

ESPABAU

Geschäftsbericht 2012



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
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 bis 12.03.2013)

Freier, Jens
(Vorsitzender ab 12.03.2013)

Behrens, Thomas

Bohlmann, Dirk

Groß, Brigitte

Jettka, Uwe-Hubertus

Kaminski, Andrea

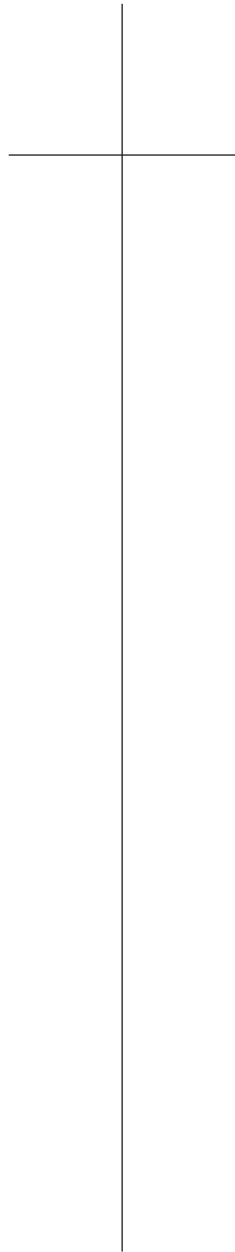
Kieselhorst-Rank, Heide
(Schriftführerin)

Trimmel, Manfred
(stellv. Vorsitzender)

Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt –

(Stand 29.03.2012)

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Mitgl.- Nr.	Anschrift
Wahlbezirk I				
1	Baumann	Axel	13013	Braunlager Straße 32, 28844 Weyhe
2	Baumann	Helmut	7767	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	Uwe	12686	Fürther Straße 88, 28215 Bremen
7	Döring	Torben	20676	Julius-Bruhns-Str. 2, 28329 Bremen
8	Fahrenberg	Christel	15052	Worpsweder Straße 100, 28215 Bremen
9	Janku	Beate	15176	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
10	Krenzer	Hartmut	23248	Theodor-Storm-Straße 19, 28201 Bremen
11	Lambart	Peter	9299	Grünbergstraße 17, 28215 Bremen
12	Liebner	Rudolf	16308	Herbststraße 117, 28215 Bremen
13	Lindemann	Ralf	23209	Ahornweg 1f, 28865 Lilienthal
14	Lübkeermann	Rolf	22606	Syker Straße 14a, 37321 Emtinghausen
15	Meißner	Katharina	23748	Worpsweder Str. 102, 28215 Bremen
16	Metzentin	Regine	13801	Borgfelder Straße 80, 28215 Bremen
17	Nagel	Ulrich	24055	Eickedorfer Str. 6, 28215 Bremen
18	Pieper	Günther	9383	Eickedorfer Straße 45, 28215 Bremen
19	Dr. Preiß-Jankowski	Michael	17819	Eickedorfer Straße 16/17, 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 Str. 10, 28215 Bremen
26	Wuttke	Manfred	14444	Katrepeler Straße 3, 28215 Bremen
Wahlbezirk II				
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	7774	Dresdener Straße 16, 28215 Bremen
10	Labinsky	Günter	6973	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-Maresch	Annika	20247	Aschaffenburg Str. 37, 28215 Bremen
16	Ruppenthal	Horst	8644	Halberstädter Straße 24, 28215 Bremen
17	Schoppe	Heiner	11556	Halberstädter Straße 49, 28215 Bremen
18	von Salzen	Karlheinz	6574	Kasseler Straße 31, 28215 Bremen
Wahlbezirk III				
1	Behrens	Annegret	10690	Saarburger Straße 47, 28309 Bremen
2	Heitzhausen	Gerold	8584	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	22367	Wilhelm-Wolters-Straße 84, 28309 Bremen
9	Witten	Ina	20217	Parkstraße 84, 28309 Bremen
Wahlbezirk IV				
1	Czuckowitz	Günter	11888	Otto-Finsch-Str. 99, 28217 Bremen
2	Dirkmann	Hans Jürgen	10032	Breitenbachhof 20, 28239 Bremen
3	Grabowski	Heinrich	7445	Breitenbachhof 17, 28239 Bremen
4	Liske	Harry	8932	Breitenbachhof 12, 28239 Bremen
5	Reincke	Günther	8823	Thorner Straße 30, 28237 Bremen
6	Reusche	Dietrich	12356	Am Gut Walle 15, 28219 Bremen
7	Schumacher	Heiko	17750	Maschkühlen 22, 28759 Bremen
8	Szwalkiewicz	Bernd	15931	Striekenkamp 1, 28777 Bremen
9	Toraman	Remzi Savas	23441	Eickedorfer Str. 40, 28215 Bremen



NACHRUF

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 55 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser Mitglied Frau

Erna Cyris

welche im Alter von 96 Jahren verstarb.

Allen 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
2012**

Lagebericht 2012

Lagebericht über das 119. Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

Das Jahr 2012 begann mit einem negativen Paukenschlag. Neben der Ungewissheit, ob das griechische Entschuldungsprogramm tatsächlich zustande kommen würde, sorgten die massiven Kursverfälle an den europäischen Rentenmärkten und der damit verbundene ebenfalls drastische Zinsanstieg für die europäischen Schuldnerstaaten bereits für große Unruhe.

Das entschlossene Einschreiten der Europäischen Zentralbank (EZB) im Zusammenwirken mit dem abgeschlossenen Fiskalpakt hat eine deutliche Entspannung der krisenhaften Situation gebracht. Damit ist allerdings nicht gewährleistet, dass die europäische Schuldenkrise endgültig vorbei ist.

Die deutsche Wirtschaft hat - in den Zeiten der Krise - begünstigt durch extrem niedrige Zinsen und durch den niedrigen Eurokurs in unglaublich starker Weise an Fahrt aufgenommen. Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft haben sich nicht geändert. Bauliche Anpassungen der Wohnungsbestände an den demografischen Wandel, nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz und Steigerung der Energieeffizienz und die Integration weiter ausdifferenzierender gesellschaftlicher Gruppen zählen zu den Aufgaben der kommenden Jahre.

Der Wohnungsmarkt in Bremen ist derzeit angespannt. Seit einigen Jahren hat ein Trend zur Rückwanderung in die Stadt eingesetzt. Ältere Einwohner bevorzugen die bessere Infrastruktur der Stadt. Dieser Urbanisierungsprozess und die gestiegene Zahl von Single-Haushalten führen zu erhöhter Nachfrage nach Wohnraum.

Der Senat der Hansestadt Bremen hat mit der Wohnungswirtschaft ein Bündnis für Wohnen angestrebt, mit dem Ziel, bis 2020 14.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, von denen 25 % mit sozial verträglichen Mieten von bis zu € 6,50 zur Verfügung stehen sollen.

Wir glauben, dass der Wohnungsmarkt in Bremen über das Jahr 2025 angespannt bleiben wird.

Für die ESPABAU bleibt Wohnqualität und Wohnzufriedenheit unserer Mieter das oberste Ziel.

Auch 2012 hat die ESPABAU ihren Wohnungsbestand durch Modernisierung und Instandhaltung kontinuierlich weiterentwickelt.

Im Jahr 2012 wurden wiederum auf hohem Niveau Tsd. € 9.637,2 in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert.

Der Jahresüberschuss hat auch 2012 eine positive Entwicklung genommen.

Das Jahresergebnis ist positiv beeinflusst durch weiteren Leerstandsabbau und Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Positiv ausgewirkt haben sich auch die Ankäufe in 2011 der Objekte Hastedter Heerstraße 182–188 sowie des Mehrfamilienhauses in der Lesumer Heerstraße 83–87.

In 2012 wurde aus Renditegesichtspunkten eine Gaststätte mit einer Wohnung in Oberneuland und ein Gewerbeobjekt in der Hemmstraße 157 (Comet-Markt) erworben.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde mit der Modernisierung und dem Dachgeschossausbau Utbremer Ring/Innsbrucker Straße begonnen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für den Mai 2013 geplant und wird die Ertragskraft der Genossenschaft weiter stärken.

Die Gästewohnungen der Genossenschaft erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit und einer erfreulichen Auslastung.

Der Spareinlagenbestand der Genossenschaft verzeichnet weiter Zuwachs und hat inzwischen einen Bestand von Tsd. € 93.073,7 erreicht.

Der Finanz- und Wirtschaftsplan der Genossenschaft weist für die kommenden Jahre zufriedenstellende Ergebnisse aus.

Die Gesellschaftsanteile an der PBG (Projektgesellschaft Borgfeld GmbH) und der PGS (Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH) haben sich weiter positiv entwickelt. Im Berichtsjahr wurden Tsd. € 251 als Gewinn ausgeschüttet.

Für das gute Jahresergebnis 2012 bedankt sich der Vorstand bei allen Organen der Genossenschaft, bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat der ESPABAU.

An dieser Stelle gilt ein besonderer Dank dem Aufsichtsratsvorsitzenden, der nach 32 Jahren ehrenamtlicher Tätigkeit im Juni 2013 wegen Erreichen der Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat ausscheidet.



Borgfelder Str. 14/16: Neubau von 12 altengerechten Wohnungen

Foto: Kunstfotografie Schreyer

Geschäftsverlauf und Lage der Genossenschaft

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2012

- 3.131 Wohnungen
- 2 Wohnheime
- 658 Garagen
- 71 gewerbliche Räume
- 7 eigengenutzte Einheiten

umfaßte, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

- | | |
|--------------------------|---|
| Zugang
durch Ankauf: | 4 gewerbliche Räume
Hemmstraße 157
im Stadtteil Bremen-Findorff |
| | 1 gewerblicher Raum
Oberneulander Landstraße 165
im Stadtteil Bremen-Oberneuland |
| | 5 Wohnungen durch Aufstockung
Borgfelder Straße 4–12
im Stadtteil Bremen-Findorff |
| Abgang
durch Verkauf: | 1 Reihenhaus mit
1 Garage
Bürgerwohlsweg 92
im Stadtteil Bremen-Findorff |
| | 1 Reihenhaus mit
1 Garage
Bürgerwohlsweg 133
im Stadtteil Bremen-Findorff |
| | 1 Wohnhaus
Rudolf-Alexander-Schröder-Str. 110
im Stadtteil Bremen-Findorff |
| | 8 Wohnungen durch Abriss
Borgfelder Straße 14/16
im Stadtteil Bremen Findorff |



Innsbrucker Straße 37–39: Energetische Gebäudemodernisierung mit Dachgeschoßausbau Foto: Kunstfotografie Schreyer

Die **Vermietung** zeigt eine positive Entwicklung der Leerstände. Bei den Wohnungen vermindert sich der Leerstand von 94 auf 37 (Stichtag 31.12.); die Erlösschmälerungen wirkten sich um insgesamt Tsd. € 214,9 positiv bei den Umsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr aus. Zusätzlich stieg das Grundmietensoll um Tsd. € 385,0. Die Fluktuation erhöhte sich von 214 auf 255 Mietwohnungswechsel im Berichtsjahr. Die Erträge aus den Aufwendungszuschüssen erhöhten sich durch die verbesserte Vermietungssituation um Tsd. € 47,8.

Für **Modernisierungen** wurden im Jahr 2012 Tsd. € **6.613,6** (Vorjahr Tsd. € **6.024,3**) inkl. Verwaltungskosten als Herstellungsaufwand im Vermietungsbestand und zusätzlich für die Neubaumaßnahme Tsd. € **1.471,9** 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	2.666,0	2.598,8	430,2	430,2	3.096,2	3.029,0
Wertverbesserung	236,8	264,5	7,8	16,7	244,6	281,2
Summe Aufwand	2.902,8	2.863,3	438,0	446,9	3.340,8	3.310,2
Modernisierungen	6.219,5	5.664,9	76,9	82,1	6.296,4	5.747,0
Investitionen insgesamt	9.122,3	8.528,2	514,9	529,0	9.637,2	9.057,2

Fertiggestellt wurde in diesem Jahr keine Neubaumaßnahme.

Mit folgender **Neubaumaßnahme** wurde in 2012 begonnen:

- Borgfelder Str. 14/16 Neubau von 12 altengerechten Wohnungen, die im Mai 2013 bezugsfertig sein werden.

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 2012, einschließlich Tsd. € **11.655,1** anderer Kundeneinlagen, eine Einlagenerhöhung um Tsd. € **4.790,8** auf Tsd. € **93.073,7**.

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

Vermögen	31.12.2012		31.12.2011	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	128.919,4	82,0	120.977,7	80,3
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	855,9	0,5	841,8	0,6
kurzfristig	27.494,2	17,5	28.832,8	19,1
Rechnungsabgrenzung	31,0	0,0	27,0	0,0
Gesamtvermögen	157.300,5	100,0	150.679,3	100,0

Kapital	31.12.2012		31.12.2011	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	22.604,4	14,4	20.106,5	13,3
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	196,2	0,1	162,7	0,1
kurzfristig	394,6	0,3	337,4	0,2
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	108.035,5	68,7	105.573,6	70,1
kurzfristig	25.981,5	16,4	24.389,6	16,2
Rechnungsabgrenzung	88,3	0,1	109,5	0,1
Gesamtkapital	157.300,5	100,0	150.679,3	100,0

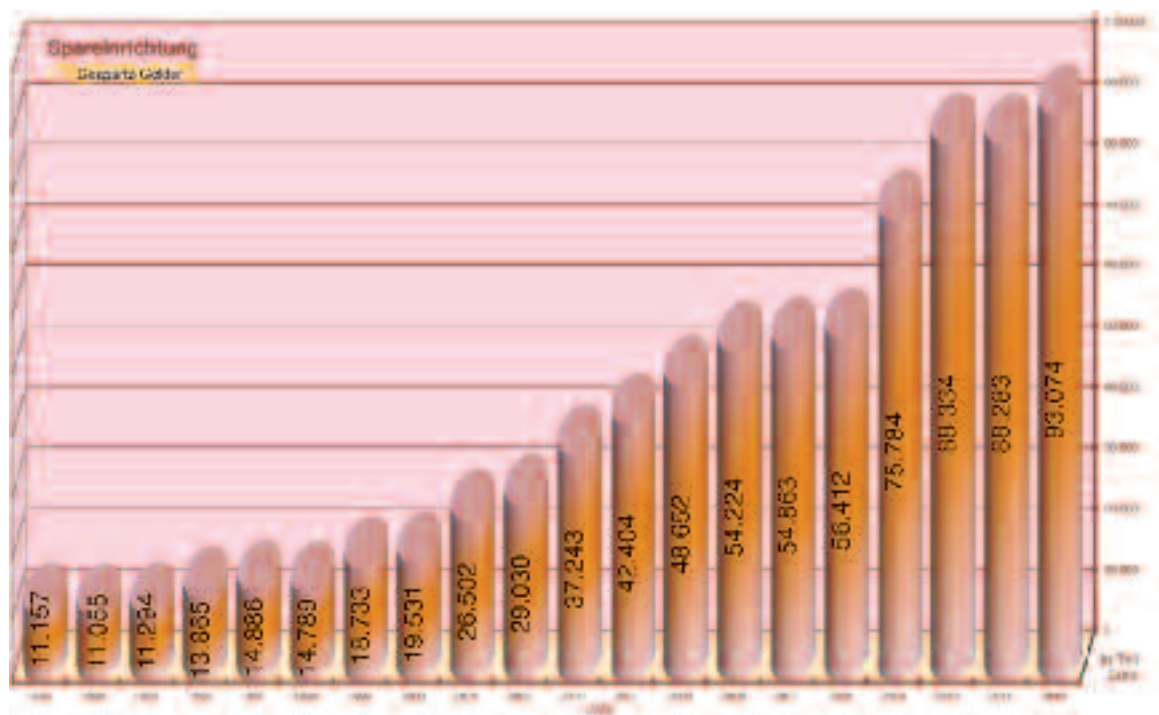


Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung.

Vom Anlagevermögen entfallen 89,8 % auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 49,2 % die Grundstücke ohne Bauten. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 79,5 % beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 56,8 % Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 56,3 % auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 68,9 %. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 71,7 % vertreten, die auch den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 19,5 %.

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.



Lesumer Heerstraße 83–87: Ankauf eines Mehrfamilienhauses

Foto: Kunstfotografie Schreyer

Kapitalflußrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuß		1.828,2		1094,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.922,8		2.835,8	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	33,5		-10,9	
Veränderung der Rentenverpflichtung	8,9	2.966,4	2,2	2.828,3
A Cashflow nach DVFA/SG*		4.794,6		3.922,5
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	57,1		106,1	
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen (Saldo)	-98,7		-196,0	
Veränderungen der sonstigen Aktiva	228,0		-1.229,6	
Veränderungen der sonstigen Passiva	615,1	801,5	255,2	-1.064,3
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		5.596,1		2.858,2
Planmäßige Tilgungen		-1.382,2		-1.401,5
C Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		4.213,9		1.456,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		643,5		764,0
Auszahlungen für Investitionen in				
– immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens		-4,1		-10,4
– das Sachanlagevermögen		-11.405,1		-7.784,0
D Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-10.765,7		-7.030,4
Darlehensrückzahlungen		0,0		-32,0
Veränderung aus der Spareinrichtung		4.790,8		-51,4
Veränderung der Geschäftsguthaben		874,3		781,4
Auszahlung der Dividenden		-204,6		-191,4
E Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		5.460,5		506,6
F Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (C+D+E)		-1.091,3		-5.067,1
G Finanzmittelbestand am				
Anfang des Jahres		6.451,7		11.518,8
Ende des Jahres		5.360,4		6.451,7
*) DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanz-Analyse/Schmalenbach-Gesellschaft				

Betriebsergebnis-Rechnung	2012 Tsd. €	2011 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	17.948,3	17.257,0	691,3
Betreuungstätigkeit	5,2	5,2	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	88,5	83,8	4,7
Bestandsveränderungen	510,3	-43,9	554,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	419,1	359,4	59,7
Gesamtleistung	18.971,4	17.661,5	1.309,9
Sonstige Betriebserträge	527,2	428,5	98,7
Betriebsleistung	19.498,6	18.090,0	1.408,6
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.235,6	-6.661,8	-573,8
Personalaufwand	-2.829,3	-2.674,8	-154,5
Abschreibungen	-2.922,8	-2.756,6	-166,2
Sonstige Betriebsaufwendungen	-1.457,4	-1.328,6	-128,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.412,7	-1.463,7	51,0
Sonstige Steuern	-597,6	-585,9	-11,7
Betriebsergebnis	3.043,2	2.618,6	424,6
Finanzergebnis	-1.474,9	-1.534,4	59,5
Operatives Ergebnis	1.568,3	1.084,2	484,1
Neutrales Ergebnis	366,6	105,4	261,2
Ergebnis vor Steuern	1.934,9	1.189,6	745,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-106,7	-95,4	-11,3
Jahresüberschüsse	1.828,2	1.094,2	734,0

Die Gesamtleistung wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung getragen. Positiv hat sich die Erhöhung der Sollmiete um rd. Tsd. € 388,7 bei gleichzeitiger Verminderung der Erlösschmälerungen um rd. Tsd. € 214,9 ausgewirkt. Die erhöhten Aufwendungszuschüsse (Tsd. € 27,0) tragen ebenfalls zu einer Verbesserung der Umsatzerlöse bei. 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, erhöhte Personalaufwendungen, erhöhten Abschreibungen und sonstige Betriebsaufwendungen belasten das Betriebsergebnis; gegenläufig hat sich die Verminderungen der Zinsaufwendungen ausgewirkt. Zusammen mit den sonstigen Betriebserträgen konnte das Betriebsergebnis um Tsd. € 424,6 gesteigert werden.

Das nochmals verbesserte Finanzergebnis ergibt sich aus den gesunkenen Zinsaufwendungen aufgrund der geringeren Verzinsung der Spar- und anderen Kundeneinlagen trotz eines gestiegenen Bestandes und den niedrigeren Dauerschuldzinsen. Die schwächeren Zinserträge aus Wertpapieren und Festgeldern wirken sich mit Tsd. € 59,5 negativ auf das Finanzergebnis aus. Zusätzlich wurden bei den Beteiligungen Gewinne von Tsd. € 251,2 ausgeschüttet.

Das neutrale Ergebnis ist in 2012 insbesondere durch die Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 320,0), die um Tsd. € 104,8 gestiegen sind, und den Erträgen aus früheren Jahren (Tsd. € 30,8), die um Tsd. € 39,2 gesunken sind, sowie den Erträgen aus Anlageverkäufen (Tsd. € 98,7), die gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 97,3 gesunken sind, beeinflusst. Ferner belasten die Verluste beim Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 84,7), die jedoch um Tsd. € 80,3 gesunken 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 2013 mit einem Jahresüberschuß von Tsd. € 1.320 und für das darauf folgende Jahr mit einem Jahresüberschuß von Tsd. € 1.031 gerechnet.

Nachtragsbericht

Im März 2012 hat die Genossenschaft einen Lebensmittelmarkt in Findorff erworben, bei dem die Möglichkeit besteht, ihn umzubauen und um 850 m² Nutzfläche zu erweitern. Die Planung des Umbaus hat bereits begonnen, der Baubeginn ist für 2014 vorgesehen.

Risikobericht

Risiken, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind für die ESPABAU gegenwärtig nicht erkennbar.

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.

Um die sich aus der Geschäftstätigkeit ergebenden Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und zu steuern, ist das Risikomanagementsystem wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Interne Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsysteme ermöglichen eine frühzeitige und ganzheitliche Identifikation von Chancen und Risiken.

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.

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

Voraussichtliche Entwicklung (Prognosebericht)

Die ESPABAU hat die Herausforderungen in Form des zunehmenden Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs durch anspruchsvollere Mieter und steigende Gebäudeanforderungen frühzeitig erkannt und kontinuierlich in den letzten Jahren in den Wohnungsbestand investiert. Bestandssicherung und Bestandsanpassungen bilden die Grundlage für eine weiterhin erfolgreiche Vermietung und positive Entwicklung der Genossenschaft.

Aus den Beteiligungen der ESPABAU an der PBG und der PGS werden 2013 weitere Ausschüttungen erwartet. Für die PGS erfolgte bereits in Februar 2013 eine Ausschüttung von Tsd. € 117. Wir gehen davon aus, dass sich die Beteiligungen auch in Zukunft positiv entwickeln.

Für die kommenden Geschäftsjahre bis 2015 rechnet die ESPABAU mit Jahresüberschüssen im Bereich von rd. 1 Mio. Euro.

Bremen, 30. März 2013

ESPABAU

Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand



Findorffstraße/Eickedorfer Straße: Erweiterung Restaurant Maharani (ehem. Zum Minister) Foto: Kunstfotografie Schreyer



**JAHRESABSCHLUSS
für das
Geschäftsjahr
2012
BILANZ
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	35.306,01		83.181,44
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	115.796.170,05		112.236.868,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.276.292,23		7.397.024,34
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93		212.152,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	386.521,13		386.521,13
5. Technische Anlagen und Maschinen	159.773,79		103.550,66
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	296.180,94		190.752,26
7. Anlagen in Bau	1.546.557,53		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	88.483,52	128.762.132,12	245.752,71
			120.772.622,62
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	121.103,37		121.103,37
2. Andere Finanzanlagen	802,00	121.905,37	802,00
			121.905,37
Anlagevermögen insgesamt		128.919.343,50	120.977.709,43
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	4.527.967,18		3.997.902,54
4. Andere Vorräte	608.854,23	5.781.098,16	552.801,47
			5.194.980,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	244.378,34		240.384,82
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		158.000,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.725,22		3.701,83
5. Sonstige Vermögensgegenstände	455.353,74	704.457,30	519.873,14
			921.959,79
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		16.504.103,13	17.105.959,02
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.360.415,54	6.451.704,44
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	17.630,69		18.869,68
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.426,65	31.057,34	8.146,12
			27.015,80
BILANZSUMME		<u>157.300.474,97</u>	<u>150.679.329,24</u>
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen		€ 53.219,94	

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.957.974,47		17.245.844,99
b) aus Betreuungstätigkeit	5.153,76		5.153,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	88.512,22	18.051.640,45	83.754,87
			17.334.753,62
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.017.641,15		4.041.772,96
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.527.967,18	510.326,03	3.997.902,54
			43.870,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		419.117,22	359.446,54
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.003.728,88	940.148,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	7.171.269,55		6.604.294,83
b) für Verkaufsgrundstücke	1.323,86		217,82
c) für andere Lieferungen und Leistungen	62.989,08	7.235.582,49	57.324,74
			6.661.837,39
ROHERGEBNIS		12.749.230,09	11.928.640,62
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.250.694,78		2.086.694,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	578.590,70	2.829.285,48	588.152,61
– davon für die Altersversorgung		€ 192.056,60 (Vorjahr € 239.552,52)	2.674.847,17
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.922.820,27	2.835.765,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.492.435,05	1.477.186,42
9. Erträge aus Beteiligungen	251.250,00		215.625,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	45,12		45,12
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	535.585,18	786.880,30	595.098,02
			810.768,14
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	84.659,31		164.962,10
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.674.476,66	3.759.135,97	3.808.774,95
			3.973.737,05
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.532.433,62	1.777.872,61
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	106.680,58		95.370,55
16. Sonstige Steuern	597.567,94	704.248,52	588.275,51
			683.646,06
17. Jahresüberschuß		1.828.185,10	1.094.226,55
18. Gewinnvortrag		1.230.252,58	474.949,64
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		190.000,00	110.000,00
BILANZGEWINN		<u>2.868.437,68</u>	<u>1.459.176,19</u>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	189.265,00		164.418,24
2. der verbleibenden Mitglieder	6.808.101,47		5.959.834,66
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.600,00	6.999.966,47	1.367,38
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		€ 3.815,93 (Vorjahr € 5.094,36)	6.125.620,28
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.236.000,00		2.046.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres eingestellt		€ 190.000,00 (Vorjahr € 110.000,00)	
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.500.000,00	12.736.000,00	5.475.700,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt		€ 24.300,00 (Vorjahr € 0,00)	12.521.700,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.230.252,58		474.949,64
2. Jahresüberschuß	1.828.185,10		1.094.226,55
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	190.000,00	2.868.437,68	110.000,00
			1.459.176,19
Eigenkapital insgesamt		22.604.404,15	20.106.496,47
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	286.657,96		223.556,35
2. Sonstige Rückstellungen	304.095,92	590.753,88	276.549,13
			500.105,48
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.280.825,84		22.308.070,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.336.951,27		12.683.065,06
3. Spareinlagen	81.418.632,07		77.401.790,34
4. Andere Kundeneinlagen	11.655.092,04		10.881.130,71
5. Erhaltene Anzahlungen	5.075.371,88		4.736.083,42
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.713,79		134.603,19
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.600.652,62		1.110.256,26
8. Sonstige Verbindlichkeiten	506.735,92	134.016.975,43	708.260,98
			129.963.260,76
– davon aus Steuern		€ 345.809,14 (Vorjahr € 550.403,69)	
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		€ 6.810,01 (Vorjahr € 5.996,92)	
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		88.341,51	109.466,53
BILANZSUMME		<u>157.300.474,97</u>	<u>150.679.329,24</u>
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten		€ 53.219,94	



**ANHANG
für das
Geschäftsjahr
2012**

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. € 244,6 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdauer- und 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 im Aufwand erfaßt.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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

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

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

Unter Berücksichtigung aller Risiken ist für die Forderungen aus Vermietung die Pauschalwertberichtigung von Tsd. € 6,9 auf Tsd. € 7,2 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 488,3 auf Tsd. € 554,9 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen Tsd. € 7,2 aktivisch abgesetzt.

Die Wertpapiere sind teils zu den Anschaffungskosten, teils zu unter den Anschaffungskosten liegenden Kurswerten bewertet.

Geldbeschaffungskosten

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

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 (€ 392.154,43) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 4,80% 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	244.378,34	116.570,91	100.787,29
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.725,22	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	455.353,74	0,00	0,00
Gesamtbetrag	704.457,30	116.570,91	100.787,29

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 1.630,05 (Vorjahr € 16,40) ausgewiesen.

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

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlußkosten	193.000,00
Urlaubsüberhänge	55.307,62

Bei einem Abzinsungssatz von 5,04% sind für Verpflichtungen in Höhe von € 329.852,00 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 des Geschäftsjahres	
		€	Abgänge €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	598.581,75	4.141,20	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	598.581,75	4.141,20	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	165.390.316,55	6.562.422,71	733.762,93
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.065.206,49	3.078.590,15	10.767,48
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	386.521,13	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	172.019,62	65.100,04	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.995.322,96	173.411,20	23.827,28
7. Anlagen im Bau	0,00	1.471.927,66	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	245.752,71	53.620,59	0,00
Summe Sachanlagen	178.467.292,39	11.405.072,35	768.357,69
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	121.103,37	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	802,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	121.905,37	0,00	0,00
Summe des Anlagevermögens	179.187.779,51	11.409.213,55	768.357,69

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr	
		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.280.825,84	1.305.610,54	1.209.494,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.336.951,27	395.616,65	376.571,54
Erhaltene Anzahlungen	5.075.371,88	5.075.371,88	4.736.083,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.713,79	140.834,06	132.777,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.600.652,62	1.600.652,62	1.110.256,26
Sonstige Verbindlichkeiten	506.735,92	367.681,04	571.692,13
Gesamtbeträge	40.943.251,32	8.885.766,79	8.136.875,19
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten	16.796.367,91		
b) von mehr als drei Monaten	<u>64.622.264,16</u>		
	81.418.632,07		
Andere Kundeneinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten	3.651.761,58		
b) von mehr als drei Monaten	<u>8.003.330,46</u>		
	11.655.092,04		
Summe der Verbindlichkeiten	134.016.975,43		

des Anlagevermögens:

Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwerte am 31.12.2012 €
0,00	0,00	0,00	567.416,94	52.016,63	35.306,01
0,00	0,00	0,00	567.416,94	52.016,63	35.306,01
136.259,91	0,00	0,00	55.559.066,19	2.598.418,46	115.796.170,05
0,00	0,00	0,00	2.856.736,93	195.525,75	10.276.292,23
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	77.345,87	8.876,91	159.773,79
0,00	0,00	0,00	1.848.725,94	67.982,52	296.180,94
74.629,87	0,00	0,00	0,00	0,00	1.546.557,53
0,00	210.889,78	0,00	0,00	0,00	88.483,52
210.889,78	210.889,78	0,00	60.341.874,93	2.870.803,64	128.762.132,12
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
210.889,78	210.889,78	0,00	60.909.291,87	2.922.820,27	128.919.343,50

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 €
4.906.676,70	15.068.538,60	21.280.825,84
1.770.660,13	10.170.674,49	12.336.951,27
0,00	0,00	0,00
1.879,73	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
139.054,88	0,00	0,00
6.818.271,44	25.239.213,09	33.617.777,11

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	511,0	482,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	-2,9	1,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	0,2 -11,3	10,9 -1,2

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen mit Tsd. € 270 aus der Abwicklung begonnener Neubauten in der Borgfelder Str. 14/16.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	339.319,91
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	393.750,00
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	6
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter des Regiebetriebes, Hauswarte etc.	12	11
Gesamtzahl der Beschäftigten	33	17
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2012	5	

Mitgliederbewegung 2012	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	6.054	22.966
Zugänge	412	4.144
Abgänge	253	884
Endbestand	6.213	26.226

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 848.266,81 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 bis 12.03.2013)
2. Freier, Jens (Vorsitzender ab 12.03.2013)
3. Behrens, Thomas
4. Bohlmann, Dirk
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 2012	238.133,39
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	1.000.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.630.304,29
Bilanzgewinn 2012	2.868.437,68

Bremen, 30. März 2013

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand



**BESTÄTIGUNGS-
VERMERK DES
ABSCHLUSS-
PRÜFERS ZUM
JAHRES-
ABSCHLUSS 2012**

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 31.12.2012 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 24.05.2013

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer



**BERICHT
DES
AUF SICHTSRATES**

Bericht des Aufsichtsrates

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit ist der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum zu 11 ordentlichen Sitzungen und zu 11 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammengekommen.

Außerdem fand eine außerordentliche gemeinsame Sitzung mit den Verantwortlichen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen statt, in der das Ergebnis der Abschlussprüfung ausführlich diskutiert wurde.

Der Aufsichtsrat hat sich während der gemeinsamen Sitzungen über die aktuelle Situation und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft vom Vorstand informieren lassen. Er hat gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft beraten und nach Gesetz und Satzung wurden notwendige Beschlüsse, jeweils getrennt, getätigt.

Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten und Aufgaben nachgekommen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war konstruktiv und ergebnisorientiert.

Des Weiteren haben die Prüfungsausschüsse

- a) Verwaltungsausschuss
- b) Technischer Ausschuss

in weiteren 26 Sitzungen Prüf- und Kontrolltätigkeiten für den Aufsichtsrat durchgeführt.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 3 der Satzung

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

aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl wird empfohlen.

Zusätzlich scheiden durch Erreichen der Altersgrenze

1. der Genosse Eckhardt Gollkowski
2. der Genosse Uwe-Hubertus Jettka

aus dem Aufsichtsrat aus.

Der dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht sowie die Verwendung des Bilanzgewinnes wurden eingehend geprüft, diskutiert und im Ergebnis zugestimmt.

Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat ebenfalls die Zustimmung.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsleitung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Bremen, 08. Mai 2013

Der Aufsichtsrat
Jens Freier
Vorsitzender



ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG

**Sitz der Genossenschaft:
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**