ESPABAU

ESPABAU

ESPABAU

Geschäftsbericht
2020

ESPABAU

ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG

Mitglied im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Sitz der Genossenschaft: Meraner Straße 18, 28215 Bremen
Postfach 15 05 31, 28095 Bremen
Telefon (0421) 377 57-0
Telefax (0421) 377 57-477
E-Mail: mail@espabau.de
www.espabau.de

Gründungsjahr 1893

Eingetragen in das Genossenschaftsregister Bremen GnR 326 HB

Organe der Genossenschaft

VORSTAND

Bohn, Marc
- Vorsitzender -

Eisinger, Manfred
- bis 30.06.2020 -

Focke, Dieter

AUFSICHTSRAT

Behrens, Thomas
- Vorsitzender -

Carstens, Heiko
- stellv. Vorsitzender -

Jettka, Antje

Bohlmann, Dirk

Hilgerloh, Eva

Sauer, Dominic

Siebe, Ralf

Grote, Uwe

Döhrmann, Ulf

Vertreter – nach Wahlbezirken unterteilt –

(Stand: 30.03.2021)

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Mitgl.- Nr.
Wahlbezirk I			
1	Ahrens	Claudia	22469
2	Backemeyer	Ingo	15876
3	Baumann	Axel	13013
4	Baumann	Helmut	7767
5	Behrens	Friedrich Karl	12528
6	Döring	Andrea	24229
7	Eisinger	Marc-Philipp	22373
8	Fahrenberg	Christel	15052
9	Globisch	Martin	21179
10	Hansen	Heinz-Jürgen	24323
11	Harenborg	Fabian	24842
12	Hentschel	Knut	22529
13	Janku	Beate	15176
14	Kindermann-Schulenberg	Sabine	20910
15	Liebner	Rudolf	16308
16	Lübkemann	Rolf	22606
17	Luttmann	Ingo	21969
18	Metzentin	Regine	13801
19	Meyer	Hans-Peter	13474
20	Müller	Karl-Dietrich	13819
21	Nagel	Ulrich	24055
22	Nehrmann-Azeroth	Franziska	17408
23	Passade	Vera	26000
24	Dr. Preiß-Jankowski	Michael	17819
25	Schielke	Günther	15139
26	Schnakenberg	Jörn	24648
27	Schulz	Steffen	19323
28	Siems	Hans-Bernhard	24489
29	Spleet	Norbert	15594
30	Sprute	Petra	13951
31	Stucke	Holger	18382
32	Wolf	Judith	25370
Wahlbezirk II			
1	Bartels	Hans-Jürgen	9190
2	Behmann	Thomas	19404
3	Behrens	Michael	13418
4	Döring	Torben	20676
5	Freier	Katja	25958
6	Gruß	Bernd	24633
7	Hanke	Ruth	18993
8	Heiler	Friedhelm	12547
9	Krebs	Günter	8728
10	Labinsky	Günter	6973
11	Liebner	Stefan	22594
12	Mawick	Christiane	15469
13	Meyer	Annette	13105
14	Piaskowski	Gottfried	24058
15	Rank-Maresch	Annika	20247
16	Schoppe	Heiner	11556
17	Welz	Siglinde	13129
18	Zid	Gabriele	22999
Wahlbezirk III			
1	Kröger	Reinhard	14549
2	Böckel	Dieter	10611
3	Czuckowitz	Günter	11888
4	Freier	Jürgen	11702
5	Kathmann	Hans-Hermann	20769
6	Kattner	Uwe	14670
7	Kussauer	Dieter	12405
8	Mürdter	Anja	20950
9	Thiele	Frank	26473
10	Tietje	Jan	23966
11	Wilke	Uwe	22367
Wahlbezirk IV			
1	Angelov	Hristo	24547
2	Bückmann	Beeke	26049
3	Dr. Fritsche	Harald	16182
4	Girke	Reinhard	25516
5	Liske	Harry	8932
6	Neuenkirchen	Ernst-Ludwig	19882
7	Rathmann	Dirk	23425
8	Reusche	Dietrich	12356
9	Schumacher	Heiko	17750

NACHRUF

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir den Tod von 81 Mitgliedern zu beklagen.

Unter ihnen befand sich auch unser langjähriges

Mitglied

Herr

Günther Bitter

welcher im Alter von 92 Jahren verstarb. Herr Bitter war seit 71 Jahren Mitglied unserer Genossenschaft und in der Zeit von 1969 bis 2010 insgesamt 41 Jahre als Vertreter tätig.

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

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

Fotografie Jochen Mönch
Tiefgarage Thielenstraße (Bremen-Findorff)
Blühwiese für Bienen, Wildbienen und andere Insekten

BERICHT DES VORSTANDES über das Geschäftsjahr 2020

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
vlnr.: Dieter Focke und Marc Bohn (Vorstand ESPABAU) mit David Zehle (Die Bienerei)

Fotografie ESPABAU Bremen eG
Zwei Bienenvölker

Fotografie ESPABAU Bremen eG
Bienen-Patenschaften für Unternehmen, bienerei.com

Lagebericht 2020

Lagebericht über das 127. Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

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

Laut einer Auswertung des Statistischen Landesamtes Bremen (Stand: 03.2021 für Ende 2020) hat sich die Einwohnerzahl im Land Bremen im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert und liegt bei ca. 680.000 Einwohnern.

Die Arbeitslosenquote hingegen ist auf einen Wert von 11,1% angestiegen. Nach wie vor herrscht aber auf dem Bremer Wohnungsmarkt eine große Nachfrage nach Wohnraum, sodass bis Dezember 2020 insgesamt 392 Baugenehmigungen für Wohngebäude (Neubau) erteilt wurden, welche auch die Erstellung von über 2.000 Wohnungen beinhalteten.

Der durchschnittliche Mietpreis für eine 60m²-Wohnung in Bremen liegt aktuell bei etwa 8,30 EUR/m². Für eine 30m²-Wohnung zahlt man derzeit 10,56 EUR/m² und für eine 100m²-Wohnung etwa 9,72 EUR/m² (Quelle: Wohnungsbörse-Mietspiegel 04.2021 für 2020).

Als Genossenschaft haben wir immer das Bestreben, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Natürlich investieren wir auch in unsere Bestandsobjekte und erschaffen zudem neuen Wohnraum durch Dachgeschossausbauten und Aufstockung von Wohngebäuden. Unser Ziel verlieren wir dabei aber nie aus den Augen, sodass wir - trotz einer Steigerung der Sollmieten um 2,14% - auch im Geschäftsjahr 2020 mit unserer durchschnittlichen Miete von 5,94 EUR/m² (Vorjahr: 5,91 EUR/m²) weiterhin unter den genannten Bremer Mietpreisen liegen.

1.3. Instandhaltung, Modernisierung und Bautätigkeit

Wie geplant startete im Jahr 2020 das Neubauprojekt Dresdener Straße 8 (Bremen-Findorff) mit vier Geschossen und einem Staffelgeschoss. Hierdurch wird eine Verbindung mit der Leipziger Straße 21-25 und Halberstädter Straße 45-49 geschaffen, die ebenfalls im Zuge dieser Baumaßnahme um jeweils ein Geschoss aufgestockt werden. Inmitten von Findorff entsteht somit ein u-förmiges Wohnensemble mit insgesamt 30 neuen barrierefreien Wohnungen zzgl. Balkon oder Loggia. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2021 vorgesehen.

Weitere Maßnahmen fanden im Stadtteil Sebaldsbrück statt. Hier konnte die Haussanierung in der Hostenbacher Straße 24 – 26 a abgeschlossen werden, sowie auch ein Gewerbeumbau in der Osterholzer Heerstraße 86/88. In der Brebacher Straße 13 wurden zwei Wohnungen in einem Zweifamilienhaus zusammengelegt, wodurch ein größerer Wohnraum entstanden ist.

Um die Bestandsobjekte in einem guten Zustand zu erhalten, wurde parallel ein Betrag von T€ 2.481,4 in die laufende Instandhaltung (Fremdleistungen) investiert.

1.4. Spareinlagen

Unsere Sparabteilung bietet mit Sparbüchern und Sparurkunden verschiedene Anlageformen mit unterschiedlichen Laufzeiten an. Beeinflusst durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, haben wir die Zinssätze im Berichtsjahr – wie auch schon im Vorjahr - nicht angepasst. Die Entwicklung der Sparbestände zeigt sich leicht rückläufig, denn der Spareinlagenbestand zum 31.12.2020 betrug T€ 124.550,2, sodass eine Verringerung im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.317,5 festzustellen ist. Der Rückgang war jedoch Ziel unserer Wirtschafts- und Finanzplanung. Zusätzlich sind aber zwei weitere Trends in der Entwicklung erkennbar. Bedingt durch die weltweite Corona-Pandemie und die damit verbundenen finanziellen Engpässe werden vermehrt Sparverträge aufgelöst, was zu einer weiteren Verringerung der Bestände führt. Andererseits wird auch wieder mehr Kapital auf Sparkonten angelegt, da bereits viele Banken Negativzinsen auf Girokonten erheben. Dieses führt wiederum zu einem Ausgleich in der rückläufigen Entwicklung.

1.5. Genossenschaftsanteile

Dieses Jahr konnten wir insgesamt einen Zugang von 1.725 Anteilen verzeichnen. Dem gegenüber steht ein Abgang von insgesamt 4.314 Anteilen; davon sind 2.140 Teilkündigungen freiwilliger Anteile von 25 Mitgliedern mit jeweils 1 bis 282 Anteilen. Die gesamte Anzahl der Geschäftsanteile ist im Berichtsjahr um 2.589 Anteile gesunken, wodurch sich das Geschäftsguthaben auf T€ 27.017,2 (Vorjahr: T€ 27.237,2) verminderte.

Durch die weiterhin gültige Beschränkung der maximal zu zeichnenden Anteile auf 10 Anteile je Mitglied ist das Interesse von Kapitalanlegern am Erwerb von Geschäftsanteilen gering geblieben. Die hohe Anzahl der Abgänge könnte ihre Ursache in der Pandemie haben als Folge von unerwarteten Einkommensverlusten von Mitgliedern.

1.6. Unternehmensentwicklung

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2020 geplant. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen (Angaben in T€):

Kennzahl	PLAN	IST	
	2020	2020	2019
Umsatzerlöse aus Mieten einschl. Erlösschmälerungen	16.072,8	15.966,6	15.683,9
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.881,0	2.418,4	3.003,6
Zinsaufwendungen	2.090,8	1.733,9	2.043,0
Jahresüberschüsse	1.471,5	2.819,0	2.369,5

Die Umsatzerlöse aus Mieten einschließlich den Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 282,7 angestiegen. Hierbei hat sich die Verringerung der Erlösschmälerungen um T€ 77,3 positiv ausgewirkt. Dieses ist zurückzuführen auf die geringere Fluktuationsrate, die im Geschäftsjahr um 1,2% gesunken ist. Trotz der positiven Entwicklung konnten die geplanten Mieteinnahmen um T€ 106,2 aber nicht realisiert werden, da durch geringere Mieterwechsel und somit nicht ausgeführten Modernisierungen nicht alle geplanten Mieterhöhungen möglich waren. Des Weiteren können die neuen Dachgeschosswohnungen in der Leipziger Straße 44-48 und 52-56 entgegen unserer Planung erst im Folgejahr vermietet werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen durch Fremdleistungen sind im Geschäftsjahr 2020 um T€ 462,6 geringer angefallen als geplant. Vor allem im Bereich der laufenden Instandhaltung wurden weniger Aufträge vergeben. Hintergrund sind die Auswirkungen des sich seit Anfang 2020 weltweit ausbreitenden Coronavirus (COVID-19).

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Planansatz für das Jahr 2020 um T€ 356,9 niedriger ausgefallen. Wesentlich beeinflusst wurde der Rückgang durch die Spareinlagenverzinsung. In der Planung wurde ein Zinssatz von 1,3% zugrunde gelegt, jedoch fiel der tatsächliche ermittelte durchschnittliche Zinssatz von 1,0% geringer aus.

Der deutlich höher erzielte Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.347,5 resultiert aus den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, den geringeren Instandhaltungsmaßnahmen sowie dem Rückgang an Spareinlagen und der damit verbundenen niedrigeren Verzinsung.

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 ESPABAU Bremen eG
Blick auf die Baustelle Leipziger Straße / Dresdener Straße (Bremen-Findorff)

2. Wirtschaftsbericht

Im Bestand der bewirtschafteten Einheiten, der am 31.12.2020

3.192	Wohnungen
3	Wohnheime
657	Garagen
74	gewerbliche Räume
7	eigengenutzte Einheiten

umfasste, ergaben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Änderungen:

Zugang:	3	Dachgeschosswohnungen (durch Aufstockung) Leipziger Str. 52, 54+56, Bremen-Findorff
Abgang:	1	Wohnung (durch Wohnungszusammenlegung) Brebacher Str. 13, Bremen-Sebaldsbrück
	1	Haus (durch Verkauf) Rudolf-Alexander-Schröder-Str. 114, Bremen-Findorff
	1	Garage Leipziger Str. 50, Box 5
	4	Gewerbe Dresdener Str. 2, 4, 6+8, Bremen-Findorff wegen Abriss und Neubau eines Wohnhauses

Fotografie ESPABAU Bremen eG
Blick auf die Kasseler Straße (Bremen-Findorff)

Zum 31.12.2020 wurden insgesamt 78 Wohnungen (Vorjahr: 71 Wohnungen) als Leerstände aus der Vermietung festgestellt. Im Verhältnis zum Gesamtbestand unserer Wohnungen lässt sich somit eine Leerstandsquote von 2,4% ermitteln. Von den Wohnungsleerständen sind insgesamt 53 Wohnungen auf Modernisierungsmaßnahmen oder späteren Mietbeginn in 2021 zurückzuführen. Der echte Leerstand hat einen Bestand von 25 Wohnungen und ist somit im Verhältnis zum Vorjahr etwas höher ausgefallen.

Die Fluktuation ist von 311 im Vorjahr auf 274 Wohnungswechsel zum 31.12.2020 gesunken, was einen Rückgang von etwa 3 Mieterwechseln pro Monat bedeutet. Die Ursache könnte sich mit der Corona-Pandemie begründen, da viele Mieter vorerst in gewohnter Umgebung bleiben möchten, um die Entwicklung der persönlichen Lage abzuwarten.

Wie jedes Jahr haben wir gemäß unserem Arbeitsplan viel in unsere Bestandsimmobilien investiert. Dabei sind insgesamt T€ 9.668,3 in energetische Modernisierungen, Dachgeschossausbauten, Wohnungssanierungen, Gewerbeumbauten sowie einen begonnenen Neubau geflossen. Darüber hinaus sind auch angefallene Bauvorbereitungskosten und Kosten für eine Wohnungszusammenlegung in dieser Investition enthalten.

Instandhaltungsmaßnahmen durch Fremdfirmen erfolgten mit T€ 2.418,4, somit 12,14 EUR/m² (Vorjahr: T€ 3.003,3 - 15,10 EUR/m²). Für eigene Instandhaltungsleistungen wurde ein Betrag von T€ 466,5 aufgewendet, welches 2,34 EUR/m² Wohnfläche entspricht (Vorjahr: T€ 465,3 – 2,34/m²).

Fotografie Jochen Mönch
Dachgeschosswohnungen durch Aufstockung, Leipziger Straße (Bremen-Findorff)

Baugebiet
Leipziger Straße, Dresdener Straße und Halberstädter Straße (Bremen-Findorff)

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Fotografie 1-3 und 6-10 ESPABAU Bremen eG, Fotografie 4+5 Caspar Sessler

2.1. Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	181.165,1	81,28%	176.157,4	85,33%
Finanzanlagen	66,4	0,04%	66,4	0,04%
mittelfristige Aktiva	210,5	0,09%	149,9	0,07%
kurzfristige Aktiva	41.444,3	18,59%	30.066,6	14,56%
Gesamtvermögen	222.886,3	100,00%	206.440,3	100,00%

Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	51.571,4	23,14%	49.771,4	24,11%
Fremdkapital lang- und mittelfristig				
Dauerschulden und Rentenverpflichtung	37.643,6	16,89%	22.697,1	10,99%
mittelfristige Rückstellungen	281,4	0,13%	303,5	0,15%
Spareinlagen	112.095,1	50,29%	113.280,9	54,87%
übrige mittelfristige Passiva	225,6	0,10%	235,9	0,11%
kurzfristige Passiva	21.069,2	9,45%	20.151,5	9,77%
Gesamtkapital	222.886,3	100,00%	206.440,3	100,00%

Die Darstellung der Vermögenslage 2019 wurde der des Geschäftsjahres angepasst

Das Anlagevermögen beträgt insgesamt 81,3% von der Bilanzsumme. Dieses beinhaltet die Grundstücke mit Wohnbauten zu einem Anteil von 89,6%. Den Schwerpunkt des lang- und mittelfristigen Umlaufvermögens bilden mit 100% die Forderungen aus der Vermietung. Ebenso auf der Vermögensseite haben die Wertpapiere und flüssigen Mittel einen Anteil von 85,0% beim kurzfristigen Umlaufvermögen und von den Rechnungsabgrenzungen entfallen 76,8% auf Geldbeschaffungskosten im lang- und mittelfristigen Bereich.

Durch eine Erhöhung der Bilanzsumme um 8% ist auf der Kapitalseite zu erkennen, dass die Eigenkapitalquote im Vergleich zum Vorjahr um 1,0%-Punkte gesunken ist und somit bei aktuell 23,1% (Vorjahr: 24,1%) liegt. In dieser Summe enthalten sind die Rücklagen mit einem Anteil von 38,9%.

Schwerpunkt beim lang- und mittelfristigen Fremdkapital stellen die Spareinlagen mit 74,8% dar. Die Spareinlagen wurden der kurzfristigen Passiva mit 10% zugeordnet und haben insgesamt im Verhältnis zu den Verbindlichkeiten einen Anteil von 62,0%. Die Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 27,8% sind ebenfalls beim kurzfristigen Fremdkapital zu erkennen.

Die Vermögenslage ist als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Die Entwicklung unserer Spareinlagen

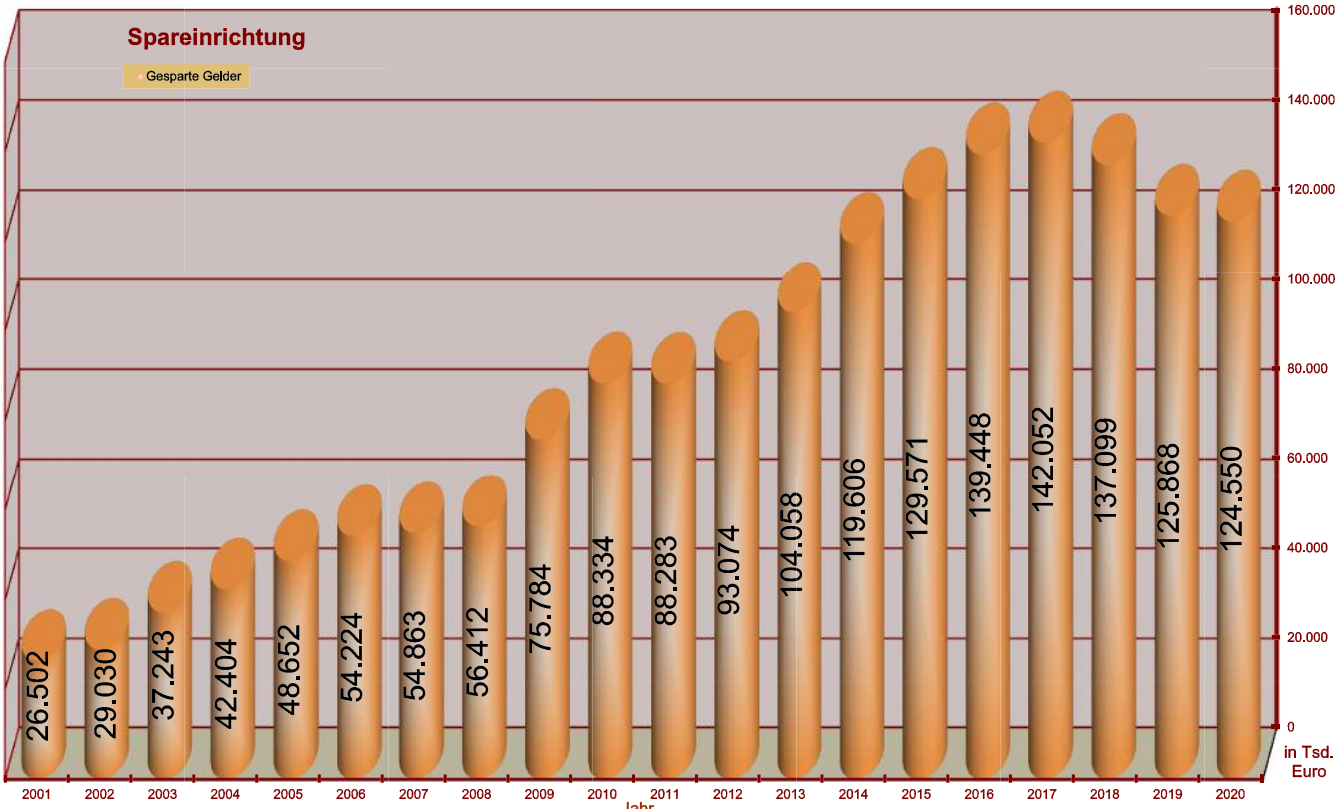

Diagramm: Entwicklung der Spareinrichtung

2.2. Finanzlage

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

Für das Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete die Genossenschaft einen positiven operativen Cash-Flow in Höhe von T€ 9.941,2. Von diesem Ergebnis konnte die Auszahlung der geplanten Dividende an unsere Mitglieder in Höhe von T€ 799,0 sowie die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen in Höhe von T€ 1.522,7 gedeckt werden. Zudem war es möglich, die geplante Verminderung der Spareinlagen von T€ 2.581,0 vorzunehmen.

Der restliche positive operative Cash-Flow von insgesamt T€ 5.038,5 reichte nicht aus, um die Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 9.977,6) wie Aufstockungen von Wohnungen, Haussanierungen, Dachgeschossausbauten, Wohnungszusammenlegungen sowie Neubauvorhaben zu decken. Durch die geplanten Darlehensaufnahmen in Höhe von T€ 16.000,0 ist unser Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres um T€ 10.110,6 angestiegen.

Aufgrund regelmäßigen Liquiditätszuflusses aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs- und Modernisierungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Die Kennziffer gemäß der Verordnung über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung (WuSolvV) beträgt zum Bilanzstichtag 22,28%.

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

Kapitalflussrechnung Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes zeigt nachfolgende Rechnung	Geschäftsjahr 2020 T€	 T€	Vorjahr 2019 T€	 T€
Jahresüberschuss		**2.819,0**		**2.369,5**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.752,5		4.639,6	
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	69,1		-248,2	
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-22,1		4,1	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,2		1,2	
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-102,5		-14,4	
Erträge aus abgegrenzten Baukostenzuschüssen	-6,7		-6,7	
Zinsanteil an der Rentenverpflichtung	41,7	4.733,2	45,6	4.421,2
A Cashflow nach DVFA/SG*		**7.552,2**		**6.790,7**
Zunahme (+)/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (–)	34,2		23,2	
Zunahme der sonstigen Aktiva (–) / Abnahme der sonstigen Aktiva (+)	-185,2		-193,3	
Abnahme der sonstigen Passiva (–) / Zunahme der sonstigen Passiva (+)	1.140,0		-1.501,2	
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (–)	1.475,6		1.775,8	
Sonstige Beteiligungserträge	-46,9		0,0	
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (–)	221,2		97,2	
Ertragsteuerzahlungen	-249,9	2.389,0	0,0	201,7
B Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		**9.941,2**		**6.992,4**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-6,6		-137,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		326,5		46,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-9.977,6		-6.684,9
Einzahlungen/Auszahlungen aufgrund von Wertpapieren		-1.315,0		3.372,2
Erhaltene Zinsen		217,9		256,7
Erhaltene Dividenen		46,9		0,0
C Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-10.707,9**		**-3.146,7**
Veränderung der Geschäftsguthaben		-220,0		341,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		16.000,0		11.000,0
Planmäßige Tilgungen		-1.095,3		-970,5
Außerplanmäßige Tilgungen		0,0		-4.341,3
Veränderung aus der Spareinrichtung		-2.581,0		-12.841,5
Gezahlte Zinsen		-427,4		-386,1
Auszahlung der Dividenden		-799,0		-610,3
Ertragsteuerzahlungen		0,0		-342,4
D Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**10.877,3**		**-8.150,9**
E Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (B+C+D)		**10.110,6**		**-4.305,2**
F Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes				
Flüssige Mittel am Ende des Jahres		**19.260,3**		**9.149,7**

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

2.3. Ertragslage

Betriebsergebnis-Rechnung	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus			
der Hausbewirtschaftung	21.641,1	21.156,2	484,9
anderen Lieferungen und Leistungen	212,4	179,3	33,1
Bestandsveränderungen	14,6	231,3	-216,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	318,2	405,2	-87,0
Gesamtleistung	**22.186,3**	**21.972,0**	**214,3**
Sonstige Betriebserträge	423,2	323,5	99,7
Betriebsleistung	**22.609,5**	**22.295,5**	**314,0**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.313,9	-7.876,8	562,9
Personalaufwand	-3.754,1	-3.630,5	-123,6
Abschreibungen	-4.752,5	-4.639,6	-112,9
Sonstige Betriebsaufwendungen	-1.617,5	-1.563,8	-53,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.602,5	-1.869,2	266,7
Sonstige Steuern	-773,4	-772,0	-1,4
Betriebsergebnis	**2.795,6**	**1.943,6**	**852,0**
Finanzergebnis	**107,3**	**502,1**	**-394,8**
Operatives Ergebnis	**2.902,9**	**2.445,7**	**457,2**
Neutrales Ergebnis	**137,3**	**21,0**	**116,3**
Ergebnis vor Steuern	**3.040,2**	**2.466,7**	**573,5**
Steuern vom Einkommen	-221,2	-97,2	-124,0
Jahresüberschüsse	**2.819,0**	**2.369,5**	**449,5**

Die Gesamtleistung wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung getragen. Positiv hat sich die Erhöhung der Sollmieten um T€ 205,4 bei gleichzeitiger Verringerung der Erlösschmälerungen um T€ 77,3 ausgewirkt.

Das Betriebsergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt T€ 852,0. Dieses wird größtenteils beeinflusst durch die geringeren Instandhaltungsmaßnahmen von T€ 585,2. Gegenläufig haben sich die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 31,7 erhöht. Die niedrigeren Zinsaufwendungen (Ansatz 90%) in Höhe von T€ 311,8 aus der geplanten Verringerung des Spareinlagenbestandes führten zu einer Erhöhung des Betriebsergebnisses. Hingegen durch Aufnahme von weiteren Dauerfinanzierungsmitteln wurde das Zinsergebnis um T€ 49,0 gesenkt.

Das Finanzergebnis ist im Vorjahresvergleich um T€ 394,8 aufgrund von wesentlich niedrigeren Erträgen aus Kursberichtigungen von T€ 254,5 und Erträgen aus dem Verkauf von Wertpapieren in Höhe von T€ 51,0 gesunken.

Das neutrale Ergebnis hat sich durch den Verkauf eines Reihenhauses aus dem Anlagevermögen sowie eines Erbbaugrundstückes um einen Betrag von T€ 100,6 erhöht.

Nach Berücksichtigung der deutlich höher ausfallenden Gewerbesteuerbelastung verbleibt ein positiver Jahresüberschuss, der im Vergleich zum Vorjahr um T€ 449,5 gestiegen ist.

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 einen Bericht werden Vorstand und Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis der Innenrevision 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 war daher auszugehen.

Die Geschwindigkeit und die Schwankungen in der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken auch für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind weiterhin Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen, auch wenn sich diese möglichen Verläufe im vergangenen Jahr nicht gezeigt haben. Darüber hinaus rechnen wir weiterhin mit einem Anstieg der Mietausfälle.

Daneben hatte sich auch die Börse negativ entwickelt und 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 hat sich Mitte Januar 2021 um 10 Mio.€ reduziert und konnte aus der vorhandenen Liquidität zurückgezahlt werden. Die restlichen 5 Mio.€ sind gekündigt und werden planmäßig in 2022 und 2025 zurückgezahlt.

Der große Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Mittelfristig war wegen der aktuellen Lage nicht mit nennenswertem Leerstand aber doch mit verzögerten Zahlungen und Mietausfällen zu rechnen. Dies hat sich beim Wohnraum nicht bestätigt, es sind bisher keine nennenswerten Einbußen zu verzeichnen gewesen. Lediglich im gewerblichen Bereich haben sich Stundungen in Höhe von T€ 79,1 aufgestaut. 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, weiter abnehmenden Entwicklung aus.

Diese Planrechnung berücksichtigt zwar nur ganz bedingt die wirtschaftlichen und geldlichen Auswirkungen der Pandemie, weil sie derzeit nur sehr schwer einschätzbar sind, aber selbst pessimistischste Berechnungen, die auch hohe Jahresfehlbeträge ausweisen, zeigen, dass die Genossenschaft in ihrer Substanz nicht gefährdet sein wird. Natürlich müssen wir weiterhin besonders flexibel auf alle Geschehnisse angemessen reagieren, dazu haben wir u.a. auch das Risikomanagementsystem. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren und sind ein ganz besonderer Faktor in diesen schwierigen Zeiten. 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.

Unsere Genossenschaft ist gut aufgestellt, um die derzeitige und absehbare Situation zu meistern. Wir hoffen aber immer noch möglichst bald wieder zur Normalität zurückzukehren, obwohl die jetzige Entwicklung nur einen verzögerten Eintritt erwarten lässt.

Kennzahl	IST (T€)	PLAN (T€)	
	2020	2021	2022
Umsatzerlöse aus Mieten einschl. Erlösschmälerungen	15.966,6	16.341,3	16.849,5
Instandhaltungsaufwand Fremdleistungen	2.418,4	2.675,7	2.732,0
Zinsaufwendungen	1.733,9	1.767,0	1.845,5
Jahresüberschüsse	2.819,0	2.691,7	2.276,3

Bremen, 15. April 2021

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2020 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 2020

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten..	41.233,61		77.163,33
2. Geleistete Anzahlungen	167.359,97	208.593,58	160.714,00
			237.877,33
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	162.452.748,86		157.602.517,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.629.795,84		16.163.264,76
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99		209.483,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	264.354,88		296.007,24
5. Technische Anlagen und Maschinen	78.432,31		87.537,86
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	899.346,41		791.941,66
7. Anlagen im Bau	1.261.882,80		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	160.518,48	180.956.563,57	768.816,84
			175.919.569,97
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		**181.231.562,52**	**176.223.852,67**
B UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.363.427,71		5.348.858,56
2. Andere Vorräte	401.103,57	5.764.531,28	466.787,29
			5.815.645,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	327.037,02		252.649,71
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.993,71		2.354,94
3. Sonstige Vermögensgegenstände	343.326,60	677.357,33	289.366,02
			544.370,67
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		15.942.490,98	14.696.544,56
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.260.324,63	9.149.727,44
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	7.718,77		8.957,76
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.331,92	10.050,69	1.167,16
			10.124,92
BILANZSUMME		**222.886.317,43**	**206.440.266,11**

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder .	368.680,00		277.940,00
2. der verbleibenden Mitglieder	26.092.128,99		26.769.743,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	556.400,00	27.017.208,99	189.540,00
Rückständige fällige Einzahlungen			27.237.223,68
auf Geschäftsanteile . . . . . € 1,00 (Vorjahr € 1,01)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.536.000,00		3.246.000,00
– davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt . . . . . € 290.000,00 (Vorjahr € 240.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.000.000,00		5.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	11.500.000,00	20.036.000,00	11.000.000,00
– davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres			19.246.000,00
eingestellt . . . . . € 500.000,00 (Vorjahr € 500.000,00)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.989.193,82		1.158.673,75
2. Jahresüberschuss	2.818.998,26		2.369.547,05
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	290.000,00	4.518.192,08	240.000,00
			3.288.220,80
Eigenkapital insgesamt		**51.571.401,07**	**49.771.444,48**
B RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	457.275,64		585.939,22
2. Sonstige Rückstellungen	640.769,37	1.098.045,01	628.784,63
			1.214.723,85
C VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.112.769,29		22.184.486,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	530.803,83		512.654,08
3. Spareinlagen	124.550.221,20		125.867.650,56
4. Erhaltene Anzahlungen	5.588.849,26		5.517.501,35
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.053,31		135.091,83
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.446.639,41		469.668,65
7. Sonstige Verbindlichkeiten	626.139,85	169.983.476,15	520.665,35
			155.207.718,68
– davon aus Steuern . . . . . € 278.468,18 (Vorjahr € 331.656,95)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit . . . . . € 6.534,21 (Vorjahr € 8.435,97)			
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		233.395,20	246.379,10
BILANZSUMME		**222.886.317,43**	**206.440.266,11**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.643.390,05		21.150.609,96
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	212.361,70	21.855.751,75	179.291,03
			21.329.900,99
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.348.858,56		5.117.511,74
b) Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.363.427,71	14.569,15	5.348.858,56
			231.346,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		318.154,00	405.242,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		871.462,11	1.010.237,19
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	7.194.233,25		7.788.822,84
b) für andere Lieferungen und Leistungen	119.676,40	7.313.909,65	88.010,89
			7.876.833,73
ROHERGEBNIS		**15.746.027,36**	**15.099.893,77**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.992.030,98		2.910.043,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	762.050,10	3.754.081,08	720.439,76
			3.630.483,58
– davon für die Altersversorgung € 223.974,11 (Vorjahr € 205.928,13)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.752.521,42	4.639.625,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.875.082,72	1.752.078,56
9. Erträge aus Beteiligungen	46.875,00		0,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	61,04		103,04
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	215.328,00	262.264,04	220.375,58
			220.478,62
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	79.163,04		16.359,95
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.733.885,54	1.813.048,58	2.043.016,98
			2.059.376,93
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		221.173,03	97.227,95
15. Ergebnis nach Steuern		**3.592.384,57**	**3.141.579,49**
16. Sonstige Steuern		773.386,31	772.032,44
17. Jahresüberschuss		**2.818.998,26**	**2.369.547,05**
18. Gewinnvortrag		1.989.193,82	1.158.673,75
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		290.000,00	240.000,00
BILANZGEWINN		**4.518.192,08**	**3.288.220,80**

ANHANG für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 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€ 284,2 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€ 19,8 auf T€ 21,8 angepasst worden. Die Einzelwertberichtigungen haben sich von T€ 605,7 auf T€ 753,8 erhöht. Auf Forderungen aus Versicherungsschäden bzw. Schadenersatzansprüchen sind Wertberichtigungen von T€ 20,0 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 (€ 530.803,83) wurde unter Ansatz eines Zinsfußes von 2,44% 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	327.037,02	202.772,76	140.960,85
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.993,71	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	343.326,60	0,00	11.978,34
Gesamtbetrag	677.357,33	202.772,76	152.939,19

Unter der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind Steuererstattungsansprüche von € 15.090,94 (Vorjahr: € 111.959,34) ausgewiesen.

Bei einem Abzinsungssatz von 2,300% sind für Verpflichtungen in Höhe von € 89.538,00 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	€
Ausstehende Betriebs- und Heizkosten	278.053,65
Prüfungs- und Abschlusskosten	241.500,00
Urlaubsüberhänge	66.400,00
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 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Saldo €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	626.195,31	0,00	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	160.714,00	6.645,97	0,00	0,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	786.909,31	6.645,97	0,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	236.438.026,82	8.639.082,01	228.640,70	363.774,88
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.675.366,17	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	209.483,99	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	296.007,24	0,00	31.652,36	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	228.850,35	0,00	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.007.287,40	309.176,98	53.354,97	0,00
7. Anlagen im Bau	0,00	989.032,91	0,00	272.849,89
8. Bauvorbereitungskosten	768.816,84	40.226,41	11.900,00	-636.624,77
Summe Sachanlagen	262.623.838,81	9.977.518,31	325.548,03	0,00
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	62.603,37	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	3.802,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	66.405,37	0,00	0,00	0,00
Summe des Anlagevermögens	263.477.153,49	9.984.164,28	325.548,03	0,00

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie

Verbindlichkeitsspiegel	Insgesamt Geschäftsjahr €	davon mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.112.769,29	1.558.582,87	986.751,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	530.803,83	23.544,00	23.544,00
Erhaltene Anzahlungen	5.588.849,26	5.588.849,26	5.517.501,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.053,31	128.053,31	132.788,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.446.639,41	1.446.639,41	469.668,65
Sonstige Verbindlichkeiten	626.139,85	470.538,14	358.472,35
Gesamtbeträge	45.433.254,95	9.216.206,99	7.488.726,28
Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist			
a) von drei Monaten € 39.639.354,41			
b) von mehr als drei Monaten € 84.910.866,79	124.550.221,20		
Summe der Verbindlichkeiten	169.983.476,15		

des Anlagevermögens:

Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Abschreibungen				Buchwerte	
	(kumuliert)	des Geschäftsjahres	Abgänge	(kumuliert)		
am 31.12.2020 €	am 01.01.2020 €	€	€	am 31.12.2020 €	am 01.01.2020 €	am 31.12.2020 €
626.195,31	549.031,98	35.929,72	0,00	584.961,70	77.163,33	41.233,61
167.359,97	0,00	0,00	0,00	0,00	160.714,00	167.359,97
793.555,28	549.031,98	35.929,72	0,00	584.961,70	237.877,33	208.593,58
245.212.243,01	78.835.509,20	3.973.869,98	49.885,03	82.759.494,15	157.602.517,62	162.452.748,86
21.675.366,17	5.512.101,41	533.468,92	0,00	6.045.570,33	16.163.264,76	15.629.795,84
209.483,99	0,00	0,00	0,00	0,00	209.483,99	209.483,99
264.354,88	0,00	0,00	0,00	0,00	296.007,24	264.354,88
228.850,35	141.312,49	9.105,55	0,00	150.418,04	87.537,86	78.432,31
3.263.109,41	2.215.345,74	188.247,25	39.829,99	2.363.763,00	791.941,66	899.346,41
1.261.882,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.261.882,80
160.518,48	0,00	11.900,00	11.900,00	0,00	768.816,84	160.518,48
272.275.809,09	86.704.268,84	4.716.591,70	101.615,02	91.319.245,52	175.919.569,97	180.956.563,57
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
273.135.769,74	87.253.300,82	4.752.521,42	101.615,02	91.904.207,22	176.223.852,67	181.231.562,52

zur Sicherheit gewährte Grundpfandrechte:

davon mit einer Restlaufzeit		davon mit einer Restlaufzeit		davon mit
von ein bis fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	von mehr als einem Jahr		Grundpfandrechten
Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	gesichert Geschäftsjahr €
7.030.334,35	28.523.852,07	35.554.186,42	21.197.735,56	37.112.769,29
94.176,00	413.083,83	507.259,83	489.110,08	530.803,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	2.303,20	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
155.601,71	0,00	155.601,71	162.193,00	0,00
7.280.112,06	28.936.935,90	36.217.047,96	21.851.341,84	37.643.573,12

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, Buchwerterlöse aus Anlageverkäufen, Verjährung Dividende und Auseinandersetzungsguthaben, Erträge aus Kursberichtigungen und dem Verkauf von Wertpapieren	683,6	446,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus Steuererstattungen	14,8	0,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
a) gewährte Aufwendungszuschüsse für frühere Jahre, die den Umsatz erhöhen	2,8	2,2
b) zurückgeforderte Aufwendungszuschüsse aus früheren Jahren, die den Umsatz mindern	-8,4	0,0

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten negative Zinsen (Verwahrentgelte) in Höhe von € 6.900,47.

D. Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen bestehen in einer Höhe von T€ 5.800,0. Diese resultieren aus der Abwicklung bereits begonnener Neubaumaßnahmen in der Dresdener Straße 2 - 8 sowie Gebäudeaufstockungen in der Leipziger Straße 21 - 25 und Halberstädter Straße 45 - 49 (Bremen-Findorff).

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse	€
Verbindlichkeiten aus Garantiezusagen (Einlagensicherungsfonds)	747.365,59
Verbindlichkeiten aus Bürgschaftserklärung zum Ankauf von Grundstücken	58.950,00
Verbindlichkeiten aus Bankbürgschaft zur Beseitigung eventueller Schäden bei Baumaßnahmen	25.000,00
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.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden durchschnittlich 63 Arbeitnehmer beschäftigt:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	10
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Wäschereien, Raumpflege sowie Hauswarte	13	11
Gesamtzahl der Beschäftigten	34	21
Anzahl der Auszubildenden am 31.12.2020	8	-

Entwicklung unserer Mitglieder sowie Genossenschaftsanteile:

Mitgliederbewegung 2020	Mitgliederzahl	Anteile
Anfangsbestand	7.447	102.976
Zugänge	309	1.725
Abgänge	283	4.314
Endbestand	7.473	100.387

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 677.614,69 vermindert.

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 (bis 30.06.2020)
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. Döhrmann, Ulf

Nachtragsbericht

Trotz erheblicher Folgen und Einschränkungen durch die weltweite Corona-Pandemie sind die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft bisher nicht sehr gravierend ausgefallen. Die Mietausfälle im Rahmen der Wohnungsvermietung blieben stabil und zeigten nur einen geringen Rückstand auf. Bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien sind die Auswirkungen wesentlich negativer, denn hier sind im Laufe des Jahres 2020 Mietrückstände in Höhe von ca. 7,1% der geplanten Gewerbe-Sollmieten entstanden.

Auch wenn der Geschäftsbetrieb eingeschränkt war, konnten bei vorgesehenen Investitionen in die energetische Modernisierung und den Neubau sowie in die Instandhaltung keine spürbaren Verzögerungen bei der Durchführung der jeweiligen Maßnahmen festgestellt werden.

Mit Blick auf die wiederholt steigenden Infektionszahlen scheint die Verunsicherung in der Wohnungswirtschaft über die Dauer der Pandemie und die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen bereits wieder zu wachsen.

Für die Zukunft ist eine weitere Entwicklung schwer einschätzbar, daher ist auch weiterhin mit Risiken im Bereich von liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung zu rechnen.

Gewinnverteilung

Die Verteilung des Bilanzgewinns schlagen wir wie folgt vor:

Gewinnverteilungsvorschlag	€
2,5% Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01. Januar 2020	665.012,09
Einstellung in eine Rücklage für wirtschaftliche Auswirkungen einer Pandemie	2.000.000,00
Einstellung in zweckfreie Rücklagen	500.000,00
Gewinnvortrag für das nächste Geschäftsjahr	1.353.179,99
Bilanzgewinn 2020	4.518.192,08

Bremen, 30. März 2021

ESPABAU
Eisenbahn Spar- und Bauverein
Bremen eG

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss 2020

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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 15.04.2021

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

in Niedersachsen und Bremen e.V.

Viemann	Günther
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2020 kam der Aufsichtsrat zu 7 ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und zu 10 ordentlichen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat zusammen.

Die vom Aufsichtsrat bestellten Prüfungsausschüsse kamen zu 12 Sitzungen zusammen. Feststellungen, Empfehlungen und Vorschläge aus den Prüfungsausschüssen wurden in die ordentlichen Aufsichtsratssitzungen eingebracht, dort beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat ließ sich vom Vorstand über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und Unternehmensführung sowie hieraus abgeleitet regelmäßig über Lage und Entwicklung der Genossenschaft berichten.

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 2020 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 2020 sowie des Lageberichts 2020 steht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes noch aus. In einem Vorgespräch erfolgte der Hinweis, dass für das Geschäftsjahr 2020 ein uneingeschränkter Prüfvermerk erteilt wird. Über wesentliche Inhalte der Prüfung wird der Aufsichtsrat in der ordentlichen Vertreterversammlung berichten, die für den 24. Juni 2021 terminiert ist.

Der Aufsichtsrat prüfte satzungsgemäß Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020. 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. Vor dessen Beschlussfassung berieten sich Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung hierzu ausführlich. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, die Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen.

Turnusgemäß scheiden gemäß § 24 Absatz 3 ESPABAU-Satzung 2016

1. die Genossin Eva Hilgerloh
2. der Genosse Dominic Sauer
3. der Genosse Ralf Siebe

aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl der Genossen wird empfohlen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ESPABAU sowie den Vertreterinnen und Vertretern für ihre wertvolle Leistung im Geschäftsjahr 2020 seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Bericht zur COVID-19-Pandemie

Unverändert beeinträchtig die seit dem Frühjahr 2020 andauernde COVID-19-Pandemie die gesellschaftliche, soziale, kulturelle, rechtliche und wirtschaftliche Entwicklung weltweit maßgeblich. Das Ende und in ihrer Gesamtheit die Folgen der COVID-19-Pandemie sind nicht abzusehen. Es ist zu hoffen, dass die Impfungen die gewünschten Erleichterungen in allen Bereichen des Lebens bringen.

Unverändert gilt, dass der Schutz und die Gesundheit unserer Kundinnen und Kunden, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner sowie unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jederzeit absoluten Vorrang haben.

Dank des Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verläuft der Geschäftsbetrieb reibungslos. Vorstand und Aufsichtsrat stellten ihre Tätigkeit so auf, dass einzelne Organmitglieder über elektronische Medien an den Sitzungen teilnehmen. Die Einhaltung gesetzlicher und hausinterner Regelungen ist jederzeit gewährleistet.

Der Aufsichtsrat lässt sich in den gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die aktuellen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit sowie über wirtschaftliche und finanzielle Folgen berichten.

Eine Bestandsgefährdung für unsere Genossenschaft infolge von Mietausfällen war im Jahr 2020 und ist gegenwärtig nicht zu erkennen. Gleichwohl stundet die ESPABAU in Einzelfällen Mieten, soweit Mieterinnen und Mieter als Folge der COVID-19-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Es wird jeder Einzelfall sorgfältig geprüft. Es ist für alle Mitglieder der Genossenschaft von Bedeutung, zu wissen, dass die ESPABAU in dieser kritischen Zeit ein verlässlicher Partner ist.

Geplante Bauvorhaben werden reibungslos durchgeführt und befinden sich im Zeitplan. Hierfür dankt der Aufsichtsrat herzlich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Geschäftspartner.

Die COVID-19-Pandemie ist noch nicht vorüber. Für 2021 und die Folgejahre besteht für die Wohnungswirtschaft und damit auch für die ESPABAU unverändert das Risiko von wirtschaftlichen und finanziellen Beeinträchtigungen.

Genossenschaftliches Handeln bedeutet Solidarität, Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit. **Gemeinsam** werden wir durch die kritische Zeit kommen, die uns die COVID-19-Pandemie auferlegt. Der Aufsichtsrat wird dazu seinen Teil leisten.

Der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns basiert auf dem Geschäftsergebnis 2020. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) informierte 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. Diese Anforderung gilt unverändert. Auch wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt keine nachhaltigen Risiken für die ESPABAU abzeichnen, müssen wir den Blick nach vorn richten. Mit der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns einschließlich der vorgeschlagenen – unverändert attraktiven – Dividende tragen wir dem erzielten Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 und möglichen wirtschaftlichen und finanziellen Risiken als Folge der COVID-19-Pandemie verantwortungsvoll Rechnung.

Bremen, 26. April 2021

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