ESPABAU

ESPABAU

ESPABAU

Geschäftsbericht
2019

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 GnR 326 HB

Organe der Genossenschaft

VORSTAND

Bohn, Marc
- Vorsitzender -
- hauptamtlich -

Eisinger, Manfred
- nebenamtlich -

Focke, Dieter
- nebenamtlich -

AUFSICHTSRAT

Behrens, Thomas
- Vorsitzender -

Carstens, Heiko
- stellv. Vorsitzender -

Jettka, Antje

Bohlmann, Dirk

Hilgerloh, Eva

Sauer, Dominic

Siebe, Ralf

Grote, Uwe

Groß, Brigitte (bis 20.06.2019)

Döhrmann,Ulf (ab 20.06.2019)

Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt – (Stand: 26.03.2020)

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	Friedrich-Mißler-Straße 48, 28211 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	Dillstraße 20, 20146 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	Döring,	Torben	20676	Kissinger Straße 4, 28215 Bremen
5	Freier	Katja	25958	Am Damm 14, 27211 Bassum
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	Krebs	Günter	8728	Meraner Straße 15, 28215 Bremen
10	Labinsky	Günter	6973	Kasseler Straße 76, 28215 Bremen
11	Liebner	Stefan	22594	Am Kastanienhof 92, 28355 Bremen
12	Mawik	Christiane	25516	Heinrich-Böll Straße 69, 28215 Bremen
13	Meyer	Annette	13105	Kissinger Straße 27, 28215 Bremen
14	Piaskowski	Gottfried	24058	Anne-Frank-Straße 19, 28215 Bremen
15	Rank-Maresch	Annika	20247	Aschaffenburger Straße 37, 28215 Bremen
16	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	Böckel	Dieter	10611	Ottweilerstraße 3, 28309 Bremen
2	Czuckowitz	Günter	11888	Giersdorfer Straße 14, 28307 Bremen
3	Freier	Jürgen	11702	Saarburger Straße 14, 28309 Bremen
4	Kathmann	Hans-Hermann	20769	Rockwinkeler Heerstraße 111h, 28355 Bremen
5	Kattner	Uwe	14670	Ludwig-Roselius-Allee 114, 28329 Bremen
6	Kröger	Reinhard	14549	Brünsweg 5, 28309 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	Wietingstraße 24, 28777 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 78 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges

Mitglied und Vertreterin

Frau

Annegret Behrens

welche im Alter von 83 Jahren verstarb. Sie war seit 1971 Mitglied unserer Genossenschaft und war ab dem Jahr 1980 als Vertreterin tätig.

Ihr und allen verstorbenen Mitgliedern möchten wir für ihren Einsatz und ihre Treue zur Genossenschaft danken.

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

Fotografie Caspar Sessler
Graffiti zu unserem 125 jährigen Jubiläum, ein Geschenk von mehreren Handwerksbetrieben
Eckgebäude Eickedorfer Straße/Herbststraße

BERICHT DES VORSTANDES über das Geschäftsjahr 2019

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

Fotografie ESPABAU Bremen eG
Innenhofansicht Grünbergstraße/Winterstraße/Thielenstraße/Findorffstraße

Lagebericht 2019

Lagebericht über das 126. Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

1.1. Grundlagen

Das Geschäftsfeld der ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG (gegründet im Jahr 1893) umfasst vorrangig die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dieses beinhaltet die Bereitstellung von Wohnraum zu fairen Mietkonditionen, die trotzdem eine anhaltende Bestandspflege sowie stetige Verbesserung der Objekte ermöglicht. Zum Wohl ihrer Mitglieder ist das Interesse der Genossenschaft somit nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet.

Neben dem Vermietungsbereich ist auch die Spareinrichtung für die Mitglieder ein sehr wichtiger Bestandteil der Genossenschaft. Sie bietet verschiedene Geldanlageformen an, die entsprechend marktgerecht verzinst werden. Zur Sicherung der Spareinlagen ist die Genossenschaft Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen bei dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

1.2. Vermietungssituation

Wie in vielen Städten und Metropolregionen in Deutschland ist bezahlbarer Wohnraum auch in Bremen inzwischen Mangelware. Nicht nur Wohnungssuchende wie etwa Studierende, Alleinerziehende, alleinlebende Niedrigverdiener finden nur schwer bezahlbare Wohnungen, sondern auch Arbeitnehmer mit geringen und mittleren Einkünften.

In den letzten Jahren sind die Privathaushalte in der Freien Hansestadt Bremen angestiegen. Die Einwohnerzahl betrug (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen - Stand Oktober 2019 -) 685.200 Menschen, die Arbeitslosenquote lag bei 9,8 %. Auch der Bremer Wohnungsmarkt ist ebenso wie die anderen Immobilienteilmärkte vom Wachstum geprägt. Aufgrund der hohen Nachfrage, besonders von mehr Single-Haushalten mit einem größeren Wohnflächenbedarf, werden in der Hansestadt immer mehr Wohnungen fertiggestellt. Die Baugenehmigungen lagen (Stand Dezember 2019) für Wohngebäude (Neubau) bei 115 Anträgen.

Einen offiziellen Mietspiegel hat die Freie Hansestadt Bremen noch nicht erstellt. Laut dem Wohnungsbörse-Mietspiegel für das Land Bremen liegt der durchschnittliche Mietpreis in Bremen bei € 8,85/qm. Der Zweck unserer Genossenschaft ist es, angemessene und günstige Wohnungen unseren Mitgliedern zur Verfügung zu stellen. Die durchschnittliche Miete ist im Geschäftsjahr 2019 nur leicht, um € 0,10/qm, angestiegen und beträgt im Berichtsjahr € 5,91/qm (Vorjahr: € 5,81/qm).

Im Geschäftsjahr 2019 konnte eine leichte Erhöhung der Sollmieten um rund 2,16% erzielt werden, die genau wie im Vorjahr auf Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen, neu erstellten Dachgeschossausbauten sowie nach energetischen Modernisierungen zurückzuführen ist.

1.3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Fertiggestellt wurden die energetischen Haussanierungen mit Dachausbauten in der Grünbergstraße 17-25 und Winterstraße 45 sowie die energetischen Gebäudesanierungen in der Eickedorfer Straße 2/3 - 4/5 und 14-21 in Findorff sowie die energetische Gebäudemodernisierung in der Hostenbacher Straße 24-26a in Sebaldsbrück.

In der Thielenstraße (Findorff) wurde ein Dach der Tiefgarage saniert. Es wurde eine ca. 700 m² große Dachfläche in eine attraktive Gründachanlage umgewandelt. Eine Gruppe der Bremer Nachwuchsgärtner legte hier eine vielfältige Wildbienen-Anlage an.

Im Jahre 2020 wird der Baustart am Neubauprojekt Dresdener Straße 8 mit zusätzlichen Aufstockungen in der Leipziger Straße 21-25 und Halberstädter Straße 45-49 erfolgen. Im Neubau entstehen 18 Wohnungen, in den Aufstockungen jeweils 6 neue Wohnungen, die über Laubengänge mit dem Aufzug im Neubau verbunden werden. Die Fertigstellung der im Stadtteil Bremen-Findorff gelegenen Objekte ist im Sommer 2021 geplant.

Ebenfalls werden in 2020 die energetischen Modernisierungen mit Staffelgeschossausbauten in der Leipziger Straße 44-48 und 52-56 realisiert. Im darauffolgenden Jahr 2021 folgt die Leipziger Straße 36-40 sowie Dresdener Straße 1/3 zusammen mit der Leipziger Straße 32. Für das Geschäftsjahr 2022 ist außerdem die energetische Modernisierung mit Staffelgeschossausbauten in der Halberstädter Straße 18-28 geplant. Auch diese genannten Maßnahmen befinden sich im Stadtteil Bremen-Findorff.

1.4. Spareinlagen

Zu den Anlageformen unserer Spareinrichtung gehören Sparbücher und Sparurkunden mit unterschiedlichen Laufzeiten. Beeinflusst durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank haben wir die Zinssätze im Berichtsjahr nicht angepasst. Der Spareinlagenbestand betrug zum 31.12.2019 T€ 125.867,7 (Vorjahr: T€ 137.099,0) und entwickelte sich leicht rückläufig.

1.5. Genossenschaftsanteile

In diesem Jahr verzeichneten wir einen Zugang von insgesamt 2.429 Geschäftsanteilen. Durch einen Abgang von 2.047 Anteilen erschließt sich eine Entwicklung von 382 Anteilen, die letztlich einen Anstieg des Geschäftsguthabens auf T€ 27.237,2 (Vorjahr: T€ 26.896,0) bewirkten.

Wegen sehr hoher Nachfrage von Kapitalanlegern haben wir im Geschäftsjahr beschlossen, die zu zeichnenden Genossenschaftsanteile auf maximal 10 Anteile zu begrenzen. Im Vergleich zum letzten Jahr ist die Entwicklung der Geschäftsanteile daher stark zurückgegangen.

1.6. Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2019 geplant. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen (Angaben in T€):

Kennzahl	PLAN	IST	
	2019	2019	2018
Umsatzerlöse aus Mieten einschl. Erlösschmälerungen	15.791,0	15.683,9	15.481,1
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.858,1	3.003,6	2.837,8
Zinsaufwendungen	2.297,4	2.043,0	2.657,5
Jahresüberschüsse	1.741,2	2.369,5	1.043,5

Obwohl die jährlich geplante und durchgeführte Mieterhöhung, gemäß unserer Zielmietenberechnung, von jährlich T€ 222,8 erfolgreich umgesetzt wurde, konnten die tatsächlichen Umsatzerlöse aus den Mieteinnahmen im Vergleich zu dem Planwert trotzdem nicht realisiert werden. Der um T€ 107,1 geringere Wert beruht auf den deutlich angestiegenen Erlösschmälerungen. Dieser Anstieg resultiert überwiegend auf nicht erzielten Mieteinnahmen aus Dachgeschossausbauten und -umbauten, die erst im Folgejahr vermietet werden.

In der Planung wurde ein Erlösschmälerungsrisikofaktor von 2,5% zugrunde gelegt, der jedoch im Vergleich zum tatsächlichen Risikofaktor um 0,81%-Punkte höher ausfiel.

Der für das Geschäftsjahr 2019 geplante Instandhaltungsaufwand durch Fremdleistungen in Höhe von T€ 2.858,1 wurde gegenüber dem angefallenen IST Instandhaltungsaufwand um T€ 145,5 überschritten. Bei dieser Überschreitung des Planansatzes handelt es sich um höher angefallene Ausgaben für die laufende Instandhaltung unserer Bestände sowie vermehrte Wohnungssanierungen.

Die niedrigeren Zinsaufwendungen für die Spareinlagen, im Verhältnis zu den Planzahlen, in Höhe von T€ 254,4 lassen sich im Wesentlichen auf den Rückgang der Spareinlagen um 8,19% zurückführen sowie auch einem niedrigeren ermittelten durchschnittlichen Zinssatz von 1,225%, der gegenüber der Planung mit 1,4% entsprechend höher angesetzt wurde.

Der deutlich höher erzielte Jahresüberschuss in Höhe von T€ 628,3 ist überwiegend aus den hohen Verkaufsgewinnen und hohen Kurswerten sowie den geringeren Buchwertverlusten aus den Wertpapierfonds entstanden. Auch die tatsächlich angefallenen niedrigeren Zinsaufwendungen gegenüber der Planung beeinflussen das Ergebnis positiv.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft im Berichtsjahr positiv. Durch stetig ausgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an unserem Wohnungsbestand ermöglichen wir somit die Vermietbarkeit unserer Objekte.

Fotografie Caspar Sessler
Frontansicht Eickedorfer Straße 2/3 und 4/5 nach energetischer Gebäudemodernisierung

2. Wirtschaftsbericht

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2019

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

umfasste, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

Zugang:	8	Dachgeschosswohnungen Grünbergstraße 19-25, Bremen-Findorff
	1	Dachgeschosswohnung Winterstraße 54, Bremen-Findorff
Abgang:	1	Erdgeschosswohnung Winterstraße 54, Bremen-Findorff Zusammenlegung mit vorhandener Arzt-Praxis

Fotografie Caspar Sessler
Eckgebäude Grünbergstraße/Winterstraße – nach energetischer Gebäudemodernisierung mit Dachausbauten

Die Leerstände aus der Vermietung zeigten am Ende des Vorjahres einen Bestand von 102 Wohnungen. Zum 31.12.2019 standen nur noch 71 Wohnungen leer, wovon 22 Wohnungen aufgrund von Umbaumaßnahmen nicht vermietet werden konnten. Von den restlichen leerstehenden Wohnungen konnten 32 erfolgreich im Folgejahr 2020 vermietet werden, sodass ein „echter Leerstand“ von lediglich 17 Wohnungen am Ende des Jahres 2019 bestand. Die ermittelte Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2019 beträgt 2,2% und fällt dadurch tatsächlich geringer aus.

Die Fluktuation von 311 Wohnungswechsel hat sich im Berichtsjahr 2019 (Vorjahr: 313) kaum verändert. Das entspricht einer Wechselquote, wie auch im Vorjahr, von 9,8%.

Gemäß Arbeitsplan hat die Genossenschaft auch im Jahr 2019 stark in die Pflege der Bestandsimmobilien investiert.

Instandhaltungsmaßnahmen durch Fremdfirmen erfolgten dabei in Höhe von T€ 3.003,6, welches € 15,10/qm entspricht (Vorjahr: T€ 2.837,9, € 14,30/qm). Hinzuzurechnen sind weitere Instandhaltungsaufwendungen von T€ 465,3, somit € 2,34/qm (Vorjahr: T€ 474,3 zu € 2,39/qm), die durch Eigenleistungen erbracht wurden.

Für weitere energetische Modernisierungen, Dachgeschossausbauten, Wohnungssanierungen, Gewerbeumbauten sowie angefallene Bauvorbereitungskosten wurde ein Betrag von insgesamt T€ 6.424,2 aufgewendet.

Fotografie Caspar Sessler
Rückfront Hostenbacher Straße 24-26a – nach energetischer Gebäudemodernisierung

Fotografie Gruppe GME
Teil-Visualisierung des Neubauprojektes Dresdener Straße 8/Leipziger Straße 21-25/Halberstädter Straße 45-49
Neubau eines Wohngebäudes mit 18 Wohnungen & Aufstockung von zwei Wohngebäuden mit 12 Wohnungen

2.1. Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	176.223,9	85,37%	174.073,5	82,28%
Umlaufvermögen				
lang-/mittelfristig	227,5	0,11%	217,7	0,10%
kurzfristig	29.978,8	14,52%	37.228,4	17,60%
Rechnungsabgrenzung	10,1	0,00%	43,6	0,02%
Gesamtvermögen	206.440,3	100,00%	211.563,2	100,00%

Kapital	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	49.771,4	24,11%	47.671,0	22,53%
Rückstellungen				
lang-/mittelfristig	303,5	0,15%	299,4	0,14%
kurzfristig	911,2	0,44%	1.133,2	0,54%
Fremdkapital				
lang-/mittelfristig	123.555,8	59,85%	126.806,1	59,94%
kurzfristig	31.652,0	15,33%	35.415,9	16,74%
Rechnungsabgrenzung	246,4	0,12%	237,6	0,11%
Gesamtkapital	206.440,3	100,00%	211.563,2	100,00%

Das Anlagevermögen beträgt insgesamt 85,4% von der Bilanzsumme. Dieses beinhaltet die Grundstücke mit Wohnbauten zu einem Anteil von 89,4%. Den Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 62,0% die Forderungen aus der Vermietung. Ebenso auf der Vermögensseite haben die Wertpapiere und flüssigen Mittel einen Anteil von 79,5% beim kurzfristigen Umlaufvermögen und von den Rechnungsabgrenzungen entfallen 88,5% auf Geldbeschaffungskosten.

Auf der Kapitalseite ist zu erkennen, dass die Eigenkapitalquote im Vergleich zum Vorjahr um 1,6%-Punkte gestiegen ist und liegt somit aktuell bei 24,1% (Vorjahr: 22,5%). In dieser Summe enthalten sind die Rücklagen mit einem Anteil von 38,7%.

Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital stellen die Spareinlagen mit 81,5% dar. Wegen verschiedener Anlageformen sind die Spareinlagen aber auch beim kurzfristigen Fremdkapital mit 79,5% zu erkennen wie auch die Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 17,4%.

Die Vermögenslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Die Entwicklung unserer Spareinlagen

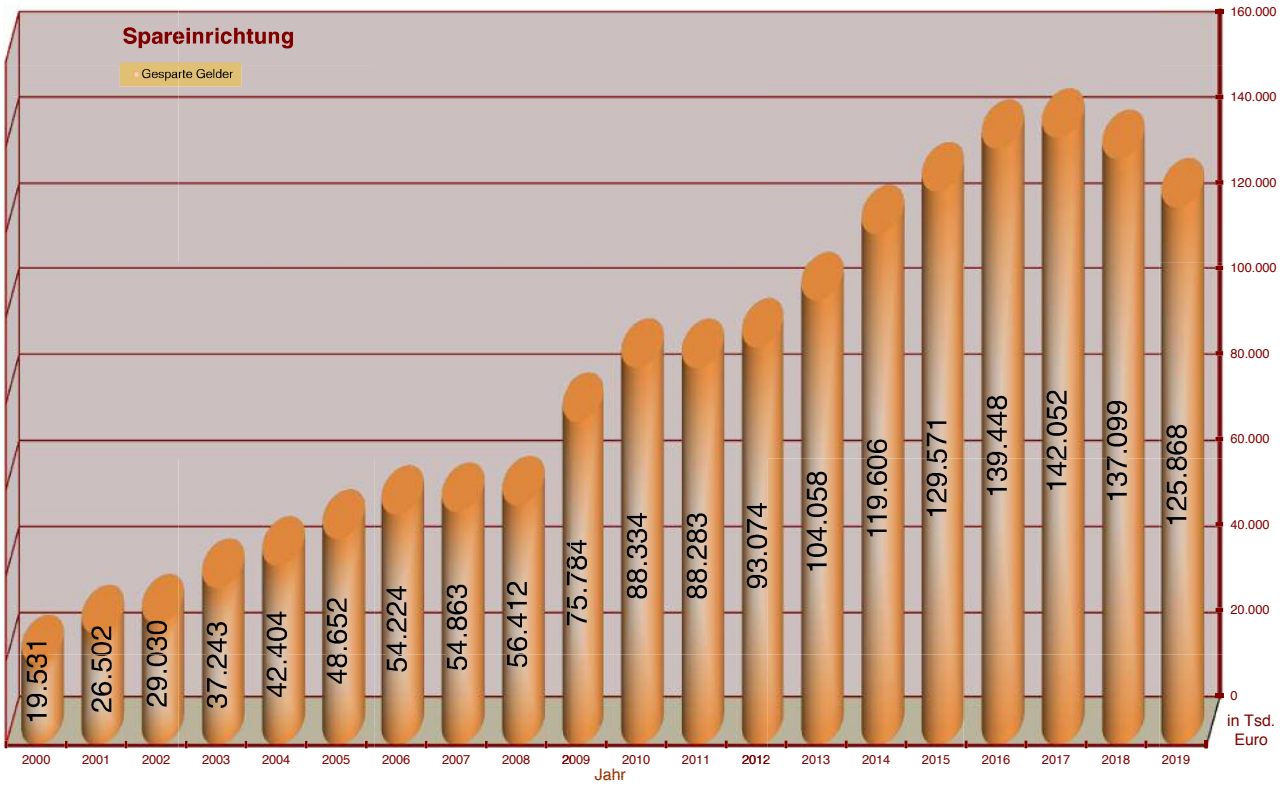

Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung

2.2. Finanzlage

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

Aus der Tabelle ist erkennbar, dass der operative Cashflow in Höhe von T€ 6.992,4 ausreichte, um die Auszahlungen für Investitionen diverser Modernisierungsmaßnahmen und Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände von insgesamt T€ 6.822,0 zu decken.

Die Mittelabflüsse aus der gesamten Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 8.150,9 konnten nicht mehr vom restlichen operativen Cashflow getragen werden, wodurch sich der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres um T€ 4.305,2 verringert hat.

Durch regelmäßigen Liquiditätszufluss verfügt unsere Genossenschaft über eine sehr gute Liquidität, sodass die Zahlungsfähigkeit im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben war.

Die Kennziffer gemäß der Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvV) beträgt zum Bilanzstichtag 23,05%.

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

Kapitalflussrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr 2019 T€	 T€	Vorjahr 2018 T€	 T€
Jahresüberschuss		**2.369,5**		**1.043,5**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.639,6		4.486,6	
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-248,2		450,1	
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	4,1		18,3	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-14,4		-80,7	
Erträge aus abgegrenzten Baukostenzuschüssen	-6,7		-6,7	
Zinsanteil an der Rentenverpflichtung	45,6	4.421,2	44,1	4.912,9
A Cashflow nach DVFA/SG*		**6.790,7**		**5.956,4**
Zunahme (+)/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (–)	23,2		213,9	
Zunahme der sonstigen Aktiva (–)/Abnahme der sonstigen Aktiva (+)	-193,3		-158,5	
Abnahme der sonstigen Passiva (–)/Zunahme der sonstigen Passiva (+)	-1.501,2		891,5	
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (–)	1.775,8		2.406,4	
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (–)	97,2		188,6	
Ertragsteuerzahlungen	0,0	201,7	-78,3	3.463,6
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		**6.992,4**		**9.420,0**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-137,1		-131,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		46,4		268,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-6.684,9		-8.698,9
Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Wertpapieren		3.372,2		-1.569,4
Erhaltene Zinsen		256,7		196,5
C Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-3.146,7**		**-9.934,2**
Veränderung der Geschäftsguthaben		341,2		3.905,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		11.000,0		9.000,0
Planmäßige Tilgungen		-970,5		-1.168,0
Außerplanmäßige Tilgungen		-4.341,3		-5.977,1
Veränderung aus der Spareinrichtung		-12.841,5		-6.936,0
Gezahlte Zinsen		-386,1		-629,2
Auszahlung der Dividenden		-610,3		-661,2
Ertragsteuerzahlungen		-342,4		-159,8
D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-8.150,9**		**-2.625,5**
E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)		**-4.305,2**		**-3.139,7**
F Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes				
Flüssige Mittel		9.149,7		13.454,9
Ende des Jahres		**9.149,7**		**13.454,9**

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

2.3. Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2019 T€	2018 T€	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	21.156,2	21.114,4	41,8
anderen Lieferungen und Leistungen	179,3	153,7	25,6
Bestandsveränderungen	231,3	121,9	109,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	405,2	362,7	42,5
Gesamtleistung	**21.972,0**	**21.752 ,7**	**219,3**
Sonstige Betriebserträge*	323,5	325,1	-1,6
Betriebsleistung	**22.295,5**	**22.077,8**	**217,7**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*	-7.876,8	-7.602,9	-273,9
Personalaufwand	-3.630,5	-3.413,7	-216,8
Abschreibungen*	-4.639,6	-4.484,0	-155,6
Sonstige Betriebsaufwendungen*	-1.563,8	-1.496,2	-67,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen*	-1.869,2	-2.451,5	582,3
Sonstige Steuern	-772,0	-772,4	0,4
Betriebsergebnis	**1.943,6**	**1.857,1**	**86,5**
Finanzergebnis*	**502,1**	**-608,8**	**1.110,9**
Operatives Ergebnis	**2.445,7**	**1.248,3**	**1.197,4**
Neutrales Ergebnis*	**21,0**	**-16,2**	**37,2**
Ergebnis vor Steuern	**2.466,7**	**1.232,1**	**1.234,6**
Steuern vom Einkommen	-97,2	-188,6	91,4
Jahresüberschüsse	**2.369,5**	**1.043,5**	**1.326,0**

* Die Darstellung der Betriebsergebnisrechnung 2018 wurde der des Geschäftsjahres angepasst

Die Gesamtleistung der Genossenschaft wird - wie auch in den Vorjahren - überwiegend durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst, die einen Zugang von 41,8% zeigen. In diesem Ergebnis bewirken besonders die Erhöhung der Sollmieten um T€ 343,1 eine positive Entwicklung, da aus der Vermietung von neu geschaffenem Wohnraum sowie aus Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung höhere Einnahmen erzielt werden konnten.

Wegen Umbau von 22 Mietobjekten sind die Erlösschmälerungen zum Vorjahr um T€ 140,2 gestiegen. Hier hinzuzurechnen sind 32 Wohnungen, die erst im Folgejahr vermietet wurden sowie weitere 17 Wohnungen, die zum 31.12.2019 als „echter Leerstand“ auszuweisen sind.

Die anhaltende Durchführung von Badmodernisierungen sowie energetische Modernisierung zeigt sich positiv in den aktivierten Eigenleistungen. Die Personalkosten bewirkten eine Veränderung von T€ 216,8, die auf tarifliche Anpassungen sowie Neueinstellung von Personal zurückzuführen ist.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2019 verschiedene Darlehen vorzeitig getilgt und neue Darlehen zu günstigeren Konditionen aufgenommen. Da der Zugang der liquiden Mittel teilweise erst im letzten Quartal erfolgte, ist im Vergleich zum Vorjahr 2018 eine Verringerung in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen und somit eine positive Auswirkung im Betriebsergebnis festzustellen.

Im Vorjahresvergleich führten die Wertpapieranlagen durch höhere Erträge aus Verkauf und Kursberichtigungen in Höhe von T€ 433,2 zu einer positiven Entwicklung des Finanzergebnisses. Ebenso die geringeren Verluste aus Verkauf sowie die Abschreibungen in Höhe von T€ 630,3 verbesserten das Ergebnis deutlich. Das positive Betriebsergebnis und das im Geschäftsjahr 2019 positive Finanzergebnis beeinflussen das operative Ergebnis entsprechend.

Im neutralen Ergebnis erwirkten vor allem die verminderten Betriebsaufwendungen eine Verbesserung des Ergebnisses, sodass sich hier eine Veränderung um insgesamt T€ 37,2 zeigt.

Das Ergebnis vor Steuern wird gemindert um die Steuern vom Einkommen in Höhe von T€ 97,2. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass letztmalig für die offene Gewinnausschüttung des Jahres 2018 (Auszahlung 2019) die Körperschaftssteuer zu entrichten ist.

Letztlich zeigt der Jahresüberschuss eine Erhöhung von T€ 1.326,0 und weist somit ein erfreuliches Ergebnis auf.

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 Vollmachtregelungen 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Daneben hat sich auch die Börse negativ entwickelt und bisher zu deutlichen Kurseinbrüchen insbesondere bei den Aktien geführt, auch hier ist die weitere Entwicklung fraglich, daher müssen wir auch mit erhöhten Abschreibungen auf Wertpapiere rechnen. 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 Lage zwar nicht mit nennenswertem Leerstand aber doch mit verzögerten Zahlungen und Mietausfällen zu rechnen. Bei zukünftig auch moderat steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), einem weiterhin moderaten Zinsniveau und planmäßiger Fortführung von Instandhaltungen und Modernisierungen rechnet die Genossenschaft auch für die kommenden Geschäftsjahre mit Jahresüberschüssen mit leicht steigender Tendenz. Für das Spargeschäft gehen wir auch im kommenden Geschäftsjahr von einer geplanten, leicht abnehmenden Entwicklung aus.

Diese Planrechnung berücksichtigt zwar nicht die wirtschaftlichen und geldlichen Auswirkungen der Pandemie, weil sie derzeit nicht einschätzbar sind, aber selbst pessimistischste Berechnungen, die auch hohe Jahresfehlbeträge ausweisen, zeigen, dass die Genossenschaft aber in ihrer Substanz nicht gefährdet sein wird. Natürlich müssen wir jetzt besonders flexibel auf alle Geschehnisse angemessen reagieren, dazu haben wir u.a. auch das Risikomanagementsystem. Ein ganz besonderer Faktor hat sich in diesen schwierigen Zeiten bestätigt, das sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben durch ihren unermüdlichen Einsatz und ihre Ideen zur Bewältigung der Schwierigkeiten einen wesentlichen Beitrag geleistet, unseren Betrieb nicht nur aufrechtzuerhalten, sondern auch für Notfälle gerüstet zu sein.

Damit ist unsere Genossenschaft gut aufgestellt, die derzeitige Situation zu meistern. Wir hoffen aber, wie alle, bald wieder zur Normalität zurückzukehren.

Kennzahl	IST	PLAN 2019	
	2019	2020	2021
Umsatzerlöse aus Mieten einschl. Erlösschmälerungen	15.683,9	16.072,8	16.456,4
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	3.003,6	2.881,0	2.663,0
Zinsaufwendungen	2.043,0	2.090,8	2.205,2
Jahresüberschüsse	2.369,5	1.471,5	1.454,5

Bremen, 15. April 2020

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2019 BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten..	77.163,33		37.627,35
2. Geleistete Anzahlungen	160.714,00	237.877,33	96.217,45
			133.844,80
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	157.602.517,62		155.169.635,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.163.264,76		16.696.733,68
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99		209.483,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	296.007,24		327.659,70
5. Technische Anlagen und Maschinen	87.537,86		97.135,85
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	791.941,66		670.246,73
7. Bauvorbereitungskosten	768.816,84	175.919.569,97	702.339,83
			173.873.235,25
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		176.223.852,67	174.073.485,42
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.348.858,56		5.117.511,74
2. Andere Vorräte	466.787,29	5.815.645,85	503.232,42
			5.620.744,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	252.649,71		246.912,82
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.354,94		4.974,30
3. Sonstige Vermögensgegenstände	289.366,02	544.370,67	298.033,14
			549.920,26
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		14.696.544,56	17.820.484,52
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.149.727,44	13.454.943,34
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	8.957,76		10.196,75
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.167,16	10.124,92	33.392,26
			43.589,01
BILANZSUMME		206.440.266,11	211.563.166,71

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	277.940,00		208.213,75
2. der verbleibenden Mitglieder	26.769.743,68		26.669.332,67
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	189.540,00	27.237.223,68	18.440,09
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1,01 (Vorjahr € 15,12)			26.895.986,51
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.246.000,00		3.006.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt € 240.000,00 (Vorjahr € 110.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	11.000.000,00	19.246.000,00	10.500.000,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt € 500.000,00 (Vorjahr € 900.000,00)			18.506.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.158.673,75		1.335.497,32
2. Jahresüberschuss	2.369.547,05		1.043.505,49
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	240.000,00	3.288.220,80	110.000,00
			2.269.002,81
Eigenkapital insgesamt		49.771.444,48	47.670.989,32
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	585.939,22		831.090,70
2. Sonstige Rückstellungen	628.784,63	1.214.723,85	601.479,01
			1.432.569,71
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.184.486,86		12.031.246,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	512.654,08		4.932.597,66
3. Spareinlagen	125.867.650,56		137.099.026,17
4. Erhaltene Anzahlungen	5.517.501,35		5.605.112,53
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.091,83		154.875,96
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	469.668,65		1.751.712,16
7. Sonstige Verbindlichkeiten	520.665,35	155.207.718,68	647.482,89
			162.222.054,15
– davon aus Steuern € 331.656,95 (Vorjahr € 447.727,21)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 8.435,97 (Vorjahr € 7.592,76)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		246.379,10	237.553,53
BILANZSUMME		206.440.266,11	211.563.166,71

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.150.609,96		21.142.491,38
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	179.291,03	21.329.900,99	153.720,90
			21.296.212,28
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.117.511,74		4.995.599,50
b) Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.348.858,56	231.346,82	5.117.511,74
			121.912,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		405.242,50	362.667,98
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.010.237,19	620.834,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	7.788.822,84		7.532.483,17
b) für Verkaufsgrundstücke	0,00		451,50
c) für andere Lieferungen und Leistungen	88.010,89	7.876.833,73	70.451,03
			7.603.385,70
ROHERGEBNIS		**15.099.893,77**	**14.798.241,37**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.910.043,82		2.731.266,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	720.439,76	3.630.483,58	682.449,61
			3.413.716,25
– davon für die Altersversorgung € 205.928,13 (Vorjahr € 199.464,61)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.639.625,88	4.486.653,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.752.078,56	1.963.877,58
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	103,04		46,79
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	220.375,58	220.478,62	205.729,94
			205.776,73
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	16.359,95		459.757,10
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.043.016,98	2.059.376,93	2.657.518,78
			3.117.275,88
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		97.227,95	188.616,89
14. Ergebnis nach Steuern		3.141.579,49	1.833.878,03
15. Sonstige Steuern		772.032,44	790.372,54
16. Jahresüberschuss		**2.369.547,05**	**1.043.505,49**
17. Gewinnvortrag		1.158.673,75	1.335.497,32
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		240.000,00	110.000,00
BILANZGEWINN		**3.288.220,80**	**2.269.002,81**

ANHANG für das Geschäftsjahr 2019

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

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 2019 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 technischer Leistungen ermittelt. Bei wertverbessernden Wohngebäudemodernisierungen werden steuerrechtliche Kriterien zugrunde gelegt; dadurch werden mietwirksame Erhaltungsaufwendungen von T€ 357,1 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. 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 T€ 9,5 auf T€ 19,8 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen haben sich von T€ 668,2 auf T€ 605,7 vermindert. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von T€ 22,6 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 (€ 512.654,08) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 2,82% 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	252.649,71	140.960,85	141.935,37
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.354,94	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	289.366,02	11.978,34	1.544,00
Gesamtbetrag	544.370,67	152.939,19	143.479,37

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind rechtlich nicht entstandene Steuererstattungsansprüche von € 111.959,34 (Vorjahr: € 111.490,84) ausgewiesen.

Bei einem Abzinsungssatz von 2,710% sind für Verpflichtungen in Höhe von € 93.589,00 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	269.700,00
Ausstehende Betriebs- und Heizkosten	243.104,76
Urlaubsüberhänge	57.200,00
Aufbewahrung Jahresabschlussunterlagen	47.000,00

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

Entwicklung

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (–) €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	553.583,59	72.611,72	0,00	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	96.217,45	64.496,55	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	649.801,04	137.108,27	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	230.080.311,14	6.357.715,68	0,00	0,00	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.675.366,17	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	327.659,70	0,00	31.652,46	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	2.749.814,90	260.716,44	3.243,94	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	702.339,83	66.477,01	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	255.973.826,08	6.684.909,13	34.896,40	0,00	0,00
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	256.690.032,49	6.822.017,40	34.896,40	0,00	0,00

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt Geschäftsjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.184.486,86	986.751,30	748.367,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	512.654,08	23.544,00	293.480,34
Erhaltene Anzahlungen	5.517.501,35	5.517.501,35	5.605.112,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.091,83	132.788,63	152.638,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	469.668,65	469.668,65	1.751.712,16
Sonstige Verbindlichkeiten	520.665,35	358.472,35	486.227,89
Gesamtbeträge	29.340.068,12	7.488.726,28	9.037.539,22
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten € 35.161.303,05			
b) von mehr als drei Monaten € 90.706.347,51	125.867.650,56		
Summe der Verbindlichkeiten	155.207.718,68		

des Anlagevermögens:

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten am 31.12.2019 €	Abschreibungen (kumuliert) am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	(kumuliert) am 31.12.2019 €	Buchwerte am 01.01.2019 €	Buchwerte am 31.12.2019 €
626.195,31	515.956,24	33.075,74	0,00	549.031,98	37.627,35	77.163,33
160.714,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.217,45	160.714,00
786.909,31	515.956,24	33.075,74	0,00	549.031,98	133.844,80	237.877,33
236.438.026,82	74.910.675,67	3.924.833,53	0,00	78.835.509,20	155.169.635,47	157.602.517,62
21.675.366,17	4.978.632,49	533.468,92	0,00	5.512.101,41	16.696.733,68	16.163.264,76
209.483,99	0,00	0,00	0,00	0,00	209.483,99	209.483,99
296.007,24	0,00	0,00	0,00	0,00	327.659,70	296.007,24
228.850,35	131.714,50	9.597,99	0,00	141.312,49	97.135,85	87.537,86
3.007.287,40	2.079.568,17	138.649,70	2.872,13	2.215.345,74	670.246,73	791.941,66
768.816,84	0,00	0,00	0,00	0,00	702.339,83	768.816,84
262.623.838,81	82.100.590,83	4.606.550,14	2.872,13	86.704.268,84	173.873.235,25	175.919.569,97
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
263.477.153,49	82.616.547,07	4.639.625,88	2.872,13	87.253.300,82	174.073.485,42	176.223.852,67

zur Sicherheit gewährte Grundpfandrechte:

davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren Geschäftsjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren Geschäftsjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon mit Grundpfandrechten gesichert Geschäftsjahr €
4.438.618,51	16.759.117,05	21.197.735,56	11.282.879,13	22.184.486,86
94.176,00	394.934,08	489.110,08	4.639.117,32	512.654,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.303,20	0,00	2.303,20	2.237,31	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
162.193,00	0,00	162.193,00	161.255,00	0,00
4.697.290,71	17.154.051,13	21.851.341,84	16.085.488,76	22.697.140,94

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen	T€ Vorjahr	T€ 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	287,8	683,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	88,2	14,8
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	41,6	2,8
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	-13,5	-8,4

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten negative Zinsen (Verwahrentgelte) in Höhe von € 1.114,31.

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	747.365,59
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	58.950,00
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.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden durchschnittlich 60 Arbeitnehmer beschäftigt:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	9
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Wäschereien, Raumpflege sowie Hauswarte	13	11
Gesamtzahl der Beschäftigten	35	20
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2019	5	-

Mitgliederbewegung 2019	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	7.364	102.594
Zugänge	356	2.429
Abgänge	273	2.047
Endbestand	7.447	102.976

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 100.411,01 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. Bohn, Marc (Vorsitzender)
2. Eisinger, Manfred
3. Focke, Dieter

Mitglieder des Aufsichtsrates:

1. Behrens, Thomas (Vorsitzender)
2. Carstens, Heiko (stellvertretender Vorsitzender)
3. Jettka, Antje
4. Bohlmann, Dirk
5. Hilgerloh, Eva
6. Sauer, Dominic
7. Siebe, Ralf
8. Grote, Uwe
9. Groß, Brigitte (bis 20.06.2019)
10. Döhrmann, Ulf (ab 20.06.2019)

Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Gewinnverteilung

Die Verteilung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverteilungsvorschlag	€
3,00% Dividende auf die Geschäftsguthaben am 1. Januar 2019	799.026,98
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	500.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.989.193,82
Bilanzgewinn 2019	3.288.220,80

Bremen, 30. März 2020

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss 2019

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 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 15.04.2020

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

in Niedersachsen und Bremen e.V.

Viemann	Günther
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2019 kam der Aufsichtsrat zu 9 ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und zu 8 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat zusammen.

Die vom Aufsichtsrat bestellten Prüfungsausschüsse kamen zu 10 Sitzungen zusammen. Feststellungen, Empfehlungen und Vorschläge aus den Prüfungsausschüssen wurden in die ordentlichen Aufsichtsratssitzungen eingebracht, dort beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst. Ein Schwerpunktthema in 2019 lag erneut bei der Änderung von Satzung und Wahlordnung.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand regelmäßig über Lage und Entwicklung, beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung berichten. Wesentliche Grundlage dafür ist die monatlich vom Vorstand erstellte Risikobetrachtung für die Geschäftsleitung.

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.

Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr 2019 seine durch Gesetz und Satzung normierte Überwachungs- und Kontrollfunktion ordnungsgemäß aus. Der Aufsichtsrat nahm jederzeit seine satzungsgemäße Aufgabe wahr, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu beraten.

Die gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat mit den Prüfern 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 2019 sowie des Lageberichts 2019 hat zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch nicht stattgefunden. Über wesentliche Inhalte dieser Prüfung wird der Aufsichtsrat die Vertreterinnen und Vertreter in der ordentlichen Vertreterversammlung am 25. Juni 2020 informieren.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungsgemäß Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019. Einwendungen gegen deren 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. In gemeinsamer Sitzung berieten sich Vorstand und Aufsichtsrat hierzu und beschlossen einstimmig diesen Vorschlag.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung - unter dem Vorbehalt des Berichts zum Corona-Virus -, die Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen.

Letztmalig zeichnete sich unser langjähriges hauptamtliches und jetzt nebenamtliches Vorstandsmitglied Manfred Eisinger für ein volles Geschäftsjahr verantwortlich. Am 30. Juni 2020 scheidet Manfred Eisinger satzungsgemäß aus den Diensten der Genossenschaft aus. Mit Stolz können Manfred Eisinger und die Genossenschaft auf die Werte blicken, die Manfred Eisinger für die Genossenschaft geschaffen hat. Diese Werte sind nachhaltig und sichern langfristig den Bestand der Genossenschaft.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Abs. 3 ESPABAU-Satzung 2016

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

aus dem Aufsichtsrat aus.

Die Wiederwahl der Genossen Bohlmann und Behrens wird empfohlen. Die Genossin Antje Jettka stellt sich nicht zur Wiederwahl und ist durch eine Neuwahl zu ersetzen. Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei Antje Jettka für ihre stets fördernde und konstruktive Arbeit im Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESPABAU sowie den Vertreterinnen und Vertretern für ihre wertvolle Leistung im Geschäftsjahr 2019 seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Bericht zum Corona-Virus

Seit dem Frühjahr 2020 wird die gesellschaftliche, soziale, kulturelle, rechtliche und wirtschaftliche Entwicklung weltweit maßgeblich durch die Corona-Virus-Pandemie beeinträchtigt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sind das Ende und in ihrer Gesamtheit die Folgen der Corona-Virus-Pandemie nicht abzusehen.

Die Entwicklungen in Zusammenhang mit der Corona-Virus-Pandemie gehen auch an der Genossenschaft nicht spurlos vorbei.

Die ESPABAU musste Maßnahmen treffen, die die betriebliche Tätigkeit in gewohntem Umfang und in gewohnter Intensität einschränken. Der Schutz und die Gesundheit unserer Kundinnen und Kunden, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner sowie unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben jederzeit absoluten Vorrang. Daraus entstehende Beeinträchtigungen im Geschäftsbetrieb lassen sich daher nicht vermeiden.

Die für den 23. April 2020 terminierte außerordentliche Vertreterversammlung mit Gegenstand Änderung von Satzung und Wahlordnung musste verschoben werden. Aktuell lässt sich keine gesicherte Aussage treffen, ob die ordentliche Vertreterversammlung - wie geplant - am 25. Juni 2020 durchgeführt werden kann.

Der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns basiert auf dem Geschäftsergebnis 2019. Ob und in welchem Umfang die Corona-Virus-Pandemie Auswirkungen auf die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der ESPABAU hat, lässt sich zu diesem Zeitpunkt nicht bestimmen. Diese Entwicklung wird von Vorstand und Aufsichtsrat akribisch beobachtet. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) informiert mit Schreiben vom 1. April 2020 über eine Erwartungshaltung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Danach müssen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise und deren Auswirkungen insbesondere auf die Ertragslage und Eigenkapitalausstattung sehr sorgfältig laufend im Rahmen des Risikomanagements analysieren. Sollten dabei Risikopositionen identifiziert werden, die die Ertrags- und Eigenkapitalentwicklung nachhaltig und in wesentlicher Größe belasten, wäre ein Verzicht auf Dividendenausschüttung geboten. Der Aufsichtsrat wird der ordentlichen Vertreterversammlung zur Entwicklung sowie zum vorliegenden Vorschlag der Verwendung des Bilanzgewinns berichten und möglicherweise eine andere Empfehlung aussprechen.

Bremen, 7. Mai 2020

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 GnR 326 HB