ESPABAU

Geschäftsbericht
2006

ESPABAU

ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG

Mitglied im Ring der Wohnungsbaugenossenschaften
Mitglied im Verband der Wohnungswirtschaft 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: kontakt@espabau.de
www.espabau.de

Gründungsjahr 1893

Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen 39 GnR 326

Organe der Genossenschaft

VORSTAND

Eisinger, Manfred
(Vorsitzender und Geschäftsführer)
- hauptamtlich -

Wurm, Manfred
- nebenamtlich -
(bis 21.01.2007 †)

PROKURIST

Bohn, Marc
(Leiter des Rechnungswesens)

AUFSICHTSRAT

Gollkowski, Eckhardt
(Vorsitzender)

Bohlmann, Dirk

Behrens, Thomas
(stellv. Vorsitzender)

Freier, Jens ab 22.06.2006

Groskurth, Hansjörg
(stellv. Vorsitzender) bis 12.03.2006 †

Groß, Brigitte

Jettka, Uwe-Hubertus

Kaminski, Andrea

Kieselhorst-Rank, Heide
(Schriftführerin)

Trimmel, Manfred

Vertreter - nach Wahlbezirken unterteilt -

nach der Vertreterwahl

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Mitgl.- Nr.	Anschrift
Wahlbezirk I				
1	Baumann	Helmut	07767	Eickedorfer Str. 35, 28215 Bremen
2	Becker	Hubert	11022	Winterstr. 52, 28215 Bremen
3	Czech	Hans	04955	Buddestr. 7, 28215 Bremen
4	Döring	Uwe	12686	Fürther Str. 88, 28215 Bremen
5	Fahrenberg	Christel	15052	Worpsweder Str. 100, 28215 Bremen
6	Glovcewski von	Svenja Klopotek	22468	Bürgermeister-Deichmann-Str. 40, 28217 Bremen
7	Goretzki	Manfred	07913	Borgfelder Str. 12, 28215 Bremen
8	Graefe	Dieter	13505	Borgfelder Str. 3, 28215 Bremen
9	Janku	Beate	15176	Grünbergstr. 18, 28215 Bremen
10	Lambart	Peter	09299	Grünbergstr. 17, 28215 Bremen
11	Liebner	Rudolf	16308	Herbststr. 117, 28215 Bremen
12	Metzentin	Regine	13801	Borgfelder Str. 80, 28215 Bremen
13	Meyer	Hans-Peter	13474	Admiralstr. 21, 28215 Bremen
14	Müller	Karl-Dietrich	13819	Herbststr. 115, 28215 Bremen
15	Nitsch	Georg	08868	Grünbergstr. 22, 28215 Bremen
16	Pieper	Günther	09383	Eickedorfer Str. 45, 28215 Bremen
17	Poppe	Johann	09373	Thielenstr. 42, 28215 Bremen
18	Preiß-Jankowski Dr. jur.	Michael	17819	Eickedorfer Str. 16/17, 28215 Bremen
19	Rieck	Peter	15611	Thielenstr. 24, 28215 Bremen
20	Rotermund	Frauke	15733	Friedrich-Ebert-Str. 159, 28199 Bremen
21	Sauer	Dominic	22295	Münchener Str. 24, 28215 Bremen
22	Schielke	Günther	15139	Grünbergstr. 18, 28215 Bremen
23	Schulz	Steffen	19323	Eickedorfer Str. 39, 28215 Bremen
24	Schweppe	Hans Erwin	09596	Worpsweder Str. 100, 28215 Bremen
25	Stucke	Holger	18382	Borgfelder Str. 10, 28215 Bremen
26	Witten	Ina	20217	Borgfelder Str. 2, 28215 Bremen
Wahlbezirk II				
1	Bitter	Günther	05581	Dresdener Str. 3, 28215 Bremen
2	Borchert	Horst	08691	Gustav-Heinemann-Str. 19, 28215 Bremen
3	Cieszynski	Siegfried	11433	Dresdener Str. 10, 28215 Bremen
4	Gollkowski	Thorsten	13107	Kasseler Str. 66, 28215 Bremen
5	Hermesch	Brigitte	21672	Kasseler Str. 62, 28215 Bremen
6	Jettka	Antje	12918	Kasseler Str. 27, 28215 Bremen
7	Kieselhorst	Wilhelm	07774	Dresdener Str. 16, 28215 Bremen
8	Krebs	Günter	08728	Meraner Str. 15, 28215 Bremen
9	Labinsky	Günter	06973	Kasseler Str. 76, 28215 Bremen
10	Lange	Heinz-Theo	07099	Hemmstr. 343a, 28215 Bremen
11	Liedtke	Doris	13833	Gustav-Heinemann-Str. 61, 28215 Bremen
12	Mawick	Christiane	15469	Heinrich-Böll-Str. 69, 28215 Bremen
13	Metje	Günter	08091	Marbacher Weg 27, 28215 Bremen
14	Müller	Wolfgang	13890	Kasseler Str. 45, 28215 Bremen
15	Ruppenthal	Horst	08644	Halberstädter Str. 24, 28215 Bremen
16	Salzen von	Karlheinz	06574	Kasseler Str. 31, 28215 Bremen
17	Schoppe	Heiner	11556	Halberstädter Str. 49, 28215 Bremen
18	Thenen von	Hildegard	20150	Bürgerwohlsweg 85, 28215 Bremen
Wahlbezirk III				
1	Behrens	Annegret	10690	Saarburger Str. 47, 28309 Bremen
2	Böckel	Dieter	10611	Ottweilerstr. 3, 28309 Bremen
3	Heitzhausen	Gerold	08584	Fischbacher Str. 8, 28309 Bremen
4	Kattner	Uwe	14670	Ludwig-Roselius-Allee 114, 28329 Bremen
5	Kramer	Hermann	10613	Saarburger Str. 14, 28309 Bremen
6	Kröger	Reinhard	14549	Brünsweg 5, 28309 Bremen
7	Leichauer	Claus-Dieter	12418	Sulzbacher Str. 93, 28309 Bremen
8	Röhrs	Hermann	10482	Saarburger Str. 39, 28309 Bremen
9	Roseland-Bauer	Inga	15935	Schwalbacher Str. 23, 28309 Bremen
10	Wessel	Ulrich	07292	St.-Wendel-Str. 45, 28309 Bremen
Wahlbezirk IV				
1	Dirkmann	Hans Jürgen	10032	Breitenbachhof 20, 28239 Bremen
2	Grabowski	Heinrich	07445	Breitenbachhof 17, 28239 Bremen
3	Kurk	Walter	07517	Eckernförder Str. 23, 28219 Bremen
4	Liske	Harry	08932	Breitenbachhof 12, 28239 Bremen
5	Lisson	Wolfgang	14367	Breitenbachhof 12a, 28239 Bremen
6	Meyer-Blanken Dr. jur.	Dierk	16181	Schwaneweder Str. 5a, 28779 Bremen
7	Niemeyer	Hans-Jürgen	12678	Norderneystr. 14, 28217 Bremen
8	Reincke	Günther	08823	Thorner Str. 30, 28237 Bremen
9	Varnhorn	Johannes	08794	Breitenbachhof 2, 28239 Bremen

NACHRUF

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 84 Mitgliedern zu beklagen.

Im Alter von 59 Jahren verstarb am 21.01.2007 unser nebenamtliches Vorstandsmitglied Herr

MANFRED WURM

1967 trat er der Genossenschaft bei, im Jahre 1989 wurde er in den Aufsichtsrat gewählt und 2004 in den Vorstand berufen. Er hat während seiner Amtszeit die Entwicklung unserer Genossenschaft mitgeprägt.

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

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.

BERICHT DES VORSTANDES über das Geschäftsjahr 2006

Lagebericht 2006

Lagebericht über das 113. Geschäftsjahr vom 1.1.2006 bis 31.12.2006

Im vergangenen Jahr erhöhte sich das deutsche Bruttoinlandsprodukt um real 2,7 %. Die Konjunktur befand sich in einem Aufschwung, der neben dem weiter starken Export auch zunehmend durch die Inlandsnachfrage getragen wurde. Besonders positiv entwickelten sich die Bauinvestitionen, die nach Jahren der Talfahrt wieder zulegten. Die Ausrüstungsinvestitionen wurden ausgeweitet, da die Kapazitätsauslastung der Unternehmen anstieg. Das führte auch zu einer Verbesserung der Lage auf dem Arbeitsmarkt. Der private Konsum profitierte von der Entwicklung nur eingeschränkt, da besonders in der ersten Jahreshälfte erhöhte Energiepreise die Kaufkraft minderten. Allerdings profitierte die konjunkturelle Entwicklung im Verlauf des Jahres von Käufen, die aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung vorgezogen wurden. Der private Konsum hat sich im letzten Jahr etwas ausgeweitet. Die leicht verbesserte Lage auf dem Arbeitsmarkt und der Wunsch, geplante größere Anschaffungen noch vor der Mehrwertsteuererhöhung am 1. Januar 2007 zu tätigen, führten zu dieser Belebung. Die Vorzieheffekte führten dazu, daß die Sparquote im allgemeinen leicht sank. Mehrausgaben für Energie durch erhöhte Preise, die die Kaufkraft der Verbraucher schmälerten, konnten so kompensiert werden.

Unserer Genossenschaft ist es gelungen entgegen dem allgemeinen Trend die Sparquote zu steigern. Die Spareinrichtung nahm auch im Berichtszeitraum einen positiven Verlauf. Die Spareinlagen, inclusive Kundeneinlagen, stiegen von 48,6 Mio. auf rund 54,2 Mio. Euro. Eine positive Entwicklung, von der nach wie vor die Mitglieder über die Nutzung der günstigen Zinskonditionen und die Genossenschaft profitieren, die ihre investiven Maßnahmen zu günstigen Bedingungen finanzieren kann.

Die Genossenschaft hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die Politik der Investitionen in den Bestand fortgesetzt. Im Jahr 2006 wurden 6,8 Mio. in Modernisierung und Instandhaltung investiert. Diese Investitionen sollen die Marktposition der Genossenschaft sichern und einen dauerhaften Mittelrückfluß gewährleisten.

Nach wie vor stehen Wärmedämmmaßnahmen und Badsanierungen sowie Vorstellbalkone an oberster Stelle der Modernisierungen. Im Geschäftsjahr 2006 wurden auch Wohnungszusammenlegungen durchgeführt, die zu größeren, attraktiven und sehr nachgefragten Wohnungen führten. Die Investitionspolitik der Genossenschaft ist sicherlich der Grund dafür, daß die Leerstandsquote unter dem Bremer Durchschnitt liegt.

Erwähnenswerte Erlösschmälerungen mußten 2006 durch den Umbau des Geschäftshauses in der Obernstraße und durch den Brandschaden in der Grünbergstraße 11 hingenommen werden.

Das Erbbaurecht in der Obernstraße 56 wurde angekauft und mit dem Umbau der Gewerbeimmobilie, verbunden mit einer langfristigen Vermietung an eine Großbank, eine gute Rendite gesichert. Daneben wurden die restlichen Erbbaurechte vom Bundeseisenbahnvermögen erworben. Damit befinden sich alle ehemaligen Erbbaurechte nunmehr im Eigentum der Genossenschaft.

Das in der Grünbergstraße 11 ausgebrannte Haus wurde 2006 neu auf- und umgebaut und der aktuellen Nachfragesituation angepaßt. Zwischenzeitlich wurde das Objekt fertiggestellt und komplett vermietet.

Aufgrund der geschilderten Investitionen gehen wir davon aus, daß unser Immobilienbestand voraussichtlich auch künftig nachgefragt wird und damit ein zufriedenstellendes Ergebnis erreicht werden kann.

Wegen des großen Erfolges und der guten Auslastung der bestehenden Gästewohnungen in der Worpsweder Straße und der Findorffstraße, denkt die Genossenschaft z. Zt. darüber nach, weitere Gästewohnungen in den Stadtteilen Gröpelingen und Sebaldsbrück einzurichten.

Die Geschäftsleitung möchte der Vertreterversammlung, dem Aufsichtsrat sowie dem Betriebsrat Dank für die jederzeit vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit aussprechen. Dieser Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre hohe Einsatz- und Leistungsbereitschaft. Für eine gute und stets zuverlässige Zusammenarbeit sei auch unseren Partnern im Handwerk, bei Kreditinstituten, in Ämtern und Verwaltungen gedankt.

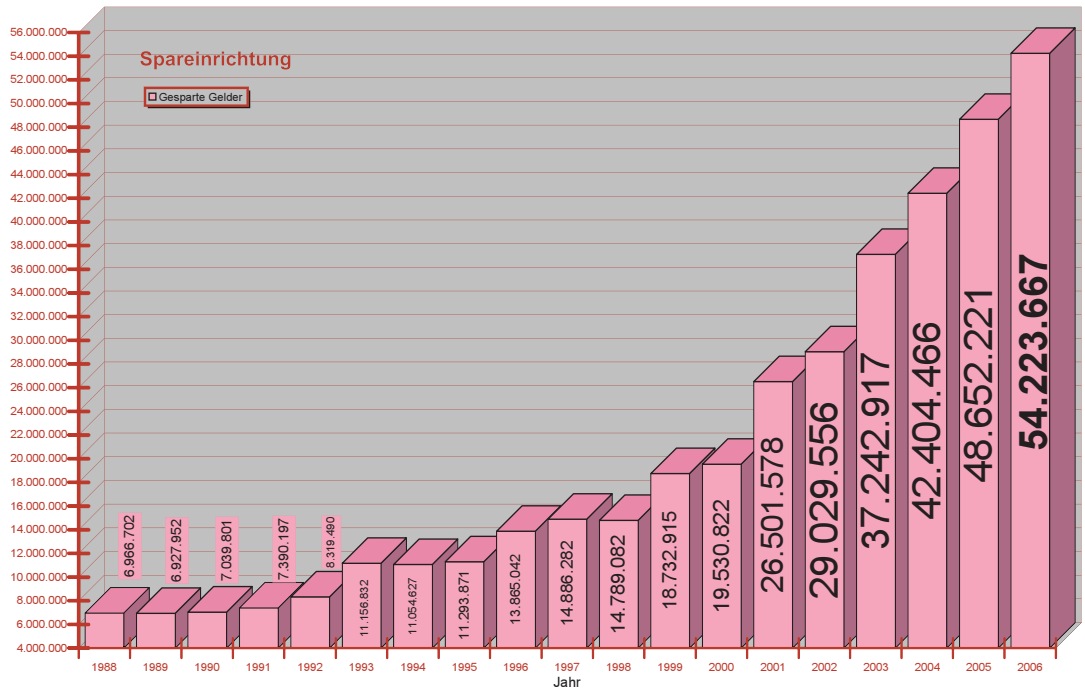


Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung

Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2006

3.105	Wohnungen
2	Wohnheime
651	Garagen
63	gewerbliche Räume
7	eigengenutzte Einheiten

umfaßte, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

Zugang:	48	Wohnungen Quickbornweg 1a - 12 im Stadtteil Bremen-Aumund
Abgang:	1	Wohnung durch Zusammenlegung Grünbergstr. 11 im Stadtteil Bremen-Findorff
	1	Reihenhaus durch Verkauf Sulzbacher Straße im Stadtteil Bremen-Sebaldsbrück

Worpsweder Straße: Wärmedämmung, Vorstellbalkone, Neugestaltung Innenhof Foto: Kunstfotografie Schreyer

Für **Modernisierungen** wurden im Jahr 2006 Tsd. € **5.705,4** (Vorjahr Tsd. € **6.057,8**) incl. Verwaltungskosten als Herstellungsaufwand im Vermietungsbestand aufgewendet.

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

Aufwandsart	Fremdleistungen in Tsd. €		Eigenleistungen des Regiebetriebes in Tsd. €		Insgesamt in Tsd. €	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Instandhaltung	1.878,3	2.256,6	438,6	457,6	2.316,9	2.714,2
Wertverbesserung	175,3	224,0	8,1	7,1	183,4	231,1
Summe Aufwand	2.053,6	2.480,6	446,7	464,7	2.500,3	2.945,3
Modernisierungen	4.194,9	5.207,9	66,6	108,4	4.261,5	5.316,3
Investitionen insgesamt	**6.248,5**	**7.688,5**	**513,3**	**573,1**	**6.761,8**	**8.261,6**

Fertiggestellt wurde in diesem Jahr keine Neubaumaßnahme.

Als **Neubaumaßnahmen** werden in 2007/08 voraussichtlich folgende Objekte errichtet:

9 Reihenhäuser im Peerweg
im Stadtteil Bremen-Borgfeld

In der **Bauvorbereitung** befindet sich zur Zeit ein Projekt in Bremen-Nord; ein konkreter Baubeginn ist derzeit nicht absehbar.

Die **Betreuungstätigkeit** erstreckt sich auf zwei Eigentümergemeinschaften mit 33 Wohnungen nebst Garagenanlagen.

Die **Spareinrichtung** verzeichnete im Jahre 2006, einschließlich Tsd.€ 6.897,4 anderer Kundeneinlagen, eine Einlagenerhöhung um Tsd.€ 5.571,4 auf Tsd.€ 54.223,7.

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

Vermögen	31.12.2006		31.12.2005	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	107.126,7	89,0%	103.476,7	88,8%
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	711,9	0,6%	706,3	0,6%
kurzfristig	12.479,3	10,4%	12.334,8	10,6%
Rechnungsabgrenzung	46,6	0,0%	51,2	0,0%
Gesamtvermögen	120.364,5	100,0%	116.569,0	100,0%

Kapital	31.12.2006		31.12.2005	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	17.477,6	14,5%	17.308,5	14,8%
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	386,0	0,3%	397,3	0,3%
kurzfristig	299,8	0,2%	363,9	0,3%
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	85.108,7	70,7%	81.283,9	69,8%
kurzfristig	17.033,1	14,2%	17.159,2	14,7%
Rechnungsabgrenzung	59,3	0,1%	56,2	0,1%
Gesamtkapital	120.364,5	100,0%	116.569,0	100,0%

Entwicklung ab 1988

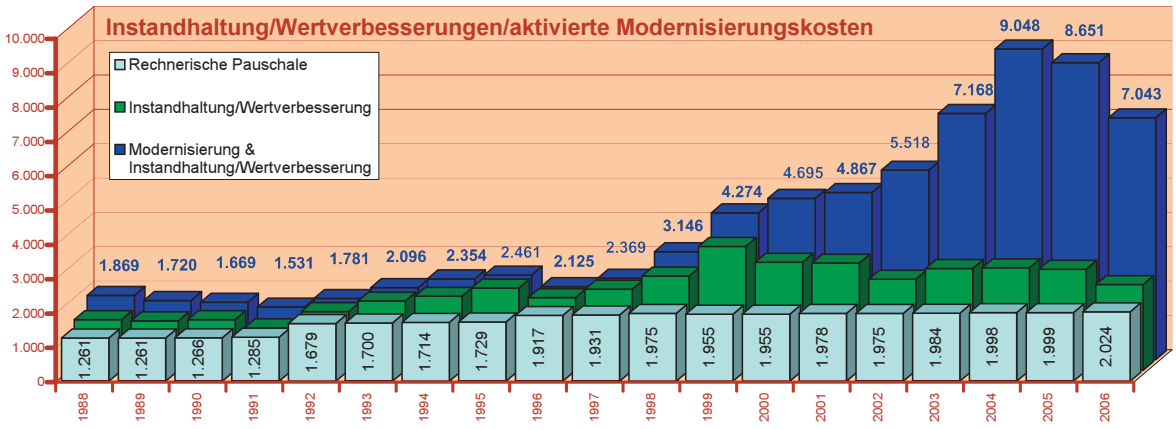


Diagramm: Entwicklung der Kosten für Instandhaltung, Wertverbesserung und aktivierte Modernisierung.

Vom Anlagevermögen entfallen 90,9 % auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 44,8 % die Bauvorbereitung. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 60,0 % beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 54,2 % Geldbeschaffungskosten.

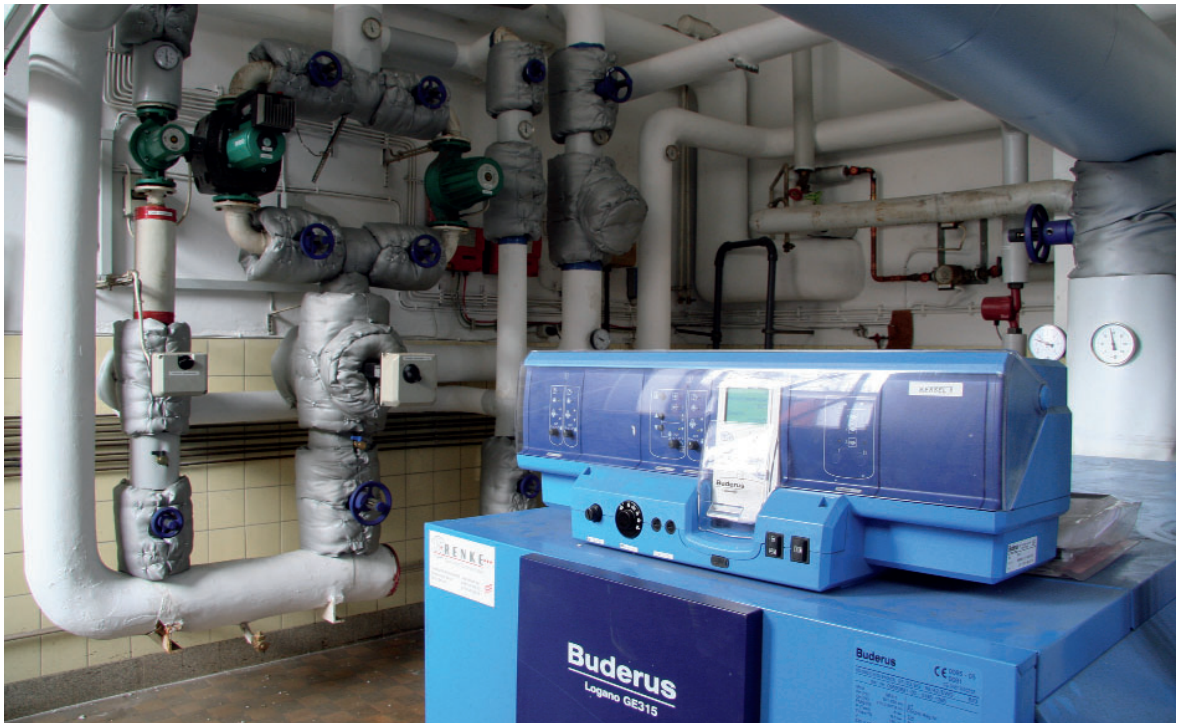
Beim Eigenkapital entfallen 70,3 % auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 51,0 %. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 63,7 % vertreten, die auch den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 23,6 %.

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

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

Die nachfolgende Kapitalflußrechnung zeigt, daß die Investitionen in das Anlagevermögen nicht allein durch den Mittelzufluß aus der laufenden Geschäftstätigkeit getätigt werden können. Die weiter steigenden Spar- und anderen Kundeneinlagen dienen hier als entsprechendes Finanzierungsinstrument.

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



Kasseler Straße: Neue Heizkesselanlage Foto: Kunstfotografie Schreyer

Kapitalflußrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung.	Geschäftsjahr Tsd. €	 Tsd. €	Vorjahr Tsd. €	 Tsd. €
Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag		290,1		-90,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.452,3		2.330,1	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	-4,2		-24,1	
Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	3,4		5,4	
Zuschreibungen	-6,9	2.444,6	-16,5	2.294,9
A Cashflow nach DVFA/SG		2.734,7		2.204,7
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-71,3		170,7	
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen (Saldo)	-64,4		0,7	
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-10,1		770,9	
Veränderungen der sonstigen Aktiva	-569,3		-469,3	
Veränderungen der sonstigen Passiva	-1.236,9	-1.952,0	657,3	1.130,3
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		782,7		3.335,0
Planmäßige Tilgungen		-1.238,0		-1.235,4
C Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		-455,3		2.099,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		77,9		8,9
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-6.108,9		-7.232,6
D Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-6.031,0		-7.223,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		931,6		0,0
Darlehensrückzahlungen		-326,3		-320,4
Einzahlungsüberschuß aus der Spareinrichtung		5.571,4		6.247,7
Erhöhung der Geschäftsguthaben		59,8		61,2
Auszahlung der Dividenden		-180,7		-177,9
E Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		6.055,8		5.810,6
F Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (C+D+E)		**-430,5**		**686,5**
G Finanzmittelbestand am				
Anfang des Jahres		886,5		200,0
Ende des Jahres		456,0		886,5

DVFA/SG
Deutsche **V**ereinigung für **F**inanz-**A**nalyse/**S**chmalenbach **G**esellschaft

Betriebsergebnis-Rechnung	2006 Tsd. €	2005 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	15.874,0	15.419,5	454,5
Verkauf von Grundstücken	0,0	921,5	-921,5
Betreuungstätigkeit	8,1	7,3	0,8
anderen Lieferungen und Leistungen	80,4	72,1	8,3
Bestandsveränderungen	213,1	-591,8	804,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	359,1	508,1	-149,0
Gesamtleistung	**16.534,7**	**16.336,7**	**198,0**
Sonstige Betriebserträge	274,8	246,9	27,9
Betriebsleistung	**16.809,5**	**16.583,6**	**225,9**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5.728,0	-6.089,4	361,4
Personalaufwand	-2.419,5	-2.436,7	17,2
Abschreibungen	-2.452,3	-2.330,1	-122,2
Sonstige Betriebsaufwendungen	-1.223,3	-1.198,4	-24,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.107,4	-2.189,4	82,0
Sonstige Steuern	-566,2	-559,6	-6,6
Betriebsergebnis	**2.312,8**	**1.780,0**	**532,8**
Finanzergebnis	**-1.774,4**	**-1.506,2**	**-268,2**
Operatives Ergebnis	**538,4**	**273,8**	**264,6**
Neutrales Ergebnis	**-81,8**	**-196,1**	**114,3**
Ergebnis vor Steuern	**456,6**	**77,7**	**378,9**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-166,5	-167,9	1,4
Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag	**290,1**	**-90,2**	**380,3**

Das verbesserte Betriebsergebnis ist auf der Ertragsseite im wesentlichen durch die erhöhten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Dabei haben sich die Sollmieten um rd. Tsd. € 438,6 erhöht. Gegenläufig haben sich die Zunahme der Erlösschmälerungen von rd. Tsd. € 97,2 und die Reduzierung der Aufwendungszuschüsse um rd. Tsd. € 85,1 ausgewirkt. Trotz der verminderten aktivierten Eigenleistung konnte die Gesamtleistung leicht erhöht werden. Auf der Aufwandsseite sind bei höheren Abschreibungen insbesondere die um Tsd. € 427,1 rückläufigen fremdbezogenen Instandhaltungsleistungen für die Verbesserung ausschlaggebend gewesen. Das niedrigere Finanzergebnis resultiert aus dem Anstieg der Zinsen aufgrund des höheren Spar- und anderen Kundeneinlagenbestands; das operative Ergebnis wird dadurch entsprechend vermindert. Das neutrale Ergebnis ist insbesondere durch Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens mit Tsd. € 204,2 beeinflußt worden, gegenläufig wirkte sich der Ertrag aus Anlageverkäufen aus. Nach Berücksichtigung der Steuerbelastung (Gewerbesteuer, Ausschüttungsbelastung, latente Steuern) verbleibt ein Jahresüberschuß. Für die beiden folgenden Geschäftsjahren wird mit positiven Jahresergebnissen gerechnet. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen negativer Art sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluß des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert auf der internen Berichterstattung und wird in Zukunft durch ein internes Controlling immer weiter ergänzt. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarkts in die Betrachtung einbezogen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, daß durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Wesentliches Instrument ist hierbei u.a. die Marktbeobachtung mit entsprechenden Analysen der Angebots- und Nachfragesituation.

Anfang 2007 wurde die Gefahr von Zinsänderungsrisiken durch den Abschluß von neuen Darlehen mit Zinsfestschreibungen von zehn Jahren vermindert. Weiterhin stehen wir noch in Verhandlungen, um entsprechende Forward-Darlehen abzuschließen, die das Zinsänderungsrisiko begrenzen sollen.

Liquiditätsrisiken durch das Abziehen von Spar- und oder anderen Kundeneinlagen sind durch einen entsprechenden Revalutierungsspielraum gedeckt.

Als latentes Risiko sehen wir die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen. Den Risiken von vermehrter Fluktuation und Leerständen versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechsel und im übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken. Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität. Wirtschaftliche und/oder rechtliche Bestandsgefährdungspotentiale sind z.Zt. nicht erkennbar. Aufgrund der geschilderten Fakten rechnen wir für den Bereich der Hausbewirtschaftung zukünftig mit einer positiven Geschäftsentwicklung.

Findorffstraße: Gästewohnung Foto: Kunstfotografie Schreyer

Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Auch in den kommenden Jahren ist es beabsichtigt, durch weitere Investitionen im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung, den Wohnungsbestand attraktiv zu halten, um damit einen Anstieg der Leerstände zu vermeiden bzw. vorhandene Leerstände sukzessive abzubauen. Die Investitionen in den Miethausbestand werden auf der Basis eines Investitionsplanes für die kommenden 10 bis 15 Jahre geplant, der auf Grundlage der abgeschlossenen Bestandsanalyse und der vorhandenen Portfolioanalyse kurz vor der Fertigstellung steht. Dieses soll die Marktposition stärken und den Mittelrückfluß absichern.

Der für das laufende Geschäftsjahr 2007 aufgestellte Wirtschaftsplan schließt mit einem Jahresüberschuß auf dem Niveau von 2006 ab. Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2008 – 2012 sind in Vorbereitung. Wir erwarten Jahresüberschüsse in etwa auf gleichbleibenden Niveau.

Das Thema „Wohnen im Alter im Bestand“ ist auch weiterhin Aufgabenstellung für die Zukunft, um die Mieter so lange wie möglich in den Wohnungen zu behalten. Diesbezüglich werden z.Zt. Gespräche über Möglichkeiten der Kooperation mit einem Anbieter geführt, um unseren Mietern entsprechende Dienstleistungsangebote unterbreiten zu können.

Die Genossenschaft hat sich 2006 an einer Bietergemeinschaft, bestehend aus den Unternehmen Gewoba, Brebau und GWB, beteiligt. Im Frühjahr dieses Jahres hat diese Bietergemeinschaft den Zuschlag von der Verkäuferin, der swb AG, für eine Teilfläche des „Stadtwerder“ erhalten. Die Erschließung und Bebauung dieser 1a-Lage Bremens wird sich über die nächsten 10 Jahre hinziehen.

Grünbergstraße: Wärmedämmung, Dacherneuerung, Balkonverkleidung, Neugestaltung Innenhof mit Wegebau

Foto: Kunstfotografie Schreyer

JAHRESABSCHLUSS über das Geschäftsjahr 2006 BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		23.423,82	25.418,21
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.360.040,12		94.466.187,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.122.752,52		6.699.902,28
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93		2.668,94
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485.072,80		484.544,80
5. Maschinen	25.295,66		28.760,26
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.807,02		379.583,98
7. Anlagen in Bau	399.355,46		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	18.797,93		24.473,96
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	106.908.274,44	1.170.113,50
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	194.228,37		194.228,37
2. Andere Finanzanlagen	802,00	195.030,37	802,00
Anlagevermögen insgesamt		107.126.728,63	103.476.684,13
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	295.531,06		295.531,06
2. Bauvorbereitungskosten	318.666,50		308.573,96
3. Unfertige Leistungen	3.784.061,22		3.581.085,51
4. Andere Vorräte	456.682,57	4.854.941,35	403.855,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	350.453,55		268.157,46
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.371,36		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.362,78		2.794,95
4. Sonstige Vermögensgegenstände	483.681,16	847.868,85	388.053,86
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		7.032.389,50	6.906.591,88
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		455.993,73	886.504,47
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	25.261,53		28.647,88
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	21.367,08	46.628,61	22.517,00
BILANZSUMME		120.364.550,67	116.568.997,93
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen € 99.013,98			

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	259.309,56		221.930,92
2. der verbleibenden Mitglieder	4.635.011,73		4.614.269,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.264,00	4.898.585,29	2.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 6.098,10 (Vorjahr € 4.676,28)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.837.000,00		1.807.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres eingestellt € 30.000,00 (Vorjahr € 0,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
– davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 100.000,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.445.000,00	12.282.000,00	5.408.305,28
– davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 36.694,72 (Vorjahr € 0,00)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	36.973,07		344.598,41
2. Jahresüberschuß	290.051,49		0,00
3. Jahresfehlbetrag	0,00		90.237,89
4. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	30.000,00	297.024,56	0,00
Eigenkapital insgesamt		17.477.609,85	17.308.466,67
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	401.540,37		462.295,06
2. Sonstige Rückstellungen	284.248,85	685.789,22	298.955,32
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.606.712,57		32.707.703,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.004.271,49		11.848.207,69
3. Spareinlagen	47.326.299,90		45.330.097,99
4. Andere Kundeneinlagen	6.897.366,55		3.322.123,05
5. Erhaltene Anzahlungen	4.017.779,54		3.865.230,35
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	169.726,71		155.275,96
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.746.018,37		868.725,84
8. Sonstige Verbindlichkeiten	373.645,92	102.141.821,05	345.757,00
– davon aus Steuern € 215.167,48 (Vorjahr € 198.977,97)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 7.633,28 (Vorjahr € 0,00)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		59.330,55	56.159,89
BILANZSUMME		120.364.550,67	116.568.997,93
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten € 99.013,98			

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.875.123,74		15.411.838,43
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		921.487,00
c) aus Betreuungstätigkeit	8.078,76		7.295,94
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	80.411,11	15.963.613,61	72.090,94
			16.412.712,31
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.581.085,51		4.271.453,71
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.794.153,76	213.068,25	3.679.674,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		359.059,68	508.136,44
4. Sonstige betriebliche Erträge		407.217,38	420.344,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	5.645.560,78		5.890.894,89
b) für Verkaufsgrundstücke	14.466,46		223.904,86
c) für andere Lieferungen und Leistungen	67.989,86	5.728.017,10	52.389,32
ROHERGEBNIS		11.214.941,82	10.582.225,07
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.848.652,51		1.859.955,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	570.838,02	2.419.490,53	576.771,60
– davon für die Altersversorgung € 229.439,23 (Vorjahr € 235.974,34)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.452.327,49	2.330.092,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.234.067,83	1.405.929,49
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	45,12		45,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	254.294,99	254.340,11	247.374,35
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	204.170,25		74.279,91
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.136.067,49	4.340.237,74	3.942.989,67
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.023.158,34	639.625,07
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	166.514,17		167.959,83
15. Sonstige Steuern	566.592,68	733.106,85	561.903,13
16. Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag		290.051,49	-90.237,89
17. Gewinnvortrag		36.973,07	344.598,41
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		30.000,00	0,00
BILANZGEWINN		297.024,56	254.360,52

ANHANG für das Geschäftsjahr 2006

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wird für das Geschäfts- und das Vorjahr nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt für Genossenschaften vorgenommen (Formblatt VO i.d.F. vom 06.03.1987).

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 Abschreibung wird linear mit 25 % 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.€ 183,4 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei einer vermieteten Eigentumswohnung von 20 Jahren sowie bei einem gewerblichen Objekt von 50 Jahren abgeschrieben. Zwei Parkdecks werden mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren, Garagen in reinen Garagenanlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Kosten für Wertverbesserungen werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt. Außenanlagen, die ab 1991 angeschafft worden sind, werden mit 10 % p.a. abgeschrieben. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude neu beurteilt und eine Mindestrestnutzungsdauer bis 2029 unterstellt.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der amtlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben, Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt; geringwertige Vermögensgegenstände (unter € 410) werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

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

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

Unter Berücksichtigung aller Risiken ist für die Forderungen aus Vermietung die Pauschalwertberichtigung von Tsd.€ 9,5 auf Tsd.€ 6,1 angepaßt worden. Außerdem wurden Einzelwertberichtigungen von Tsd.€ 439,0 auf Tsd.€ 503,7 erhöht. Bei den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen ist eine Einzelwertberichtigung von Tsd.€ 0,8 abgesetzt. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von Tsd.€ 6,2 aktivisch abgesetzt. Bei den Forderungen aus der Abwicklung von Baumaßnahmen ist noch eine Wertberichtigungen in Höhe von Tsd.€ 2,6 angesetzt worden.

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 des Zinsfestschreibungszeitraumes verteilt. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt.

Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert. Eine Rentenzahlungsverpflichtung (€ 380.268,52) wurde unter Ansatz eines Zinsfusses von 5,5% mit dem Barwert der Zeitrente passiviert. Sämtliche Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei und mehr als drei Monaten entsprechen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute. Bei den anderen Kundeneinlagen handelt es sich um Einlagen juristischer Personen..

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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	350.453,55	9.293,65	9.390,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.371,36	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.362,78	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	481.860,16	0,00	0,00
Gesamtbetrag	846.047,85	9.293,65	9.390,80

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungansprüche von € 199.248,90 (Vorjahr € 132.429,37) erfaßt. Gegenüber dem Aufsichtsrat gibt es wie im Vorjahr keine Forderung.

Die Rückstellung für latente Steuern wurde von € 301.995,00 auf € 319.829,00 erhöht. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlußkosten	137.100,00
Urlaubsüberhänge	54.000,00
Altersteilzeit	66.200,00

Für Verpflichtungen in Höhe von € 412.876,00 aus der vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Altersversorgung, die an betriebliche Überschüsse gebunden ist, wurden keine Rückstellungen gebildet.

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

Entwicklung des Anlagevermögens:

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	270.920,74	11.774,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.473.691,42	3.889.706,47	92.108,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.243.317,23	1.602.060,84	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	2.668,94	209.483,99	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	484.544,80	528,00	0,00
5. Maschinen	66.598,96	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.768.990,30	15.081,51	1.508,24
7. Anlagen im Bau	0,00	376.731,98	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	24.473,96	3.581,00	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	1.170.113,50	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	146.234.399,11	6.097.173,79	93.616,63
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	194.228,37	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	802,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	195.030,37	0,00	0,00
Summe des Anlagevermögens	146.700.350,22	6.108.947,79	93.616,63

Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte:

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.606.712,57	1.067.307,27	3.358.242,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.004.271,49	240.186,92	224.204,70
Erhaltene Anzahlungen	4.017.779,54	4.017.779,54	3.865.230,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	169.726,71	168.137,65	153.729,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.746.018,37	1.732.425,65	854.067,72
Sonstige Verbindlichkeiten	373.645,92	245.665,92	219.054,19
Gesamtbeträge	47.918.154,60	7.471.502,95	8.674.528,65
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten 6.700.194,33			
b) von mehr als drei Monaten 40.626.105,57	47.326.299,90		
Andere Kundeneinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten 5.733,81			
b) von mehr als drei Monaten 6.891.632,74	6.897.366,55		
Summe der Verbindlichkeiten	102.141.821,05		

Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwerte am 31.12.2006 €
0,00	0,00	0,00	259.270,92	13.768,39	23.423,82
1.170.113,50	22.623,48	6.916,23	42.065.655,63	2.137.183,17	97.360.040,12
9.257,03	0,00	0,00	1.731.882,58	188.467,63	8.122.752,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.152,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	485.072,80
0,00	0,00	0,00	41.303,30	3.464,60	25.295,66
0,00	0,00	0,00	1.497.756,55	109.443,70	284.807,02
22.623,48	0,00	0,00	0,00	0,00	399.355,46
0,00	9.257,03	0,00	0,00	0,00	18.797,93
0,00	1.170.113,50	0,00	0,00	0,00	0,00
1.201.994,01	1.201.994,01	6.916,23	45.336.598,06	2.438.559,10	106.908.274,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	194.228,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195.030,37
1.201.994,01	1.201.994,01	6.916,23	45.595.868,98	2.452.327,49	107.126.728,63

davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren €	davon mit Grundpfandrechten gesichert €
4.803.469,80	23.735.935,50	29.303.807,64
1.107.778,40	10.656.306,17	11.624.002,97
0,00	0,00	0,00
1.589,06	0,00	0,00
13.592,72	0,00	0,00
127.980,00	0,00	0,00
6.054.409,98	34.392.241,67	40.927.810,61

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche perioden-fremde 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	174,3	125,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuernachzahlungen	-27,4	-64,7
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	1,8	4,6
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	-9,5	-3,6

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	150.185,26
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	1.312.500,00
Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	802,00

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	4
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter des Regiebetriebes, Hauswarte etc.	12	7
Gesamtzahl der Beschäftigten	33	11
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2006	7	

Mitgliederbewegung 2006	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	5.981	17.848
Zugänge	340	1.212
Abgänge	368	1.161
Endbestand	5.953	17.899

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 20.741,78 erhöht.

Die Geschäftsanteile sind nicht mit Haftsummen verbunden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes:

1. Eisinger, Manfred
2. Wurm, Manfred bis 21.01.2007 †

Mitglieder des Aufsichtsrates:

1. Gollkowski, Eckhardt (Vorsitzender)
2. Freier, Jens ab 22.06.2006
   Groskurth, Hansjörg (stellv. Vorsitzender) bis 12.03.2006 †
3. Groß, Brigitte
4. Bohlmann, Dirk
5. Behrens, Thomas (stellv. Vorsitzender)
6. Jettka, Uwe-Hubertus
7. Kaminski, Andrea
8. Kieselhorst-Rank, Heide
9. Trimmel, Manfred

Gewinnverteilung

Wie in den Vorjahren wird die Genossenschaft die auf die Ausschüttung anfallende Kapitalertragsteuer vorfinanzieren, so daß die Mitglieder, die dem Sammelantragsverfahren zugestimmt haben bzw. einen Freistellungsauftrag erteilt haben, auch weiterhin die Dividende voll ausgezahlt bekommen.

Die Verteilung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverteilungsvorschlag	€	€
4,00 % Dividende auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2006		183.957,20
Einstellung in zweckfreie Rücklagen		5.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr		108.067,36
Bilanzgewinn 2006		297.024,56

Bremen, 16. April 2007

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGS-VERMERK ZUM JAHRESABSCHLUß 2006

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresschluss (§ 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 31.12.2006 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 der gesetzlichen Vertreter 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 der gesetzlichen Vertreter 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 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 im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hannover, den 8. Mai 2007

VERBAND
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

Schiffers
Wirtschaftsprüfer

Viemann
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Innerhalb des Geschäftsjahres 2006 hat sich der Aufsichtsrat in 11 eigenen, 11 gemeinsamen und einer außerordentlichen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie einem Abschlussgespräch mit den Herren des Prüfungsverbandes mit den aktuellen Belangen der Genossenschaft, sowie mit dem Jahresabschluß befasst.

Dabei wurden die notwendigen Beschlüsse im Hinblick auf wohnungs- und finanzpolitische Notwendigkeiten gefasst.

Der Prüfungsausschuß war innerhalb von 33 Prüfungstagen mit Prüf- und Kontrollfunktionen gemäß Gesetz und Satzung im Auftrage des Aufsichtsrates tätig.

Turnusgemäßig scheiden gemäß § 24 Abs. 2 der Satzung die Genossinnen

1. Brigitte Groß
2. Andrea Kaminski
3. Heide Kieselhorst-Rank

aus. Ihre Wiederwahl wird empfohlen.

Am 21. Januar 2007 verstarb überraschend das nebenamtliche Vorstandsmitglied Manfred Wurm. Eines seiner größten Lebensaufgaben war seine Tätigkeit als Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied der ESPABAU. Er hat diese Tätigkeiten mit vollem Engagement durchgeführt. Der Aufsichtsrat wird ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Nach ausführlicher Beratung wurde dem vom Vorstand vorgeschlagenen Jahresschluß, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Lagebericht zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls die Zustimmung.

Die Gesetze sowie die Satzung und die Beschlüsse der Organe wurden beachtet. Die Interessen der Genossenschaft wurden jederzeit wahrgenommen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat seinen Dank für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit aus.

Bremen, 16. April 2007

Der Aufsichtsrat
Eckhardt Gollkowski
Vorsitzender

ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG

Meraner Straße 18 · 28215 Bremen
Postfach 15 05 31 · 28095 Bremen
Telefon 0421 3 77 57 - 0 · Telefax 0421 3 77 57 - 4 77
E-Mail: kontakt@espabau.de
www.espabau.de

Gründungsjahr 1893
Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen 39 GnR 326