle *Aktuell*-Ausgaben finden Sie auch auf unserer Homepage www.espabau.de/Aktuelles/.



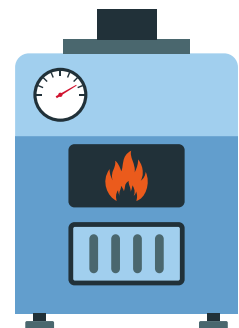
Klimaschutz geht alle an ESPABAU sagt Danke!

Der Weg in die Klimaneutralität ist für uns alle eine große Herausforderung. Die ESPABAU hat mit der Klimaroadmap eine Strategie entwickelt, um die notwendigen Maßnahmen der Dekarbonisierung bis 2045 umzusetzen. Dieses Ziel kann nur gemeinsam erreicht werden. Die erforderlichen Mietanpassungen sind ein zentraler Bestandteil dieser großen Aufgabe. Die ESPABAU dankt ihren Mieterinnen und Mietern, dass sie bei diesem wichtigen Schritt hinter uns stehen. So sichern wir unseren Wohnraum – auch für kommende Generationen.



Gasthermen und Rauchwarnmelder Dienstleister kündigen Wartungstermine direkt an

Rauchwarnmelder und Gasthermen müssen in regelmäßigen Abständen gewartet werden. Auch Wasserzähler müssen in Deutschland alle sechs Jahre geeicht oder durch ein neues geeichtes Gerät ausgetauscht werden. Das ist gesetzlich vorgeschrieben. Die dafür zuständigen Unternehmen schreiben die Mieterinnen und Mieter direkt an, um Termine für die entsprechenden Arbeiten zu vereinbaren.



Bitte den Weg freihalten!

Kinderwagen, Schuhregale oder Kartons im Treppenhaus können im Notfall zu gefährlichen Hindernissen werden

Das Treppenhaus ist weit mehr als der Weg zur Wohnung. Es dient als Flucht- und Rettungsweg, ermöglicht den Zugang für Feuerwehr und Rettungsdienste und ist zugleich ein gemeinschaftlich genutzter Bereich, auf den alle Bewohnerinnen und Bewohner angewiesen sind. Umso wichtiger ist es, dass Treppenhäuser frei von Gegenständen bleiben.

Der abgestellte Kinderwagen, ein volles Schuhregal oder ein paar Umzugskartons vor der Wohnungstür – was praktisch klingt, wenn in der Wohnung der Platz knapp wird, kann im Ernstfall lebensgefährlich sein. Bei einem Stromausfall, Feuerwehreinsatz oder Krankentransport können abgestellte Gegenstände zu gefährlichen Stolperfallen werden. Unbeleuchtete oder schlecht einsehbare Gegenstände können auch im Alltag zu schweren Stürzen der Hausbewohner führen.

Gegenstände im Treppenhaus sind nicht einfach nur im Weg und verringern die Breite des Flucht- oder Rettungswegs, sie erhöhen auch die sogenannte Brandlast. Das heißt: Kartons, Möbel oder Textilien können sich leicht entzünden und die Ausbreitung von Feuer und Rauch beschleunigen. Das kann Menschenleben kosten.

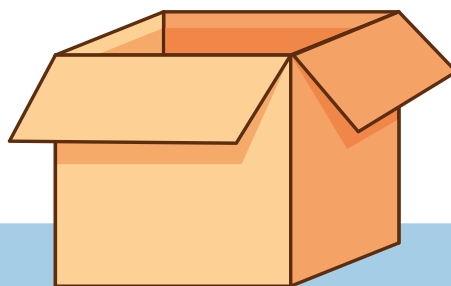


Das Treppenhaus ist keine Abstellfläche oder Teil der Wohnung, sondern ein gemeinschaftlich genutzter Bereich. Stellen Sie grundsätzlich keine Gegenstände ins Treppenhaus, die den Flucht- oder Rettungsweg einschränken oder Ihre Mitmenschen behindern. Dazu gehören:

- **Schuhschränke und Schuhregale**
- **Kartons und Umzugsgut**
- **Möbel wie Regale, Kommoden, Garderoben etc.**
- **Fahrräder und E-Scooter**
- **Müllsäcke oder Leergut**
- **Pflanzkübel, Dekorationsartikel und andere sperrige Gegenstände**
- **brennbare Materialien wie Holz, Papier oder Textilien**



Sorgen Sie für sich und Ihre Mitbewohner und schaffen Sie ein angenehmes und sicheres Umfeld. Was ist mit der Fußmatte vor der Wohnungstür? Die kann dort liegenbleiben.



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

In Findorff verwurzelt, bei der ESPABAU zuhause

Mehr als Wohnen: Warum Vivian und Dietmar Lange auf
die Genossenschaft setzen



Vivian und Dietmar Lange fühlen sich wohl bei der ESPABAU. »Die Mitglieder tun etwas für die Gemeinschaft. Das soll erhalten bleiben.«

Den Findorffer Dietmar Lange hatte es berufsbedingt ins ostafrikanische Land Tansania verschlagen. Dort lernte er seine Ehefrau Vivian kennen. Die beiden verliebten sich, heirateten und bekamen zwei Kinder – und blieben vorerst in Afrika. Im Jahr 2011 beschlossen sie, ihren Lebensmittelpunkt nach Bremen zu verlegen. Zunächst bewohnte die Familie eine Dachgeschosswohnung in der Hemmstraße, in der zuvor die Eltern von Dietmar Lange gewohnt hatten. Schnell war klar: Die Wohnung würde für vier Personen auf Dauer zu klein sein.

Da die Familie in Findorff bleiben wollte, meldeten die Langes ihr Interesse an einer Wohnung bei der ESPABAU an – und hörten erst einmal nichts mehr. Ein paar Monate später fragte Vivian Lange nach, und dann ging alles ganz schnell. Tatsächlich war eine Wohnung in der Würzburger Straße freigezogen. Vivian Lange rief die Vermieter an, ruckzuck war ein Besichtigungstermin vereinbart. »Vier Zimmer, ein Balkon und das renovierte Bad – das gefiel uns und wir waren uns schnell einig«, erzählt die 50-Jährige. Nur eine knappe Woche später waren die Verträge unterschrieben. Das war im Jahr 2013.

Bereut hat die Familie den Schritt nicht. Die neue Wohnung liegt nur ein paar Hundert Meter von der alten Dachgeschosswohnung entfernt und ist sehr gut angebunden. »Die Kinder mussten die Schule nicht wechseln, es gibt vier Buslinien, die von uns aus schnell zu erreichen sind«, lobt Vivian Lange. Der Kontakt zur ESPABAU sei unkompliziert. »Ich kann immer jemanden telefonisch oder per E-Mail erreichen, auch die Handwerker kommen schnell und zuverlässig«, zählt sie auf. Die Gewinne der Genossenschaft werden in den Bestand weiterinvestiert, lobt Dietmar Lange. »Die Bilanz zeigt den Gegenwert. Die Mitglieder tun etwas für die Gemeinschaft. Das muss erhalten bleiben«, sagt er. Die fünf Parteien im Haus verstehen einander gut. »Das nachbarschaftliche Klima stimmt bei uns«, sagen die Eheleute.

Damit auch die Kinder an das genossenschaftliche Konzept herangeführt werden, sind sie seit einigen Jahren Mitglieder der

ESPABAU. Vivian Lange hatte etwas Geld übrig und wollte es gut anlegen. »Einmal jährlich wird eine Dividende ausgeschüttet. Drei Prozent waren es im letzten Jahr. So gut kann man sein Geld woanders nicht anlegen«, findet die Mutter. Als Mitglieder können die

Kinder irgendwann selbst eine Wohnung aus dem ESPABAU-Bestand beziehen.

Für Vivian und Dietmar Lange steht fest: »Selbst wenn wir mal ausziehen sollten, bleiben wir Mitglieder der ESPABAU.«



Sparen



Bauen



Wohnen

Die Vorteile einer Mitgliedschaft auf einen Blick

Eine Mitgliedschaft bei der ESPABAU bietet viele Vorteile:

- Sie garantiert Wohnsicherheit und bezahlbaren Wohnraum. Mitglieder der ESPABAU sind Miteigentümer. Bei einer Anmietung entfallen Kautions- oder Maklergebühren. Stattdessen werden Genossenschaftsanteile erworben. Um eine Wohnung, eine Garage oder Gewerberäume bei der ESPABAU mieten zu können, müssen mindestens zwei Genossenschaftsanteile erworben werden. Diese und weitere Anteile erhalten jedes Jahr eine Dividende, wenn sie am 1. Januar eingezahlt wurden.
- Die ESPABAU fungiert gleichzeitig als eigene Spareinrichtung und bietet den Mitgliedern attraktive Möglichkeiten zur Geldanlage.
- Gewinne kommen allen Mitgliedern zugute, denn sie fließen in Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Mitglieder profitieren zudem von Investitionen in energetische Modernisierungen und unterstützen somit den Klimaschutz.
- Mitglieder können mitbestimmen, denn sie haben Stimmrecht. Alle fünf Jahre wählen sie in ihren Bezirken Vertreterinnen und Vertreter.
- Als Teil einer Gemeinschaft profitieren Mitglieder nicht nur vom Portfolio der Genossenschaft und dem persönlichen Kontakt zu Mitarbeitenden sowie Handwerkerinnen und Handwerkern vor Ort inklusive Notdienst, sondern vielerorts auch von einem guten nachbarschaftlichen Miteinander.

Anträge für eine Mitgliedschaft senden wir Ihnen auf Wunsch gern zu. Sie sind auch als Download verfügbar. Weitere Details finden Sie auf unserer Homepage:
www.espabau.de/service/





Ein offenes Ohr für die Nachbarschaft

Hörakustiker Jan Feldbusch von Amplifon setzt auf persönliche Beratung und neueste Technik

Die Verkaufsstelle von Amplifon in der Hemmstraße 157 in Bremen-Findorff ist montags bis donnerstags von 8.30 bis 12.30 sowie 13 bis 18 Uhr, freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr geöffnet. Termine unter der Telefonnummer 0421/70 0863. Onlinetermine und mehr Informationen unter www.amplifon.com



Mit Steigbügeln, Ambossen und Hämmern kennt er sich gut aus. Und das, obwohl Jan Feldbusch kein Schmied ist und auch nichts mit Pferden zu tun hat. Der Bremer ist Hörakustikermeister. Sein Fachgebiet ist das menschliche Ohr. Steigbügel, Amboss und Hammer sind winzig kleine Knochen im Mittelohr. Sie leiten die mechanischen Schwingungen an das Innenohr weiter.

Wer im Herzen Findorffs unterwegs ist, kommt an seiner Arbeitsstelle kaum vorbei. Seit zwei Jahren leitet Jan Feldbusch eine Filiale des Hörgeräteanbieters Amplifon. Im ESPABAU-Gebäude in der Hemmstraße 157 bieten Feldbusch und seine Kollegin Andrea Potschkat kostenlose Hörtests, zudem Hörgeräte, Gehör-, Schwimm- und Schlafschutz sowie Zubehör für verschiedene Anwendungen an – zum Beispiel für den Fernseher. Moderne Hörhilfen lassen sich heute auch mit dem Smartphone verbinden.

»Es ist faszinierend, wie das Hörorgan funktioniert«, sagt der gebürtige Findorffer. Das Ohr nimmt Schallwellen auf und übersetzt sie in Nervenreize, die ans Gehirn weitergeleitet werden. Nicht immer funktioniert das einwandfrei. Schwerhörigkeit und Gehörlosigkeit können zwar angeboren sein oder bereits im Kindesalter auftreten, bei den meisten Menschen lässt das Hörvermögen aber erst im Alter nach. »In Deutschland sprechen wir von circa 16 Millionen Betroffenen«, berichtet Feldbusch. Schätzungen zufolge sind drei bis fünf Millionen Menschen hierzulande nicht mit Hörhilfen versorgt.

Jedes Ohr ist anders: Der Meisterbetrieb Amplifon setzt auf gute Kundenberatung und eine umfassende Begleitung etwa mit regelmäßigen Serviceterminen. Vor der Anschaffung eines Hörgeräts können Kundinnen und Kunden die Hörhilfe über einen längeren Zeitraum testen. Sie erhalten

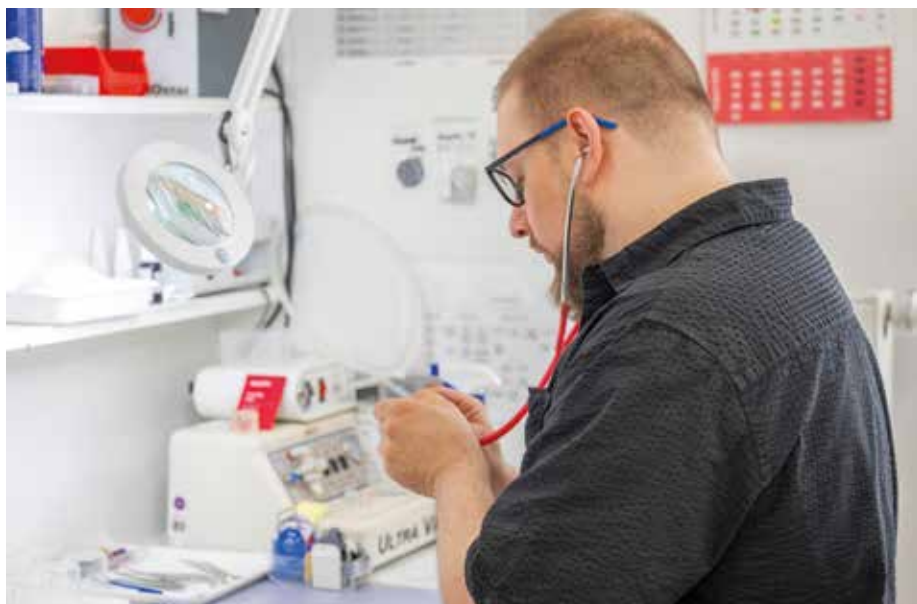
zudem Unterstützung bei den nötigen Einstellungen, bei Pflege und Handhabung sowie Antworten auf technische Fragen. »Der erste Hörtest vor Ort ist unerlässlich und dauert etwa eine halbe Stunde«, erläutert Jan Feldbusch. Ausführlichere Tests können folgen. Die Ergebnisse legen Kundinnen und Kunden ihrer Hals-Nasen-Ohren-Arztpraxis vor, von der sie eine Verordnung bekommen.

Schlechter hören bedeutet weniger Teilhabe

Die Geräusche des Alltags verschwinden langsam und oft unbemerkt. Es ist ein schleichender Prozess, sagt Feldbusch. Zuerst gehen die hohen Frequenzen verloren: das Zirpen der Grillen, Vogelgezwitscher und die Konsonanten S und F. Plötzlich muss man den Fernseher lauter stellen, versteht geflüsterte Worte nicht mehr, vermeidet größere Gesellschaften oder zieht sich aus Gesprächen zurück. »Meistens sind es die Angehörigen, die eine Minderung der Hörfähigkeit zuerst bemerken«, ist Jan Feldbuschs Erfahrung.

Die Auswahl an Hörhilfen ist groß. Welches Modell das richtige ist, richtet sich danach, wie stark das Hören eingeschränkt ist und welche Bereiche der Ohren betroffen sind. Drei Hörgeräte sollten Kundinnen und Kunden testen. Im Schnitt dauert die Testphase eines Geräts zehn Tage. »Die Lautstärke ist nicht alles«, betont Filialleiter Feldbusch. Auch die jeweilige Umgebung spiele eine Rolle. Ist der Mensch Windgeräuschen ausgesetzt oder dem Hall in einer Kirche? Ist es Stimmengewirr bei großen Veranstaltungen oder eher Impulsschall wie beim Schlag mit dem Golfschläger? Je nachdem, in welcher Situation der Mensch sich befindet, wird das Hörgerät eingestellt. »Man sollte in ruhiger und belebter Umgebung klarkommen«, sagt der Experte.

Von Hörstörungen können beide Ohren oder nur ein Ohr in unterschiedlichem Ausmaß betroffen sein. Der Fachmann weiß: »Selbst die kleinste Verbesserung ist spürbar.« An ein Hörgerät müssten sich Kundinnen und Kunden zunächst gewöhnen.



Die Amplifon Deutschland GmbH ist eine nationale Tochtergesellschaft der Amplifon-Gruppe. Diese hat ein Netzwerk von 10.000 Verkaufsstellen in 25 Ländern auf fünf Kontinenten. Die Findorffer Zweigstelle ist eine davon.



Der demografische Wandel ist ein starker Wachstumstreiber für die Hörakustik. Dennoch gehören zum Kundenstamm der Findorffer Filiale keineswegs nur ältere Menschen. Jüngere Menschen suchen das Team von Amplifon auf, zum Beispiel weil sie einen Gehörschutz brauchen – für die Arbeit, wenn sie dort Lärm ausgesetzt sind, für laute Musikfestivals oder das Motorradfahren.

ESPABAU E-Mail und Telefon-Durchwahl
Bitte wählen Sie 0421 – 377 57 + Durchwahl
Zentrale mail@espabau.de 377 57 – 0

Frau C. Meier / Frau W. Meyer

Fax-Nummer + 477

Vorstand vorstand@espabau.de

Marc Bohn

 (Vorstandsvorsitzender) bohn@espabau.de + 490

Ralf Lindemann

 (Vorstand) lindemann@espabau.de + 490

Vorstandsassistentin va@espabau.de

Frau Bock / Frau Lopp + 490

Mitgliederbetreuung mitglieder@espabau.de

Herr Walter + 274

Herr Oetjen + 271

Sparabteilung spar@espabau.de

Frau Mürdter (Leitung) + 141

Herr Suchy + 142

Wohnen wohnen@espabau.de

Herr Harenborg (Leitung) + 153

Herr Pohl + 152

Herr Reinken + 154

Beschwerden & Konflikte beschwerden@espabau.de

Frau Fabian + 156

Betriebs-, Heizkosten- und Mietberechnung
kfo@espabau.de

Herr Backemeyer (Leitung) + 241

Frau Lange + 242

Frau Dremel + 251

Frau Herms + 252

Frau Bahr + 253

Buchhaltung fibu@espabau.de

Frau Sorge (Leitung) + 281

Frau Ehlers + 282

Frau Junghans + 210

Frau Bätjer + 276

Herr Brames + 262

Mietbuchhaltung mibu@espabau.de

Frau Kindermann-Schulenberg + 273

Frau Eichhorn + 272

Controlling, Compliance, Risikomanagement
ccr@espabau.de

Frau Grote + 321

Technische Abteilung tov@espabau.de

Herr Airich (Leitung) + 190

Herr Heinen + 190

Herr V. Plugge + 190

Reparaturannahme tov@espabau.de

Frau Bückmann / Frau Rauscher + 190

Frau Fiedler / Herr Tröder + 196

Reservierung Gästewohnung gast@espabau.de

Zentrale + 155

ESPABAU Öffnungszeiten

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

ESPABAU Telefon-Notdienst

 Bei einer technischen Störung steht **während der Geschäftszeiten** die ESPABAU-Reparaturannahme unter der Telefonnummer **0421 – 3 77 57-190** zur Verfügung. Sie ist Ansprechpartnerin 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.

Öl-/Gasheizungsstörungen

HWT Hansen 04207 – 99 80

Klempner- und Sanitärarbeiten

Gebäudetechnik Oyten GmbH 04207 – 987 89 90

Elektroinstallationen

Elektrotechnik Gruß 0177 – 735 77 78

Abflussverstopfungen

Rotek 0421 – 39 17 14

Schlüsseldienst

Siegfried Pättsch 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

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

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt: Marc Bohn, Vorstandsvorsitzender der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Meraner Straße 18, 28215 Bremen, Telefon 0421 – 377 57-0 | Redaktion und Copyright: Marc Bohn

Gestaltung: Inga Olsen

Text: Marc Bohn, Catrin Frerichs

Fotos: Jörg Sarbach 4, 5, 6, 7, 8, 9; Jana Carspecken 26, 27 Inga Olsen 1; iStock 2; ESPABAU 4, 6, 7 Illustration: iStock 22, 23

Druck: BLUEPRINT AG ; Auflage: 7400





SPAREN

Spareinlagen

Kündigungsfrist	Zinssatz	Neuer Zinssatz
3-monatige	0,350 %	0,350 %
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	Zinssatz	Neuer Zinssatz
12 Monate	1,900 %	2,200 %
24 Monate	2,250 %	2,400 %
36 Monate	2,600 %	2,600 %
48 Monate	2,300 %	2,300 %
60 Monate	2,300 %	2,300 %

ab Nennwert € 500,00

Kündigungssperrfrist: 6 Monate

Kündigungsfrist: 3 Monate

Die Spareinlagen in Form von Sparurkunden sind nicht vorzeitig kündbar und können deswegen nicht vorzeitig aufgelöst werden.

Stand: 01. Juni 2026



KINDER-RÄTSEL

Für unsere Mitglieder unter 13 Jahren heißt es jetzt wieder: Rätsel raten! **Schreibt die Namen der abgebildeten Blumen der Nummern nach in die richtige Reihe. Die Buchstaben in den roten Kästchen ergeben das Lösungswort.** Das Lösungswort schickt ihr bis zum 15. Oktober 2026 per E-Mail an va@espabau.de oder per Post an ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen. Namen und Anschrift nicht vergessen? Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

1

2

3

4

5

Lösungswort:

Mitmachen lohnt sich: Alle richtigen Antworten kommen in die Lostrommel. Die fünf Gewinnerinnen und Gewinner erhalten jeweils einen Gutschein über 30 Euro. Einzulösen im Spielwarengeschäft Sanders in Findorff. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Viel Spaß beim Suchen!

ESPABAU gratuliert

105. Geburtstag

Anneliese Mehnen

101. Geburtstag

Rosa Becker

100. Geburtstag

Margot Hendel
Herta Mühlhausen

95. Geburtstag

Erika Schaldach
Edith Hendeß
Elisabeth Reiners
Hanna Röttger

90. Geburtstag

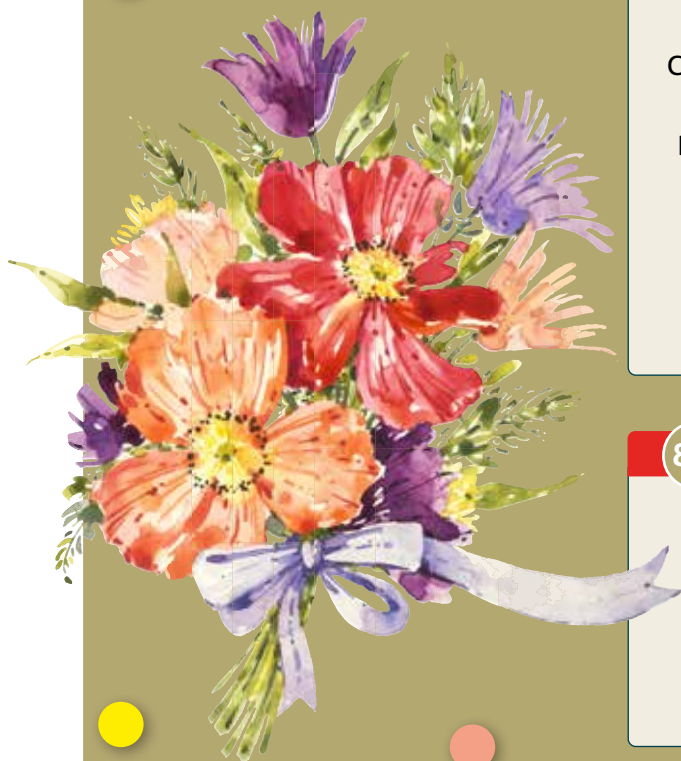
Charlotte Niemietz
Inge Hommel
Martina von Greiffenkrantz
Wilfried Walter
Irene Dieckmann
Hannelorre Guder
Alexandra Bogacki
Hans Stelljes
Gülbeyaz Sadikoglu
Egon-Heinrich Reimann
Wolfgang Berndt
Heinz Meyer
Michael Hild
Renate Bothe
Hans Welzel
Erika Frackmann
Yusuf Has
Wolfgang Glaser
Irmgard Eilhard
Egon Landrath
Dr. Andreas Weichelt
Klaus Deiterding
Christian Schlüsselburg
Karin Hinz
Dagmar Zimmermann
Neonila Kotova
Richard Szpyt
Erika Warnke
Anni Wagenknecht
Bernhard Meixner

85. Geburtstag

Helmut Behrens
Erika Napp
Lore Schöttinger
Chrsita Czichy
Hamiyet Sayin
Rita Irmshler

85. Geburtstag

Regina Rüter
Reinhold Kühn
Dieter Kussauer
Ingeborg Egermann
Rita Weber
Anke van Lunteren
Hannelore Zahler
Krystyna Bartkowski
Gohartaj Daneshvar
Herta Kraft
Marie Luise Sommer
Walter Kubica
Hella Gust
Sigrid Dobberan
Veronika Vogt
Renate Janecke
Gerhard Thiel
Christa Deiterding
Renate Schwarze
Jörg-Peter Krämer
Jochem Herlt
Harald Hauschildt
Eberhard Schattler
Gert Fix
Anje Weber
Helga Kettler
Ingrid Prasch
Brigitte Lederer
Helga Wilken
Hans Erwin Schweppe
Dietfried Zweibrück
Regine Mader
Horst Mahlstedt
Dr. Martin Stahl
Elisabeth Proba
Anke Batschat
Klaus Rautmann
Rita Klawitter
Dietlinde Bartels
Karin Scherbarth



85. Geburtstag

Rudolf Kocierz
Gerd Rau
Christa Eisenblätter
Walter Danz
Uwe Halenkamp
Peter Geffken
Marion Langer
Jutta Heinke
Hermann Hilgerloh
Jamil Farhoud
Ursula Beuke
Manfred Ott
Aelita Sauer
Rosemarie Weigang
Norbert Kittel
Helga Lühring
Werner Hans Stumpfenhausen
Wilfried Behling

80. Geburtstag

Ernst-Willy Baumann
Wolfgang Bolte
Gertraud Lambert
Yeter Öksel
Peter Beimel
Lourdes Calderon-Silz
Monika von Behr
Bärbel Fick
Wolfgang Kremser
Irmgard Gerdes

80. Geburtstag

Christian Prinz von Preußen
Helga Thurn
Ursula Langer
Mechthild Engelke
Ingeborg Senft
Helga Becker
Peter Bredehöft
Monika Schubert
Rolf Starke
Elfriede Flügge
Justus Woltmann
Dagmar Freudenberg
Inge Lindemann-Becker
Brigitte Soiné
Hans Hermann Mitzig
Wolfgang Borm
Anke Lantin
Günther Lückfeldt
Benita Huemer
Renate Glander
Longina Tadrowska-Tietjen
Bärbel Scheedemann
Beate Joch
Christiain Burda
Horst Kramer
Peter Hollmann
Gisela Bergemann
Ursula Kaas
Manfred Wolters
Vivtoria Schepke
Manfred Vietze

80. Geburtstag

Irene Rampf
Heino Fischer
Marie-Luise Renzelmann
Marion Klages
Margarita Poliakowa

70 Jahre Mitgliedschaft

Günther Labinsky
Dieter Tiedge

60 Jahre Mitgliedschaft

Rainer Detzel

50 Jahre Mitgliedschaft

Jürgen Freier
Eva Engler
Edward Mantei
Ute Ploghöft
Peter Dreger
Anneliese Rüster
Hannelore Kotas
Wilfried Kleine
Gerd Buhlmann

Thomas Möbellogistik KG

Möbeltransporte
Lagerung
Versteigerungen

Tel.: 0421 - 61 11 91, Fax: 0421 - 61 12 96
E-Mail: info@thomas-moebellogistik.de
Alte Waller Straße 13a, 28219 Bremen

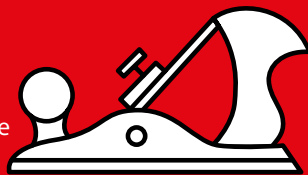




Lübke**mann** GmbH

Tischlerei | Bauelemente | Türen
Kunststofffenster | Kundendienst

An der Rennbahn 38
27327 Schwarme
Tel 04295 / 1204
info@luebkemannbau.de



kathmann
B a u u n t e r n e h m u n g

Rohbau | Schlüsselfertiges Bauen
Sanierung | Renovierung | Modernisierung



denn zum bauen sind wir da.

www.kathmann-bau.de
+49 421 59504-0