



# ESPABAU

a k t u e l l



SCHÖNE SOMMERTAGE



*Liebe Leserin,  
lieber Leser,*

Wie bereits in der Osterausgabe erwähnt, feiert dieses

Jahr unsere, ihre Genossenschaft ihr 125jähriges Jubiläum.

Wir sind damit die älteste Wohnungsbaugenossenschaft Bremens. Unser Hauptaugenmerk richtet sich auf konsequente Entwicklung unseres Immobilienbestandes durch umfangreiche Bestandspflege, Modernisierung und Ausbau von Dachgeschossen.

Die gelungene Modernisierung mit Dachgeschossausbau in der Kasseler Straße ist Anlass für uns ein Mieterfest zum 125jährigen Jubiläum in der Kasseler Straße abzuhalten. Stattfinden wird es für groß und klein am 28. September von 12 – 20 Uhr. Bis dahin wünsche ich Ihnen schöne Sommertage.

Ihr

Manfred Eisinger  
Vorstand

## 1. Preis: Schönstes Osterbild



*Osterdeko in der Kasseler Straße: Siegerin Verena Schulz.*

Mit Osterschmuck die Wohnung verschönern oder draußen im Garten und auf dem Balkon mit wenigen Handgriffen die Osterstimmung verbreiten. Das ist Anlass genug, die Ideen rund um das Ei im Foto festzuhalten.



*Osterschmuck auf dem Balkon: Platz zwei für Erika Eggers.*

Dementsprechend aktiv waren unsere Mieter wieder bei der Aktion „Schönstes Osterbild“, zu der wir in der Frühjahrsausgabe aufgerufen hat-



*Bemalte Ostereier als Tischdeko: Platz drei für Anneliese Heinz.*

ten. Mit viel Liebe zum Detail und dem Blick für das Ganze wurden von den Hobbyfotografen die Motive ausgewählt. Am Ende entschied sich die Jury für das Motiv unserer Mieterin Verena Schulz in der Kasseler Straße. Die Gewinnerin wird mit einem Scheck über 150 Euro belohnt. Den zweiten Platz belegte Erika Eggers aus der Brebacher Straße, der Preis ist ein Scheck über 100 Euro. Dritte, und somit auf dem Siegetreppchen, ist Anneliese Heinz in der Delmestraße 40. Sie wird noch mit einem Scheck über 50 Euro belohnt. Die Jury möchte sich auf diesem Wege noch mal bei allen Teilnehmern für ihre Kreativität bei den Ostermotiven bedanken.

## Aktion: „Wir suchen das schönste Sommerfoto“

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

sicher wieder schwerfallen, nimmt doch die Zahl der Teilnehmer an dem Wettbewerb immer mehr zu. Zu gewinnen sind: Erster Preis 150 Euro; Zweiter Preis 100 Euro; Dritter Preis 50 Euro. Machen Sie mit! Senden Sie das Motiv bitte bis zum 15. September 2018 an ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen.

## Manfred Eisinger 30 Jahre Vorstand der ESPABAU



*Manfred Eisinger ist in einer Wandmalerei in der Thielenstraße/Ecke Findorffstraße direkt neben dem „Nahbei“ des Martinsclubs verewigt worden. Am 1. September feiert er sein 30jähriges Jubiläum als Vorstand.*

Am 1. September ist es so weit: 1988 wurde Manfred Eisinger zum geschäftsführenden Vorstand von ESPABAU berufen und hat Bremens älteste Wohnungsbaugenossenschaft in den vergangenen 30 Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. Er wechselte damals als Vorstands-Assistent der GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord eG zur ESPABAU. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) schrieb schon damals vor, dass ein Vorstandsmitglied sich nach dem Kreditwesengesetz mit Bankgeschäften auskennen muss. Manfred Eisinger ist Betriebswirt und hat zusätzlich zwei Ausbildungen zum Bankkaufmann und zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft absolviert.

Wenn unser heutiger Vorstand an die größten Herausforderungen seiner Tätigkeit bei ESPABAU zurückblickt, fällt ihm sofort der Weidedamm III ein. Tiefgreifende Konflikte gab es im Stadtteil Findorff nur wenige. Große Ausnahme waren die Auseinandersetzungen bei der Erschließung des Wohngebiets Weidedamm III. Das Areal

war zu der Zeit von alternativen Aktivisten besetzt, die sich beharrlich weigerten den Platz zu räumen. Die Streitigkeiten dauerten Jahre. Regelmäßig musste die Polizei anrücken. Erst 1995 erfolgte die einvernehmliche Räumung und die Bebauung konnte beginnen.

Zu den weiteren größeren Baumaßnahmen neben den vielen Sanierungsarbeiten in den Stadtteilen Findorff, Gröpelingen oder auch Sebaldsbrück gehörten die Beteiligungen an den Bauvorhaben in Borgfeld West und Ost und am Stadtwerder in einer Arbeitsgemeinschaft (ARGE) mit der GEWOBA, der BREBAU GmbH und der Gesellschaft für wirtschaftliches Bauen (GWB). Ebenfalls ein größeres Vorhaben war die Errichtung des Ärztehauses in der Hemmstraße. In dieser langen Zeit hat er vertrauensvoll mit Marc Bohn zusammengearbeitet. 2017 ist Marc Bohn zum Vorstandsvorsitzenden bestellt worden, und Manfred Eisinger und Dieter Focke stehen ihm als nebenamtliche Vorstandsmitglieder zur Seite.

## Erst Stimmabgabe, dann Grillfest



Erstmals verantwortlich bei einer Vertreterversammlung: Der neue Aufsichtsratsvorsitzende Thomas Behrens (Mitte) mit dem Vorstand Marc Bohn und Dieter Focke (l.).

Wie in jedem Jahr treffen sich die Vertreter nach ihrer Versammlung, die am 21. Juni im Maritim-Hotel abgehalten wurde, auf dem Innenhof des Verwaltungsgebäudes zu einem gemütlichen Beisammensein mit Grillen. Ein Thema an den Tischen war diesmal die Fußball-Weltmeisterschaft in Russland. Erstmals stellte

sich Thomas Behrens als neuer Aufsichtsratsvorsitzender vor. Er übernahm 2017 offiziell das Amt für den im Juni ausgeschiedenen Manfred Trimmel. Premiere hatte in der Vertreterversammlung auch das neue Vorstandsmitglied Dieter Focke. In seinem 124. Geschäftsjahr legten vor der Vertreterversammlung sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat den Jahresbericht vor. Das Ergebnis vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 ist als positiv zu bewerten. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden von den Stimmberechtigten einstimmig genehmigt. Das „Parlament unserer Genossenschaft“ ist die Vertreterversammlung, die regelmäßig zusammenkommt, um beispielsweise den Tätigkeitsbericht von Vorstand und Aufsichtsrat zu diskutieren oder über die Verwendung des Unternehmensgewinns zu entscheiden.

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

### Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Passiva	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>A EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten...	19.989,63	44.401,34	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder .....	203.220,95	213.363,65
<b>II. Sachanlagen</b>			2. der verbleibenden Mitglieder .....	22.784.912,26	16.542.614,12
1. Grundstücke mit Wohnbauten .....	151.386.914,84	142.056.519,28	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen .....	2.042,55	43.160,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten .....	16.917.702,20	16.578.448,91	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile .....		16.799.137,77
3. Grundstücke ohne Bauten .....	212.152,93	212.152,93	€ 193,67 (Vorjahr € 1.034,78)		
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter .....	327.659,70	327.659,70	<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
5. Technische Anlagen und Maschinen .....	107.093,71	114.550,20	1. Gesetzliche Rücklage .....	2.896.000,00	2.726.000,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung .....	536.349,97	488.121,79	– davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt .....	€ 170.000,00 (Vorjahr € 150.000,00)	
7. Bauvorbereitungskosten .....	312.159,74	409.101,66	2. Bauenerückerücklage .....	5.000.000,00	5.000.000,00
8. Geleistete Anzahlungen .....	31.687,45	0,00	3. Andere Ergebnisrücklagen .....	9.600.000,00	9.000.000,00
	169.831.720,54	160.186.554,47	– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt .....	€ 600.000,00 (Vorjahr € 500.000,00)	16.726.000,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Beteiligungen .....	62.603,37	89.603,37	1. Gewinnvortrag .....	1.425.498,64	1.171.690,99
2. Andere Finanzanlagen .....	3.802,00	802,00	2. Jahresüberschuss .....	1.641.224,84	1.450.407,10
	66.405,37	90.405,37	3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen .....	170.000,00	150.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b> .....	169.918.115,54	160.321.361,18		2.896.723,48	2.472.088,09
<b>B UMLAUVERMÖGEN</b>			<b>Eigenkapital insgesamt</b> .....	43.382.899,24	35.997.225,86
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten .....	0,00	8.147,17	1. Steuerrückstellungen .....	790.623,82	570.152,89
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten .....	0,00	2.743.358,26	2. Sonstige Rückstellungen .....	369.346,51	375.730,12
3. Unfertige Leistungen .....	4.995.599,50	4.674.978,52		1.149.970,33	945.883,01
4. Andere Vorräte .....	405.941,38	413.009,65	<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>		
	5.401.540,88	7.839.493,60	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	9.961.646,60	10.850.429,69
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern .....	5.168.741,55	9.230.046,73
1. Forderungen aus Vermietung .....	298.599,13	299.058,62	3. Spareinlagen .....	142.052.123,40	139.448.438,20
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken .....	0,00	3.275,00	4. Erhaltene Anzahlungen .....	5.682.576,10	5.505.544,36
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen .....	29.174,58	5.275,02	5. Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	181.989,32	126.619,50
4. Sonstige Vermögensgegenstände .....	204.449,94	266.017,70	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	708.713,98	1.596.172,08
	532.223,65	573.626,34	7. Sonstige Verbindlichkeiten .....	656.160,22	671.371,65
<b>III. Wertpapiere</b>			– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit .....	€ 19.718,47 (Vorjahr € 4.746,75)	167.428.622,21
Sonstige Wertpapiere .....	16.701.195,65	18.496.093,34	<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b> .....	216.814,75	244.989,64
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			<b>BILANZSUMME</b> .....	209.161.635,49	204.616.720,72
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten .....	16.594.551,32	17.362.455,10	<b>Bilanzvermerk: Treuhandvermögen</b> .....	€ 0,00	€ 0,00
<b>C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					
1. Geldbeschaffungskosten .....	11.435,74	12.674,73			
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten .....	2.572,71	11.016,43			
	14.008,45	23.691,16			
<b>BILANZSUMME</b> .....	209.161.635,49	204.616.720,72			
<b>Bilanzvermerk: Treuhandvermögen</b> .....	€ 0,00	€ 0,00			



## 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 Jubiläumspflichten 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
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>532.223,65</b>	<b>168.836,91</b>	<b>173.732,12</b>

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

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten am 01.01.2017	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen	
		des Geschäftsjahres	des Geschäftsjahres	(+)	(-)	(+)	(-)
	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
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	0,00
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>516.470,01</b>	<b>2.183,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	209.686.641,82	12.752.939,53	0,00	113.826,44	0,00	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	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	232.285,40	2.501,37	5.936,42	0,00	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	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	409.101,66	35.882,45	18.797,93	0,00	113.826,44	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	31.687,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>233.703.344,89</b>	<b>13.856.000,08</b>	<b>49.662,41</b>	<b>113.826,44</b>	<b>113.826,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Beteiligungen	89.603,37	0,00	27.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	802,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>90.405,37</b>	<b>3.000,00</b>	<b>27.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe des Anlagevermögens</b>	<b>234.310.220,27</b>	<b>13.861.183,73</b>	<b>76.662,41</b>	<b>113.826,44</b>	<b>113.826,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## des Anlagevermögens

Anschaffungs-/Herstellungskosten am 31.12.2017	(kumuliert) am 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres		(kumuliert) am 31.12.2017	Buchwerte	
		€	auf Abgang €		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	0,00	0,00	408.101,66	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	4.210.634,01	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

## Fristigkeit 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
<b>Gesamtbrträge</b>	<b>22.359.827,77</b>	<b>8.346.671,82</b>	<b>9.089.474,65</b>
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	
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>	<b>164.411.951,17</b>		

## die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte:

davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren		davon mit Grundpfandrechten gesichert	
€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	€	€
3.621.972,34	5.345.928,67	8.967.901,01	9.895.608,87	9.961.646,60	9.961.646,60
1.259.961,09	3.628.482,40	4.888.443,49	8.840.767,75	5.168.741,55	5.168.741,55
0,00	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	0,00	0,00
154.638,14	0,00	154.638,14	152.221,61	0,00	0,00
5.038.744,88	8.974.411,07	14.013.155,95	18.890.709,36	15.130.388,15	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 (Verwarentgelte) 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:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
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:

- Bohn, Marc
- Eisinger, Manfred
- Focke, Dieter (ab 16.01.2018)
- Freier, Jens (ab 26.07.2017 bis 25.09.2017 †)

## Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Behrens, Thomas (stellv. Vorsitz bis 29.06.2017 / Vorsitzender ab 05.07.2017)
- Trimmel, Manfred bis 29.06.2017 (Vorsitzender ab 11.04.2017)
- Freier, Jens bis 26.07.2017 (Vorsitzender bis 11.04.2017)
- Jettka, Antje (stellv. Vorsitzende ab 05.07.2017)
- Bohlmann, Dirk
- Carstens, Heiko ab 29.06.2017
- Groß, Brigitte
- Grote, Uwe ab 29.06.2017
- Hilgerloh, Eva ab 29.06.2017
- Kaminski, Andrea bis 14.06.2017
- Kieselhorst-Rank, Heide bis 28.06.2017
- 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

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahreschluss (§ 322 HGB)

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017 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





**ESPABAU**  
GRATULIERT

## Herzliche Glückwünsche zum Geburtstag und Jubiläen

95. Geburtstag
Anita Kohn
90. Geburtstag
Günter Kampmeier
Lisa Meyer
Hermann Dening
Ingrid Heinenberg
Ruth Jander
Alfred Noll
85. Geburtstag
Erika Tietjen
Anna Malyska
Friedhelm Wendelken
Margret Schulze
Käthe Kruse
Hannelore Fröbel
Afifa Yagoub
Elisabeth Jacobs
Walter Mickoleit
Gisela Warmuza
Heinrich Dieckmann
Brigitte Pacher
Harald Lienhoop
Dietrich Schierenbeck
Meinhard Bruns
Hannelore Borchers
Meta Tepe
Ingeborg Langhorst
Ursula Blümel
80. Geburtstag
Klaus-Dieter Pohl
Ingrid Waltraut Gehrman

Sigrid Mund
Zinnet Özbek
Helga Grytz
Marianne Kozlowski
Gudrun Krause
Peter Locnikar
Rudolf Gutte
Jutta Faber
Werner Wiesner
Joachim Murken
Albert Meyer
Helmut Baumann
Suphi Aslanyürek
Peter Göldner
Eleonore Raschke
Rudolf Mildner
Erna Artes
Angela Kollmann
Heiko Schlörholtz
Hans-Jürgen Olbrück
70-jährige Mitgliedschaft
Hans Schöttler
60-jährige Mitgliedschaft
Karl-Heinz Tietgen
Hans Hiltmann
Hans-Joachim Gräfung
Walter Kurk
Willibald Kleineremann
Heinz Meyer
50-jährige Mitgliedschaft
Hans Hermann Mitzig

## Grünbergstraße: Die ersten Dachgeschosswohnungen sind bezugsfertig



*Die Außenfassade in der Einheit 3 und 5 wurde neu gestrichen – ein toller Anblick.*

Grünbergstraße 3 bis 25 in Findorff: Noch stehen Baufahrzeuge am Straßenrand, Handwerker wechseln von einer Baustelle zur anderen. In der momentan größten Baustelle der ESPABAU herrscht noch Hochbetrieb. Bis Ende des Jahres sollen die Sanierungsarbeiten abgeschlossen sein. Toller Anblick: Die Fassade zur Straßenseite hin wurde überarbeitet, neu gestrichen. Der Innenhof wird mit Pflastersteinen, Rasen, Wäschestangen, Bänken und Blumenbüschen verschönert.

Beim Gang in die Hauseingänge 3 und 5 wird der Besucher überrascht: Alle Arbeiten sind abgeschlossen, das Dachgeschoss mit jeweils



*Die Aufstockung der Dachterrasse: Von hier aus hat man einen herrlichen Blick.*



*Der Innenhof in der Grünbergstraße: Neue Fenster und eine Balkonverglasung.*

zwei Wohnungen wurde ausgebaut. Wenn man in der ca. 55 Quadratmeter großen Wohnung über eine Treppe die Terrasse erreicht hat, schaut der zukünftige Mieter über ganz Findorff und

weitere Stadtteile – ein herrliches Bild. Schon allein wegen des Ausblicks kann man sich in der Grünbergstraße pudelwohl fühlen.

Die weiteren Arbeiten in den Eingängen 7, 9, 13 und 15 sind fast abgeschlossen. In den Objekten 17 und 19 werden gerade die Aufstockungen umgebaut. Somit sind am Ende 24 kleine, ca. 55 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> große Wohnungen mit Schlafraum/Wohnküche/Bad fertiggestellt. An der Ecke Winterstraße befindet sich eine große Wohnung mit einer Größe von 90 m<sup>2</sup>. Der gesamte Gebäudekomplex zwischen den Eingängen 3 bis 25 ist dann mit 20 Terrassen ausgestattet.

Eine Straße weiter, in der Buddestraße, sind die Sanierungen gestartet. Das gesamte Dach wird erneuert, die gesamte Fassade erhält eine mineralische Wärmedämmung, aufgehübscht wird der Wohnkomplex mit dem sogenannten „Meldorfer Verblender“. Ebenfalls ausgewechselt werden die Türen und Fenster, es gibt ähnlich wie in der Grünbergstraße eine Balkonverglasung. Laut Ewald Heinen aus der Technischen Abteilung soll bis auf kleine Restarbeiten die Sanierung bis Weihnachten abgeschlossen sein.



*Der Zugang zur Dachterrasse: Über diese Treppe erreicht der Mieter die Außenfläche.*



*Baustelle Buddestraße: Hier haben die Sanierungsarbeiten begonnen.*

## ESPABAU Öffnungszeiten:

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

### Sprechstunden der Wohnberatung:

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

## ESPABAU Telefon Durchwahl

Bitte wählen Sie 0421 - 3 77 57 + Durchwahl

<b>Zentrale</b> mail@espabau.de	3 77 57 - 0
Fax-Nummer	+ 477
Reservierung Gästewohnung	+ 155
<b>Vorstand</b> vorstand@espabau.de	
Herr Bohn (Vorstandsvorsitzender) vorsitz@espabau.de	+ 490
Herr Eisinger (Vorstand) vorstand-1@espabau.de	+ 490
Herr Focke (Vorstand) vorstand-2@espabau.de	+ 490
<b>Vorstandssekretariat</b> sek@espabau.de	
Frau Böning	+ 490
<b>Sparabteilung</b> spar@espabau.de	
Frau Mürdter	+ 141
Frau Wisniewski	+ 142
<b>Vermietung</b> vermietung@espabau.de	
Herr Eisinger jun.	+ 151
Frau Passade	+ 152
Herr Harenborg	+ 153
Frau Focke	+ 157
<b>Beschwerden &amp; Konflikte</b> beschwerden@espabau.de	
Frau Fabian	+ 156
<b>Betriebs-, Heizkosten- und Mietberechnung</b>	
Herr Backemeyer	+ 241
Frau Wolf	+ 242
Herr Hofmeister	+ 251
Frau Dremel	+ 252
Frau Bahr	+ 253
<b>Mitgliederbetreuung</b> mitglieder@espabau.de	
Frau Fisch + 274	Frau Walter + 271
<b>Buchhaltung</b> FiBu@espabau.de	
Frau Sorge (Leitung) LdB@espabau.de	+ 281
Frau Ehlers FiBu@espabau.de	+ 282
Frau Junghans FiBu@espabau.de	+ 210
<b>Controlling, Compliance, Risiko.</b> CCR@espabau.de	
Frau Arens	+ 321
<b>Personalabteilung</b> personal@espabau.de	
Frau Rohde-Wosnitzek	+ 213
<b>Mietbuchhaltung</b> MiBu@espabau.de	
Frau Kindermann	+ 273
Frau Eichhorn	+ 272
<b>Technische Abteilung</b> tov@espabau.de	
Herr Warners, Herr Heinen, Herr Plugge	+ 190
<b>Reparaturannahme</b> auftrag@espabau.de	
Frau Bückmann/Frau Rauscher	+ 196
Frau Fiedler/Frau Lüllich	+ 190

## Waschsalon Leipziger Str. 52, 28215 Bremen

Öffnungszeiten Mo. – Do. 8.00 – 13.00 Uhr  
und Mo. u. Do. auch von 13.30 – 16.30 Uhr  
Telefon 3 50 91 16

## ESPABAU Telefon Notdienst

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

### Öl-/Gasheizungsstörungen

Firma HWT Hansen 04207 - 99 80

### Klempner- und Sanitärarbeiten

Fa. Schlüter und Wellborg 04207 - 9 87 89 90

### Elektroinstallationen

Firma Elektrotechnik Gruß 01777- 35 77 78

Firma Niesmann 0163-6691935

### Abflussverstopfungen

Firma Rotek 39 17 14

### Schlüsseldienst

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

Bei Störfällen in anderen handwerklichen Bereichen oder besonderen Schwierigkeiten steht außerhalb der Geschäftszeit das ESPABAU-Notruftelefon zur Verfügung:

**3 77 57-110.**

Stand: Juli 2018

### Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:  
Manfred Eisinger, Vorstand der ESPABAU  
Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG,  
Meraner Straße 18 · 28215 Bremen · Telefon 3 77 57-0

Redaktion und Copyright:  
Martin Globisch · martin.globisch@gmx.de

Titelbild und Gesamtgestaltung: Anzeigenleitung:

K & O, Küffner & Osterloh

Tel.: (0421) 7 67 62

post@kundodesign.de

### Sparbücher

Spareinlagen mit:	Zinssätze
3-monatiger Kündigungsfrist	0,10 %
1-jähriger Kündigungsfrist	0,15 %
2-jähriger Kündigungsfrist	0,15 %
4-jähriger Kündigungsfrist	0,20 %

### Sparurkunde (ab Nennwert 500 Euro)

Zinsfestschreibungslaufzeit	Kündigungssperrfrist/Monate	Zinssätze
12 Monate	6	0,20 %
24 Monate	6	0,25 %
36 Monate	6	0,40 %
48 Monate	6	0,70 %
60 Monate	6	1,00 %



## 125. Geburtstag mit einem Straßenfest



*Sie leiten die Geschicke der Genossenschaft: Der Vorstand mit Marc Bohn, Manfred Eisinger und Dieter Focke (v.r.).*

Die ESPABAU ist die älteste praktizierende Bremer Wohnungsbaugenossenschaft, in diesem Jahr feiern wir den 125. Geburtstag. Einer der Höhepunkte des Jubiläums wird der 28.09.2018 sein. Dann wird in der Kasseler Straße von 12:00 bis 20:00 Uhr für alle Mieter ein Straßenfest – ähnlich wie eine kleine Kirmes – veranstaltet. Zur Geschichte: 1893 begann der „Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen“ als eingetragene Genossenschaft Häuser und Wohnungen zu bauen. Gleichzeitig wurde ein Sparsystem entwickelt, das Wohnungsbau finanzieren half und den Sparern attraktive Zinsen brachte. An diesem Grundprinzip hat sich bis heute nichts geändert. An den unterschiedlichsten Stellen der Stadt ist ESPABAU derzeit als attraktiver

Wohnungsanbieter aktiv: Mit Mietwohnungen – für Bewohner mit und ohne B-Schein – sowie durch Reihenhäuser und Eigentumswohnungen, die an die Mitglieder der Genossenschaft verkauft werden.

Rund 7000 Bremer haben ihre Anteile bei ESPABAU gezeichnet. Sehr oft sind sie seit Jahrzehnten dabei und regelmäßig gibt es 50-, 60- und 70-jährige Jubiläen in der Mitgliedschaft. Ähnlich lang wohnen viele ESPABAU-Mitglieder in ihren Wohnungen. Und für die älteren Mitglieder bietet unsere Genossenschaft Seniorenwohnungen in Findorff an, in denen sich „gewachsene Hausgemeinschaften“ über viele Jahre hinweg erhalten.

## Drei Auszubildende haben bestanden



*Die ESPABAU kann stolz auf seinen Nachwuchs sein: Luc Pohl, Madita Walter und Fynn Reiners (v. r.) haben die Prüfung bestanden.*

Dreimal ist Bremer Recht: Unsere Genossenschaft kann sich glücklich schätzen, dass wieder drei Auszubildende ihre Prüfung erfolgreich abgeschlossen haben. Luc Pohl (20), Madita Walter (23) und Fynn Reiners (21) haben es geschafft. Fynn, der gern Golf und Tennis spielt, möchte noch studieren, um dann später in die Firma seines Vaters einzusteigen. Während ihrer Ausbildung mussten sie in das EBZ Europäisches Bildungszentrum nach Bochum und bekamen das theoretische Rüstzeug in den Sach-

gebieten Rechnungswesen, Wirtschaft oder Bautechnik. Zum Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau gehört suchen, kaufen, verkaufen, vermieten und das Verwalten von Immobilien aller Art. Weitere Kernaufgaben betreffen die Bearbeitung von Schadensmeldungen und Erteilung von Reparatur- und Instandhaltungsaufträgen. Immobilienkaufleute erstellen außerdem auch Finanzierungskonzepte und stehen in Kontakt mit Banken und Versicherungen.