

ESPABAU

Geschäftsbericht 2017



ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG

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

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

Gründungsjahr 1893

Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen 39 GnR 326

Organe der Genossenschaft

VORSTAND

Eisinger, Manfred
- Vorsitzender bis 29.06.2017 -
- nebenamtlich ab 29.06.2017 -

Bohn, Marc
- Leiter des Rechnungswesens
bis 29.06.2017 -
- Vorsitzender ab 29.06.2017 -

Freier, Jens †
- nebenamtlich ab 26.07.2017
bis 25.09.2017-

Focke, Dieter
- nebenamtlich ab 16.01.2018 -

AUFSICHTSRAT

Behrens, Thomas
- Vorsitzender ab 05.07.2017 -
- stellv. Vorsitzender bis 29.06.2017 -

Freier, Jens † bis 26.07.2017
- Vorsitzender bis 11.04.2017 -

Trimmel, Manfred bis 29.06.2017
- Vorsitzender ab 11.04.2017 -

Jettka, Antje
- stellv. Vorsitzende ab 05.07.2017 -

Bohlmann, Dirk

Carstens, Heiko ab 29.06.2017

Grote, Uwe ab 29.06.2017

Groß, Brigitte

Hilgerloh, Eva ab 29.06.2017

Kaminski, Andrea bis 14.06.2017

Kieselhorst-Rank, Heide bis 28.06.2017

Sauer, Dominic

Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt –

(Stand 27.03.2018)

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Mitgl.- Nr.	Anschrift
Wahlbezirk I				
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	Baumann	Helmut	7767	Eickedorfer Straße 35, 28215 Bremen
5	Behrens	Friedrich Karl	12528	Eickedorfer Straße 33, 28215 Bremen
6	Döring	Andrea	24229	Fürther Straße 88, 28215 Bremen
7	Eisinger	Marc-Philipp	22373	Hemmstraße 260, 28215 Bremen
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	Janku	Beate	15176	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
13	Kindermann-Schulenberg	Sabine	20910	Mühlenstraße 21, 27753 Delmenhorst
14	Lambart	Peter	9299	Grünbergstraße 17, 28215 Bremen
15	Liebner	Rudolf	16308	Herbststraße 117, 28215 Bremen
16	Lübkemann	Rolf	22606	Syker Straße 14a, 27321 Emtinghausen
17	Meißner	Katharina	23748	Theodor-Billroth-Straße 41, 28277 Bremen
18	Metzentin	Regine	13801	Borgfelder Straße 80, 28215 Bremen
19	Meyer	Hans-Peter	13474	Admiralstraße 21, 28215 Bremen
20	Nagel	Ulrich	24055	Eickedorfer Straße 6, 28215 Bremen
21	Nehrmann-Azeroth	Franziska	17408	Winterstraße 49, 28215 Bremen
22	Passade	Vera	26000	Kasseler Straße 68, 28215 Bremen
23	Dr. Preiß-Jankowski	Michael	17819	Eickedorfer Straße 16/17, 28215 Bremen
24	Schielke	Günther	15139	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
25	Schnakenberg	Jörn	24648	Iprumper Moor 26, 27751 Delmenhorst
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
Wahlbezirk II				
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	Berliner Freiheit 9, 28327 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
Wahlbezirk III				
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
Wahlbezirk IV				
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	Girke	Reinhard	25516	Am Gut Walle 9, 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 92 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges Mitglied und Vorstandsmitglied Herr

Jens Freier

welcher im Alter von 52 Jahren verstarb. Herr Freier wohnte bereits als Kind mit seinen Eltern in einer ESPABAU-Wohnung im Stadtteil Sebaldsbrück. Im Alter von 16 Jahren trat er selbst unserer Genossenschaft bei, 36 Jahre war er Mitglied der ESPABAU. Er engagierte sich seit 2001 als Vertreter, im Jahre 2006 wurde er in den Aufsichtsrat gewählt, dort übernahm er 2013 den Vorsitz bis April 2017. Im Juli 2017 wechselte er in den Vorstand und verstarb dann völlig unerwartet am 25.09.2017. Sein Tod war ein besonders herber Verlust für unsere Genossenschaft.

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

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.



**BERICHT DES
VORSTANDES
über das
Geschäftsjahr
2017**

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



Kasseler Straße Baujahr 1957/58 nach der Modernisierung/Dachgeschossausbau

Foto: Kunstfotografie Schreyer

Lagebericht 2017

Lagebericht über das 124. Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

1.1. Grundlagen

Die Genossenschaft hat einen Bestand von 3.175 Wohnungen, 3 Wohnheimen, 655 Garagen, 78 gewerblichen Räumen und 7 eigengenutzten Einheiten.

Nach wie vor ist das Interesse der Genossenschaft zum Wohl ihrer Mitglieder nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mieter.

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

1.2. Vermietungssituation

Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen in Bremen ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben. Mit gut 565.000 Einwohnern gehört die Wesermetropole zu den 11 größten Städten Deutschlands. Bremen ist eine wachsende Stadt. Das wirkt sich auch auf die Wohnungsnachfrage und die Preise aus, die weiter steigen. Im Geschäftsjahr 2017 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 2017 hat sich die durchschnittliche Kaltmiete von € 5,73/qm gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (Vorjahr € 5,67/qm).

Die Leerstandsquote der Genossenschaft ist weiter rückläufig und liegt unter 2 %. Ein Anstieg ist aus Sicht der Genossenschaft auch mittelfristig nicht zu erwarten. Dieses hat sich erfreulicherweise positiv auf die Verminderung der Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr ausgewirkt. Die Fluktuationsquote ist gesunken und liegt im jährlichen Rahmen bei durchschnittlich 8,3 %.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Sollmieten inkl. Pauschalen um Tsd. € 819,1 gesteigert. Diese Erhöhung ist zurückzuführen auf Mietanpassungen nach Modernisierungen und Anpassungen bei Neuvermietungen; ferner haben die neugeschaffenen Dachgeschosswohnungen, die vorjährige Fertigstellung von gewerblichen Einheiten sowie der Ankauf eines zusätzlichen Wohnheimes zur Steigerung beigetragen.

1.3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Auch 2017 setzte die ESPABAU weiterhin auf konsequente Entwicklung ihres Immobilienbestandes durch umfangreiche Bestandspflege, Modernisierung, Um- und Ausbau. Im Geschäftsjahr 2017 wurden € 12,61 (Vorjahr € 13,44) je Quadratmeter in die Instandhaltung investiert. Für energetische Haussanierungen, Dachgeschossausbauten und Bauvorbereitung sowie Badmodernisierung unserer Bremer Mietobjekte wurden Kosten von Tsd. € 6.283,5 aufgewendet. In den Bau von Fahrradunterstellplätzen, Garagen und auch einer Parkplatzanlage sowie in die Anbringung von Vorstellbalkonen für unseren Bestand sind Beträge in Höhe von Tsd. € 229,6 geflossen.

Auch wurden weitere Investitionen in das 2016 fertiggestellte Neubauprojekt (Hemmstr.157, REWE/Ärztehaus) in Höhe von Tsd. € 808,4 vorgenommen. Somit beträgt die Gesamtinvestition dieser Maßnahmen Tsd. € 7.321,5 (Vorjahr Tsd. € 9.210,2). Das in 2017 fertiggestellte Projekt in Bremen-Aumund (20 Reihenhäuser) konnte gewinnbringend verkauft werden.

1.4. Spareinlagen

Unsere Sparabteilung hat sich auch 2017 aufgrund der allgemeinen Zinslage am Finanzmarkt positiv entwickelt. Der Spareinlagenbestand betrug zum 31.12.2017 Tsd. € 142.052,1 (Vorjahr Tsd. € 139.448,4).

1.5. Genossenschaftsanteile

Wegen Zahlung einer attraktiven Dividende von 4 % konnte weiterhin eine steigende Zahl von gezeichneten Geschäftsanteilen festgestellt werden. Diese führten zu einer Erhöhung des Geschäftsguthabens auf Tsd. € 22.990,2 (Vorjahr Tsd. € 16.799,1). In der Niedrigzinsphase ist die Zeichnung von Mitgliedsanteilen eine alternative Geldanlage mit guter Rendite.

1.6. Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2017 geplant. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen (Angaben in Tsd. €):

Kennzahl	PLAN	IST	
	2017	2017	2016
Umsatzerlöse Mieten	15.251,2	15.286,7	14.263,7
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.620,0	2.499,2	2.660,7
Zinsaufwendungen	3.508,9	3.032,7	3.463,6
Jahresüberschüsse	960,2	1.641,2	1.450,4

Die gegenüber der Planung höheren Mieteinnahmen resultieren hauptsächlich aus geringeren Erlösschmälerungen (Planansatz 2,5 % - Ist 2,2 %). Der geplante Instandhaltungsaufwand ist aufgrund von Kosteneinsparungen zum Beispiel im Bereich der Wegebauarbeiten, Fenstererneuerungen sowie Malerarbeiten bei leerstehenden Wohnungen um Tsd. € 120,8 geringer ausgefallen und wirkte sich positiv aus. Die niedrigeren Zinsaufwendungen von Tsd. € 476,2 gegenüber der Planung lassen sich im Wesentlichen auf die Senkung der immer noch attraktiven Zinskonditionen unserer Sparabteilung zurückführen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft anhaltend positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Modernisierung und Instandhaltung stetig weiterentwickeln und die langfristig geplante Modernisierung planmäßig fortführen.



Thielenstraße/Ecke Winterstraße Baujahr 1897 nach der Modernisierung

Foto: Kunstfotografie Schreyer

2. Wirtschaftsbericht

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2017

- 3.175 Wohnungen
- 3 Wohnheime
- 655 Garagen
- 78 gewerbliche Räume
- 7 eigengenutzte Einheiten

umfasste, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

- Zugang:** 1 Wohnheim
Stolzenauer Str. 30-32
im Stadtteil Hastedt
- Abgang:** 2 Wohnungen durch Zusammenlegung
Thielenstr. 26+32
im Stadtteil Bremen-Findorff
- 1 Wohnung
Hemmstr. 157
im Stadtteil Bremen-Findorff
- 1 Garage wegen Bau eines Müllsammelplatzes
Hostenbacher Str. 1-3
im Stadtteil Bremen-Sebaldsbrück



Hemmstraße 177-183 Baujahr 1930 nach der Modernisierung

Foto: Kunstfotografie Schreyer

Die **Vermietung** zeigt eine positive Entwicklung der Leerstände. Bei den Wohnungen verminderte sich der Leerstand um 9 Wohnungen und liegt zum Stichtag 31.12.2017 bei 52 Wohnungen. Die Minderung der Erlösschmälerungen wirkte sich um insgesamt Tsd. € 204,3 positiv bei den Umsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr aus. Die Fluktuation verminderte sich im Berichtsjahr von 328 auf 265 Mietwohnungswechsel und reduziert sich somit auf 8,3 % des Wohnungsbestandes. Die Sollmiete stieg wegen der Mietanpassungen und der zusätzlich geschaffenen Wohnungen sowie des neu hinzugekommenen Wohnheimes um Tsd. € 819,1. Die Erträge aus den Aufwendungszuschüssen verminderten sich durch den jährlichen planmäßigen Subventionsabbau um Tsd. € 101,6.

Für **Modernisierungen** und Schaffung neuer Dachgeschosswohnungen wurden im Jahr 2017 Tsd. € 6.430,2 (Vorjahr Tsd. € 6.505,1) inkl. Verwaltungskosten als Herstellungsaufwand und Tsd. € 35,7 (Vorjahr Tsd. € 227,3) für die Bauvorbereitung aufgewendet. Zudem sind Nachtragskosten für unsere Neubaumaßnahme in der Hemmstr. 157 (REWE-Markt und Ärztehaus) in Höhe von Tsd. € 808,4 (Vorjahr Tsd. € 2.705,1) sowie Kosten von Tsd. € 47,2 für die Schaffung eines Parkplatzes angefallen.

Nachfolgende Übersicht zeigt den Aufwand für **Instandhaltung** und **mietwirksame Wertverbesserungen**, ergänzt um die **aktivierten Modernisierungen** (ohne eigene Verwaltungs- und technische Leistungen):

Aufwandsart	Fremdleistungen in Tsd. €		Eigenleistungen des Regiebetriebes in Tsd. €		Insgesamt in Tsd. €	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Instandhaltung	2.215,5	2.360,6	479,0	485,4	2.694,5	2.846,0
Wertverbesserung	283,7	300,1	12,9	11,1	296,6	311,2
Summe Aufwand	2.499,2	2.660,7	491,9	496,5	2.991,1	3.157,2
Modernisierung	6.159,5	6.110,4	74,5	75,1	6.234,0	6.185,5
Investitionen insgesamt	8.658,7	8.771,1	566,4	571,6	9.225,1	9.342,7

Fertiggestellt wurde in Findorff die energetische Haussanierung in der Thielenstr. 14-44 sowie in der Winterstr. 47 (Eckgebäude). Das in 2016 begonnene Verkaufsprojekt in Bremen-Nord (Middenmang) mit 20 Reihenhäusern konnte nun in 2017 beendet werden. Alle Reihenhäuser wurden verkauft und führten zu einem positiven Ergebnis.

In der **Bauvorbereitung** befindet sich weiterhin ein Mietneubau mit 18 Wohnungen in Bremen-Findorff (Dresdener Straße). Nebenliegend 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. Die Baugenehmigung liegt seit Ende 2017 vor, jedoch konnte der Baubeginn wegen zu hoher Angebotspreise bisher nicht erfolgen. Da die Ausschreibung nun neu erfolgen muss, verzögert sich die Fertigstellung dieser Projekte voraussichtlich bis 2019.

Die **Spareinrichtung** verzeichnete im Jahre 2017 eine Einlagenerhöhung um Tsd. € 2.603,7 auf Tsd. € 142.052,1.

2.1. Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2017		31.12.2016	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	169.918,1	81,24	160.321,4	78,35
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	257,6	0,12	3.025,8	1,48
kurzfristig	38.971,9	18,63	41.245,8	20,16
Rechnungsabgrenzung	14,0	0,01	23,7	0,01
Gesamtvermögen	209.161,6	100,00	204.616,7	100,00

Kapital	31.12.2017		31.12.2016	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	43.382,9	20,74	35.997,2	17,59
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	281,1	0,13	280,9	0,14
kurzfristig	868,9	0,42	665,0	0,32
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	128.862,8	61,61	131.727,5	64,38
kurzfristig	35.549,1	17,00	35.701,1	17,45
Rechnungsabgrenzung	216,8	0,10	245,0	0,12
Gesamtkapital	209.161,6	100,00	204.616,7	100,00

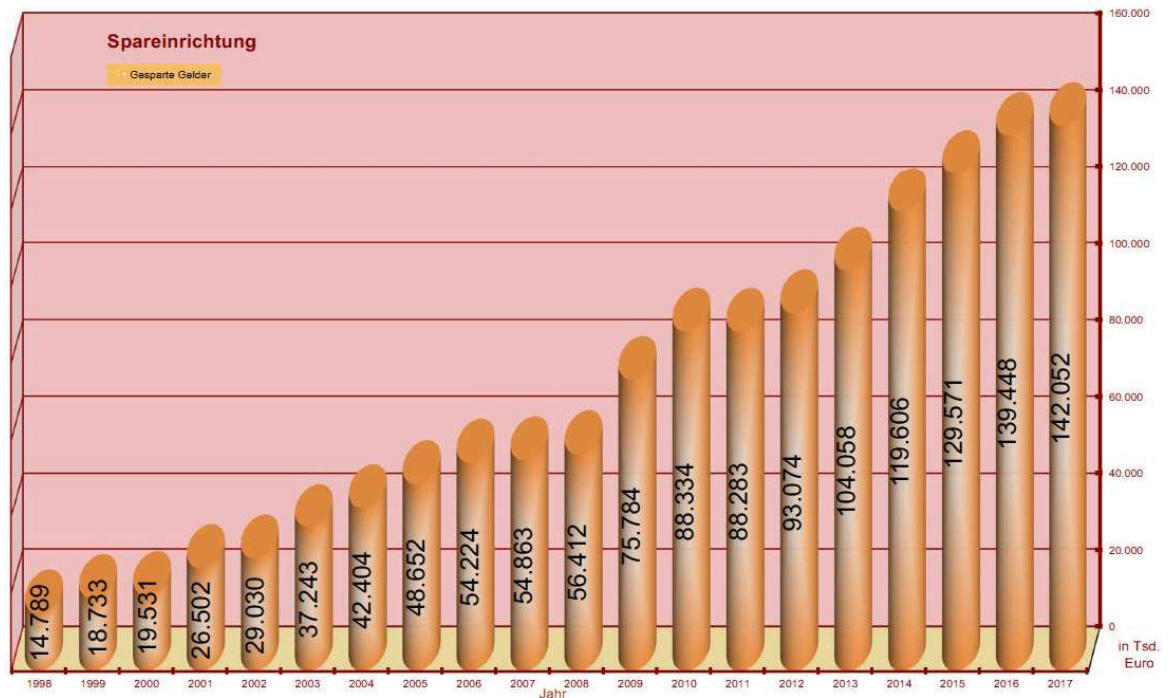


Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung

Vom Anlagevermögen entfallen 89,1 % auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 65,5 % die Forderungen aus der Vermietung. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 85,4 % beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 81,6 % Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 40,3 % auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spareinlagen mit 88,2 %. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spareinlagen mit 79,9 % vertreten, die auch den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 16,0 %.

Insgesamt ist die Vermögenslage trotz der vergleichsweise geringen Eigenkapitalquote, die aber gegenüber dem Vorjahr auf 20,7 % (Vorjahr 17,6 %) angestiegen ist, als geordnet und stabil zu bezeichnen. Veränderungen negativer Art sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

2.2. Finanzlage

Der nachfolgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21 ist zu entnehmen, dass aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein Zahlungsmittelzufluss von Tsd. € 10.893,6 zu verzeichnen ist. Dieser ist im Vergleich zum Vorjahr um Tsd. € 4.830,5 gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit deckte die Auszahlung der jährlichen Dividende an unsere Mitglieder von 4% sowie die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen. Außerdem reichte er aus, um die Rückzahlung fällig gewordener Darlehen vorzunehmen.

Der verbliebene Betrag aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich auf Tsd. € 4.668,7 und konnte für Investitionen in die energetische Haussanierung, Dachgeschossausbauten unserer Anlageobjekte sowie den Zukauf eines Wohnheimes verwendet werden.

Die weitere Finanzierung der Investitionen wurde u. a. auch mit Mitteln vorgenommen, die aus der positiven Entwicklung der Geschäftsguthaben resultieren.

Insgesamt konnte eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes um Tsd. € 1.732,1 ermittelt werden.

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

Die Genossenschaft verfügt über eine sehr gute Liquidität, sodass die Zahlungsfähigkeit auch weiterhin gegeben sein wird.

Kapitalflussrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss		1.641,2		1.450,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.237,3		3.868,8	
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens**	131,9		-8,4	
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	0,2		23,6	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0		-371,7	
Zinsanteil an der Rentenverpflichtung	36,4	4.407,0	10,1	3.523,6
A Cashflow nach DVFA/SG*		6.048,2		4.974,0
Zunahme (+)/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (-)	-6,7		3,6	
Veränderungen der Grundstücke des Umlaufvermögens	2.751,5		-2.066,2	
Zunahme der sonstigen Aktiva (-)/Abnahme der sonstigen Aktiva (+)**	-283,8		-29,2	
Abnahme der sonstigen Passiva (-)/Zunahme der sonstigen Passiva (+)	-698,4		-196,6	
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	2.734,1		3.132,5	
Sonstige Beteiligungserträge	-11,3		-46,1	
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	360,0	4.845,4	291,1	1.089,1
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		10.893,6		6.063,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-2,2		-26,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		0,0		1.015,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-13.856,0		-9.654,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		27,0		0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-3,0		0,0
Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Wertpapieren**		1.663,0		-1.539,1
Festgeldanlagen mit Laufzeiten größer drei Monate		2.500,0		-2.500,0
Erhaltene Zinsen		281,3		348,0
Erhaltene Dividenden		11,3		46,1
C Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-9.378,6		-12.310,5
Veränderung der Geschäftsguthaben		6.191,1		5.408,2
Planmäßige Tilgungen		-1.216,7		-1.342,0
Außerplanmäßige Tilgungen		-3.769,8		-1.914,2
Veränderung aus der Spareinrichtung		400,4		7.426,7
Gezahlte Zinsen		-791,8		-1.001,4
Auszahlung der Dividenden		-446,6		-353,8
Ertragsteuerzahlungen		-149,5		-146,2
D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		217,1		8.077,3
E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)		1.732,1		1.829,9
F Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes				
Flüssige Mittel		16.594,6		17.362,5
davon Festgeldanlagen mit einer Restlaufzeit größer drei Monate ..		0,0		-2.500,0
Ende des Jahres		16.594,6		14.862,5

*) DVFA/SG
Deutsche Vereinigung für Finanz-Analyse/Schmalenbach-Gesellschaft

**Hinsichtlich der Veränderung der sonstigen Aktiva und der Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Wertpapieranlagen sowie den Abschreibungen/Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens sind die Vorjahreszahlen der Darstellung für das Geschäftsjahr angepasst worden.

2.3. Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2017 Tsd. €	2016 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	20.567,0	19.501,2	1.065,8
Verkauf von Grundstücken	3.989,3	907,5	3.081,8
Betreuungstätigkeit	0,0	5,2	-5,2
anderen Lieferungen und Leistungen	150,3	172,4	-22,1
Bestandsveränderungen	-2.422,7	2.580,8	-5.003,5
Andere aktivierte Eigenleistungen	275,0	433,4	-158,4
Gesamtleistung	22.558,9	23.600,5	-1.041,6
Sonstige Betriebserträge	262,1	324,3	-62,2
Betriebsleistung	22.821,0	23.924,8	-1.103,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.323,7	-10.405,9	2.082,2
Personalaufwand	-3.268,0	-3.238,5	-29,5
Abschreibungen	-4.237,4	-3.868,8	-368,6
Sonstige Betriebsaufwendungen	-1.610,8	-1.594,4	-16,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-819,7	-1.005,5	185,8
Sonstige Steuern	-759,6	-743,5	-16,1
Betriebsergebnis	3.801,8	3.068,2	733,6
Finanzergebnis	-1.940,7	-2.092,1	151,4
Operatives Ergebnis	1.861,1	976,1	885,0
Neutrales Ergebnis	140,1	765,4	-625,3
Ergebnis vor Steuern	2.001,2	1.741,5	259,7
Steuern vom Einkommen	-360,0	-291,1	-68,9
Jahresüberschüsse	1.641,2	1.450,4	190,8

Die Gesamtleistung wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung getragen. Positiv hat sich die Erhöhung der Sollmiete um Tsd. € 819,1, verstärkt durch die Verminderung der Erlösschmälerungen um Tsd. € 204,3, ausgewirkt. Die Verminderung der Aufwendungszuschüsse belastet die Umsatzerlöse mit Tsd. € 64,7. Die Eigenleistungen haben sich wegen des gesunkenen Modernisierungsvolumens entsprechend vermindert; ferner wurden für die neuen Vorhaben vermehrt Fremdarchitekten in Anspruch genommen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 2.082,2 gesunken, was sich hauptsächlich aus - durch Fertigstellung bedingt - geringer angefallenen Baukosten herleiten lässt. Der Personalaufwand, die sonstigen Betriebsaufwendungen und die sonstigen Steuern sind um Tsd. € 62,0 geringfügig angestiegen. Bei Ablauf der Zinsfestschreibungszeiten wurde die Rückzahlung von Darlehen vorgenommen. Die u. a. dadurch gesunkenen Zinsaufwendungen auf Dauerfinanzierungsmittel von Tsd. € 185,8 wirkten sich positiv auf das Betriebsergebnis aus.

Die erhöhten planmäßigen Abschreibungen aufgrund von Erweiterungsinvestitionen und aktivierungspflichtigen Modernisierungen belasten das Betriebsergebnis zusätzlich mit Tsd. € 368,6. Zusammen mit den sonstigen Betriebserträgen konnte das Betriebsergebnis aber gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 733,6 verbessert werden.

Das Finanzergebnis resultiert ursächlich aus den Zinsaufwendungen für die Spareinlagen. Aufgrund des weiterhin gesunkenen Zinsniveaus sind die Zinsaufwendungen trotz des leicht ansteigenden Spareinlagenbestands gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 247,6 gesunken. Die geringeren Zinserträge aus Wertpapieren sowie Fest- u. Tagesgeldanlagen wirkten sich mit Tsd. € 66,5 negativ auf das Finanzergebnis aus. Aus den Beteiligungen wurden Gewinne von Tsd. € 11,3 (Vorjahr Tsd. € 46,1) ausgeschüttet.

In der Verminderung des neutralen Ergebnisses haben sich insbesondere die um Tsd. € 371,7 rückläufigen Erträge aus Anlageverkäufen niedergeschlagen. Daneben sind die Erträge/Verluste (einschließlich Bewertungsmaßnahmen) aus Wertpapiergeschäften um Tsd. € 264,2 gegenüber dem Vorjahr niedriger ausgefallen. Gegenläufig hat eine Umsatzsteuererstattung für frühere Jahre gewirkt.

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 zu 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 Mitglieder sowie durch Kapitalmarktdarlehen finanziert.

Bei Ablauf der Zinsfestschreibungszeiten ist die Rückzahlung der Darlehen beabsichtigt. Unter Ausnutzung des derzeit günstigen Zinsniveaus ist auch die Aufnahme neuer Darlehen geplant, um so künftige Zinsänderungsrisiken zu minimieren.

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 des Abzugs 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 von einer geplanten, leicht abnehmenden Entwicklung aus.

Kennzahl	IST	PLAN 2018	
	2017	2018	2019
Umsatzerlöse Mieten	15.286,7	15.771,1	16.197,5
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.499,2	2.220,0	2.475,3
Zinsaufwendungen	3.032,7	2.946,1	2.576,6
Jahresüberschüsse	1.641,2	1.781,8	2.374,2

Bremen, 18. April 2018

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand



**JAHRESABSCHLUSS
für das
Geschäftsjahr
2017
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**

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten..		19.989,63	44.401,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	151.386.914,84		142.056.519,28
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.917.702,20		16.578.448,91
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	107.093,71		114.550,20
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	536.349,97		488.121,79
7. Bauvorbereitungskosten	312.159,74		409.101,66
8. Geleistete Anzahlungen	31.687,45	169.831.720,54	0,00
.....			160.186.554,47
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	62.603,37		89.603,37
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	66.405,37	802,00
.....			90.405,37
Anlagevermögen insgesamt		169.918.115,54	160.321.361,18
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		8.147,17
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		2.743.358,26
3. Unfertige Leistungen	4.995.599,50		4.674.978,52
4. Andere Vorräte	405.941,38	5.401.540,88	413.009,65
.....			7.839.493,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	298.599,13		299.058,62
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		3.275,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.174,58		5.275,02
4. Sonstige Vermögensgegenstände	204.449,94	532.223,65	266.017,70
.....			573.626,34
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		16.701.195,65	18.496.093,34
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.594.551,32	17.362.455,10
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	11.435,74		12.674,73
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.572,71	14.008,45	11.016,43
.....			23.691,16
BILANZSUMME		209.161.635,49	204.616.720,72
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen. € 0,00			

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder .	203.220,95		213.363,65
2. der verbleibenden Mitglieder	22.784.912,26		16.542.614,12
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.042,55</u>	22.990.175,76	<u>43.160,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen			16.799.137,77
auf Geschäftsanteile € 193,67 (Vorjahr € 1.034,78)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.896.000,00		2.726.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres			
eingestellt € 170.000,00 (Vorjahr € 150.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>9.600.000,00</u>	17.496.000,00	<u>9.000.000,00</u>
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres			16.726.000,00
eingestellt € 600.000,00 (Vorjahr € 500.000,00)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.425.498,64		1.171.680,99
2. Jahresüberschuss	1.641.224,84		1.450.407,10
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>170.000,00</u>	<u>2.896.723,48</u>	<u>150.000,00</u>
.			2.472.088,09
Eigenkapital insgesamt		43.382.899,24	35.997.225,86
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	780.623,82		570.152,89
2. Sonstige Rückstellungen	<u>369.346,51</u>	1.149.970,33	<u>375.730,12</u>
.			945.883,01
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.961.646,60		10.850.429,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.168.741,55		9.230.046,73
3. Spareinlagen	142.052.123,40		139.448.438,20
4. Erhaltene Anzahlungen	5.682.576,10		5.505.544,36
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	181.989,32		126.619,50
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	708.713,98		1.596.172,08
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>656.160,22</u>	164.411.951,17	<u>671.371,65</u>
.			167.428.622,21
– davon aus Steuern € 451.757,52 (Vorjahr € 476.273,74)			
– davon im Rahmen der			
sozialen Sicherheit € 19.718,47 (Vorjahr € 4.746,75)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>216.814,75</u>	<u>244.989,64</u>
BILANZSUMME		<u>209.161.635,49</u>	<u>204.616.720,72</u>
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten € 0,00			

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.545.753,56		19.516.885,62
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.989.262,79		907.450,00
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		5.153,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>150.328,27</u>	24.685.344,62	<u>172.357,92</u>
			20.601.847,30
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	8.584.262,83		5.468.598,95
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>6.161.525,55</u>	2.422.737,28	<u>8.049.361,22</u>
			2.580.762,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		275.033,46	433.438,66
4. Sonstige betriebliche Erträge		566.696,61	1.294.754,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	7.092.861,68		6.965.240,80
b) für Verkaufsgrundstücke	1.175.976,01		3.374.382,70
c) für andere Lieferungen und Leistungen	<u>54.849,37</u>	<u>8.323.687,06</u>	<u>66.261,33</u>
			10.405.884,83
ROHERGEBNIS		14.780.650,35	14.504.918,29
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.614.854,39		2.596.081,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>653.186,80</u>	3.268.041,19	<u>642.402,08</u>
– davon für die Altersversorgung	€ 193.532,46 (Vorjahr € 206.915,31)		3.238.483,08
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.237.429,37	3.868.769,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.642.658,67	1.695.200,26
9. Erträge aus Beteiligungen	11.250,00		46.125,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	43,56		44,08
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>261.041,74</u>	272.335,30	<u>319.831,85</u>
			366.000,93
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	149.953,52		119.855,05
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>3.032.666,59</u>	<u>3.182.620,11</u>	<u>3.463.570,66</u>
			3.583.425,71
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		360.005,66	291.138,20
15. Ergebnis nach Steuern		2.362.230,65	2.193.902,75
16. Sonstige Steuern		<u>721.005,81</u>	<u>743.495,65</u>
17. Jahresüberschuss		1.641.224,84	1.450.407,10
18. Gewinnvortrag		1.425.498,64	1.171.680,99
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>170.000,00</u>	<u>150.000,00</u>
BILANZGEWINN		<u>2.896.723,48</u>	<u>2.472.088,09</u>



**ANHANG
für das
Geschäftsjahr
2017**

**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 2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden stetig angewandt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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



Luftbild Hemmstraße/Ecke Utbremer Ring (Vogelperspektive)

Foto: Dachdecker Schmidt



Kasseler Straße nach Modernisierung/Dachgeschossausbau

Foto: Jochen Mönch

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 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. € 296,6 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdauerunter 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, Balkonbauten, 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

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. € 11,6 auf Tsd. € 12,9 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 625,9 auf Tsd. € 635,4 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von Tsd. € 12,3 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 (€ 469.991,29) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 3,66 % 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	298.599,13	168.836,91	173.732,12
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.174,58	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	204.449,94	0,00	0,00
Gesamtbetrag	532.223,65	168.836,91	173.732,12

Unter der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 18.647,50 (Vorjahr € 14.986,11) ausgewiesen.

Bei einem Abzinsungssatz von 3,68 % sind für Verpflichtungen in Höhe von € 96.149,00 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	237.800,00
Urlaubsüberhänge	54.200,00
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	60.000,00

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

Entwicklung

Anlagenpiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2017 €	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen	
		des Geschäftsjahres				(+)	(-)
		€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten . . .	516.470,01	2.183,65	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe immaterielle Vermögensgegenstände . . .	516.470,01	2.183,65	0,00	0,00	0,00	0,00	
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	209.686.641,82	12.752.939,53	0,00	113.826,44	0,00	0,00	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.527.484,16	855.630,04	12.104,54	0,00	0,00	0,00	
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	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	
5. Technische Anlagen und Maschinen	232.285,40	2.501,37	5.936,42	0,00	0,00	0,00	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.308.019,22	177.559,24	12.823,52	0,00	0,00	0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	409.101,66	35.682,45	18.797,93	0,00	0,00	113.826,44	
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	31.687,45	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Sachanlagen	233.703.344,89	13.856.000,08	49.662,41	113.826,44	113.826,44	113.826,44	
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	89.603,37	0,00	27.000,00	0,00	0,00	0,00	
2. Andere Finanzanlagen	802,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe Finanzanlagen	90.405,37	3.000,00	27.000,00	0,00	0,00	0,00	
Summe des Anlagevermögens	234.310.220,27	13.861.183,73	76.662,41	113.826,44	113.826,44	113.826,44	

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr	
		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.961.646,60	993.745,59	954.820,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.168.741,55	280.298,06	389.278,98
Erhaltene Anzahlungen	5.682.576,10	5.682.576,10	5.505.544,36
Verbindlichkeiten aus Vermietung	181.989,32	179.816,01	124.508,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	708.713,98	708.713,98	1.596.172,08
Sonstige Verbindlichkeiten	656.160,22	501.522,08	519.150,04
Gesamtbeträge	22.359.827,77	8.346.671,82	9.089.474,65
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten	32.494.937,19		
b) von mehr als drei Monaten	109.557.186,21	142.052.123,40	
Summe der Verbindlichkeiten	164.411.951,17		

des Anlagevermögens:

Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 31.12.2017 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres auf Abgang			(kumuliert) am 31.12.2017 €	Buchwerte	
	(kumuliert) am 01.01.2017 €	€	€		am 01.01.2017 €	am 31.12.2017 €
518.653,66	472.068,67	26.595,36	0,00	498.664,03	44.401,34	19.989,63
518.653,66	472.068,67	26.595,36	0,00	498.664,03	44.401,34	19.989,63
222.553.407,79	67.630.122,54	3.536.370,41	0,00	71.166.492,95	142.056.519,28	151.386.914,84
21.371.009,66	3.949.035,25	516.376,75	12.104,54	4.453.307,46	16.578.448,91	16.917.702,20
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
228.850,35	117.735,20	9.957,86	5.936,42	121.756,64	114.550,20	107.093,71
2.472.754,94	1.819.897,43	129.331,06	12.823,52	1.936.404,97	488.121,79	536.349,97
312.159,74	0,00	18.797,93	18.797,93	0,00	409.101,66	312.159,74
31.687,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.687,45
247.509.682,56	73.516.790,42	4.210.834,01	49.662,41	77.677.962,02	160.186.554,47	169.831.720,54
62.603,37	0,00	0,00	0,00	0,00	89.603,37	62.603,37
3.802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802,00	3.802,00
66.405,37	0,00	0,00	0,00	0,00	90.405,37	66.405,37
248.094.741,59	73.988.859,09	4.237.429,37	49.662,41	78.176.626,05	160.321.361,18	169.918.115,54

zur Sicherheit gewährte 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 €	€	€	
3.621.972,34	5.345.928,67	8.967.901,01	9.895.608,87	9.961.646,60		
1.259.961,09	3.628.482,40	4.888.443,49	8.840.767,75	5.168.741,55		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.173,31	0,00	2.173,31	2.111,13	0,00		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
154.638,14	0,00	154.638,14	152.221,61	0,00		
5.038.744,88	8.974.411,07	14.013.155,95	18.890.709,36	15.130.388,15		

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	975,0	302,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	0,2	0,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	20,7	27,5
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	-5,0	-48,7

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten negative Zinsen (Verwahrentgelte) in Höhe von € 508,91.

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen gegenüber dem Vorjahr nicht mehr.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	606.615,31
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	152.700,00
Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	3.802,00

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

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:	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	8
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter des Regiebetriebes, Hauswarte etc.	12	13
Gesamtzahl der Beschäftigten	34	21
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2017	4	-

Mitgliederbewegung 2017	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	7.119	63.683
Zugänge	447	25.118
Abgänge	287	1.109
Endbestand	7.279	87.692

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 6.242.298,14 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. Bohn, Marc
2. Eisinger, Manfred
3. Focke, Dieter (ab 16.01.2018)
4. Freier, Jens (ab 26.07.2017 bis 25.09.2017 †)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

1. Behrens, Thomas (stellv. Vorsitz bis 29.06.2017 / Vorsitzender ab 05.07.2017)
2. Trimmel, Manfred bis 29.06.2017 (Vorsitzender ab 11.04.2017)
3. Freier, Jens bis 26.07.2017 (Vorsitzender bis 11.04.2017)
4. Jettka, Antje (stellv. Vorsitzende ab 05.07.2017)
5. Bohlmann, Dirk
6. Carstens, Heiko ab 29.06.2017
7. Groß, Brigitte
8. Grote, Uwe ab 29.06.2017
9. Hilgerloh, Eva ab 29.06.2017
10. Kaminski, Andrea bis 14.06.2017
11. Kieselhorst-Rank, Heide bis 28.06.2017
12. 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 2017	661.226,16
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	900.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.335.497,32
Bilanzgewinn 2017	2.896.723,48

Bremen, 28. März 2018

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand



**BESTÄTIGUNGS-
VERMERK DES
ABSCHLUSS-
PRÜFERS ZUM
JAHRES-
ABSCHLUSS 2017**



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 31.12.2017 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 14.05.2018

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer



**BERICHT
DES
AUF SICHTSRATES**

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 seine von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wahr.

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

Im Berichtszeitraum ist der Aufsichtsrat zu 12 ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und zu 10 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammengekommen.

Während der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat kam der Vorstand seiner Berichtspflicht in vollem Umfang nach.

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

Der Prüfungsausschuss kam zu 13 Sitzungen zusammen. Erkenntnisse und Ergebnisse aus dem Prüfungsausschuss wurden in die ordentlichen Aufsichtsratssitzungen eingebracht und erörtert.

Das Ergebnis der Abschlussprüfung wurde von den verantwortlichen Prüfern des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) in einer zusätzlichen gemeinsamen Sitzung im Mai vorgestellt und im Anschluss ausführlich beraten.

Im Juni fand die ordentliche Vertreterversammlung statt.

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

Turnusgemäß scheidet gemäß § 24 Abs. 3 der Satzung

1. die Genossin Eva Hilgerloh
2. der Genosse Dominic Sauer

aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl wird empfohlen.

Ferner ist eine Neuwahl für das zurückgetretene Aufsichtsratsmitglied Jens Freier erforderlich.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnung und des Lageberichts sowie die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft sind vom Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen e.V. (vdw) geprüft worden.

Nach eigener Prüfung und Beratung erteilte der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss sowie der Gewinn- und Verlustrechnung seine Zustimmung.

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

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESPABAU sowie den Vertreterinnen und Vertretern für ihre engagierte Arbeit im Geschäftsjahr 2017 seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Der Aufsichtsrat wird das Andenken an seinen verstorbenen ehemaligen Vorsitzenden Jens Freier in Ehren wahren.

Bremen, 07. Mai 2018

Der Aufsichtsrat
Thomas Behrens
Vorsitzender

