ESPABAU

Geschäftsbericht
2007

ESPABAU

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 †)

Backemeyer, Alfred
– nebenamtlich –
(ab 01.03.2008)

PROKURIST

Bohn, Marc
(Leiter des Rechnungswesens)

AUFSICHTSRAT

Gollkowski, Eckhardt
(Vorsitzender)

Behrens, Thomas

Bohlmann, Dirk

Freier, Jens

Groß, Brigitte

Jettka, Uwe-Hubertus

Kaminski, Andrea

Kieselhorst-Rank, Heide
(Schriftführerin)

Trimmel, Manfred
(stellv. Vorsitzender)

Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt –

(Stand 31.03.2008)

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	Goretzki	Manfred	07913	Borgfelder Str. 12, 28215 Bremen
7	Graefe	Dieter	13505	Borgfelder Str. 3, 28215 Bremen
8	Janku	Beate	15176	Grünbergstr. 18, 28215 Bremen
9	Klopotek von Glovcewski	Svenja	22468	Bgm.-Deichmann-Str. 40, 28217 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	Gollkowski	Thorsten	13107	Kasseler Str. 66, 28215 Bremen
4	Hermesch	Brigitte	21672	Kasseler Str. 62, 28215 Bremen
5	Höltke	Simone	20351	Kasseler Str. 47, 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.

Unter ihnen befand sich auch unser Vertreter Herr

HEINZ LABINSKY

welcher im Alter von 82 Jahren verstarb. 1950 trat er der Genossenschaft bei, im Jahre 1985 wurde er zum Vertreter gewählt.

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 2007

Lagebericht 2007

Lagebericht über das 114. Geschäftsjahr vom 1.1.2007 bis 31.12.2007

Im Geschäftsjahr 2007 hat sich das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts leicht auf 2,5 % abgeschwächt. Für 2008 wird ein weiterer Rückgang auf 1,8 % prognostiziert. Im Jahr 2007 sind die Wohnungsbauinvestitionen nur leicht um 0,3 % gewachsen. Rund 134 Mrd. Euro wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 57 % aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit. Mit dem leichten Anstieg im Jahr 2007 sind die Investitionen nach einer langen, sechs Jahre dauernden Phase der Schrumpfung im zweiten Jahr in Folge gewachsen. Wesentlichen Anteil an der neuerlichen leichten Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen hat derzeit eine wachsende Nachfrage nach Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bereits einen Anteil von 60 % aller Wohnungsbauinvestitionen erreichen. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Verteuerung von Energie werden Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes wirtschaftlich immer gebotener.

In den Jahren 2000 bis 2007 sind die Kosten für Heizöl, Fernwärme und Gas zwischen 60 % und 65 % angestiegen. Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen-Bremerhaven mit 14 Wohnungsunternehmen, die 86.500 Wohnungen mit 4,1 Millionen m^2 Wohnfläche (dies ist mehr als ein Viertel aller Mietwohnungen in Bremen und Bremerhaven) bewirtschaften hat sich dieser Problematik angenommen und eine Broschüre „Wohnen und Klimaschutz“ in Zusammenarbeit mit dem Bremer Energie Institut erstellt. Bis zum Jahr 2010 werden die Wohnungsunternehmen der agwohnen Bremen-Bremerhaven ca. 85 Millionen Euro in die energetische Modernisierung ihrer Bestände investieren. Trotz nachweisbar geringerer Verbräuche durch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungen, sind die Heiz- und Warmwasserkosten im Laufe der Jahre sogar noch gestiegen. Gas, Heizöl und Strom sind derartig teuer geworden, daß sich die gravierenden Energieeinsparungen der Unternehmen überhaupt nicht im Portemonnaie der Mieter widerspiegeln.

Die Genossenschaft hat auch im Geschäftsjahr 2007 wieder erhebliche Mittel in ihre Bestände investiert. Im Berichtszeitraum wurden 6,4 Mio. Euro für Modernisierung und Instandhaltung investiert, mit dem Ziel der Energieeinsparung bzw. die Attraktivität unseres Wohnungsbestandes zu sichern oder zu erhöhen.

Auch zukünftig haben bei den Modernisierungen energetische Maßnahmen, Badsanierungen und Vorstellbalkone oberste Priorität. Die Modernisierungspolitik der vergangenen Jahre ist aus unserer Sicht einer der Gründe für eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote der Genossenschaft. Aufgrund der kontinuierlichen Investitionen in den Bestand ist davon auszugehen, daß der Wohnungsbestand der Genossenschaft auch zukünftig nachgefragt wird und wir dadurch ein zufriedenstellendes Ergebnis erreichen werden.

Die beiden Gästewohnungen der Genossenschaft erfreuten sich auch in 2007 großer Beliebtheit, die sich in guten Belegungszahlen ausdrückt.

Die gestiegenen Lebenshaltungskosten, insbesondere der starke Anstieg der Benzinpreise, ist aus unserer Sicht neben den Zinsoffensiven anderer Kreditinstitute und Nachwirkungen aus den vorgezogenen Anschaffungen langfristiger Konsumgüter vor der Mehrwertsteuererhöhung Grund dafür, daß sich unsere Spareinrichtung 2007 nicht in der von uns erwarteten Höhe entwickelt hat. Wir verzeichnen zum 31.12.2007 einen Spareinlagenbestand auf dem Niveau des Vorjahres.

Seit vielen Jahren entwickeln wir für unsere Sparer verläßliche und erfolgreiche Strategien, die aufgrund lohnender Verzinsung den alten Sparstrumpf allemal ersetzen. Wir bieten attraktive Angebote vom klassischen Sparbuch bis zu attraktiven Sparbriefen mit verschiedenen Zinsfestschreibungszeiten. Die Einlagen vieler Mitglieder sind ein sicheres Finanzierungsinstrument zur kontinuierlichen Schaffung bedarfsgerechter Wohnräume durch Umbau und Modernisierung. Das Geld unserer Mitglieder wird solide in unseren Bestandsimmobilien investiert. So ist der Sparbereich in jeder Hinsicht eine Erfolgsstrategie, der alle zufriedenstellt.

Zu den Leistungen unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr haben Organe und Mitglieder durch kontinuierliche und im genossenschaftlichen Sinne gute Zusammenarbeit wesentlich beigetragen. Deshalb gilt ihnen allen und vornehmlich den Mitgliedern des Aufsichtsrates Dank für die tatkräftige Unterstützung der Arbeit der Verwaltung. Ein besonderer Dank ist auch unseren Mitarbeiter/-innen für ihre Einsatzbereitschaft und für ihre fachlich qualifizierte und ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Aufgaben auszusprechen. Dem Betriebsrat gilt unser Dank für die konstruktiven Gespräche mit dem Vorstand sowie die von gegenseitigem Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

Borgfelder Straße: Wärmedämmung mit Schmuckfassade Foto: Kunstfotografie Schreyer

Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2007

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

umfaßte, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

Abgang:	1	Wohnung durch Zusammenlegung Thielenstraße 17 im Stadtteil Bremen-Findorff
	1	Reihenhaus durch Verkauf Sulzbacher Straße im Stadtteil Bremen-Sebaldsbrück

Borgfelder Straße: Detailansicht Wärmedämmung mit Schmuckfassade Foto: Kunstfotografie Schreyer

Die **Vermietung** zeigt eine positive Entwicklung der Leerstände, bei den Wohnungen reduzierte sich der Leerstand von 97 auf 73 (Stichtag 31.12.); dieses wirkte sich insgesamt um Tsd. € 92,5 gegenüber dem Vorjahr bei den Umsatzerlösen aus. Zusätzlich erhöhte sich das Grundmietensoll um Tsd. € 171,6. Die Fluktuation verminderte sich auf 224 Mietwohnungswechsel im Berichtsjahr. Die Erträge aus den Aufwendungszuschüssen reduzierten sich weiter um Tsd. € 43,7.

Für **Modernisierungen** wurden im Jahr 2007 Tsd. € **3.905,5** (Vorjahr Tsd. € **4.542,5**) inkl. 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	2.067,6	1.878,3	470,2	438,6	2.537,8	2.316,9
Wertverbesserung	176,1	175,3	5,5	8,1	181,6	183,4
Summe Aufwand	2.243,7	2.053,6	475,7	446,7	2.719,4	2.500,3
Modernisierungen	3.579,5	4.194,9	72,5	66,6	3.652,0	4.261,5
Investitionen insgesamt	**5.823,2**	**6.248,5**	**548,2**	**513,3**	**6.371,4**	**6.761,8**

Fertiggestellt wurde in diesem Jahr keine Neubaumaßnahme.

Als **Neubaumaßnahmen** werden in 2008/09 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, davon läuft die Verwaltung einer Gemeinschaft mit 9 Wohnungen zum 31.12.2007 aus.

Die **Spareinrichtung** verzeichnete im Jahre 2007, einschließlich Tsd.€ 7.174,0 anderer Kundeneinlagen, eine Einlagenerhöhung um Tsd.€ 639,8 auf Tsd.€ 54.863,4.

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

Vermögen	31.12.2007		31.12.2006	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	108.451,7	88,6	107.126,7	89,0
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	700,8	0,6	711,9	0,6
kurzfristig	13.251,9	10,8	12.479,3	10,4
Rechnungsabgrenzung	48,1	0,0	46,6	0,0
Gesamtvermögen	122.452,5	100,0	120.364,5	100,0

Kapital	31.12.2007		31.12.2006	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	17.453,7	14,3	17.477,6	14,5
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	343,5	0,3	386,0	0,3
kurzfristig	433,1	0,3	299,8	0,2
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	84.122,9	68,7	85.108,7	70,7
kurzfristig	20.042,6	16,4	17.033,1	14,2
Rechnungsabgrenzung	56,7	0,0	59,3	0,1
Gesamtvermögen	122.452,5	100,0	120.364,5	100,0

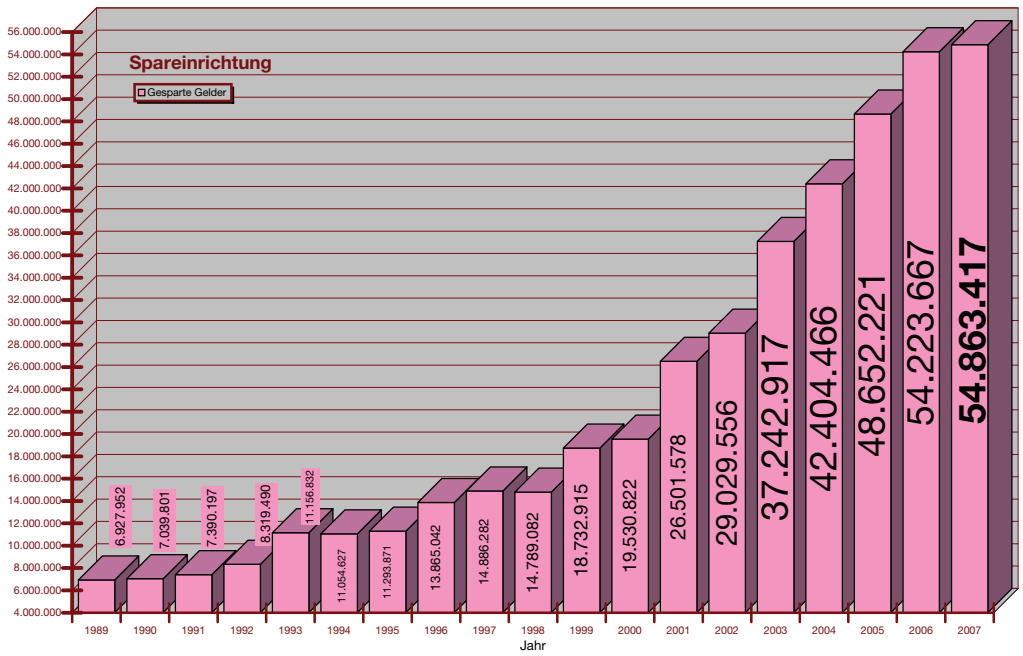

Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung.

Vom Anlagevermögen entfallen 91,6 % auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 45,5 % die Bauvorbereitungskosten. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 62,9 % beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 49,6 % Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 70,5 % auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 52,2 %. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 54,8 % vertreten, die auch den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 20,9 %.

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

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

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

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

Worpsweder Straße: Wärmedämmung mit Schmuckfassade mit Detailansicht Foto: Kunstfotografie Schreyer

Kapitalflußrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung.	Geschäftsjahr Tsd. €	 Tsd. €	Vorjahr Tsd. €	 Tsd. €
Jahresüberschuß		90,5		290,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2575,4		2.452,3	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	–30,9		–4,2	
Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	1,4		3,4	
Zuschreibungen	–0,2	2.545,7	–6,9	2.444,6
A Cashflow nach DVFA/SG*		2.636,2		2.734,7
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	121,7		–71,3	
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen (Saldo)	–60,0		–64,4	
Veränderungen der Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0		–10,1	
Veränderungen der sonstigen Aktiva	18,3		–569,3	
Veränderungen der sonstigen Passiva	2.878,7	2.958,7	–1.236,9	–1.952,0
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		5.594,9		782,7
Planmäßige Tilgungen		–1.221,7		–1.238,0
C Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		4.373,2		–455,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		118,3		77,9
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		–3.958,4		–6.108,9
D Cashflow aus der Investitionstätigkeit		–3.840,1		–6.031,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		1.766,9		931,6
Darlehensrückzahlungen		–2.042,7		–326,3
Einzahlungsüberschuß aus der Spareinrichtung		639,8		5.571,4
Erhöhung der Geschäftsguthaben		69,6		59,8
Auszahlung der Dividenden		–184,0		–180,7
E Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		249,6		6.055,8
F Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (C+D+E)		**782,7**		**–430,5**
G Finanzmittelbestand am				
Anfang des Jahres		456,0		886,5
Ende des Jahres		1.238,7		456,0

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

Betriebsergebnis-Rechnung	2007 Tsd. €	2006 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	16.284,0	15.874,0	410,0
Betreuungstätigkeit	8,1	8,1	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	113,0	80,4	32,6
Bestandsveränderungen	–36,6	213,1	–249,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	326,0	359,1	–33,1
Gesamtleistung	**16.694,5**	**16.534,7**	**159,8**
Sonstige Betriebserträge	293,0	274,8	18,2
Betriebsleistung	**16.987,5**	**16.809,5**	**178,0**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	–5.891,8	–5.728,0	–163,8
Personalaufwand	–2.462,9	–2.419,5	–43,4
Abschreibungen	–2.575,4	–2.452,3	–123,1
Sonstige Betriebsaufwendungen	–1.276,1	–1.223,3	–52,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–1.987,4	–2.107,4	120,0
Sonstige Steuern	–570,2	–566,2	–4,0
Betriebsergebnis	**2.223,7**	**2.312,8**	**–89,1**
Finanzergebnis	**–1.936,6**	**–1.774,4**	**–162,2**
Operatives Ergebnis	**287,1**	**538,4**	**–251,3**
Neutrales Ergebnis	**71,4**	**–81,8**	**153,2**
Ergebnis vor Steuern	**358,5**	**456,6**	**–98,1**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–268,0	–166,5	–101,5
Jahresüberschuß	**90,5**	**290,1**	**–199,6**

Trotz der rückläufigen aktivierten Eigenleistungen konnte die Gesamtleistung im wesentlichen aufgrund der höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung leicht gesteigert werden. Die Sollmieten erhöhten sich um rd. Tsd. € 171,6, während sich gleichzeitig die Erlösschmälerungen um rd. Tsd. € 92,5 verminderten. Kürzungen bei den Aufwendungszuschüssen haben gegenläufig gewirkt. Die Verminderung des Betriebsergebnisses resultiert aus den höheren Abschreibungen sowie insbesondere aus den um Tsd. € 190,1 gestiegenen fremdbezogenen Instandhaltungsleistungen, wobei die rückläufigen Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel ausgleichend wirkten.
In dem verminderten Finanzergebnis haben sich neben den Zinsaufwendungen für Zwischenfinanzierungsmittel die höheren Zinsaufwendungen aufgrund des gestiegenen Bestandes an Spar- und anderen Kundeneinlagen niedergeschlagen, woraus sich eine entsprechende Belastung des operativen Ergebnisses ergeben hat.
Das neutrale Ergebnis ist in 2007 insbesondere durch die rückläufigen Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens mit Tsd. € 173,6 positiv beeinflußt worden. 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. 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 auch weiterhin durch ein internes Controlling immer weiter ergänzt. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen.

Ziel ist es, 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.

Im Geschäftsjahr 2007 konnten, Dank anhaltend günstiger Zinskonditionen, die Zinsänderungsrisiken durch den Abschluß von neuen Darlehensverträgen mit Zinsfestschreibungen von 10 Jahren vermindert werden.

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 Arbeitslosigkeit 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 Ausgangssituation gehen wir für den Bereich der Hausbewirtschaftung auch zukünftig von einer positiven Geschäftsentwicklung aus.

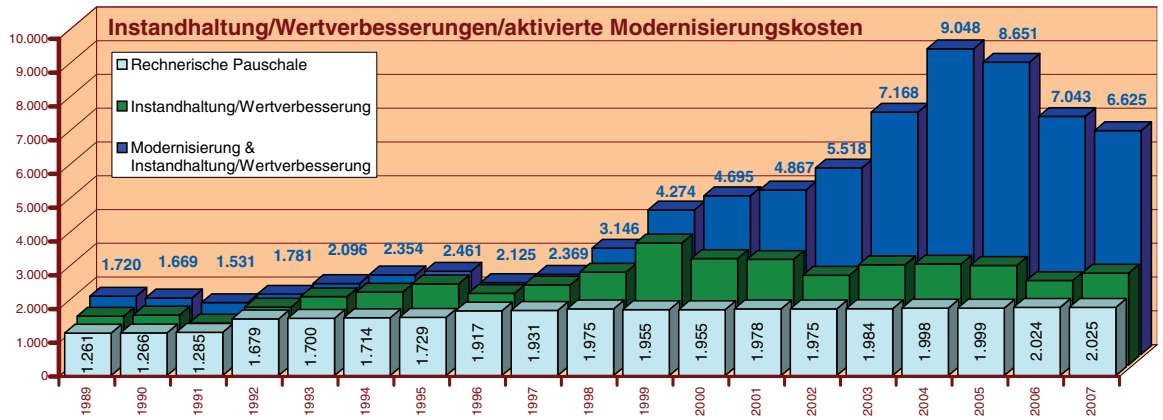

Diagramm: Entwicklung der Kosten für Instandhaltung, Wertverbesserung und aktivierte Modernisierung.

Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist auch im laufenden Geschäftsjahr beeinflußt durch die Rahmenbedingungen des Bremer Wohnungsmarktes. Eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand mittelfristig nicht zu erwarten.

Unsere langfristige Planungsrechnung für die Jahre 2008–2022 zeigt deutlich eine positive Entwicklung der Genossenschaft und weist durchgehend Jahresüberschüsse aus.

Für das Geschäftsjahr 2008 erwartet die Genossenschaft durch den Ertrag aus dem beabsichtigten Verkauf einer Wohnanlage eine deutliche Ergebnisverbesserung und damit eine Stärkung der Eigenkapitalbasis.

Auch in den kommenden Jahren bleibt es die zentrale Aufgabe der Genossenschaft durch weitere Investitionen im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung den Energieverbrauch weiter zu senken und den Wohnungsbestand attraktiv zu halten.

Aus der Beteiligung der Genossenschaft an der PBG (Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG) sind in den kommenden Jahren Gewinnausschüttungen zu erwarten.

Die im letzten Jahr angesprochene Beteiligung am Projekt Stadtwerder wurde inzwischen vollzogen. Die Genossenschaft hält einen Anteil von 9 % an der PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG. Aufgabe der Gesellschaft ist es, die Baureife der Grundstücke voranzutreiben und im Anschluß an die Gesellschafter zu verteilen.

Das Thema „Wohnen im Alter im Bestand“ wird weiter verfolgt. Eine erste Kooperation mit der Firma aks im Bereich Findorff ist begonnen worden.

Wasserturm: Wasserturm (1873) an der Werderstraße, besser bekannt als umgedrehte Kommode. Planungsgebiet der PGS
Foto: ESPABAU

JAHRESABSCHLUSS über das Geschäftsjahr 2007 BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		20.107,95	23.423,82
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	99.316.234,15		97.360.040,12
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.005.915,37		8.122.752,52
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93		212.152,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	449.825,85		485.072,80
5. Maschinen	21.831,06		25.295,66
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	193.784,46		284.807,02
7. Anlagen in Bau	0,00		399.355,46
8. Bauvorbereitungskosten	18.797,93	108.218.541,75	18.797,93
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	212.228,37		194.228,37
2. Andere Finanzanlagen	802,00	213.030,37	802,00
Anlagevermögen insgesamt		108.451.680,07	107.126.728,63
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		318.666,50
3. Unfertige Leistungen	3.747.422,23		3.784.061,22
4. Andere Vorräte	554.388,47		456.682,57
5. Geleistete Anzahlungen	156,00	4.916.164,26	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	389.965,81		350.453,55
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		9.371,36
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.696,22		4.362,78
4. Sonstige Vermögensgegenstände	304.267,82	698.929,85	483.681,16
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		7.098.919,35	7.032.389,50
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.238.687,90	455.993,73
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	23.825,64		25.261,53
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.248,51	48.074,15	21.367,08
BILANZSUMME		122.452.455,58	120.364.550,67
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen € 89.736,34			

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	227.760,00		259.309,56
2. der verbleibenden Mitglieder	4.738.881,93		4.635.011,73
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.560,00	4.968.201,93	4.264,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 8.371,27 (Vorjahr € 6.098,10)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.846.100,00		1.837.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres eingestellt € 9.100,00 (Vorjahr € 30.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
– davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.450.000,00	12.296.100,00	5.445.000,00
– davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 5.000,00 (Vorjahr € 36.694,72)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	108.067,36		36.973,07
2. Jahresüberschuß	90.466,72		290.051,49
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	9.100,00	189.434,08	30.000,00
Eigenkapital insgesamt		17.453.736,01	17.477.609,85
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	513.501,85		401.540,37
2. Sonstige Rückstellungen	263.045,70	776.547,55	284.248,85
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.728.292,12		29.606.712,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.518.693,28		12.004.271,49
3. Spareinlagen	47.689.457,31		47.326.299,90
4. Andere Kundeneinlagen	7.173.959,83		6.897.366,55
5. Erhaltene Anzahlungen	4.189.556,92		4.017.779,54
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	242.806,26		169.726,71
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.132.440,65		1.746.018,37
8. Sonstige Verbindlichkeiten	490.267,22	104.165.473,59	373.645,92
– davon aus Steuern € 297.841,05 (Vorjahr € 215.167,48)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.301,09 (Vorjahr € 7.633,28)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		56.698,43	59.330,055
BILANZSUMME		122.452.455,58	120.364.550,67
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten € 89.736,34			

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.271.510,87		15.875.123,74
b) aus Betreuungstätigkeit	8.078,76		8.078,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.023,13	16.392.612,76	80.411,11
			15.963.613,61
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.784.061,22		3.581.085,51
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.747.422,23	36.638,99	3.794.153,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		326.020,11	359.059,68
4. Sonstige betriebliche Erträge		430.943,56	407.217,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	5.796.214,45		5.645.560,78
b) für Verkaufsgrundstücke	195,75		14.466,46
c) für andere Lieferungen und Leistungen	95.342,43	5.891.752,63	67.989,86
ROHERGEBNIS		11.221.184,81	11.214.941,82
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.900.673,88		1.848.652,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	562.234,69	2.462.908,57	570.838,02
– davon für die Altersversorgung € 233.549,28 (Vorjahr € 229.439,23)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.575.378,00	2.452.327,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.299.704,54	1.234.067,83
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	45,12		45,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	243.253,59	243.298,71	254.294,99
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	30.549,38		204.170,25
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.167.247,08	4.197.796,46	4.136.067,49
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		928.695,95	1.023.158,34
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	268.042,25		166.514,17
15. Sonstige Steuern	570.186,98	838.229,23	566.592,68
16. Jahresüberschuß		90.466,72	290.051,49
17. Gewinnvortrag		108.067,36	36.973,07
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		9.100,00	30.000,00
BILANZGEWINN		189.434,08	297.024,56

ANHANG für das Geschäftsjahr 2007

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. € 181,6 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. € 6,1 auf Tsd. € 6,8 angepaßt worden. Außerdem wurden Einzelwertberichtigungen von Tsd. € 503,7 auf Tsd. € 545,9 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. € 4,1 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 (€ 378.395,29) 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	389.965,81	916,52	9.293,65
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.696,22	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	304.267,82	0,00	0,00
Gesamtbetrag	698.929,85	916,52	9.293,65

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 2.700,00 (Vorjahr € 199.248,90). Gegenüber dem Aufsichtsrat gibt es eine Forderung in Höhe von € 19,91 (Vorjahr keine Forderung).

Die Rückstellung für latente Steuern wurde von € 319.829,00 auf € 321.903,00 erhöht. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlußkosten	141.900,00
Urlaubsüberhänge	61.000,00
Altersteilzeit	21.600,00

Für Verpflichtungen in Höhe von € 403.626,00 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

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	282.694,74	8.514,93	842,16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	139.418.779,52	3.550.508,40	32.493,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.854.635,10	75.288,23	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	485.072,80	0,00	35.246,95
5. Maschinen	66.598,96	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.782.563,57	12.721,76	3.652,03
7. Anlagen im Bau	399.355,46	293.385,80	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	18.797,93	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	152.237.956,27	3.931.904,19	71.392,15
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	194.228,37	18.000,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	802,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	195.030,37	18.000,00	0,00
Summe des Anlagevermögens	152.715.681,38	3.958.419,12	72.234,31

Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.728.292,12	4.134.772,21	1.067.307,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.518.693,28	282.267,02	240.186,92
Erhaltene Anzahlungen	4.189.556,92	4.189.556,92	4.017.779,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	242.806,26	241.173,76	168.137,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.132.440,65	1.119.689,40	1.732.425,65
Sonstige Verbindlichkeiten	490.267,22	361.647,13	245.665,92
Gesamtbeträge	49.302.056,45	10.329.106,44	7.471.502,95
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten 5.755.130,55			
b) von mehr als drei Monaten 41.934.326,76	47.689.457,31		
Andere Kundeneinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten 1.135.169,38			
b) von mehr als drei Monaten 6.038.790,45	7.173.959,83		
Summe der Verbindlichkeiten	104.165.473,59		

des Anlagevermögens:

Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (–) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwerte am 31.12.2007 €
0,00	0,00	0,00	270.259,56	11.795,71	20.107,95
692.741,26	0,00	156,86	44.313.458,72	2.264.523,50	99.316.234,15
0,00	0,00	0,00	1.924.007,96	192.125,38	8.005.915,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.152,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	449.825,85
0,00	0,00	0,00	44.767,90	3.464,60	21.831,06
0,00	0,00	0,00	1.597.848,84	103.468,81	193.784,46
0,00	692.741,26	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.797.93
692.741.26	692.741.26	156,86	47.880.083,42	2.563.582,29	108.218.541,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.228,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213.030,37
692.741,26	692.741.26	156,86	48.150.342,98	2.575.378,00	108.451.680,07

die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte:

davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren €	davon mit Grundpfandrechten gesichert €
4.312.698,57	21.280.821,34	26.570.431,17
1.283.079,01	11.953.347,25	13.518.693,28
0,00	0,00	0,00
1.632,50	0,00	0,00
12.751,25	0,00	0,00
128.620,09	0,00	0,00
5.738.781,42	33.234.168,59	40.089.124,45

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	125,9	171,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	–64,7	–62,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	4,6	7,5
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	–3,6	–20,0

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	174.511,37
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	1.312.500,00
Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	802,00

Abgeltungssteuer hinsichtlich des Bestandes an EK02 (unversteuerte steuerliche Gewinne)

Es ist beabsichtigt zu beantragen, die bisherige Rechtslage des § 38 Abs. 1–2 KStG, d. h. Herstellung der Ausschüttungsbelastung bei der Verwendung von EK02 bis zum Ende des Übergangszeitraumes 2019, weiterhin anzuwenden.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	4
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter des Regiebetriebes, Hauswarte etc.	12	10
Gesamtzahl der Beschäftigten	33	14
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2007	6	

Mitgliederbewegung 2007	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	5.953	17.899
Zugänge	296	1.379
Abgänge	325	964
Endbestand	5.924	18.314

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 103.870,20 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 †
   Backemeyer, Alfred ab 01.03.2008

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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 2007		185.005,27
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr		4.428,81
Bilanzgewinn 2007		189.434,08

Bremen, 31. März 2008

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES ABSCHLUSS-PRÜFERS ZUM JAHRES-ABSCHLUSS 2007

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 31.12.2007 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 22. Mai 2008

VERBAND
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

Schiffers
Wirtschaftsprüfer

Viemann
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen.

Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Im Berichtsjahr fanden 11 eigene Sitzungen, 11 gemeinsame Sitzungen mit Vorstand und Aufsichtsrat, sowie eine außerordentliche gemeinsame Sitzung mit dem Verband der Wohnungswirtschaft statt.

Durch den Vorstand wurde in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung im Allgemeinen, und über wesentliche Geschäftsvorfälle im Besonderen berichtet. Erforderliche gemeinsame Beschlüsse wurden getätigt.

Um einen geeigneten qualifizierten Nachfolger für das im Januar 2007 verstorbene nebenamtliche Vorstandsmitglied Manfred Wurm bzw. für das übergangsweise bestellte nebenamtliche Vorstandsmitglied Alfred Backemeyer ist der Aufsichtsrat bemüht.

Der Prüfungsausschuss hat aktuell seine Aufgaben auf zwei Ausschüsse

a) Verwaltungsausschuss
b) technischer Ausschuss verteilt.

An insgesamt 30 Prüfungsterminen sind die Ausschüsse für den Aufsichtsrat ermittelnd tätig gewesen.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 2 der Satzung

1. der Genosse Thomas Behrens
2. der Genosse Dirk Bohlmann
3. der Genosse Uwe-Hubertus Jettka

aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl wird empfohlen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 16. April 2007 erläuterten die Wirtschaftprüfer des Verbandes das Ergebnis der Abschlussprüfung detailliert.

Der Aufsichtsrat billigt nach eingehender Diskussion der Gewinn- und Verlustrechnung, des Geschäftsberichtes, sowie des Lageberichtes, und der Darstellung der zukünftigen Entwicklung, den Jahresabschluss des Vorstandes.

Der Verwendung des Bilanzgewinnes stimmt der Aufsichtsrat in der vorgeschlagenen Form zu, und empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls die Zustimmung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seinen Einsatz und die erbrachte Leistung.

Er spricht auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung und des Regiebetriebes seinen Dank für die geleistete Tätigkeit aus.

Bremen, den 16. April 2008

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 37757-0 · Telefax 0421 37757-477
E-Mail: kontakt@espabau.de
www.espabau.de

Gründungsjahr 1893
Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen 39 GnR 326