

# ESPABAU

## **Geschäftsbericht 2011**



---

**ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG**

Mitglied im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in 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](mailto:mail@espabau.de)  
[www.espabau.de](http://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

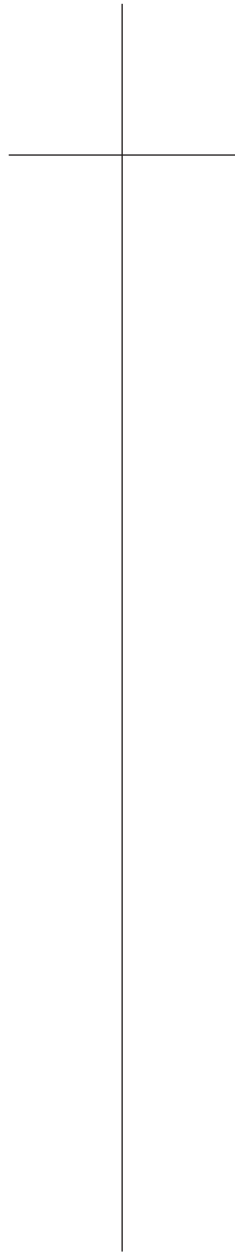
Kieselhorst-Rank, Heide  
(Schriftführerin)

Trimmel, Manfred  
(stellv. Vorsitzender)

# Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt –

(Stand 29.03.2012)

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Mitgl.- Nr.	Anschrift
<b>Wahlbezirk I</b>				
1	Baumann	Axel	13013	Braunlager Straße 32, 28844 Weyhe
2	Baumann	Helmut	07767	Eickedorfer Straße 35, 28215 Bremen
3	Becker	Hubert	11022	Winterstraße 52, 28215 Bremen
4	Behrens	Friedrich Karl	12528	Eickedorfer Straße 33, 28215 Bremen
5	Döring	Andrea	24229	Fürther Straße 88, 28215 Bremen
6	Döring	Torben	20676	Borgfelder Straße 27, 28215 Bremen
7	Döring	Uwe	12686	Fürther Straße 88, 28215 Bremen
8	Dr. Preiß-Jankowski	Michael	17819	Eickedorfer-Straße 16/17, 28215 Bremen
9	Fahrenberg	Christel	15052	Worpsweder Straße 100, 28215 Bremen
10	Janku	Beate	15176	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
11	Krenzer	Hartmut	23248	Theodor-Storm-Straße 19, 28201 Bremen
12	Lambart	Peter	09299	Grünbergstraße 17, 28215 Bremen
13	Liebner	Rudolf	16308	Herbststraße 117, 28215 Bremen
14	Lindemann	Ralf	23209	Ahornweg 1f, 28865 Lilienthal
15	Lübckemann	Rolf	22606	Syker Straße 14a, 27321 Emtinghausen
16	Meißner	Katharina	23748	Worpsweder Str. 102, 28215 Bremen
17	Metzentin	Regine	13801	Borgfelder Straße 80, 28215 Bremen
18	Nagel	Ulrich	24055	Eickedorfer Str. 6, 28215 Bremen
19	Pieper	Günther	09383	Eickedorfer Straße 45, 28215 Bremen
20	Schielke	Günther	15139	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
21	Schulz	Steffen	19323	Eickedorfer Straße 39, 28215 Bremen
22	Sievers	Jürgen	23915	Borgfelder Str. 4, 28215 Bremen
23	Spleet	Norbert	15594	Borgfelder Straße 29, 28215 Bremen
24	Sprute	Petra	13951	Thielenstraße 33, 28215 Bremen
25	Stucke	Holger	18382	Borgfelder Straße 10, 28215 Bremen
26	Wuttke	Manfred	14444	Katrepeler Straße 3, 28215 Bremen
<b>Wahlbezirk II</b>				
1	Behrens	Michael	13418	Kasseler Straße 49, 28215 Bremen
2	Bringmann	Marc	23281	Dresdener Straße 3, 28215 Bremen
3	Gollkowski	Thorsten	13107	Heinrich-Heine-Straße 45, 30173 Hannover
4	Heiler	Friedhelm	12547	Kasseler Straße 74, 28215 Bremen
5	Hendel	Jonas	14932	Heinrich-Böll-Straße 107, 28215 Bremen
6	Hermesch	Brigitte	21672	Kasseler Straße 62, 28215 Bremen
7	Höltke	Simone	20351	Kasseler Straße 47, 28215 Bremen
8	Jettka	Antje	12918	Kasseler Str. 29, 28215 Bremen
9	Kieselhorst	Wilhelm	07774	Dresdener Straße 16, 28215 Bremen
10	Labinsky	Günter	06973	Kasseler Straße 76, 28215 Bremen
11	Liebner	Stefan	22594	Kasseler Str. 29, 28215 Bremen
12	Mawick	Christiane	15469	Heinrich-Böll-Straße 69, 28215 Bremen
13	Meyer	Annette	13105	Kissinger Straße 27, 28215 Bremen
14	Piaskowski	Gottfried	24058	Anne-Frank-Str. 19, 28215 Bremen
15	Rank	Annika	20247	Kissinger Straße 50, 28215 Bremen
16	Ruppenthal	Horst	08644	Halberstädter Straße 24, 28215 Bremen
17	Schoppe	Heiner	11556	Halberstädter Straße 49, 28215 Bremen
18	von Salzen	Karlheinz	06574	Kasseler Straße 31, 28215 Bremen
<b>Wahlbezirk III</b>				
1	Behrens	Annegret	10690	Saarburger Straße 47, 28309 Bremen
2	Heitzhausen	Gerold	08584	Fischbacher Straße 8, 28309 Bremen
3	Kathmann	Hans-Hermann	20769	Rockwinkeler Heerstraße 111h, 28355 Bremen
4	Kattner	Uwe	14670	Ludwig-Roselius-Allee 114, 28329 Bremen
5	Leichauer	Claus-Dieter	12418	Sulzbacher Straße 93, 28309 Bremen
6	Roseland-Bauer	Inga	15935	Schwalbacher Straße 23, 28309 Bremen
7	Sauer	Dominic	22295	Achterdiek 100b, 28355 Bremen
8	Wilke	Uwe-Dieter	22367	Wilhelm-Wolters-Straße 84, 28309 Bremen
9	Witten	Ina	20217	Parkstraße 84, 28209 Bremen
<b>Wahlbezirk IV</b>				
1	Czuckowitz	Günter	11888	Otto-Finsch-Straße 99, 28217 Bremen
2	Dirkmann	Hans Jürgen	10032	Breitenbachhof 20, 28239 Bremen
3	Grabowski	Heinrich	07445	Breitenbachhof 17, 28239 Bremen
4	Liske	Harry	08932	Breitenbachhof 12, 28239 Bremen
5	Reincke	Günther	08823	Thorner Straße 30, 28237 Bremen
6	Reusche	Dietrich	12356	Am-Gut-Walle 15, 28219 Bremen
7	Schumacher	Heiko	17750	Maschkuhlen 22, 28759 Bremen
8	Szwalkiewicz	Bernd	15931	Striekenkamp 1, 28777 Bremen
9	Toraman	Remzi Savas	23441	Breitenbachhof 10, 28239 Bremen



## **NACHRUF**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 64 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser Vertreter Herr

### **Hermann Kramer**

welcher im Alter von 72 Jahren verstarb. 1971 trat er der Genossenschaft bei.

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

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.



**BERICHT DES  
VORSTANDES  
über das  
Geschäftsjahr  
2011**

---

## Lagebericht 2011

### Lagebericht über das 118. Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verläuft seit der Finanzkrise wieder wesentlich günstiger. Die wirtschaftlichen Rahmendaten haben sich 2011 deutlich verbessert. Die Konjunkturbelebung hat sich ebenfalls positiv auf den Arbeitsmarkt in der Bundesrepublik ausgewirkt. Durch die Finanzkrise war der Wachstumsprozess der bremischen Wirtschaft unterbrochen, hat sich aber 2011 wieder fortgesetzt. Die Arbeitslosenquote ist auch in Bremen leicht rückläufig.

Bundesweit steht die Wohnungswirtschaft vor drei großen Herausforderungen: den demografischen Wandel in den Wohnungsbeständen durch bauliche Anpassungen, ein nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Steigerung der Energieeffizienz und die Integration sich weiter ausdifferenzierender gesellschaftlicher Gruppen zu fördern.

Derzeit besteht in der Stadt Bremen ein leicht angespannter Wohnungsmarkt. Bis zum Jahr 2025 wird sich der Nachfrageüberhang weiter verstärken. Dies ist – neben einem leichten Haushaltswachstum – vor allem auf das niedrige Neubauvolumen zurückzuführen. Bei unveränderter Entwicklung wird sich der Wohnungsmarkt über das Jahr 2025 hinaus weiter anspannen.

Für die Espabau gilt nach wie vor: Wohnqualität und Wohnzufriedenheit unserer Mieter und Mitglieder haben oberste Priorität.

Dementsprechend war der Geschäftsverlauf der Espabau im Geschäftsjahr 2011 durch Kontinuität und Nachhaltigkeit geprägt. Unser Ziel, den Wohnungsbestand kontinuierlich weiterzuentwickeln, ist auch 2011 konsequent fortgeführt worden.

In 2011 hat die Espabau wiederum die stattliche Summe von Tsd. € 9.057,2 in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert.

Der Jahresüberschuss hat sich 2011 positiv entwickelt. Das Jahresergebnis konnte insbesondere durch den weiteren Leerstandsabbau und die Sollmietensteigerungen verbessert werden. Grundrissanpassungen und die Bestandsoptimierung durch Dachgeschossausbauten stehen weiter im Focus der Genossenschaft.

In den Geschäftsjahren 2012 und 2013 ist der Dachgeschossausbau am Utbremer Ring und in der Kasseler Straße mit insgesamt 34 neuen Wohnungen geplant. In der Borgfelder Straße 14–16 ist der Abriss eines Gebäudes und der Neubau von 12 altengerechten Wohnungen geplant. Im Bauträgergeschäft hat sich die Genossenschaft auch 2011 nicht betätigt. Allerdings wurden einige Restobjekte im Weidedamm 3, die vermietet waren, von den Mietern auf Grund der günstigen Zinskonditionen in 2011 und 2012 erworben.

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Genossenschaft zwei Objekte angekauft. Ein Mehrfamilienhaus in der Hastedter Heerstraße 182–188 mit 18 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, sowie ein Mehrfamilienhaus in der Lesumer Heerstraße 83–87 mit 5 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit.

---

Die Gästewohnungen der Genossenschaft erfreuten sich auch 2011 einer sehr zufriedenstellenden Auslastung. Seit 2011 besteht eine Kooperation mit einer Genossenschaft in Waren an der Müritz.

Der Spareinlagenbestand bewegt sich auf gleichbleibendem Niveau. Zum Jahresende betrug das Volumen Tsd. € 88.282,9. Dies ist ein geringfügiger Rückgang um Tsd. € 51,4. Der aktuelle Finanz- und Wirtschaftsplan für die kommenden Jahre weist kontinuierlich zufriedenstellende Ergebnisse aus.

Die Beteiligung der Espabau an der PBG (Projektgesellschaft Borgfeld GmbH) und der PGS (Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH) führten in 2011 zu Ausschüttungen von Tsd. € 215,6. Auch in den kommenden Jahren sind zufriedenstellende Ergebnisse zu erwarten.

Für das gute Ergebnis im Jahre 2011 bedankt sich der Vorstand bei allen Organen der Genossenschaft und insbesondere bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sowie beim Betriebsrat der ESPABAU.



Borgfelder Str. 14–16 vor dem Abriss 2012

Foto: Kunstfotografie Schreyer



---

## Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2011

- 3.137 Wohnungen
- 2 Wohnheime
- 660 Garagen
- 66 gewerbliche Räume
- 7 eigengenutzte Einheiten

umfaßte, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

- |                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Zugang         | 18 Wohnungen mit              |
| durch Ankauf:  | 3 gewerbliche Räume und       |
|                | 6 Garagen                     |
|                | Hastedter Heerstr. 83–87      |
|                | im Stadtteil Bremen-Hastedt   |
|                | 4 Wohnungen mit               |
|                | 1 gewerblichen Raum und       |
|                | 4 Garagen                     |
|                | Lesumer Heerstr. 83–87        |
|                | im Stadtteil Bremen-Burglesum |
| Abgang         | 1 Eigentumswohnung mit        |
| durch Verkauf: | 1 Garage                      |
|                | Bürgerwohlsweg 69             |
|                | im Stadtteil Bremen-Findorff  |
|                | 1 Eigentumswohnung            |
|                | Gustav-Heinemann-Str. 34      |
|                | im Stadtteil Bremen-Findorff  |



Borgfelder Str. 4–12 nach der Modernisierung 2012

Foto: Kunstfotografie Schreyer

Die **Vermietung** zeigt eine positive Entwicklung der Leerstände. Bei den Wohnungen vermindert sich der Leerstand von 117 auf 94 (Stichtag 31.12.); die Erlösschmälerungen wirkten sich um insgesamt Tsd. € 95,5 positiv bei den Umsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr aus. Zusätzlich erhöhte sich das Grundmietensoll um Tsd. € 500,4. Die Fluktuation vermindert sich von 274 auf 214 Mietwohnungswechsel im Berichtsjahr. Die Erträge aus den Aufwendungszuschüssen reduzierten sich weiter um Tsd. € 1,3.

Für **Modernisierungen** wurden im Jahr 2011 Tsd. € **6.024,3** (Vorjahr Tsd. € **4.312,2**) 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	2.598,8	2.370,3	430,2	456,6	3.029,0	2.826,9
Wertverbesserung	264,5	214,2	16,7	18,8	281,2	233,0
Summe Aufwand	2.863,3	2.584,5	446,9	475,4	3.310,2	3.059,9
Modernisierungen	5.664,9	4.001,4	82,1	67,1	5.747,0	4.068,5
<b>Investitionen insgesamt</b>	<b>8.528,2</b>	<b>6.585,9</b>	<b>529,0</b>	<b>542,5</b>	<b>9.057,2</b>	<b>7.128,4</b>

**Fertiggestellt** wurde in diesem Jahr keine Neubaumaßnahme.

Derzeit gibt es konkret eine **Neubaumaßnahme** für 2012:

- Borgfelder Str. 14/16, Neubau von 12 altengerechten Wohnungen

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 2011, einschließlich Tsd. € 10.881,1 anderer Kundeneinlagen, eine Einlagenminderung um Tsd. € 51,4 auf Tsd. € 88.282,9.

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

Vermögen	31.12.2011		31.12.2010	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	120.977,7	80,3	116.587,2	77,7
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	841,8	0,6	814,7	0,5
kurzfristig	28.832,8	19,1	32.694,8	21,8
Rechnungsabgrenzung	27,0	0,0	30,8	0,0
Gesamtvermögen	150.679,3	100,0	150.127,5	100,0

Kapital	31.12.2011		31.12.2010	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	20.106,5	13,3	18.422,2	12,3
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	162,7	0,1	173,6	0,1
kurzfristig	337,4	0,2	231,4	0,2
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	105.573,6	70,1	107.047,1	71,3
kurzfristig	24.389,6	16,2	24.155,6	16,0
Rechnungsabgrenzung	109,5	0,1	97,6	0,1
Gesamtkapital	150.679,3	100,0	150.127,5	100,0

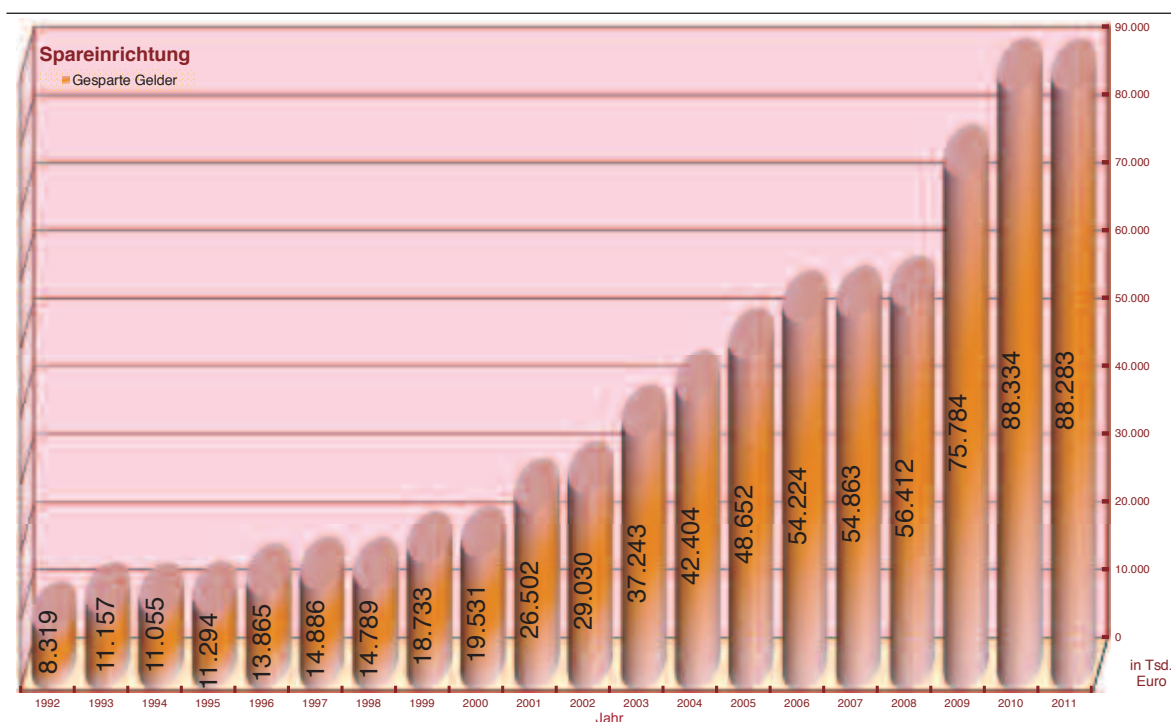


Diagramm: Entwicklung der Sparenrichtung.

---

Vom Anlagevermögen entfallen 92,8 % auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 50,0 % die Grundstücke ohne Bauten. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 81,7 % beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 69,8 % Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 62,3 % auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 66,9 %. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 72,4 % vertreten, die auch den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 19,4 %.

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.



Innenhofgestaltung 2011 Timmersloher/Herbst-/Katrepeler Straße

Foto: Kunstfotografie Schreyer

<b>Kapitalflußrechnung</b> Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<b>Jahresüberschuß</b> .....		1094,2		492,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens .....	2.835,8		2.657,6	
Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten .....	0,0		0,0	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten .....	1,2		1,2	
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen .....	-10,9		20,7	
Veränderung der Rentenverpflichtung .....	2,2		7,7	
Zuschreibungen .....	0,0	2.828,3	0,0	2.687,2
<b>A Cashflow nach DVFA/SG*</b> .....		3.922,5		3.179,7
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen .....	106,1		41,5	
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen (Saldo) .....	-196,0		0,0	
Veränderungen der Grundstücke des Umlaufvermögens .....	0,0		0,0	
Veränderungen der sonstigen Aktiva .....	-1.229,6		-5.166,6	
Veränderungen der sonstigen Passiva .....	255,2	-1.064,3	79,3	-5.045,8
<b>B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b> .....		2.858,2		-1.866,1
Planmäßige Tilgungen .....		-1.401,5		-1.443,6
<b>C Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b> .....		1.456,7		-3.309,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens .....		764,0		0,0
Auszahlungen für Investitionen in – immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens .....		-10,4		0,0
– das Sachanlagevermögen .....		-7.784,0		-5.983,6
– das Finanzanlagevermögen .....		0,0		-99,0
<b>D Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b> .....		-7.030,4		-6.082,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen .....		0,0		0,0
Darlehensrückzahlungen .....		-32,0		-3.340,1
Veränderung aus der Spareinrichtung .....		-51,4		12.550,6
Veränderung der Geschäftsguthaben .....		781,4		354,2
Auszahlung der Dividenden .....		-191,4		-187,5
<b>E Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b> .....		506,6		9.377,2
<b>F Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (C+D+E)</b> .....		-5.067,1		-15,1
<b>G Finanzmittelbestand am</b>				
Anfang des Jahres .....		11.518,8		11.533,9
Ende des Jahres .....		6.451,7		11.518,8
*) DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanz-Analyse/Schmalenbach-Gesellschaft				

<b>Betriebsergebnis-Rechnung</b>	2011 Tsd. €	2010 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung .....	17.257,0	16.600,8	656,2
Verkauf von Grundstücken .....	0,0	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit .....	5,2	5,2	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen .....	83,8	75,7	8,1
Bestandsveränderungen .....	-43,9	156,4	-200,3
Andere aktivierte Eigenleistungen .....	359,4	310,7	48,7
<b>Gesamtleistung</b> .....	<b>17.661,5</b>	<b>17.148,8</b>	<b>512,7</b>
Sonstige Betriebserträge .....	428,5	254,6	173,9
<b>Betriebsleistung</b> .....	<b>18.090,0</b>	<b>17.403,4</b>	<b>686,6</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen .....	-6.661,8	-6.505,5	-156,3
Personalaufwand .....	-2.674,8	-2.709,1	34,3
Abschreibungen .....	-2.756,6	-2.657,6	-99,0
Sonstige Betriebsaufwendungen .....	-1.328,6	-1.299,2	-29,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	-1.463,7	-1.659,4	195,7
Sonstige Steuern .....	-585,7	-578,5	-7,2
<b>Betriebsergebnis</b> .....	<b>2.618,8</b>	<b>1.994,1</b>	<b>624,7</b>
<b>Finanzergebnis</b> .....	<b>-1.534,4</b>	<b>-1.753,6</b>	<b>219,2</b>
<b>Operatives Ergebnis</b> .....	<b>1.084,4</b>	<b>240,5</b>	<b>843,9</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b> .....	<b>105,2</b>	<b>328,4</b>	<b>-223,2</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b> .....	<b>1.189,6</b>	<b>568,9</b>	<b>620,7</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag .....	-95,4	-76,4	-19,0
<b>Jahresüberschüsse</b> .....	<b>1.094,2</b>	<b>492,5</b>	<b>601,7</b>

Die Gesamtleistung wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung getragen. Positiv hat sich die Erhöhung der Sollmiete um rd. Tsd. € 500,4 bei gleichzeitiger Verminderung der Erlösschmälerungen um rd. Tsd. € 95,5 ausgewirkt. Ebenso hat die Vermietung der Gästewohnungen die Umsatzerlöse mit rd. Tsd. € 5,2 positiv beeinflusst. Die leicht verminderten Aufwendungs-zuschüsse (Tsd. € 1,3) belasteten die Umsatzerlöse. In der Berechnung der Gesamtleistung wirkte sich die Abrechnung der höheren Betriebskosten in den Umsatzerlösen mit rd. Tsd. € 77,3 positiv aus. Die Eigenleistungen haben sich wegen des gestiegenen Modernisierungsvolumens erhöht.

Die erhöhten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, erhöhten Abschreibungen und sonstige Betriebsaufwendungen belasten das Betriebsergebnis; gegenläufig haben sich die Verminderungen bei den Personalaufwendungen und Zinsaufwendungen ausgewirkt. Zusammen mit den sonstigen Betriebserträgen konnte das Betriebsergebnis um Tsd. € 545,5 gesteigert werden. Das nochmals 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. € 77,0 positiv auf das Finanzergebnis aus. Zusätzlich wurde bei den Beteiligungen Gewinne von Tsd. € 215,6 ausgeschüttet.

Das neutrale Ergebnis ist in 2011 insbesondere durch die Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 215,2), die um Tsd. € 174,9 gesunken sind und den Erträgen aus früheren Jahren (Tsd. € 57,9), die um Tsd. € 48,4 gesunken sind, sowie den Erträgen aus Anlageverkäufen (Tsd. € 196,0), die im Vorjahr nicht vorhanden waren, beeinflusst. Ferner belasten die Verluste beim Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 144,6), die um Tsd. € 106,1 gestiegen sind, das neutrale Ergebnis. 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.

Aus der langfristigen Planungsrechnung wird im Jahre 2012 mit einem Jahresüberschuß von Tsd. € 1.603 und für das darauffolgende Jahr mit einem Jahresüberschuß von Tsd. € 1.105 gerechnet.



## Nachtragsbericht

Im März 2012 hat die Genossenschaft einen Lebensmittelmarkt in Findorff erworben, bei dem die Möglichkeit besteht, ihn umzubauen und um 850 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erweitern.

## 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 interne Revision wird durch einen externen Dienstleister durchgeführt. Die jährliche Innenrevision erfolgt gemäß einem mehrjährigen Revisionsplan. Auf Grund dieser Planung unterliegen alle wesentlichen Prüfungsfelder mindestens einmal einer externen Begutachtung. Über den Innenrevisionsbericht werden Vorstand und Aufsichtsrat über die Prüfungsergebnisse informiert.

Auf Grund der im Lagebericht geschilderten Situation rechnet die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren mit steigenden Mieterlösen.

Liquiditätsrisiken sind aktuell, mittel- und langfristig nicht zu erwarten. Auch das Risiko einiger Großanlagen im SpARBereich ist durch die Beleihungsreserven der Genossenschaft gedeckt.

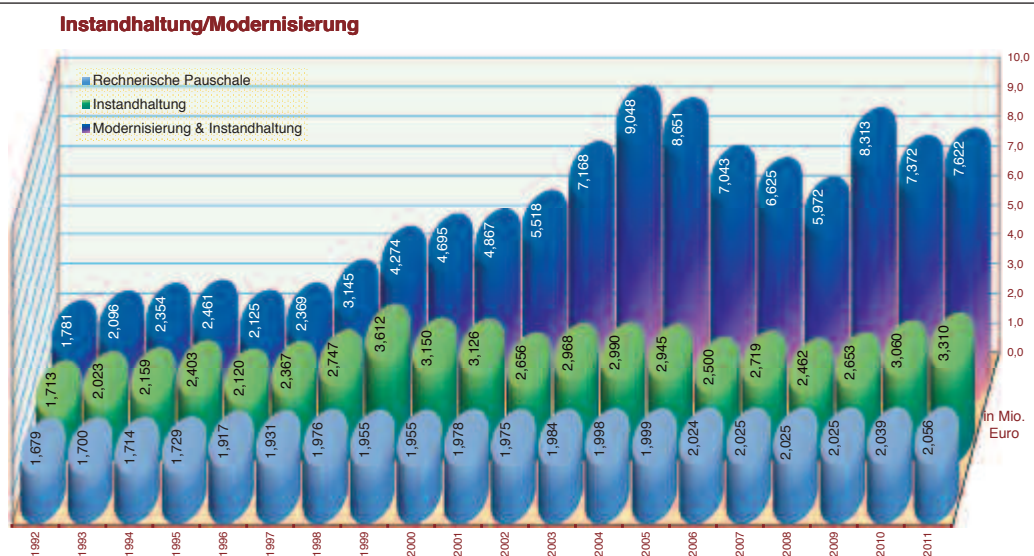


Diagramm: Entwicklung der Kosten für Instandhaltung, Wertverbesserung und aktivierte Modernisierung

---

### **Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)**

Zur Sicherung der Vermarktungsfähigkeit bleiben die Investitionen in unseren Wohnungsbestand von wesentlicher Bedeutung. Dadurch rechnen wir auch in den kommenden Jahren mit einer positiven Entwicklung der Genossenschaft.

Auch die Beteiligungen der Genossenschaft an der PBG und der PGS werden durch die prognostizierten Ergebnisse zu der Ertragskraft und der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft beitragen.

Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 rechnen wir mit Jahresüberschüssen von rd. 1 Mio. Euro.

Bremen, 30. März 2012

### **ESPABAU**

Eisenbahn Spar- und Bauverein  
Bremen eG

Der Vorstand



Herbststraße 122–124 nach der Modernisierung 2011

Foto: Kunstfotografie Schreyer





**ANHANG  
für das  
Geschäftsjahr  
2011**



**JAHRESABSCHLUSS  
für das  
Geschäftsjahr  
2011  
BILANZ  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG**

## Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>A ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	83.181,44		127.588,91
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	83.181,44	21.420,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	112.236.868,59		107.464.302,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.397.024,34		7.425.210,26
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93		212.152,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	386.521,13		449.825,85
5. Technische Anlagen und Maschinen	103.550,66		106.214,73
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.752,26		182.603,11
7. Bauvorbereitungskosten	245.752,71	120.772.622,62	161.319,05
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	121.103,37		435.728,37
2. Andere Finanzanlagen	802,00	121.905,37	802,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		120.977.709,43	116.587.167,82
<b>B UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	420.953,16		420.953,16
2. Bauvorbereitungskosten	223.323,59		223.323,59
3. Unfertige Leistungen	3.997.902,54		4.041.772,96
4. Andere Vorräte	552.801,47	5.194.980,76	425.536,89
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	240.384,82		201.662,27
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	158.000,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.796,69
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.701,83		2.058,58
5. Sonstige Vermögensgegenstände	519.873,14	921.959,79	433.037,80
<b>III. Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		17.105.959,02	16.238.599,03
<b>IV. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.451.704,44	11.518.791,88
<b>C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	18.869,68		20.108,67
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.146,12	27.015,80	10.674,29
<b>BILANZSUMME</b>		<u>150.679.329,24</u>	<u>150.127.483,63</u>
<b>Bilanzvermerk: Treuhandvermögen</b>			€ 54.990,26

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	164.418,24		217.931,44
2. der verbleibenden Mitglieder	5.959.834,66		5.125.210,36
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.367,38	6.125.620,28	1.040,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		€ 5.094,36 (Vorjahr € 2.323,76)	
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.046.000,00		1.936.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres eingestellt		€ 110.000,00 (Vorjahr € 49.300,00)	
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	5.475.700,00	12.521.700,00	5.475.700,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	474.949,64		223.137,53
2. Jahresüberschuß	1.094.226,55		492.462,47
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	110.000,00	1.459.176,19	49.300,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		20.106.496,47	18.422.181,80
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	223.556,35		131.061,08
2. Sonstige Rückstellungen	276.549,13	500.105,48	273.927,17
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.308.070,80		23.321.621,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.683.065,06		13.019.538,68
3. Spareinlagen	77.401.790,34		77.263.508,54
4. Andere Kundeneinlagen	10.881.130,71		11.070.794,51
5. Erhaltene Anzahlungen	4.736.083,42		4.652.917,72
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.603,19		109.884,92
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.110.256,26		1.273.823,56
8. Sonstige Verbindlichkeiten	708.260,98	129.963.260,76	490.613,67
- davon aus Steuern		€ 550.403,69 (Vorjahr € 336.547,25)	
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		€ 5.996,92 (Vorjahr € 3.865,31)	
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		109.466,53	97.610,67
<b>BILANZSUMME</b>		<u>150.679.329,24</u>	<u>150.127.483,63</u>
<b>Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten</b>			€ 54.990,26

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.245.844,99		16.567.622,16
b) aus Betreuungstätigkeit	5.153,76		5.153,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.754,87	17.334.753,62	75.721,86
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.041.772,96		3.885.382,55
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.997.902,54	43.870,42	4.041.772,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		359.446,54	310.727,65
4. Sonstige betriebliche Erträge		940.148,27	770.376,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	6.604.294,83		6.446.771,93
b) für Verkaufsgrundstücke	217,82		444,53
c) für andere Lieferungen und Leistungen	57.324,74	6.661.837,39	58.234,37
<b>ROHERGEBNIS</b>		11.928.640,62	11.380.541,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.086.694,56		2.089.246,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	588.152,61	2.674.847,17	619.892,12
- davon für die Altersversorgung		€ 239.552,52 (Vorjahr € 254.537,21)	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.835.765,51	2.657.600,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.477.186,42	1.346.757,88
9. Erträge aus Beteiligungen	215.625,00		281.250,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	45,12		45,12
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	595.098,02	810.768,14	518.074,48
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	164.962,10		106.788,03
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.808.774,95	3.973.737,05	4.212.452,89
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.777.872,61	1.147.173,23
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	95.370,55		76.355,50
16. Sonstige Steuern	588.275,51	683.646,06	578.355,26
<b>17. Jahresüberschuß</b>		1.094.226,55	492.462,47
18. Gewinnvortrag		474.949,64	223.137,53
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen		110.000,00	49.300,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<u>1.459.176,19</u>	<u>666.300,00</u>

---

## **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).

## **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. € 281,2 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdauer- methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei gewerblichen Objekten von 25 Jahren, zwei Parkdecks mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren, Garagen in reinen Garagenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren 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. Technische Maschinen und Anlagen werden entsprechend der steuerlich geltenden amtlichen Abschreibungstabelle abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mittels Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der amtlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben, Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten zwischen € 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. € 6,6 auf Tsd. € 6,9 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 461,2 auf Tsd. € 488,3 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von Tsd. € 11,5 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 31.12.2011 bewertet.

## **Geldbeschaffungskosten**

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

## **Latente Steuern**

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

## **Rückstellungen**

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen sind mit 5,50% abgezinst.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Erfüllungsbetrag (Rückzahlungsbetrag) passiviert. Eine Rentenzahlungsverpflichtung (€ 383.296,68) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 4,93% 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	240.384,82	100.787,29	76.403,78
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	158.000,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.701,83	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	519.873,14	0,00	0,00
Gesamtbetrag	921.959,79	100.787,29	76.403,78

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 16,40 (Vorjahr € 21.648,23) ausgewiesen.

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

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlußkosten	175.500,00
Urlaubsüberhänge	51.628,00

Bei einem Abzinsungssatz von 5,14% sind für Verpflichtungen in Höhe von € 341.362,00 aus der vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Altersversorgung, die an betriebliche Überschüsse gebunden ist, keine Rückstellungen gebildet.

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

## Entwicklung

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres	
		€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	566.808,75	10.353,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	21.420,00	0,00	0,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	588.228,75	10.353,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	158.329.628,34	7.375.867,44	342.042,70
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.913.595,32	141.913,89	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	449.825,85	0,00	63.304,72
5. Technische Anlagen und Maschinen	166.399,23	5.620,39	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.951.613,10	78.338,08	34.628,22
7. Bauvorbereitungskosten	161.319,05	182.234,87	61.240,46
<b>Summe Sachanlagen</b>	171.184.533,82	7.783.974,67	501.216,10
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	435.728,37	0,00	314.625,00
2. Andere Finanzanlagen	802,00	0,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	436.530,37	0,00	314.625,00
<b>Summe des Anlagevermögens</b>	172.209.292,94	7.794.327,67	815.841,10

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr	
		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.308.070,80	1.209.494,60	1.177.984,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.683.065,06	376.571,54	341.077,75
Erhaltene Anzahlungen	4.736.083,42	4.736.083,42	4.652.917,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.603,19	132.777,24	108.111,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.110.256,26	1.110.256,26	1.271.212,61
Sonstige Verbindlichkeiten	708.260,98	571.692,13	355.596,02
<b>Gesamtbeträge</b>	41.680.339,71	8.136.875,19	7.906.899,91
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten	15.747.874,20		
b) von mehr als drei Monaten	<u>61.653.916,14</u>		
	77.401.790,34		
Andere Kundeneinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten	3.457.319,01		
b) von mehr als drei Monaten	<u>7.423.811,70</u>		
	10.881.130,71		
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>	129.963.260,76		

## des Anlagevermögens:

Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwerte am 31.12.2010 €
21.420,00	0,00	0,00	515.400,31	76.180,47	83.181,44
0,00	21.420,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21.420,00	21.420,00	0,00	515.400,31	76.180,47	83.181,44
26.863,47	0,00	0,00	53.153.447,96	2.440.074,10	112.236.868,59
9.697,28	0,00	0,00	2.668.182,15	179.797,09	7.397.024,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.152,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	386.521,13
0,00	0,00	0,00	68.468,96	8.284,46	103.550,66
0,00	0,00	0,00	1.804.570,70	70.188,93	190.752,26
0,00	36.560,75	0,00	0,00	61.240,46	245.752,71
36.560,75	36.560,75	0,00	57.694.669,77	2.759.585,04	120.772.622,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.103,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.905,37
57.980,75	57.980,75	0,00	58.210.070,08	2.835.765,51	120.977.709,43

## 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 €
4.475.952,67	16.622.623,53	22.308.070,80
1.685.783,88	10.620.709,64	12.683.065,06
0,00	0,00	0,00
1.825,95	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
136.568,85	0,00	0,00
6.300.131,35	27.243.333,17	34.991.135,86

## 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	515,0	511,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuernachzahlungen	10,2	-2,9
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	6,5 -39,7	0,2 -11,3

## D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen mit Tsd. € 432 aus der Beteiligungsverpflichtung zum Ankauf und Erschließen von Grundstücken, deren wirtschaftliche Inanspruchnahme aber eher unwahrscheinlich ist.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	295.152,76
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	675.000,00
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	18	5
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter des Regiebetriebes, Hauswarte etc.	10	11
Gesamtzahl der Beschäftigten	31	16
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2011	4	

Mitgliederbewegung 2011	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	5.963	19.798
Zugänge	335	3.933
Abgänge	244	765
Endbestand	6.054	22.966

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 834.624,30 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. Gollkowsky, 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 Freistellungsauftrag 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 2011	204.623,61
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	24.300,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.230.252,58
Bilanzgewinn 2011	1.459.176,19

Bremen, 30. März 2012

**ESPABAU**  
Eisenbahn Spar- und Bauverein  
Bremen eG  
Der Vorstand



**BESTÄTIGUNGS-  
VERMERK DES  
ABSCHLUSS-  
PRÜFERS ZUM  
JAHRES-  
ABSCHLUSS 2011**

---

## **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 31.12.2011 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 14.06.2012

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

Viemann  
Wirtschaftsprüfer

Günther  
Wirtschaftsprüfer



**BERICHT  
DES  
AUF SICHTSRATES**

---

---

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011 in 11 eigenen Sitzungen und 11 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie einer außerordentlichen gemeinsamen Sitzung (als Prüfungsgespräch) mit den Herren Prüfern des Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen, seine Verpflichtungen nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung des Vorstandes bei der Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen, erfüllt.

Die vom Vorstand vorgetragene Berichte über die Geschäftspolitik und grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz- und Investitionsplanung sowie die Überwachung des Risikomanagements) waren umfassend. Alle relevanten Geschäftsvorgänge wurden nach ausführlicher Diskussion, soweit notwendig, je nach Zuständigkeit beschlossen.

Die im Geschäftsjahr tätigen Prüfungsausschüsse Verwaltung und Technik sind an insgesamt 29 Prüfungstagen, jeweils getrennt nach Zuständigkeit, tätig gewesen.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 2 der Satzung

1. der Genosse Jens Freier
2. der Genosse Eckhardt Gollkowski
3. der Genosse Manfred Trimmel

aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl wird empfohlen.

Die erforderliche Konstituierende Sitzung fand zeitnah und fristgerecht nach der Vertreterversammlung 2011 statt.

Der vom Vorstand fristgerecht vorgelegte Lagebericht, der Jahresabschluss zum 31.12.2011 sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und beraten.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht, dem Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu.

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete gute Arbeit.

Gleichermaßen spricht der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung seinen Dank für die konstruktive Mitarbeit aus.

Bremen, 25. April 2012

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](mailto:mail@espabau.de)  
[www.espabau.de](http://www.espabau.de)**

**Gründungsjahr 1893  
Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen 39 GnR 326**