ESPABAU

Geschäftsbericht
2010

ESPABAU

ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG

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 –

Dr. jur. Meyer-Blanken, Dierk
– nebenamtlich –

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 22.03.2011)

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	Kasseler Str. 45, 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	Parkstr. 84, 28209 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	Reincke	Günther	08823	Thorner Str. 30, 28237 Bremen
7	Reusche	Dietrich	12356	Am Gut Walle 15, 28219 Bremen
8	Szwalkiewicz	Bernd	15931	Striekenkamp 1, 28777 Bremen

NACHRUF

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 78 Mitgliedern zu beklagen. Allen verstorbenen Mitgliedern möchten wir für ihren Einsatz und ihre Treue zur Genossenschaft danken. Ihren Familien gilt unser aufrichtiges Mitgefühl.

Tief erschüttert müssen wir den plötzlichen und unerwarteten Tod unseres langjährigen Mitarbeiters Herrn

Thorsten Reinhardt

bekannt geben. Er verstarb am 03.02.2011 völlig unerwartet nach kurzer, schwerer Krankheit im Alter von 43 Jahren.

Herr Reinhardt war über 23 Jahre in unserem Unternehmen tätig und war Mitglied des Betriebsrates. Wir haben ihn in dieser Zeit als lebenslustigen und engagierten Mitarbeiter kennen und schätzen gelernt. Wir trauern mit seinen Angehörigen.

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

BERICHT DES VORSTANDES über das Geschäftsjahr 2010

Lagebericht 2010

Lagebericht über das 117. Geschäftsjahr vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

Nach der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit einem Zuwachs von 3,6% stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1% gestiegen. Im gesamten Jahresverlauf 2010 wurde die Teuerungsrate maßgeblich durch starke Preiserhöhungen bei leichtem Heizöl und Kraftstoffen sowie bei Obst und Gemüse bestimmt. Diese Tendenz ist auch in den ersten Monaten des Jahres 2011 anhaltend.

Die Wohnungswirtschaft ist ein verlässlicher Partner. Die Verbandsunternehmen denken und handeln langfristig. Sie achten auf eine angemessene Eigenkapitalquote. Aus diesem Grund wurden sie von der Finanzkrise kaum tangiert. Insolvenz ist für die Verbandsunternehmen ein Fremdwort. Ursache ist das nachhaltige Geschäftsmodell, das sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt hat. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Erfolge wie Misserfolge stellen sich langfristig ein. Deshalb treffen die Wohnungsunternehmen Investitionsentscheidungen mit Augenmaß. Wir sind nicht am kurzfristigen Strohfeuer (schnellem Geld) sondern am langfristigen Erfolg unserer Investitionen interessiert. Für uns gilt vor allem Wohnqualität und Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder bzw. Mieter. Auf Basis dieser Grundlagen ist der Geschäftsverlauf der ESPABAU im Geschäftsjahr 2010 durch Kontinuität und Nachhaltigkeit geprägt.

Unser Ziel, wie auch in den vergangenen Jahren, unseren Wohnungsbestand weiterzuentwickeln, ist auch im Geschäftsjahr 2010 konsequent fortgeführt worden.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2010 hat die ESPABAU fast € 7,1 Mio. in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Auch in den kommenden Jahren werden wir diese Investitionspolitik beibehalten, um aus der Vermietung unseres Wohnungsbestandes langfristig zufriedenstellende Ergebnisse zu erzielen.

Im Bereich des Bauträgergeschäftes wird die Genossenschaft auch weiterhin umsichtig und vorsichtig agieren. Allerdings ist auch weiterhin geplant, den Wohnungsbestand durch Grundrissanpassungen und Dachgeschoßausbauten zu optimieren.

Die Gästewohnungen der Genossenschaft waren auch in 2010 ein großer Erfolg, der durch eine Kooperation mit anderen Genossenschaften noch optimiert werden soll.

Der Spareinlagenbestand hat sich im Geschäftsjahr von € 75,8 Mio. auf € 88,3 Mio. erhöht.

Auf Basis des Finanz- und Wirtschaftsplanes bis zum Jahr 2020 sind kontinuierlich zufriedenstellende Ergebnisse zu erwarten.

Die Beteiligung der Genossenschaft an der PBG (Projektgesellschaft Borgfeld GmbH) und der PGS (Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH) lassen in den kommenden Jahren ebenfalls zufriedenstellende Ergebnisse erwarten.

Das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2010 und das Erreichen der gesteckten Ziele verdankt die Genossenschaft auch der guten Zusammenarbeit aller Organe der Genossenschaft. Unser Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat für die gute Zusammenarbeit.

Herbststraße 113-115: Energetische Gebäudemodernisierung Foto: ESPABAU

Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2010

3.116	Wohnungen
2	Wohnheime
651	Garagen
62	gewerbliche Räume
7	eigengenutzte Einheiten

umfaßte, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

Zugang:	14	Wohnungen Admiralstr. 131–137 im Stadtteil Bremen-Findorff
	4	Wohnungen Worpsweder Str. 52 im Stadtteil Bremen-Findorff
	1	Gewerbe Admiralstr. 131–137 im Stadtteil Bremen-Findorff
	1	Wohnung durch Umbau Hemmstr. 177/179 im Stadtteil Bremen-Findorff

Herbststraße 117-119: Energetische Gebäudemodernisierung Foto: ESPABAU

Die **Vermietung** zeigt eine positive Entwicklung der Leerstände. Bei den Wohnungen vermindert sich der Leerstand von 152 auf 117 (Stichtag 31.12.); die Erlösschmälerungen wirkten sich um insgesamt Tsd. € 21,6 positiv bei den Umsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr aus. Zusätzlich erhöhte sich das Grundmietensoll um Tsd. € 373,6. Die Fluktuation erhöhte sich von 262 auf 274 Mietwohnungswechsel im Berichtsjahr. Die Erträge aus den Aufwendungszuschüssen reduzierten sich weiter um Tsd. € 24,8.

Für **Modernisierungen** wurden im Jahr 2010 Tsd. € **4.312,2** (Vorjahr Tsd. € **5.660,0**) 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	2.370,3	1.994,2	456,6	424,5	2.826,9	2.418,7
Wertverbesserung	214,2	228,5	18,8	5,8	233,0	234,3
Summe Aufwand	2.584,5	2.222,7	475,4	430,3	3.059,9	2.653,0
Modernisierungen	4.001,4	5.215,7	67,1	89,2	4.068,5	5.304,9
Investitionen insgesamt	**6.585,9**	**7.438,4**	**542,5**	**519,5**	**7.128,4**	**7.957,9**

Fertiggestellt wurde in diesem Jahr keine Neubaumaßnahme.

Derzeit gibt es konkret keine **Neubaumaßnahme** für 2011.

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 2010, einschließlich Tsd. € 11.070,8 anderer Kundeneinlagen, eine Einlagenerhöhung um Tsd. € 12.550,6 auf Tsd. € 88.334,3.

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

Vermögen	31.12.2010		31.12.2009	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	116.587,2	77,7	113.162,1	79,9
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	814,7	0,5	786,2	0,6
kurzfristig	32.694,8	21,8	27.576,2	19,5
Rechnungsabgrenzung	30,8	0,0	27,7	0,0
Gesamtvermögen	150.127,5	100,0	141.552,2	100,0

Kapital	31.12.2010		31.12.2009	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	18.422,2	12,3	17.763,1	12,5
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	0,0	0,0	0,0	0,0
kurzfristig	405,0	0,3	342,7	0,2
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	107.047,1	71,3	101.791,9	71,9
kurzfristig	24.155,6	16,0	21.565,5	15,3
Rechnungsabgrenzung	97,6	0,1	89,0	0,1
Gesamtkapital	150.127,5	100,0	141.552,2	100,0

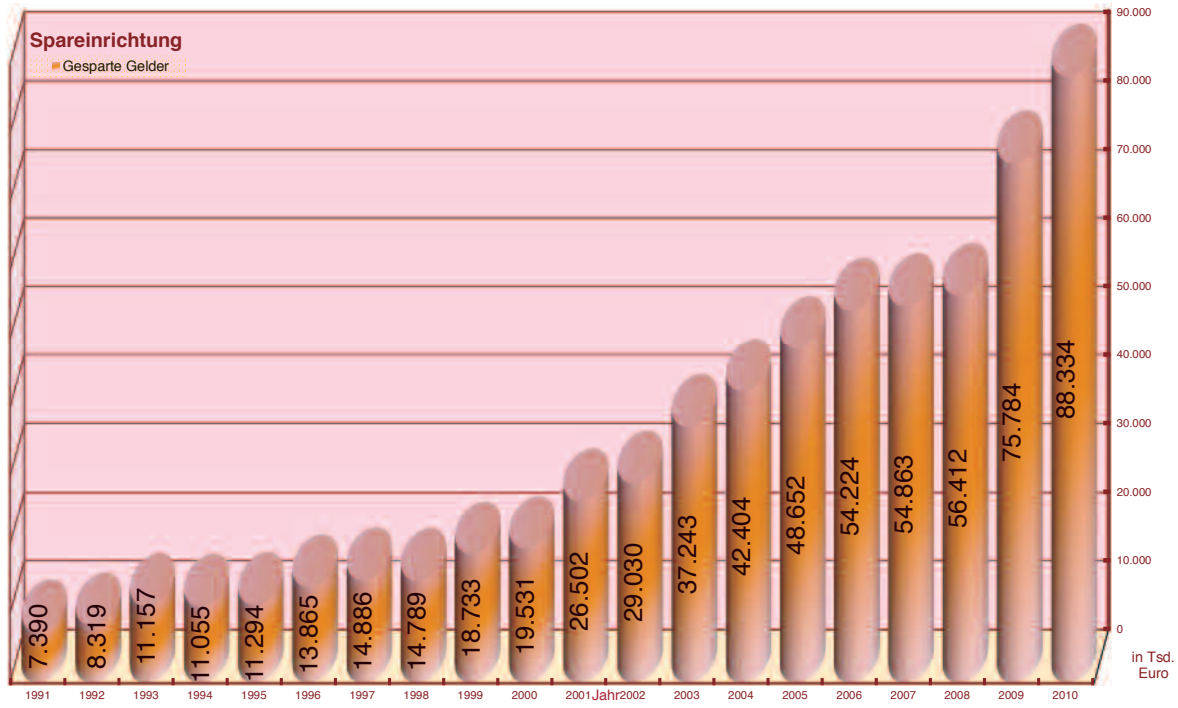

Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung.

Vom Anlagevermögen entfallen 92,2% auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 51,7% die Grundstücke ohne Bauten. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 84,9% beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 65,3% Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 67,4% auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 66,0%. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 73,1% vertreten, die auch den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 19,3%.

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.

Halmerweg 49a: Gewerbeumbau zum „Kinderhaus Sonnenschein“ Foto: ESPABAU

Kapitalflußrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr Tsd. €	 Tsd. €	Vorjahr Tsd. €	 Tsd. €
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag		492,5		–66,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.657,6		2.537,6	
Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	0,0		95,4	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	20,7		11,8	
Veränderung der Rentenverpflichtung	7,7		3,0	
Zuschreibungen	0,0	2.687,2	–52,4	2.596,6
A Cashflow nach DVFA/SG*		3.179,7		2.530,5
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	41,5		–101,9	
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen (Saldo)	0,0		–11,3	
Veränderungen der Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0		47,2	
Veränderungen der sonstigen Aktiva	–5.166,6		–3.494,1	
Veränderungen der sonstigen Passiva	79,3	–5.045,8	–297,2	–3.857,3
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		–1.866,1		–1.326,8
Planmäßige Tilgungen		–1.443,6		–1.349,1
C Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		–3.309,7		–2.675,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		0,0		207,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		–5.983,6		–5.679,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		–99,0		–108,0
D Cashflow aus der Investitionstätigkeit		–6.082,6		–5.580,50
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		0,0		0,0
Darlehensrückzahlungen		–3.340,1		0,0
Einzahlungsüberschuß aus der Spareinrichtung		12.550,6		19.371,8
Veränderung der Geschäftsguthaben		354,2		59,2
Auszahlung der Dividenden		–187,5		–189,2
E Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		9.377,2		19.241,8
F Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (C+D+E)		**–15,1**		**10.985,4**
G Finanzmittelbestand am				
Anfang des Jahres		11.533,9		548,5
Ende des Jahres		11.518,8		11.533,9

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

Betriebsergebnis-Rechnung	2010 Tsd. €	2009 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	16.600,8	16.355,4	245,4
Verkauf von Grundstücken	0,0	50,0	–50,0
Betreuungstätigkeit	5,2	5,2	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	75,7	72,4	3,3
Bestandsveränderungen	156,4	–250,1	406,5
Andere aktivierte Eigenleistungen	310,7	431,2	–120,5
Gesamtleistung	**17.148,8**	**16.664,1**	**484,7**
Sonstige Betriebserträge	254,6	269,3	–14,7
Betriebsleistung	**17.403,4**	**16.933,4**	**470,0**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	–6.505,5	–6.004,2	–501,3
Personalaufwand	–2.709,1	–2.624,5	–84,6
Abschreibungen	–2.657,6	–2.537,6	–120,0
Sonstige Betriebsaufwendungen	–1.299,2	–1.225,9	–73,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–1.659,4	–1.769,8	110,4
Sonstige Steuern	–578,5	–573,4	–5,1
Betriebsergebnis	**1.994,1**	**2.198,0**	**–203,9**
Finanzergebnis	**–1.753,6**	**–2.595,9**	**842,3**
Operatives Ergebnis	**240,5**	**–397,9**	**638,4**
Neutrales Ergebnis	**328,4**	**440,7**	**–112,3**
Ergebnis vor Steuern	**568,9**	**42,8**	**526,1**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–76,4	–108,9	32,5
Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	**492,5**	**–66,1**	**558,6**

Die Gesamtleistung wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung getragen. Positiv hat sich die Erhöhung der Sollmiete um rd. Tsd. € 378,3 bei gleichzeitiger Verminderung der Erlösschmälerungen um rd. Tsd. € 21,6 ausgewirkt. Ebenso hat die Vermietung der Gästewohnungen die Umsatzerlöse mit rd. Tsd. € 15,4 positiv beeinflusst. Die leicht verminderten Aufwendungszuschüsse (Tsd. € 35,4) belasteten die Umsatzerlöse. In der Berechnung der Gesamtleistung wirkte sich die Abrechnung der geringeren Betriebskosten in den Umsatzerlösen mit rd. Tsd. € 135,6 negativ aus. Die Eigenleistungen haben sich wegen geringerem Modernisierungsvolumen vermindert.

Die erhöhten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Steigerungen bei den Personalaufwendungen, erhöhten Abschreibungen und sonstige Betriebsaufwendungen belasten das Betriebsergebnis; gegenläufig haben sich nur die geringeren Zinsaufwendungen ausgewirkt. Obwohl die Gesamtleistung um Tsd. € 484,7 gestiegen ist, wurde deshalb ein geringeres Betriebsergebnis erzielt.

Das deutlich verbesserte Finanzergebnis ergibt sich aus den gesunkenen Zinsaufwendungen aufgrund der geringeren Verzinsung der Spar- und anderen Kundeneinlagen trotz eines gestiegenen Bestandes. Die erhöhten Zinserträge aus Wertpapieren und Festgeldern wirken sich mit Tsd. € 68,3 positiv auf das Finanzergebnis aus. Zusätzlich wurde bei einer Beteiligung ein Gewinn von Tsd. € 281,3 ausgeschüttet.

Das neutrale Ergebnis ist in 2010 insbesondere durch die Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 390,2), die um Tsd. € 152,4 gestiegen sind und den Erträgen aus früheren Jahren (Tsd. € 115,0), die um Tsd. € 238,5 gesunken sind, beeinflusst. Nach Berücksichtigung der Steuerbelastung verbleibt ein Jahresüberschuß. Für die 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 bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft besteht aus dem Einsatz eines umfassenden Instrumentariums für den Umgang mit Risiken. Neben dem internen Kontrollsystem basiert das Risikomanagement vorrangig auf dem Controlling. Die organisatorischen Maßnahmen des internen Kontrollsystems sind in die Arbeitsabläufe integriert und folgen grundlegend den Prinzipien: Transparenz, Vier-Augen-Prinzip und Funktionstrennung. Schriftliche Dienst- und Geschäftsanweisungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen liegen vor.

Ein wesentliches Element des Risikomanagementsystems ist das Risikofrühwarnsystem mit dem Schwerpunkt in den wohnungswirtschaftlichen Beobachtungsbereichen und des Sparbereichs, bei dem die Einlagenentwicklung, der Zinssatz, sowie die eigenen Liquiditätsanlagen im Focus stehen.

Die Innenrevision wurde ausgelagert und 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.

Die Genossenschaft rechnet auch in den kommenden Jahren aufgrund der kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen und der vorhandenen Mieterhöhungsspielräume mit steigenden Mieterlösen.

Liquiditätsrisiken sind aktuell, mittel- und langfristig nicht zu erwarten. Auch das Risiko einzelner Großeinlagen ist über die vorhandenen Beleihungsreserven der Genossenschaft ausreichend gedeckt.

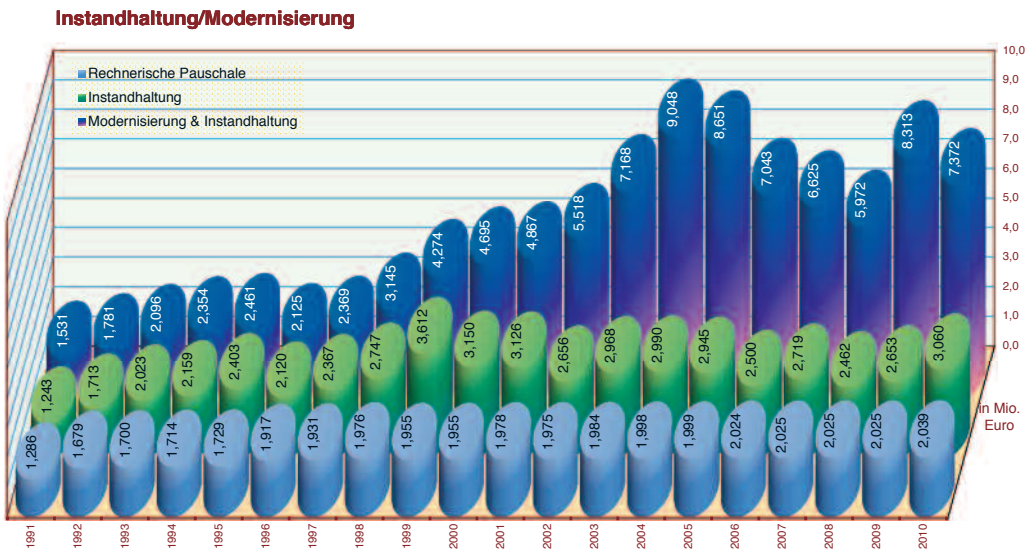

Diagramm: Entwicklung der Kosten für Instandhaltung, Wertverbesserung und aktivierte Modernisierung

Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Durch die Investitionspolitik der Genossenschaft und die weitere Optimierung des Wohnungsbestandes wie im Lagebericht geschildert, rechnen wir auch in den kommenden Jahren mit einer positiven Entwicklung der Genossenschaft.

Der kontinuierliche Abbau der Leerstandsquote und die prognostizierte Entwicklung der GEWOS (GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH) für die Stadt Bremen bis 2025 unterstützen unsere Annahme.

Durch die positive Entwicklung unserer Beteiligungen an der PBG (PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG) und der PGS (PGS Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG), sowie die prognostizierten Ergebnisse unseres Finanz- und Wirtschaftsplanes bis 2020, gehen wir davon aus, daß die Ertragskraft und die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft gesichert ist.

Bremen, 31. März 2011

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

Findorffstraße 94: Energetische Gebäudemodernisierung und Gewerbeumbau Foto: ESPABAU

ESPABAU

ANHANG
für das Geschäftsjahr 2010

ESPABAU

JAHRESABSCHLUSS
für das Geschäftsjahr 2010
BILANZ
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	127.588,91		167.281,06
2. Geleistete Anzahlungen	21.420,00	149.008,91	31.054,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	107.464.302,61		103.950.743,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.425.210,26		7.612.451,64
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	106.214,73		114.137,08
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	182.603,11		204.043,86
7. Bauvorbereitungskosten	161.319,05	116.001.628,54	82.950,39
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	435.728,37		336.728,37
2. Andere Finanzanlagen	802,00	436.530,37	802,00
Anlagevermögen insgesamt		116.587.167,82	113.162.171,56
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	420.953,16		420.953,16
2. Bauvorbereitungskosten	223.323,59		223.323,59
3. Unfertige Leistungen	4.041.772,96		3.885.382,55
4. Andere Vorräte	425.536,89	5.111.586,60	407.814,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	201.662,27		189.278,12
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.796,69		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.058,58		7.272,56
4. Sonstige Vermögensgegenstände	433.037,80	640.555,34	364.246,08
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		16.238.599,03	11.330.262,76
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.518.791,88	11.533.851,83
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	20.108,67		21.347,66
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.674,29	30.782,96	6.330,80
BILANZSUMME		150.127.483,63	141.552.235,38
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen € 64.576,30			

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	217.931,44		194.457,98
2. der verbleibenden Mitglieder	5.125.210,36		4.791.039,10
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.040,00	5.344.181,80	4.517,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 2.323,76 (Vorjahr € 3.710,98)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.936.000,00		1.886.700,00
– davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres eingestellt € 49.300,00 (Vorjahr € 0,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.475.700,00	12.411.700,00	5.475.700,00
– davon gemäß Artikel 67 Abs. 6 Satz 1 EGHGB eingestellt € 0,00 (Vorjahr € 321.903,00)			
– davon für das Geschäftsjahr entnommen € 0,00 (Vorjahr € 296.203,00)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	223.137,53		180.532,16
2. Jahresüberschuß	492.462,47		0,00
3. Jahresfehlbetrag	0,00		66.098,90
4. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		296.203,00
5. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	49.300,00	666.300,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		18.422.181,80	17.763.050,40
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	131.061,08		93.087,63
2. Sonstige Rückstellungen	273.927,17	404.988,25	249.656,44
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.321.621,31		27.806.476,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.019.538,68		13.334.904,23
3. Spareinlagen	77.263.508,54		65.841.673,75
4. Andere Kundeneinlagen	11.070.794,51		9.942.066,85
5. Erhaltene Anzahlungen	4.652.917,72		4.339.012,81
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.884,92		86.493,01
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.273.823,56		1.427.066,56
8. Sonstige Verbindlichkeiten	490.613,67	131.202.702,91	579.745,32
– davon aus Steuern € 336.547,25 (Vorjahr € 418.240,28)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.865,31(Vorjahr € 4.240,68)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		97.610,67	89.002,38
BILANZSUMME		150.127.483,63	141.552.235,38
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten € 64.576,30			

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.567.622,16		16.311.635,27
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		50.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	5.153,76		5.153,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.721,86	16.648.497,78	72.374,87
			16.439.163,90
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.885.382,55		4.135.508,45
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.041.772,96	156.390,41	3.885.382,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		310.727,65	431.152,17
4. Sonstige betriebliche Erträge		770.376,07	932.360,79
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	6.446.771,93		5.908.024,76
b) für Verkaufsgrundstücke	444,53		50.130,88
c) für andere Lieferungen und Leistungen	58.234,37	6.505.450,83	46.035,22
ROHERGEBNIS		11.380.541,08	11.548.360,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.089.246,03		2.020.021,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	619.892,12	2.709.138,15	604.486,68
– davon für die Altersversorgung € 254.537,21 (Vorjahr € 255.976,81)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.657.600,50	2.537.590,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.346.757,88	1.379.960,09
9. Erträge aus Beteiligungen	281.250,00		0,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	45,12		45,12
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	518.074,48	799.369,60	454.270,62
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	106.788,03		9.358,65
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.212.452,89	4.319.240,92	4.819.939,05
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.147.173,23	631.319,56
15. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis		0,00	15.147,18
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	76.355,50		108.888,07
17. Sonstige Steuern	578.355,26	654.710,76	573.383,21
18. Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag		492.462,47	–66.098,90
19. Gewinnvortrag		223.137,53	180.532,16
20. Entnahme aus freien Rücklagen		0,00	296.203,00
21. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		49.300,00	0,00
BILANZGEWINN		666.300,00	410.636,26

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. € 233,0 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 mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren, Garagen in reinen Garagenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren werden 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 mittels 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. € 6,3 auf Tsd. € 6,6 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 436,6 auf Tsd. € 461,2 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von Tsd. € 6,2 aktivisch abgesetzt.

Die Wertpapiere sind teils zu den Anschaffungskosten, teils zu unter den Anschaffungskosten liegenden Kurswerten bewertet. Wertpapiere mit Fremdwährungen sind mit dem Devisenkurs vom 31.12.2010 bewertet.

Geldbeschaffungskosten

Von dem Aktivierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wird Gebrauch gemacht. Die Abschreibungen werden entsprechend dem Zinsfestschreibungszeitraum verteilt. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt.

Latente Steuern

Das Wahlrecht hinsichtlich der Aktivierung von latenten Steuern wurde nicht in Anspruch genommen.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) passiviert. Eine Rentenzahlungsverpflichtung (€ 381.110,32) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 5,02% 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	201.662,27	76.403,78	55.070,47
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.796,69	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.058,58	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	433.037,80	0,00	0,00
Gesamtbetrag	640.555,34	76.403,78	55.070,47

Unter der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 21.648,23 (Vorjahr € 41.196,26) ausgewiesen.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlußkosten	180.400,00
Urlaubsüberhänge	59.700,00

Für Verpflichtungen in Höhe von € 347.825,00 (mit 5,150 % abgezinst ergeben sich € 391.564,00) 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	528.903,51	6.850,64	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	31.054,60	21.420,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	559.958,11	28.270,64	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	152.502.747,29	5.818.257,05	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.913.595,32	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	449.825,85	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	166.399,23	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.901.638,44	50.076,41	101,75
7. Bauvorbereitungskosten	82.950,39	86.992,66	0,00
Summe Sachanlagen	165.229.309,45	5.955.326,12	101,75
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	336.728,37	99.000,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	802,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	337.530,37	99.000,00	0,00
Summe des Anlagevermögens	166.126.797,93	6.082.596,76	101,75

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.321.621,31	1.177.984,61	1.288.700,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.019.538,68	341.077,75	325.397,02
Erhaltene Anzahlungen	4.652.917,72	4.652.917,72	4.339.012,81
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.884,92	108.111,20	84.770,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.273.823,56	1.271.212,61	1.415.415,31
Sonstige Verbindlichkeiten	490.613,67	355.596,02	444.426,79
Gesamtbeträge	42.868.399,86	7.906.899,91	7.897.722,00
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten 11.410.158,12			
b) von mehr als drei Monaten 63.129.634,14	74.539.792,26		
Andere Kundeneinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten 2.723.716,28			
b) von mehr als drei Monaten 11.070.794,51	13.794.510,79		
Summe der Verbindlichkeiten	131.202.702,91		

des Anlagevermögens:

Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (–) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwerte am 31.12.2010 €
31.054,60	0,00	0,00	439.219,84	77.597,39	127.588,91
0,00	31.054,60	0,00	0,00	0,00	21.420,00
31.054,60	31.054,60	0,00	439.219,84	77.597,39	149.008,91
8.624,00	0,00	0,00	50.865.325,73	2.313.322,22	107.464.302,61
0,00	0,00	0,00	2.488.385,06	187.241,38	7.425.210,26
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	60.184,50	7.922,35	106.214,73
0,00	0,00	0,00	1.769.009,99	71.517,16	182.603,11
0,00	8.624,00	0,00	0,00	0,00	161.319,05
8.624,00	8.624,00	0,00	55.182.905,28	2.580.003,11	116.001.628,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	435.728,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	436.530,37
39.678,60	39.678,60	0,00	55.622.125,12	2.657.600,50	116.587.167,82

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 €
4.333.704,53	17.809.932,17	23.321.621,31
1.536.878,37	11.141.582,56	13.019.538,68
0,00	0,00	0,00
1.773,72	0,00	0,00
2.610,95	0,00	0,00
135.017,65	0,00	0,00
6.009.985,22	28.951.514,73	36.341.159,99

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen	Tsd. € Vorjahr	Tsd. € Geschäftsjahr
Sonstige betriebliche Erträge Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen, Gutschriften/Kostenerstattungen für Vorjahre, Ausbuchungen von Verbindlichkeiten, Buchwerterlöse aus Anlageverkäufen, Erträge aus Kursberichtigungen und dem Verkauf von Wertpapieren	659,7	515,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	–24,1	10,2
Außerordentliche Aufwendungen aus der Anpassung zum Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	-15,1	0,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	8,1	6,5
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	–51,9	–39,7

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen mit Tsd. € 432,0 aus der Beteiligungsverpflichtung zum Ankauf und Erschließen von Grundstücken.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	257.260,89
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	787.500,00
Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	802,00

Die Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen betreffen den beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. unterhaltenen Sicherungsfonds hinsichtlich der von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung hereingenommenen Einlagen. Nach unserer Einschätzung sind die wirtschaftlichen Verhältnisse dieser Unternehmen geordnet. Das Risiko der Inanspruchnahme wird daher als gering eingestuft. Hinsichtlich der Beteiligungsunternehmen liegen Planungsrechnungen sowie geprüfte Jahresabschlüsse vor. Aufgrund dieser Unterlagen sind Risiken der Inanspruchnahme derzeit nicht erkennbar.

Abgeltungssteuer hinsichtlich des Bestandes an EK02 (unversteuerte steuerliche Gewinne)

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	7
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter des Regiebetriebes, Hauswarte etc.	10	11
Gesamtzahl der Beschäftigten	30	18
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2010	6	

Mitgliederbewegung 2010	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	5.866	18.500
Zugänge	401	2.248
Abgänge	304	950
Endbestand	5.963	19.798

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 334.171,26 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. Dr. jur. Meyer-Blanken, Dierk

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 nur vorfinanzieren, wenn ein Freistellungsauftag erteilt worden ist oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorliegt; das frühere Sammelantragsverfahren gibt es seit dem Jahre 2009 nicht mehr.

Die Verteilung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverteilungsvorschlag	€
4,00 % Dividende auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2010	191.350,36
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	474.949,64
Bilanzgewinn 2010	666.300,00

Bremen, 31. März 2011

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES ABSCHLUSS-PRÜFERS ZUM JAHRES-ABSCHLUSS 2010

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 31.12.2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hannover, den 10. Juni 2011

VERBAND
DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT
IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN E.V.

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2010 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen.

Durch entsprechende Prüfungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und erteilte gegebenenfalls die erforderlichen Zustimmungen.

Insgesamt 11 Aufsichtsrats- sowie 11 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand und eine außerordentliche gemeinsame Sitzung mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. wurden abgehalten. Hierbei wurden Angelegenheiten der Bautätigkeit, Hausbewirtschaftung, Mitgliederförderung, Risikomanagement und anderweitige Vorgänge getrennt und gemeinsam beraten und im Bedarfsfall beschlossen.

Die Prüfungsausschüsse „Verwaltung“ und „Technik“, haben jeweils getrennt während insgesamt 28 Prüfungseinheiten vorbereitende Tätigkeiten für den Aufsichtsrat vorgenommen.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 3 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.

Nach Ablauf der Amtsperiode der amtierenden Vertreterversammlung, fand am 19.04.2011 die erforderliche Neuwahl statt.

In einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat erläuterten die Wirtschaftsprüfer des Verbandes das Wirtschaftsergebnis 2010.

Der vom Vorstand vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss sowie die Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen, diskutiert und zugestimmt.

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

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

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern der Vertreterversammlung sowie bei allen Mitgliedern für ihr Engagement zum Wohle der Genossenschaft.

Bremen, 14. April 2011

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