









WOHNBAU BERGSTRASSE EG

1	Kurz	und Bündig – Das Wichtigste im Überblick	3					
2	Vorstand							
3	Aufs	sichtsrat	4					
4	Beri	cht des Aufsichtsrates	4					
5	Vern	nögenslage	5					
6	Wirt	schaftliche Lage	5					
7	Lage	ebericht	6					
	7.1	Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur	6					
	7.2	Wirtschaftsbericht	7					
	7.3	Lage	8					
	7.4	Chancen- und Risikobericht	9					
8	Jahresabschluss zum 31.12.2018							
	8.1	Bilanz	10					
	8.2	Gewinn- und Verlustrechnung	12					
	8.3	Anhang des Jahresabschlusses	13					
	A	Allgemeine Angaben	13					
	В	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	13					
	С	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	16					
	D	Sonstige Angaben	19					
	E	Weitere Angaben	20					
	Impi	ressum	24					

1 Kurz und Bündig Das Wichtigste im Überblick

Gründung	Eingetragene G AG Darmstadt;	enossenschaft RegNr. 20103 € 210,00	
Anzahl der Wohnungen		136.017	
Vorstand hauptamtlich		17	
Bilanzsumme	€	5.050.390,00	
Mieteinnahmen ohne Nebenkoste durchschn. Kaltmiete pro qm Woh		8.079.409,06 4,95	
Instandhaltungsaufwand pro qm Wohnfläche		4.683.813,13 34,44	
0 . " 1 . 5 " (5		

Gesetzlicher Prüfungsverband

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



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

In den Sitzungen wurde auch der Prüfungsbericht des Jahresabschlusses 2017 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Die im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 erfolgte Aussprache mit dem Prüfungsverband, sowie dem Vorstand hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2018 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 2018, sowie dem in dem laufenden Jahr 2019 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2019

Ulrich Obermayr Vorsitzender des Aufsichtsrates

4

5 Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017	
	€	%	€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	68.035.984,53	91,87	67.856.778,33	91,45
Umlaufvermögen	5.998.343,50	8,10	6.273.291,46	8,45
Rechnungsabgrenzungsposten	21.573,19	0,03	74.185,45	0,10
Gesamtvermögen	74.055.901,22	100,00	74.204.255,24	100,00
Fremdmittel	39.637.238,86		40.514.209,59	
Reinvermögen am Jahresende	34.418.662,36		33.690.045,65	
Reinvermögen am Jahresanfang	33.690.045,65		32.930.950,48	
Vermögenszuwachs	728.616,71	2,16	759.095,17	2,31
Kapitalstruktur				
Geschäftsguthaben	5.050.390,00	6,81	4.942.319,57	6,66
Ergebnisrücklagen	28.893.454,49	39,02	28.276.703,29	38,11
Bilanzgewinn	417.072,89	0,56	414.330,46	0,55
Eigenkapital	34.360.917,38	46,39	33.633.353,32	45,32
Rückstellungen	536.006,52	0,73	496.846,37	0,67
Verbindlichkeiten	39.101.232,34	52,80	40.017.363,22	53,93
Rechnungsabgrenzungsposten	57.744,98	0,08	56.692,33	0,08
Gesamtkapital	74.055.901,22	100,00	74.204.255,24	100,00

6 Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.033.824,09 ab.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um € 148.354,02 vermindert.

Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um € 728.616,71.

Gemessen am Gesamtkapital erhöht sich das Eigenkapital von 45,32% auf 46,39%.

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

7 Lagebericht

7.1 Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur

Die WOHNBAU BERGSTRASSE EG ist seit über 70 Jahren im Bau und der Verwaltung von Wohnimmobilien an der hessischen Bergstraße tätig. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt in den Städten Bensheim, Heppenheim und Lorsch. Das Geschäftsmodell ist darauf ausgelegt, Wohnimmobilien zu planen, zu bauen, zu vermieten und zu unterhalten. In den vergangenen Jahren expandierte das Unternehmen stetig und erschließt neben den Kerngeschäftsfeldern neue Betätigungsfelder, wie die Erzeugung und den Handel von Energie sowie die Informationstechnik. Ziel der WOHNBAU BERGSTRASSE EG ist es, die gesamte Wertschöpfungskette rund um den Lebenszyklus einer Immobilie mit flankierenden Dienstleistungen abzudecken.

Alle Aktivitäten folgten den satzungsgemäßen Vorgaben und den strategischen Festlegungen im Rahmen der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Wirtschaftspläne.

Die Wohnbau Bergstraße ist im Wesentlichen direkt oder indirekt über Tochterunternehmen in vier strategisch bedeutsamen Bereichen tätig:

- Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung
- Bereitstellung von Energie
- Technische Dienstleistungen
- IT Services

Im Rahmen der Neubautätigkeit unseres Unternehmens entstehen in Bensheim aktuell 33 Wohneinheiten, weitere Projekte befinden sich in Vorbereitung.



7.2 Wirtschaftsbericht

A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr real um 1,8 % gewachsen (Voriahr: 2.2%). Die privaten und staatlichen Ausgaben für Konsum wurden im Jahr 2018 merklich ausgeweitet, erreichten jedoch nicht den Umfang des Vorjahres. Gründe dafür sieht das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie in der abgeschwächten Weltkonjunktur, dem Niedrigwasser als Folge der Dürreperiode und den Absatzproblemen der deutschen Automobilindustrie aufgrund der neuen Standards für Verbrauchswerte.

B. Rahmenbedingungen für die Grundstücksund Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden Euro.

Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen ist 2018 nach einem leichten Rückgang im Vorjahr wieder gestiegen und erreichte 352.000 genehmigte Wohnungen.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden Euro. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die positiven Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

C. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasste am 31.12.2018 2.043 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Es gab im Berichtsjahr keine Ab- und keine Zugänge.

Die Genossenschaft investiert laufend in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands. Im Jahr 2018 wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneut mit Eigenkapital der Genossenschaft finanziert. Insgesamt investierte die Wohnbau Bergstraße 4.683.813,13 € bzw. 34,44 € je gm Wohnfläche. Von besonderem Umfang waren wieder die Erneuerung diverser Trinkwasseranlagen und verschiedene Dachsanierungen. Darüber hinaus wurde die Liegenschaft Im Sand 11+13 in Bensheim energetisch saniert, in der Frankfurter Straße 57 in Heppenheim wurde eine große Heizkesselanlage für 54 Wohneinheiten erneuert sowie die Überarbeitung von Außenanlagen fortgesetzt.

Die Neubaumaßnahmen Starkenburgstraße 1, Vogelsbergstraße 2+4 und Vogelbergstraße 10+12 in Bensheim mit insgesamt 33 Wohneinheiten laufen aktuell wie geplant, sodass mit der Vermietung des Hauses Starkenburgstraße 1 noch in diesem Jahr begonnen werden kann. Die Vermietung in der Vogelsbergstraße wird im Frühjahr 2020 starten.

Im Kernkompetenzbereich der WOHNBAU BERGSTRASSE EG,

der Wohnungs- und Mietenverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2018 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 113 Neueinzüge. Leerstände beschränkten sich im Wesentlichen auf bewussten Verzicht der Wiedervermietung aufgrund von Sanierungen und Modernsierungen. Die leerstandsbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2018 betrugen insgesamt 183 T € (Vorjahr: 152 T€). Die Erhöhung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen darin begründet, dass Häuser in geringem Umfang zwecks Abrisses und Überplanung weiter entmietet wurden.

Die durchschnittliche Kaltmiete bezogen auf den Gesamtbestand der WOHNBAU BERGSTRASSE EG lag 2018 bei 4,95 €/gm.

Rückstände aus Nutzungsgebühren konnten wir durch ein konsequent umgesetztes Forderungsmanagement im Jahr 2018 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. Ertrags, Finanzund Vermögenslage

Zusammenfassend können wir feststellen, dass das Geschäftsjahr 2018 ähnlich wie die Vorjahre sehr erfolgreich verlief. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei 1.033.824 €. Die Eigenkapitalquote betrug rund 46 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden im Berichtsjahr um 1.149.473,67 € vermindert. Gegenüber Handwerkern, Versorgungsunternehmen, Mitgliedern, Steuer- und Sozialversicherungsträgern sowie anderen Lieferanten bestanden zum Jahresende stichtagsbedingt Verbindlichkeiten in Höhe von 1.655.265,17 € (Vorjahr: 1.482.491,16 €).

B. Prognose- und Nachtragsbericht

Für das laufende Geschäftsjahr werden uns die energetische Sanierung des Gebäudes Von-Kleist-Straße 5+7 in Heppenheim, Erneuerungen von Dächern sowie diverse Sanierungsarbeiten an Balkon- und Heizanlagen beschäftigen.

Die Kostensituation für Bauleistungen entwickelt sich aus unserer Sicht fortgesetzt negativ. Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81%. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82% dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 %). Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisanstieg geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen Ende 2018 um rund 5 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Bürokratische Erschwernisse, wie z. B. die EnEV und das EWärmeG, verteuern Investitionsmaßnahmen. Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren dennoch erneut moderat zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern

Die Verknappung von Neubaugrundstücken und die damit einhergehende Baugrundverteuerung führt als einer der wesentlichen Kostentreiber dazu, dass das Thema Nachverdichtung auch in unserem Haus an Priorität gewinnen wird.

Aufgrund der gestiegenen Anlaufkosten ist zu erwarten, dass kommende Bauprojekte erst langfristig eine Wirtschaftlichkeit erreichen. Neubau ist allerdings notwendig, um einen guten Mix im Wohnungsbestand zu erhalten. An dieser Stelle sehen wir nach wie vor eine Pflicht der Kommunen einen Beitrag zur Umsetzung von Maßnahmen im mittleren und niedrigen Preissegment zu leisten. Die Inanspruchnahme von Darlehen des Landes wird nicht ausreichen notwendige Neubauten in diesem Segment umzusetzen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.



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. Die Erfüllung des satzungsgemäßen Zwecks der Genossenschaft - die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder wird auch zukünftig die Grundlage unserer strategischen Geschäftspolitik bilden.

Zur Risikominimierung werden Standardprozesse überarbeitet und systematisiert. Ziel ist es, einen Katalog von Prozessabläufen, Organisations- und Verfahrensanweisungen zu erarbeiten.

Investitionen werden angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft. Es werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt.

Zinserhöhungsrisiken begegnet unser Unternehmen durch die Steuerung des Darlehensportfolios unter Berücksichtigung von Fälligkeiten und Streuung der Risiken durch aufeinander abgestimmte, langfristige Finanzierungen. Das günstige Zinsumfeld nutzen wir, um hochverzinsliche Darlehen abzulösen und langfristige Bindungswirkungen zu reduzieren.

Weitere Risiken, die sich im Zuge der weiteren Entwicklung auf den Leerstand auswirken, sind die Sozialstruktur der Bewohner, die Wohnungsstruktur im Verhältnis zur Nachfrage, der Objektzustand, die Intensität der Modernisierungstätigkeit und die Höhe der Bruttowarmmieten. Mit der Strategie der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes verfolgt die Genossenschaft konsequent das Ziel, die Betriebskosten für unsere Mieter nachhaltig im vertretbaren Rah-

men zu halten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass trotz großer Anstrengungen der Genossenschaft im Rahmen des kostengünstigen Einkaufs betriebskostenbezogener Leistungen sowie des Energieeinkaufs die Nebenkosten weiterhin steigen, da von einem Anstieg der Energiepreise und steigenden Lohn- und Materialkosten auszugehen ist. Hier sehen wir in der Einbindung des Knowhows der Tochtergesellschaften Kostenoptimierungspotentiale.

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.

Im Rahmen der außerordentlichen Vertreterversammlung der Genossenschaft am 07.05.2019 wurden Alec Brehm, Christoph Cranz und Ralf Martin als weitere Mitglieder des Vorstandes der Genossenschaft bestellt.

Gegenwärtig sind keine Anzeichen für einen kurz- oder mittelfristigen Nachfragerückgang auf den Vermietungsmärken Bensheim, Heppenheim und Lorsch zu erkennen. Zusammenfassend sieht der Vorstand gesicherte Chancen, mit den im Bau befindlichen Immobilien und den Bestandsimmobilien der Genossenschaft sowie den Dienstleistungen der Tochtergesellschaften das stabile Wachstum der letzten Jahre fortsetzen zu können

Bensheim, den 16.05.2019

Der Vorstand der WOHNBAU BERGSTRASSE EG

Jakobi Brehm Cranz Horn Martin

8 Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2018

8.1 Bilanz

Aktivseite		31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
Anlagevermögen	e	e	e
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		11.680,00	21.832,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.278.229,83		59.343.547,83
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	476.232,72		485.346,72
Grundstücke ohne Bauten	1.534.002,80		1.534.002,80
Technische Anlagen und Maschinen	1.533,00		2.333,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	279.093,04		214.132,04
Anlagen im Bau	1.446.346,50		9.874,62
Bauvorbereitungskosten	78.195,71		298.010,61
Sachanlagevermögen insgesamt		62.093.633,60	61.887.247,62
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.814.551,49		3.789.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.100.119,44		2.150.747,22
Sonstige Ausleihungen	15.000,00		6.400,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00		1.000,00
		5.930.670,93	5.947.698,71
Umlaufvermögen		68.035.984,53	67.856.778,33
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.331.060,81		3.280.527,35
Andere Vorräte	172.951,78		151.211,90
		3.504.012,59	3.431.739,25
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	94.416,24		88.947,33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.597,08		29.869,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	88.914,86		20.065,95
Sonstige Vermögensgegenstände	188.557,90		145.014,11
	<u> </u>	387.486,08	283.896,39
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.106.844,83	2.557.655,82
Rechnungsabgrenzungsposten		5.998.343,50	6.273.291,46
Geldbeschaffungskosten		21.166,00	22.677,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		407,19	51.508,45
Bilanzsumme		74.055.901,22	74.204.255,24

Geschäftsbericht

Passivseite		31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
Eigenkapital	£	E	E
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	113.075,00		134.190,00
der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.937.315,00 0,00		4.805.609,57 2.520,00
aus gekundigten Geschartsantellen		5.050.390,00	4.942.319,57
rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile: € 1.675,00 (€ 8.010,43)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 103.382,41 (€ 107.030,26)	3.568.840,27		3.465.457,86
Bauerneuerungsrücklage	4.681.899,76		4.681.899,76
Andere Ergebnisrücklagen	20.642.714,46		20.129.345,67
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 513.368,79 (€ 548.941,90)		28.893.454,49	28.276.703,29
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.033.824,09		1.070.302,62
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	616.751,20		655.972,16
		417.072,89	414.330,46
Eigenkapital insgesamt		34.360.917,38	33.633.353,32
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	275 402 12		207 075 22
Sonstige Rückstellungen	375.403,12 160.603,40		307.875,32 188.971,05
Sonstige Huckstellungen		536.006,52	496.846,37
		·	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.629.554,20		32.745.211,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.846.672,41		1.880.488,48
Erhaltene Anzahlungen	3.832.229,89		3.789.298,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	137.510,67		119.872,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.047.306,57		1.032.752,98
davon gegenüber verbundenen Unternehmen: € 431.440,36 (318.775,45)	1.047.300,07		1.002.702,00
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 45.560,45 (€ 3.558,45);	607.958,60	39.101.232,34	449.738,18
davon aus Steuern € 45.560,45 (€ 3.556,45), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 33.617,03 (€ 0,00)			40.017.363,22
Rechnungsabgrenzungsposten		57.744,98	56.692,33
Bilanzsumme		74.055.901,22	74.204.255,24

8.2 Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2018

		Geschäftsjahr 2018	Vorjahr 2017
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.639.675,90		11.596.202,76
b) aus Betreuungstätigkeiten	118.695,00		76.825,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	166.125,51	11.924.496,41	157.530,35 11.830.558,11
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		50.533,46	72.942,43
Sonstige betriebliche Erträge		88.434,18	119.152,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftungb) Aufwendungen für andere	7.006.660,63		6.904.417,98
Lieferungen und Leistungen	10.593,98		0,00
		7.017.254,61	6.904.417,98
Rohergebnis		5.046.209,44	5.118.235,03
Personalaufwand	1 200 575 02		1 004 107 00
a.) Löhne und Gehälter	1.288.575,92		1.224.137,82
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	447.775,87		373.448,54
(davon für Altersversorgung € 243.292,55; i. Vj. € 174.713,71)		1.736.351,79	1.597.586,36
Abschreibungen auf immaterielle			
Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.192.310,74	1.205.371,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		677.546,71	539.849,29
Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen		200 200 20	0.00
€ 220.000,00; i. Vj. € 0,00)		220.000,00	0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 67.267,73 i. Vj. € 61.087,50)	;;	67.297,73	61.117,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.342,24	6.577,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		438.767,51	513.849,35
Steuern vom Einkommen und Ertrag		6,00	8,41
Ergebnis nach Steuern		1.296.878,66	1.329.282,39
Sonstige Steuern		263.054,57	258.979,77
Jahresüberschuss		1.033.824,09	1.070.302,62
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
in Ergebnisrücklagen		616.751,20	655.972,16
Bilanzgewinn		417.072,89	414.330,46

8.3 Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 2018 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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen 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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Garagen von 50 Jahren.

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 erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Bei der Position "Geldbeschaffungskosten" bestand ein Bilanzierungswahlrecht. Dieses wurde wahrgenommen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Grundstücken 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 2018 G gebildet worden. Der Rechnungszinssatz von 3,21% wurde gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Vereinfachungsregel ermittelt.

Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- bzw. Rentenentwicklung mit zwei Prozent berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.



Entwicklung des Anlagevermögens

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert)	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres (urspr. Werte)	Umbuchungen (+/-)	Endbestand
	01.01.2018		(urspi. vverte)		31.12.2018
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände					
Entgeltlich erworbene Software	232.027,06	3.889,87	130.279,69	0,00	105.637,24
Summe	232.027,06	3.889,87	130.279,69	0,00	105.637,24
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten	93.634.054,53	14.939,74	0,00	0,00	93.648.994,27
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	839.934,03	169.468,11	135.704,53	0,00	873.697,61
Anlagen im Bau	9.874,62	757.108,29	0,00	679.363,59	1.446.346,50
Bauvorbereitungskosten	298.010,61	459.548,69	0,00	-679.363,59	78.195,71
Summe	97.818.404,37	1.401.064,83	135.704,53	0,00	99.083.764,67
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	3.789.551,49	25.000,00	0,00	0,00	3.814.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.150.747,22	208.872,22	259.500,00	0,00	2.100.119,44
Sonstige Ausleihungen	6.400,00	10.000,00	1.400,00	0,00	15.000,00
andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Summe	5.947.698,71	243.872,22	260.900,00	0,00	5.930.670,93
Anlagevermögen	103.998.130,14	1.648.826,92	526.884,22	0,00	105.120.072,84

Geschäftsbericht

Kumulierte Abschreibungen

Nettobuchwerte

	Anfangs- bestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Endbestand	Anfangswert	Endwert
	01.01.2018				31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	210.195,06	14.006,87	130.244,69	0,00	93.957,24	21.832,00	11.680,00
Summe	210.195,06	14.006,87	130.244,69	0,00	93.957,24	21.832,00	11.680,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten	34.290.506,70	1.080.257,74	0,00	0,00	35.370.764,44	59.343.547,83	58.278.229,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.005.181,06	9.114,00	0,00	0,00	1.014.295,06	485.346,72	476.232,72
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	9.667,00	800,00	0,00	0,00	10.467,00	2.333,00	1.533,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	625.801,99	88.132,13	119.329,55	0,00	594.604,57	214.132,04	279.093,04
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.874,62	1.446.346,50
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	298.010,61	78.195,71
Summe	35.931.156,75	1.178.303,87	119.329,55	0,00	36.990.131,07	61.887.247,62	62.093.633,60
Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.789.551,49	3.814.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.150.747,22	2.100.119,44
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.400,00	15.000,00
andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Summe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.947.698,71	5.930.670,93
Anlagevermögen	36.141.351,81	1.192.310,74	249.574,24	0,00	37.084.088,31	67.856.778,33	68.035.984,53

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 31.12.2018 € 3.401.883,23 und das Jahresergebnis 2018 € 311.004,43.

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 31.12.2017 € 499.413,14 und das Jahresergebnis 2017 € 13.015,62.

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 31.12.2017 € 20.274,97 und das Jahresergebnis 2017 € 9.091,43.

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 31.12.2018 € 4.007.700,80 und das Jahresergebnis 2018 € 532.366,93.

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 31.12.2017
 T€ 26,3 und das Jahresergebnis 2017 T€ 0,6.
- DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%.
 Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 3.600, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2017 T€ 4.083,3 und das Jahresergebnis 2017 T€ 943,8.
- DBE Biogas Badeleben Verwaltungs GmbH, Bensheim zu 100%.
 Das Stammkapital beträgt T€ 25,0. Das Eigenkapital betrug zum 31,12,2017
 T€ 18,5 und das Jahresergebnis T€ 0,2. Die Gesellschaft wurde am 26,01,2018 umfimiert in WBIT Wohnbau Bergstrasse IT GmbH. Die Anteile hat die DBE Deutsche Boden Energie AG am 01.03,2018 an die WOHNBAU BERGSTRASSE EG verkauft.
- DBE Biogas Badeleben GmbH & Co. KG, Bensheim zu 100%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 1,0. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2017
 T€ 10,1 und das Jahresergebnis T€ 1,9.
 Die Gesellschaft wurde am 02.02.2018 aus dem Handelsregister gelöscht.
- EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag betrug zum 31.12.2017 T€ 3,5 und das Jahresergebnis 2017 T€ 7,9.

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

DEL Schlachtensee GmbH & Co.KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%.
 Das Kommanditkapital beträgt T€ 20,0. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2017 T€ 84,2 und das Jahresergebnis 2017 T€ 12,3.

- 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	€ 94.416,24 (€ 88.947,33)	€ 1.109,12 (€ 3.268,91)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	€ 15.597,08 (€ 29.869,00)	€ 0,00 (€ 0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€ 88.914,86 (€ 20.065,95)	€ 0,00 (€ 0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	€ 188.557,90 (€ 145.014,11)	€ 0,00 (€ 0,00)

- 6. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personal (106,0 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (51,5 T€).
- 7. Den Pensionsverpflichtungen sind aufgrund eines neuen Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch € 67.327,20 hinzuzurechnen, die bis spätestens zum 31.12.2024 mit jährlich mindestens € 11.221,20 passivisch zu berücksichtigen sind.

Entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilien-kreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften unterliegt im Geschäftsjahr 2018 der sich aus der Anpassung des Durchschnittsbildungszeitraumes von ursprünglich 10 Jahren (Zinssatz per 31.12.2018: 3,21%) zur Feststellung des maßgeblichen Abzinsungssatzes von 2,32 auf der Basis von 7 Jahren ergebende Differenzbetrag von € 292.977,00 einer Ausschüttungssperre. Gewinne darf die Genossenschaft nur ausschütten, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden Ergebnisrücklagen mindestens dem Differenzbetrag entsprechen. Dieses ist bei der WOHNBAU BERGSTRASSE EG für das Geschäftsjahr 2018 der Fall.

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt € 1.430.700,68, die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€ 1.806.103,80) verrechnet wurden.

8. Die Verbindlichkeiten, ihre Laufzeiten sowie deren dingliche Sicherung sind in dem Verbindlichkeitenspiegel 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 über 1 Jahr	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2018 2017	31.629.554,20 32.745.211,80	1.146.382,53 1.157.086,94	30.483.171,67 31.588.124,86	26.608.603,82 27.544.951,59	31.512.067,22 32.564.351,32	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2018 2017	1.846.672,41 1.880.488,48	33.273,87 33.803,10	1.813.398,54 1.846.685,38	1.699.066,73 1.726.263,91	1.846.672,41 1.880.488,48	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2018 2017	3.832.229,89 3.789.298,83	3.832.229,89 3.789.298,83	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2018 2017	137.510,67 119.872,95	137.510,67 119.872,95	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2018 2017	1.047.306,57 1.032.752,98	1.047.306,57 1.032.752,98	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2018 2017	607.958,60 449.738,18	607.958,60 449.738,18	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2018 2017	39.101.232,34 40.017.363,22	6.804.662,13 6.582.552,98	32.296.570,21 33.434.810,24	28.307.670,55 29.271.215,50	33.358.739,63 34.444.839,80	GPR 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€ 60,5 (Vj. T€ 60,0) 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	14	3

Außerdem wurden durchschnittlich eine Auszubildende und 36 nebenberufliche Mitarbeiter beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr Anfang 2018 2.831 um € 131.705,43 erhöht. Zugang 2018 125 Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich Abgang 2018 141 auf € 591.150,00. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr Ende 2018 2.815 vermindert um € 3.360,00.

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 Alec Brehm (ab 07.05.2019) Christoph Cranz (ab 07.05.2019) Ralf Martin (ab 07.05.2019)

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

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Ulrich Obermayr, Vorsitzender (Rechtsanwalt) Maria Berger (Medizinische Fachangestellte) Wolfgang Bernschneider (Architekt) Bernd Hoffmann (Elektromechaniker-Meister)

7. 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.

E. Weitere Angaben

Die Vertreterversammlung hat am 07.05.2019 in einer außerordentlichen Sitzung die Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von € 225.200,00 beschlossen.

Der Vorstand der Genossenschaft schlägt der Vertreterversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn von € 191.872,89 als Dividende mit 4% Verzinsung auszuschütten.

Bensheim, den 16.05.2019

Der Vorstand

Jakobi Brehm Cranz Horn Martin

Zentrale

06251/84140

Technischer Service

06251/841484

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. 06251/8414-0 Fax 06251/8414-25 www.wohnbau-bergstrasse.de

Gestaltung/Herstellung:

WR design · Sandra Liebig www.wr-design-online.de

Geschäftsbericht