

# ESPABAU

## **Geschäftsbericht 2016**



---

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

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

Sitz der Genossenschaft: Meraner Straße 18, 28215 Bremen  
Postfach 15 05 31, 28095 Bremen  
Telefon (0421) 377 57-0  
Telefax (0421) 377 57-477  
E-Mail: [mail@espabau.de](mailto:mail@espabau.de)  
[www.espabau.de](http://www.espabau.de)

Gründungsjahr 1893

Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen 39 GnR 326

---

---

# Organe der Genossenschaft

## **VORSTAND**

Eisinger, Manfred  
(Vorsitzender und Geschäftsführer)  
– hauptamtlich –

Dr. jur. Meyer-Blanken, Dierk  
– nebenamtlich –  
(bis 29.06.2016)

Bohn, Marc  
– Leiter des Rechnungswesens –  
(ab 19.08.2016)

## **PROKURIST** (bis 19.08.2016)

Bohn, Marc  
(Leiter des Rechnungswesens)

## **AUFSICHTSRAT**

Freier, Jens  
(Vorsitzender bis 11.04.2017)

Trimmel, Manfred  
(stellv. Vorsitzender/  
Vorsitzender ab 11.04.2017)

Behrens, Thomas  
(stellv. Vorsitzender ab  
11.04.2017)

Bohlmann, Dirk

Groß, Brigitte

Jettka, Antje

Kaminski, Andrea

Kieselhorst-Rank, Heide  
(Schriftführerin)

Sauer, Dominic  
(stellv. Schriftführer ab  
11.04.2017)

# Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt –

(Stand 27.03.2017)

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Mitgl.- Nr.	Anschrift
<b>Wahlbezirk I</b>				
1	Ahrens	Claudia	22469	Brandtstraße 63, 28215 Bremen
2	Backemeyer	Ingo	15876	Borgfelder Straße 6, 28215 Bremen
3	Baumann	Axel	13013	Braunlager Straße 32, 28844 Weyhe
4	Behrens	Friedrich Karl	12528	Eickedorfer Straße 33, 28215 Bremen
5	Carstens	Heiko	20460	Thielenstraße 18, 28215 Bremen
6	Döring	Andrea	24229	Fürther Straße 88, 28215 Bremen
7	Eisinger	Marc-Philipp	22373	Heidacker 17, 28832 Achim
8	Fahrenberg	Christel	15052	Worpsweder Straße 100, 28215 Bremen
9	Hansen	Heinz-Jürgen	24323	Giers-Schanzendorf 14, 28870 Ottersberg
10	Harenborg	Fabian	24842	Katrepeler Straße 9, 28215 Bremen
11	Hentschel	Knut	22529	An der Autobahn 36, 28876 Oyten
12	Hilgerloh	Eva	18258	Eickedorfer Straße 36, 28215 Bremen
13	Janku	Beate	15176	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
14	Kindermann	Sabine	20910	Mühlenstraße 21, 27753 Delmenhorst
15	Lambart	Peter	9299	Grünbergstraße 17, 28215 Bremen
16	Liebner	Rudolf	16308	Herbststraße 117, 28215 Bremen
17	Lübekemann	Rolf	22606	Syker Straße 14a, 27321 Ermtinghausen
18	Meißner	Katharina	23748	Theodor-Billroth-Straße 41, 28277 Bremen
19	Metzentin	Regine	13801	Borgfelder Straße 80, 28215 Bremen
20	Meyer	Hans-Peter	13474	Admiralstraße 21, 28215 Bremen
21	Nehrmann-Azeroth	Franziska	17408	Winterstraße 49, 28215 Bremen
22	Passade	Vera	26000	Im Bruchacker 14, 27239 Twistringen
23	Dr. Preiß-Jankowski	Michael	17819	Eickedorfer Straße 16/17, 28215 Bremen
24	Schielke	Günther	15139	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
25	Schnakenberg	Jörn	24648	Robbenplate 36, 28259 Bremen
26	Schulz	Steffen	19323	Eickedorfer Straße 39, 28215 Bremen
27	Siebe	Ralf	23689	Thielenstraße 19, 28215 Bremen
28	Siems	Hans-Bernhard	24489	Binsenkamp 13, 28790 Schwanewede
29	Spleet	Norbert	15594	Borgfelder Straße 29, 28215 Bremen
30	Sprute	Petra	13951	Thielenstraße 33, 28215 Bremen
31	Stucke	Holger	18382	Borgfelder Straße 10, 28215 Bremen
32	Wolf	Judith	25370	Borgfelder Straße 12, 28215 Bremen
<b>Wahlbezirk II</b>				
1	Bartels	Hans-Jürgen	9190	Hemmstraße 274, 28215 Bremen
2	Behmann	Thomas	19404	Gustav-Heinemann-Straße 5, 28215 Bremen
3	Behrens	Michael	13418	Kasseler Straße 49, 28215 Bremen
4	Döhrmann	Ulf	15703	Dresdener Straße 24, 28215 Bremen
5	Freier	Katja	25958	Meraner Straße 8, 28215 Bremen
6	Gruß	Bernd	24633	Utbremer Ring 122, 28215 Bremen
7	Hanke	Ruth	18993	Dresdener Straße 1, 28215 Bremen
8	Heiler	Friedhelm	12547	Kasseler Straße 74, 28215 Bremen
9	Hermesch	Brigitte	21672	Kasseler Straße 62, 28215 Bremen
10	Krebs	Günter	8728	Meraner Straße 15, 28215 Bremen
11	Labinsky	Günter	6973	Kasseler Straße 76, 28215 Bremen
12	Liebner	Stefan	22594	Kasseler Straße 29, 28215 Bremen
13	Meyer	Annette	13105	Kissinger Straße 27, 28215 Bremen
14	Piaskowski	Gottfried	24058	Anne-Frank-Straße 19, 28215 Bremen
15	Rank-Maresch	Annika	20247	Aschaffener Straße 37, 28215 Bremen
16	Schoppe	Heiner	11556	Halberstädter Straße 49, 28215 Bremen
17	Welz	Siglinde	13129	Innsbrucker Straße 31, 28215 Bremen
18	Zid	Gabriele	22999	Dresdener Straße 16, 28215 Bremen
<b>Wahlbezirk III</b>				
1	Behrens	Annegret	10690	Saarburger Straße 47, 28309 Bremen
2	Böckel	Dieter	10611	Ottweilerstraße 3, 28309 Bremen
3	Czuckowitz	Günter	11888	Giersdorfer Straße 14, 28307 Bremen
4	Freier	Jürgen	11702	Saarburger Straße 14, 28309 Bremen
5	Kathmann	Hans-Hermann	20769	Rockwinkeler Heerstraße 111h, 28355 Bremen
6	Kattner	Uwe	14670	Ludwig-Roselius-Allee 114, 28329 Bremen
7	Kussauer	Dieter	12405	Ottweilerstraße 44, 28309 Bremen
8	Mürdter	Anja	20950	Am Rüten 112, 28357 Bremen
9	Thiele	Frank	26473	Christian-Holsten-Weg 27, 28357 Bremen
10	Tietje	Jan	23966	Am Grashof 29, 28355 Bremen
11	Wilke	Uwe	22367	Wilhelm-Wolters-Straße 84, 28309 Bremen
<b>Wahlbezirk IV</b>				
1	Angelov	Hristo	24547	Barenburg 2, 28239 Bremen
2	Bückmann	Beeke	26049	Lesumer Heerstraße 89, 28717 Bremen
3	Dr. Fritsche	Harald	16182	Birkenhof 38, 28759 Bremen
4	Grote	Uwe	25696	Salzburger Straße 30 A, 28219 Bremen
5	Liske	Harry	8932	Breitenbachhof 12, 28239 Bremen
6	Neuenkirchen	Ernst-Ludwig	19882	Weserstraße 71, 28757 Bremen
7	Rathmann	Dirk	23425	Siedkämpe 24, 28219 Bremen
8	Schumacher	Heiko	17750	Maschkühlen 22, 28759 Bremen
9	Toraman	Remzi Savas	27264	Eickedorfer Straße 42, 28215 Bremen

---



## **NACHRUF**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 77 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges Mitglied und ehemaliges Vorstandsmitglied  
Herr

### **Kurt Hentschel**

welcher im Alter von 92 Jahren verstarb. Herr Hentschel war 66 Jahre Mitglied unserer Genossenschaft. Er engagierte sich zunächst als Vertreter, dann als Aufsichtsrat. Anschließend wechselte er in den Vorstand und übernahm 1979 den Vorsitz, den er bis 1988 innehatte.

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

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

---



**BERICHT DES  
VORSTANDES  
über das  
Geschäftsjahr  
2016**

---

**ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG  
Sitz der Genossenschaft: Bremen  
Eingetragen in das Genossenschaftsregister  
Bremen 39 GnR 326  
Gründungsjahr 1893**

---



Hemmstraße 157 (Ärztehaus Findorff) Wiedereröffnung Verbrauchermarkt

Foto: Jochen Mönch



---

# Lagebericht 2016

Lagebericht über das 123. Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

## 1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

### 1.1. Grundlagen

Die Genossenschaft hat einen Bestand von 3.178 Wohnungen, 2 Wohnheimen, 656 Garagen, 79 gewerblichen Räumen und 7 eigengenutzten Einheiten.

Nach wie vor ist das Interesse der Genossenschaft nicht fixiert auf Gewinnmaximierung, sondern auf zufriedene Dauernutzungsberechtigte und Mitglieder.

Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung, die ausschließlich Einlagen von Mitgliedern entgegennimmt.

### 1.2. Vermietungssituation

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 ist die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen in Bremen gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich die Situation am Bremer Wohnungsmarkt weiter verschärft. Der Wohnungsmarkt ist für den Wohnungssuchenden nach wie vor angespannt. Die Quadratmetermieten der ESPABAU liegen nach wie vor unter dem Niveau des Bremer Wohnungsmarktes. Im Geschäftsjahr 2016 lag die durchschnittliche Kaltmiete je qm bei € 5,67. Steigende Energiekosten und Betriebskosten (2. Miete) führen zu einer zusätzlichen Verschlechterung der Zahlungsmoral und steigern die Anzahl der insgesamt eingeleiteten Mahnverfahren.

Die Leerstandsquote der Genossenschaft ist weiter rückläufig. Ein Anstieg ist aus Sicht der Genossenschaft auch mittelfristig nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote liegt im jährlichen Rahmen bei durchschnittlich 10 %.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde das Mietensoll incl. Pauschalen um Tsd. € 406,9 gesteigert. Diese Erhöhung ist zurückzuführen auf Mietanpassungen nach Modernisierungen und Anpassungen bei Neuvermietungen; ferner haben die neugeschaffenen Dachgeschoßwohnungen sowie zusätzlichen gewerblichen Einheiten zur Steigerung beigetragen.

### 1.3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Auch 2016 hat die ESPABAU große Investitionen in die Modernisierung und die Wohnumfeldverbesserung ihres Wohnungsbestandes geleistet. Es wurden im Geschäftsjahr 2016 € 13,44 (Vorjahr € 14,83) je Quadratmeter in die Instandhaltung des Bestandes investiert. Daneben wurden für aktivierungspflichtige Modernisierungen incl. Dachgeschoßausbauten sowie für Bauvorbereitung und Neubau rd. € 9,2 Mio. (Vorjahr € 12,6 Mio.) aufgewendet.

Durch die Modernisierung und energetische Sanierung der Kasseler Straße haben die Gebäude der Kasseler Straße 39-49 zusätzlich ein neues Staffelgeschoß erhalten. Dadurch hat die Genossenschaft 10 neue Wohnungen generiert.

In Bremen-Aumund hat die Genossenschaft in Kooperation mit einem Bauträger 20 Reihenhäuser errichtet. Der Baubeginn war Anfang 2016. Bis zur Erstellung dieses Berichtes waren alle Häuser verkauft.

#### 1.4. Spareinlagen

Unsere Sparabteilung hat sich auch 2016 aufgrund der allgemeinen Zinslage am Finanzmarkt positiv entwickelt. Der Spareinlagenbestand betrug zum 31.12.2016 € 139,4 Mio. (Vorjahr € 129,6 Mio.)

#### 1.5. Genossenschaftsanteile

Zu verzeichnen ist auch eine steigende Zahl von gezeichneten Geschäftsanteilen wegen der von der Genossenschaft gezahlten Dividende von 4 %.

#### 1.6. Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2016 geplant. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, faßt folgende Tabelle zusammen (Angaben in Tsd. €):

Kennzahl	PLAN	IST	
	2016	2016	2015
Umsatzerlöse Mieten	14.341,0	14.263,7	13.788,4
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.600,0	2.660,7	2.932,0
Zinsaufwendungen	3.737,0	3.463,6	3.650,3
Jahresüberschüsse	725,0	1.450,4	478,3

Die Abweichung der Umsatzerlöse aus Mieten ist durch erhöhte Erlösschmälerungen und auch geringere Sollmieten gegenüber der Planung verursacht. Es ist nicht zu erwarten, daß diese Erlösschmälerungen auf Dauer Bestand haben, weil ein Teil davon auch modernisierungsbedingt ist. Gleichzeitig haben wir die Instandhaltung in Teilen vorgezogen und umfangreicher ausgeführt, als die ursprüngliche Planung es vorgesehen hatte. Die Rendite aus den Wertpapieren fiel deutlich um Tsd. € 215 höher aus als geplant und beeinflusste das Jahresergebnis entsprechend.

Ferner wirkten sich insbesondere die gegenüber der Planung höheren aktivierten Eigenleistungen und die sonstigen betrieblichen Erträge aus.

Insgesamt bewerten wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv.

Wir werden den Wohnungsbestand durch Modernisierung und Instandhaltung positiv weiterentwickeln und die langfristig geplante Modernisierung planmäßig fortführen.



Kasseler Straße Baujahr 1957/58

Foto: ESPABAU Archiv

---

## 2. Wirtschaftsbericht

### Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2016

- 3.178 Wohnungen
- 2 Wohnheime
- 656 Garagen
- 79 gewerbliche Räume
- 7 eigengenutzte Einheiten

umfaßte, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

- Zugang:**
  - 10 Wohnungen durch Dachausbau  
Kasseler Str. 39–49  
im Stadtteil Bremen-Findorff
  - 7 Gewerbeeinheiten &  
1 Wohnung  
Hemmstr. 157, 157a, 157c  
(Ärztehaus)  
im Stadtteil Bremen-Findorff
- Abgang:**
  - 3 Wohnungen durch Verkauf  
Bürgerwohlsweg 69, 70 & 78  
im Stadtteil Bremen-Findorff
  - 1 Reihenhaus durch Verkauf  
Rudolf-Alexander-Schröder-Str. 112  
im Stadtteil Bremen-Findorff
  - 2 Garagen  
Ricarda-Huch-Straße  
im Stadtteil Bremen-Findorff



Kasseler Straße Baujahr 1957/58 nach der Modernisierung (nur rd. 60 Jahre später)

Foto: Kunstfotografie Schreyer

Die **Vermietung** zeigt eine positive Entwicklung der Leerstände. Bei den Wohnungen verminderte sich der Leerstand um 29 Wohnungen und liegt zum Stichtag 31.12.2016 bei 61 Wohnungen. Die Erlösschmälerungen wirkten sich um insgesamt Tsd. € 68,1 positiv bei den Umsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr aus. Die Fluktuation erhöhte sich von 304 auf 328 Mietwohnungswechsel im Berichtsjahr, bleibt aber konstant bei 10% des Wohnungsbestandes. Das Grundmietsoll stieg wegen der Mietanpassungen und der zusätzlichen Wohnungen und der Gewerbe um Tsd. € 406,9. Die Erträge aus den Aufwendungs Zuschüssen verminderten sich durch den jährlichen planmäßigen Subventionsabbau um Tsd. € 48,7.

Für **Modernisierungen** einschließlich des Umbaus einer gewerblichen Einheit wurden im Jahr 2016 Tsd. € **6.505,1** (Vorjahr Tsd. € **9.931,7**) inkl. Verwaltungskosten als Herstellungsaufwand und Tsd. € **227,3** (Vorjahr Tsd. € **139,2**) für die Bauvorbereitung im Vermietungsbestand sowie zusätzlich für eine Neubaumaßnahme Tsd. € **2.705,1** (Vorjahr Tsd. € **2.676,7**) aufgewendet.

Nachfolgende Übersicht zeigt den Aufwand für **Instandhaltung** und **mietwirksame Wertverbesserungen**, ergänzt um die **aktivierten Modernisierungen**:

Aufwandsart	Fremdleistungen in Tsd. €		Eigenleistungen des Regiebetriebes in Tsd. €		Insgesamt in Tsd. €	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Instandhaltung	2.360,6	2.672,8	485,4	454,6	2.846,0	3.127,4
Wertverbesserung	300,1	259,2	11,1	13,5	311,2	272,7
Summe Aufwand	2.660,7	2.932,0	496,5	468,1	3.157,2	3.400,1
Modernisierungen	6.110,4	9.501,2	75,1	116,2	6.185,5	9.617,4
<b>Investitionen insgesamt</b>	<b>8.771,1</b>	<b>12.433,2</b>	<b>571,6</b>	<b>584,3</b>	<b>9.342,7</b>	<b>13.017,5</b>

**Fertiggestellt** wurde in Findorff der Um-/Neubau eines gewerblichen Objektes in der Hemmstraße. Teilweise im Bau befindet sich ein Verkaufsprojekt in Bremen-Nord (Middemang) mit 20 Reihenhäusern, der Baubeginn hatte Anfang 2016 stattgefunden. Vier Häuser wurden bereits im Berichtsjahr verkauft und geliefert, weitere 14 wurden bereits im Berichtsjahr mit Lieferung 2017 verkauft und bis zur Berichtserstellung wurden die restlichen zwei Häuser ebenfalls veräußert.

In der **Bauvorbereitung** befindet sich ein Mietneubau mit 18 Wohnungen in Bremen-Findorff (Dresdener Straße). Daneben sollen zusätzlich jeweils sechs Wohnungen durch Dachgeschoßausbauten in der Halberstädter und Leipziger Straße geschaffen werden, die über den Neubau mit einem Fahrstuhl zu erreichen sind. Mit der Fertigstellung dieser Projekte ist nicht vor Ende 2018 zu rechnen.

Die **Betreuungstätigkeit** erstreckt sich auf eine Eigentümergemeinschaft mit 24 Wohnungen nebst Garagenanlagen; diese Tätigkeit wurde zum 31.12.2016 beendet.

Die **Spareinrichtung** verzeichnete im Jahre 2016 eine Einlagenerhöhung um Tsd. € 9.877,6 auf Tsd. € 139.448,4.

## 2.1. Vermögenslage

Die **Vermögens- und Kapitalstruktur** ist durch folgende Eckdaten geprägt:

Vermögen	31.12.2016		31.12.2015	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	160.321,4	78,3	155.153,0	81,0
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	3.025,8	1,5	917,0	0,5
kurzfristig	41.245,8	20,2	35.419,5	18,5
Rechnungsabgrenzung	23,7	0,0	15,3	0,0
Gesamtvermögen	204.616,7	100,0	191.504,8	100,0

Kapital	31.12.2016		31.12.2015	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	35.997,2	17,6	29.492,4	15,4
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	280,9	0,1	257,3	0,1
kurzfristig	665,0	0,3	516,5	0,3
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	131.727,5	64,4	127.067,1	66,3
kurzfristig	35.701,1	17,5	34.032,1	17,8
Rechnungsabgrenzung	245,0	0,1	139,4	0,1
Gesamtkapital	204.616,7	100,0	191.504,8	100,0

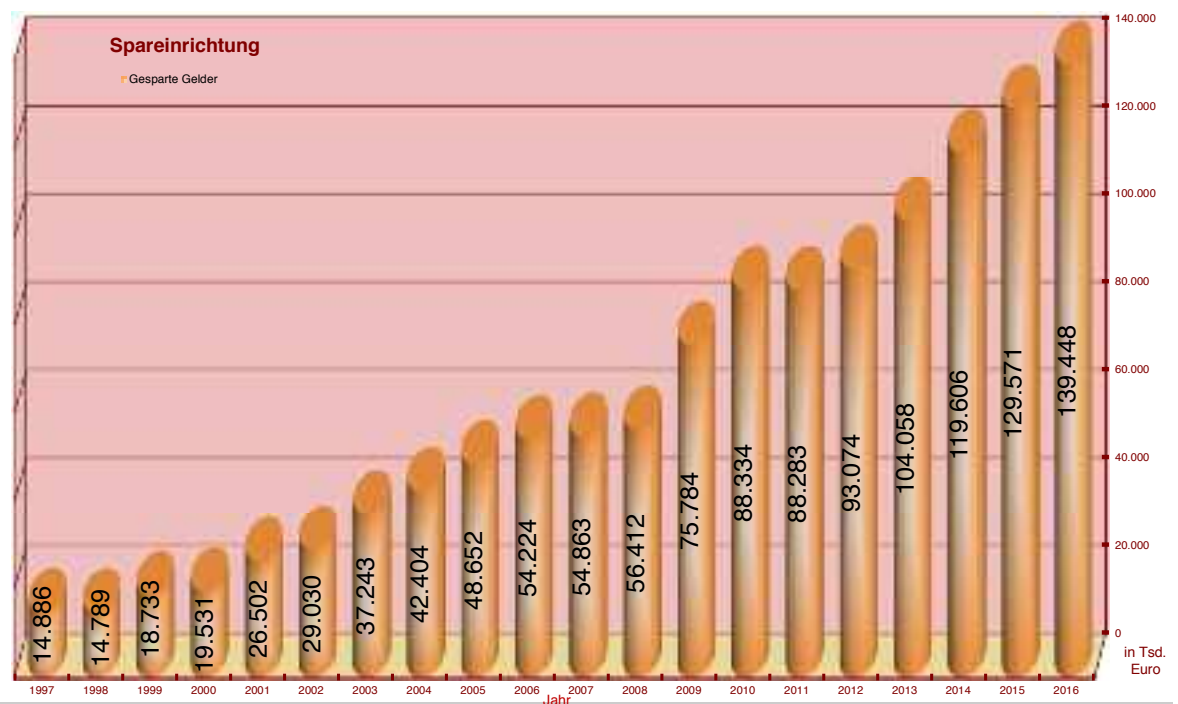


Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung

---

Vom Anlagevermögen entfallen 88,6 % auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 90,7 % die Grundstücke mit unfertigen Bauten. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 86,9 % beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 53,5 % Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 46,5 % auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spareinlagen mit 84,7 %. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spareinlagen mit 78,1 % vertreten, die auch den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 15,4 %.

Insgesamt ist die Vermögenslage, trotz der vergleichsweise geringen Eigenkapitalquote, als geordnet und stabil zu bezeichnen. Veränderungen negativer Art sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

## 2.2. Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft stellt sicher, daß das für die Finanzierung der laufenden und geplanten Investitionen einzusetzende Kapital zur Verfügung steht und sämtliche Zahlungsverpflichtungen erfüllt werden können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, Währungsrisiken ergeben sich somit nicht. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die nachfolgende Kapitalflußrechnung zeigt, daß die Investitionen in das Anlagevermögen nicht allein durch den Cashflow finanziert werden können, so daß die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln, insbesondere die Hereinnahme von Spareinlagen, erforderlich ist.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.



Kasseler Straße nach Modernisierung/  
Dachgeschoßausbau (Vogelperspektive)

Foto: Dachdecker Schmidt

<b>Kapitalflußrechnung</b> Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<b>Jahresüberschuß</b> .....		<b>1.450,4</b>		<b>478,3</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens .....	3.868,8		3.525,0	
Zunahme der langfristigen Rückstellungen .....	23,6		17,0	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten .....	1,2		1,2	
Gewinn aus Abgang von Anlagevermögen .....	-371,7		-5,1	
Zinsanteil an der Rentenverpflichtung .....	10,1	3.532,0	54,8	3.592,9
<b>A Cashflow nach DVFA/SG*</b> .....		<b>4.982,4</b>		<b>4.071,2</b>
Zunahme (+)/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (-) .....	3,6		-3,9	
Veränderungen der Grundstücke des Umlaufvermögens .....	-2.066,2		-41,0	
Zunahme der sonstigen Aktiva (-)/Abnahme der sonstigen Aktiva (+)	-1.576,9		-148,6	
Abnahme der sonstigen Passiva (-)/Zunahme der sonstigen Passiva (+)	-196,7		1.460,6	
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-) .....	3.132,4		3.230,1	
Sonstige Beteiligungserträge .....	-46,1		-46,9	
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-) .....	291,1	-458,8	161,1	4.611,4
<b>B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b> .....		<b>4.523,6</b>		<b>8.682,6</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-26,3		-30,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		1.015,0		5,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen .....		-9.654,2		-12.774,0
Festgeldanlagen mit Laufzeiten größer drei Monate .....		-2.500,0		0,0
Erhaltene Zinsen .....		348,1		407,8
Erhaltene Dividenden .....		46,1		46,9
<b>C Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b> .....		<b>-10.771,3</b>		<b>-12.344,4</b>
Veränderung der Geschäftsguthaben .....		5.408,3		2.259,7
Planmäßige Tilgungen .....		-1.342,0		-1.370,8
Außerplanmäßige Tilgungen .....		-1.914,1		-686,4
Veränderung aus der Spareinrichtung .....		7.426,7		7.462,4
Gezahlte Zinsen .....		-1.001,3		-1.091,4
Auszahlung der Dividenden .....		-353,8		-316,5
Ertragsteuerzahlungen .....		-146,2		-107,4
<b>D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b> .....		<b>8.077,6</b>		<b>6.149,6</b>
<b>E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)</b> .....		<b>1.829,9</b>		<b>2.487,8</b>
<b>F Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes</b>				
Flüssige Mittel .....		17.362,5		13.032,6
davon Festgeldanlagen mit einer Restlaufzeit größer drei Monate ..		-2.500,0		0,0
Ende des Jahres .....		<b>14.862,5</b>		<b>13.032,6</b>
*) <b>DVFA/SG</b> Deutsche Vereinigung für Finanz-Analyse/Schmalenbach-Gesellschaft				

## 2.3. Ertragslage

<b>Betriebsergebnis-Rechnung</b>	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung .....	19.501,2	19.043,4	457,8
Verkauf von Grundstücken .....	907,5	0,0	907,5
Betreuungstätigkeit .....	5,2	5,2	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen .....	172,4	117,5	54,9
Bestandsveränderungen .....	2.580,8	82,5	2.498,3
Andere aktivierte Eigenleistungen .....	433,4	476,3	-42,9
<b>Gesamtleistung</b> .....	<b>23.600,5</b>	<b>19.724,9</b>	<b>3.875,6</b>
Sonstige Betriebserträge .....	324,3	309,9	14,4
<b>Betriebsleistung</b> .....	<b>23.924,8</b>	<b>20.034,8</b>	<b>3.890,0</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen .....	-10.405,9	-7.379,2	-3.026,7
Personalaufwand .....	-3.238,5	-3.218,1	-20,4
Abschreibungen .....	-3.868,8	-3.525,0	-343,8
Sonstige Betriebsaufwendungen .....	-1.594,4	-1.517,1	-77,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	-1.005,5	-1.141,2	135,7
Sonstige Steuern .....	-743,5	-620,4	-123,1
<b>Betriebsergebnis</b> .....	<b>3.068,2</b>	<b>2.633,8</b>	<b>434,4</b>
<b>Finanzergebnis</b> .....	<b>-2.092,1</b>	<b>-2.097,9</b>	<b>5,8</b>
<b>Operatives Ergebnis</b> .....	<b>976,1</b>	<b>535,9</b>	<b>440,2</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b> .....	<b>765,4</b>	<b>103,6</b>	<b>661,8</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b> .....	<b>1.741,5</b>	<b>639,5</b>	<b>1.102,0</b>
Steuern vom Einkommen .....	-291,1	-161,2	-129,9
<b>Jahresüberschüsse</b> .....	<b>1.450,4</b>	<b>478,3</b>	<b>972,1</b>

Die Gesamtleistung wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung getragen. Positiv hat sich die Erhöhung der Sollmiete um rd. Tsd. € 405,9 verstärkt durch die Verminderung der Erlösschmälerungen um rd. Tsd. € 68,1 ausgewirkt. Die Verminderung der Aufwendungszuschüsse belasten die Umsatzerlöse mit Tsd. € 48,7. In der Berechnung der Gesamtleistung wirkte sich die Abrechnung der höheren Betriebskosten in den Umsatzerlösen mit rd. Tsd. € 43,7 positiv aus. Die Eigenleistungen haben sich wegen des gesunkenen Modernisierungsvolumens entsprechend vermindert; ferner wurden für die neuen Vorhaben vermehrt Fremdarchitekten in Anspruch genommen.

Die erhöhten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, für Personal, für planmäßige Abschreibungen und für sonstige Steuern belasten das Betriebsergebnis; gegenläufig hat sich die Verminderung der Zinsaufwendungen ausgewirkt. Zusammen mit den sonstigen Betriebserträgen konnte das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 434,4 verbessert werden.



---

Das Finanzergebnis resultiert ursächlich aus den Zinsaufwendungen für die Spareinlagen; aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus hat sich bei einem höheren Spareinlagenbestand ein positiver Effekt ergeben. Die schwächeren Zinserträge aus Wertpapieren und Festgeldern wirken sich mit Tsd. € 44,4 negativ auf das Finanzergebnis aus. Aus den Beteiligungen wurden Gewinne von Tsd. € 46,1 (Vorjahr Tsd. € 46,9) ausgeschüttet.

Das neutrale Ergebnis ist in 2016 insbesondere durch die Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 417,9), die um Tsd. € 68,4 gesunken sind, und Erträgen aus Anlageverkäufen (Tsd. € 371,7), die gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 366,6 gestiegen sind, geprägt. Außerdem wurde das Ergebnis durch die Erträge aus Kursberichtigungen, die um Tsd. € 127,8 gestiegen sind, sowie den Erträgen aus früheren Jahren (Tsd. € 43,5), die um Tsd. € 21,7 gestiegen sind, positiv beeinflusst. Ferner beeinflussten die Abschreibungen auf Wertpapiere (Tsd. € 119,9), die um Tsd. € 168,5 gesunken sind und die Verluste beim Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 91,7), die um Tsd. € 16,7 gesunken sind, das neutrale Ergebnis positiv.

Nach Berücksichtigung der Steuerbelastung verbleibt ein Jahresüberschuß. Für die folgenden Geschäftsjahre wird mit positiven Jahresergebnissen gerechnet.

Insgesamt ist die Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nicht nur die derzeitige Marktlage trägt dieser Stabilität bei, sondern auch die geplanten Investitionen in den Bestand, die eine nachhaltige Vermietung sichern. Veränderungen negativer Art sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

### **3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Für die Genossenschaft bestehen keine Währungsrisiken, da alle Verbindlichkeiten in Euro-Währung bestehen.

Unser Anlagevermögen ist durch das Eigenkapital, die Spareinlagen der Genossenschaft sowie durch Kapitalmarktdarlehen finanziert. Zinsänderungsrisiken sind durch das Zinsniveau am Kapitalmarkt überschaubar.

Bei Ablauf der Zinsfestschreibungszeiten ist die Rückzahlung der Darlehen beabsichtigt.

Für das Risikomanagement der Genossenschaft gibt es ein umfassendes Instrumentarium für den Umgang mit Risiken. Neben dem internen Kontrollsystem basiert das Risikomanagement vorrangig auf dem Controlling. Die organisatorischen Maßnahmen des internen Kontrollsystems sind in die Arbeitsabläufe integriert und folgen grundsätzlich den Prinzipien: Transparenz, Vier-Augen-Prinzip und Funktionstrennung.

Schriftliche Dienst- und Geschäftsanleitungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen liegen vor.

Das Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil, um die sich aus der Geschäftstätigkeit ergebenden Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Das Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Unsere internen Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsysteme ermöglichen der Genossenschaft eine frühzeitige und ganzheitliche Identifikation von Chancen und Risiken.

---

Die interne Revision wird durch einen externen Dienstleister durchgeführt. Die jährliche Innenrevision erfolgt gemäß einem mehrjährigen Revisionsplan.

Aufgrund dieser Planung unterliegen alle wesentlichen Prüfungsfelder innerhalb des Planungszeitraums mindestens einmal einer externen Begutachtung. Über den Innenrevisionsbericht werden Vorstand und Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis informiert.

Risiken, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluß auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind für die Genossenschaft gegenwärtig nicht erkennbar. Liquiditätsrisiken sind aktuell, mittel- und langfristig nicht zu erwarten. Auch das Risiko einiger Großanlagen im Sparbereich ist durch die Beleihungsreserven der Genossenschaft gedeckt.

Der große Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Mittelfristig ist wegen der aktuellen und prognostizierten Marktlage nicht mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei zukünftig auch moderat steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin moderatem Zinsniveau und planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Genossenschaft auch für die kommenden Geschäftsjahre mit Jahresüberschüssen auf gleichbleibendem Niveau mit leicht steigender Tendenz.

Für das Spargeschäft gehen wir weiterhin von einer konstanten Entwicklung aus.

Kennzahl	IST	PLAN 2017	
	2016	2017	2018
Umsatzerlöse Mieten	14.263,7	15.251,0	15.676,0
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.660,7	2.620,0	2.134,0
Zinsaufwendungen	3.463,6	3.509,0	3.463,0
Jahresüberschüsse	1.450,4	960,0	974,0

Bremen, 31. März 2017

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

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>A ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten.		44.401,34	40.131,42
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	142.056.519,28		139.591.206,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.578.448,91		10.994.370,14
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93		212.152,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70		327.659,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	114.550,20		120.081,01
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	488.121,79		386.909,47
7. Anlagen in Bau	0,00		3.208.273,42
8. Bauvorbereitungskosten	409.101,66	160.186.554,47	181.815,99
			155.022.469,18
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	89.603,37		89.603,37
2. Andere Finanzanlagen	802,00	90.405,37	802,00
			90.405,37
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		160.321.361,18	155.153.005,97
<b>B UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	8.147,17		426.476,17
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		258.851,48
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.743.358,26		0,00
4. Unfertige Leistungen	4.674.978,52		4.578.723,03
4. Andere Vorräte	413.009,65	7.839.493,60	496.162,93
			5.760.213,61
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	299.058,62		278.572,54
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.275,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.275,02		50.902,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	266.017,70	573.626,34	265.679,60
			595.154,99
<b>III. Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		18.496.093,34	16.948.640,59
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		17.362.455,10	13.032.557,87
<b>C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	12.674,73		13.913,72
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.016,43	23.691,16	1.412,80
			15.326,52
<b>BILANZSUMME</b>		<u>204.616.720,72</u>	<u>191.504.899,55</u>
<b>Bilanzvermerk: Treuhandvermögen</b>		€ 99.954,88	

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	213.363,65		215.207,20
2. der verbleibenden Mitglieder	16.542.614,12		11.173.576,27
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	43.160,00	16.799.137,77	2.080,00
Rückständige fällige Einzahlungen			11.390.863,47
auf Geschäftsanteile		€ 1.034,78 (Vorjahr € 767,95)	
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.726.000,00		2.576.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres			
eingestellt		€ 150.000,00 (Vorjahr € 50.000,00)	
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
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)	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	1.171.680,99		1.597.234,10
2. Jahresüberschuß	1.450.407,10		478.283,13
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	150.000,00	2.472.088,09	50.000,00
			2.025.517,23
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		35.997.225,86	29.492.380,70
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	570.152,89		425.211,70
2. Sonstige Rückstellungen	375.730,12	945.883,01	348.552,57
			773.764,27
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.850.429,69		12.019.055,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.230.046,73		11.244.548,41
3. Spareinlagen	139.448.438,20		129.570.826,97
4. Erhaltene Anzahlungen	5.505.544,36		5.583.334,82
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.619,50		126.810,41
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.596.172,08		1.545.272,85
7. Sonstige Verbindlichkeiten	671.371,65	167.428.622,21	1.009.511,07
			161.099.360,01
– davon aus Steuern		€ 476.273,74 (Vorjahr € 446.375,48)	
– davon im Rahmen der			
sozialen Sicherheit		€ 4.746,75 (Vorjahr € 6.229,50)	
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		244.989,64	139.394,57
<b>BILANZSUMME</b>		<u>204.616.720,72</u>	<u>191.504.899,55</u>
<b>Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten</b>		€ 99.954,88	

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
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
<b>2. Bestandsveränderungen</b>			
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
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		433.438,66	476.288,11
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.294.754,89	829.021,05
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
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
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>14.504.918,29</b>	<b>13.172.357,09</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.596.081,00		2.565.495,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	642.402,08	3.238.483,08	652.593,88
– davon für die			3.218.089,33
Altersversorgung		€ 206.915,31 (Vorjahr € 213.863,91)	
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		3.868.769,22	3.525.031,13
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.695.200,26	1.634.103,72
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	46.125,00		46.875,00
<b>10. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>	44,08		45,12
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	319.831,85	366.000,93	364.248,40
			411.168,52
<b>12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	119.855,05		288.386,06
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	3.463.570,66	3.583.425,71	3.650.268,19
			3.938.654,25
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		291.138,20	161.086,40
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		2.193.902,75	1.106.560,78
<b>16. Sonstige Steuern</b>		743.495,65	628.277,65
<b>17. Jahresüberschuß</b>		<b>1.450.407,10</b>	<b>478.283,13</b>
<b>18. Gewinnvortrag</b>		1.171.680,99	1.597.234,10
<b>19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen</b>		150.000,00	50.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<u>2.472.088,09</u>	<u>2.025.517,23</u>



**ANHANG  
für das  
Geschäftsjahr  
2016**

---

**ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG  
Sitz der Genossenschaft: Bremen  
Eingetragen in das Genossenschaftsregister  
Bremen 39 GnR 326  
Gründungsjahr 1893**



**JAHRESABSCHLUSS  
für das  
Geschäftsjahr  
2016  
BILANZ  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG**

---

**ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG  
Sitz der Genossenschaft: Bremen  
Eingetragen in das Genossenschaftsregister  
Bremen 39 GnR 326  
Gründungsjahr 1893**

---

## 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 unbebauten 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/Dachgeschoßausbau (Vogelperspektive)

Foto: Dachdecker Schmidt

Die folgende Tabelle stellt die Posten im Überblick dar:

<b>GuV-Posten</b>	BilRUG-Ausweis Geschäftsjahr	BilRUG-Ausweis Vorjahr	Abschluß – Ausweis Vorjahr	Ausweis- Unterschied
	2016 €	2015 €	2015 €	2015 €
<b>Umsatzerlöse aus</b>				
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
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>20.601.847,30</b>	<b>19.193.650,07</b>	<b>19.163.765,91</b>	<b>-29.884,16</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.294.754,89</b>	<b>799.136,89</b>	<b>829.021,05</b>	<b>29.884,16</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
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
<b>Summe Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	<b>10.405.884,83</b>	<b>7.378.860,36</b>	<b>7.379.249,01</b>	<b>388,65</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.695.200,26</b>	<b>1.634.492,37</b>	<b>1.634.103,72</b>	<b>-388,65</b>

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 mietwirksame Erhaltungsaufwendungen von Tsd. € 311,1 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdaueruntermethode 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 Dachgeschoßwohnungen 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.

---

## **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 Aktivierungswahlrecht 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
Urlaubsüberhänge	67.000,00

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

## Entwicklung

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten am 01.01.2016 €	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen	
		des Geschäftsjahres				(+)	(-)
		€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
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
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände . . .</b>	490.154,94	26.315,07	0,00			0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke mit Wohnbauten . . . . .	204.019.715,39	6.447.129,34	780.202,91			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
3. Grundstücke ohne Bauten . . . . .	212.152,93	0,00	0,00	0,00			0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter . . . . .	327.659,70	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
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	2.095.295,85	212.723,37	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
8. Bauvorbereitungskosten . . . . .	181.815,99	227.285,67	0,00	0,00			0,00
<b>Summe Sachanlagen . . . . .</b>	224.831.860,05	9.654.151,90	973.353,16	5.913.371,38			5.913.371,38
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Beteiligungen . . . . .	89.603,37	0,00	0,00	0,00			0,00
2. Andere Finanzanlagen . . . . .	802,00	0,00	0,00	0,00			0,00
<b>Summe Finanzanlagen . . . . .</b>	90.405,37	0,00	0,00	0,00			0,00
<b>Summe des Anlagevermögens . . . . .</b>	225.412.420,36	9.680.466,97	973.353,16	5.913.371,38			5.913.371,38

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	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
<b>Gesamtbeträge . . . . .</b>	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		
<b>Summe der Verbindlichkeiten . . . . .</b>	167.428.622,21		

## des Anlagevermögens:

Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2016 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres auf Abgang			(kumuliert) am 31.12.2016 €	Buchwerte	
	(kumuliert) am 01.01.2016 €	€	€		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
0,00	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

## 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 Grundpfand- rechten 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 b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	6,3 -8,6	20,7 -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. Bohlmann, 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



**BESTÄTIGUNGS-  
VERMERK DES  
ABSCHLUSS-  
PRÜFERS ZUM  
JAHRES-  
ABSCHLUSS 2016**

---



---

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss (§ 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 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





**BERICHT  
DES  
AUF SICHTSRATES**

---

---

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 seine von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen.

Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten.

Im Berichtszeitraum ist der Aufsichtsrat zu 11 ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und zu 10 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammengekommen.

Es wurde eine ordentliche Vertreterversammlung im Juni und eine außerordentliche Vertreterversammlung im August 2016 abgehalten.

Das Ergebnis der Abschlussprüfung wurde mit den Verantwortlichen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen in einer zusätzlichen gemeinsamen Sitzung ausgiebig besprochen.

Die Erkenntnisse und Ergebnisse der Prüfungsausschüsse,

- a) Wirtschaft und Finanzen
- b) Technischer Ausschuss

die in weiteren 21 Sitzungen ihre Aufgaben wahrgenommen haben, wurden in die ordentlichen Aufsichtsratssitzungen eingebracht und diskutiert.

Seiner Unterrichtungspflicht während der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat kam der Vorstand in vollem Umfang nach.

Nach Gesetz und Satzung wurden notwendige gemeinsame Beschlüsse jeweils getrennt getätigt.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben, die Geschäftsführung zu überwachen und den Vorstand in seiner Tätigkeit zu beraten und zu fördern, jederzeit wahrgenommen.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 3 der Satzung

1. die Genossin Antje Jettka
2. der Genosse Thomas Behrens
3. der Genosse Dirk Bohlmann

aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl wird empfohlen.

Ferner scheiden aus dem Aufsichtsrat aus

1. die Genossin Andrea Kaminski
2. die Genossin Heide Kieselhorst-Rank
3. der Genosse Manfred Trimmel

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnung und des Lageberichts sowie die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft sind vom Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen geprüft worden.

Nach eigener Überprüfung und Beratung hatte der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss sowie der Gewinn- und Verlustrechnung seine Zustimmung erteilt.

Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat ebenfalls, den Jahresabschluss zu genehmigen und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, allen Mitarbeitern und Vertretern für ihre engagierte Arbeit im Geschäftsjahr 2016 Dank und Anerkennung aus.

Bremen, 10.05.2017

Der Aufsichtsrat  
Manfred Trimmel  
Vorsitzender





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

**Sitz der Genossenschaft:  
Meraner Straße 18 · 28215 Bremen  
Postfach 15 05 31 · 28095 Bremen  
Telefon 0421 37757-0 · Telefax 0421 37757-477  
E-Mail: [mail@espabau.de](mailto:mail@espabau.de)  
[www.espabau.de](http://www.espabau.de)**

**Gründungsjahr 1893  
Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen 39 GnR 326**