ESPABAU

ESPABAU

ESPABAU

Geschäftsbericht
2018

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

Bohn, Marc
- Vorsitzender -
- hauptamtlich -

Eisinger, Manfred
- nebenamtlich -

Focke, Dieter
- nebenamtlich (ab 16.01.2018) -

AUFSICHTSRAT

Behrens, Thomas
- Vorsitzender -

Jettka, Antje
- stellv. Vorsitzende (bis 20.06.2018) -

Carstens, Heiko
- stellv. Vorsitzender (ab 21.06.2018) -

Bohlmann, Dirk

Grote, Uwe

Groß, Brigitte

Hilgerloh, Eva

Sauer, Dominic

Siebe, Ralf (ab 21.06.2018)

Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt – (Stand: 28.03.2019)

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	Baumann	Helmut	7767	Eickedorfer Straße 35, 28215 Bremen
5	Behrens	Friedrich Karl	12528	Eickedorfer Straße 33, 28215 Bremen
6	Döring	Andrea	24229	Fürther Straße 88, 28215 Bremen
7	Eisinger	Marc-Philipp	22373	Hemmstraße 260, 28215 Bremen
8	Fahrenberg	Christel	15052	Worpsweder Straße 100, 28215 Bremen
9	Globisch	Martin	21179	Worpsweder Straße 97, 28215 Bremen
10	Hansen	Heinz-Jürgen	24323	Giers-Schanzendorf 14, 28870 Ottersberg
11	Harenborg	Fabian	24842	Katrepeler Straße 9, 28215 Bremen
12	Hentschel	Knut	22529	An der Autobahn 36, 28876 Oyten
13	Janku	Beate	15176	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
14	Kindermann-Schulenberg	Sabine	20910	Mühlenstraße 21, 27753 Delmenhorst
15	Liebner	Rudolf	16308	Herbststraße 117, 28215 Bremen
16	Lübkemann	Rolf	22606	Syker Straße 14a, 27321 Emtinghausen
17	Luttmann	Ingo	21969	Viehreihe 21, 28865 Lilienthal
18	Metzentin	Regine	13801	Borgfelder Straße 80, 28215 Bremen
19	Meyer	Hans-Peter	13474	Admiralstraße 21, 28215 Bremen
20	Müller	Karl-Dietrich	13819	Herbststraße 115, 28215 Bremen
21	Nagel	Ulrich	24055	Eickedorfer Straße 6, 28215 Bremen
22	Nehrmann-Azeroth	Franziska	17408	Winterstraße 49, 28215 Bremen
23	Passade	Vera	26000	Max-Tau-Straße 2b, 22529 Hamburg
24	Dr. Preiß-Jankowski	Michael	17819	Eickedorfer Straße 16/17, 28215 Bremen
25	Schielke	Günther	15139	Grünbergstraße 18, 28215 Bremen
26	Schnakenberg	Jörn	24648	Iprumper Moor 26, 27751 Delmenhorst
27	Schulz	Steffen	19323	Eickedorfer Straße 39, 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	Oytermühle 54, 28876 Oyten
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	Berliner Freiheit 9, 28327 Bremen
10	Krebs	Günter	8728	Meraner Straße 15, 28215 Bremen
11	Labinsky	Günter	6973	Kasseler Straße 76, 28215 Bremen
12	Liebner	Stefan	22594	Am Kastanienhof 92, 28355 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	Girke	Reinhard	25516	Am Gut Walle 9, 28219 Bremen
5	Liske	Harry	8932	Breitenbachhof 12, 28239 Bremen
6	Neuenkirchen	Ernst-Ludwig	19882	Weserstraße 71, 28757 Bremen
7	Rathmann	Dirk	23425	Siedkämpe 24, 28219 Bremen
8	Schumacher	Heiko	17750	Maschkuhlen 22, 28759 Bremen
9	Toraman	Remzi Savas	27264	Heideweg 41, 27356 Rotenburg

NACHRUF

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

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges

Mitglied und Vertreter

Herr

Peter Lambart

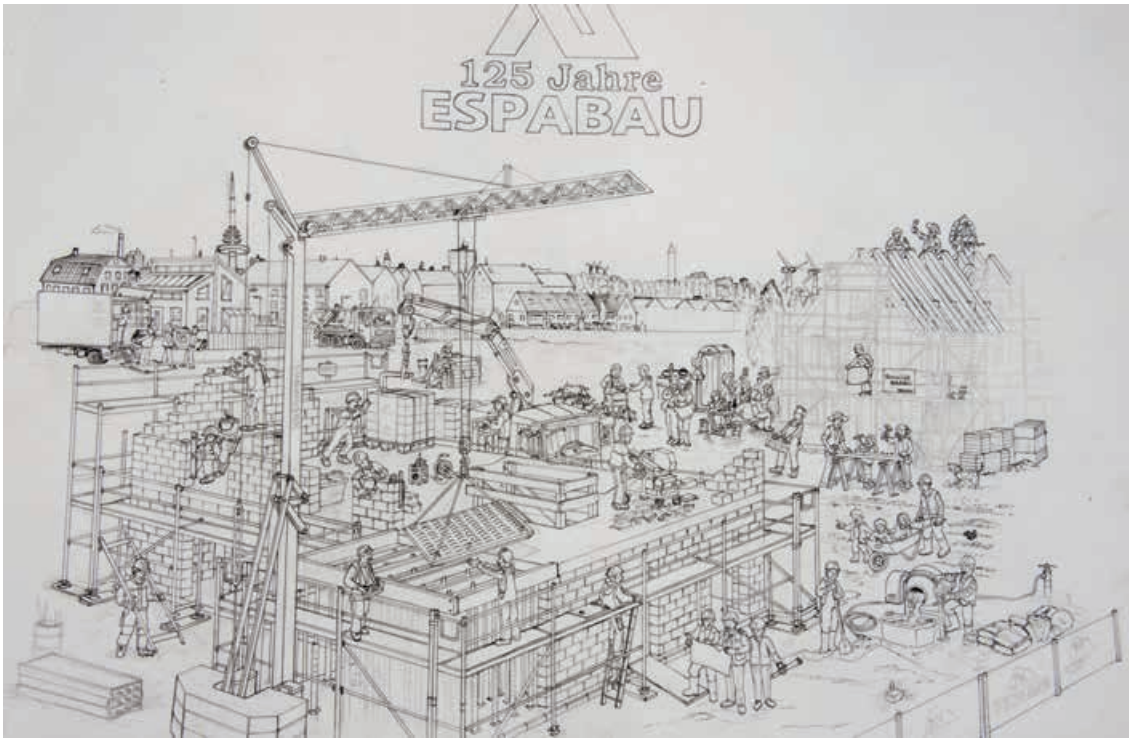
welcher im Alter von 75 Jahren verstarb. Er war seit 1966 Mitglied unserer Genossenschaft und war ab dem Jahr 2001 als Vertreter tätig.

Ihm und 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 2018

ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG
Sitz der Genossenschaft: Bremen
Eingetragen in das Genossenschaftsregister
Bremen 39 GnR 326
Gründungsjahr 1893



125 Jahre ESPABAU Bremen eG - Unser Straßenfest in der Kasseler Straße

Fotos: Mönch

Lagebericht 2018

Lagebericht über das 125. Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

1.1. Grundlagen

Die im Jahr 1893 gegründete Genossenschaft feierte im Berichtsjahr ihr 125-jähriges Bestehen.

Zum Wohl ihrer Mitglieder ist das Interesse der Genossenschaft nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern vorrangig auf eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenen Nutzungsgebühren.

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

1.2. Vermietungssituation

Bremen kann auf eine lange Geschichte zurückblicken und gilt als eine attraktive und lebhafte Stadt. Unterstützt durch viele kulturelle Angebote sowie hohe Erholungsqualitäten ist das Wohnen und Leben in dieser Metropole überaus beliebt.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Bremen wird unter anderem bestimmt durch die zukünftige Entwicklung der privaten Haushalte und zeigt laut Prognosen einen Trend zu kleineren Haushaltsgrößen. Bedingt durch Zuzüge aus dem In- und Ausland wurde auch weiterer Wachstum der Bevölkerung prognostiziert, wobei der Altersdurchschnitt ebenfalls steigen wird.

Laut Mietstatistiken für das Land Bremen liegt der durchschnittliche Mietpreis um € 9,00/qm. Da die durchschnittliche Kaltmiete unserer Genossenschaft mit € 5,81/qm (Vorjahr: € 5,73/qm) weit unter diesem Wert liegt, erfüllen wir den Zweck unserer Genossenschaft, angemessenen und günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Geschäftsjahr 2018 konnte eine Erhöhung der Sollmieten um T€ 254,3 festgestellt werden, die auf Anpassung der Nutzungsgebühr bei Neuvermietungen sowie nach energetischen Modernisierungen zurückzuführen ist.

Die Leerstandsquote der Genossenschaft liegt zum Ende des Geschäftsjahres 2018 bei etwa 3% und ist somit im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Die Zunahme der Quote begründet sich auf den akuten Fachkräfte-/Handwerkermangel in ganz Deutschland, der die Ausführung der notwendigen handwerklichen Arbeiten in unserem Bestand zeitlich verzögert hat.

Die Fluktuationsquote ist um 1,5% gestiegen und liegt im Jahresdurchschnitt bei 9,9%.

1.3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Fertiggestellt wurden die energetische Haussanierung inklusive Dachgeschossausbau in der Grünbergstraße 3-15 sowie die Anbringung von Vorstellbalkonen im Halmerweg 2-6 und der Neubau einer Parkplatzanlage in der Oberneulander Landstraße 165/167. Auch eine weitere energetische Haussanierungsmaßnahme in der Buddestraße 2-18 konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

In der Schwalbacher Straße 4 wurde ein altes Waschhaus abgerissen und das Grundstück anschließend für den Bau von 3 Garagen genutzt.

Noch in der Bauphase befindet sich das Objekt Grünbergstraße 17-25 / Winterstraße 45. Wie auch in der Grünbergstraße 3-15 erfolgen hier umfangreiche Modernisierungen und der Ausbau von Dachgeschossen.

In der Bauvorbereitung befindet sich weiterhin ein Mietneubau mit 18 Wohnungen in Bremen-Findorff (Dresdener Straße). Nebenliegend soll zusätzlicher Wohnraum in der Halberstädter und Leipziger Straße geschaffen werden, der über den Neubau mit einem Fahrstuhl zu erreichen sein wird. Die Baugenehmigung liegt seit Ende 2017 vor, jedoch konnte der Baubeginn wegen zu hoher Angebotspreise nach wie vor nicht erfolgen. Die Fertigstellung verzögert sich dadurch weiterhin. Zusätzlich begonnen wurden energetische Haussanierungen in der Halberstädter Straße 18-28 und Leipziger Straße 32/Dresdener Straße 1-3 sowie in der Leipziger Straße 36-56.

1.4. Spareinlagen

Beeinflusst durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank haben wir die Zinssätze im Berichtsjahr einmal angepasst. Der Spareinlagenbestand betrug zum 31.12.2018 T€ 137.099,0 (Vorjahr: T€ 142.052,1) und entwickelte sich leicht rückläufig.

1.5. Genossenschaftsanteile

In diesem Jahr verzeichneten wir einen Zugang von 14.902 Geschäftsanteilen und erreichten dadurch einen Anstieg des Geschäftsguthabens auf T€ 26.896,0 (Vorjahr: T€ 22.990,2).

1.6. Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2018 geplant. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen (Angaben in T€):

Kennzahl	PLAN	IST	
	2018	2018	2017
Umsatzerlöse Mieten	15.771,1	15.481,1	15.286,7
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.220,0	2.837,8	2.499,2
Zinsaufwendungen	2.946,1	2.657,5	3.032,7
Jahresüberschüsse	1.781,8	1.043,5	1.641,2

Die tatsächlichen Umsatzerlöse aus den Mieteinnahmen konnten im Vergleich zu dem Planwert nicht realisiert werden. Der um T€ 290,0 geringere Wert beruht auf dem Anstieg der Leerstandsquote sowie nicht erzielter Mieteinnahmen aus Dachgeschossausbauten, da diese erst in 2019 vermietet wurden. Das gewünschte Mieterhöhungspotential konnte nicht ausgeschöpft werden, da die Mieterwechsel überwiegend in bereits modernisierten Wohnungen erfolgten. Die Zielmiete war in diesen Fällen bereits fast erreicht.

Der angefallene Instandhaltungsaufwand durch Fremdleistungen fiel um T€ 617,8 deutlich höher aus. Dieses resultiert aus vermehrtem Mieterwechsel und den dadurch angestiegenen Kosten für die erforderlichen Instandhaltungen an unserem Wohnungsbestand.

Die niedrigeren Zinsaufwendungen von T€ 288,6 lassen sich im Wesentlichen auf die Senkung der Zinskonditionen, als Reaktion auf die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, zurückführen.

Die Nichterreichung des geplanten Jahresüberschusses basiert auf den Buchwertverlusten aus den Wertpapierdepots sowie auf den erhöhten Instandhaltungsaufwendungen und geringeren Mieteinnahmen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft anhaltend positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und Instandhaltungen stetig weiterentwickeln und somit die Vermietbarkeit unserer Objekte gewährleisten.

2. Wirtschaftsbericht

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2018

3.183	Wohnungen
3	Wohnheime
658	Garagen
78	gewerbliche Räume
7	eigengenutzte Einheiten

umfasste, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

Zugang:	12	Dachgeschosswohnungen Grünbergstraße 3-9, 13-15, Bremen-Findorff
	3	Garagen Schwalbacher Straße 4, Bremen-Sebaldsbrück
Abgang:	3	Dachgeschosswohnungen Grünbergstraße 13-17, Bremen-Findorff
	1	Reihenhaus Rudolf-Alexander-Schröder-Straße 108, Bremen-Findorff

Grünbergstraße nach der Modernisierung/Dachgeschossausbau Foto: Gruppe GME

Die Leerstände aus der **Vermietung** erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 50 Wohnungen und liegen zum Stichtag 31.12.2018 bei 102 Wohnungen. Die Fluktuationsquote erhöhte sich durch den Anstieg von 265 auf 313 Wohnungswechsel in 2018 und beläuft sich somit auf 9,9%. Durch den erhöhten Leerstand, die angestiegene Fluktuationsrate sowie durch die Erstvermietung in 2019 der in 2018 neu geschaffenen 12 Dachgeschosswohnungen sind die Erlösschmälerungen um T€ 59,7 gestiegen und verminderten dadurch die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen. Durch erfolgte Mieterhöhungen entwickelten sich die Sollmieten aber insgesamt leicht positiv um T€ 254,3.

Auch in diesem Geschäftsjahr erfolgten an unseren Bestandsimmobilien umfangreiche Modernisierungen, Instandhaltungsmaßnahmen sowie Dachgeschossausbauten.

Für Instandhaltungsmaßnahmen durch Fremdfirmen wurden insgesamt T€ 2.837,9, dies entspricht € 14,30/qm (Vorjahr: T€ 2.499,2/€ 12,61/qm), aufgewendet. Hinzu kommen eigene Instandhaltungsleistungen von T€ 474,3, somit € 2,39/qm (Vorjahr: T€ 491,9/€ 2,48/qm). Für energetische Modernisierungen, Dachgeschossausbauten, Wohnungssanierungen und Bauvorbereitungskosten für energetische Sanierungen unserer Objekte erfolgten Investitionen in Höhe von T€ 7.943,2.

Für die noch in der Bauvorbereitung vorhandenen Neubauprojekte sind T€ 197,2 angefallen.

Buddestraße nach der Modernisierung Foto: ESPABAU Bremen eG

2.1. Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	174.073,5	82,28%	169.918,1	81,24%
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	217,7	0,10%	257,6	0,12%
kurzfristig	37.228,4	17,60%	38.971,9	18,63%
Rechnungsabgrenzung	43,6	0,02%	14,0	0,01%
Gesamtvermögen	211.563,2	100,00%	209.161,6	100,00%

Kapital	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	47.671,0	22,53%	43.382,9	20,74%
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	299,4	0,14%	281,1	0,13%
kurzfristig	1.133,2	0,54%	868,9	0,42%
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	126.806,1	59,94%	128.862,8	61,61%
kurzfristig	35.415,9	16,74%	35.549,1	17,00%
Rechnungsabgrenzung	237,6	0,11%	216,8	0,10%
Gesamtkapital	211.563,2	100,00%	209.161,6	100,00%

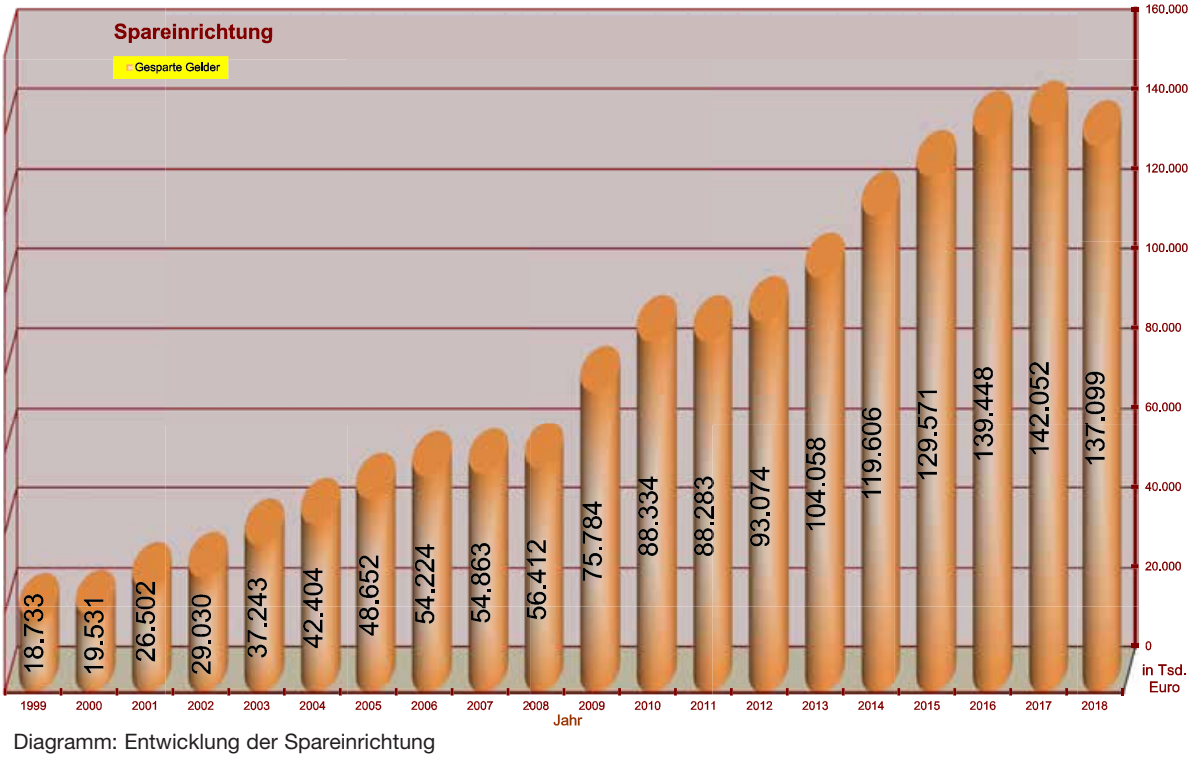


Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung

Vom Anlagevermögen entfallen 89,1% auf Grundstücke mit Wohnbauten. Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 65,2% die Forderungen aus der Vermietung. Wertpapiere und flüssige Mittel bilden einen Anteil von 84,0% beim kurzfristigen Umlaufvermögen. Von den Rechnungsabgrenzungen sind 23,4% Geldbeschaffungskosten.

Beim Eigenkapital entfallen 38,8% auf Rücklagen. Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital bilden die Spareinlagen mit 86,5%. Bei dem kurzfristigen Fremdkapital sind die Spareinlagen mit 77,4% vertreten, die auch hier den Schwerpunkt bilden, gefolgt von den Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten mit 15,8%.

Die Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,8%-Punkte auf 22,5% (Vorjahr: 20,7%) gestiegen, sodass die Vermögenslage auch weiterhin als geordnet und stabil zu bezeichnen ist. Veränderungen negativer Art sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

2.2. Finanzlage

Die nachstehende Kapitalflussrechnung, die gemäß DRS 21 erstellt wurde, zeigt in einer kurzen Übersicht die Mittelherkunft und Mittelverwendung unserer Finanzmittel.

Durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 9.420,1 konnte die Auszahlung der jährlichen Dividende an unsere Mitglieder sowie die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen gedeckt werden. Ebenso reichte dieser aus, um die geplante Minderung unserer Spareinlagen um T€ 6.936,0 zu leisten.

Durch die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von T€ 9.000,0 sowie durch die Zunahme unseres Geschäftsguthabens von T€ 3.905,8, konnte die außerplanmäßige Tilgung von bestehenden Darlehen in Höhe von T€ 5.977,1 erfolgen. Der daraus verbliebene Restbetrag von T€ 6.928,7 floss überwiegend in die energetische Haussanierung unserer Bestandsimmobilien. Insgesamt stellten wir eine Verminderung des Finanzmittelbestandes um T€ 3.139,7 zum 31.12.2018 fest.

Durch regelmäßigen Liquiditätszufluss verfügt unsere Genossenschaft jedoch über eine sehr gute Liquidität, sodass die Zahlungsfähigkeit auch weiterhin gegeben sein wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO-Währung, Währungsrisiken bestehen nicht.

Kapitalflussrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr 2018 T€	 T€	Vorjahr 2017 T€	 T€
Jahresüberschuss		**1.043,5**		**1.641,2**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.486,6		4.237,4	
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	450,1		131,9	
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	18,3		0,2	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-80,7		0,0	
Erträge aus abgegrenzten Baukostenzuschüssen**	-6,7		-6,7	
Zinsanteil an der Rentenverpflichtung	44,1	4.912,9	36,4	4.400,4
A Cashflow nach DVFA/SG*		**5.956,4**		**6.041,6**
Zunahme (+)/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (–)	213,9		-6,7	
Veränderungen der Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0		2.751,5	
Zunahme der sonstigen Aktiva (–)/Abnahme der sonstigen Aktiva (+)	-158,5		-284,0	
Abnahme der sonstigen Passiva (–)/Zunahme der sonstigen Passiva (+)**	891,5		-691,7	
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (–)	2.406,4		2.734,1	
Sonstige Beteiligungserträge	0,0		-11,3	
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (–)	188,6		360,0	
Ertragsteuerzahlungen	-78,3	3.463,6	0,0	4.851,9
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		**9.420,0**		**10.893,5**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-131,2		-2,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		268,8		0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-8.698,9		-13.855,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		0,0		27,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0,0		-3,0
Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Wertpapieren		-1.569,4		1.663,0
Festgeldanlagen mit Laufzeiten größer drei Monate		0,0		2.500,0
Erhaltene Zinsen		196,5		281,3
Erhaltene Dividenden		0,0		11,3
C Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-9.934,2**		**-9.378,5**
Veränderung der Geschäftsguthaben		3.905,8		6.191,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		9.000,0		0,0
Planmäßige Tilgungen		-1.168,0		-1.216,7
Außerplanmäßige Tilgungen		-5.977,1		-3.769,8
Veränderung aus der Spareinrichtung		-6.936,0		400,4
Gezahlte Zinsen		-629,2		-791,8
Auszahlung der Dividenden		-661,2		-446,6
Ertragsteuerzahlungen		-159,8		-149,5
D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-2.625,5**		**217,1**
E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)		**-3.139,7**		**1.732,1**
F Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes				
Flüssige Mittel		13.454,9		16.594,6
davon Festgeldanlagen mit einer Restlaufzeit größer drei Monate		0,0		0,0
Ende des Jahres		**13.454,9**		**16.594,6**

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

** Die Darstellung für 2017 ist der des Geschäftsjahres angepasst worden.

2.3. Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2018 T€	2017 T€	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	21.114,4	20.567,0	547,4
Verkauf von Grundstücken	0,0	3.989,3	-3.989,3
anderen Lieferungen und Leistungen	153,7	150,3	3,4
Bestandsveränderungen	121,9	-2.422,7	2.544,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	362,7	275,0	87,7
Gesamtleistung	**21.752 ,7**	**22.558,9**	**-806,2**
Sonstige Betriebserträge	326,0	262,1	63,9
Betriebsleistung	**22.078,7**	**22.821,0**	**-742,3**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.603,4	-8.323,7	720,3
Personalaufwand	-3.413,7	-3.268,0	-145,7
Abschreibungen	-4.486,7	-4.237,4	-249,3
Sonstige Betriebsaufwendungen	-1.616,0	-1.610,8	-5,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-666,9	-819,7	152,8
Sonstige Steuern	-772,4	-759,6	-12,8
Betriebsergebnis	**3.519,6**	**3.801,8**	**-282,2**
Finanzergebnis	**-1.784,8**	**-1.940,7**	**155,9**
Operatives Ergebnis	**1.734,8**	**1.861,1**	**-126,3**
Neutrales Ergebnis	**-502,7**	**140,1**	**-642,8**
Ergebnis vor Steuern	**1.232,1**	**2.001,2**	**-769,1**
Steuern vom Einkommen	-188,6	-360,0	171,4
Jahresüberschüsse	**1.043,5**	**1.641,2**	**-597,7**

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt maßgeblich die Ertragslage unserer Genossenschaft. Trotz der erhöhten Leerstandsquote und den damit angefallenen Erlösschmälerungen in Höhe von T€ 59,7 hat sich die Erhöhung der Sollmieten um T€ 254,3 positiv auf das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ausgewirkt. Der leichte Zugang der Aufwendungszuschüsse um T€ 74,2 ist auf die Neuvermietungen mit niedrigeren Fallgruppen zurückzuführen und beeinflusst die Umsatzerlöse ebenso positiv. Der Anstieg der Eigenleistungen wegen des erhöhten Modernisierungsvolumens um T€ 87,7 und die Zunahme der sonstigen Betriebserträge erhöhen das Ergebnis der Betriebsleistung.

Trotz vermehrter Instandhaltungsleistungen um T€ 338,7 konnten wir eine Verminderung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr feststellen, welche auf den Wegfall von Verkaufsmaßnahmen zurückzuführen ist.

Der Personalaufwand veränderte sich um T€ 145,7 aufgrund von tariflichen Erhöhungen sowie erforderlichen Aufstockungen des Personals im Verwaltungsbereich.

Die erhöhten planmäßigen Abschreibungen durch Erweiterungsinvestitionen und aktivierungspflichtigen Modernisierungen belasten das Betriebsergebnis zusätzlich mit T€ 249,3.

Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen handelt es sich um Rückzahlung von Darlehen zum Zinsfestschreibungsende, die sich positiv auswirkten.

Das Finanzergebnis wurde stark beeinflusst durch den planmäßigen Abfluss unserer Spareinlagen und damit einhergehenden geringeren Zinsaufwendungen. Gegenläufig wurden aus den Wertpapieranlagen niedrigere Zinserträge erzielt.

In der Verminderung des neutralen Ergebnisses haben sich insbesondere die entstandenen Verkaufsverluste sowie die notwendigen Bewertungsabschreibungen aus Wertpapiergeschäften in Höhe von T€ 495,1 niedergeschlagen. Des Weiteren wirkten sich auf dieses Ergebnis die geplanten Aufwendungen für unser 125-jähriges Jubiläum aus, die den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zugeordnet wurden.

Die Gewerbesteuerrückerstattung aus dem Vorjahr verbesserte das Ergebnis nach Steuern.

Nach Berücksichtigung der Ausschüttungsbelastung verbleibt ein Jahresüberschuss. Auch für die folgenden Geschäftsjahre wird mit positiven Jahresergebnissen gerechnet.

Insgesamt ist die Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nicht nur die derzeitige Marktlage trägt zu dieser Stabilität bei, sondern auch die geplanten Investitionen in den Bestand, die eine nachhaltige Vermietung sichern. Veränderungen negativer Art sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für die Genossenschaft bestehen keine Währungsrisiken, da alle Verbindlichkeiten in Euro-Währung bestehen.

Unser Anlagevermögen ist durch das Eigenkapital, die Spareinlagen der Mitglieder sowie durch Kapitalmarktdarlehen finanziert.

Bei Ablauf der Zinsfestschreibungszeiten ist die Rückzahlung der Darlehen beabsichtigt. Unter Ausnutzung des derzeit günstigen Zinsniveaus ist auch die Aufnahme weiterer Darlehen geplant, um so künftige Zinsänderungsrisiken zu minimieren.

Für das Risikomanagement der Genossenschaft gibt es ein umfassendes Instrumentarium 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 grundsätzlich den Prinzipien: Transparenz, Vier-Augen-Prinzip und Funktionstrennung.

Schriftliche Dienst- und Geschäftsanleitungen sowie interne und externe Vollmachtsregelungen liegen vor.

Das Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil, um die sich aus der Geschäftstätigkeit ergebenden Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Die Unternehmensplanung und -steuerung sind wesentliche Bestandteile des Risikomanagementsystems. Unsere internen Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsysteme ermöglichen der Genossenschaft 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 innerhalb des Planungszeitraums 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 des Abzugs 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), einem weiterhin moderatem Zinsniveau und planmäßiger Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen, rechnet die Genossenschaft auch für die kommenden Geschäftsjahre mit Jahresüberschüssen mit leicht steigender Tendenz.

Die zum Stichtag 31.12.2018 vorgenommenen Abschreibungen auf die Wertpapiere des Umlaufvermögens waren notwendig, weil die Kurswerte unter die Anschaffungswerte sanken. Bereits Anfang des Jahres zeigte sich, dass sich diese Werte erholten und der stichtagsbezogene Buchwertverlust tatsächlich nicht eingetreten ist.

Für das Spargeschäft gehen wir auch im kommenden Geschäftsjahr von einer geplanten, leicht abnehmenden Entwicklung aus.

Kennzahl	IST	PLAN 2018	
	2018	2019	2020
Umsatzerlöse Mieten	15.481,1	15.791,0	16.155,0
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.837,8	2.858,1	2.940,8
Zinsaufwendungen	2.657,5	2.297,4	2.280,2
Jahresüberschüsse	1.043,5	1.741,2	1.693,8

Bremen, 30. April 2019

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

ESPABAU

ANHANG für das Geschäftsjahr 2018

ESPABAU

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2018 BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten..	37.627,35		19.989,63
2. Geleistete Anzahlungen	96.217,45	133.844,80	0,00
			19.989,63
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	155.169.635,47		151.386.914,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.696.733,68		16.917.702,20
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99		212.152,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70		327.659,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	97.135,85		107.093,71
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	670.246,73		536.349,97
7. Bauvorbereitungskosten	702.339,83		312.159,74
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	173.873.235,25	31.687,45
			169.831.720,54
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	62.603,37		62.603,37
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	66.405,37	3.802,00
			66.405,37
Anlagevermögen insgesamt		174.073.485,42	169.918.115,54
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.117.511,74		4.995.599,50
2. Andere Vorräte	503.232,42	5.620.744,16	405.941,38
			5.401.540,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	246.912,82		298.599,13
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.974,30		29.174,58
3. Sonstige Vermögensgegenstände	298.033,14	549.920,26	204.449,94
			532.223,65
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		17.820.484,52	16.701.195,65
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.454.943,34	16.594.551,32
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	10.196,75		11.435,74
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.392,26	43.589,01	2.572,71
			14.008,45
BILANZSUMME		211.563.166,71	209.161.635,49

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	208.213,75		203.220,95
2. der verbleibenden Mitglieder	26.669.332,67		22.784.912,26
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.440,09	26.895.986,51	2.042,55
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 15,12 (Vorjahr € 193,67)			22.990.175,76
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.006.000,00		2.896.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt € 110.000,00 (Vorjahr € 170.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.500.000,00	18.506.000,00	9.600.000,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 900.000,00 (Vorjahr € 600.000,00)			17.496.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.335.497,32		1.425.498,64
2. Jahresüberschuss	1.043.505,49		1.641.224,84
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	110.000,00	2.269.002,81	170.000,00
			2.896.723,48
Eigenkapital insgesamt		47.670.989,32	43.382.899,24
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	831.090,70		780.623,82
2. Sonstige Rückstellungen	601.479,01	1.432.569,71	369.346,51
			1.149.970,33
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.031.246,78		9.961.646,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.932.597,66		5.168.741,55
3. Spareinlagen	137.099.026,17		142.052.123,40
4. Erhaltene Anzahlungen	5.605.112,53		5.682.576,10
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	154.875,96		181.989,32
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.751.712,16		708.713,98
7. Sonstige Verbindlichkeiten	647.482,89	162.222.054,15	656.160,22
			164.411.951,17
– davon aus Steuern € 447.727,21 (Vorjahr € 451.757,52)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 7.592,76 (Vorjahr € 19.718,47)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		237.553,53	216.814,75
BILANZSUMME		211.563.166,71	209.161.635,49

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.142.491,38		20.545.753,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		3.989.262,79
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	153.720,90	21.296.212,28	150.328,27
			24.685.344,62
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	4.995.599,50		8.584.262,83
b) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	5.117.511,74	121.912,24	6.161.525,55
			2.422.737,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		362.667,98	275.033,46
4. Sonstige betriebliche Erträge		620.834,57	566.696,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	7.532.483,17		7.092.861,68
b) für Verkaufsgrundstücke	451,50		1.175.976,01
c) für andere Lieferungen und Leistungen	70.451,03	7.603.385,70	54.849,37
			8.323.687,06
ROHERGEBNIS		**14.798.241,37**	**14.780.650,35**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.731.266,64		2.614.854,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	682.449,61	3.413.716,25	653.186,80
– davon für die Altersversorgung € 199.464,61 (Vorjahr € 193.532,46)			3.268.041,19
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.486.653,47	4.237.429,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.963.877,58	1.642.658,67
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00		11.250,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	46,79		43,56
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	205.729,94	205.776,73	261.041,74
			272.335,30
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	459.757,10		149.953,52
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.657.518,78	3.117.275,88	3.032.666,59
			3.182.620,11
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		188.616,89	360.005,66
15 Ergebnis nach Steuern		1.833.878,03	2.362.230,65
16. Sonstige Steuern		790.372,54	721.005,81
17. Jahresüberschuss		**1.043.505,49**	**1.641.224,84**
18. Gewinnvortrag		1.335.497,32	1.425.498,64
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		110.000,00	170.000,00
BILANZGEWINN		**2.269.002,81**	**2.896.723,48**

A. Allgemeine Angaben

Die ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG hat ihren Sitz in Bremen und ist in das beim Amtsgericht Bremen geführte Genossenschaftsregister unter Bremen GnR 326 HB eingetragen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie- Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden stetig angewandt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Davon-Vermerke zur Bilanz bezüglich der Fristigkeiten von Forderungen und Verbindlichkeiten sind aus Gründen der Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Es wird linear unter Zugrundelegung einer dreijährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Das gesamte Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten werden auf Grundlage der Vollkostenrechnung einschließlich anteiliger eigener Verwaltungs- und technische Leistungen ermittelt. Bei wertverbessernden Wohngebäudemodernisierungen werden steuerrechtliche Kriterien zugrunde gelegt; dadurch werden mietwirksame Erhaltungsaufwendungen von Tsd. € 328,3 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 und eine Parkplatzanlage mit einer Nutzungsdauer von 19 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 € 250 und € 1.000, die nach dem 31.12.2017 angeschafft wurden, werden gemäß § 6 Abs. 2a Satz 1 EStG in einen Sammelposten eingestellt und über fünf Jahre abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände (unter € 250) werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe im Aufwand erfasst.

Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

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. € 12,9 auf Tsd. € 9,5 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen wurden von Tsd. € 635,4 auf Tsd. € 668,2 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von Tsd. € 11,2 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 (€ 490.601,46) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 3,25% mit dem Barwert der Zeitrente passiviert.

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	246.912,82	141.935,37	168.836,91
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.974,30	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	298.033,14	1.544,00	0,00
Gesamtbetrag	549.920,26	143.479,37	168.836,91

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 111.490,84 (Vorjahr: € 18.647,50) ausgewiesen.

Bei einem Abzinsungssatz von 3,21% sind für Verpflichtungen in Höhe von € 90.611,00 aus der vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Altersversorgung, die an betriebliche Überschüsse gebunden ist, keine Rückstellungen gebildet.

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

Rückstellungsart	€
Prüfungs- und Abschlusskosten	235.700,00
Ausstehende Betriebs- und Heizkosten	217.542,01
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	72.000,00
Urlaubsüberhänge	62.200,00

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

Entwicklung

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten am 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (–) €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	518.653,66	34.929,93	0,00	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	96.217,45	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	518.653,66	131.147,38	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	222.553.407,79	7.750.243,73	223.340,38	0,00	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.371.009,66	313.156,51	8.800,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	212.152,93	0,00	2.668,94	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	228.850,35	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.472.754,94	245.372,51	0,00	31.687,45	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	312.159,74	390.180,09	0,00	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	31.687,45	0,00	0,00	0,00	31.687,45
Summe Sachanlagen	247.509.682,56	8.698.952,84	234.809,32	31.687,45	31.687,45
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	62.603,37	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	66.405,37	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe des Anlagevermögens	248.094.741,59	8.830.100,22	234.809,32	31.687,45	31.687,45

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt Geschäftsjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.031.246,78	748.367,65	993.745,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.932.597,66	293.480,34	280.298,06
Erhaltene Anzahlungen	5.605.112,53	5.605.112,53	5.682.576,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	154.875,96	152.638,65	179.816,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.751.712,16	1.751.712,16	708.713,98
Sonstige Verbindlichkeiten	647.482,89	486.227,89	501.522,08
Gesamtbeträge	25.123.027,98	9.037.539,22	8.346.671,82
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten € 32.495.896,44			
b) von mehr als drei Monaten € 104.603.129,73	137.099.026,17		
Summe der Verbindlichkeiten	162.222.054,15		

des Anlagevermögens:

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Abschreibungen				Buchwerte	
	(kumuliert)	Zugänge	Abgänge	(kumuliert)		
am 31.12.2018 €	am 01.01.2018 €	€	€	am 31.12.2018 €	am 01.01.2018 €	am 31.12.2018 €
553.583,59	498.664,03	17.292,21	0,00	515.956,24	19.989,63	37.627,35
96.217,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.217,45
649.801,04	498.664,03	17.292,21	0,00	515.956,24	19.989,63	133.844,80
230.080.311,14	71.166.492,95	3.788.246,23	44.063,51	74.910.675,67	151.386.914,84	155.169.635,47
21.675.366,17	4.453.307,46	525.325,03	0,00	4.978.632,49	16.917.702,20	16.696.733,68
209.483,99	0,00	2.668,94	2.668,94	0,00	212.152,93	209.483,99
327.659,70	0,00	0,00	0,00	0,00	327.659,70	327.659,70
228.850,35	121.756,64	9.957,86	0,00	131.714,50	107.093,71	97.135,85
2.749.814,90	1.936.404,97	143.163,20	0,00	2.079.568,17	536.349,97	670.246,73
702.339,83	0,00	0,00	0,00	0,00	312.159,74	702.339,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.687,45	0,00
255.973.826,08	77.677.962,02	4.469.361,26	46.732,45	82.100.590,83	169.831.720,54	173.873.235,25
62.603,37	0,00	0,00	0,00	0,00	62.603,37	62.603,37
3.802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.802,00	3.802,00
66.405,37	0,00	0,00	0,00	0,00	66.405,37	66.405,37
256.690.032,49	78.176.626,05	4.486.653,47	46.732,45	82.616.547,07	169.918.115,54	174.073.485,42

zur Sicherheit gewährte Grundpfandrechte:

davon mit einer Restlaufzeit		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		davon mit Grundpfandrechten gesichert Geschäftsjahr €
von ein bis fünf Jahren Geschäftsjahr €	von mehr als fünf Jahren Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	
2.548.389,89	8.734.489,24	11.282.879,13	8.967.901,01	12.031.246,78
1.319.817,19	3.319.300,13	4.639.117,32	4.888.443,49	4.932.597,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.237,31	0,00	2.237,31	2.173,31	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
161.255,00	0,00	161.255,00	154.638,14	0,00
4.031.699,39	12.053.789,37	16.085.488,76	14.013.155,95	16.963.844,44

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	302,1	287,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	0,1	88,2
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	27,5	41,6
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	-48,7	-13,5

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten negative Zinsen (Verwahrentgelte) in Höhe von € 1.314,96.

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfond)	676.339,53
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	152.700,00
Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	3.802,00

Die Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen betreffen den beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. unterhaltenen Sicherungsfond 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	20	7
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Wäschereien, Raumpflege sowie Hauswarte	12	12
Gesamtzahl der Beschäftigten	35	19
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2018	4	-

Mitgliederbewegung 2018	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	7.279	87.692
Zugänge	342	15.937
Abgänge	257	1.035
Endbestand	7.364	102.594

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 3.884.420,41 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. Bohn, Marc (Vorsitzender)
2. Eisinger, Manfred
3. Focke, Dieter (ab 16.01.2018)

Mitglieder des Aufsichtsrates:
1. Behrens, Thomas (Vorsitzender)
2. Jettka, Antje (stellvertretende Vorsitzende bis 20.06.2018)
3. Carstens, Heiko (stellvertretender Vorsitzender ab 21.06.2018)
4. Groß, Brigitte
5. Bohlmann, Dirk
6. Grote, Uwe
7. Hilgerloh, Eva
8. Sauer, Dominic
9. Siebe, Ralf (ab 21.06.2018)

Nachtragsbericht:
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Gewinnverteilung

Die Verteilung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverteilungsvorschlag	€
2,68% Dividende auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2018	610.329,06
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	500.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.158.673,75
Bilanzgewinn 2018	2.269.002,81

Bremen, 28. März 2019

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss 2018

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, Bremen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 22.05.2019

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

in Niedersachsen und Bremen e.V.

Günther	Viemann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat führte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 seine durch Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben ordnungsgemäß aus.

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu 10 ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und zu 10 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Die Beschlussfassung über den Anstellungsvertrag für das nebenamtliche Vorstandsmitglied Dieter Focke führte der Aufsichtsrat gemäß den Bestimmungen der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat schriftlich herbei.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand regelmäßig über Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten. Wesentliche Grundlage dafür ist die monatlich vom Vorstand erstellte Risikobetrachtung für die Geschäftsleitung.

In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat berichtete der Vorstand über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung.

Soweit Gesetz und Satzung gemeinsame Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat erfordern, erfolgten diese auf Grundlage von Vorlagen des Vorstands nach gemeinsamer Beratung zum Gegenstand des Beschlusses durch getrennte Abstimmung.

In der gemeinsamen Sitzung am 14. Mai 2018 berichteten die Prüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) über das Ergebnis der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) unter Einbeziehung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 sowie des Lageberichts 2017. Über wesentliche Inhalte dieser Prüfung informierte der Aufsichtsrat die Vertreterinnen und Vertreter in der ordentlichen Vertreterversammlung am 21. Juni 2018.

Der Prüfungsausschuss kam zu 12 Sitzungen zusammen. Erkenntnisse und Ergebnisse aus dem Prüfungsausschuss wurden in die ordentlichen Aufsichtsratssitzungen eingebracht, erörtert und erforderliche Beschlüsse getroffen. Ein Schwerpunktthema war die Änderung von Satzung und Wahlordnung. Zum Sachstand der Änderung berichtet der Aufsichtsrat mündlich in der Vertreterversammlung 2019.

Der Aufsichtsrat nahm jederzeit seine satzungsgemäße Aufgabe wahr, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

In der gemeinsamen Sitzung am 13. Mai 2019 berichteten die Prüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) über das Ergebnis der Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 sowie des Lageberichts 2018. In dieser Sitzung bestätigten die Prüfer des Verbandes mündlich, dass für das Geschäftsjahr 2018 wieder ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wird.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungsgemäß den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für das Geschäftsjahr 2018 nebst Lagebericht. Einwendungen gegen dessen Aufstellung ergaben sich nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, die Feststellung des Jahresabschlusses zu beschließen.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungsgemäß den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns. Dem Grunde nach bestehen gegen die vorgeschlagene Verwendung keine Einwände. Ein satzungsgemäßer Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns steht bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch aus.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 3 der Satzung

1. der Genosse Heiko Carstens
2. der Genosse Uwe Grote

aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl wird empfohlen.

Ferner ist die Neuwahl für das ausscheidende Mitglied Brigitte Groß erforderlich.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESPA-BAU sowie den Vertreterinnen und Vertretern für ihre tatkräftige Arbeit im Geschäftsjahr 2018 seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Der Aufsichtsrat dankt herzlich Brigitte Groß für ihre stets fördernde und engagierte Tätigkeit im Aufsichtsrat.

Bremen, 1. Juni 2019

Der Aufsichtsrat
Thomas Behrens
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