ESPABAU

Geschäftsbericht
2009

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: mail@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 –

Backemeyer, Alfred
– nebenamtlich –
(bis 25.06.2009)

Dr. Meyer-Blanken, Dierk
– nebenamtlich –
(ab 01.07.2009)

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 31.03.2009)

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	Achterdiek 100b, 28355 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	Bürgerwohlsweg 89, 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	Czuckowitz.	Günter	11888	Otto-Fisch-Str. 99, 28217 Bremen
6	Niemeyer	Hans-Jürgen	12678	Merseburger Str. 1, 28215 Bremen
7	Reincke	Günther	08823	Thorner Str. 30, 28237 Bremen
8	Reusche	Dietrich	12356	Am Gut Walle 15, 28219 Bremen
9	Szwalkiewicz	Bernd	15931	Striekenkamp 1, 28777 Bremen

NACHRUF

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 76 Mitgliedern zu beklagen.

Allen verstorbenen Mitgliedern möchten wir für ihren Einsatz und ihre Treue zur Genossenschaft danken. Ihren Familien gilt unser aufrichtiges Mitgefühl.

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.

BERICHT DES VORSTANDES über das Geschäftsjahr 2009

Lagebericht 2009

Lagebericht über das 116. Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten war und ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie trägt im erheblichen Maß zur volkwirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Die Hansestadt Bremen ist mit rund 547.000 Einwohnern (ohne Bremerhaven) die zehntgrößte Stadt Deutschlands. Als Zentrum der Metropolregion Bremen / Oldenburg strahlt die Stadt mit ihrer schönen Bausubstanz und ihrer direkten Lage an der Weser eine hohe Anziehungskraft aus. Dies spiegelt sich in steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wider. Die Zahl der Haushalte und Wohnungen ist nahezu ausgeglichen. Mittelfristig kann es aber zu Engpässen kommen, weil die Zahl der Haushalte derzeit stärker ansteigt als die Zahl der neu gebauten Wohnungen. Derzeit ist der Wohnungsmarkt in Bremen trotz eines leichten Nachfrageüberhanges vergleichsweise entspannt.

Die Rahmenbedingungen für Mietwohnungen in Bremen sind gut. In guten und sehr guten innerstädtischen Lagen ist die Nachfrage höher als das Angebot. Gefragt sind beispielsweise Mitte, Schwachhausen, das Viertel und Findorff. Wichtig ist hier die Erreichbarkeit der City mit dem Fahrrad. Die Bedeutung innerstädtischen Wohnens in Mietwohnungen auf der Etage nimmt in Bremen zu, wie eine jüngst erschienene Studie der GEWOS belegt. Im Umfeld dieser geschilderten Bedingungen ist der Geschäftsverlauf der ESPABAU auch im Geschäftsjahr 2009 durch Kontinuität und Nachhaltigkeit geprägt. Das Ziel der vergangenen Jahre, die stetige Entwicklung des Wohnungsbestandes, wurde auch 2009 konsequent fortgeführt. Im Geschäftsjahr 2009 hat die ESPABAU € 8,0 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert. Die eingeschlagene Investitionspolitik wird auch in den kommenden Jahren beibehalten und dazu beitragen, daß aus der Vermietung unseres Wohnungsbestandes zufriedenstellende Ergebnisse erzielt werden.

Bei dem Neubau von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen hält sich die Genossenschaft auf Grund der allgemeinen Marktlage zurück. Geplant ist allerdings durch Umbauten bzw. durch Grundrissanpassungen den vorhandenen Wohnungsbestand zu optimieren.

Die beiden Gästewohnungen in Findorff und die im Berichtsjahr fertiggestellte Gästewohnung in Sebaldsbrück bestätigen durch gute Belegungszahlen die Richtigkeit dieser Investition.

Der Spareinlagenbestand hat sich von € 56,4 Mio. auf ein Gesamtvolumen von € 75,8 Mio. zum Jahresende 2009 erhöht.

Von dem beabsichtigten Verkauf einer Wohnanlage in Bremen-Gröpelingen mit dem Ziel der Hebung stiller Reserven zur Stärkung der Eigenkapitalquote hat die Genossenschaft Abstand genommen. Auf Basis des inzwischen vorliegenden Finanz- und Wirtschaftsplanes bis zum Jahr 2018 gehen wir von kontinuierlichen zufriedenstellenden Jahresüberschüssen aus.

Aus der Beteiligung der ESPABAU an der PBG (Projektgesellschaft Borgfeld GmbH) erfolgte Anfang 2010 eine erste Gewinnausschüttung in Höhe von rd. 280.000 Euro.

Das Erreichen der gesteckten Ziele im Geschäftsjahr 2009 ist auch der guten Zusammenarbeit aller Organe der Genossenschaft zu verdanken. Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung für gute Zusammenarbeit und die Förderung der Ziele „unserer Genossenschaft“. Auch dem Betriebsrat gilt unser Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Saarburger Straße 5: Die neue Gästewohnung Foto: Kunstfotografie Schreyer

Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2009

3097	Wohnungen
2	Wohnheime
651	Garagen
61	gewerbliche Räume
7	eigengenutzte Einheiten

umfasste, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

Zugang:	1	Gewerbe durch Umbau Halmerweg Hinterhaus im Stadtteil Bremen-Gröpelingen
Abgang:	1	Gewerbe durch Zusammenlegung Bromberger Straße 193 im Stadtteil Bremen-Gröpelingen
	1	Gewerbe durch Zusammenlegung Münchener Straße 7 im Stadtteil Bremen-Findorff
	1	Wohnung durch Verkauf Bürgerwohlsweg 89 im Stadtteil Bremen-Findorff
	1	Wohnung durch Zusammenlegung Hemmstraße 177/179 im Stadtteil Bremen-Findorff
	1	Wohnung durch Zusammenlegung Saarburger Straße 19 im Stadtteil Bremen-Sebaldsbrück
	1	Wohnung durch Umbau in Gewerbe Halmerweg Hinterhaus im Stadtteil Bremen-Gröpelingen

Die **Vermietung** zeigt eine negative Entwicklung der Leerstände, bei den Wohnungen erhöhte sich der Leerstand von 136 auf 152 (Stichtag 31.12.); die Erlösschmälerungen wirkten sich um insgesamt Tsd. € 127,3 negativ bei den Umsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr aus. Entgegenwirkend erhöhte sich das Grundmietensoll um Tsd. € 81,1. Die Fluktuation senkte sich von 310 auf 262 Mietwohnungswechsel im Berichtsjahr. Die Erträge aus den Aufwendungszuschüssen reduzierten sich weiter um Tsd. € 159,2.

Für **Modernisierungen** wurden im Jahr 2009 Tsd. € **5.660,0** (Vorjahr Tsd. € **3.510,1**) 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	1.934,2	1.934,2	424,5	371,1	2.418,7	2.305,3
Wertverbesserung	228,5	141,6	5,8	14,6	234,3	156,2
Summe Aufwand	2.222,7	2.075,8	430,3	385,7	2.653,0	2.461,5
Modernisierungen	5.215,7	3.210,4	89,2	61,6	5.304,9	3.272,0
Investitionen insgesamt	**7.438,4**	**5.286,2**	**519,5**	**447,3**	**7.957,9**	**5.733,5**

Fertiggestellt wurde in diesem Jahr keine Neubaumaßnahme.

Die geplante **Neubaumaßnahme** für 2009/10

9 Reihenhäuser im Peerweg
im Stadtteil Bremen-Borgfeld

wird nicht realisiert.

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

Die **Betreuungstätigkeit** erstreckt sich auf eine Eigentümergemeinschaft mit 24 Wohnungen nebst Garagenanlagen.

Die **Spareinrichtung** verzeichnete im Jahre 2009, einschließlich Tsd. € 9.942,1 anderer Kundeneinlagen, eine Einlagenerhöhung um Tsd. € 19.371,8 auf Tsd. € 75.783,7.

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

Vermögen	31.12.2009		31.12.2008	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	113.162,1	79,9	110.153,7	88,7
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	786,2	0,6	878,1	0,7
kurzfristig	27.576,2	19,5	13.138,4	10,6
Rechnungsabgrenzung	27,7	0,0	37,9	0,0
Gesamtvermögen	141.552,2	100,0	124.208,1	100,0

Kapital	31.12.2009		31.12.2008	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	17.763,1	12,5	17.637,2	14,1
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	0,0	0,0	321,9	0,3
kurzfristig	342,7	0,2	433,0	0,3
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	101.791,9	71,9	87.637,7	70,6
kurzfristig	21.565,5	15,3	18.096,0	14,6
Rechnungsabgrenzung	89,0	0,1	82,3	0,1
Gesamtkapital	141.552,2	100,0	124.208,1	100,0

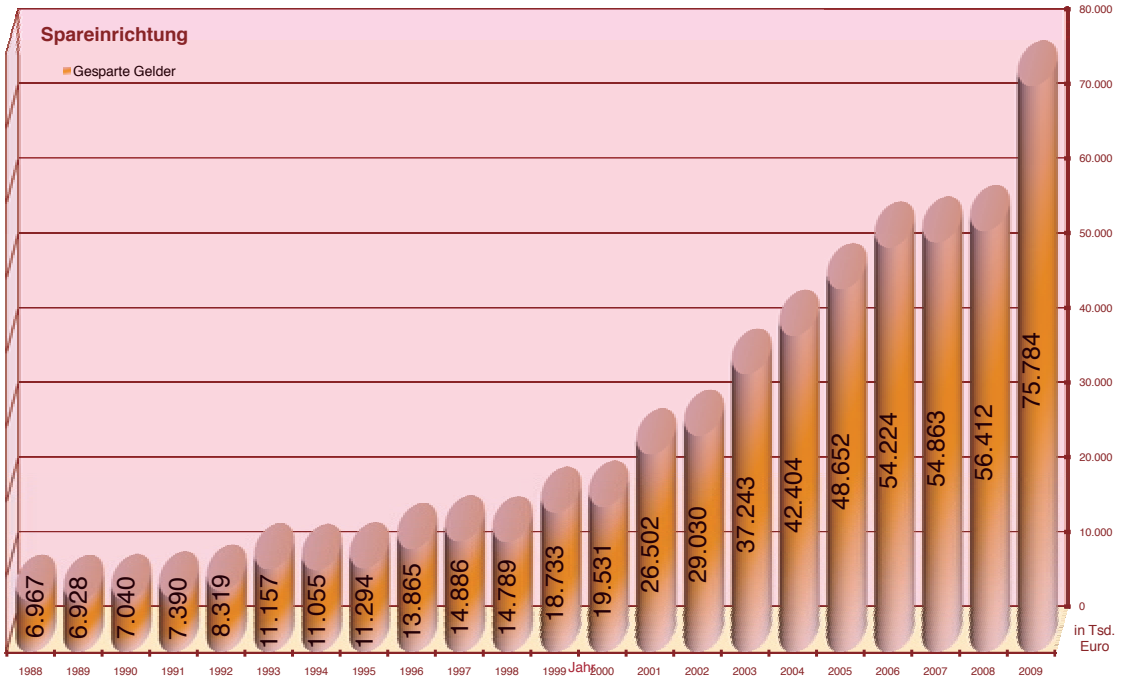

Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung.

Vom Anlagevermögen entfallen 91,9 % auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 53,5 % die Grundstücke ohne Bauten. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 82,9 % beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 77,1 % Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 69,6 % auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 59,6 %. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 70,3 % vertreten, die auch den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 20,1 %.

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.

Eickedorfer Straße 31–36: Wärmedämmung Dach und Fassade mit Photovoltaikanlage Foto: Firma Schmidt

Kapitalflußrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung.	Geschäftsjahr Tsd. €	 Tsd. €	Vorjahr Tsd. €	 Tsd. €
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuß		–66,1		405,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.537,6		2.371,5	
Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	95,4		0,0	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Veränderung der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	11,8		–19,3	
Anlageabgang ohne Einzahlung	0,0		3,1	
Zuschreibungen	–52,4	2.271,7	–14,2	2.342,3
A Cashflow nach DVFA/SG*		2.527,5		2.748,2
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	–101,9		–2,4	
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen (Saldo)	–11,3		0,0	
Veränderungen der Grundstücke des Umlaufvermögens	47,2		–172,6	
Veränderungen der sonstigen Aktiva	–3.494,1		–572,4	
Veränderungen der sonstigen Passiva	–297,2	–3.857,3	–2.227,8	–2.975,2
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		–1.329,8		–227,0
Planmäßige Tilgungen		–1.346,1		–1.293,0
C Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		–2.675,9		–1.520,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		207,0		127,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		–5.787,5		–4.189,9
D Cashflow aus der Investitionstätigkeit		–5.508,5		–4.062,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		0,0		4.230,4
Darlehensrückzahlungen		0,0		–664,3
Einzahlungsüberschuß aus der Spareinrichtung		19.371,8		1.548,5
Veränderung der Geschäftsguthaben		59,2		–37,4
Auszahlung der Dividenden		–189,2		–185,0
E Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		19.241,8		4.892,2
F Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (C+D+E)		**10.985,4**		**–690,2**
G Finanzmittelbestand am				
Anfang des Jahres		548,5		1.238,7
Ende des Jahres		11.533,9		548,5

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

Betriebsergebnis-Rechnung	2009 Tsd. €	2008 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	16.355,4	16.268,8	86,6
Verkauf von Grundstücken	50,0	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit	5,2	5,2	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	72,4	69,9	2,5
Bestandsveränderungen	–250,1	292,7	–542,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	431,2	309,5	121,7
Gesamtleistung	**16.664,1**	**16.946,1**	**–282,0**
Sonstige Betriebserträge	269,3	225,5	43,8
Betriebsleistung	**16.933,4**	**17.171,6**	**–238,2**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	–6.004,2	–5.939,6	–64,6
Personalaufwand	–2.624,5	–2.499,4	–125,1
Abschreibungen	–2.537,6	–2.371,5	–166,1
Sonstige Betriebsaufwendungen	–1.225,9	–1.260,1	34,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–1.769,8	–1.932,1	162,3
Sonstige Steuern	–573,4	–574,1	0,7
Betriebsergebnis	**2.198,0**	**2.594,8**	**–396,8**
Finanzergebnis	**–2.595,9**	**–2.120,1**	**–475,8**
Operatives Ergebnis	**–397,9**	**474,7**	**–872,6**
Neutrales Ergebnis	**440,7**	**14,0**	**748,6**
Ergebnis vor Steuern	**42,8**	**488,7**	**–124,0**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–108,9	–82,8	–26,1
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuß	**–66,1**	**405,9**	**–150,1**

Die verminderten Aufwendungszuschüsse (Tsd. € 139,9) belasteten zusätzlich die Gesamtleistung, die im Wesentlichen aufgrund der niedrigeren Bestandsveränderungen noch nicht abgerechneten Betriebskosten vermindert wurde. Die Sollmieten erhöhten sich um rd. Tsd. € 85,4, während sich gleichzeitig die Erlösschmälerungen um rd. Tsd. € 127,3 erhöhten, ferner erhöhte sich der Umsatz aus Umlageabrechnungen auf Tsd. € 294,9.
Die Verminderung des Betriebsergebnisses resultiert aus erhöhten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Steigerungen bei den Personalaufwendungen, erhöhten Abschreibungen; gegenläufig haben sich geringeren Zinsaufwendungen und die sonstigen Betriebsaufwendungen ausgewirkt.
Das verminderte Finanzergebnis ergibt sich aus den höheren Zinsaufwendungen aufgrund des im Geschäftsjahr nochmals gestiegenen Bestandes an Spar- und anderen Kundeneinlagen, die sich in diesem Geschäftsjahr bereits annähernd voll auswirken, woraus sich eine entsprechende Belastung des operativen Ergebnisses ergeben hat. Die erhöhten Zinserträge aus Wertpapieren und Festgeldern wirken mit Tsd. € 188,6 positiv auf das Ergebnis.
Das neutrale Ergebnis ist in 2009 insbesondere durch die gestiegenen Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren mit Tsd. € 104,5 und den Erträgen aus früheren Jahren mit Tsd. € 354,7 positiv beeinflußt worden. Nach Berücksichtigung der Steuerbelastung verbleibt ein Jahresüberschuß. Für die beiden folgenden Geschäftsjahre 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

Unter Risikomanagement versteht die ESPABAU eG den Einsatz eines umfassenden Instrumentariums für den Umgang mit Risiken.

Dazu gehören Aufbau- und Ablauforganisation, Risikosteuerungs- und Controllingprozesse sowie die interne Revision.

Im Risikomanagementsystem enthalten sind die Bezugsgrößen der unternehmenspolitischen und risikostrategischen Vorgaben für das Risikomanagement. Ein wesentliches Element ist dabei das Risikofrühwarnsystem mit dem Schwerpunkt in den wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereichen und der Sparbereiche, bei dem die Einlagenentwicklung, der Zinssatz sowie die eigenen Liquiditätsanlagen im Fokus stehen.

Der ausgelagerte Bereich Innenrevision überwacht prozessunabhängig alle Betriebs- und Geschäftsabläufe der Genossenschaft, das Risikomanagement und -Controlling, sowie das interne Kontrollsystem.

Der Bereich Innenrevision nimmt seine Aufgaben weisungsunabhängig wahr. Schriftliche Prüfungsberichte informieren den Vorstand und den Aufsichtsrat über die Prüfungsergebnisse.

Aufgrund des Umfanges der regelmäßig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist künftig mit steigendem Mieterlös zu rechnen. Auch vorhandene Mieterhöhungsspielräume werden von der Genossenschaft in den kommenden Jahren genutzt.

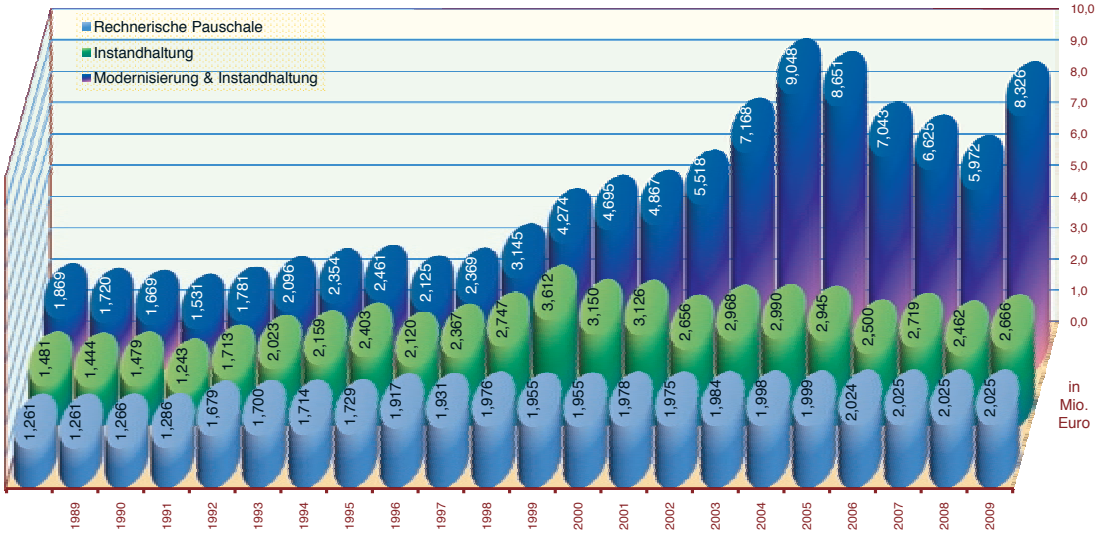

Diagramm: Entwicklung der Kosten für Instandhaltung, Wertverbesserung und aktivierte Modernisierung

Aktuell bzw. mittel- und langfristig sind keine Liquiditätsrisiken zu erwarten. Auch das Risiko von einzelnen Großeinlagen ist über die vorhandenen Beleihungsreserven der Genossenschaft ausreichend gedeckt.

Den Wohnungsmarktrisiken von vermehrter Fluktuation und Leerständen begegnet die Genossenschaft nach wie vor durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und ständiger Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Durch weiterhin hohe Bestandsinvestitionen und in diesem Zusammenhang Optimierung des Bestandes wie im Lagebericht geschildert, wird die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren eine positive Entwicklung verzeichnen können und positive Jahresergebnisse erwirtschaften.

Die vorhandenen Beteiligungen an der PBG (Projektgesellschaft Borgfeld GmbH) und an der PGS (Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG) entwickeln sich erwartungsgemäß und werden in den nächsten Jahren voraussichtlich zu weiteren Gewinnausschüttungen führen.

Zusammenfassend sind die Voraussetzungen gut, dass es uns gelingen wird, im Jahr 2010 und in den Folgejahren neben der Entwicklung unseres genossenschaftlichen Förderauftrages auch die Ertragskraft und die Wirtschaftlichkeit zu sichern.

Eickedorfer Straße 31–36: Hinteransicht mit Photovoltaikanlage und Balkonsanierung Foto: ESPBAU

ESPABAU

ANHANG für das Geschäftsjahr 2009

ESPABAU

JAHRESABSCHLUSS über das Geschäftsjahr 2009 BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	167.281,06		214.346,70
2. Geleistete Anzahlungen	31.054,60	198.335,66	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	103.950.743,78		100.952.665,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.612.451,64		7.815.119,61
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93		212.152,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	449.825,85		449.825,85
5. Technische Anlagen und Maschinen	114.137,08		18.366,46
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.043,86		221.921,52
7. Bauvorbereitungskosten	82.950,39	112.626.305,53	39.802,50
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	336.728,37		228.728,37
2. Andere Finanzanlagen	802,00	337.530,37	802,00
Anlagevermögen insgesamt		113.162.171,56	110.153.731,41
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	420.953,16		468.156,14
2. Bauvorbereitungskosten	223.323,59		318.666,50
3. Unfertige Leistungen	3.885.382,55		4.040.165,54
4. Andere Vorräte	407.814,71	4.937.474,01	508.898,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	189.278,12		237.314,73
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.272,56		7.506,83
3. Sonstige Vermögensgegenstände	364.246,08	560.796,76	295.271,20
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		11.330.262,76	7.592.042,45
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.533.851,83	548.470,20
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	21.347,66		22.586,65
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.330,80	27.678,46	15.286,66
BILANZSUMME		141.552.235,38	124.208.097,11
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen € 69.437,19			

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	194.457,98		228.061,60
2. der verbleibenden Mitglieder	4.791.039,10		4.701.388,19
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.517,06	4.990.014,14	1.341,60
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 3.710,98 (Vorjahr € 7.979,15)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.886.700,00		1.886.700,00
– davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 40.600,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
– davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 0,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.475.700,00	12.362.400,00	5.450.000,00
– davon gemäß Artikel 67 Abs. 6 Satz 1 EGHGB eingestellt € 321.903,00			
– davon für das Geschäftsjahr entnommen € 296.203,00			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	180.532,16		4.428,81
2. Jahresüberschuß	0,00		405.905,03
3. Jahresfehlbetrag	66.098,90		0,00
4. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	296.203,00		0,00
5. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	410.636,26	40.600,00
Eigenkapital insgesamt		17.763.050,40	17.637.225,23
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	93.087,63		506.631,87
2. Sonstige Rückstellungen	249.656,44	342.744,07	248.193,72
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.806.476,00		28.839.038,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.334.904,23		13.672.459,05
3. Spareinlagen	65.841.673,75		48.804.797,55
4. Andere Kundeneinlagen	9.942.066,85		7.607.166,11
5. Erhaltene Anzahlungen	4.339.012,81		4.329.249,03
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.493,01		88.280,50
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.427.066,56		1.878.883,32
8. Sonstige Verbindlichkeiten	579.745,32	123.357.438,53	513.885,88
– davon aus Steuern € 418.240,28 (Vorjahr € 353.464,55)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.240,68 (Vorjahr € 4.183,56)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		89.002,38	82.286,13
BILANZSUMME		141.552.235,38	124.208.097,11
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten € 69.437,19			

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.311.635,27		16.245.762,22
b) aus Verkauf von Grundstücken	50.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	5.153,76		5.153,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.374,87	16.439.163,90	69.923,96
			16.320.839,94
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.135.508,45		3.747.422,23
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.885.382,55	250.125,90	4.040.165,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		431.152,17	309.538,56
4. Sonstige betriebliche Erträge		932.360,79	406.381,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	5.908.024,76		5.893.510,01
b) für Verkaufsgrundstücke	50.130,88		1.105,49
c) für andere Lieferungen und Leistungen	46.035,22	6.004.190,86	44.935,27
ROHERGEBNIS		11.548.360,10	11.389.952,71
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.020.021,71		1.927.006,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	604.486,68	2.624.508,39	572.433,64
– davon für die Altersversorgung € 255.976,81 (Vorjahr € 242.584,88)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.537.590,10	2.371.477,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.379.960,09	1.387.523,95
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	45,12		45,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	454.270,62	454.315,74	265.466,57
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	9.358,65		11.175,61
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.819.939,05	4.829.297,70	4.317.783,93
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		631.319,56	1.068.063,77
14. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis		15.147,18	0,00
15 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	108.888,07		82.834,44
16. Sonstige Steuern	573.383,21	682.271,28	579.324,30
17. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuß		–66.098,90	405.905,03
18. Gewinnvortrag		180.532,16	4.428,81
19. Entnahme aus freien Rücklagen		296.203,00	0,00
20. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		0,00	40.600,00
BILANZGEWINN		410.636,26	369.733,84

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 (JAbschlWUV i. d. F. vom 25.05.2009).

Der Jahresabschluß zum 31.12.2009 ist erstmalig unter Anwendung der Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes aufgestellt worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Als immaterielle Vermögensgegenstände ist die EDV-Software mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Abschreibungen werden linear über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von drei, vier oder fünf Jahren vorgenommen.

Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf Grundlage der Vollkostenrechnung einschließlich anteiliger Verwaltungskosten ermittelt. Bei wertverbessernden Wohngebäudemodernisierungen werden steuerrechtliche Kriterien zugrunde gelegt; dadurch werden mietwirksame Erhaltungsaufwendungen von Tsd.€ 234,3 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 hergestellt worden sind, werden mit 10 % p. a. abgeschrieben. Nach Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude neu beurteilt und eine Mindestrestnutzungsdauer bis 2029 unterstellt. Ab dem Geschäftsjahr 2008 wird nach umfangreichen Modernisierungen (energetische Maßnahmen, Balkonanbauten, Erreichen eines Modernisierungsgrads von 50 % der Wohnungen eines Gebäudes durch Wohnungseinzelmodernisierungen) die Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes auf 40 Jahre neu festgelegt.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der amtlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben, Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen € 150 und € 1.000, die nach dem 31.12.2007 angeschafft wurden, werden gem. § 6 Abs. 2a EStG in einen Sammelposten eingestellt und über fünf Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (unter € 150) werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe 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. € 6,9 auf Tsd. € 6,3 angepaßt worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 428,5 auf Tsd. € 436,6 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von Tsd. € 7,0 aktivisch abgesetzt. Bei den Forderungen aus der Abwicklung von Baumaßnahmen ist noch eine Wertberichtigung 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 dem Zinsfestschreibungszeitraum verteilt. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt.

Rückstellungen

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen sind mit 5,25 % abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert. Eine Rentenzahlungsverpflichtung (€ 373.374,13) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 5,21 % 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	189.278,12	55.070,47	5.122,61
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.272,56	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	364.246,08	0,00	0,00
Gesamtbetrag	560.796,76	55.070,47	5.122,61

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 41.196,26 (Vorjahr € 5,11) ausgewiesen.

Die Rückstellung für latente Steuern in Höhe von € 321.903,00 wurde infolge der Anwendung der Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes erfolgsneutral in die freien Rücklagen eingestellt. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlußkosten	154.500,00
Urlaubsüberhänge	63.200,00

Für Verpflichtungen in Höhe von € 359.078,00 (mit 5,250% abgezinst ergeben sich € 278.473,00) 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			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	508.984,10	19.919,41	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	31.054,60	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	508.984,10	50.974,01	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	147.330.345,99	5.432.939,16	305.177,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.929.923,33	0,00	16.328,01
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	449.825,85	0,00	0,00
5. Maschinen	66.598,96	99.800,27	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.893.266,22	52.591,13	44.218,91
7. Bauvorbereitungskosten	39.802,50	43.147,89	0,00
Summe Sachanlagen	159.921.915,78	5.628.478,45	365.724,78
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	228.728,37	108.000,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	802,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	229.530,37	108.000,00	0,00
Summe des Anlagevermögens	160.660.430,25	5.787.452,46	365.724,78

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel		Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		27.806.476,00	1.288.700,04	1.157.534,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		13.334.904,23	325.397,02	359.910,70
Erhaltene Anzahlungen		4.339.012,81	4.339.012,81	4.329.249,03
Verbindlichkeiten aus Vermietung		86.493,01	84.770,03	86.603,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.427.066,56	1.415.415,31	1.867.232,07
Sonstige Verbindlichkeiten		579.745,32	444.426,79	381.338,39
Gesamtbeträge		47.573.697,93	7.897.722,00	8.181.868,46
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist				
a) von drei Monaten	9.575.955,14			
b) von mehr als drei Monaten	56.265.718,61	65.841.673,75		
Andere Kundeneinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist				
a) von drei Monaten	1.033.279,84			
b) von mehr als drei Monaten	8.908.787,01	9.942.066,85		
Summe der Verbindlichkeiten		123.357.438,53		

des Anlagevermögens:

Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (–) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwerte am 31.12.2009 €
0,00	0,00	0,00	361.622,45	66.985,05	167.281,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.054,60
0,00	0,00	0,00	361.622,45	66.985,05	198.335,66
0,00	0,00	52.395,49	48.559.759,00	2.208.865,23	103.950.743,78
0,00	0,00	0,00	2.301.143,68	187.241,38	7.612.451,64
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	52.262,15	4.029,65	114.137,08
0,00	0,00	0,00	1.697.594,58	70.468,79	204,043,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.950,39
0,00	0,00	52.395,49	52.610.759,41	2.470.605,05	112.626.305,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	336.728,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	337,530,37
0,00	0,00	52.395,49	52.972.381,86	2.537.590,10	113.162.171,56

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 €
4.693.629,11	21.824.146,85	27.806.467,00
1.466.179,39	11.543.327,82	13.334.904,23
0,00	0,00	0,00
1.722,98	0,00	0,00
11.651,25	0,00	0,00
135.318,53	0,00	0,00
6.308.501,26	33.367.474,67	41.141.380,23

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	180,6	180,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	2,7	–24,1
Außerordentliche Aufwendungen aus der Anpassung zum Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	0,0	–15,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	6,7	8,1
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	–29,7	–51,9

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen mit Tsd. € 432 aus der Beteiligungsverpflichtung zum Ankauf und Erschließen von Grundstücken.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	229.054,91
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	787.500,00
Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	802,00

Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für Risiken uns aus den o.g. Haftungsverhältnissen in Anspruch zu nehmen

Abgeltungssteuer hinsichtlich des Bestandes an EK02 (unversteuerte steuerliche Gewinne)

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	7
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter des Regiebetriebes, Hauswarte etc.	11	11
Gesamtzahl der Beschäftigten	31	18
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2009	5	

Mitgliederbewegung 2009	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	5.840	18.179
Zugänge	306	1.213
Abgänge	280	892
Endbestand	5.866	18.500

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 89.650,91 erhöht.

Die Geschäftsanteile sind nicht mit Haftsummen verbunden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes:

1. Eisinger, Manfred
2. Backemeyer, Alfred bis 25.06.2009
   Dr. Meyer-Blanken, Dierk ab 01.07.2009

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

Durch die Änderung des Steuerrechtes kann die Genossenschaft die auf die Ausschüttung anfallende Kapitalertragsteuer nicht mehr vorfinanzieren; das sog. Sammelantragsverfahren gibt es nicht mehr. Die Mitglieder, die uns einen Freistellungsauftrag erteilt oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorgelegt haben, bekommen auch weiterhin die Dividende voll ausgezahlt.

Die Verteilung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverteilungsvorschlag	€
4,00 % Dividende auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2009	187.498,73
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	223.137,53
Bilanzgewinn 2009	410.636,26

Bremen, 02. Juni 2010

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES ABSCHLUSS - PRÜFERS ZUM JAHRES - ABSCHLUSS 2009

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 31.12.2009 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 18. Juni 2010

VERBAND
DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der ESPABAU vor seiner Sitzung im Mai 2010 Foto: Jochen Mönch

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2009 in 11 ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und 11 gemeinsamen Sitzungen sowie einer außerordentlichen gemeinsamen Sitzung mit den Herren des Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen – Bremen, seine Verpflichtung nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung, den Vorstand zu beraten und zu überwachen, erfüllt.

Während der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat kam der Vorstand seiner Unterrichtungspflicht in vollem Umfang nach. Nach Gesetz und Satzung, wurden notwendige gemeinsame Beschlüsse, jeweils getrennt getätigt.

Des Weiteren haben die Prüfungsausschüsse

a) Verwaltungsausschuss
b) technischer Ausschuss

in weiteren 32 Sitzungen Prüf- und Kontrolltätigkeiten für den Aufsichtsrat durchgeführt.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 3 der Satzung

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

aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl wird empfohlen.

Das nebenamtliche Vorstandsmitglied Herr Alfred Backemeyer ist am 25. Juni 2009 gemäß § 21 der Satzung aus Altersgründen ausgeschieden.

Herr Dr. Dierk Meyer-Blanken wurde in der Aufsichtsratssitzung am 01. Juli 2009 als neues nebenamtliches Vorstandsmitglied bestellt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2009 einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung und der Geschäfts- und Lagebericht sowie die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens sind vom Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachen – Bremen geprüft worden.

Nach eingehender Beratung hatte der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss, sowie der Gewinn- und Verlustrechnung seine Zustimmung erteilt.

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

Der Geschäftsleitung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat seinen Dank für die harmonische und erfolgreiche Arbeit aus.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern der Vertreterversammlung für ihr Engagement zum Wohl der Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft.

Bremen, 08. Juni 2010

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: mail@espabau.de
www.espabau.de

Gründungsjahr 1893
Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen 39 GnR 326