



a k t u e l l

EIN SOMMERGRUSS



*Liebe Leserin,
lieber Leser,*

das 123. Geschäftsjahr der Genossenschaft war wiederum sehr erfolgreich. Die Vertreterversammlung, die am 29. Juni stattgefunden hat, hat den Geschäftsbericht und die Gewinnverteilung des Bilanzgewinns von 2.472.088,09 Euro einstimmig genehmigt.

Auf der Tagesordnung standen ebenfalls Wahlen zum Aufsichtsrat. Die Genossin Heide Kieselhorst-Rank war 25 Jahre Mitglied im Aufsichtsrat und ist aus persönlichen Gründen ausgeschieden. Die Genossin Andrea Kaminski war 16 Jahre Mitglied dieses Gremiums und ist ebenfalls aus persönlichen Gründen ausgeschieden.

Der Genosse Manfred Trimmel war 25 Jahre Mitglied im Aufsichtsrat und ist wegen Erreichen der Altersgrenze ausgeschieden. An dieser Stelle sagt der Aufsichtsrat noch einmal Danke für die lange und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden die Genossin Eva Hilgerloh, der Genosse Uwe Grote und der Genosse Heiko Carstens. Der Vorstand sagt Herzlich Willkommen und wir wünschen uns eine gute Zusammenarbeit. Unseren Mitgliedern wünsche ich noch eine schöne Ferienzeit.

Ihr

Manfred Eisinger
Vorstand

1. Preis: Schönstes Osterbild



So dekorierte Holger Stucke das Nest mit bemalten Ostereiern und gewann den ersten Preis.

Wer hat den besten Blick für das schönste Osterbild? So hieß das Motto der traditionellen Fotoaktion, zu der wir in Frühjahrsausgabe



Der Eingangsbereich bei Erika Eggers: Platz zwei.

2017 aufgerufen hatten. Wieder haben sich viele Mieter an dem Wettbewerb beteiligt. Mit viel Liebe zum Detail und dem Blick für das Ganze wurden von den Hobbyfotografen die Motive ausgewählt. Am Ende entschied sich die Jury für das Motiv unseres Mieters Holger Stucke in der Borgfelder Straße 10. Der Gewinner wird mit einem Scheck über 150 Euro belohnt. Den zweiten Platz belegte Erika Eggers in der Brebacher Straße 21, der Preis ist ein Scheck über 100 Euro. Dritter und somit



Platz drei in der Fotoaktion belegte Lisa Waschkau.

auf dem Siegertreppchen ist Lisa Waschkau in der Halberstädter Straße 18. Sie wird noch mit einem Scheck über 50 Euro belohnt. Die Jury möchte sich auf diesem Wege noch mal bei allen Teilnehmern für Ihre Kreativität bei den Ostermotiven bedanken.

Aktion: „Wir suchen das schönste Sommerfoto“

Liebe Mieterinnen, liebe Mieter! Wer hat den besten Blick und die kreativste Idee für das schönste Sommerfoto? Alle Mieter haben die Chance, sich an dieser Fotoaktion zu beteiligen. Die Motive zum Thema Sommer sollen fotografiert werden, die drei Schönsten gewinnen. Die Entscheidung wird der Jury sicher wieder

schwerfallen, nimmt doch die Zahl der Teilnehmer an dem Wettbewerb immer mehr zu. Zu gewinnen sind: Erster Preis 150 Euro; Zweiter Preis 100 Euro; Dritter Preis 50 Euro. Machen Sie mit! Senden Sie das Motiv bitte bis zum 15. September 2017 an ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen.

Martinsclub: Hinterhofgrillen im Halmerweg



Hinterhofgrillen für die Bewohner des Halmerwegs 2 – 6 und ihren Nachbarn.

Der Blick in den Himmel war nicht gerade einladend, dennoch wurde es ein gemütliches Grillfest: Der Martinsclub – Haus Halmerweg und Wohntraining – und DAS Familiennetz luden zum Hinterhofgrillen für die Bewohner des Halmerwegs 2-6 ein. „Möglich gemacht hat das Ganze ESPABAU, als Vermieter unserer genutzten Räume im Halmerweg. An dieser Stelle ein großes Dankeschön“, ließen die Organisatoren Lars Vogelsang, die Hausleitung im Martinsclub, und Marion Flindt (sie ist die Koordinatorin des DAS Familiennetz) danach übermitteln. Beide organisierten das Grillfest, Bewohner und Mitarbeiter konnten auch Spiele spielen, um sich als Nachbarn einander besser kennenzulernen.

Stadtteilkordinator ist Robert Klosa, er repräsentiert den Martinsclub Bremen zum Beispiel im Stadtteil Gröpelingen. Diese Konzepte gibt es auch in der Neustadt, Findorff, Mitte und in Kattenturm. Der Martinsclub hat sich schon vor Jahren auf den Weg gemacht, mehr in die Stadtteile zu gehen und somit eine größere Nähe zu dem Menschen im Stadtteil herzustellen. Der Koordinator baut dabei ein Netzwerk auf und besucht unterschiedliche externe und Martinsclub-interne Gremien. Zudem organisiert Robert Klosa Projekte mit Kooperationspartnern (wie z. B. einen geförderten inklusiven Kochkurs) im Stadtteil und koordiniert die

Leistungsangebote des Martinsclubs in Gröpelingen.

Das Haus Halmerweg befindet sich im Herzen von Gröpelingen. Das Quartier rund um das Haus ist geprägt von einer „internationalen“ Nachbarschaft. Dadurch ergeben sich vielerlei kulturelle Angebote, die einzigartig für diesen Stadtteil sind. Das übergeordnete Ziel der Arbeit im Haus ist die Integration der Bewohner in das bestehende Gemeinwesen. Hierzu gehört die Pflege von Beziehungen und Kontakten im nachbarschaftlichen Umfeld.

Das Haus bietet 16 Menschen in individuell eingerichteten Einzelzimmern ein Zuhause. Alle BewohnerInnen haben die Möglichkeit, ihr Zimmer nach ihren Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Das Haus ist mit einem entsprechenden Wohnbereich und mit einer großzügigen Küchenzeile für die Selbstversorgung ausgestattet.

Das m|c Wohntraining befindet sich in der ersten Etage. Räumlich besteht das Angebot aus sieben Einpersonnen-Appartements. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Bad, einen Flur und einen Wohn-/Schlafraum mit integrierter Küchenzeile. Zwei Appartements sind rollstuhlgerecht ausgestattet.

Fragen oder eine Beratung und die Möglichkeit des Besuches im Halmerweg unter
Telefon: 0421 – 6 19 49 56,
Email: halmerweg@martinsclub.de.



Lars Vogelsang ist Hausleitung im Martinsclub und Marion Flindt die Koordinatorin des DAS Familiennetz: Beide organisierten den Nachmittag.

Grillfest mit starkem Gewitter



Gemütliches Beisammensein mit Leckereien vom Grill: Die Vertreterversammlung traf sich hinterher auf dem Innenhof, ein eigens aufgestelltes Zelt hielt die Wassermassen ab.

Draußen im Hotel Courtyard by Marriott wurde getagt, draußen wütete ein Unwetter: Die diesjährige Vertreterversammlung am 29. Juni wurde von außergewöhnlichen Wetterbedingungen begleitet. In seinem 123. Geschäftsjahr legten vor der Vertreterversammlung sowohl der

Vorstand als auch der Aufsichtsrat den Jahresbericht vor. Das Ergebnis vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 ist durchaus als positiv zu bewerten, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden von den Stimmberechtigten einstimmig genehmigt. Das „Parlament unserer Genossenschaft“ ist die Vertreterversammlung, die regelmäßig zusammenkommt, um beispielsweise den Tätigkeitsbericht von Vorstand und Aufsichtsrat zu diskutieren oder über die Verwendung des Unternehmensgewinns zu entscheiden. Außerdem wurde in diesem Jahr ein neuer Aufsichtsrat gewählt. Hinterher trafen sich alle auf dem Innenhof des Verwaltungsgebäudes zur traditionellen Grillparty, der Smalltalk fand aufgrund des widrigen Wetters diesmal im Zelt statt.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€			€	€	
A ANLAGEVERMÖGEN				A EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Geschäftsguthaben			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten.		44.401,34	40.131,42	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	213.363,65		215.207,20
II. Sachanlagen				2. der verbleibenden Mitglieder	16.542.614,12		11.173.576,27
1. Grundstücke mit Wohnbauten	142.056.519,28		139.591.206,52	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	43.160,00	16.799.137,77	2.080,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.578.448,91		10.994.370,14	Rückständige fällige Einzahlungen			11.390.863,47
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93		212.152,93	auf Geschäftsanteile		€ 1.034,78 (Vorjahr € 767,95)	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70		327.659,70	II. Ergebnisrücklagen			
5. Technische Anlagen und Maschinen	114.550,20		120.081,01	1. Gesetzliche Rücklage	2.726.000,00		2.576.000,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	488.121,79		386.909,47	- davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres			
7. Anlagen in Bau	0,00		3.208.273,42	eingestellt		€ 150.000,00 (Vorjahr € 50.000,00)	
8. Bauvorbereitungskosten	409.101,66	160.186.554,47	181.815,99	2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
			155.022.469,18	3. Andere Ergebnisrücklagen	9.000.000,00	16.726.000,00	8.500.000,00
				- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres			16.076.000,00
				eingestellt		€ 500.000,00 (Vorjahr € 1.000.000,00)	
III. Finanzanlagen				III. Bilanzgewinn			
1. Beteiligungen	89.603,37		89.603,37	1. Gewinnvortrag	1.171.680,99		1.597.234,10
2. Andere Finanzanlagen	802,00	90.405,37	802,00	2. Jahresüberschuß	1.450.407,10		478.283,13
			90.405,37	3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	150.000,00	2.472.088,09	50.000,00
Anlagevermögen insgesamt		160.321.361,18	155.153.005,97				2.025.517,23
B UMLAUVERMÖGEN				Eigenkapital insgesamt		35.997.225,86	29.492.380,70
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Grundstücke ohne Bauten	8.147,17		426.476,17	1. Steuerrückstellungen	570.152,89		425.211,70
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		258.851,48	2. Sonstige Rückstellungen	375.730,12	945.883,01	348.552,57
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.743.358,26		0,00				773.764,27
4. Unfertige Leistungen	4.674.978,52		4.578.723,03	C VERBINDLICHKEITEN			
4. Andere Vorräte	413.009,65	7.839.493,60	496.162,93	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.850.429,69		12.019.055,48
			5.760.213,61	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.230.046,73		11.244.548,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Sparanlagen	139.448.439,20		129.570.626,97
1. Forderungen aus Vermietung	299.058,82		278.572,54	4. Erhaltene Anzahlungen	5.505.544,36		5.583.334,82
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.275,00		0,00	5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.619,50		126.810,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.275,02		50.902,85	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.596.172,08		1.545.272,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	266.017,70	573.626,34	265.679,60	7. Sonstige Verbindlichkeiten	671.371,65	167.428.622,21	1.009.511,07
			595.154,99	- davon aus Steuern		€ 476.273,74 (Vorjahr € 446.375,48)	161.099.360,01
III. Wertpapiere				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		€ 4.746,75 (Vorjahr € 6.229,50)	
Sonstige Wertpapiere	16.496.093,34		16.948.640,59	D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		244.989,64	139.394,57
IV. Flüssige Mittel				BILANZSUMME		204.616.720,72	191.504.899,55
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	17.362.455,10		13.032.557,87	Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten		€ 99.954,88	
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN							
1. Geldbeschaffungskosten	12.674,73		13.913,72				
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.016,43	23.691,16	1.412,80				
			15.326,52				
BILANZSUMME		204.616.720,72	191.504.899,55				
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen		€ 99.954,88					

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Jan. bis 31. Dez. 2016

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.516.885,62		19.041.145,21
b) aus Verkauf von Grundstücken	907.450,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	5.153,76		5.153,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	172.357,92	20.601.847,30	117.466,94
			19.163.765,91
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.468.598,95		4.531.609,89
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	8.049.361,22	2.580.762,27	4.614.140,92
			82.531,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		433.438,66	476.288,11
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.294.754,89	829.021,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	6.965.240,80		7.289.577,62
b) für Verkaufsgrundstücke	3.374.382,70		35.417,89
c) für andere Lieferungen und Leistungen	66.261,33	10.405.884,83	54.253,50
			7.379.249,01
ROHERGEBNIS		14.504.918,29	13.172.357,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.596.081,00		2.565.495,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterfütterung	642.402,08	3.238.483,08	652.593,88
- davon für die Altersversorgung		€ 206.915,31 (Vorjahr € 213.863,91)	3.218.089,33
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.868.769,22	3.525.031,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.695.200,26	1.634.103,72
9. Erträge aus Beteiligungen	46.125,00		46.875,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	44,08		45,12
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	319.831,85	366.000,93	364.248,40
			411.168,52
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	119.855,05		288.386,06
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.463.570,66	3.583.425,71	3.650.269,19
			3.938.654,25
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		291.138,20	161.086,40
15. Ergebnis nach Steuern		2.193.902,75	1.106.560,78
16. Sonstige Steuern		743.495,65	628.277,65
17. Jahresüberschuß		1.450.407,10	478.283,13
18. Gewinnvortrag		1.171.680,99	1.597.234,10
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		150.000,00	50.000,00
BILANZGEWINN		2.472.088,09	2.025.517,23

Die folgende Tabelle stellt die Posten im Überblick dar:

GuV-Posten	BilRUG-Ausweis	BilRUG-Ausweis	Abschluß -	Ausweis-
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Ausweis Vorjahr	Unterschied
	2016	2015	2015	2015
	€	€	€	€
Umsatzerlöse aus				
der Hausbewirtschaftung	19.516.885,62	19.041.145,21	19.041.145,21	0,00
dem Verkauf von Grundstücken	907.450,00	0,00	0,00	0,00
der Betreuungstätigkeit	5.153,76	5.153,76	5.153,76	0,00
anderen Lieferungen und Leistungen	172.357,92	147.351,10	117.466,94	-29.884,16
Summe Umsatzerlöse	20.601.847,30	19.193.650,07	19.163.765,91	-29.884,16
Sonstige betriebliche Erträge	1.294.754,89	799.136,89	829.021,05	29.884,16
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	6.965.240,80	7.289.577,62	7.289.577,62	0,00
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.374.382,70	35.417,89	35.417,89	0,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	66.261,33	53.864,85	54.253,50	388,65
Summe Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10.405.884,83	7.378.860,36	7.379.249,01	388,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.695.200,26	1.634.492,37	1.634.103,72	-388,65

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden stetig angewandt.

Der Jahresabschluß wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Als immaterielle Vermögensgegenstände ist die EDV-Software mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Abschreibungen werden linear über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von drei, vier oder fünf Jahren vorgenommen.

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf Grundlage der Vollkostenrechnung einschließlich anteiliger Verwaltungskosten ermittelt. Bei wertverbessernden Wohngebäudemodernisierungen werden steuerrechtliche Kriterien zugrunde gelegt; dadurch werden mieterwirksame Erhaltungsaufwendungen von Tsd. € 311,1 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei gewerblichen Objekten von 25 Jahren, zwei Parkdecks mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren, Garagen in reinen Garagenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Kosten für Wertverbesserungen werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt. Außenanlagen, die ab 1991 hergestellt worden sind, werden mit 10 % p.a. abgeschrieben. Nach Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude neu beurteilt und eine Mindestrestnutzungsdauer bis 2029 unterstellt. Ab dem Geschäftsjahr 2008 wird nach umfangreichen Modernisierungen (energetische Maßnahmen, Balkonanbauten, Erreichen eines Modernisierungsgrads von 50% der Wohnungen eines Gebäudes durch Wohnungseinzelmodernisierungen) die Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes auf 40 Jahre neu festgelegt. Ab dem Geschäftsjahr 2013 wird nach umfangreichen energetischen Maßnahmen mit und ohne den Ausbau von Dachgeschößwohnungen die Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes, wegen der erwarteten längeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer, auf 50 Jahre neu festgelegt. Technische Maschinen und Anlagen werden entsprechend der steuerlich geltenden amtlichen Abschreibungstabelle abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mittels Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der amtlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben, Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen € 150 und € 1.000, die nach dem 31.12.2007 angeschafft wurden, werden gem. § 6 Abs. 2a EStG in einen Sammelposten eingestellt und über fünf Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (unter € 150) werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe im Aufwand erfaßt.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben

Die ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG hat ihren Sitz in Bremen und ist in das beim Amtsgericht Bremen geführte Genossenschaftsregister unter Bremen 39 GnR 326 eingetragen. Der Jahresabschluß zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich mit Ausnahme der Änderung infolge des BilRUG keine Veränderungen.

Die Genossenschaft hat im Jahresabschluß 2016 erstmals das HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015, das am 23. Juli 2015 in Kraft getreten ist, angewendet.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen des Vorjahres sind Erträge aus un bebauten Grundstücken, Automatenprovisionen, Werbeflächen, Photovoltaikanlagen und Erbbauzinsen sowie aus Inseraten enthalten, die nach dem BilRUG jetzt als Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen geführt werden. Im laufenden Geschäftsjahr sind das Erträge von € 28.380,59.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres sind Aufwendungen für Photovoltaikanlagen enthalten, die nach dem BilRUG folgerichtig jetzt als Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen geführt werden. Im laufenden Geschäftsjahr sind das Aufwendungen von € 803,57.



Kasseler Straße nach Modernisierung/Dachgeschöbausbau (Vogelperspektive)

Foto: Dachdecker Schmidt



Hier ist der Martinsclub aktiv: Die Wohneinrichtung Haus Halmerweg mit Wohntraining in der ersten Etage und der Einrichtung DAS Familiennetz im Erdgeschoss.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten, Grundstücke mit unfertigen Bauten und Grundstücke mit fertigen Bauten werden grundsätzlich zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten auf Grundlage der Fremdkosten bewertet.

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

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

Unter Berücksichtigung aller Risiken ist für die Forderungen aus Vermietung die Pauschalwertberichtigung von Tsd. € 10,4 auf Tsd. € 11,6 angepaßt worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 623,9 auf Tsd. € 625,9 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von Tsd. € 1,7 aktivisch abgesetzt.

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

Geldbeschaffungskosten

Von dem Aktivierungswahrscheinlich für Geldbeschaffungskosten wird Gebrauch gemacht. Die Abschreibungen werden entsprechend dem Zinsfestschreibungszeitraum verteilt. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt.

Latente Steuern

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

Rückstellungen

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen sind mit 5,50 % abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) passiviert. Eine Rentenzahlungsverpflichtung (€ 457.168,05) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 3,95 % 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 €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €	Vorjahr €
Forderungen aus der Vermietung	299.058,62	173.732,12	141.707,07
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	3.275,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.275,02	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	266.017,70	0,00	0,00
Gesamtbetrag	573.626,34	173.732,12	141.707,07

Unter der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 14.986,11 (Vorjahr € 52.755,77) ausgewiesen.

Bei einem Abzinsungssatz von 4,010% sind für Verpflichtungen in Höhe von € 155.189,00 aus der vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Altersversorgung, die an betriebliche Überschüsse gebunden ist, keine Rückstellungen gebildet.

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

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlusskosten	231.600,00
Urlaubsüberträge	67.000,00

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

Entwicklung

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten am 01.01.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge		Umbuchungen	
		€	€	€	€	(+) €	(-) €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	490.154,94	26.315,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	490.154,94	26.315,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	204.019.715,39	6.447.129,34	780.202,91	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.556.059,01	58.053,77	190.686,10	5.913.371,38	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	230.887,76	3.861,79	2.464,15	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.095.295,85	212.723,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	3.208.273,42	2.705.097,96	0,00	0,00	5.913.371,38	0,00	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	181.815,99	227.285,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	224.631.860,05	9.654.151,90	973.353,16	5.913.371,38	5.913.371,38	0,00	0,00
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	89.603,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	90.405,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe des Anlagevermögens	225.412.420,36	9.680.466,97	973.353,16	5.913.371,38	5.913.371,38	0,00	0,00

des Anlagevermögens

Anschaffungs-/Herstellungskosten am 31.12.2016 €	(kumuliert) am 01.01.2016 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres auf Abgang		(kumuliert) am 31.12.2016 €	Buchwerte	
		€	€		am 01.01.2016 €	am 31.12.2016 €
516.470,01	450.023,52	22.045,15	0,00	472.068,67	40.131,42	44.401,34
516.470,01	450.023,52	22.045,15	0,00	472.068,67	40.131,42	44.401,34
209.686.641,82	64.428.508,87	3.338.474,04	136.860,37	67.630.122,54	139.591.206,52	142.056.519,28
20.336.798,06	3.561.688,87	387.346,38	190.686,10	3.758.349,15	10.994.370,14	16.578.448,91
212.152,93	0,00	0,00	0,00	0,00	212.152,93	212.152,93
327.659,70	0,00	0,00	0,00	0,00	327.659,70	327.659,70
232.285,40	110.806,75	9.392,60	2.464,15	117.735,20	120.081,01	114.550,20
2.308.019,22	1.708.386,38	111.511,05	0,00	1.819.897,43	386.909,47	488.121,79
3.208.273,42	0,00	0,00	0,00	0,00	3.208.273,42	0,00
409.101,66	0,00	0,00	0,00	0,00	181.815,99	409.101,66
233.512.658,79	69.809.390,87	3.846.724,07	330.010,62	73.326.104,32	155.022.469,18	160.186.554,47
89.603,37	0,00	0,00	0,00	0,00	89.603,37	89.603,37
802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802,00	802,00
90.405,37	0,00	0,00	0,00	0,00	90.405,37	90.405,37
234.119.534,17	70.259.414,39	3.868.769,22	330.010,62	73.798.172,99	155.153.005,97	160.321.361,18

Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr	
		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.850.429,69	954.820,82	907.839,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.230.046,73	389.278,98	452.052,98
Erhaltene Anzahlungen	5.505.544,36	5.505.544,36	5.583.334,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.619,50	124.508,37	124.759,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.596.172,08	1.596.172,08	1.545.272,85
Sonstige Verbindlichkeiten	671.371,65	519.150,04	861.498,81
Gesamtbrträge	27.980.184,01	9.089.474,65	9.474.758,64
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten	28.925.671,77		
b) von mehr als drei Monaten	110.522.766,43	139.448.438,20	
Summe der Verbindlichkeiten	167.428.622,21		

die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte:

davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		davon mit Grundpfandrechten gesichert	
€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	€	€	€	€
3.624.976,61	6.270.632,26	9.895.608,87	11.111.213,89	10.850.429,69			
1.746.586,32	7.094.181,43	8.840.767,75	10.792.495,43	9.230.046,73			
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
2.111,13	0,00	2.111,13	2.050,74	0,00			
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
152.221,61	0,00	152.221,61	148.012,26	0,00			
5.525.895,67	13.364.813,69	18.890.709,36	22.053.772,32	20.080.476,42			

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen	Tsd. € Vorjahr	Tsd. € Geschäftsjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen, Gutschriften/Kostenerstattungen für Vorjahre, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten, Buchwerterlöse aus Anlageverkäufen, Erträge aus Kursberichtigungen und dem Verkauf von Wertpapieren	532,1	975,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	-1,1	0,2
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	6,3	20,7
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	-8,6	-5,0

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen aus der Abwicklung begonnener Bauten bestehen in diesem Jahr in Höhe von Mio. € 2,62.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	541.829,90
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	152.700,00
Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	802,00

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

Abgeltungssteuer hinsichtlich des Bestandes an EK02 (unversteuerte steuerliche Gewinne)

Es wurde beantragt, die bisherige Rechtslage des § 38 Abs. 1-2 KStG, d.h. Herstellung der Ausschüttungsbelastung bei der Verwendung von EK02 bis zum Ende des Übergangszeitraumes 2019, weiterhin anzuwenden.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	8
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter des Regiebetriebes, Hauswarte etc.	12	12
Gesamtzahl der Beschäftigten	34	20
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2016	5	

Mitgliederbewegung 2016	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	6.845	43.021
Zugänge	554	21.843
Abgänge	280	1.181
Endbestand	7.119	63.683

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 5.369.037,85 erhöht.

Die Geschäftsanteile sind nicht mit zusätzlichen Haftsummen verbunden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

1. Eisinger, Manfred
2. Dr. jur. Meyer-Blanken, Dierk (bis 29.06.2016)
3. Bohn, Marc (ab 19.08.2016)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

1. Freier, Jens (Vorsitzender bis 11.04.2017)
2. Trimmel, Manfred (stellv. Vorsitzender / Vorsitzender ab 11.04.2017)
3. Behrens, Thomas (stellv. Vorsitzender ab 11.04.2017)
4. Böhmig, Dirk
5. Groß, Brigitte
6. Jettka, Antje
7. Kaminski, Andrea
8. Kieselhorst-Rank, Heide
9. Sauer, Dominic

Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluß des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Gewinnverteilung

Durch die Änderung des Steuerrechtes kann die Genossenschaft die auf die Ausschüttung anfallende Kapitalertragsteuer nur vorfinanzieren, wenn ein Freistellungsauftrag erteilt worden ist oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorliegt; das frühere Sammelantragsverfahren gibt es seit dem Jahre 2009 nicht mehr.

Die Verteilung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverteilungsvorschlag	€
4,00 % Dividende auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2016	446.589,45
Einstellung in zweckgebundene Rücklagen für Mietausfall	10.000,00
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	590.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.425.498,64
Bilanzgewinn 2016	2.472.088,09

Bremen, 31. März 2017

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahreschluss (§322 HGB)

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.“

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in der Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.“

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hannover, den 01.06.2017

VERBAND
DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer



Herzliche Glückwünsche zum Geburtstag und Jubiläen

95. Geburtstag	Gitti Behbahani-Remlein
Herta Frerich	Peter Reichel
Christian Schmeling	Walter Stumpfenhusen
90. Geburtstag	Klaus Hinrich Hamann
Christoph Behrendt	Günter Graf
Gerda Puppik	Hildegard Krafft
Paul R. H.-J. Mohr	Edith Nolting
Anna Kurowski	Helmut Neugebauer
Hildegard Binge	Marianne Kieselhorst
Heinz Seibt	Reinhard Boehnke
Edith Hetter	Milicia Vajkic
Karl-Heinz Rehling	Alfred Zipser
85. Geburtstag	Friedrich Kiefer
Günter Schulz	Hayriye Tekek
Sieglinde Risto	Günter Schafroth
Gerda Gonsior	Heinz-Jürgen Hansen
Ursula Vahldieck	Lydia Klonz
Siegfried Jehnich	Ingrid Scheper
Dr. Horst Elias	Ursula Bode
Dagmar Roskosch	Sigrid Czub
80. Geburtstag	Horst Kraatz
Manfred Böhnke	Werner Heinemann
Irmgard Nölke	Hermann Aap
Helmut Wegeleben	60-jährige Mitgliedschaft
Hilke Bohn	Walter Boldt
Günter Breves	Ulrich Wessel
Ingrid Spies	Fred Fromme
Rudolf Otto Buchholtz	50-jährige Mitgliedschaft
Helmut Schubert	Hugo Schmitt
Ingrid Nims	Hans-H. Zemke
Irina Götz	Gerhard Gresens
Inge Thonesen-Muche	Ehejubiläum
Siegfried Dreher	65 Jahre (Eiserne Hochzeit):
Ingrid Osthoff	Ursula u. Bernd Budde

Neubau in der Dresdener Straße verzögert sich noch



Die Hemmstraße 177 – 183, Ecke Eickendorfer Straße: Der Meldorfer Verblender ist für jede Fassade eine Visitenkarte mit unverwechselbarem Stil.

Im ersten Halbjahr wurden etliche Bauvorhaben neu begonnen bzw. beendet: Grünbergstraße, Hemmstraße, die Dresdener Straße und die Kasseler Straße standen im Fokus unserer Technischen Objektverwaltung.

Schauplatz Grünbergstraße: In der Findorffstraße bewegt sich noch für die Kanalbauarbeiten der Bagger, nebenan in der Grünbergstraße wird fleißig gewerkelt. Dieser Gebäudezug wird energetisch modernisiert. Momentan wird am Haus Nummer 3, 5, 7 und 9 die Rückfassade mit einer mineralischen Wärmedämmung versehen. Etwas schleppend laufen die Arbeiten am Dachgeschoss. In jedem Eingang werden zwei neue Wohnungen eingebaut. Zusammen sind das 24 kleine, ca. 50m² große Wohnungen (Schlafen/Wohnküche/Bad). Das Besondere: Die Wohnungen erhalten eine Dachterrasse über der Wohnung, erreichbar durch eine Treppe im Wohnzimmer.

Schauplatz Hemmstraße/Ecke Eickendorfer Straße: Das Eckhaus wurde energetisch modernisiert. Die Fassade bekam ein Wärmedämmverbundsystem und wurde mit Meldorfer Verblender verbaut, das Flachdach wurde erneuert.

Schauplatz Dresdener Straße 2 – 8: Der Neubau

sowie die Aufstockungen von Dachgeschossbauten zu Staffelgeschossen in der Halberstädter Str. 45 – 49 und in der Leipziger Str. 21 – 25 nebenan verzögern sich. In der Dresdener Straße soll ein Neubau mit 18 barrierefreien Wohnungen entstehen. Das Haus bekommt einen Aufzug. In der Halberstädter und Leipziger Straße entstehen je sechs Staffelgeschosswohnungen, auch barrierefrei. Diese Wohnungen werden durch die Bestandstreppehäuser und zusätzlich durch Laubengänge an die Dresdener Straße angebunden und somit erreichbar über den Aufzug sein. Dazu schrieb unsere Technische Objektverwaltung die betroffenen Mieter an: „Die Ausschreibungsergebnisse lassen es allerdings zurzeit nicht zu, dass wir diese Maßnahmen wirtschaftlich errichten und beginnen können. Dies bedeutet, dass wir weitere Zeit nutzen wollen, um umfangreicher auszuschreiben. Voraussichtlich werden wir im Frühjahr mit dem Rückbau der Dresdener Straße beginnen können und im Laufe des Jahres 2018 die Neubauten errichten. Selbstverständlich werden wir Sie weiter informieren.“

Schauplatz Kasseler Straße 25 – 31: Im Innenhof wurden neue Fahrrad-Unterstellplätze geschaffen. Der Baubeginn wird nach den Sommerferien sein. Ein Musterhäuschen wurde bereits in der Kasseler Straße 39 – 49 errichtet. Ebenfalls nach den Sommerferien werden die Hauszuwegungen in der Sulzbacher Straße 84 – 92 und St. Wendel Straße 45 – 55 erfolgen.



Der Innenhof der Kasseler Straße 39 – 49: Hier wurde bereits ein Musterhäuschen als Fahrrad-Unterstellplatz errichtet.

Neue Gästewohnung mit ausklappbarem Sofa



Das gemütliche Wohnzimmer mit Parkettfußboden und TV.



Der Balkon der Gästewohnung mit Blick über Findorff.

ESPABAU hat speziell für Mitglieder bzw. deren Gäste aber auch Nichtmitglieder vier Wohnungen in Findorff (Worpsweder Straße 99, Findorffstraße 86/88, Winterstr. 50, Meraner Straße 10) sowie eine Wohnung in Sebaldsbrück eingerichtet. Sie sind möbliert und bieten jeweils für bis zu vier Personen genug Platz. Stolz ist unsere Genossenschaft auf das jüngste Objekt in der Meraner Straße 10 – direkt über den Räumlichkeiten unserer Zentrale. Auf einer Fläche von 73 Quadratmetern bieten wir zwei Zimmer, Küche und das Badezimmer. Im Detail sieht es wie folgt aus: Die Einbauküche ist mit allen technischen Möglichkeiten ausgestattet, im Bad ist eine Dusche integriert. Neben dem Doppelbett im Schlafzimmer befindet sich im Wohnzimmer ein ausklappbares Sofa. Der Vorteil ist die Flexibilität: Das Sofa lässt sich vom Sitzmöbel schnell zu einer Schlafstätte umfunktionieren. Es ist platzsparend: Tagsüber Sitzgelegenheit und nachts Bett. Und es fügt sich nahtlos wie ein echtes Sofa in die Wohnzeimereinrichtung ein. Zur Gemütlichkeit tragen der Parkettfußboden, die helle Schrankwand mit TV-Gerät, Bilder und Leuchten bei. Vom Wohnzimmer aus kann der Gast den Balkon begehen und den Blick über Findorff werfen.

Der Mietpreis beträgt für Mitglieder 50,00 Euro je Übernachtung, für Nichtmitglieder 60,00 Euro. In beiden Fällen kommt zuzüglich zum Preis eine einmalige Pauschale von 45,00 Euro für die Endreinigung hinzu. Ebenfalls muss eine Sicherheitsleistung von 100,00 Euro hinterlegt werden, die aber bei ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe wiedererstattet wird. Ansprechpartner Gästewohnung: Marc-Philipp Eisinger, Tel.: (0421) 3 77 57 – 155, Fax.: (0421) 3 77 57 – 477, E-Mail: eisinger@espabau.de.



Das Schlafzimmer mit Doppelbett.

ESPABAU Öffnungszeiten:

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

Sprechstunden der Wohnberatung:

Mo., Di. 10 - 12 Uhr, Do. 14 - 17 Uhr

ESPABAU Telefon Durchwahl

Bitte wählen Sie 0421 - 3 77 57 + Durchwahl

Zentrale mail@espabau.de 3 77 57 - 0

Fax-Nummer + 477

Reservierung Gästewohnung + 155

Vorstand vorstand@espabau.de

Herr Bohn (Vorstandsvorsitzender) vorsitz@espabau.de + 490

Herr Eisinger (Vorstand) vorstand@espabau.de + 490

Vorstandssekretariat sek@espabau.de

Frau Böning + 490

Sparabteilung spar@espabau.de

Frau Mürdter + 141

Frau Bückmann + 142

Vermietung vermietung@espabau.de

Herr Eisinger jun. + 151

Frau Passade + 152

Herr Harenborg + 153

Beschwerden & Konflikte beschwerden@espabau.de

Frau Fabian + 261

Betriebs-, Heizkosten- und Mietberechnung

Herr Backemeyer + 241

Frau Wolf + 242

Herr Hofmeister + 251

Frau Dremel + 252

Frau Bahr + 253

Mitgliederbetreuung mitglieder@espabau.de

Frau Fisch & Frau Adloff + 271

Buchhaltung FiBu@espabau.de

Frau Sorge LdB@espabau.de + 281

Frau Ehlers FiBu@espabau.de + 282

Frau Junghans FiBu@espabau.de + 210

Controlling, Compliance, Risiko. CCR@espabau.de

Frau Arens + 321

Personalabteilung personal@espabau.de

Frau Rohde-Wosnitzek + 213

Mietbuchhaltung MiBu@espabau.de

Frau Kindermann + 273

Frau Eichhorn + 272

Technische Abteilung tov@espabau.de

Herr Warners, Herr Heinen, Herr Plugge + 190

Reparaturannahme auftrag@espabau.de

Frau Lüllich + 194

Frau Fiedler/Frau Rauscher + 190

Waschsalon Leipziger Str. 52, 28215 Bremen

Öffnungszeiten Mo. – Do. 7.00 – 12.00 Uhr
und Mo. u. Mi auch von 13.00 – 16.00 Uhr
Telefon 3 50 91 16

ESPABAU Telefon Notdienst

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

Öl-/Gasheizungsstörungen

Firma HWT Hansen 04207 - 99 80

Klempner- und Sanitärarbeiten

Fa. Schlüter und Wellborg 04207 - 9 87 89 90

Elektroinstallationen

Firma Elektrotechnik Gruß 01777- 35 77 78

Firma Niesmann 0163-6691935

Abflussverstopfungen

Firma Rotek 39 17 14

Schlüsseldienst

Fa. Siegfried Pätch (mit Rufweiterschaltung) 3 80 94 24

Bei Störfällen in anderen handwerklichen Bereichen oder besonderen Schwierigkeiten steht außerhalb der Geschäftszeit das ESPABAU-Notruftelefon zur Verfügung:
3 77 57-110. Stand: Juli 2017

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Manfred Eisinger, Vorstand der ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG,
Meraner Straße 18 · 28215 Bremen · Telefon 3 77 57-0
Redaktion und Copyright:
Martin Globisch · martin.globisch@gmx.de
Titelbild und Gesamtgestaltung: Anzeigenleitung:
K & O, Küffner & Osterloh
Tel.: (0421) 7 67 62
post@kundodesign.de

Sparbücher

Spareinlagen mit:	Zinssätze
3-monatiger Kündigungsfrist	0,15 %
1-jähriger Kündigungsfrist	0,20 %
2-jähriger Kündigungsfrist	0,30 %
4-jähriger Kündigungsfrist	0,40 %

Sparurkunde (ab Nennwert 500 Euro)

Zinsfestschreibungslaufzeit	Kündigungssperrfrist/Monate	Zinssätze
12 Monate	6	0,40 %
24 Monate	6	0,50 %
36 Monate	6	0,70 %
48 Monate	6	1,00 %
60 Monate	6	1,50 %



Dermatologin Regina Lüers: Der Hautkrebs nimmt immer mehr zu



Der Empfang bei Regina Lüers: Blumen und Bilder zieren die Räumlichkeiten.

Der Berufsalltag von Regina Lüers spielt sich auf einer Fläche von ca. 1,75 Quadratmetern ab. Dieses Ausmaß hat unsere Haut, das größte Organ des Menschen. Die Mutter von zwei Töchtern weiß, was bei Hautkrankheiten wie Neurodermitis, Kontaktekzem, Schuppenflechte, roten Äderchen, Warzen und Fußpilz zu tun ist. In ihrer Praxis im Ärztehaus in der Hemmstraße behandelt die Medizinerin (Dermatologin) derartige Themen.

Den Patienten bereiten die Hautveränderungen oft unangenehme Beschwerden wie Juckreiz, Schmerzen und Entzündungsreaktionen. Als psychisch belastend empfinden es viele, dass die erkrankten Hautstellen zudem oft deutlich zu sehen sind, etwa im Gesicht oder auch an den Armen. Doch es gibt inzwischen immer bessere Möglichkeiten, Hautproblemen vorzubeugen beziehungsweise sie ganz auszuheilen, kranke Haut gezielt zu pflegen, die Symptome zu lindern und auch chronische Erkrankungen in Schach zu halten.

Hautkrebs ist eine der häufigsten Krebsarten überhaupt. „Man unterscheidet weißen und schwarzen Hautkrebs“, erklärt die Dermatologin.

Weißer oder heller Hautkrebs (Basaliom, Spinaliom) wird durch jahrzehntelange Sonnenbestrahlung verursacht und ist heutzutage schon vermehrt ab dem 35. Lebensjahr festzustellen. Er ist nicht schmerzhaft – dennoch muss der Hautspezialist die betroffene Hautpartie entfernen, damit der Krebs nicht größer wird und in tiefere Schichten vordringt. In ihrer ca. 130 Quadratmeter großen Praxis operiert Regina Lüers auch ambulant. „Ich kenne allerdings meine Grenzen“, schränkt sie ihre Möglichkeiten ein und überweist ihre Patienten bei komplizierteren chirurgischen Eingriffen an Fachkollegen. Nach ihrem Studium in Hamburg hat sie später einen akademischen Grad nicht erlangt, weil sie sich um das Wohl ihrer pflegebedürftigen Schwiegermutter kümmerte.



Das neue Ärztehaus in der Hemmstraße: Nach der Oralchirurgie stellen wir diesmal den Bereich Dermatologie vor.

Gerade in den Sommertagen versucht die Spezialistin, präventiv auf die Menschen einzuwirken. So warnt sie besonders sogenannte „Sonnenanbeter“, ihre Haut zu sehr dem UV-Licht der Sonne auszusetzen. „Dreimal 15 Minuten in der Woche reicht für die Vitamin-D Versorgung völlig“, empfiehlt sie. Ganz wichtig: Vor jedem Sonnengang sollte man seine Haut mit einer Creme mit dem Faktor von mindestens 50 schützen.

Die Belastungen für die Haut nehmen auch in anderen Bereichen dramatisch zu. So zum Beispiel mit allergischen Kontaktekzemen. Diese sind eine Ekzemerkrankung der Haut, die durch eine verzögerte Immunreaktion als spezifische Antwort auf ein von außen einwirkendes Kontaktallergen ausgelöst wird. „Ursache sind unverträgliche Medikamente“, weiß die Dermatologin. Ihrer Meinung nach ist das die Folge der Gesundheitsreform, die eine Vielzahl von ausländischen, billigeren Präparaten auf den Markt gespült hat.

Seit 2009 ist Regina Lüers nun selbstständig, übernahm damals eine Praxis in der Münchener Straße. Dank eines Tipps einer Patientin gelangte sie an unsere Genossenschaft und bemühte sich, eine Fläche im neuen Ärztehaus zu pachten. Vor einem Jahr ging ihr Wunsch in Erfüllung und sie kümmert sich mit ihren beiden Mitarbeitern um die Patienten. Wenn die Ärz-

tin mal nichts mit ihrem Berufsalltag zu tun hat, legt sich die gebürtige Alt-Osterholzerin nicht auf die faule Haut. Bis vor kurzem war sie mit ihrem Ehemann Dieter (der Betriebswirt kümmert sich um den kaufmännischen Part) in der Tanzschule von Weltmeister-Trainer Roberto Albanese in einem Tanzkreis aktiv, die Gartenarbeit steht inzwischen mehr auf ihrer Freizeitagenda. Die tägliche Körperbewegung wird allerdings nicht vernachlässigt: Von ihrem Zuhause in Oberneuland fährt sie bei angenehmen Wetter per Fahrrad in die elf Kilometer entfernte Praxis im Ärztehaus.



Hautärztin Regina Lüers in ihrem OP-Raum: Die Operationsleuchte ist ein wichtiges Hilfsmittel für die Diagnostik.