

G e s c h ä f t s b e r i c h t

2019



WOHNBAU
BERGSTRASSE EG

1	Kurz und Bündig – Das Wichtigste im Überblick	3
2	Vorstand	4
3	Aufsichtsrat	4
4	Bericht des Aufsichtsrates	4
5	Vermögenslage	5
6	Wirtschaftliche Lage	5
7	Lagebericht	6
7.1	Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur	6
7.2	Wirtschaftsbericht	6
7.3	Lage	8
7.4	Chancen- und Risikobericht	9
8	Jahresabschluss zum 31.12. 2019	10
8.1	Bilanz	10
8.2	Gewinn- und Verlustrechnung	12
8.3	Anhang des Jahresabschlusses	13
A	Allgemeine Angaben	13
B	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	13
C	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	16
D	Sonstige Angaben	19
E	Weitere Angaben	19
	Impressum	24

1 Kurz und Bündig

Das Wichtigste im Überblick

Gründung 23. Oktober 1947
Rechtsform Eingetragene Genossenschaft
Genossenschaftsregister AG Darmstadt; Reg.-Nr. 20103
Zahl der Mitglieder 2.855
Anteilshöhe € 300,00
Anzahl der Geschäftsanteile 24.274

Anzahl der Wohnungen 2.045
qm Wohnfläche 136.272
Garagen 270
Gewerbeeinheiten 1
Kfz-Abstellplätze 1.271

Vorstand hauptamtlich 5
Angestellte 18
Auszubildende 1

Bilanzsumme € 78.117.797,10
Geschäftsguthaben € 5.325.340,25
Eigenkapital. € 35.053.948,75

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten € 8.149.178,52
durchschn. Kaltmiete pro qm Wohnfläche € 4,98

Instandhaltungsaufwand € 4.737.672,89
pro qm Wohnfläche. € 34,77

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

2 Vorstand

Vorstandsmitglieder

Gernot Jakobi, Vorsitzender

Claus Horn

Alec Brehm

Christoph Craz

Ralf Martin

3 Aufsichtsrat

Ulrich Obermayr, Vorsitzender

Maria Berger

Wolfgang Bernschneider

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 2018 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Die im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 erfolgte Aussprache mit dem Prüfungsverband, sowie dem Vorstand hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2019 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 2019, sowie dem in dem laufenden Jahr 2020 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2020

Ulrich Obermayr
Vorsitzender des Aufsichtsrates

5 Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018	
	€	%	€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	70.618.254,99	90,40	68.035.984,53	91,87
Umlaufvermögen	7.474.818,91	9,57	5.998.343,50	8,10
Rechnungsabgrenzungsposten	24.723,20	0,03	21.573,19	0,03
Gesamtvermögen	78.117.797,10	100,00	74.055.901,22	100,00
Fremdmittel	43.005.313,10		39.637.238,86	
Reinvermögen am Jahresende	35.112.484,00		34.418.662,36	
Reinvermögen am Jahresanfang	34.418.662,36		33.690.045,65	
Vermögenszuwachs	693.821,64	2,02	728.616,71	2,16
Kapitalstruktur				
Geschäftsguthaben	5.325.340,25	6,81	5.050.390,00	6,81
Ergebnisrücklagen	29.302.858,70	37,52	28.893.454,49	39,02
Bilanzgewinn	425.749,80	0,54	417.072,89	0,56
Eigenkapital	35.053.948,75	44,87	34.360.917,38	46,39
Rückstellungen	828.370,94	1,07	536.006,52	0,73
Verbindlichkeiten	42.176.942,16	53,99	39.101.232,34	52,80
Rechnungsabgrenzungsposten	58.535,25	0,07	57.744,98	0,08
Gesamtkapital	78.117.797,10	100,00	74.055.901,22	100,00

6 Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 835.154,01 ab.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um € 4.061.895,88 erhöht

Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um € 693.821,64.

Gemessen am Gesamtkapital vermindert sich das Eigenkapital von 46,39 % auf 44,87 %.

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

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 Informations-

technik. 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 eG 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

7.2 Wirtschaftsbericht

A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt

nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich

nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

B. Rahmenbedingungen für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur

geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden €.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 %

und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen

auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den vorangegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Woh-

nungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

C. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasste am 31.12.2019 2.045 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit (zwei Ladenlokale, die gemeinsam genutzt werden). Es gab im Berichtsjahr drei Abgänge (Elbestraße 7, 9 und 11 in Bensheim mit 12 Wohneinheiten) und einen Zugang (Starkenburgstraße 1 in Bensheim mit 14 Wohneinheiten).

Die Genossenschaft investiert laufend in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands. Im Jahr 2019 wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneut mit Eigenkapital der Genossenschaft finanziert. Insgesamt investierte die WOHNBAU BERGSTRASSE eG 4.737.672,89 € bzw. 34,77 € je qm Wohnfläche. Von besonderem Umfang waren in diesem Jahr die Balkonsanierungen in der Marienbader Straße 13-19 und Neißestraße 7+9 in Heppenheim sowie verschiedene Dachsanierungen. Darüber hinaus wurde die Liegenschaft Von-Kleist-Straße 5+7 in Heppenheim energetisch saniert, in der Henri-Dunant-Straße 1 und der Freiherr-vom-Stein-Straße 2 in Bensheim wurden Heizkesselanlagen erneuert sowie die Überarbeitung von Außenanlagen wurde fortgesetzt.

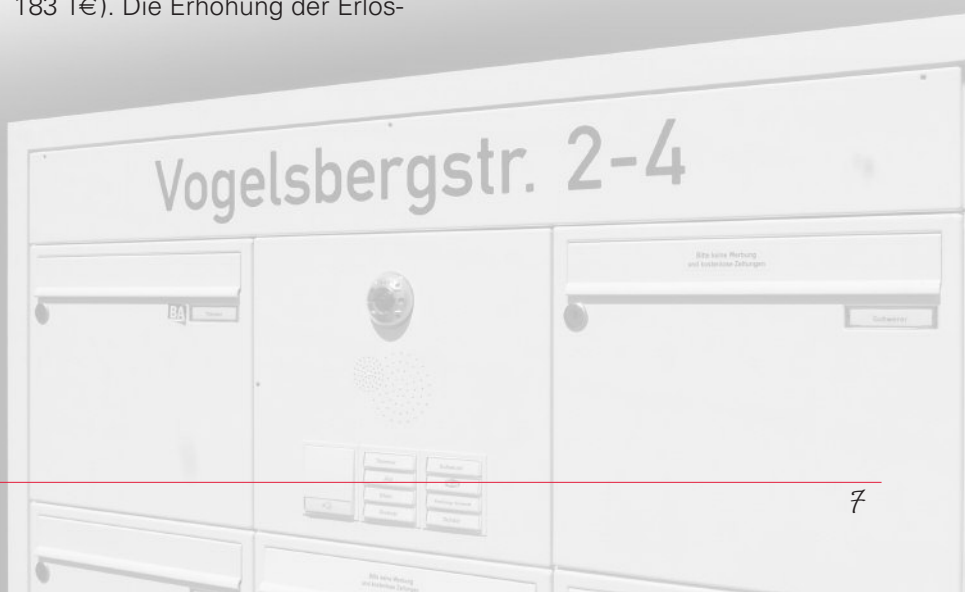
Die Neubaumaßnahme Starkenburgstraße 1 in Bensheim mit 14 Wohneinheiten wurde ab dem 01.11.2019 an die Mieter übergeben. Die Neubaumaßnahmen Vogelsbergstraße 2+4 und Vogelsbergstraße 10+12 in Bensheim mit insgesamt 19 Wohneinheiten laufen aktuell wie geplant, so dass die Vermietung im 2. Quartal 2020 starten kann.

Im Kernkompetenzbereich der WOHNBAU BERGSTRASSE eG, der Wohnungs- und Mietverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2019 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 135 Neueinzüge. Leerstände beschränkten sich im Wesentlichen auf bewussten Verzicht der Wiedervermietung aufgrund von Sanierungen und Modernisierungen. Die leerstandsbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2019 betragen insgesamt 194 T€ (Vorjahr: 183 T€). Die Erhöhung der Erlös-

schmälerungen 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 2019 bei 4,98 €/qm.

Rückstände aus Nutzungsgebühren konnten wir durch ein konsequent umgesetztes Forderungsmanagement im Jahr 2019 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, Finanz- und Vermögenslage

Zusammenfassend können wir feststellen, dass das Geschäftsjahr 2019 ähnlich wie die Vorjahre sehr erfolgreich verlief. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei 835.154,01 €. Die Eigenkapitalquote betrug rund 45 %. Die Verbindlichkeiten gegen-

über Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden im Berichtsjahr um 2.831.564,83 € erhöht. Gegenüber Handwerkern, Versorgungsunternehmen, Mitgliedern, Steuer- und Sozialversicherungsträgern sowie anderen Lieferanten bestanden zum Jahresende stich-

tagsbedingt Verbindlichkeiten in Höhe von 1.849.183,21 € (Vorjahr: 1.655.265,17 €).

B. Prognose- und Nachtragsbericht

Für das laufende Geschäftsjahr werden uns die energetische Sanierung des Gebäudes Hügelsstraße 44+46 in Lorsch sowie diverse Sanierungsarbeiten an Balkon- und Heizanlagen beschäftigen.

Die Kostensituation für Bauleistungen entwickelt sich aus unserer Sicht fortgesetzt negativ. Es ist jedoch zu erkennen, dass die Auslastung der Bauwirtschaft leicht abnimmt. Im vierten Quartal 2019 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe bei 77 %. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 80 % dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (76 %).

Ein allmählicher Ausbau von Kapazitäten findet hier seinen Niederschlag. Der Preisanstieg für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lag dennoch Ende 2019 mit 3,8 % auf einem immer noch hohen Niveau.

Der Wettbewerb um Neubaugrundstücke und die damit einhergehende Baugrundverteuerung führt als einer der wesentlichen Kostentreiber dazu, dass das Thema Nachverdichtung weiterhin in unserem Haus an Priorität gewinnen wird.

Aufgrund der gestiegenen Anlaufkosten ist zu erwarten, dass kom-

mende 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.

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 eG 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 ständig hinterfragt, 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 Rahmen 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 Kostensparpotentiale.

Risiken bestehen in der durch die Corona-Pandemie ausgelöste Rezession. Völlig offen ist derzeit, in welcher Größenordnung mit steigenden Arbeitslosenzahlen, sinkenden Haushaltseinkommen und steigenden Staatsausgaben zur Abfederung dieser Folgen zu rechnen ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die sozialen Sicherungssysteme den Schutz der Wohnung für existenziell Betroffene sicherstellen wird.

Gegenwärtig sind keine Anzeichen für einen kurz- oder mittelfristigen Nachfragerückgang auf den Vermietungsmärkten 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 20.05.2019

Der Vorstand der
WOHNBAU BERGSTRASSE eG

Jakobi Brehm Cranz Horn Martin

8 Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2019

8.1 Bilanz

Aktivseite

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software	7.780,00	11.680,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.075.100,83	58.278.229,83
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	467.118,72	476.232,72
Grundstücke ohne Bauten	1.534.002,80	1.534.002,80
Technische Anlagen und Maschinen	25.549,00	1.533,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.429,04	279.093,04
Anlagen im Bau	3.218.983,66	1.446.346,50
Bauvorbereitungskosten	106.220,01	78.195,71
Sachanlagevermögen insgesamt	64.624.404,06	62.093.633,60
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.814.551,49	3.814.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.159.119,44	2.100.119,44
Sonstige Ausleihungen	11.400,00	15.000,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	<u>5.986.070,93</u>	<u>5.930.670,93</u>
	70.618.254,99	68.035.984,53
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.524.201,02	3.331.060,81
Andere Vorräte	160.593,35	172.951,78
	<u>3.684.794,37</u>	<u>3.504.012,59</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	140.681,76	94.416,24
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.382,50	15.597,08
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	209.927,33	88.914,86
Sonstige Vermögensgegenstände	481.307,90	188.557,90
	<u>853.299,49</u>	<u>387.486,08</u>
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.936.725,05	2.106.844,83
	<u>7.474.818,91</u>	<u>5.998.343,50</u>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	19.890,00	21.166,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.833,20	407,19
Bilanzsumme	78.117.797,10	74.055.901,22

Passivseite

31.12.2019

31.12.2018

	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	119.490,00		113.075,00
der verbleibenden Mitglieder	5.205.850,25		4.937.315,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
		5.325.340,25	5.050.390,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.076.349,75 (€ 1.675,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 83.515,40 (€ 103.382,41)	3.652.355,67		3.568.840,27
Bauerneuerungsrücklage	4.681.899,76		4.681.899,76
Anderere Ergebnisrücklagen	20.968.603,27		20.642.714,46
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 325.888,81 (€ 513.368,79)		29.302.858,70	28.893.454,49
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	835.154,01		1.033.824,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	409.404,21		616.751,20
		425.749,80	417.072,89
Eigenkapital insgesamt		35.053.948,75	34.360.917,38
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	656.220,94		375.403,12
Sonstige Rückstellungen	172.150,00		160.603,40
		828.370,94	536.006,52
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.488.593,61		31.629.554,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.819.197,83		1.846.672,41
Erhaltene Anzahlungen	3.871.967,46		3.832.229,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	148.000,05		137.510,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.448.997,32		1.047.306,57
davon gegenüber verbundenen Unternehmen: € 248.776,65 (€ 431.440,36)			
Sonstige Verbindlichkeiten	400.185,89	42.176.942,16	607.958,60
davon aus Steuern € 35.590,17 (€ 45.560,45); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 33.617,03)			39.101.232,34
Rechnungsabgrenzungsposten		58.535,25	57.744,98
Bilanzsumme		78.117.797,10	74.055.901,22

8.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2019

	€	Geschäftsjahr 2019 €	Vorjahr 2018 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.706.967,93		11.639.675,90
b) aus Betreuungstätigkeiten	316.367,68		118.695,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	187.088,53		166.125,51
		12.210.424,14	11.924.496,41
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		226.813,49	50.533,46
Sonstige betriebliche Erträge		356.481,47	88.434,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.202.764,04		7.006.660,63
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	66.317,47		10.593,98
		7.269.081,51	7.017.254,61
Rohergebnis		5.524.637,59	5.046.209,44
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	1.630.241,60		1.288.575,92
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	676.743,05		447.775,87
(davon für Altersversorgung € 462.384,27; i. Vj. € 243.292,55)		2.306.984,65	1.736.351,79
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.239.425,02	1.192.310,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		679.612,30	677.546,71
Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 220.000,00; i. Vj. € 220.000,00)		220.000,00	220.000,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 59.030,00; i. Vj. € 67.267,73)		59.030,00	67.297,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.853,36	8.342,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		492.280,39	438.767,51
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	6,00
Ergebnis nach Steuern		1.098.218,59	1.296.878,66
Sonstige Steuern		263.064,58	263.054,57
Jahresüberschuss		835.154,01	1.033.824,09
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		409.404,21	616.751,20
Bilanzgewinn		425.749,80	417.072,89

8.3 Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 2019 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 Wohnungs-

unternehmen 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 Restnutzungsdauerermethode 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 2,70% 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) 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres (urspr. Werte)	Umbuchungen (+/-)	Endbestand 31.12.2019
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software	105.637,24	4.002,24	0,00	0,00	109.639,48
Summe	105.637,24	4.002,24	0,00	0,00	109.639,48
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.648.994,27	875.300,29	162.354,68	1.110.999,45	95.472.939,33
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	25.525,04	0,00	0,00	37.525,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	873.697,61	41.950,00	82.795,96	0,00	832.851,65
Anlagen im Bau	1.446.346,50	2.883.636,61	0,00	-1.110.999,45	3.218.983,66
Bauvorbereitungskosten	78.195,71	28.024,30	0,00	0,00	106.220,01
Summe	99.083.764,67	3.854.436,24	245.150,64	0,00	102.693.050,27
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.814.551,49	0,00	0,00	0,00	3.814.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.100.119,44	59.000,00	0,00	0,00	2.159.119,44
Sonstige Ausleihungen	15.000,00	0,00	3.600,00	0,00	11.400,00
andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Summe	5.930.670,93	59.000,00	3.600,00	0,00	5.986.070,93
Anlagevermögen insgesamt	105.120.072,84	3.917.438,48	248.750,64	0,00	108.788.760,68

	Kumulierte Abschreibungen				Nettobuchwerte		
	Anfangs- bestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Endbestand	Anfangswert	Endwert
	01.01.2019				31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	93.957,24	7.902,24	0,00	0,00	101.859,48	11.680,00	7.780,00
Summe	93.957,24	7.902,24	0,00	0,00	101.859,48	11.680,00	7.780,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.370.764,44	1.109.581,74	82.507,68	0,00	36.397.838,50	58.278.229,83	59.075.100,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.014.295,06	9.114,00	0,00	0,00	1.023.409,06	476.232,72	467.118,72
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	10.467,00	1.509,04	0,00	0,00	11.976,04	1.533,00	25.549,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	594.604,57	111.318,00	70.499,96	0,00	635.422,61	279.093,04	197.429,04
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.446.346,50	3.218.983,66
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.195,71	106.220,01
Summe	36.990.131,07	1.231.522,78	153.007,64	0,00	38.068.646,21	62.093.633,60	64.624.404,06
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.814.551,49	3.814.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.100.119,44	2.159.119,44
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	11.400,00
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	5.930.670,93	5.986.070,93
Anlagevermögen insgesamt	37.084.088,31	1.239.425,02	153.007,64	0,00	38.170.505,69	68.035.984,53	70.618.254,99

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 31.12.2018 € 566.697,19 und das Jahresergebnis 2018 € 67.284,05.

Des Weiteren besteht eine 100%ige Beteiligung an der WBIT Wohnbau Bergstrasse IT GmbH, Bensheim.

Das Tochterunternehmen wurde am 06.04.2018 in das Handelsregister eingetragen. Das Gezeichnete Kapital beträgt € 25.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2019 € 25.408,89 und das Jahresergebnis 2019 € 6.109,19.

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 31.12.2018 € 29.024,71 und das Jahresergebnis 2018 € 8.749,74.

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 31.12.2019 € 4.199.716,96 und das Jahresergebnis 2019 € 492.016,16.

Beteiligungen der DBE Deutsche Boden Energie AG bestehen an:

- DEL Biogas Verwaltungs GmbH, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0 das Eigenkapital betrug zum 31.12.2018 T€ 26,8 und das Jahresergebnis 2018 T€ 0,4.
- DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 3.600, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2018 T€ 4.491,6 und das Jahresergebnis 2018 T€ 973,1.
- EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2018 T€ 57,3 und das Jahresergebnis 2018 T€ 60,8.

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 31.12.2018 T€ 105,5 und das Jahresergebnis 2018 T€ 21,4.

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	€ 140.681,76 (€ 94.416,24)	€ 927,05 (€ 1.109,12)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	€ 21.382,50 (€ 15.597,08)	€ 0,00 (€ 0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€ 209.927,33 (€ 88.914,86)	€ 0,00 (€ 0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	€ 481.307,90 (€ 188.557,90)	€ 0,00 (€ 0,00)

6. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personal (115,0 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (54,0 T€).
7. Den Pensionsverpflichtungen sind aufgrund eines neuen Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch € 56.106,00 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 2019 der sich aus der Anpassung des Durchschnittsbildungszeitraumes von ursprünglich 10 Jahren (Zinssatz per 31.12.2019: 2,70%) zur Feststellung des maßgeblichen Abzinsungssatzes von 1,95% auf der Basis von 7 Jahren ergebende Differenzbetrag von € 301.306,00 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 2019 der Fall.

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt € 1.594.451,06, die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€ 2.250.672,00) 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 über 1 Jahr	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Siche- rung
		€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2019	34.488.593,61	1.169.070,34	33.319.523,27	29.167.067,05	34.422.183,69	GPR
	2018	31.629.554,20	1.146.382,53	30.483.171,67	26.608.603,82	31.512.067,22	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2019	1.819.197,83	37.066,01	1.782.131,82	1.671.676,42	1.813.377,34	GPR
	2018	1.846.672,41	33.273,87	1.813.398,54	1.699.066,73	1.846.672,41	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2019	3.871.967,46	3.871.967,46	0,00	0,00	0,00	
	2018	3.832.229,89	3.832.229,89	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2019	148.000,05	148.000,05	0,00	0,00	0,00	
	2018	137.510,67	137.510,67	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2019	1.448.997,32	1.448.997,32	0,00	0,00	0,00	
	2018	1.047.306,57	1.047.306,57	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2019	400.185,89	400.185,89	0,00	0,00	0,00	
	2018	607.958,60	607.958,60	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2019	42.176.942,16	7.075.287,07	35.101.655,09	30.838.743,47	36.235.561,03	GPR
	2018	39.101.232,34	6.804.662,13	32.296.570,21	28.307.670,55	33.358.739,63	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€ 59,6 (Vj. T€ 60,5) 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	4

Außerdem wurden durchschnittlich eine Auszubildende und 26 nebenberufliche Mitarbeiter beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	2.815
Zugang 2019	155
Abgang 2019	115
<hr/>	
Ende 2019	2.855

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 268.535,25 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 856.500,00. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 265.350,00.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von € 2.076.349,75 sind in Folge der umfassenden Satzungsänderungen entstanden.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

E. Weitere Angaben

Der Vorstand der Genossenschaft schlägt der Vertreterversammlung eine Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von € 228.400,00 vor.

Der verbleibende Bilanzgewinn von € 197.349,80 soll als Dividende mit 4% Verzinsung ausgeschüttet werden.

Bensheim, den 20.05.2020

Der Vorstand

Jakobi Brehm Cranz Horn Martin

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)

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

6. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates.

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 wesentlich negativ beeinflussen können, sind nicht erkennbar.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Finanzlage der Genossenschaft durch die Corona-Pandemie werden aufgrund der gut funktionierenden sozialen Sicherungssysteme nicht erwartet.

Zentrale

0 62 51/84 14 0

Technischer Service

0 62 51/84 14 84

Wohnungsverwaltung

Bereich Bensheim

0 62 51/84 14 44

**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

Gestaltung/Herstellung:

WR design · Sandra Liebig

www.wr-design-online.de