ESPABAU

Geschäftsbericht
2014

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 18.05.2015)

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	Worpsweder Str. 102, 28215 Bremen
16	Metzentin	Regine	13801	Borgfelder Straße 80, 28215 Bremen
17	Nagel	Ulrich	24055	Eickedorfer Str. 6, 28215 Bremen
18	Pieper	Günther	9383	Eickedorfer Straße 45, 28215 Bremen
19	Dr. Preiß-Jankowski	Michael	17819	Eickedorfer-Straße 16/17, 28215 Bremen
20	Schielke	Günther	15139	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
21	Schulz	Steffen	19323	Eickedorfer Straße 39, 28215 Bremen
22	Sievers	Jürgen	23915	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 Str. 29, 28215 Bremen
12	Mawick	Christiane	15469	Heinrich-Böll-Straße 69, 28215 Bremen
13	Meyer	Annette	13105	Kissinger Straße 27, 28215 Bremen
14	Piaskowski	Gottfried	24058	Anne-Frank-Str. 19, 28215 Bremen
15	Rank-Maresch	Annika	20247	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	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-Str. 99, 28217 Bremen
2	Dirkmann	Hans Jürgen	10032	Breitenbachhof 20, 28239 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

NACHRUF

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 73 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges Mitglied Herr

Franz Steffanowski

welcher im Alter von 103 Jahren verstarb. Herr Steffanowski war 54 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 2014

Lagebericht 2014

Lagebericht über das 121. Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1. Grundlagen

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Bremen verfügt über 3.167 eigene Wohnungen, zwei Wohnheime, 658 Garagen, 72 gewerbliche Einheiten und 7 eigengenutzte Einheiten.

Damit hat sich die Zahl der eigenen Wohnungen um 21 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

Der Wohnungsmarkt in Bremen ist nach wie vor für den Mietwohnungssuchenden angespannt.

Die Mieten der Genossenschaft liegen größtenteils immer noch unter dem Niveau des Bremer Wohnungsmarktes, in 2014 durchschnittlich bei 5,46 €/qm. Die steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten spiegeln sich in der Zahlungsmoral und -fähigkeit wider. 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 um € Tsd. 426,4 gesteigert. Dies wurde durch Mietanpassungen nach Modernisierungen, erfolgte Dachgeschoßausbauten und bei Wiedervermietungen erreicht.

1.3. Modernisierung und Instandhaltung

Nach wie vor räumt die Genossenschaft der Modernisierung und der Wohnumfeldverbesserung ihres Wohnungsbestandes oberste Priorität ein. Im Geschäftsjahr 2014 hat die ESPABAU für die Fremdinstandhaltung rd. € 14,45 (Vorjahr € 14,41) je Quadratmeter investiert.

Zusätzlich wurden € 12,2 Mio. (Vorjahr € 10,99 Mio.) für aktivierungspflichtige Modernisierungen inkl. der Dachgeschoßausbauten sowie für Bauvorbereitung aufgewendet.

1.4. Spareinlagen

Auch in 2014 haben sich die Spareinlagen der Genossenschaft positiv entwickelt. Der Spareinlagenbestand hat zum 31.12.2014 ein Volumen von Tsd. € 119.605,5 (Vorjahr Tsd. € 104.057,8).

1.5. Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage unseres langfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanes haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2014 geplant.

Insgesamt bewerten wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv.

Wir werden den Wohnungsbestand durch Modernisierung und Instandhaltung positiv weiterentwickeln und die langfristig geplante Modernisierung planmäßig fortführen.

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

Kennzahl	PLAN	IST	
	2014	2014	2013
Umsatzerlöse Mieten	13.726,0	13.591,9	13.301,7
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.655,0	2.843,3	2.673,3
Zinsaufwendungen	3.757,0	3.704,6	3.732,4
Jahresüberschüsse	1.358,0	1.397,5	1.448,2

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. Durch sonstige betriebliche Erträge konnten wir trotz dieser Faktoren das angestrebte Ergebnis leicht verbessert erreichen.

Lesumer Heerstraße 83–87, Rückansicht kurz vor der fertiggestellten Modernisierung Foto: Kunstfotografie Schreyer

2. Wirtschaftliche Lage

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2014

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

umfaßte, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

Zugang:	1	Wohnung durch Ankauf Oberneulander Landstr. 167 im Stadtteil Bremen-Oberneuland
	23	Wohnungen durch Dachausbau Utbremer Ring 142–146/ Hemmstr. 266–278 im Stadtteil Bremen-Findorff
	1	Gewerbe durch Ankauf Oberneulander Landstr. 167 im Stadtteil Bremen-Oberneuland
Abgang:	3	Wohnungen durch Verkauf Bürgerwohlsweg 69 u. 79 Rudolf-Alexander-Schröder-Str. 106 im Stadtteil Bremen-Findorff

Tunneleingang Grünbergstraße (Wandmalerei, Motiv: Fotolabor) Foto: Kunstfotografie Schreyer

Die **Vermietung** zeigt eine negative Entwicklung der Leerstände. Bei den Wohnungen erhöht sich der Leerstand von 64 auf 90 (Stichtag 31.12.); die Erlösschmälerungen wirkten sich um insgesamt Tsd. € 105,4 negativ bei den Umsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr aus. Die Fluktuation erhöhte sich von 310 auf 329 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. € 426,4. Die Erträge aus den Aufwendungszuschüssen verminderten sich durch den jährlichen Subventionsabbau um Tsd. € 33,1.

Für **Modernisierungen** wurden im Jahr 2014 Tsd. € **12.207,1** (Vorjahr Tsd. € **11.390,2**) inkl. Verwaltungskosten als Herstellungsaufwand und Tsd. € **396,8** (Vorjahr Tsd. € **272,7**) für die Bauvorbereitung im Vermietungsbestand sowie zusätzlich für Neubaumaßnahmen Tsd. € **0,0** (Vorjahr 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	2.659,7	2.402,3	785,6	466,4	3.445,3	2.868,7
Wertverbesserung	183,6	271,0	10,1	14,4	193,7	285,4
Summe Aufwand	2.843,3	2.673,3	795,7	480,8	3.639,0	3.154,1
Modernisierungen	11.614,2	10.881,4	73,8	108,7	11.688,0	10.990,1
Investitionen insgesamt	**14.457,5**	**13.554,7**	**869,5**	**589,5**	**15.327,0**	**14.144,2**

Fertiggestellt wurde in diesem Jahr keine Neubaumaßnahme.

In 2014 wurde mit keiner **Neubaumaßnahme** begonnen.

In der **Bauvorbereitung** befinden sich zurzeit ein Projekt in Bremen-Nord, das spätestens Anfang 2016 begonnen werden soll und ein Um-/Neubau in Findorff mit gewerblichen Räumen; hier ist mit dem Bau Anfang 2015 begonnen worden.

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

Die **Spareinrichtung** verzeichnete im Jahre 2014 eine Einlagenerhöhung um Tsd. € 15.547,7 auf Tsd. € 119.605,5. Die anderen Kundeneinlagen werden durch das veränderte Kreditwesengesetz jetzt als Spareinlagen geführt (Tsd. € 13.127,1/Vorjahr Tsd. € 11,751.9).

2.1 Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2014		31.12.2013	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Anlagevermögen	145.873,7	81,2	137.401,1	80,9
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	907,4	0,5	852,7	0,5
kurzfristig	32.785,7	18,3	31.501,4	18,6
Rechnungsabgrenzung	26,3	0,0	36,8	0,0
Gesamtvermögen	179.593,1	100,0	169.792,0	100,0

Kapital	31.12.2014		31.12.2013	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Eigenkapital	27.071,0	15,1	24.944,0	14,7
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	240,3	0,1	229,8	0,1
kurzfristig	466,7	0,3	427,6	0,3
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	121.089,1	67,4	115.328,8	67,9
kurzfristig	30.590,5	17,0	28.733,5	16,9
Rechnungsabgrenzung	135,5	0,1	128,3	0,1
Gesamtkapital	179.593,1	100,0	169.792,0	100,0

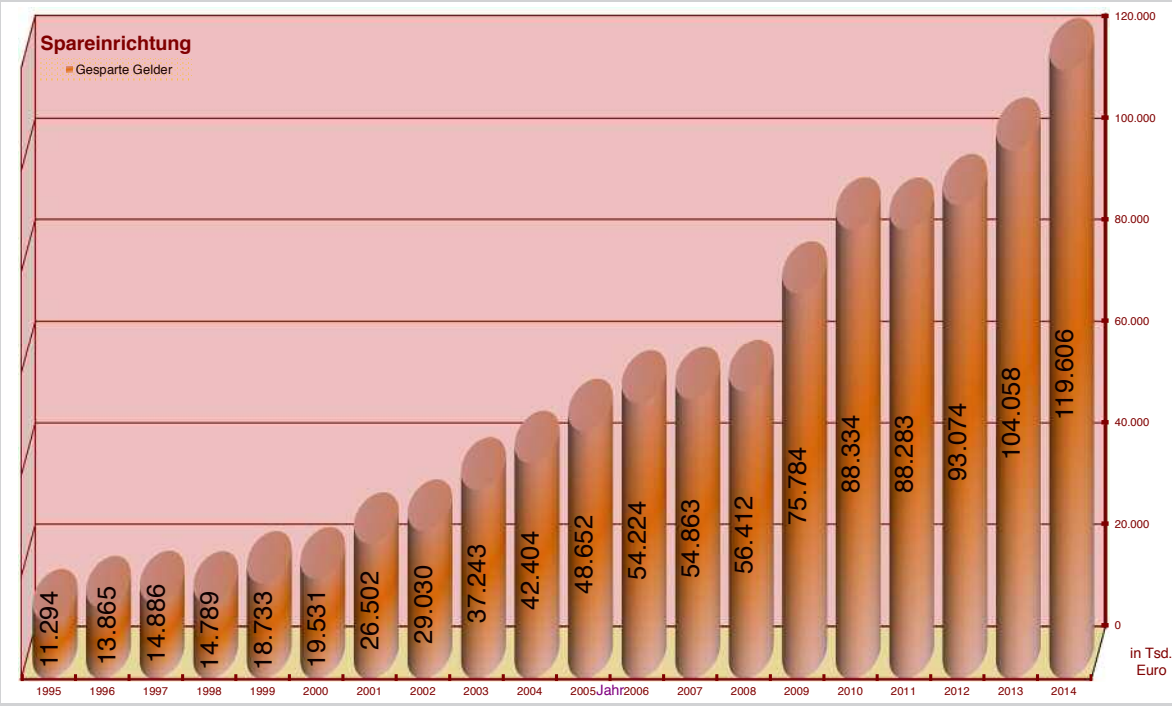

Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung

Vom Anlagevermögen entfallen 91,4 % auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 46,4 % die Grundstücke ohne Bauten. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 83,2 % beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 57,6 % Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 55,5 % auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spareinlagen mit 79,0 %. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spareinlagen mit 78,2 % vertreten, die auch den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 16,9 %.

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.

Kasseler Straße 39–49, Wärmedämmung mit Vollklinker und Dachgeschoßausbau Foto: Kunstfotografie Schreyer

Kapitalflußrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr Tsd. €	 Tsd. €	Vorjahr Tsd. €	 Tsd. €
Jahresüberschuß		**1.397,5**		**1.448,2**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.373,4		3.190,1	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	10,4		33,7	
Anlageabgang ohne Einzahlung	0,0		10,0	
Veränderung der Rentenverpflichtung	43,0	3.428,0	4,2	3.239,2
A Cashflow nach DVFA/SG*		**4.825,5**		**4.687,4**
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	39,1		33,0	
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen (Saldo)	–88,9		–37,7	
Veränderungen der sonstigen Aktiva	166,6		-322,9	
Veränderungen der sonstigen Passiva	–1.244,5	–1.127,7	595,2	267,6
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		**3.697,8**		**4.955,0**
Planmäßige Tilgungen		–1.438,8		–1.495,4
C Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen		**2.259,0**		**3.459,6**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		759,9		257,0
Auszahlungen für Investitionen in – immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens		–23,2		–6,5
– das Sachanlagevermögen		–12.493,8		–11.894,6
D Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**–11.757,1**		**–11.644,1**
Darlehensrückzahlungen		–-5.282,9		-2,8
Veränderung aus der Spareinrichtung		15.547,7		10.984,1
Veränderung der Geschäftsguthaben		1.001,8		1.129,5
Auszahlung der Dividenden		–272,3		–238,1
E Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**10.994,3**		**11.872,7**
F Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (C+D+E)		**1.496,2**		**3.688,2**
G Finanzmittelbestand am				
Anfang des Jahres		9.048,6		5.360,4
Ende des Jahres		**10.544,8**		**9.048,6**

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

2.3 Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	18.946,2	18.671,0	275,2
Betreuungstätigkeit	5,2	5,2	0,0
anderen Lieferungen und Leistungen	82,6	66,4	16,2
Bestandsveränderungen	–31,2	34,9	–66,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	593,1	519,4	73,7
Gesamtleistung	**19.595,9**	**19.296,9**	**299,0**
Sonstige Betriebserträge	508,3	487,2	21,1
Betriebsleistung	**20.104,2**	**19.784,1**	**320,1**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	–7.189,4	–7.057,4	–132,0
Personalaufwand	–3.088,2	–2.961,5	–126,7
Abschreibungen	–3.373,4	–3.190,1	–183,3
Sonstige Betriebsaufwendungen	–1.485,4	–1.404,0	–81,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–1.236,5	–1.295,2	58,7
Sonstige Steuern	–603,6	–600,0	–3,6
Betriebsergebnis	**3.127,7**	**3.275,9**	**–148,2**
Finanzergebnis	**–1.843,1**	**–1.821,1**	**–22,0**
Operatives Ergebnis	**1.284,6**	**1.454,8**	**–170,2**
Neutrales Ergebnis	**253,8**	**116,5**	**137,3**
Ergebnis vor Steuern	**1.538,4**	**1.571,3**	**–32,9**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–140,9	–123,1	–17,8
Jahresüberschüsse	**1.397,5**	**1.448,2**	**–50,7**

Die Gesamtleistung wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung getragen. Positiv hat sich die Erhöhung der Sollmiete um rd. Tsd. € 426,4 trotz der Erhöhung der Erlösschmälerungen um rd. Tsd. € 124,9 ausgewirkt. Die Verminderung der Aufwendungszuschüsse (Tsd. € 55,2) belasten ebenfalls die Umsatzerlöse. In der Berechnung der Gesamtleistung wirkte sich die Abrechnung der höheren Betriebskosten in den Umsatzerlösen mit rd. Tsd. € 30,9 positiv aus. Die Eigenleistungen haben sich wegen des gestiegenen Modernisierungsvolumens erhöht.

Die erhöhten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, für Personalaufwendungen, für planmäßige Abschreibungen, für sonstige Betriebsaufwendungen und für sonstige Steuern belasten das Betriebsergebnis; gegenläufig hat sich nur die Verminderung der Zinsaufwendungen ausgewirkt. Zusammen mit den sonstigen Betriebserträgen konnte das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 148,2 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. € 21,9 negativ auf das Finanzergebnis aus. Zusätzlich wurden bei den Beteiligungen Gewinne von Tsd. € 192,0 ausgeschüttet.

Das neutrale Ergebnis ist in 2014 insbesondere durch die Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 269,5), die um Tsd. € 63,7 gestiegen sind, und den Erträgen aus früheren Jahren (Tsd. € 25,1), die um Tsd. € 21,6 gesunken sind, sowie den Erträgen aus Anlageverkäufen (Tsd. € 171,5), die gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 133,8 gestiegen sind, beeinflusst. Ferner belasten die Abschreibungen der Wertpapiere (Tsd. € 164,1), die um Tsd. € 29,3 gestiegen und die Verluste beim Verkauf von Wertpapieren (Tsd. € 41,6), die um Tsd. € 4,3 gesunken sind, das neutrale Ergebnis.

Nach Berücksichtigung der Steuerbelastung verbleibt ein Jahresüberschuß. Für die folgenden Geschäftsjahre wird mit positiven Jahresergebnissen gerechnet. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Veränderungen negativer Art sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

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.

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 das Prüfungsergebnis 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 besondere 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.

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

Kennzahl	IST	PLAN 2015	
	2014	2015	2016
Umsatzerlöse Mieten	13.591,9	13.938,0	14.716,0
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.843,3	2.698,0	2.569,0
Zinsaufwendungen	3.704,6	3.641,0	3.772,0
Jahresüberschüsse	1.397,5	899,0	1.114,0

Bremen, 08. Mai 2015

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

ESPABAU

ANHANG für das Geschäftsjahr 2014

ESPABAU

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2014 BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten.	6.642,84		8.614,95
2. Geleistete Anzahlungen	20.106,24	26.749,08	0,00
			8.614,95
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	133.256.680,03		125.778.755,19
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.837.707,57		10.070.229,93
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93		212.152,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70		386.521,13
5. Technische Anlagen und Maschinen	129.948,06		140.133,12
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	327.689,57		353.081,02
7. Bauvorbereitungskosten	664.752,07	145.756.589,93	361.215,79
			137.302.089,11
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		145.873.744,38	137.401.109,43
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	420.953,16		420.953,16
2. Bauvorbereitungskosten	223.433,59		223.323,59
3. Unfertige Leistungen	4.531.609,89		4.562.911,68
4. Andere Vorräte	549.660,62	5.725.657,26	625.546,21
			5.832.734,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	321.379,91		284.336,33
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.581,27		513,49
3. Sonstige Vermögensgegenstände	355.248,34	678.209,52	394.149,33
			678.999,15
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		16.744.405,19	16.793.814,21
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.544.762,40	9.048.597,02
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	15.152,71		16.391,70
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.142,33	26.295,04	20.391,39
			36.783,09
BILANZSUMME		179.593.073,79	169.792.037,54
Bilanzvermerk: Treuhandvermögen € € 88.404,70			

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	276.473,94		206.327,56
2. der verbleibenden Mitglieder	8.851.625,91		7.917.148,90
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.120,00	9.131.219,85	5.980,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.356,37 (Vorjahr € 2.417,02)			8.129.456,46
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.526.000,00		2.386.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres eingestellt € 140.000,00 (Vorjahr € 150.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	7.500.000,00	15.026.000,00	6.500.000,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 1.000.000,00 (Vorjahr € 1.000.000,00)			13.886.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.656.250,46		1.630.304,29
2. Jahresüberschuß	1.397.482,40		1.448.197,43
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	140.000,00	2.913.732,86	150.000,00
			2.928.501,72
Eigenkapital insgesamt		27.070.952,71	24.943.958,18
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	371.553,40		323.277,22
2. Sonstige Rückstellungen	335.427,18	706.980,58	334.150,67
			657.427,89
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.643.910,52		20.152.798,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.622.105,20		11.969.057,38
3. Spareinlagen	119.605.502,74		92.305.904,27
4. Andere Kundeneinlagen	0,00		11.751.931,94
5. Erhaltene Anzahlungen	5.179.201,54		5.127.298,59
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.467,15		135.811,82
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	884.515,14		2.063.069,47
8. Sonstige Verbindlichkeiten	601.986,76	151.679.689,05	556.487,78
			144.062.359,71
– davon aus Steuern € 431.660,67 (Vorjahr € 386.054,55)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 6.345,40 (Vorjahr € 9.304,70)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		135.451,45	128.291,76
BILANZSUMME		179.593.073,79	169.792.037,54
Bilanzvermerk: Treuhandverbindlichkeiten € € 88.404,70			

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.972.432,99		18.675.104,75
b) aus Betreuungstätigkeit	5.153,76		5.153,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.628,52	19.060.215,27	66.416,61
			18.746.675,12
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.562.911,68		4.527.967,18
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.531.719,89	31.191,79	4.562.911,68
			34.944,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		593.082,82	519.437,76
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.036.994,14	796.514,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	7.132.187,82		7.006.498,36
b) für Verkaufsgrundstücke	110,00		0,00
c) für andere Lieferungen und Leistungen	57.058,30	7.189.356,12	50.945,54
			7.057.443,90
ROHERGEBNIS		**13.469.744,32**	**13.040.128,42**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.459.984,95		2.364.407,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	628.170,78	3.088.155,73	597.107,03
– davon für die Altersversorgung € 210.431,24 (Vorjahr € 200.300,67)			2.961.514,49
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.373.421,07	3.190.054,52
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.622.561,57	1.464.618,89
9. Erträge aus Beteiligungen	192.000,00		153.000,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	45,12		45,12
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	433.001,62	625.046,74	462.989,84
			616.034,96
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	164.077,53		134.797,32
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.704.628,16	3.868.705,69	3.732.386,19
			3.867.183,51
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**2.141.947,00**	**2.172.791,97**
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	140.852,57		123.095,29
16. Sonstige Steuern	603.612,03	744.464,60	601.499,25
			724.594,54
17. Jahresüberschuß		**1.397.482,40**	**1.448.197,43**
18. Gewinnvortrag		1.656.250,46	1.630.304,29
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		140.000,00	150.000,00
BILANZGEWINN		**2.913.732,86**	**2.928.501,72**

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. € 193,7 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. € 7,5 auf Tsd. €11,3 angepaßt worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 566,3 auf Tsd. € 590,0 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 4,39% 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. Diese Spareinlagen gemeinnütziger juristischer Personen betrugen zum Jahresende in unserer Genossenschaft Tsd. €13.127,1 (Vorjahr Tsd. €11.751,9).

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	321.379,91	163.948,75	120.080,92
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.581,27	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	355.248,34	0,00	0,00
Gesamtbetrag	678.209,52	163.948,75	120.080,92

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von €5.191,95 (Vorjahr €3.295,55) ausgewiesen.

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

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlußkosten	197.400,00
Urlaubsüberhänge	65.200,00

Bei einem Abzinsungssatz von 4,530 % sind für Verpflichtungen in Höhe von € 315.074,00 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	527.688,02	3.046,40	52.939,84
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	20.106,24	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	527.688,02	23.152,64	52.939,84
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	184.139.458,80	11.063.330,83	710.563,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.151.878,00	960.828,07	5.383,74
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	386.521,13	0,00	58.861,43
5. Technische Anlagen und Maschinen	229.414,27	1.473,49	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.148.533,38	71.442,40	207.168,00
7. Bauvorbereitungskosten	361.215,79	396.768,78	0,00
Summe Sachanlagen	200.629.174,30	12.493.843,57	981.977,01
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	201.247.267,69	12.516.996,21	1.034.916,85

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.643.910,52	964.374,03	1.323.154,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.622.105,20	432.344,10	413.546,15
Erhaltene Anzahlungen	5.179.201,54	5.179.201,54	5.127.298,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.467,15	140.475,07	133.876,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	884.515,14	884.515,14	2.063.069,47
Sonstige Verbindlichkeiten	601.986,76	462.101,79	417.416,04
Gesamtbeträge	32.074.186,31	8.063.011,67	9.478.361,40
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten 23.815.234,62			
b) von mehr als drei Monaten 95.790.268,12	119.605.502,74		
Summe der Verbindlichkeiten	151.679.689,05		

des Anlagevermögens:

Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (–) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwerte am 31.12.2014 €
0,00	0,00	0,00	471.151,74	5.018,51	6.642,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.106,24
0,00	0,00	0,00	471.151,74	5.018,51	26.749,08
47.415,70	0,00	0,00	61.282.961,46	3.022.405,21	133.256.680,03
45.816,80	0,00	0,00	3.315.431,56	237.504,95	10.837.707,57
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	100.939,70	11.658,55	129.948,06
0,00	0,00	0,00	1.685.118,21	96.833,85	327.689,57
0,00	93.232,50	0,00	0,00	0,00	664.752,07
93.232,50	93.232,50	0,00	66.384.450,93	3.368.402,56	145.756.589,93
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
93.232,50	93.232,50	0,00	66.855.602,67	3.373.421,07	145.873.744,38

zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte:

davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren €	davon mit Grundpfandrechten gesichert €
4.149.605,96	8.529.930,53	13.643.910,52
1.936.251,33	9.253.509,77	11.622.105,20
0,00	0,00	0,00
1.992,08	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
139.884,97	0,00	0,00
6.227.734,34	17.783.440,30	25.266.015,72

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	302,7	532,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	0,0	2,2
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	5,9	27,8
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	–1,7	–1,6

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen aus der Abwicklung begonnener Bauten bestehen, wie im Vorjahr, nicht.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	429.998,23
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 31.12.2014	5	

Mitgliederbewegung 2014	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	6.402	30.502
Zugänge	518	5.132
Abgänge	276	1.550
Endbestand	6.644	34.084

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 934.477,01 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 2014	316.498,76
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	1.000.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.597.234,10
Bilanzgewinn 2014	2.913.732,86

Bremen, 08. Mai 2015

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGS-VERMERK DES ABSCHLUSS-PRÜFERS ZUM JAHRES-ABSCHLUSS 2014

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 31.12.2014 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 11.06.2015

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 Geschäftsjahr 2014 in 10 ordentlichen Sitzungen und in 10 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand die ihm nach Genossenschaftsgesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Das Ergebnis der Abschlussprüfung wurde in einer zusätzlichen gemeinsamen Sitzung mit den Herren des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen ausführlich erörtert.

Die Prüfungsausschüsse,

a) Wirtschaft und Finanzen
b) Technischer Ausschuss

haben ihre Aufgaben in weiteren 24 Sitzungen wahrgenommen.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat stets ausführlich über die geschäftliche Entwicklung, Liquiditätslage sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle und Vorhaben der Genossenschaft.

Nach Gesetz und Satzung wurden notwendige Beschlüsse nach sorgfältiger Prüfung und Beratung getrennt getätigt.

Der Aufsichtsrat ist seinen satzungsgemäßen Aufgaben und Pflichten nachgekommen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war intensiv und vertrauensvoll.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 3 der Satzung

1. der Genosse Dominic Sauer
2. der Genosse Manfred Trimmel
3. der Genosse Jens Freier

aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl wird empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss mit Lagebericht eingehend besprochen und geprüft. Der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat ebenfalls die Zustimmung.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitgliedern und Vertretern für das Vertrauen und die Unterstützung, beim Vorstand für die gute und kooperative Zusammenarbeit sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Bremen, 08. Mai 2015

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