

G e s c h ä f t s b e r i c h t

2016



**WOHNBAU**  
BERGSTRASSE EG

<b>1</b>	<b>Kurz und Bündig – Das Wichtigste im Überblick</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorstand</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Aufsichtsrat</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Vermögenslage</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Wirtschaftliche Lage</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Lagebericht</b>	<b>6</b>
7.1	Wirtschaftsbericht	6
7.2	Geschäftsverlauf	6
7.3	Lage	7
7.4	Chancen- und Risikobericht	7
<b>8</b>	<b>Jahresabschluss zum 31.12. 2016</b>	<b>8</b>
8.1	Bilanz	8
8.2	Gewinn- und Verlustrechnung	10
8.3	Anhang des Jahresabschlusses	11
<b>A</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>11</b>
<b>B</b>	<b>Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>14</b>
<b>D</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>17</b>
<b>E</b>	<b>Weitere Angaben</b>	<b>18</b>
	<b>Impressum</b>	<b>20</b>

## Das Wichtigste im Überblick

Gründung ..... 23. Oktober 1947  
Rechtsform ..... Eingetragene Genossenschaft  
Genossenschaftsregister ..... AG Darmstadt; Reg.-Nr. 20103  
Zahl der Mitglieder ..... 2.839  
Anteilshöhe ..... € 210,00  
Anzahl der Geschäftsanteile ..... 22.381

Anzahl der Wohnungen ..... 2.043  
qm Wohnfläche ..... 136.017  
Garagen ..... 270  
Gewerbeeinheiten ..... 2  
Kfz-Abstellplätze ..... 1.206

Vorstand hauptamtlich ..... 2  
Angestellte ..... 13  
Auszubildende ..... 2

Bilanzsumme ..... € 74.621.945,59  
Geschäftsguthaben ..... € 4.841.581,40  
Eigenkapital. .... € 32.870.374,63

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten ..... € 7.816.416,73  
durchschn. Kaltmiete pro qm Wohnfläche ..... € 4,79

Instandhaltungsaufwand ..... € 4.365.500,98  
pro qm Wohnfläche. .... € 32,10

Gesetzlicher Prüfungsverband  
Prüfungsverband der  
kleinen und mittelständischen  
Genossenschaften e.V.  
Boxhagener Straße 76-78  
10245 Berlin

## 2 Vorstand

### Vorstandsmitglieder

Gernot Jakobi, Vorsitzender

Claus Horn

## 3 Aufsichtsrat

Ulrich Obermayr, Vorsitzender

Maria Berger

Wolfgang Bernschneider

Dr. Robert Beier

Bernd Hoffmann

## 4 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in verschiedenen Aufsichtsratssitzungen über wesentliche Geschäftsvorgänge informiert.

In den Sitzungen wurde auch der Prüfungsbericht des Jahresabschlusses 2015 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Die im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 erfolgte Aussprache mit dem Prüfungsverband, sowie dem Vorstand hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2016 Anlass ergeben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss festzustellen und der vom Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern wird für das in dem abgelaufenen Jahr 2016, sowie dem in dem laufenden Jahr 2017 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2017

Ulrich Obermayr  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## 5 Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015	
	€	%	€	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	69.132.627,72	92,65	67.814.476,12	92,06
Umlaufvermögen	5.457.001,86	7,31	5.792.796,23	7,86
Rechnungsabgrenzungsposten	32.316,01	0,04	56.532,15	0,08
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>74.621.945,59</b>	<b>100,00</b>	<b>73.663.804,50</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel	41.690.995,11		41.544.203,80	
Reinvermögen am Jahresende	32.930.950,48		32.119.600,70	
Reinvermögen am Jahresanfang	32.119.600,70		31.080.394,94	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>811.349,78</b>	<b>2,53</b>	<b>1.039.205,76</b>	<b>3,34</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Geschäftsguthaben	4.841.581,40	6,48	4.687.948,06	6,36
Ergebnisrücklagen	27.620.731,13	37,01	26.978.178,53	36,62
Bilanzgewinn	408.062,10	0,54	392.727,40	0,53
<b>Eigenkapital</b>	<b>32.870.374,63</b>	<b>44,03</b>	<b>32.058.853,99</b>	<b>43,51</b>
Rückstellungen	450.484,43	0,61	515.316,50	0,70
Verbindlichkeiten	41.240.510,68	55,27	41.028.887,30	55,70
Rechnungsabgrenzungsposten	60.575,85	0,09	60.746,71	0,09
<b>Gesamtkapital</b>	<b>74.621.945,59</b>	<b>100,00</b>	<b>73.663.804,50</b>	<b>100,00</b>

## 6 Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.050.614,70 ab.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um € 958.141,09 erhöht.

Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um € 811.349,78.

Gemessen am Gesamtkapital erhöht sich das Eigenkapital von 43,51% auf 44,03%.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet. Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft stets termingerecht nachgekommen.

## 7.1 Wirtschaftsbericht

### A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2016 um preisbereinigt 1,9 % in einem unruhigen außenwirtschaftlichen Umfeld solide gewachsen, nach einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,7 % im vorangegangenen Jahr. Die Entwicklung wurde rechnerisch von der Binnennachfrage getragen. Vor allem die staatlichen und privaten Konsumausgaben, aber auch die Bauinvestitionen legten kräftig zu. Mit der starken Binnennachfrage nahmen die Importe stärker zu als die Exporte, so dass der Wachstumsbeitrag des Außenhandels leicht negativ ausfiel.

Das positive Jahresergebnis unterstreicht, dass sich die Konjunktur in Deutschland 2016 belebt hat. Die verhaltene Entwicklung im dritten Quartal wurde im vierten Quartal überwunden.

## 7.2 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand umfasste am 31.12.2016 2.043 Einheiten mit 136.017 qm (Vorjahr: 2.017 Einheiten mit 134.927 qm). Als Abgang wegen Abriss des Gebäudes ist die Liegenschaft Starkenburgstraße 1 in Bensheim mit vier Einheiten zu verzeichnen. Zugänge sind durch die Baufertigstellung der Objekte Siegfriedstraße 198 + 200 in Heppenheim und Moselstraße 18 in Bensheim mit insgesamt 30 Einheiten zu verbuchen.

Die Genossenschaft investiert laufend in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands. Im Jahr 2016 wurden alle Instandhaltungs- und

### B. Rahmenbedingungen für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Das Jahr 2016 hielt für die Wohnungswirtschaft eine Vielzahl an Themen bereit: anhaltender Wohnungsmangel in den Ballungsregionen, Abwanderungstendenzen im ländlichen Raum, die geplanten Verschärfungen des Mietrechts und das Vorhaben, eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit einzuführen – um nur einige zu nennen.

2016 war aufgrund der anhaltenden Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt gekennzeichnet durch immense Preissteigerungen. Die 2015 ausgemachten Entspannungstendenzen setzten sich damit nicht fort. Gründe dafür waren u. a.

- den außergewöhnlich attraktiven Finanzierungsbedingungen,
- der guten Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung sowie

Modernisierungsmaßnahmen erneut mit Eigenkapital der Genossenschaft finanziert. Insgesamt investierte die Wohnbau Bergstraße 4.365.500,98 € bzw. 32,10 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Besonders zu erwähnen sind die folgenden Maßnahmen:

- Riedstraße 22+24:  
Energetische Sanierung
- Im Sand 15+17:  
Energetische Sanierung
- Neißestraße 1+1A+3:  
Dachsanierung
- Gartenstraße 21:  
I. BA Umbau Geschäftsstelle

Im Kernkompetenzbereich der Wohnbau Bergstraße eG, der

- dem weiter steigenden Wohnraumbedarf – auch aufgrund der deutlichen Zuwanderung.

Die Ausweitung des Angebots durch Neubauten kann aktuell nicht Schritt halten. Bis die kräftig wachsenden Baugenehmigungszahlen am Markt in Form von bezugsfertigen Häusern und Wohnungen ankommen, wird es noch dauern.

Als weitere Folge der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) im Jahresdurchschnitt 2016 gegenüber 2015 um 2,1 % gestiegen.

Wohnungs- und Mietenverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2016 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 147 Neueinzüge inklusive der Neubezüge der Neubauten. Leerstände beschränkten sich im Wesentlichen auf bewussten Verzicht der Wiedervermietung aufgrund von Sanierungen und Modernisierungen. Rückstände aus Nutzungsgebühren konnten wir durch ein konsequent umgesetztes Forderungsmanagement im Jahr 2016 weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau halten. Im Verhältnis zum Vorjahr blieben unsere offenen Forderungen stabil. Leider kamen wir in einzelnen Fällen nicht umhin Dauernutzungsverhältnisse fristlos zu kündigen.

## 7.3 Lage

### A. Ertragslage

Der Jahresüberschuss beträgt 1.050.614,70 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 50.462,87 € erhöht.

Die durchschnittliche Kaltmiete bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnbau Bergstraße eG lag 2016 bei 4,79 €/qm.

Die leerstandsbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2016 betragen insgesamt 140.673,30 € (Vorjahr: 145.572,88 €). Der Rückgang der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen darin begründet, dass Häuser in geringerem Umfang zwecks Abriss und Überplanung entmietet wurden.

### 7.4 Chancen- und Risikobericht

Abschließend möchten wir zur Bewertung von Chancen und Risiken kommen. Die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit des eigenen Wohnungsbestands und dessen Entwicklung stellen die Grundpfeiler des Handelns und das Hauptbetätigungsfeld der Wohnbau Bergstraße dar. Deshalb achtet die Genossenschaft darauf, dass eine stetige Modernisierung gepaart mit regelmäßiger Neubautätigkeit für eine gesunde Durchmischung des Bestandes an Wohnungen sorgen. Weiterhin beobachten wir die Entwicklung des regionalen und deutschlandweiten Immobilienmarkts, um frühzeitig positive und negative Entwicklungen zu erkennen und Trends abzuleiten.

Die Erfüllung des satzungsgemäßen Zwecks der Genossenschaft – die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder – wird auch zukünftig

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 408.062,10 € zur Ausschüttung einer 4%igen Dividende zu verwenden.

### B. Finanzlage

Zusammenfassend können wir feststellen, dass das Geschäftsjahr 2016 ähnlich wie die Vorjahre sehr erfolgreich verlief. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei rund 1.050.614,70 €. Die Eigenkapitalquote betrug rund 44 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden im Berichtsjahr um 296.558,04 € vermindert. Gegenüber Handwerkern, Versorgungsunternehmen, Mitgliedern, Steuer-

die Grundlage unserer strategischen Geschäftspolitik bilden.

Zinserhöhungsrisiken begegnet unser Unternehmen durch die Steuerung des Darlehensportfolios unter Berücksichtigung von Fälligkeiten und Streuung der Risiken durch aufeinander abgestimmte, langfristige Finanzierungen.

Risiken bestehen in steigenden Baukosten. Dem wirkt der Vorstand durch Maßnahmen zur Kostenoptimierung entgegen.

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung vor, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben. Bestandsgefährdende Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar.

Bensheim, den 24.05.2017

Der Vorstand der  
Wohnbau Bergstraße eG

Jakobi Horn

und Sozialversicherungsträgern sowie anderen Lieferanten bestanden zum Jahresende stichtagsbedingt Verbindlichkeiten in Höhe von 1.460.410,87 €.

### C. Prognose- und Nachtragsbericht

Aufgrund des nachhaltig angelegten Geschäftsmodells rechnen wir im laufenden Geschäftsjahr mit einem annähernd ähnlichen Jahresüberschuss wie im Vorjahr.

Durch die verkehrsgünstige Lage unserer Liegenschaftsstandorte in Bensheim, Heppenheim und Lorsch und aufgrund der positiven Entwicklung dieser Städte erwarten wir eine weiterhin gute Nachfragesituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

# 8 Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

### 8.1 Bilanz

#### Aktivseite

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software	34.824,00	46.634,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.406.032,83	58.050.315,83
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	494.460,72	503.574,72
Grundstücke ohne Bauten	1.534.002,80	1.534.002,80
Technische Anlagen und Maschinen	3.133,00	3.933,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.193,04	280.385,03
Anlagen im Bau	9.874,62	1.751.199,86
Bauvorbereitungskosten	208.095,50	98.021,16
<b>Sachanlagevermögen insgesamt</b>	<b>62.907.792,51</b>	<b>62.221.432,40</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.789.551,49	3.450.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.389.659,72	2.068.659,72
Sonstige Ausleihungen	9.800,00	26.750,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	<b>6.190.011,21</b>	<b>5.546.409,72</b>
	<b>69.132.627,72</b>	<b>67.814.476,12</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	3.207.584,92	3.304.535,16
Andere Vorräte	111.127,64	251.940,44
	<b>3.318.712,56</b>	<b>3.556.475,60</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	131.087,82	123.157,34
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	744,70	4.758,53
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.438,90	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	96.490,05	125.742,16
	<b>245.761,47</b>	<b>253.658,03</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.892.527,83	1.982.662,60
	<b>5.457.001,86</b>	<b>5.792.796,23</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	24.188,00	25.699,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.128,01	30.833,15
<b>Bilanzsumme</b>	<b>74.621.945,59</b>	<b>73.663.804,50</b>



# Passivseite

31.12.2016

31.12.2015

	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	143.850,00		158.340,00
der verbleibenden Mitglieder	4.697.731,40		4.528.308,06
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		1.300,00
		4.841.581,40	4.687.948,06
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.312,20 (€ 4.325,54)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.358.427,60		3.253.366,13
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 105.061,47 (€ 100.015,18)			
Bauerneuerungsrücklage	4.681.899,76		4.681.899,76
Andere Ergebnisrücklagen	19.580.403,77		19.042.912,64
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 537.491,13 (€ 507.409,25)		27.620.731,13	26.978.178,53
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.050.614,70		1.000.151,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	642.552,60		607.424,43
		408.062,10	392.727,40
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		32.870.374,63	32.058.853,99
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	296.413,63		254.523,85
Sonstige Rückstellungen	154.070,80		260.792,65
		450.484,43	515.316,50
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.955.489,87		34.208.597,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.006.234,66		2.049.684,87
Erhaltene Anzahlungen	3.696.171,09		3.635.905,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.204,19		109.644,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.091.143,16		691.609,22
davon gegenüber verbundenen Unternehmen: € 532.013,98 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	369.267,71	41.240.510,68	333.445,24
davon aus Steuern € 9.687,39 (€ 15.879,67); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 0,00)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		60.575,85	60.746,71
<b>Bilanzsumme</b>		<b>74.621.945,59</b>	<b>73.663.804,50</b>

## 8.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2016

	Geschäftsjahr 2016		Vorjahr 2015
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.424.226,12		11.020.684,36
b) aus Betreuungstätigkeiten	109.850,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	161.963,15		277.880,75
		11.696.039,27	11.298.565,11
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-96.950,24	219.263,91
Sonstige betriebliche Erträge		193.480,65	488.112,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.824.258,37		5.462.142,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		2.811,81
		6.824.258,37	5.464.953,81
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.968.311,31</b>	<b>6.540.987,56</b>
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	1.143.748,26		1.911.801,31
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	400.083,42		828.448,73
(davon für Altersversorgung € 209.929,96; i. Vj. € 524.037,18)		1.543.831,68	2.740.250,04
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.176.786,68	1.341.046,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		457.905,54	688.193,15
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 71.000,00; i. Vj. € 66.625,00)		71.040,00	66.675,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.915,14	20.132,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		580.555,90	606.760,93
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2,08	5,77
Ergebnis nach Steuern		1.302.188,73	1.251.550,71
Sonstige Steuern		251.574,03	251.398,88
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.050.614,70</b>	<b>1.000.151,83</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		642.552,60	607.424,43
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>408.062,10</b>	<b>392.727,40</b>

## 8.3 Anhang des Jahresabschlusses 2016

### A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbau Bergstrasse eG mit Sitz in Bensheim ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Darmstadt unter der Gen. Reg. Nr. 20103 eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 22. September 1970, zuletzt geändert am 17. Juli 2015.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Umgliederungen aus dem Posten Sonstige betriebliche Erträge in den Posten Umsatzerlöse vorgenommen. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr wurden die Vorjahresbeträge angepasst.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei der Position „Geldbeschaffungskosten“ bestand ein Bilanzierungswahlrecht. Dieses wurde wahrgenommen.

Entgeltlich erworbene Software wird mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten An-

schaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren laufenden Zinsen für Fremdkapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Die Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Garagen von 50 Jahren.

Das im Jahr 1992 bezogene Objekt Wingertsweg 2/4 wird degressiv abgeschrieben. (1992-1995 mit 7%, 1996-2001 mit 5%, die darauffolgenden 6 Jahre mit 2%, die restlichen Jahre mit 1,25%) Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden auf eine Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig mit 10 bis 33 Prozent abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen enthalten Fremdkosten und verrechnete eigene Leistungen. Die Bewertung erfolgte zu umlegbaren Vollkosten.

Die anderen Vorräte (Heiz- und Reparaturmaterialien) wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Grundstü-

cken mit Wohn- und Geschäftsbauten und Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Die passivierungspflichtigen Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen wurden mit den Rückdeckungsversicherungen gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB verrechnet und unter dem Posten „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ saldiert ausgewiesen.

Pensionsrückstellungen sind für alle Verpflichtungen/Anwartschaften aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2005 G unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 Prozent zum 31. Dezember 2016 gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- bzw. Rentenentwicklung mit bis zu zwei Prozent berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

# Entwicklung des Anlagevermögens

## Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres (urspr. Werte)	Umbuchungen (+/-)	Endbestand 31.12.2016
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Software	226.835,91	3.906,78	0,00	0,00	230.742,69
<b>Summe</b>	<b>226.835,91</b>	<b>3.906,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>230.742,69</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.525.381,90	0,00	335.807,88	3.426.858,82	93.616.432,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.490.527,78	0,00	0,00	0,00	1.490.527,78
Grundstücke ohne Bauten	1.534.002,80	0,00	0,00	0,00	1.534.002,80
Technische Anlagen und Maschinen	12.000,00	0,00	0,00	0,00	12.000,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.207.203,43	205.778,09	621.173,44	0,00	791.808,08
Anlagen im Bau	1.751.199,86	1.685.533,58	0,00	-3.426.858,82	9.874,62
Bauvorbereitungskosten	98.021,16	110.074,34	0,00	0,00	208.095,50
<b>Summe</b>	<b>96.618.336,93</b>	<b>2.001.386,01</b>	<b>956.981,32</b>	<b>0,00</b>	<b>97.662.741,62</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.000,00	339.551,49	0,00	0,00	3.789.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.068.659,72	321.000,00	0,00	0,00	2.389.659,72
Sonstige Ausleihungen	26.750,00	9.800,00	26.750,00	0,00	9.800,00
andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
<b>Summe</b>	<b>5.546.409,72</b>	<b>670.351,49</b>	<b>26.750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.190.011,21</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>102.391.582,56</b>	<b>2.675.644,28</b>	<b>983.731,32</b>	<b>0,00</b>	<b>104.083.495,52</b>

	Kumulierte Abschreibungen				Nettobuchwerte		
	Anfangs- bestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Endbestand	Anfangswert	Endwert
	01.01.2016				31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Software	180.201,91	15.716,78	0,00	0,00	195.918,69	46.634,00	34.824,00
<b>Summe</b>	<b>180.201,91</b>	<b>15.716,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>195.918,69</b>	<b>46.634,00</b>	<b>34.824,00</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.475.066,07	1.053.709,82	318.375,88	0,00	33.210.400,01	58.050.315,83	60.406.032,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	986.953,06	9.114,00	0,00	0,00	996.067,06	503.574,72	494.460,72
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.002,80	1.534.002,80
Technische Anlagen und Maschinen	8.067,00	800,00	0,00	0,00	8.867,00	3.933,00	3.133,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	926.818,40	97.446,08	484.649,44	0,00	539.615,04	280.385,03	252.193,04
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.751.199,86	9.874,62
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.021,16	208.095,50
<b>Summe</b>	<b>34.396.904,53</b>	<b>1.161.069,90</b>	<b>803.025,32</b>	<b>0,00</b>	<b>34.754.949,11</b>	<b>62.221.432,40</b>	<b>62.907.792,51</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.450.000,00	3.789.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.068.659,72	2.389.659,72
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.750,00	9.800,00
andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.546.409,72</b>	<b>6.190.011,21</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>34.577.106,44</b>	<b>1.176.786,68</b>	<b>803.025,32</b>	<b>0,00</b>	<b>34.950.867,80</b>	<b>67.814.476,12</b>	<b>69.132.627,72</b>

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem Anlagespiegel dargestellt.

2. Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die 100%ige Beteiligung an der WB Energie Bergstraße GmbH, Bensheim.

Das mit Gesellschaftsvertrag vom 02.11.2009 gegründete Tochterunternehmen wurde am 15.01.2010 in das Handelsregister eingetragen. Das Gezeichnete Kapital beträgt € 25.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2016 € 3.307.937,26 und das Jahresergebnis 2016 € 20.166,95.

Ferner besteht eine 100%ige Beteiligung an der WTS - Wohnbau Technik und Service GmbH, Bensheim.

Das mit Gesellschaftsvertrag vom 16.12.2015 gegründete Tochterunternehmen wurde am 11.01.2016 in das Handelsregister eingetragen. Das Gezeichnete Kapital beträgt € 100.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2015 € 94.241,09 und das Jahresergebnis 2015 € -5.758,91.

Eine mittelbare Beteiligung besteht zu 100% an der EEG Eisenberger Energie GmbH, Eisenberg.

Das Stammkapital dieser GmbH beträgt € 25.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2015 € 7.755,89 und das Jahresergebnis 2015 € -41.591,11.

Eine weitere mittelbare Beteiligung besteht zu 100% an der DBE Deutsche Boden Energie AG, Bensheim.

Das Grundkapital dieser AG beträgt € 100.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2016 € 3.618.235,67 und das Jahresergebnis 2016 € 760.395,45.

Beteiligungen der DBE Deutsche Boden Energie AG bestehen an:

- DEL Biogas Verwaltungs GmbH, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Stammkapital beträgt T€ 25, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2015 T€ 24,4 und das Jahresergebnis 2015 T€ 0,7.
- DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 3.600, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2015 T€ 3.477,4 und das Jahresergebnis 2015 T€ 865,4.
- DBE Biogas Badeleben Verwaltungs GmbH, Bensheim zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2016 T€ 18,3 und das Jahresergebnis T€ 0,02.
- DBE Biogas Badeleben GmbH & Co. KG, Bensheim zu 100%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 1,0. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2016 T€ - 8,2 und das Jahresergebnis T€ - 1,8.
- EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag betrug zum 31.12.2015 T€ 20,8 und der Jahresfehlbetrag 2015 T€ - 34,0.

Beteiligungen der DEL Biogas GmbH & Co.KG bestehen an:

- DEL Schlachtensee GmbH & Co.KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 100%. Das Kommanditkapital beträgt T€ 20,0. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2015 T€ 26,0 und der Jahresüberschuss 2015 T€ 5,8.

3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (in Klammern Vorjahreszahlen):

Forderungen	Bilanzausweis	über 1 Jahr
aus Vermietung	€ 131.087,82 (€ 123.157,34)	€ 25.177,80 (€ 36.209,34)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	€ 744,70 (€ 4.758,53)	€ 0,00 (€ 0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€ 17.438,90 (€ 0,00)	€ 0,00 (€ 0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	€ 96.490,05 (€ 125.742,16)	€ 0,00 (€ 0,00)

6. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen (45,0 T€), Personal (60,0 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (39,0 T€).

7. Den Pensionsverpflichtungen sind aufgrund eines neuen Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch € 89.769,60 hinzuzurechnen, die bis spätestens zum 31.12.2024 mit jährlich mindestens € 11.221,20 passivisch zu berücksichtigen sind.

Entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften unterliegt im Geschäftsjahr 2016 der sich aus der Anpassung des Durchschnittsbildungszeitraumes von ursprünglich 10 Jahren (Zinssatz per 31.12.2016: 4,01%) zur Feststellung des maßgeblichen Abzinsungssatzes von 3,24% auf der Basis von 7 Jahren ergebende Differenzbetrag von € 202.356,00 einer Ausschüttungssperre. Gewinne darf die Genossenschaft nur ausschütten, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden Ergebnismittel mindestens dem Differenzbetrag entsprechen. Dieses ist bei der Wohnbau Bergstraße eG für das Geschäftsjahr 2016 der Fall.

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt € 1.126.573,77 die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€ 1.422.987,40) verrechnet wurden.

8. Die Verbindlichkeiten, ihre Laufzeiten sowie deren dingliche Sicherung sind in dem Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

# Übersicht der Verbindlichkeiten

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		Insgesamt	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Siche- rung
		€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>2016</b>	33.955.489,87	1.340.851,23	32.614.638,64	28.766.249,90	33.740.599,92	GPR
	2015	34.208.597,70	1.436.802,00	32.771.795,70	28.702.880,14	33.929.414,43	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>2016</b>	2.006.234,66	42.367,27	1.963.867,39	1.818.611,08	1.973.900,55	GPR
	2015	2.049.684,87	43.465,95	2.006.218,92	1.848.964,03	2.016.665,63	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>2016</b>	3.696.171,09	3.696.171,09	0,00	0,00	0,00	
	2015	3.635.905,91	3.635.905,91	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>2016</b>	122.204,19	122.204,19	0,00	0,00	0,00	
	2015	109.644,36	109.644,36	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2016</b>	1.091.143,16	1.091.143,16	0,00	0,00	0,00	
	2015	691.609,22	691.609,22	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>2016</b>	369.267,71	369.267,71	0,00	0,00	0,00	
	2015	333.445,24	333.445,24	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2016</b>	<b>41.240.510,68</b>	<b>6.662.004,65</b>	<b>34.578.506,03</b>	<b>30.584.860,98</b>	<b>35.714.500,47</b>	<b>GPR</b>
	2015	41.028.887,30	6.250.872,68	34.778.014,62	30.551.844,17	35.946.080,06	GPR

## GPR = Grundpfandrecht

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€ 52,9 (Vj. T€ 38,4) aus der Änderung der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB enthalten.



## D. Sonstige Angaben

### 1. Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigt
Angestellte	13	3

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende und 40 nebenberufliche Mitarbeiter beschäftigt.

### 2. Mitgliederbewegung

Anfang 2016	2.828
Zugang 2016	153
Abgang 2016	142
Ende 2016	2.839

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 169.423,34 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 596.190,00.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 2.310,00.

### 3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.  
Boxhagener Straße 76, 78  
10245 Berlin

### 4. Mitglieder des Vorstandes

Gernot Jakobi, Vorsitzender  
Claus Horn

### 5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Ulrich Obermayr, Vorsitzender	Rechtsanwalt
Maria Berger	Medizinische Fachangestellte
Wolfgang Bernschneider	Architekt
Dr. Robert Beier	Rechtsanwalt
Bernd Hoffmann	Elektromechaniker-Meister

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

## E. Weitere Angaben

Die Vertreterversammlung hat am 30.11.2016 in einer außerordentlichen Sitzung die Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von € 227.120,00 beschlossen.

Der Vorstand der Genossenschaft schlägt der Vertreterversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von € 180.942,10 als Dividende mit 4% Verzinsung auszuschütten.

Bensheim, den 24.05.2017

### Der Vorstand

Jakobi

Horn



## **Zentrale**

**0 62 51/84 14 0**

## **Technischer Service**

**0 62 51/84 14 84**

## **Wohnungsverwaltung**

**Bereich Bensheim**

**0 62 51/84 14 20**

**Bereich Heppenheim,  
Lorsch**

**0 62 51/84 14 11**

## **Impressum**

### **Herausgeber:**

Wohnbau Bergstraße eG

Gartenstraße 21

64625 Bensheim

Tel. 0 62 51/84 14-0

Fax 0 62 51/84 14-25

[www.wohnbau-bergstrasse.de](http://www.wohnbau-bergstrasse.de)

### **Gestaltung/Herstellung:**

WR design · Sandra Liebig

[www.wr-design-online.de](http://www.wr-design-online.de)

### **Fotos:**

Henning Kreft, Fotograf

[www.henning-kreft.de](http://www.henning-kreft.de)