ESPABAU

Geschäftsbericht
2015

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

Freier, Jens
(Vorsitzender)

Behrens, Thomas

Bohlmann, Dirk

Groß, Brigitte

Jettka, Antje

Kaminski, Andrea

Kieselhorst-Rank, Heide
(Schriftführerin)

Sauer, Dominic

Trimmel, Manfred
(stellv. Vorsitzender)

Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt –

(Stand 12.04.2016)

vor der Vertreterwahl 2016

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 Str. 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	Kuhweidedamm 13, 28277 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 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	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 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	Kröger	Reinhard	14549	Brünsweg 5, 28309 Bremen
6	Roseland-Bauer	Inga	15935	Schwalbacher Straße 23, 28309 Bremen
7	Tölke	Claus-Dieter	12418	Plattenheide 19, 28207 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	Giersdorfer Str. 14, 28307 Bremen
2	Dirkmann	Hans Jürgen	10032	Leipziger Str. 21, 28215 Bremen
3	Grabowski	Heinrich	7445	Hemmstraße 343 a, 28215 Bremen
4	Liske	Harry	8932	Breitenbachhof 12, 28239 Bremen
5	Neuenkirchen	Ernst-Ludwig	19882	Steiler Kamp 6, 28757 Bremen
6	Reincke	Günther	8823	Thorner Straße 30, 28237 Bremen
7	Reusche	Dietrich	12356	Am Gut Walle 15, 28219 Bremen
8	Schumacher	Heiko	17750	Maschkuhlen 22, 28759 Bremen
9	Toraman	Remzi Savas	23441	Bromberger Straße 183, 28237 Bremen

Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt – (Stand 16.05.2016)

nach dem Wahlergebnis vom 28.04.2016

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Mitgl.- Nr.	Anschrift
Wahlbezirk I				
1	Ahrens	Claudia	22469	Brandtstraße 63, 28215 Bremen
2	Backemeyer	Ingo	15876	Borgfelder Straße 6, 28215 Bremen
3	Baumann	Axel	13013	Braunlager Straße 32, 28844 Weyhe
4	Behrens	Friedrich Karl	12528	Eickedorfer Straße 33, 28215 Bremen
5	Carstens	Heiko	20460	Thielenstraße 18, 28215 Bremen
6	Döring	Andrea	24229	Fürther Straße 88, 28215 Bremen
7	Eisinger	Marc-Philipp	22373	Heidacker 17, 28832 Achim
8	Fahrenberg	Christel	15052	Worpsweder Straße 100, 28215 Bremen
9	Hansen	Heinz-Jürgen	24323	Giers-Schanzendorf 14, 28870 Ottersberg
10	Harenborg	Fabian	24842	Findorffstraße 94, 28215 Bremen
11	Hentschel	Knut	22529	An der Autobahn 36, 28876 Oyten
12	Hilgerloh	Eva	18258	Eickedorfer Straße 36, 28215 Bremen
13	Janku	Beate	15176	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
14	Kindermann	Sabine	20910	Mühlenstraße 21, 27753 Delmenhorst
15	Lambart	Peter	9299	Grünbergstraße 17, 28215 Bremen
16	Liebner	Rudolf	16308	Herbststraße 117, 28215 Bremen
17	Lübkemann	Rolf	22606	Syker Straße 14a, 27321 Emtinghausen
18	Meißner	Katharina	23748	Kuhweidedamm 13, 28277 Bremen
19	Metzentin	Regine	13801	Borgfelder Straße 80, 28215 Bremen
20	Meyer	Hans-Peter	13474	Admiralstraße 21, 28215 Bremen
21	Nehrmann-Azeroth	Franziska	17408	Winterstraße 49, 28215 Bremen
22	Passade	Vera	26000	Im Bruchacker 14, 27239 Twistringen
23	Dr. Preiß-Jankowski	Michael	17819	Eickedorfer Straße 16/17, 28215 Bremen
24	Schielke	Günther	15139	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
25	Schnakenberg	Jörn	24648	Iprumper Moor 26, 27751 Delmenhorst
26	Schulz	Steffen	19323	Eickedorfer Straße 39, 28215 Bremen
27	Dr. Siebe	Ralf	23689	Thielenstraße 19, 28215 Bremen
28	Siems	Hans-Bernhard	24489	Binsenkamp 13, 28790 Schwanewede
29	Spleet	Norbert	15594	Borgfelder Straße 29, 28215 Bremen
30	Sprute	Petra	13951	Thielenstraße 33, 28215 Bremen
31	Stucke	Holger	18382	Borgfelder Straße 10, 28215 Bremen
32	Wolf	Judith	25370	Borgfelder Straße 12, 28215 Bremen
Wahlbezirk II				
1	Bartels	Hans-Jürgen	9190	Hemmstraße 274, 28215 Bremen
2	Behmann	Thomas	19404	Gustav-Heinemann-Straße 5, 28215 Bremen
3	Behrens	Michael	13418	Kasseler Straße 49, 28215 Bremen
4	Döhrmann	Ulf	15703	Dresdener Straße 24, 28215 Bremen
5	Freier	Katja	25958	Meraner Straße 8, 28215 Bremen
6	Gruß	Bernd	24633	Utbremer Ring 122, 28215 Bremen
7	Hanke	Ruth	18993	Dresdener Straße 1, 28215 Bremen
8	Heiler	Friedhelm	12547	Kasseler Straße 74, 28215 Bremen
9	Hermesch	Brigitte	21672	Kasseler Straße 62, 28215 Bremen
10	Krebs	Günter	8728	Meraner Straße 15, 28215 Bremen
11	Labinsky	Günter	6973	Kasseler Straße 76, 28215 Bremen
12	Liebner	Stefan	22594	Kasseler Straße 29, 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	Schoppe	Heiner	11556	Halberstädter Straße 49, 28215 Bremen
17	Welz	Siglinde	13129	Innsbrucker Straße 31, 28215 Bremen
18	Zid	Gabriele	22999	Dresdener Straße 16, 28215 Bremen
Wahlbezirk III				
1	Behrens	Annegret	10690	Saarburger Straße 47, 28309 Bremen
2	Böckel	Dieter	10611	Ottweilerstraße 3, 28309 Bremen
3	Czuckowitz	Günter	11888	Giersdorfer Straße 14, 28307 Bremen
4	Freier	Jürgen	11702	Saarburger Straße 14, 28309 Bremen
5	Kathmann	Hans-Hermann	20769	Rockwinkeler Heerstraße 111h, 28355 Bremen
6	Kattner	Uwe	14670	Ludwig-Roselius-Allee 114, 28329 Bremen
7	Kussauer	Dieter	12405	Ottweilerstraße 44, 28309 Bremen
8	Mürdter	Anja	20950	Am Rüten 112, 28357 Bremen
9	Thiele	Frank	26473	Christian-Holsten-Weg 27, 28357 Bremen
10	Tietje	Jan	23966	Am Grashof 29, 28355 Bremen
11	Wilke	Uwe	22367	Wilhelm-Wolters-Straße 84, 28309 Bremen
Wahlbezirk IV				
1	Angelov	Hristo	24547	Barenburg 2, 28239 Bremen
2	Bückmann	Beeke	26049	Lesumer Heerstraße 89, 28717 Bremen
3	Dr. Fritsche	Harald	16182	Birkenhof 38, 28759 Bremen
4	Grote	Uwe	25696	Salzburger Straße 30 A, 28219 Bremen
5	Liske	Harry	8932	Breitenbachhof 12, 28239 Bremen
6	Neuenkirchen	Ernst-Ludwig	19882	Steiler Kamp 6, 28757 Bremen
7	Rathmann	Dirk	23425	Siedkämpe 24, 28219 Bremen
8	Schumacher	Heiko	17750	Maschkuhlen 22, 28759 Bremen
9	Toraman	Remzi Savas	23441	Bromberger Straße 183, 28237 Bremen

NACHRUF

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 69 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges Mitglied Frau

Hildegard Knispel

welche im Alter von 96 Jahren verstarb. Frau Knispel war 57 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 2015

Lagebericht 2015

Lagebericht über das 122. Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

1.1. Grundlagen

Im Bestand unserer Genossenschaft befinden sich 3.171 eigene Wohnungen, 2 Wohnheime, 658 Garagen, 72 gewerbliche Räume und 7 eigengenutzte Einheiten.

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

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

Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nicht ausgerichtet auf Gewinnmaximierung, sondern auf dauerhafte Nutzung zufriedener Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen.

Die ESPABAU eG betreibt eine Spareinrichtung, die ausschließlich Einlagen von Mitgliedern entgegennimmt.

1.2. Vermietungssituation

Auch im Geschäftsjahr 2015 war der Wohnungsmarkt in Bremen nach wie vor für den Mietwohnungssuchenden angespannt. Die Mieten der Genossenschaft liegen größtenteils immer noch unter dem Niveau des Bremer Wohnungsmarktes, in 2015 durchschnittlich bei 5,57 €/qm. Trotz stabiler Energie- und Lebenshaltungskosten verschlechtert sich die Zahlungsmoral und -fähigkeit weiterhin. Die Anzahl der Mahnungen und eingeleiteten Mahnverfahren ist steigend. Nennenswerten Leerstand hat die Genossenschaft nicht zu verzeichnen und ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote liegt im Rahmen des Bremer Wohnungsmarktes.

Im Berichtsjahr wurde das Mietensoll incl. Pauschalen um Tsd. € 257,9 gesteigert. Dies wurde durch Mietanpassungen nach Modernisierungen, erfolgte Dachgeschoßausbauten und bei Wiedervermietungen erreicht.

1.3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Nach wie vor räumt die Genossenschaft der Modernisierung und der Wohnumfeldverbesserung ihres Wohnungsbestandes oberste Priorität ein. Im Geschäftsjahr 2015 hat die ESPABAU für die Instandhaltung rd. € 14,83 (Vorjahr € 14,45) je Quadratmeter investiert.

Zusätzlich wurden € 12,6 Mio. (Vorjahr € 12,2 Mio.) für aktivierungspflichtige Modernisierungen incl. der Dachgeschoßausbauten sowie für Bauvorbereitung und Bautätigkeit aufgewendet.

Im Zuge der Modernisierung der Objekte Utbremer Ring 120–146/Innsbrucker Straße 37/39 und der Hemmstraße 260–278 sowie der Mittelwiese 1a sind durch Ausbau der Dachgeschosse insgesamt 38 neue Wohnungen entstanden, davon sind im Berichtsjahr die letzten fünf fertiggestellt worden. Die energetische Sanierung in der Kasseler Straße

wird 2016 abgeschlossen. Die Gebäude Kasseler Straße 39–49 erhalten zusätzlich ein neues Staffelgeschoß. Dadurch entstehen 10 neue Wohnungen.

In Bremen-Aumund sollen 20 Reihenhäuser errichtet und verkauft werden, der Baubeginn war Anfang 2016, die ersten Kaufverträge sind bereits beurkundet.

1.4. Spareinlagen

Auch in 2015 erfreute sich unsere Sparabteilung großer Beliebtheit. Der Spareinlagenbestand hat zum 31.12.2015 ein Volumen von Tsd. € 129.570,8 (Vorjahr Tsd. € 119.605,5).

1.5. Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2015 geplant. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, faßt folgende Tabelle zusammen (Angaben in Tsd. €):

Kennzahl	PLAN	IST	
	2015	2015	2014
Umsatzerlöse Mieten	13.938,0	13.788,4	13.603,6
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.698,0	2.932,0	2.843,3
Zinsaufwendungen	3.641,0	3.650,3	3.704,6
Jahresüberschüsse	899,0	478,3	1.397,5

Die Abweichung der Umsatzerlöse aus Mieten ist im Wesentlichen durch erhöhte Erlösschmälerungen gegenüber der Planung verursacht. Es ist nicht zu erwarten, daß diese Erlösschmälerungen auf Dauer Bestand haben, weil ein Teil davon auch modernisierungsbedingt ist. Gleichzeitig haben wir die Instandhaltung in Teilen vorgezogen und umfangreicher ausgeführt, als die ursprüngliche Planung es vorgesehen hatte. Die Rendite aus den Wertpapieren fiel deutlich um Tsd. € 425 geringer aus als geplant und beeinflußte das Jahresergebnis entsprechend.

Gegenläufig wirkten sich insbesondere die gegenüber der Planung höheren aktivierten Eigenleistungen und die sonstigen betrieblichen Erträge aus.

Insgesamt bewerten wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Wir werden den Wohnungsbestand durch Modernisierung und Instandhaltung positiv weiterentwikkeln und die langfristig geplante Modernisierung planmäßig fortführen.

2. Wirtschaftsbericht

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2015

3.171	Wohnungen
2	Wohnheime
658	Garagen
72	gewerbliche Räume
7	eigengenutzte Einheiten

umfaßte, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

Zugang:	5	Wohnungen durch Dachausbau Utbremer Ring 120 Hemmstr. 264–266 im Stadtteil Bremen-Findorff
Abgang:	1	Wohnung durch Umbau zur Büroerweiterungsfläche Meraner Straße 18 im Stadtteil Bremen-Findorff

Fassadenmalerei Anne-Frank-Straße (Motiv: Gläsernes Haus) Foto: Kunstfotografie Schreyer

Die **Vermietung** zeigt eine stagnierende Entwicklung der Leerstände. Bei den Wohnungen erhöht sich der Leerstand nicht, er blieb bei 90 (Stichtag 31.12.). Die Erlösschmälerungen wirkten sich um insgesamt Tsd. € 78,2 negativ bei den Umsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr aus. Die Fluktuation verminderte sich von 329 auf 304 Mietwohnungswechsel im Berichtsjahr. Das Grundmietsoll stieg wegen der Mietanpassungen und der zusätzlichen Wohnungen um Tsd. € 255,4. Die Erträge aus den Aufwendungszuschüssen verminderten sich durch den jährlichen planmäßigen Subventionsabbau um Tsd. € 138,5.

Für **Modernisierungen** wurden im Jahr 2015 Tsd. € **9.931,7** (Vorjahr Tsd. € **12.207,1**) incl. Verwaltungskosten als Herstellungsaufwand und Tsd. € **139,2** (Vorjahr Tsd. € **396,8**) für die Bauvorbereitung im Vermietungsbestand sowie zusätzlich für eine Neubaumaßnahme Tsd. € **2.676,7** (Vorjahr Tsd. € 0,0) 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	2.672,8	2.659,7	454,6	785,6	3.127,4	3.445,3
Wertverbesserung	259,2	183,6	13,5	10,1	272,7	193,7
Summe Aufwand	2.932,0	2.843,3	468,1	795,7	3.400,1	3.639,0
Modernisierungen	9.501,2	11.614,2	116,2	73,8	9.617,4	11.688,0
Investitionen insgesamt	**12.433,2**	**14.457,5**	**584,3**	**869,5**	**13.017,5**	**15.327,0**

Fertiggestellt wurde in diesem Jahr keine Neubaumaßnahme.

2015 wurde in Findorff mit dem Um-/Neubau eines gewerblichen Objektes begonnen; die Fertigstellung ist Mitte 2016 geplant.

In der **Bauvorbereitung** befindet sich ein Verkaufsprojekt in Bremen-Nord (Middenmang), der Baubeginn hat Anfang 2016 stattgefunden. Ferner plant die Genossenschaft einen Mietneubau mit 18 Wohnungen in Bremen-Findorff (Dresdener Straße) zu errichten. Daneben sollen zusätzlich jeweils sechs Wohnungen durch Dachgeschoßausbauten in der Halberstädter und Leipziger Straße geschaffen werden, die über den Neubau mit einem Fahrstuhl zu erreichen sind. Mit der Fertigstellung dieser Projekte ist nicht vor Ende 2017 zu rechnen.

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

Die **Spareinrichtung** verzeichnete im Jahre 2015 eine Einlagenerhöhung um Tsd. € 9.965,3 auf Tsd. € 129.570,8.

2.1. Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2015		31.12.2014	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	155.153,0	81,0	145.873,7	81,2
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	917,0	0,5	907,4	0,5
kurzfristig	35.419,5	18,5	32.785,7	18,3
Rechnungsabgrenzung	15,3	0,0	26,3	0,0
Gesamtvermögen	191.504,8	100,0	179.593,1	100,0

Kapital	31.12.2015		31.12.2014	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	29.492,4	15,4	27.071,0	15,1
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	257,3	0,1	240,3	0,1
kurzfristig	516,5	0,3	466,7	0,3
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	127.067,1	66,3	121.089,1	67,4
kurzfristig	34.032,1	17,8	30.590,5	17,0
Rechnungsabgrenzung	139,4	0,1	135,5	0,1
Gesamtkapital	191.504,8	100,0	179.593,1	100,0

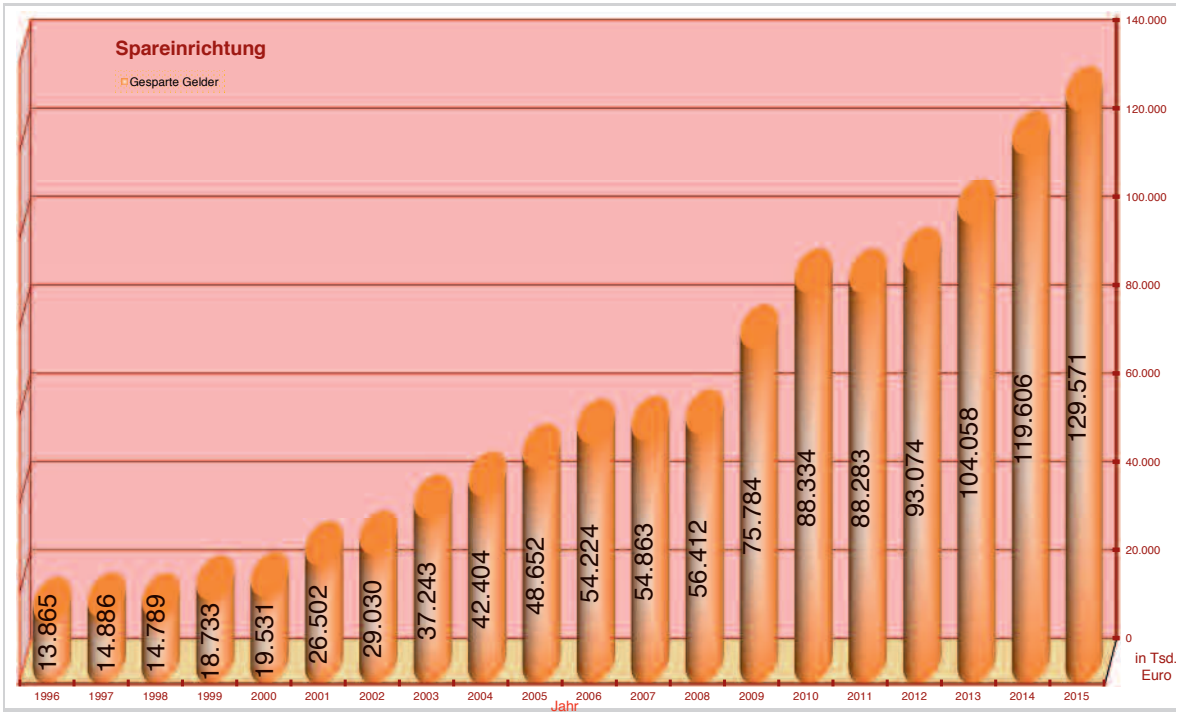

Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung

Vom Anlagevermögen entfallen 90,0 % auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 46,5 % die Grundstücke ohne Bauten. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 84,6 % beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 90,8 % Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 54,5 % auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spareinlagen mit 81,6 %. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spareinlagen mit 76,2 % vertreten, die auch den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 16,4 %.

2.2. 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 Spareinlagen, erforderlich ist.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

In diesem Jahr wurde die Kapitalflußrechnung erstmals nach dem DRS21 erstellt, die Vorjahreszahlen wurden entsprechend der neuen Darstellung angepaßt.

Fassadenmalerei Utbremer Ring/Hemmstraße (Motiv: Efeu) Foto: Jochen Mönch

Kapitalflußrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr Tsd. €	 Tsd. €	Vorjahr Tsd. €	 Tsd. €
Jahresüberschuß		**478,3**		**1.397,5**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.525,0		3.373,4	
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	17,0		10,4	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Gewinn aus Abgang von Anlagevermögen	–5,1		–88,9	
Zinsanteil an der Rentenverpflichtung	54,8	3.592,9	66,6	3.362,7
A Cashflow nach DVFA/SG*		**4.071,2**		**4.760,2**
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	–3,9		–9,2	
Veränderungen der Grundstücke des Umlaufvermögens	–41,0		–0,1	
Zunahme der sonstigen Aktiva (–) / Abnahme der sonstigen Aktiva (+)	–148,6		118,1	
Abnahme der sonstigen Passiva (–) / Zunahme der sonstigen Passiva (+)	1.460,6		–1.244,5	
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (–)	3.230,1		3.203,8	
Sonstige Beteiligungserträge	–46,9		–192,0	
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (–)	161,1	4.611,4	140,9	2.017,0
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		**8.682,6**		**6.777,2**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		–30,2		–23,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		5,1		759,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		–12.774,0		–12.493,8
Erhaltene Zinsen		407,8		481,4
Erhaltene Dividenden		46,9		192,0
C Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**–12.344,4**		**–11.083,7**
Veränderung der Geschäftsguthaben		2.259,7		1.001,8
Planmäßige Tilgungen		–1.370,8		–1.462,3
Außerplanmäßige Tilgungen		–686,4		–5.282,9
Veränderung aus der Spareinrichtung		7.462,4		13.085,0
Gezahlte Zinsen		–1.091,4		–1.174,1
Auszahlung der Dividenden		–316,5		–272,3
Ertragsteuerzahlungen		–107,4		–92,6
D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**6.149,6**		**5.802,6**
E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)		**2.487,8**		**1.496,1**
F Finanzmittelbestand am				
Anfang des Jahres		10.544,8		9.048,6
Ende des Jahres		**13.032,6**		**10.544,8**

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

2.3. Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2015 Tsd. €	2014 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	19.043,4	18.946,2	97,2
Betreuungstätigkeit	5,2	5,2	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	117,5	82,6	34,9
Bestandsveränderungen	82,5	-31,2	113,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	476,3	593,1	–116,8
Gesamtleistung	19.724,9	19.595,9	129,0
Sonstige Betriebserträge	309,9	508,3	–198,4
Betriebsleistung	**20.034,8**	**20.104,2**	**–69,4**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	–7.379,2	–7.189,4	–189,8
Personalaufwand	–3.218,1	–3.088,2	–129,9
Abschreibungen	–3.525,0	–3.373,4	–151,6
Sonstige Betriebsaufwendungen	–1.517,1	–1.485,4	–31,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–1.141,2	–1.236,5	95,3
Sonstige Steuern	–620,4	–603,6	–16,8
Betriebsergebnis	**2.633,8**	**3.127,7**	**–493,9**
Finanzergebnis	**–2.097,9**	**–1.843,1**	**–254,8**
Operatives Ergebnis	**535,9**	**1.284,6**	**–748,7**
Neutrales Ergebnis	**103,6**	**253,8**	**–150,2**
Ergebnis vor Steuern	**639,5**	**1.538,4**	**–898,9**
Steuern vom Einkommen	–161,2	–140,9	–20,3
Jahresüberschüsse	**478,3**	**1.397,5**	**–919,2**

Die Gesamtleistung wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung getragen. Positiv hat sich die Erhöhung der Sollmiete um rd. Tsd. € 255,4 trotz der Erhöhung der Erlösschmälerungen um rd. Tsd. € 78,2 ausgewirkt. Die Verminderung der Aufwendungszuschüsse (Tsd. € 110,0) belasten ebenfalls die Umsatzerlöse. In der Berechnung der Gesamtleistung wirkte sich die Abrechnung der höheren Betriebskosten in den Umsatzerlösen mit rd. Tsd. € 24,1 positiv aus. Die Eigenleistungen haben sich trotz des gestiegenen Modernisierungsvolumens vermindert, weil für die neuen Vorhaben vermehrt Fremdarchitekten in Anspruch genommen wurden.

Die erhöhten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, für Personal, für planmäßige Abschreibungen, für Sonstiges und für sonstige Steuern belasten das Betriebsergebnis; gegenläufig hat sich die Verminderung der Zinsaufwendungen ausgewirkt. Zusammen mit den sonstigen Betriebserträgen konnte das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 493,9 nicht gehalten werden.

Das Finanzergebnis ergibt sich aus Zinsaufwendungen aufgrund des gestiegenen Bestandes an Spareinlagen trotz eines etwas geringeren Zinsniveaus. Die schwächeren Zinserträge aus Wertpapieren und Festgeldern wirken sich mit Tsd. € 68,8 negativ auf das Finanzergebnis aus. Zusätzlich wurden bei den Beteiligungen Gewinne von Tsd. € 46,9 ausgeschüttet.

Das neutrale Ergebnis ist in 2015 insbesondere durch die Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 486,3), die um Tsd. € 216,8 gestiegen sind, und den Erträgen aus früheren Jahren (Tsd. € 21,7), die um Tsd. € 3,3 gesunken sind, sowie den Erträgen aus Anlageverkäufen (Tsd. € 5,1), die gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 166,3 gesunken sind, beeinflusst. Ferner belasten die Abschreibungen der Wertpapiere (Tsd. € 288,4), die um Tsd. € 124,3 gestiegen und die Verluste beim Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 108,4), die um Tsd. € 66,8 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.

3. Nachtragsbericht

Bis zur Erstellung dieses Lageberichts haben sich Vorgänge nach Ablauf des Geschäftsjahres, die von besonderer Bedeutung sind, nicht ereignet.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung. Dadurch bestehen keine Währungsrisiken.

Unser Anlagevermögen ist finanziert durch das Eigenkapital der Genossenschaft, die Spareinlagen und Kapitalmarktdarlehen. Wesentliche Zinsänderungsrisiken sind bei den Kapitalmarktdarlehen nicht vorhanden, da mit Ablauf der Zinsfestschreibung die Rückzahlung beabsichtigt ist.

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.

Die interne Revision wird durch einen externen Dienstleister durchgeführt. Die jährliche Innenrevision erfolgt gemäß einem mehrjährigen Revisionsplan.

Aufgrund dieser Planung unterliegen alle wesentlichen Prüfungsfelder mindestens einmal einer externen Begutachtung. Über den Innenrevisionsbericht werden Vorstand und Aufsichtsrat über den Prüfungsbericht informiert.

Risiken, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluß auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind für die Genossenschaft gegenwärtig nicht erkennbar. Liquiditätsrisiken sind aktuell, mittel- und langfristig nicht zu erwarten. Auch das Risiko einiger Großanlagen im Sparbereich ist durch die Beleihungsreserven der Genossenschaft gedeckt.

Der große Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Mittelfristig ist wegen der aktuellen und prognostizierten Marktlage nicht mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei zukünftig auch moderat steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin moderatem Zinsniveau und planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Genossenschaft auch für die kommenden Geschäftsjahre mit Jahresüberschüssen auf gleichbleibendem Niveau mit leicht steigender Tendenz.

Für das Spargeschäft gehen wir weiterhin von einer konstanten Entwicklung aus.

Kennzahl	IST	PLAN 2016	
	2015	2016	2017
Umsatzerlöse Mieten	13.788,4	14.341,0	14.764,0
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.932,0	2.600,0	2.624,0
Zinsaufwendungen	3.650,3	3.737,0	3.421,0
Jahresüberschüsse	478,3	725,0	804,0

Bremen, 26. April 2016

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

ESPABAU

ANHANG für das Geschäftsjahr 2015

ESPABAU

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2015 BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten.	40.131,42		6.642,84
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	40.131,42	20.106,24
			26.749,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	139.591.206,52		133.256.680,03
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.994.370,14		10.837.707,57
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93		212.152,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70		327.659,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	120.081,01		129.948,06
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.909,47		327.689,57
7. Anlagen in Bau	3.208.273,42		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	181.815,99	155.022.469,18	664.752,07
			145.756.589,93
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	89.603,37		89.603,37
2. Andere Finanzanlagen	802,00	90.405,37	802,00
			90.405,37
Anlagevermögen insgesamt		155.153.005,97	145.873.744,38
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	426.476,17		420.953,16
2. Bauvorbereitungskosten	258.851,48		223.433,59
3. Unfertige Leistungen	4.578.723,03		4.531.609,89
4. Andere Vorräte	496.162,93	5.760.213,61	549.660,62
			5.725.657,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	278.572,54		321.379,91
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.902,85		1.581,27
3. Sonstige Vermögensgegenstände	265.679,60	595.154,99	355.248,34
			678.209,52
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		16.948.640,59	16.744.405,19
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.032.557,87	10.544.762,40
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	13.913,72		15.152,71
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.412,80	15.326,52	11.142,33
			26.295,04
BILANZSUMME		191.504.899,55	179.593.073,79
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen € 90.474,58			

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	215.207,20		276.473,94
2. der verbleibenden Mitglieder	11.173.576,27		8.851.625,91
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.080,00	11.390.863,47	3.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 767,95 (Vorjahr € 1.356,37)			9.131.219,85
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.576.000,00		2.526.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres eingestellt € 50.000,00 (Vorjahr € 140.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	8.500.000,00	16.076.000,00	7.500.000,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 1.000.000,00 (Vorjahr € 1.000.000,00)			15.026.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.597.234,10		1.656.250,46
2. Jahresüberschuß	478.283,13		1.397.482,40
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	50.000,00	2.025.517,23	140.000,00
			2.913.732,86
Eigenkapital insgesamt		29.492.380,70	27.070.952,71
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	425.211,70		371.553,40
2. Sonstige Rückstellungen	348.552,57	773.764,27	335.427,18
			706.980,58
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.019.055,48		13.643.910,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.244.548,41		11.622.105,20
3. Spareinlagen	129.570.826,97		119.605.502,74
4. Erhaltene Anzahlungen	5.583.334,82		5.179.201,54
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.810,41		142.467,15
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.545.272,85		884.515,14
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.009.511,07	161.099.360,01	601.986,76
			151.679.689,05
– davon aus Steuern € 446.375,48 (Vorjahr € 431.660,67)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 6.229,50 (Vorjahr € 6.345,40)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		139.394,57	135.451,45
BILANZSUMME		191.504.899,55	179.593.073,79
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten € 90.474,58			

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.041.145,21		18.972.432,99
b) aus Betreuungstätigkeit	5.153,76		5.153,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.466,94	19.163.765,91	82.628,52
			19.060.215,27
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.531.609,89		4.562.911,68
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.614.140,92	82.531,03	4.531.719,89
			31.191,79
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		476.288,11	593.082,82
4. Sonstige betriebliche Erträge		829.021,05	1.036.994,14
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	7.289.577,62		7.132.187,82
b) für Verkaufsgrundstücke	35.417,89		110,00
c) für andere Lieferungen und Leistungen	54.253,50	7.379.249,01	57.058,30
			7.189.356,12
ROHERGEBNIS		**13.172.357,09**	**13.469.744,32**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.565.495,45		2.459.984,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	652.593,88	3.218.089,33	628.170,78
– davon für die Altersversorgung € 213.863,91 (Vorjahr € 210.431,24)			3.088.155,73
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.525.031,13	3.373.421,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.634.103,72	1.622.561,57
9. Erträge aus Beteiligungen	46.875,00		192.000,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	45,12		45,12
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	364.248,40	411.168,52	433.001,62
			625.046,74
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	288.386,06		164.077,53
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.650.268,19	3.938.654,25	3.704.628,16
			3.868.705,69
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.267.647,18**	**2.141.947,00**
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	161.086,40		140.852,57
16. Sonstige Steuern	628.277,65	789.364,05	603.612,03
			744.464,60
17. Jahresüberschuß		**478.283,13**	**1.397.482,40**
18. Gewinnvortrag		1.597.234,10	1.656.250,46
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		50.000,00	140.000,00
BILANZGEWINN		2.025.517,23	2.913.732,86

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. € 272,8 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. 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. € 11,3 auf Tsd. € 10,4 angepaßt worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 590,0 auf Tsd. € 623,9 erhöht . Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von Tsd. € 42,2 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 (€ 439.383,16) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 3,83% 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. Durch die Veränderung im Kreditwesengesetz werden die sog. anderen Kundeneinlagen als Spareinlagen definiert, wenn es sich u. a. um Einlagen gemeinnütziger juristischer Personen handelt.

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	278.572,54	141.707,07	163.948,75
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.902,85	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	265.679,60	0,00	0,00
Gesamtbetrag	595.154,99	141.707,07	163.948,75

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 52.755,77 (Vorjahr € 5.191,95) ausgewiesen.

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

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlußkosten	209.200,00
Urlaubsüberhänge	66.100,00

Bei einem Abzinsungssatz von 3,890 % sind für Verpflichtungen in Höhe von € 309.500,00 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-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	477.794,58	10.053,12	37.905,24
2. Geleistete Anzahlungen	20.106,24	20.106,24	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	497.900,82	30.159,36	37.905,24
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	194.539.641,49	9.389.533,76	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.153.139,13	402.919,88	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	230.887,76	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.012.807,78	165.802,24	83.314,17
7. Anlagen im Bau	0,00	2.676.683,42	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	664.752,07	139.194,06	0,00
Summe Sachanlagen	212.141.040,86	12.774.133,36	83.314,17
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	89.603,37	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	802,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	90.405,37	0,00	0,00
Summe des Anlagevermögens	212.729.347,05	12.804.292,72	121.219,41

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.019.055,48	907.839,51	964.374,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.244.548,41	452.052,98	432.344,10
Erhaltene Anzahlungen	5.583.334,82	5.583.334,82	5.179.201,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.810,41	124.759,67	140.475,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.545.272,85	1.545.272,85	884.515,14
Sonstige Verbindlichkeiten	1.009.511,07	861.498,81	462.101,79
Gesamtbeträge	31.528.533,04	9.474.758,64	8.063.011,67
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten 27.033.466,29			
b) von mehr als drei Monaten 102.537.360,68	129.570.826,97		
Summe der Verbindlichkeiten	161.099.360,01		

des Anlagevermögens:

Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (–) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwerte am 31.12.2015 €
40.212,48	0,00	0,00	450.023,52	16.777,02	40.131,42
0,00	40.212,48	0,00	0,00	0,00	0,00
40.212,48	40.212,48	0,00	450.023,52	16.777,02	40.131,42
90.540,14	0,00	0,00	64.428.508,87	3.145.547,41	139.591.206,52
0,00	0,00	0,00	3.561.688,87	246.257,31	10.994.370,14
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.152,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	327.659,70
0,00	0,00	0,00	110.806,75	9.867,05	120.081,01
0,00	0,00	0,00	1.708.386,38	106.582,34	386.909,47
531.590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.208.273,42
0,00	622.130,14	0,00	0,00	0,00	181.815,99
622.130,14	622.130,14	0,00	69.809.390,87	3.508.254,11	155.022.469,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	89.603,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.405,37
662.342,62	662.342,62	0,00	70.259.414,39	3.525.031,13	155.153.005,97

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 €
3.753.747,92	7.357.465,97	12.019.053,40
2.025.115,18	8.767.380,25	11.244.548,41
0,00	0,00	0,00
2.050,74	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
148.012,26	0,00	0,00
5.928.926,10	16.124.846,22	23.263.601,81

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	532,1	521,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuernachzahlungen	2,2	–1,1
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	27,8	6,3
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	–1,6	–8,6

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen aus der Abwicklung begonnener Bauten bestehen in diesem Jahr in Höhe von Mio.€ 2,62.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	482.027,15
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	206.250,00
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	19	8
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter des Regiebetriebes, Hauswarte etc.	12	11
Gesamtzahl der Beschäftigten	34	19
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2015	5	

Mitgliederbewegung 2015	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	6.644	34.084
Zugänge	489	9.926
Abgänge	288	989
Endbestand	6.845	43.021

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 2.321.950,36 erhöht.

Die Geschäftsanteile sind nicht mit zusätzlichen 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. Freier, Jens (Vorsitzender)
2. Behrens, Thomas
3. Bohlmann, Dirk
4. Groß, Brigitte
5. Jettka, Antje
6. Kaminski, Andrea
7. Kieselhorst-Rank, Heide
8. Sauer, Dominic
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 2015	353.836,24
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	500.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.171.680,99
Bilanzgewinn 2015	2.025.517,23

Bremen, 26. April 2016

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES ABSCHLUSS-PRÜFERS ZUM JAHRES-ABSCHLUSS 2015

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 31.12.2015 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 02.06.2016

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 seine von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen.

Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten.

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

Das Ergebnis der Abschlussprüfung wurde mit den Verantwortlichen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen in einer zusätzlichen gemeinsamen Sitzung ausgiebig besprochen.

Die Erkenntnisse und Ergebnisse der Prüfungsausschüsse,

a) Wirtschaft und Finanzen
b) Technischer Ausschuss

die in weiteren 18 Sitzungen ihre Aufgaben wahrgenommen haben, wurden in die ordentlichen Aufsichtsratssitzungen eingebracht und diskutiert.

Seiner Unterrichtungspflicht während der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat kam der Vorstand in vollem Umfang nach.

Nach Gesetz und Satzung wurden notwendige gemeinsame Beschlüsse jeweils getrennt getätigt.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben, die Geschäftsführung zu überwachen und den Vorstand in seiner Tätigkeit zu beraten und zu fördern, jederzeit wahrgenommen.

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.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnung und des Lageberichts sowie die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft sind vom Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen geprüft worden.

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

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

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, allen Mitarbeitern und Vertretern für ihre engagierte Arbeit im Geschäftsjahr 2015 Dank und Anerkennung aus.

Bremen, 02.05.2016

Der Aufsichtsrat
Jens Freier
Vorsitzender

Fassadenmalerei Anne-Frank-Straße (Motiv: Findorff-Markt) Foto: Kunstfotografie Schreyer

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