

ESPABAU

a k t u e l l



SCHÖNE SOMMERTAGE



*Liebe Leserin,
lieber Leser,*

bei ESPABAU steht die
Mitgliederförderung an

oberster Stelle. Wir bieten gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder. Die Durchschnittsmiete der Genossenschaft (Nettokaltmiete) beträgt 5,81 Euro/m² und liegt damit erheblich unter der Bremer Durchschnittsmiete.

Im 125. Geschäftsjahr hat ESPABAU ihre positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt.

Die Grundlage des Erfolges ist das Engagement vieler. An dieser Stelle sei allen herzlich gedankt die dazu beigetragen haben. Ich wünsche allen einen wunderschönen Sommer und tolle Ferientage.

Ihr



Manfred Eisinger
Vorstand

1. Preis „Schönstes Osterbild“

Die Kreativität unserer Mieter für die Aktion „Schönstes Osterbild“, in der ESPABAU aktuell in der Frühjahrsausgabe aufgerufen hatte, war überwältigend. So wurde mit Osterschmuck die



Den Garten mit selbstgebastelten Osterhasen verschönert: Platz 1 für Nadine und Lilly Rosenkranz.

Wohnung verschönert, draußen im Garten und auf dem Balkon mit wenigen Handgriffen Osterstimmung verbreitet. Das war Anlass genug, die Ideen rund um das Ei im Foto fest-

zuhalten. Siegerin wurden Nadine und Lilly Rosenkranz aus der Meraner Straße 10. Die Gewinnerinnen werden mit einem Scheck über 150 Euro belohnt. Den zweiten Platz belegte Susanne Mewis aus der Gustav-Heinemann-Str. 9,



Das süße Osterküken hat die Nichte aus einem Überraschungsei gebastelt: Platz 2 für Susanne Mewis.

der Preis ist ein Scheck über 100 Euro. Dritte, und somit auf dem Siebertreppchen, ist Ilka Ehmke aus der Halberstädter Str. 18. Sie wird noch mit einem Scheck über 50 Euro



belohnt. Die Jury möchte sich auf diesem Wege noch mal bei allen Teilnehmern für ihre Kreativität bei den Ostermotiven bedanken.

Eine Art Weihnachtsbaum, aber mit Ostereiern: Platz drei für Ilka Ehmke.

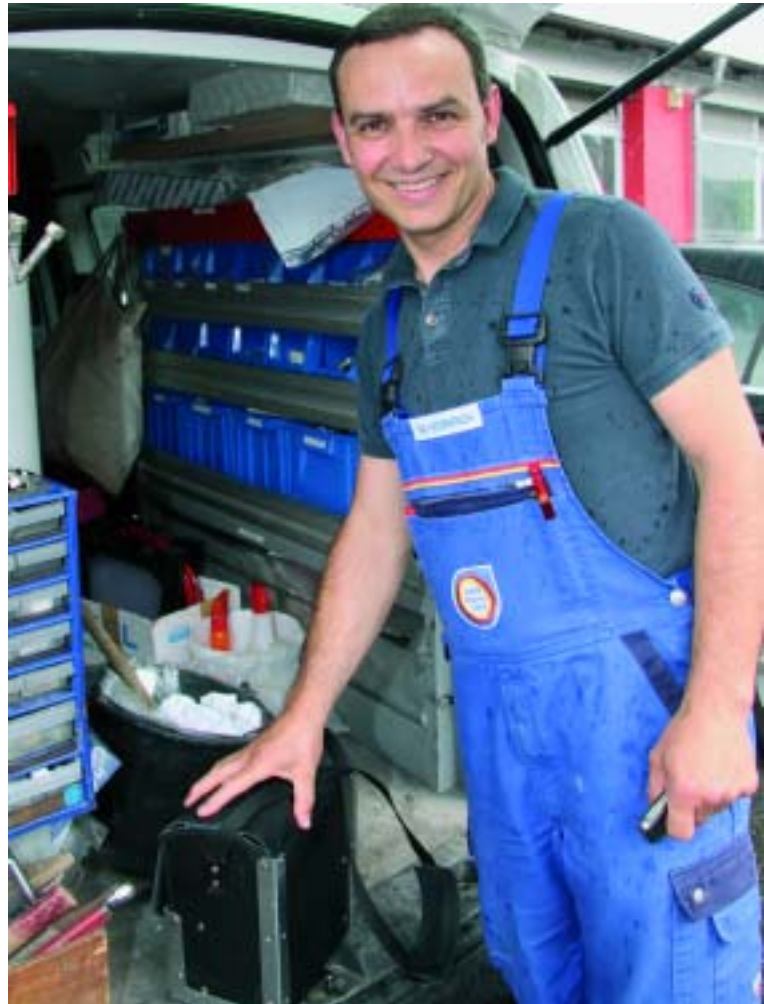
Aktion: „Wir suchen das schönste Sommerfoto“

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 2019 an ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen.

Manuel ist der Neue in der Werkstatt

Wenn die Mieter mal die Dienste unserer Klempnerei anfordern, steht ihnen seit einiger Zeit ein neues Gesicht gegenüber: Manuel Hennrich (46) verstärkt als neuer Gas- und Wasserinstallateur die Werkstatt. Er hat die Nachfolge unseres langjährigen Kollegen Jürgen Steinike, der im Ruhestand ist, angetreten. Der Spätaussiedler aus Siebenbürgen Sachsen (Mühlbach) in Rumänien setzt überall dort die Zange an, wo Reparaturen anfallen. Mal sind es Arbeiten im Badezimmer, wenn der Spülkasten oder das Waschbecken defekt ist. Mal müssen die Armaturen ausgewechselt werden. „Notfälle in unserer Abteilung sind zum Beispiel Wasserrohrbrüche“, berichtet der leidenschaftliche Petrijünger an der Oberweser aus dem Berufsalltag. Mit seinen Kollegen Marco Röpti, Ingo Lullmann und Ralf Holtkamp kümmert er sich um alle anfallenden Reparaturen. Wenn er mit seiner Familie (Ehefrau und Tochter) die Freizeit genießt, isst er zuhause gern Fisch. Es können aber auch mal die Kohlroulade oder Cevapcici sein. Und dann geht es auf dem Fahrrad zum Beispiel auf Tour nach Vegesack. Im Sommer reist Manuel mit der Familie natürlich nach Rumänien, wo seine Eltern leben. Manuel Hennrich – eine freundliche Verstärkung in unserer Werkstatt.



Manuel Hennrich steht an seinem Fahrzeug, die Werkzeugtasche ist immer griffbereit.

Unser neues Aufsichtsratsmitglied: Ulf Döhrmann liebt Heavy Metal von AC/DC



Ulf Döhrmann und sein Hobby: Er legt viele Strecken mit dem Fahrrad zurück.

Der § 24 unserer Satzung wollte es so: Auf der jüngsten Vertreterversammlung musste ein neuer Aufsichtsrat gewählt werden. Der stellvertretende Vorsitzende Heiko Carstens und Uwe Grote wurden in ihrem Amt bestätigt. Für die aus Altersgründen ausgeschiedene Brigitte Groß (vom Aufsichtsratsvorsitzenden Thomas Behrens gab es noch ein kleines Geschenk) musste ein Nachfolger gewählt werden. Aus der Vertreterversammlung wurde Ulf Döhrmann als einziger Kandidat vorgeschlagen, bei der Abstimmung bekam er ein eindeutiges Votum für das Gremium. Der 55jährige aus der Dresdener Straße geht völlig unbedarft an seine neue Aufgabe heran. Hauptberuflich ist der Familienvater (Ehefrau Dörte mit den Töchtern Sina und Jana) im Lager eines weltweit agierenden Unternehmens im Gewerbegebiet Bayernstraße tätig, das u. a. Dichtungskomponenten für Kunststoff- und Metallverschlüsse für die Lebensmittel- und Getränkeindustrie herstellt. Der Sonntagvormittag ist allerdings für einen traditionellen Termin geblockt. Dann spielt Ulf Döhrmann auf der Bezirkssportanlage Findorff mit seinen Kumpels Fußball. Und das geht

schon seit über 30 Jahren so. Mit dabei ist ebenfalls unser Aufsichtsrats-Vorsitzender Thomas Behrens. Zum Sport oder zur Arbeit schwingt sich unser neues Aufsichtsratsmitglied auf seinen Drahtesel und strampelt für die Fitness. Zuhause in Findorff widmet er sich der Musik. Dann allerdings muss er sich mit der Ehefrau arrangieren. „Ich mag gern Heavy Metal und Hardrock wie von AC/DC oder den Böhsen Onkelz. Meine Frau hört ganz das Gegenteil“, erzählt der Werder-Sympathisant. Gemeinsam besuchen die beiden Musicals wie zum Beispiel Starlight Express, gönnen sich mal entspannte zwei Stunden im GOP Varieté Theater Bremen, gehen ins Weserstadion und unternehmen Städtetouren mit Freunden. Wenn die Zeit es erlaubt, geht es auch mal an die Ostsee. In seinem Aufgabengebiet für unsere Genossenschaft möchte er sich vorwiegend um wirtschaftliche Themen kümmern. Das erfordert in den nächsten drei Jahren einen größeren Zeitaufwand, der Arbeitnehmer muss dafür einen Teil seiner Freizeit kappen. „Das war mit meiner Frau so abgesprochen“, freut sich Ulf Döhrmann auf seine neue Aufgabe.



Neue Leute braucht unsere Genossenschaft: Vorstand Dieter Focke (l.) ist seit nunmehr einem Jahr dabei und hat sich gut eingewöhnt, Ulf Döhrmann ist der Neue im Aufsichtsrat.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 – Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten...	37.627,35		19.989,63
2. Geleistete Anzahlungen	96.217,45	133.844,80	0,00
			19.989,63
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	155.169.635,47		151.386.914,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.696.733,68		16.917.702,20
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99		212.152,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70		327.659,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	97.135,85		107.095,71
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	670.246,73		536.349,97
7. Bauvorbereitungskosten	702.339,63		312.159,74
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	173.873.235,25	31.687,45
			169.831.720,54
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	62.603,37		62.603,37
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	66.405,37	3.802,00
			66.405,37
Anlagevermögen insgesamt		174.073.485,42	169.918.115,54
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.117.511,74		4.995.599,50
2. Andere Vorräte	503.232,42	5.620.744,16	405.941,38
			5.401.540,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	246.912,82		298.599,13
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.974,30		29.174,58
3. Sonstige Vermögensgegenstände	298.033,14	549.920,26	234.449,24
			532.223,65
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		17.820.484,52	16.701.195,65
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.454.943,34	16.594.551,32
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Gelbeschaffungskosten	10.196,75		11.435,74
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.392,26	43.589,01	2.572,71
			14.008,45
BILANZSUMME		211.563.166,71	209.161.635,49

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	208.213,75		203.220,95
2. der verbleibenden Mitglieder	26.669.332,67		22.784.912,26
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.440,09	26.895.986,51	2.942,55
Rückständige fällige Einzahlungen			22.990.175,76
auf Geschäftsanteile			€ 15,12 (Vorjahr € 193,67)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.006.000,00		2.896.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres			
eingestellt			€ 110.000,00 (Vorjahr € 170.000,00)
2. Bauverneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.500.000,00	18.506.000,00	9.600.000,00
- davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres			17.496.000,00
eingestellt			€ 900.000,00 (Vorjahr € 600.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.335.497,32		1.425.498,64
2. Jahresüberschuss	1.043.505,49		1.641.224,84
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	110.000,00	2.269.002,81	170.000,00
			2.896.723,48
Eigenkapital insgesamt		47.670.989,32	43.382.899,24
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	831.090,70		780.623,82
2. Sonstige Rückstellungen	601.479,01	1.432.569,71	369.346,51
			1.149.970,33
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.031.246,78		9.961.646,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.932.697,66		5.168.741,55
3. Sparrücklagen	137.099.026,17		142.052.123,40
4. Erhaltene Anzahlungen	5.605.112,53		5.682.576,10
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	154.875,96		181.989,32
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.751.712,16		708.713,98
7. Sonstige Verbindlichkeiten	647.482,89	162.222.054,15	656.160,22
- davon aus Steuern			€ 447.727,21 (Vorjahr € 451.757,52)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			€ 7.592,76 (Vorjahr € 19.718,47)
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		237.553,53	216.814,75
BILANZSUMME		211.563.166,71	209.161.635,49

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Jan. bis 31. Dez. 2018

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.142.491,38		20.545.753,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		3.989.262,79
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	153.720,90	21.296.212,28	150.328,27
			24.685.344,62
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.995.599,50		8.584.262,83
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.117.511,74	121.912,24	6.161.525,55
			2.422.737,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			
		362.667,98	275.033,46
4. Sonstige betriebliche Erträge		620.834,57	566.696,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	7.532.483,17		7.092.961,68
b) für Verkaufsgrundstücke	451,50		1.175.976,01
c) für andere Lieferungen und Leistungen	70.451,03	7.603.385,70	54.849,37
			8.323.687,06
ROHERGEBNIS		14.798.241,37	14.780.650,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.731.266,64		2.614.854,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	682.449,61	3.413.716,25	653.186,80
- davon für die Altersversorgung		€ 199.464,61 (Vorjahr € 193.532,46)	3.268.041,19
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.486.653,47	4.237.429,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.963.877,58	1.642.658,67
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	11.250,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		46,79	43,56
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		205.729,94	261.041,74
			272.335,30
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		459.757,10	149.953,52
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.657.516,78	3.032.666,59
			3.182.620,11
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		188.616,89	360.005,66
15. Ergebnis nach Steuern		1.833.878,03	2.362.230,65
16. Sonstige Steuern		790.372,54	721.005,81
17. Jahresüberschuss		1.043.505,49	1.641.224,84
18. Gewinnvortrag		1.335.497,32	1.425.498,64
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		110.000,00	170.000,00
BILANZGEWINN		2.269.002,81	2.896.723,48

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 GNR 326 HB eingetragen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 (JAbschWUW) 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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Es wird linear unter Zugrundelegung einer dreijährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf Grundlage der Vollkostenrechnung einschließlich anteiliger eigener Verwaltungs- und technische Leistungen ermittelt. Bei wertverbessernden Wohngebäudemodernisierungen werden steuerrechtliche Kriterien zugrunde gelegt; dadurch werden mieterwirksame Erhaltungsaufwendungen von Tsd. € 328,3 sofort gewinnmindernd angesetzt. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdauer- methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei gewerblichen Objekten von 25 Jahren, zwei Parkdecks mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren, Garagen in reinen Garagenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren und eine Parkplatzanlage mit einer Nutzungsdauer von 19 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 € 250 und € 1.000, die nach dem 31.12.2017 angeschafft wurden, werden gemäß § 6 Abs. 2a Satz 1 EStG in einem Sammelposten eingestellt und über fünf Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (unter € 250) 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. € 12,9 auf Tsd. € 9,5 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 635,4 auf Tsd. € 668,2 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von Tsd. € 11,2 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 (€ 490.601,46) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 3,25% 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	246.912,82	141.935,37	168.836,91
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.974,30	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	298.033,14	1.544,00	72.000,00
Gesamtbetrag	549.920,26	143.479,37	168.836,91

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 111.490,84 (Vorjahr: € 18.647,50) ausgewiesen.

Bei einem Abzinsungssatz von 3,21% sind für Verpflichtungen in Höhe von € 90.611,00 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	235.700,00
Ausstehende Betriebs- und Heizkosten	217.542,01
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	72.000,00
Uraubsüberträge	62.200,00

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

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten am 01.01.2018 €	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen	
		€	€	€	€	(+)	(-)
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	518.653,66	34.929,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	96.217,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	518.653,66	131.147,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	222.553.407,79	7.750.243,73	223.340,38	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.371.009,66	313.156,51	8.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	2.668,94	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	228.850,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.472.754,94	245.372,51	0,00	31.687,45	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	312.159,74	390.180,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	31.687,45	0,00	0,00	0,00	0,00	31.687,45	0,00
Summe Sachanlagen	247.509.682,56	8.698.952,84	234.809,32	31.687,45	31.687,45	31.687,45	0,00
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	62.603,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	66.405,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe des Anlagevermögens	248.094.741,59	8.830.100,22	234.809,32	31.687,45	31.687,45	31.687,45	0,00

Anschaffungs-/Herstellungskosten am 31.12.2018 €	(kumuliert) am 01.01.2018 €	Abschreibungen		(kumuliert) am 31.12.2018 €	Buchwerte	
		Zugänge	Abgänge		am 01.01.2018 €	am 31.12.2018 €
553.583,59	498.664,03	17.292,21	0,00	515.956,24	19.989,63	37.627,35
96.217,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.217,45
649.801,04	498.664,03	17.292,21	0,00	515.956,24	19.989,63	133.844,80
230.080.311,14	71.166.492,95	3.788.246,23	44.063,51	74.910.675,67	151.386.914,84	155.169.635,47
21.675.366,17	4.453.307,46	525.325,03	0,00	4.978.632,49	16.917.702,20	16.696.733,68
209.483,99	0,00	2.668,94	2.668,94	0,00	212.152,93	209.483,99
327.659,70	0,00	0,00	0,00	0,00	327.659,70	327.659,70
228.850,35	121.756,64	9.957,86	0,00	131.714,50	107.093,71	97.135,85
2.749.814,90	1.936.404,97	143.183,20	0,00	2.079.568,17	536.349,97	670.246,73
702.339,83	0,00	0,00	0,00	0,00	312.159,74	702.339,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.687,45	0,00
255.973.826,08	77.677.962,02	4.469.361,26	46.732,45	82.100.590,83	169.831.720,54	173.873.235,25
62.603,37	0,00	0,00	0,00	0,00	62.603,37	62.603,37
3.802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.802,00	3.802,00
66.405,37	0,00	0,00	0,00	0,00	66.405,37	66.405,37
256.690.032,49	78.176.626,05	4.486.653,47	46.732,45	82.616.547,07	169.918.115,54	174.073.485,42

Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt Geschäftsjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr	
		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.031.246,78	748.367,65	993.745,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.932.597,66	293.480,34	280.298,06
Erhaltene Anzahlungen	5.605.112,53	5.605.112,53	5.682.576,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	154.875,96	152.638,65	179.816,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.751.712,16	1.751.712,16	708.713,98
Sonstige Verbindlichkeiten	647.482,89	486.227,89	501.522,08
Gesamtbeträge	25.123.027,98	9.037.539,22	8.346.671,82
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten	€ 32.495.896,44		
b) von mehr als drei Monaten	€ 104.603.129,73	137.099.026,17	
Summe der Verbindlichkeiten	162.222.054,15		

zur Sicherheit gewährte Grundpfandrechte:

davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren Geschäftsjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren Geschäftsjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		davon mit Grundpfandrechten gesichert Geschäftsjahr €
		Geschäftsjahr €	Vorjahr €	
2.548.389,89	8.734.489,24	11.282.879,13	8.967.901,01	12.031.246,78
1.319.817,19	3.319.300,13	4.639.117,32	4.888.443,49	4.932.597,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.237,31	0,00	2.237,31	2.173,31	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
161.255,00	0,00	161.255,00	154.638,14	0,00
4.031.699,39	12.053.789,37	16.085.488,76	14.013.155,95	16.963.844,44

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	302,1	287,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	0,1	88,2
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	27,5	41,6
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	-48,7	-13,5

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten negative Zinsen (Verwahrentgelte) in Höhe von € 1.314,96.

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfond)	676.339,53
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	20	7
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Wäschereien, Raumpflege sowie Hauswarte	12	12
Gesamtzahl der Beschäftigten	35	19
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2018	4	-

Mitgliederbewegung 2018	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	7.279	87.692
Zugänge	342	15.937
Abgänge	257	1.035
Endbestand	7.364	102.594

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 3.884.420,41 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 (Vorsitzender)
2. Eisinger, Manfred
3. Focke, Dieter (ab 16.01.2018)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

1. Behrens, Thomas (Vorsitzender)
2. Jettka, Antje (stellvertretende Vorsitzende bis 20.06.2018)
3. Carstens, Heiko (stellvertretender Vorsitzender ab 21.06.2018)
4. Groß, Brigitte
5. Bohlmann, Dirk
6. Grote, Uwe
7. Hilgerloh, Eva
8. Sauer, Dominic
9. Siebe, Ralf (ab 21.06.2018)

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

Die Verteilung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverteilungsvorschlag	€
2,68% Dividende auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2018	610.329,06
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	500.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.158.673,75
Bilanzgewinn 2018	2.269.002,81

Bremen, 28. März 2019

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss 2018

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

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

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

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

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hannover, den 22.05.2019

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

Günther Viemann
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Energetische Haussanierungen abgeschlossen, Neubau Dresdener Straße muss noch warten



Ein herrlicher Blick in den Innenhof der Grünbergstraße 3-25/Ecke Winterstraße 45: Rasenflächen Büsche und ein gepflasterter Weg auch für Radfahrer zieren das Bild.



So präsentiert sich die Fassade im Innenhof der Winterstraße 45. Eine Loggia mit einem vorgelagerten Balkon entstand in der oberen Wohnung, auch die Vorstellbalkone sind neu.

Geht man von der Baustelle Eickedorfer Straße ein paar Meter weiter, stößt man auf die Ecke Grünbergstraße 25/Winterstraße 45. Bis auf drei Wohnungen liegen die dortigen Arbeiten in den letzten Zügen. An der Ecke Winterstraße befindet sich eine große Wohnung (90 m²), momentan wird noch eine Loggia mit vorgelagertem Balkon und Blick in den Innenhof eingebaut. Somit ist die Großbaustelle nach 15 Monaten abgeschlossen, fertiggestellt wurde die energetische Haussanierung inklusive umfangreichen Modernisierungen und der Dachgeschossausbau in der Grünbergstraße 3 – 15 sowie im Objekt Grünbergstraße 17 – 25/ Winterstraße 45. In den Objekten Grünbergstraße 3 bis 25 wurde das Dachgeschoss mit jeweils zwei Wohnungen ausgebaut. Der Mieter kann aus der ca. 55 Quadratmeter großen Wohnung über eine Treppe die Terrasse errei-

chen und hat einen herrlichen Blick über die Stadtteile. Insgesamt sind 24 kleine, ca. 55 m² bis 60 m² große Wohnungen mit Schlafraum/ Wohnküche/Bad fertiggestellt. Außerdem ist der gesamte Gebäudekomplex mit 20 Terrassen ausgestattet.

Der Blick in den Innenhof des Großprojektes ist lukrativ: Es wurden Rasenflächen und Blumenbüsche angelegt, in der Mitte ein Weg gepflastert, der sich ebenfalls für Radfahrer eignet. Dazu sind neue Wäscheständer und Bänke aufgestellt worden. Die Balkonverglasung gehörte ebenfalls zu den Sanierungsarbeiten.

Eine weitere energetische Haussanierungsmaßnahme in der Buddestraße 2 – 18 konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Wie die Technische Objektverwaltung (TOV) mitteilte, befindet sich in der Bauvorbereitung weiterhin ein Mietneubau mit 18 Wohnungen in der Dresdener Straße in Bremen-Findorff. Nebenliegend soll zusätzlicher Wohnraum in der Halberstädter und Leipziger Straße geschaffen werden, der über den Neubau mit einem Fahrstuhl zu erreichen sein wird. „Die Baugenehmigung liegt seit Ende 2017 vor, jedoch konnte der Baubeginn wegen zu hoher Angebotspreise nach wie vor nicht erfolgen“, berichtete gerade der Vorstands-Vorsitzende Marc Bohn auf der Vertreterversammlung. Die Fertigstellung verzögert sich dadurch weiterhin. Zusätzlich begonnen wurden energetische Haussanierungen in der Halberstädter Straße 18 – 28 und Leipziger Straße 32/Dresdener Straße 1 – 3 sowie in der Leipziger Straße 36 – 56.



Der Gebäudekomplex Grünbergstraße 3-25/Ecke Winterstraße in Vollendung.



Herzlichen Glückwunsch zum Geburtstag und Jubiläen

95. Geburtstag	Ursula von Ohlen
Gert Janus	Gerda Flegel
90. Geburtstag	Waltraud Kessel
Margot Kölle	Elisa Schrader
Manfred Hendeß	Wilfried Sobich
Dora Weise	Wilfried Mügge
Willi Backhus	Aghdas Javadpour-Namwar
Johanna Hagendorf	Hans-H. Zemke
Karlheinz von Salzen	Ehrhart Hiller
Annegret Thulke	Gisela Wille
Heinz-Theo Lange	Nina Scharf
Helga Prieser	Irmgard Böhm
Eva Wiedner	Zoya Golshteyn
Heinrich Knublauch	Alfons Vogt
Herbert Kath	Hilde Schwartz
85. Geburtstag	Ingrid Kastens
Linda Grzela	Bernd Müller
Dorothea Haak	Alexandre Rivkine
Wilhard Grytz	Jürgen Mammen
Dieter Tiedge	Edeltraud Müller
Gisela Logemann	Alex Witzke
Heinrich Wahlers	50-jährige Mitgliedschaft
80. Geburtstag	Werner Kratz
Horst Saathoff	Anne-Rosa Altevogt-Hrusa
Renate Fiege	Hans-Georg Bahrenburg
Gerhard Jagusch	70-jährige Mitgliedschaft
Arife Ates	Günther Bitter

ESPABAU Öffnungszeiten:

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

Sprechstunden der Wohnberatung:

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

ESPABAU Telefon Durchwahl

Bitte wählen Sie 0421 - 3 77 57 + Durchwahl

Zentrale mail@espabau.de 3 77 57 - 0

Frau Landwehr/Frau Lopp

Fax-Nummer + 477

Reservierung Gästewohnung + 155

Vorstand

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

Vorstandssekretariat

sek@espabau.de

Frau Böning/Frau Lopp + 490

Sparabteilung

spar@espabau.de

Frau Mürdter + 141

Frau Wisniewski + 142

Vermietung

vermietung@espabau.de

Herr Eisinger jun. + 151

Herr Pohl + 152

Herr Harenborg + 153

Frau Focke + 157

Beschwerden & Konflikte

beschwerden@espabau.de

Frau Fabian + 156

Betriebs-, Heizkosten- und Mietberechnung

kfo@espabau.de

Herr Backemeyer + 241

Frau Wolf + 242

Herr Hofmeister + 251

Frau Dremel + 252

Frau Bahr + 253

Mitgliederbetreuung

mitglieder@espabau.de

Frau Fisch + 274

Frau Walter + 271

Buchhaltung

FiBu@espabau.de

Frau Sorge (Leitung) LdB@espabau.de + 281

Frau Ehlers FiBu@espabau.de + 282

Frau Junghans FiBu@espabau.de + 210

Controlling, Compliance, Risiko.

CCR@espabau.de

Frau Arens + 321

Personalabteilung

personal@espabau.de

Frau Rohde-Wosnitzek + 213

Mietbuchhaltung

MiBu@espabau.de

Frau Kindermann-Schulenberg + 273

Frau Eichhorn + 272

Technische Abteilung

tov@espabau.de

Herr Warners + 190

Herr Heinen + 190

Herr Plugge + 190

Reparaturannahme

auftrag@espabau.de

Frau Bückmann + 196

Frau Rauscher + 196

Frau Fiedler + 190

Frau Lüllich + 190

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 Pätsch (mit Rufweberschaltung) 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 2019

Waschsalon Leipziger Str. 52, 28215 Bremen

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

Sparbücher

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

Warum wurde die Dividende verändert?

Auch Sie werden von der in Europa seit einigen Jahren vorherrschenden Niedrigzinspolitik gehört haben, wir als Genossenschaft können uns dieser Entwicklung leider nicht vollständig entziehen.

Bereits in der Vertreterversammlung 2018 hatten wir angekündigt, dass wir bei dieser Zinslage ab 2019 keine 4%ige Dividende mehr für alle Mitglieder vorschlagen und wir über eine Staffelung der Dividende nachdenken werden. Dies haben wir nun umgesetzt, sodass ein Dividendensatz von 2,68% zustande kam.

Es war geplant, dass alle Mitglieder für die ersten eingezahlten 50 Anteile 4% bekommen, für den 51. bis 100. Anteil 2% und darüber hinaus 1%. Bezüglich dieser Staffelung bestehen jedoch derzeit juristische Bedenken, finale Rechtssicherheit kann erst mit einer Satzungsänderung erreicht werden.

Daher haben wir für dieses Jahr einen einheitlichen Dividendensatz für alle Mitglieder vorgeschlagen. Für die Zukunft ist nach wie vor die benannte Staffelung geplant.

Die Vertreterversammlung ist unserer Argumentation gefolgt und hat unseren Gewinnverteilungsvorschlag mit einer 2,68%igen Dividende auf seiner Sitzung vom 20.06.2019 beschlossen.

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 %



Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Manfred Eisinger, Vorstand der ESPABAU
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

Vertreterversammlung mit Grillfest



Prokurist Günther Warners (hinten l.) im Gespräch mit Handwerkern und Mietern.

Wie in jedem Jahr treffen sich die Vertreter nach ihrer Versammlung, die am 20. Juni im InterCityHotel Bremen abgehalten wurde, auf dem Innenhof des Verwaltungsgebäudes zu einem gemütlichen Beisammensein mit Grillen. Verabschiedet hat sich an allen Tischen Brigitte Groß, die 15 Jahre lang Mitglied unseres Aufsichtsrates war. Auch der Wettergott gab für das Grillfest sein Okay. In seinem 125. Geschäfts-

jahr legten vor der Vertreterversammlung sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat den Jahresbericht vor. Das Ergebnis vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 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.

So liegt die Leerstandquote der Genossenschaft zum Ende des Geschäftsjahres bei etwa 3% und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Dem Vorschlag des Vorstandes, die Dividende auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2018 auf 2,68% festzulegen, wurde von der Vertreterversammlung zugestimmt.

Neue Verblender in der Eickedorfer Straße



So präsentiert sich die Eickedorfer Straße nach der Fertigstellung.

Eickedorfer Straße 14 bis 21 in Findorff: Die Mitarbeiter des Malereiunternehmens HP Meyer stehen auf dem Gerüst, bringen an der Außenfassade akribisch die Verblender an. Geht man durch den Keller auf den Innenhof, stößt man auf Berge von Baumaterial. Dort werden die Wände mit Wärmedämmung verkleidet. Die Vorteile der Wärmedämmung liegen auf der Hand: Heizkostensparnis, Behaglichkeit und Wohngefühl, Klima- und Umweltschutz.

Erhalt der Bausubstanz und die Verschönerung der Fassade. Wie attraktiv das Objekt dank der energetischen Sanierung der Gebäudehülle aussieht, zeigen die Bereiche der Eingänge Eickedorfer Str. 2/3 und 4/5. Hier sind die Meldorfer Verblender bereits angebracht worden.



Ein Handwerker verkleidet gerade die Fassade.

Wandmalerei abgeschlossen: Die Handwerkerübergaben „gespraytes“ Geburtstagsgeschenk



Kunst-Sprayer Claus Lümma steht vor dem neuen Wandbild in der Eickedorfer Straße. Vor wenigen Tagen wurden die Arbeiten abgeschlossen.

Ein tolles Geschenk zum 125. Geburtstag der ESPABAU. Die Handwerker hatten sich dazu entschlossen, unserer Genossenschaft in der Eickedorfer Straße ein neues Wandbild „sprayen“ zu lassen. Für diese Wandmalereien ist der Bremer Kunstsprayer Claus Lümma der ideale Künstler. Bei der Motivsuche hatte er sich auf einen Querschnitt durch die Geschichte der ESPABAU festgelegt. „Wir mussten immer die Wetterlage berücksichtigen. Bei Regen können wir nicht arbeiten“, erzählt Claus Lümma. Seit knapp drei Monaten waren die Künstler mit dem Bild beschäftigt.

Wichtigstes Werkzeug für Profisprayer sind die Spraydosen, die inzwischen in 400 unterschiedlichen Farben von der Industrie hergestellt werden. Um illegale Sprayer von den Flächen fernzuhalten, wurde das Bild zusätzlich versiegelt. Für ESPABAU wurde u. a. die Wandmalerei in der Hemmstraße/Anne-Frank-Straße verwirklicht. Übrigens: Anfang Juli überreichten die Handwerker durch Dachdeckermeister Lutz Detering das Wandbild an den Vorstand unserer Genossenschaft. ESPABAU aktuell bedankt sich bei den Handwerkern und Künstlern für das tolle Geschenk.