ESPABAU

Geschäftsbericht
2013

ESPABAU

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)
bis 27.06.2013

Freier, Jens
(Vorsitzender ab 12.03.2013)

Behrens, Thomas

Bohlmann, Dirk

Groß, Brigitte

Jettka, Antje
ab 27.06.2013

Jettka, Uwe-Hubertus
bis 27.06.2013

Kaminski, Andrea

Kieselhorst-Rank, Heide
(Schriftführerin)

Sauer, Dominic
ab 27.06.2013

Trimmel, Manfred
(stellv. Vorsitzender)

Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt –

(Stand 31.03.2014)

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	Kissinger Straße 4, 28215 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	Lübkemann	Rolf	22606	Syker Straße 14a, 27321 Emtinghausen
15	Meißner	Katharina	23748	Worpsweder Straße 102, 28215 Bremen
16	Metzentin	Regine	13801	Borgfelder Straße 80, 28215 Bremen
17	Nagel	Ulrich	24055	Eickedorfer Straße 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	Achter de Beeke 6, 28844 Weyhe
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
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	Grützmacher	Egbert	10963	Marbacher Weg 14, 28215 Bremen
5	Heiler	Friedhelm	12547	Kasseler Straße 74, 28215 Bremen
6	Hendel	Jonas	14932	Heinrich-Böll-Straße 107, 28215 Bremen
7	Hermesch	Brigitte	21672	Kasseler Straße 62, 28215 Bremen
8	Höltke	Simone	20351	Kasseler Straße 47, 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 Straße 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-Straße 19, 28215 Bremen
15	Rank-Maresch	Annika	20247	Aschaffenburger Straße 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	Kröger	Reinhard	14549	Brünsweg 5, 28309 Bremen
6	Leichauer	Claus-Dieter	12418	Sulzbacher Straße 93, 28309 Bremen
7	Roseland-Bauer	Inga	15935	Schwalbacher Straße 23, 28309 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-Straße 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	Maschkuhlen 22, 28759 Bremen
8	Szwalkiewicz	Bernd	15931	Striekenkamp 1, 28777 Bremen
9	Toraman	Remzi Savas	23441	Eickedorfer Straße 40, 28215 Bremen

NACHRUF

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 67 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges Mitglied Herr

Ernst Gotthold

welcher im Alter von 96 Jahren verstarb. Herr Gotthold war 70 Jahre Mitglied unserer Genossenschaft.

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 2013

Lagebericht 2013

Lagebericht über das 120. Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Bremen verfügt über 3.146 eigene Wohnungen, zwei Wohnheime, 658 Garagen, 71 gewerbliche Einheiten und 7 eigengenutzte Einheiten.

Damit hat sich die Zahl der eigenen Wohnungen um fünfzehn erhöht.

In 2015 werden wir planmäßig weitere 20 Wohnungen in Bremen-Findorff fertigstellen und mit dem Neubau von sechs Gewerbeeinheiten beginnen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Nichtmitgliedergeschäfte müssen vom Aufsichtsrat genehmigt werden.

Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist in Bremen unverändert hoch.

Unser Ziel als Genossenschaft ist nicht die Ausrichtung auf kurzfristigen Gewinn, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die möglichst pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsbereich ist angespannt. Die Mieten der Genossenschaft liegen größtenteils unter dem Niveau des Bremer Wohnungsmarktes. Sie wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2013 durchschnittlich 5,24 €/qm.

Nennenswerte Leerstände haben wir nicht zu verzeichnen und sind auch zukünftig nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote liegt mit 10% im Bremer Wohnungsmarkt im Rahmen.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, faßt folgende Tabelle zusammen (Angaben in Tsd. €):

Kennzahl	PLAN	IST	
	2013	2013	2012
Umsatzerlöse Mieten	13.365,0	13.301,7	12.909,0
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.695,0	2.673,3	2.902,8
Zinsaufwendungen	4.163,0	3.732,4	3.674,5
Jahresüberschüsse	1.320,0	1.448,2	1.828,2

Zu den Zinsaufwendungen ist anzumerken, daß bei der Zinsplanung für die Spareinrichtung von deutlich höheren Zinsen ausgegangen wurde um eine Planungssicherheit zu gewährleisten.

Auf der Grundlage unseres langfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanes hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2013 geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich, mit Ausnahme der Zinsen für Spareinlagen und andere Kundeneinlagen, nur geringfügige Abweichungen ergeben. Abweichungen ergeben sich aus dem Buchgewinn des Verkaufs von Bestandsimmobilien.

Der Spareinlagenbestand der Genossenschaft verzeichnet weiter Zuwachs und hat zum 31.12.2013 ein Volumen von Tsd. € 104.057,8 erreicht.

Im Geschäftsjahr 2013 hatte die Genossenschaft wieder in erheblichem Maß in Modernisierung und Instandhaltung investiert. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. € 14,41 m² (Vorjahr 15,89 € m²). Zusätzlich wurden € 10,990 Mio. (Vorjahr € 6,296 Mio.) für aktivierungspflichtige Modernisierungen inkl. der Dachgeschoßausbauten aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierung im Bestand sind weiter rückläufig und werden sich 2014 durch Rückzahlung öffentlicher Darlehen weiter verringern.

Die Gästewohnungen der Genossenschaft erfreuen sich weiter großer Beliebtheit und verzeichnen eine zufriedenstellende Auslastung.

Insgesamt sehen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Modernisierung und Instandhaltung weiterentwickeln und die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortführen.

Utbremer Ring 128–140 nach der Wärmedämmung mit Dachgeschoßausbau Foto: Kunstfotografie Schreyer

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2013

3.146	Wohnungen
2	Wohnheime
658	Garagen
71	gewerbliche Räume
7	eigengenutzte Einheiten

umfaßte, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

Zugang:	10	Wohnungen durch Neubau Borgfelder Str. 14/16 im Stadtteil Bremen-Findorff
	4	Wohnungen durch Dachausbau Utbremer Ring 142–146 im Stadtteil Bremen-Findorff
	2	Wohnungen durch Dachausbau Innsbrucker Str. 37/39 im Stadtteil Bremen-Findorff
Abgang:	1	Wohnung durch Verkauf Bürgerwohlsweg 62 im Stadtteil Bremen-Findorff

Utbremer Ring 146: Innenansicht einer neuen Dachgeschoßwohnung Foto: Kunstfotografie Schreyer

Die **Vermietung** zeigt eine negative Entwicklung der Leerstände. Bei den Wohnungen erhöht sich der Leerstand von 37 auf 64 (Stichtag 31.12.); die Erlösschmälerungen wirkten sich um insgesamt Tsd. € 76,1 negativ bei den Umsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr aus. Die Fluktuation erhöhte sich von 255 auf 310 Mietwohnungswechsel im Berichtsjahr. Der Anstieg erklärt sich u.a. aus den erhöhten Kündigungen zum Jahresende, die auch durch die Inanspruchnahme des Sonderkündigungsrechtes im Zuge der durchgeführten und angekündigten Mieterhöhungen ausgesprochen worden sind. Das Grundmietsoll stieg wegen der Mietanpassungen und der zusätzlichen Wohnungen um Tsd. € 464,0. Die Erträge aus den Aufwendungszuschüssen verminderten sich durch den jährlichen Subventionsabbau um Tsd. € 125,8.

Für **Modernisierungen** wurden im Jahr 2013 Tsd. € **11.390,2** (Vorjahr Tsd. € **6.613,6**) inkl. Verwaltungskosten als Herstellungsaufwand im Vermietungsbestand und zusätzlich für die Neubaumaßnahme Tsd. € **394,9** 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	2.402,3	2.666,0	466,4	430,2	2.868,7	3.096,2
Wertverbesserung	271,0	236,8	14,4	7,8	285,4	244,6
Summe Aufwand	2.673,3	2.902,8	480,8	438,0	3.154,1	3.340,8
Modernisierungen	10.881,4	6.219,5	108,7	76,9	10.990,1	6.296,4
Investitionen insgesamt	**13.554,7**	**9.122,3**	**589,5**	**514,9**	**14.144,2**	**9.637,2**

Fertiggestellt wurde in diesem Jahr eine Neubaumaßnahme.

– Borgfelder Str. 14/16, zehn altengerechte Wohnungen, die im Mai 2013 bezugsfertig wurden.

Begonnen wurde mit keiner **Neubaumaßnahme** in 2013.

In der **Bauvorbereitung** befinden sich zurzeit ein Projekt in Bremen-Nord und ein Um-/Neubau in Findorff mit gewerblichen Räumen; ein konkreter Baubeginn ist derzeit nicht absehbar.

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

Die **Spareinrichtung** verzeichnete im Jahre 2013, einschließlich Tsd. € 11.751,9 anderer Kundeneinlagen, eine Einlagenerhöhung um Tsd. € 10.984,1 auf Tsd. € 104.057,8.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2013		31.12.2012	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	137.401,1	80,9	128.919,4	82,0
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	852,7	0,5	855,9	0,5
kurzfristig	31.501,4	18,6	27.494,2	17,5
Rechnungsabgrenzung	36,8	0,0	31,0	0,0
Gesamtvermögen	169.792,0	100,0	157.300,5	100,0

Kapital	31.12.2013		31.12.2012	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	24.944,0	14,7	22.604,4	14,4
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	229,8	0,1	196,2	0,1
kurzfristig	427,6	0,3	394,6	0,3
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	115.328,8	67,9	108.035,5	68,7
kurzfristig	28.733,5	16,9	25.981,5	16,4
Rechnungsabgrenzung	128,3	0,1	88,3	0,1
Gesamtkapital	169.792,0	100,0	157.300,5	100,0

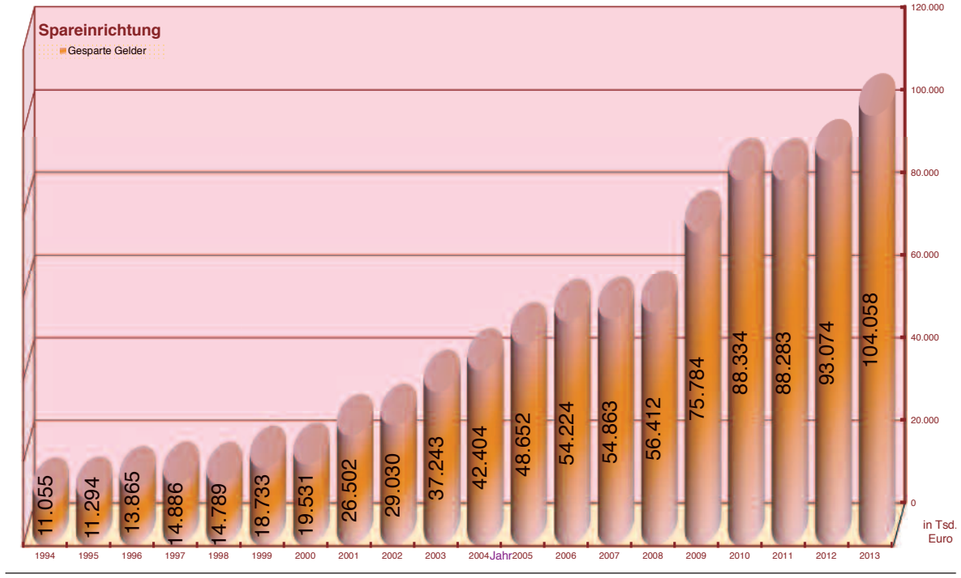

Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung.

Vom Anlagevermögen entfallen 91,5 % auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 49,4 % die Grundstücke ohne Bauten. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 82,0 % beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 44,6 % Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 55,7 % auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spar- und anderen Kundeneinlagen mit 72,2 %. 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 17,8 %.

Finanzlage

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.

Kasseler Str. 64 – 66: Wärmedämmung mit Vollklinker

Foto: Kunstfotografie Schreyer

Kapitalflußrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr Tsd. €	 Tsd. €	Vorjahr Tsd. €	 Tsd. €
Jahresüberschuß		**1.448,2**		**1.828,2**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.190,1		2.922,8	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	33,7		33,5	
Anlageabgang ohne Einzahlung	10,0		0,0	
Veränderung der Rentenverpflichtung	4,2	3.239,2	8,9	2.966,4
A Cashflow nach DVFA/SG*		**4.687,4**		**4.794,6**
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	33,0		57,1	
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen (Saldo)	–37,7		–98,7	
Veränderungen der sonstigen Aktiva	–322,9		228,0	
Veränderungen der sonstigen Passiva	595,2	267,6	615,1	801,5
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		4.955,0		5.596,1
Planmäßige Tilgungen		–1.495,4		–1.382,2
C Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		**3.459,6**		**4.213,9**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		257,0		643,5
Auszahlungen für Investitionen in				
– immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens		–6,5		–4,1
– das Sachanlagevermögen		–11.894,6		–11.405,1
D Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**–11.644,1**		**–10.765,7**
Darlehensrückzahlungen		–2,8		0,0
Veränderung aus der Spareinrichtung		10.984,1		4.790,8
Veränderung der Geschäftsguthaben		1.129,5		874,3
Auszahlung der Dividenden		–238,1		–204,6
E Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**11.872,7**		**5.460,5**
F Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (C+D+E)		**3.688,2**		**–1.091,3**
G Finanzmittelbestand am				
Anfang des Jahres		5.360,4		6.451,7
Ende des Jahres		**9.048,6**		**5.360,4**

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

Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2013 Tsd. €	2012 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	18.671,0	17.948,3	722,7
Betreuungstätigkeit	5,2	5,2	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	66,4	88,5	–22,1
Bestandsveränderungen	34,9	510,3	–475,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	519,4	419,1	100,3
Gesamtleistung	**19.296,9**	**18.971,4**	**325,5**
Sonstige Betriebserträge	487,2	527,2	–40,0
Betriebsleistung	**19.784,1**	**19.498,6**	**285,5**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	–7.057,4	–7.235,6	178,2
Personalaufwand	–2.961,5	–2.829,3	–132,2
Abschreibungen	–3.190,1	–2.922,8	–267,3
Sonstige Betriebsaufwendungen	–1.404,0	–1.457,4	53,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–1.295,2	–1.412,7	117,5
Sonstige Steuern	–600,0	–597,6	–2,4
Betriebsergebnis	**3.275,9**	**3.043,2**	**232,7**
Finanzergebnis	**–1.821,1**	**–1.474,9**	**–346,2**
Operatives Ergebnis	**1.454,8**	**1.568,3**	**–113,5**
Neutrales Ergebnis	**116,5**	**366,6**	**–250,1**
Ergebnis vor Steuern	**1.571,3**	**1.934,9**	**–363,6**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–123,1	–106,7	–16,4
Jahresüberschüsse	**1.448,2**	**1.828,2**	**–380,0**

Die Gesamtleistung wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung getragen. Positiv hat sich die Erhöhung der Sollmiete um rd. Tsd. € 466,2 trotz der Erhöhung der Erlösschmälerungen um rd. Tsd. € 76,1 ausgewirkt. Die Verminderung der Aufwendungszuschüsse (Tsd. € 125,8) belasten ebenfalls die Umsatzerlöse. In der Berechnung der Gesamtleistung wirkte sich die Abrechnung der höheren Betriebskosten in den Umsatzerlösen mit rd. Tsd. € 452,2 positiv aus. Die Eigenleistungen haben sich wegen des gestiegenen Modernisierungsvolumens erhöht.

Die erhöhten Personalaufwendungen, erhöhten Abschreibungen und sonstige Steuern belasten das Betriebsergebnis; gegenläufig hat sich die Verminderung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, der sonstigen Betriebsaufwendungen und der Zinsaufwendungen ausgewirkt. Zusammen mit den sonstigen Betriebserträgen konnte das Betriebsergebnis um Tsd. € 232,8 gesteigert werden.

Das Finanzergebnis ergibt sich aus Zinsaufwendungen aufgrund des gestiegenen Bestandes an Spar- und anderen Kundeneinlagen trotz eines gleichen Zinsniveaus. Die

schwächeren Zinserträge aus Wertpapieren und Festgeldern wirken sich mit Tsd. € 72,6 negativ auf das Finanzergebnis aus. Zusätzlich wurden bei den Beteiligungen Gewinne von Tsd. € 151,0 ausgeschüttet.

Das neutrale Ergebnis ist in 2013 insbesondere durch die Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 205,8), die um Tsd. € 167,2 gesunken sind, und den Erträgen aus früheren Jahren (Tsd. € 46,7), die um Tsd. € 15,9 gestiegen sind, sowie den Erträgen aus Anlageverkäufen (Tsd. € 37,7), die gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 61,0 gesunken sind, beeinflusst. Ferner belasten die Verluste beim Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 134,8), die um Tsd. € 50,1 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.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

Prognose-, Chancen- und 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 Fokus stehen.

Die interne Revision wird durch einen externen Dienstleister durchgeführt. Die jährliche Innenrevision erfolgt gemäß einem mehrjährigen Revisionsplan. Auf Grund dieser Pla-

nung 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.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Genossenschaft für die nächsten beiden Geschäftsjahre mit Jahresüberschüssen im Bereich von rund einer Million Euro.

Maßgeblichen Einfluß auf die Ergebnisentwicklung des Vermietungsbereiches haben die Mieterträge, die durch die bereits vollzogenen Grundmietenanpassungen, sowie durch die Modernisierungsanpassungen weiterhin maßvoll steigen werden. Die Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierung werden durch die Zinsdegression planmäßig sinken. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und vorgenommener Zinsanpassungen durch Forward-Darlehen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Die Instandhaltungsaufwendungen werden sich etwa auf dem gleichen Niveau halten, dabei bleiben die Aufwendungen für Modernisierungen einschließlich der Dachgeschoßausbauten annähernd gleich.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensplanung von Bedeutung sind, faßt folgende Tabelle zusammen (Angaben in Tsd. €). Zu den Zinsaufwendungen ist wieder anzumerken, daß bei der Zinsplanung für die Spareinrichtung von deutlich höheren Zinsen ausgegangen wurde um eine Planungssicherheit zu gewährleisten.

Kennzahl	IST	PLAN 2014	
	2013	2014	2015
Umsatzerlöse Mieten	13.301,7	13.726,0	13.802,0
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.673,3	2.655,0	2.702,0
Zinsaufwendungen	3.732,4	3.757,0	3.928,0
Jahresüberschüsse	1.448,2	1.358,0	949,0

Bremen, 31. März 2014

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2013 BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten		8.614,95	35.306,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	125.778.755,19		115.796.170,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.070.229,93		10.276.292,23
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	140.133,12		159.773,79
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	353.081,02		296.180,94
7. Anlagen in Bau	0,00		1.546.557,53
8. Bauvorbereitungskosten	361.215,79	137.302.089,11	88.483,52
			128.762.132,12
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	89.603,37		121.103,37
2. Andere Finanzanlagen	802,00	90.405,37	802,00
			121.905,37
Anlagevermögen insgesamt		137.401.109,43	128.919.343,50
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	4.562.911,68		4.527.967,18
4. Andere Vorräte	625.546,21	5.832.734,64	608.854,23
			5.781.098,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	284.336,33		244.378,34
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	513,49		4.725,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	394.149,33	678.999,15	455.353,74
			704.457,30
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		16.793.814,21	16.504.103,13
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.048.597,02	5.360.415,54
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	16.391,70		17.630,69
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.391,39	36.783,09	13.426,65
			31.057,34
BILANZSUMME		169.792.037,54	157.300.474,97
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen € 76.080,94			

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	206.327,56		189.265,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.917.148,90		6.808.101,47
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.980,00	8.129.456,46	2.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 2.417,02 (Vorjahr € 3.815,93)			6.999.966,47
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.386.000,00		2.236.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres eingestellt € 150.000,00 (Vorjahr € 190.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.500.000,00	13.886.000,00	5.500.000,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 1.000.000,00 (Vorjahr € 24.300,00)			12.736.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.630.304,29		1.230.252,58
2. Jahresüberschuß	1.448.197,43		1.828.185,10
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	150.000,00	2.928.501,72	190.000,00
			2.868.437,68
Eigenkapital insgesamt		24.943.958,18	22.604.404,15
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	323.277,22		286.657,96
2. Sonstige Rückstellungen	334.150,67	657.427,89	304.095,92
			590.753,88
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.152.798,46		21.280.825,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.969.057,38		12.336.951,27
3. Spareinlagen	92.305.904,27		81.418.632,07
4. Andere Kundeneinlagen	11.751.931,94		11.655.092,04
5. Erhaltene Anzahlungen	5.127.298,59		5.075.371,88
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.811,82		142.713,79
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.063.069,47		1.600.652,62
8. Sonstige Verbindlichkeiten	556.487,78	144.062.359,71	506.735,92
			134.016.975,43
– davon aus Steuern € 386.054,55 (Vorjahr € 345.809,14)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 9.304,70 (Vorjahr € 6.810,01)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		128.291,76	88.341,51
BILANZSUMME		169.792.037,54	157.300.474,97
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten € 76.080,94			

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.675.104,75		17.957.974,47
b) aus Betreuungstätigkeit	5.153,76		5.153,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.416,61	18.746.675,12	88.512,22
			18.051.640,45
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.527.967,18		4.017.641,15
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.562.911,68	34.944,50	4.527.967,18
			510.326,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		519.437,76	419.117,22
4. Sonstige betriebliche Erträge		796.514,94	1.003.728,88
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	7.006.498,36		7.171.269,55
b) für Verkaufsgrundstücke	0,00		1.323,86
c) für andere Lieferungen und Leistungen	50.945,54	7.057.443,90	62.989,08
			7.235.582,49
ROHERGEBNIS		**13.040.128,42**	**12.749.230,09**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.364.407,46		2.250.694,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	597.107,03	2.961.514,49	578.590,70
– davon für die Altersversorgung € 200.300,67 (Vorjahr € 192.056,60)			2.829.285,48
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.190.054,52	2.922.820,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.464.618,89	1.492.435,05
9. Erträge aus Beteiligungen	153.000,00		251.250,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	45,12		45,12
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	462.989,84	616.034,96	535.585,18
			786.880,30
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	134.797,32		84.659,31
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.732.386,19	3.867.183,51	3.674.476,66
			3.759.135,97
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**2.172.791,97**	**2.532.433,62**
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	123.095,29		106.680,58
16. Sonstige Steuern	601.499,25	724.594,54	597.567,94
			704.248,52
17. Jahresüberschuß		**1.448.197,43**	**1.828.185,10**
18. Gewinnvortrag		1.630.304,29	1.230.252,58
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		150.000,00	190.000,00
BILANZGEWINN		**2.928.501,72**	**2.868.437,68**

ANHANG für das Geschäftsjahr 2013

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. € 285,4 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei 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. Ab dem Geschäftsjahr 2013 wird nach umfangreichen energetischen Maßnahmen mit und ohne den Ausbau von Dachgeschoßwohnungen die Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes, wegen der erwarteten längeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer, auf 50 Jahre neu festgelegt. Im Jahre 2013 wirkte sich diese Vorgehensweise im Vergleich zur vierzigjährigen Abschreibung um Tsd. € 99,5 positiv auf das Jahresergebnis und damit auf das Eigenkapital aus. 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. € 7,2 auf Tsd. € 7,5 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 554,9 auf Tsd. € 566,2 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen Tsd. € 7,9 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 (€ 396.333,19) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 4,67 % 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	284.336,33	120.080,92	116.570,91
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	513,49	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	394.149,33	0,00	0,00
Gesamtbetrag	678.999,15	120.080,92	116.570,91

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 3.295,55 (Vorjahr € 1.630,05) ausgewiesen.

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

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlußkosten	201.900,00
Urlaubsüberhänge	67.416,64

Bei einem Abzinsungssatz von 4,880 % sind für Verpflichtungen in Höhe von € 320.424,00 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 des Anlagevermögens:

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (–) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwerte am 31.12.2013 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	602.722,95	6.479,55	81.514,48	0,00	0,00	0,00	519.073,07	33.170,61	8.614,95
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	602.722,95	6.479,55	81.514,48	0,00	0,00	0,00	519.073,07	33.170,61	8.614,95
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke mit Wohnbauten	171.355.236,24	11.082.606,02	217.468,53	1.919.085,07	0,00	0,00	58.360.703,61	2.831.325,47	125.778.755,19
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.133.029,16	18.848,84	0,00	0,00	0,00	0,00	3.081.648,07	224.911,14	10.070.229,93
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.152,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	386.521,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	386.521,13
5. Technische Anlagen und Maschinen	237.119,66	2.250,00	9.955,39	0,00	0,00	0,00	89.281,15	11.935,28	140.133,12
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.144.906,88	145.612,10	141.985,60	0,00	0,00	0,00	1.795.452,36	88.712,02	353.081,02
7. Anlagen im Bau	1.546.557,53	372.527,54	0,00	0,00	1.919.085,07	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	88.483,52	272.732,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	361.215,79
Summe Sachanlagen	189.104.007,05	11.894.576,77	369.409,52	1.919.085,07	1.919.085,07	0,00	63.327.085,19	3.156.883,91	137.302.089,11
III. Finanzanlagen									
1. Beteiligungen	121.103,37	0,00	31.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.603,37
2. Andere Finanzanlagen	802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802,00
Summe Finanzanlagen	121.905,37	0,00	31.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.405,37
Summe des Anlagevermögens	189.828.635,37	11.901.056,32	482.424,00	1.919.085,07	1.919.085,07	0,00	63.846.158,26	3.190.054,52	137.401.109,43

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte:

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren €	davon mit Grundpfandrechten gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.152.798,46	1.323.154,42	1.305.610,54	5.083.694,82	13.745.949,22	20.152.798,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.969.057,38	413.546,15	395.616,65	1.851.496,59	9.704.014,64	11.969.057,38
Erhaltene Anzahlungen	5.127.298,59	5.127.298,59	5.075.371,88	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.811,82	133.876,73	140.834,06	1.935,09	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.063.069,47	2.063.069,47	1.600.652,62	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	556.487,78	417.416,04	367.681,04	139.071,74	0,00	0,00
Gesamtbeträge	40.004.523,50	9.478.361,40	8.885.766,79	7.076.198,24	23.449.963,86	32.121.855,84
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist						
a) von drei Monaten	18.362.319,97					
b) von mehr als drei Monaten	73.943.584,30	92.305.904,27				
Andere Kundeneinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist						
a) von drei Monaten	2.749.176,44					
b) von mehr als drei Monaten	9.002.755,50	11.751.931,94				
Summe der Verbindlichkeiten	144.062.359,71					

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	482,4	302,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	1,0	0,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	10,9	5,9
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	–1,2	–1,7

D. Sonstige Angaben

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

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	383.461,37
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	17	8
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter des Regiebetriebes, Hauswarte etc.	12	11
Gesamtzahl der Beschäftigten	32	19
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2013	5	

Mitgliederbewegung 2013	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	6.213	26.226
Zugänge	486	5.226
Abgänge	297	950
Endbestand	6.402	30.502

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 1.109.047,43 erhöht.

Die Geschäftsanteile sind nicht mit Haftsummen verbunden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

1. Eisinger, Manfred
2. Dr. jur. Meyer-Blanken, Dierk

Mitglieder des Aufsichtsrates:

1. Gollkowski, Eckhardt (Vorsitzender bis 12.03.2013) – bis 27.06.2013
2. Freier, Jens (Vorsitzender ab 12.03.2013)
3. Behrens, Thomas
4. Bohlmann, Dirk
5. Groß, Brigitte
6. Jettka, Antje – ab 27.06.2013
7. Jettka, Uwe-Hubertus – bis 27.06.2013
8. Kaminski, Andrea
9. Kieselhorst-Rank, Heide
10. Sauer, Dominic – ab 27.06.2013
11. 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 2013	272.251,26
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	1.000.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.656.250,46
Bilanzgewinn 2013	2.928.501,72

Bremen, 31. März 2014

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES ABSCHLUSS-PRÜFERS ZUM JAHRES-ABSCHLUSS 2013

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 31.12.2013 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 03.06.2014

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung die Geschäftsführung des Vorstands laufend überwacht.

Im Berichtszeitraum 2013 ist der Aufsichtsrat zu 11 ordentlichen Sitzungen und zu 10 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammengekommen.

Zusätzlich fand eine gemeinsame Sitzung mit den Herren des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen statt.

Die Informationen und Erkenntnisse der Prüfungsausschüsse,

a) Wirtschaft und Finanzen
b) Technischer Ausschuss

die in weiteren 35 Sitzungen ihre Aufgaben wahrgenommen haben, sowie die mündlichen und schriftlichen Berichte des Vorstandes wurden eingehend diskutiert.

Der Vorstand kam seiner Unterrichtungspflicht in vollem Umfang nach.

Sich nach Gesetz und Satzung ergebende Beschlüsse wurden getrennt getätigt.

Der Aufsichtsrat hat seine Verpflichtung nach dem Genossenschaftsgesetz und Satzung, den Vorstand zu beraten und zu überwachen, erfüllt.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 3 der Satzung

1. die Genossin Antje Jettka
2. der Genosse Thomas Behrens
3. der Genosse Dirk Bohlmann

aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl wird empfohlen.

Der Lagebericht, die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich des Anhangs für das Geschäftsjahr 2013 wurden ausführlich besprochen.

Der Aufsichtsrat hat dem Jahresabschluss seine Zustimmung erteilt.

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

Dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat seinen Dank für die kooperative und gute Zusammenarbeit aus.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern der Vertreterversammlung für das entgegengebrachte Vertrauen und das Engagement für die Genossenschaft.

Bremen, 30. April 2014

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