



a k t u e l l

VERTRETERVERSAMMLUNG
VERSAMMLUNGVERTRETER
VERTRETERVERSAMMLUNG
VERTRETERVERSAMMLUNG
VERSAMMLUNGVERTRETER
VERTRETERVERSAMMLUNG
VERSAMMLUNGVERTRETER
VERTRETERVERSAMMLUNG
VERSAMMLUNGVERTRETER
VERTRETERVERSAMMLUNG
VERSAMMLUNGVERTRETER
VERTRETERVERSAMMLUNG
VERSAMMLUNGVERTRETER
VERTRETERVERSAMMLUNG
VERSAMMLUNGVERTRETER
VERTRETERVERSAMMLUNG
VERSAMMLUNGVERTRETER
VERTRETERVERSAMMLUNG
VERSAMMLUNGVERTRETER

Vertreterversammlung 2020



Sitzverteilung bei der Vertreterwahl in der Glocke.

In diesem Jahr ist alles anders. Die Coronapandemie hat dazu geführt, dass viele Genossenschaften ihre Vertreterversammlungen im schriftlichen Verfahren abgehalten haben. Der Aufsichtsrat der ESPABAU legte aber großen Wert auf eine Vertreterversammlung mit Präsenz der Vertreter. Aufgrund des vorzulegenden Hygienekonzeptes und der einzuhaltenden Abstände wurde der große Saal der Glocke gebucht. Die Vertreterinnen und Vertreter nahmen die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates über ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr entgegen, verabschiedeten den Jahresabschluss und die Gewinn- und Verlustrechnung und stimmten der vorgeschlagenen Gewinnverteilung zu. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder Thomas Behrens, Dirk Bohlmann und Antje Jettka wiedergewählt.

Vertreterwahl 2021

Liebe Mitglieder,

alle fünf Jahre findet die Vertreterwahl bei ESPABAU statt. Im Jahr 2021 ist es wieder soweit. Eine Gelegenheit, die Sie als Mitglied der Genossenschaft nutzen sollten. Dadurch können Sie die Zukunft Ihrer Genossenschaft mitgestalten, als Wähler oder auch als Vertreter. Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl von Vertretern und Ersatzvertretern zur Vertreterversammlung wird ein Wahlvorstand gebildet.

In der Vertreterversammlung am 3. September wurden die neue bzw. geänderte Satzung und Wahlordnung verabschiedet.

In der Vertreterversammlung am 3. September wurden folgende Vertreter/Vertreterinnen in den zu bildenden Wahlvorstand gewählt:

Thomas Behmann
Michael Behrens
Norbert Spleet
Heiner Schoppe
Andrea Döring
Christiane Mawick

Möchten Sie für die Vertreterversammlung kandidieren oder ein anderes Mitglied unserer Genossenschaft zur Wahl vorschlagen? Wir freuen uns auf Ihre Kandidatur oder Ihren Wahlvorschlag. Es können auch mehrere Personen vorgeschlagen werden. Aufsichtsrat und Vorstand haben folgende Mitglieder in den Wahlvorstand bestellt:

Marc Bohn (Vorstand)
Dieter Focke (Vorstand)
Heiko Carstens (Aufsichtsrat)
Dirk Bohlmann (Aufsichtsrat)

Schönstes Sommerbild



1. Preis Marion Kutschan.



2. Preis: Sabine Peter

Unsere Mitglieder haben sich wieder zahlreich beteiligt. Die Jury hat entschieden, obwohl die Entscheidung schwer war. Der erste Preis geht an Marion Kutschan für die Liegestühle am Wasser. Der zweite Preis geht an Sabine Peter aus der Borgfelder Straße für das Spiegelbild des Fachwerkhouses am Wasser in Mecklenburg. Der dritte Preis geht an Melanie Böttke aus der Findorffstraße mit dem Sonnenuntergang über den Dächern von Findorff.



3. Preis: Melanie Böttke.

Aktion: „Wir suchen das schönste Halloween-Bild“

Jetzt gibt es eine neue Chance zu gewinnen. Wir suchen jetzt das schönste Halloween-Bild. Einsendeschluss ist der 10. November 2020. Viel Spaß wünscht Ihr ESPABAU-Team. Wie immer erhält der Sieger 150 Euro, der

Zweitplatzierte 100 Euro und der Drittplatzierte 50 Euro. Machen Sie mit! Senden Sie das Motiv bitte an ESPABAU, Meraner Straße 18, 28215 Bremen.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 – Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung

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		327.659,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	87.537,86		97.135,85
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	791.941,66		670.246,73
7. Bauvorbreitungskosten	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. Unerferte 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			26.895.986,51
			€ 1,01 (Vorjahr € 15,12)
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			18.506.000,00
eingestellt		€ 500.000,00 (Vorjahr € 900.000,00)	
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	47.670.969,32
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
– davon aus Steuern	€ 331.656,95 (Vorjahr € 447.727,21)		162.222.054,15
– 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. Jan. bis 31. Dez. 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
– davon für die Altersversorgung	€ 205.928,13 (Vorjahr € 199.464,61)		3.413.716,25
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	2.657.518,78
			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

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 Bilanzrichtlinien-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 nichtwirksame Erhaltungsaufwendungen von T€ 357,1 sofort gewinnmindernd angesetzt.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restnutzungs-dauer-methode 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, Balkonbauten, Erreichen eines Modernisierungsgrads von 50% der Wohnungen eines Gebäudes durch Wohnungseinzelmodernisierungen) die Rest-nutzungsdauer 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 Aktivierungswahrscheinlich für Geldbeschaffungskosten wird Gebrauch gemacht. Die Abschreibungen werden entsprechend dem Zinsfestschreibungszeitraum verteilt. Zugänge werden zeitanteilig berücksichtigt.

Latente Steuern

Das Wahrecht 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
Gesamtbeitrag	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 des Anlagevermögens

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten am 01.01.2019 €	Zugänge		Abgänge		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	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	96.217,45	64.496,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	649.801,04	137.108,27	0,00	0,00	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	0,00	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.675.366,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99	0,00	0,00	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	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	228.850,35	0,00	0,00	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	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	702.339,83	66.477,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	255.973.826,08	6.684.909,13	34.896,40	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	62.603,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	66.405,37	0,00	0,00	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	0,00	0,00

Anschaffungs-/Herstellungskosten am 31.12.2019 €	(kumuliert) am 01.01.2019 €	Abschreibungen		(kumuliert) am 31.12.2019 €	Buchwerte	
		Zugänge	Abgänge		am 01.01.2019 €	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

Fristigkeit 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
Gesamtbeiträge	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		
Summe der Verbindlichkeiten	155.207.718,68		

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		davon mit Grundpfandrechten gesichert Geschäftsjahr €
		Geschäftsjahr €	Vorjahr €	
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/Kostenersparungen 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:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
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

ESPABU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG
Der Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss 2019

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ESPABU 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 ESPABU 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 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

**Herzliche Glückwünsche an alle Jubilare.
Alle Namen werden in der Weihnachtsausgabe genannt.**

