



Geschäftsbericht

2020

Wohnungsbaugenossenschaft
seit 1947

”

**Hier sind
wir zu Hause**



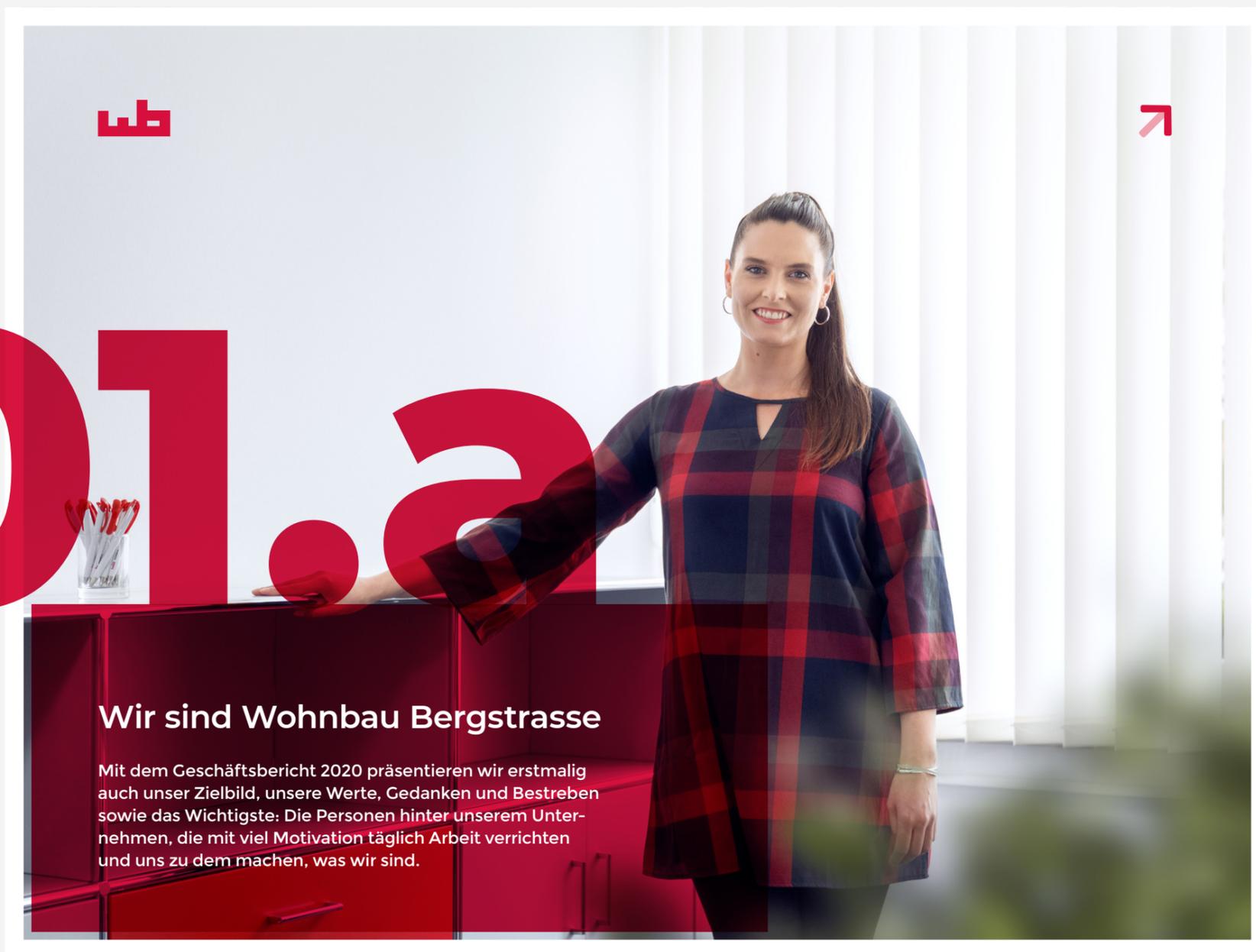
Geschäftsbericht
2020

”

**Wohnraum für
alle Teile der
Bevölkerung**
seit 1947

Geschäftsbericht 2020

Übersicht und Inhaltsverzeichnis



Das Wichtigste im Überblick	06
Vorstand & Aufsichtsrat	08
Vermögenslage	10
Geschäftsmodell und Struktur	12
Wirtschaftsbericht	16
Chancen- und Risikobericht	22
Jahresabschluss zum 31.12.2020	26
Impressum	40



Gründung

23.10.1947



Rechtsform

**Eingetragene
Genossenschaft**

Mitglieder

2.865



Anteilshöhe

300€



Geschäftsanteile

29.317

Anzahl der Wohnungen

2.066



Genossenschaftsregister: **AG Darmstadt**
Registernummer: **20103**



Garagen

270

Gewerbe-
einheiten

1

KFZ-
Stellplätze

1.271



Wohnfläche in Quadratmetern

137.952



Bilanzsumme

83.334.460,04 €

Geschäftsguthaben

6.558.551,58 €

Eigenkapital

36.534.687,08 €

Vorstandsmitglieder

4

Angestellte

15

Auszubildende

1

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten

8.461.965,63 €

Ø Kaltmiete pro m²

5,11 €

Instandhaltungsaufwand

4.556.296,15 €

pro m² Wohnfläche

33,03 €

Jahre in Bestand

74



Tochterunternehmen

9

Aufsichtsrat und Bericht des Aufsichtsrates

Ein erfolgreiches Geschäftsjahr, das auch unter besonderen Umständen konstant und stabil verlief.

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat es gleich zu Anfang des Jahres 2021 erhebliche Änderungen gegeben. Kurz nachdem Herr Obermayr aus gesundheitlichen Gründen sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender niedergelegt hatte, musste auch Frau Berger aus gesundheitlichen Gründen ihr Amt als Aufsichtsrätin niederlegen. Die hierdurch entstandene Unterbesetzung (gesetzlich sind mindestens drei Aufsichtsräte festgelegt) des Aufsichtsrats konnte auf Grund der Corona-Pandemie nicht wie vorgesehen durch Nachwahl im Rahmen einer Vertreterversammlung geheilt werden, weshalb das zuständige Registergericht in Darmstadt am 04.02.2021 Herrn Dr. Matthias Hensel als weiteres Mitglied des Aufsichtsrats bestimmt hat. Am 16.02.2021 wurde Herr Dr. Hensel in einer konstituierenden Sitzung zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 haben zwei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, in denen der Vorstand den Aufsichtsrat über wesentliche Geschäftsvorgänge informiert hat.

Aufsichtsrat:

Darüber hinaus hat eine interne Sitzung des Aufsichtsrats stattgefunden. Ein Schwerpunkt der Arbeit galt dem Jahresabschluss 2020. Der Prüfungsverband der kleinen und mittelständigen Genossenschaften e.V. erläuterte die Prüfungsschwerpunkte und spiegelte im Prüfungsbericht die allumfassende wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wider. Der Aufsichtsrat prüfte im Rahmen seiner Kontrollfunktion die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2020. Die Prüfung hat zu keinerlei Beanstandungen 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 2020, sowie dem in dem laufenden Jahr 2021 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2021

Dr. Matthias Hensel
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Matthias Hensel, Vorsitzender
Wolfgang Bernschneider, Stv. Vorsitzender
Bernd Hoffmann

Vorstand 2020



Christoph Craz
Vorstandsvorsitzender



Ralf Martin
Stv. Vorstandsvorsitzender



Claus Horn
Finanzvorstand



Gernot Jakobi
Vorstand

Vermögenslage Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von **€ 673.276,80** ab.
 Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um **€ 5.216.662,94** erhöht.
 Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um **€ 1.482.188,82**.
 Gemessen am Gesamtkapital vermindert sich das Eigenkapital von 44,87% auf **43,84%**.
 Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet.
 Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft stets termingerecht nachgekommen.



Vermögensstruktur

	31.12.2020		31.12.2019	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	71.835.907,33	86,21	70.618.254,99	90,40
Umlaufvermögen	11.479.202,52	13,77	7.474.818,91	9,57
Rechnungsabgrenzungsposten	19.350,19	0,02	24.723,20	0,03
Gesamtvermögen	83.334.460,04	100,00	78.117.797,10	100,00
Fremdmittel	46.739.787,22		43.005.313,10	
Reinvermögen am Jahresende	36.594.672,82		35.112.484,00	
Reinvermögen am Jahresanfang	35.112.484,00		34.418.662,36	
Vermögenszuwachs	1.482.188,82	4,22	693.821,64	2,02

Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	6.558.551,58	7,87	5.325.340,25	6,81
Ergebnisrücklagen	29.538.919,83	35,45	29.302.858,70	37,52
Bilanzgewinn	437.215,67	0,52	425.749,80	0,54
Eigenkapital	36.534.687,08	43,84	35.053.948,75	44,87
Rückstellungen	3.316.632,08	3,98	828.370,94	1,07
Verbindlichkeiten	43.423.155,14	52,11	42.176.942,16	53,99
Rechnungsabgrenzungsposten	59.985,74	0,07	58.535,25	0,07
Gesamtkapital	83.334.460,04	100,00	78.117.797,10	100,00

Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur

Die WOHNBAU BERGSTRASSE eG ist seit 1947 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 erschloss 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.



Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung

Bereitstellung von Energie

Technische Dienstleistungen

IT Services



Mission

Bezahlbarer Wohnraum

Mit unserem breitgestreuten und umfangreichen Immobilienportfolio bieten wir für alle Teile der Bevölkerung das passende Zuhause.

Erneuerbare Energie

Durch unsere Erfolge im Bereich der regenerativen Energien leisten wir einen starken Beitrag zur Reduzierung des allgemeinen CO₂-Ausstoßes sowie den Auswirkungen des Klimawandels.



Vision

Nachhaltigkeit

Unser Ziel ist die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohneigentum durch Investitionen, die nachhaltig die Wohnqualität unserer Mieter sichern.

Gemeinschaftliches Wohnen

Wir machen die Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens offensichtlich: Vom eigenen technischen Service bis zur energetischen Selbstversorgung: Gemeinsam ist man stärker!

Nachhaltigkeit

Als eines der größten Wohnungsbauunternehmen der Region wissen wir um unsere Verpflichtungen gegenüber der Umwelt und setzen Nachhaltigkeit in die Tat um!

Energie

Energetische Selbstversorgung ist eines unserer Hauptziele. Neben unserer Biogasanlage und deutschlandweiten Heizzentralen werden wir künftig unsere Potenziale weiter heben.

Instandhaltung

Die gesamte Wertschöpfungskette wird von uns abgedeckt. Dazu gehört natürlich auch die umfangreiche Instandhaltung unseres Immobilienportfolios durch Tochterunternehmen.

Service

Gemeinschaftliches Wohnen bedeutet sich wohlfühlen. Dies erreichen wir durch unsere umfangreichen Service-Angebote für unsere Mieter.

Gemeinschaft

Gemeinsam sind wir stärker: Die Zufriedenheit unserer Mieter ist uns wichtig. Daher bieten wir eine eigene Nachbarschaftsinitiative für proaktive Mieter.

Projekte

Mit Neubauprojekten und durch ganzheitliche Sanierungsarbeiten erweitern wir unser Wohnungsangebot konstant nach modernsten Standards.



Vogelsbergstraße, Bensheim

Unsere Neubauten in der Vogelsbergstraße 2+4 & 10+12 in Bensheim wurden zu einem echten Vorzeigeprojekt für gemeinschaftliches Wohnen nach modernsten Standards. Wir freuen uns, so einer noch breiteren Zielgruppe das passende Zuhause bieten zu können.

7.2 Wirtschaftsbericht

A.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie. Infolge der Pandemie brach das Bruttoinlandsprodukt im 2. Quartal 2020 um 9,8 % ein. In Summe ist die Wirtschaftsleistung im Jahr

2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % geringer als 2019. Die Auswirkungen der Pandemie auf die deutsche Wirtschaft zeigen sich vor allem im produzierenden

Gewerbe, den Dienstleistungsbereichen (Handel, Verkehr und Gastgewerbe) und den Unternehmensdienstleistern (z. B. Arbeitnehmerüberlassung, Messe- und Reisebranche).

B.

Rahmenbedingungen für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstückswirtschaft und die Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein.

Bei der Wohnungsvermietung sind bisher Corona-bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Allerdings ist zu bemerken, dass bereits finanziell angeschlagene Mieterverhältnisse tiefer in die roten Zahlen gerutscht sind. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die

Immobilien dienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR. Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

C.

Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasste am 31.12.2020 2.066 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit (der Firmensitz). Es gab im Berichtsjahr zwei Zugänge (Vogelsbergstraße 2+4 sowie Vogelsbergstraße 10+12 in Bensheim mit zusammen 19 Wohneinheiten) und keine Abgänge. Zwei Ladenlokale (Am Bürgerhaus 25+27 in Bensheim) wurden in Wohnungen umgebaut.

Die Neubaumaßnahmen Vogelsbergstraße 2+4 sowie Vogelsbergstraße 10+12 in Bensheim wurden ab dem 01.04.2020 an die neuen Mieter übergeben. Die Genossenschaft investiert laufend in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands. Im Jahr 2020 wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneut mit Eigenkapital der Genossenschaft finanziert. Insgesamt investierte die Wohnbau Bergstraße 4.556.296,15 € bzw. 33,03 € je m² Wohnfläche. Da Maßnahmen aufgrund der Corona-Pandemie verschoben werden mussten, ist das Investitionsvolumen im Jahr 2020 leicht gesunken, aber trotzdem auf hohem Niveau geblieben.

Dies ist auch darin begründet, dass frei gewordene Mittel zur vorausschauenden Instandhaltungsplanung genutzt wurden. Von besonderem Umfang waren in diesem Jahr die energetische Modernisierung der Hängelstraße 44+46 in Lorsch und der Abschluss der Balkonsanierung in der Neißestraße 7+9 in Heppenheim. Darüber hinaus wurde ein Teil der Fassade der Neißestr. 1 A in Heppenheim saniert.

Die Erneuerung von Hauszuweigungen und Gaswarnmeldern im Rahmen der Verkehrssicherung wurden auch in diesem Jahr fortgesetzt. Im Rahmen der vorausschauenden Instandhaltung und Modernisierung wurden im Jahr 2020 diverse Standortanalysen erstellt, um die Strategie zur weiteren Bewirtschaftung dieser Gebäude festlegen zu können. Im Kernkompetenzbereich der WOHNBAU BERGSTRASSE eG, der Wohnungs- und Mietverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2020 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 107 Neueinzüge. Leerstände beschränkten sich im Wesentlichen auf bewussten Verzicht der Wiedervermietung aufgrund von Neuplanungen, Sanierungen und Modernisierungen.

Die leerstandsbezogenen Erlösminderungen für das Geschäftsjahr 2020 betrugen insgesamt 171 T € (Vorjahr: 194 T €). Die durchschnittliche Kaltmiete bezogen auf den Gesamtbestand der WOHNBAU BERGSTRASSE eG lag 2020 bei 5,11 €/m². Rückstände aus Nutzungsgebühren konnten wir durch ein konsequent umgesetztes Forderungsmanagement im Jahr 2020 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 2020 ähnlich wie die Vorjahre sehr erfolgreich verlief. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei 673.276,80 €.

Die Eigenkapitalquote betrug rund 44 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden

im Berichtsjahr um 1.677.929,99 € erhöht. Gegenüber Handwerkern, Versorgungsunternehmen, Mitgliedern, Steuer- und Sozialversicherungsträgern sowie anderen Lieferanten bestanden zum Jahresende stichtagsbedingt Verbindlichkeiten in Höhe von 1.296.648,12 € (Vorjahr: 1.849.183,21 €).



B.

Prognose- und Nachtragsbericht

Für das laufende Geschäftsjahr werden uns schwerpunktmäßig die Erneuerung von Trinkwasseranlagen (z. B.: I. Bauabschnitt - Straße der Heimkehrer 25 in Heppenheim, Ahornstr. 4+4 A in Lorsch) sowie erneut diverse Sanierungsarbeiten an Balkonanlagen (z. B.: Hüttenfelder Str. 7 in Heppenheim, Bachgasse 88+88 A in Bensheim) und die Erneuerung von Heizanlagen (z. B.: Am Bürgerhaus 25+27 in Bensheim, Marienbader Str. 13-19 in Heppenheim) beschäftigen. In der Kochstraße 7+9 in Heppenheim wird das Dach saniert. Weiterhin investieren wir in die Modernisierung von Wohnungen und die Erneuerung von Außenanlagen im Rahmen der Verkehrssicherung.

Die Kostensituation für Bauleistungen entwickelt sich aus unserer Sicht fortgesetzt negativ. „Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Februar 2021 um 3,1 % gegenüber Februar 2020 gestiegen. Im November 2020, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise im Vorjahresvergleich noch um 0,1 % gesunken. Hier hatte sich vor allem die von 1. Juli bis zum Jahresende 2020 befristete Mehrwertsteuersenkung ausgewirkt. Ohne die Mehrwertsteuersenkung hätten sich die Preise rein rechnerisch um 2,5 % erhöht.“ (Quelle: www.destatis.de)

Aufgrund der steigenden Anlaufkosten ist zu erwarten, dass kommende Bauprojekte erst langfristig eine Wirtschaftlichkeit erreichen. Neubau ist allerdings notwendig, um einen guten Mix im Wohnungsbestand zu erhalten. Hierbei gilt es die Preisentwicklungen stets im Auge zu behalten, da nicht zuletzt die Pandemie aufgrund schwächelnder Lieferketten i. V. m. der hohen Nachfrage nach Bauleistungen und Baumaterialien die Preise in die Höhe treibt. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

”

Neuen Wohnraum schaffen und diesen erhalten.



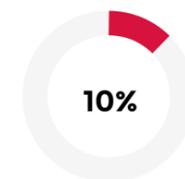
55%

Bensheim



35%

Heppenheim



10%

Lorsch



Die WOHNBAU BERGSTRASSE EG ist seit über 74 Jahren im Bau und der Verwaltung von Wohnimmobilien an der hessischen Bergstraße tätig: Insgesamt befinden sich 2.066 Wohnungen in unserem Besitz, die sich auf eine Gesamtwohnfläche von 137.952 m² erstrecken.

Die Aufteilung der Wohnungen auf unsere drei Hauptstandorte Bensheim, Heppenheim und Lorsch ergibt sich wie folgt:

- Bensheim: 1.135 (75.585 m²)
- Heppenheim: 737 (48.474 m²)
- Lorsch: 194 (13.892 m²)



24/7 vor Ort:
Wenn Mieter uns brauchen.

”

**Technischer
Service für
Mitglieder**

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 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 Kostenoptimierungspotentiale. „Denn langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33 %).“ (Quelle: www.gdw.de)

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.

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 in Planung befindlichen Bauprojekten und den Bestandsimmobilien der Genossenschaft sowie den Dienstleistungen der Tochtergesellschaften das stabile Wachstum der letzten Jahre fortsetzen zu können.

Bensheim, den 20.05.2020

Der Vorstand der
WOHNBAU BERGSTRASSE eG

Cranz Martin Horn Jakobi

Grundstück- und Wohnungswirtschaft

11,1 %

Brutto-Wertschöpfung

+1,4 %

Wertsteigerung der Wohnbau-Immobilien

+4 %

Eigenkapital-Quote im Jahr 2020

44 %





0820



**Jahres-
abschluss**

**Bilanz
zum
31.12.2020**

Aktivseite**Anlagevermögen****Immaterielle Vermögensgegenstände**

Entgeltlich erworbene Software

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten

Grundstücke ohne Bauten

Technische Anlagen und Maschinen

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Sachanlagenvermögen insgesamt**Finanzanlagen**

Anteile an verbundenen Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Sonstige Ausleihungen

Andere Finanzanlagen

Finanzanlagen insgesamt**Umlaufvermögen****Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

Unfertige Leistungen

Andere Vorräte

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Sonstige Vermögensgegenstände

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

31.12.2020

31.12.2019

€

€

€

7.944,00

7.780,00

63.876.885,77

59.075.100,83

458.004,72

467.118,72

1.174.534,86

1.534.002,80

23.114,00

25.549,00

124.459,04

197.429,04

9.874,62

3.218.983,66

119.519,39

106.220,01

65.786.392,40

64.624.404,06

3.814.551,49

3.814.551,49

2.218.119,44

2.159.119,44

7.900,00

11.400,00

1.000,00

1.000,00

6.041.570,93

5.986.070,93

71.835.907,33

70.618.254,99

3.709.487,79

3.684.794,37

118.032,55

140.681,76

24.653,46

21.382,50

723.060,87

209.927,33

425.602,50

481.307,90

1.291.349,38

853.299,49

6.478.365,35

2.936.725,05

11.479.202,52

7.474.818,91

18.943,00

19.890,00

407,19

4.833,20

83.334.460,04

78.117.797,10

Passivseite**Eigenkapital****Geschäftsguthaben**

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder

der verbleibenden Mitglieder

aus gekündigten Geschäftsanteilen

rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:
€ 2.395.924,68 (€ 2.076.349,75)**Ergebnisrücklagen**Gesetzliche Rücklage
davon aus Jahresüberschuss
Geschäftsjahr eingestellt:
€ 67.327,70 (€ 83.515,40)

Bauerneuerungsrücklagen

Andere Ergebnisrücklagen

davon aus Jahresüberschuss Geschäfts-
jahr eingestellt: € 168.733,43 (€ 325.888,81)**Bilanzgewinn**

Jahresüberschuss

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

Eigenkapital insgesamt**Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Sonstige Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten

Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
davon gegenüber verbundenen Unternehmen:

€ 260.468,51 (€ 248.776,50)

Sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Steuern:
€ 109.224,52 (€ 35.590,17);
davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten: € 452,50 (€ 0,00)**Rechnungsabgrenzungsposten****Bilanzsumme**

31.12.2020

31.12.2019

€

€

€

134.471,29

119.490,00

6.399.175,32

5.205.850,25

24.904,97

0,00

6.558.551,58

5.325.340,25

3.719.683,37

3.652.355,67

4.681.899,76

4.681.899,76

21.137.336,70

20.968.603,27

29.538.919,83

29.302.858,70

673.276,80

835.154,01

236.061,13

409.404,21

437.215,67

425.749,80

36.534.687,08

35.053.948,75

3.156.399,08

656.220,94

160.233,00

172.150,00

3.316.632,08

828.370,94

36.203.586,62

34.488.593,61

1.782.134,81

1.819.197,83

3.994.042,90

3.871.967,46

146.742,69

148.000,05

1.139.167,69

1.448.997,32

157.480,43

400.185,89

43.423.155,14

42.176.942,16

59.985,74

58.535,25

83.334.460,04

78.117.797,10

Gewinn- & Verlustrechnung

	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.278.649,71		11.706.967,93
b) aus Betreuungstätigkeiten	251.008,67		316.367,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	266.420,04		187.088,53
		12.796.078,42	12.210.424,14
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		65.675,99	226.813,49
Sonstige betriebliche Erträge		195.807,88	356.481,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.920.318,47		7.202.764,04
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	35.623,30		66.317,47
		6.955.941,77	7.269.081,51
Rohergebnis		6.101.620,52	5.524.637,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.785.946,97		1.630.241,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.576.906,53		676.743,05
(davon für Altersversorgung € 1.346.162,69; i. Vj. € 462.384,27)		3.362.853,50	2.306.984,65
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.457.546,55	1.239.425,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		713.232,76	679.612,30
Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 730.000,00; i. Vj. € 220.000,00€)		730.000,00	220.000,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 59.091,35; i. Vj. € 59.030,00)		59.091,35	59.030,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		70.434,18	12.853,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		485.091,44	492.280,39
Ergebnis nach Steuern		942.421,80	1.098.218,59
Sonstige Steuern		269.145,00	263.064,58
Jahresüberschuss		673.276,80	835.154,01
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		236.061,13	409.404,21
Bilanzgewinn		437.215,67	425.749,80

8.3 Anhang des Jahresabschlusses

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 2020 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 16. Oktober 2020. 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 Restnutzungsdaueremethode 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 2,31 % 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

Kumulierte Abschreibungen

Nettobuchwerte

	Anschaftungs- / Herstellungskosten (kumuliert) 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres (ursp. Werte)	Umbuchungen (+ / -)	Endbestand 31.12.2020	Anfangsbestand 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Endbestand 31.12.2020	Anfangswert 31.12.2019	Endwert 31.12.2020
	€	€	€			€	€	€			€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software	109.639,48	4.060,00	0,00	0,00	113.699,48	101.859,48	3.896,00	0,00	0,00	105.755,48	7.780,00	7.944,00
Summe	109.639,48	4.060,00	0,00	0,00	113.699,48	101.859,48	3.896,00	0,00	0,00	105.755,48	7.780,00	7.944,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.472.939,33	2.499.507,99	56.250,00	3.719.804,48	101.636.001,80	36.397.838,50	1.361.277,53	0,00	0,00	37.759.116,03	59.075.100,83	63.876.885,77
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	1.490.527,78	0,00	0,00	0,00	1.490.527,78	1.023.409,06	9.114,00	0,00	0,00	1.032.523,06	467.118,72	458.004,72
Grundstücke ohne Bauten	1.534.002,80	0,00	0,00	-359.467,94	1.174.534,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.002,80	1.174.534,86
Technische Anlagen und Maschinen	37.525,04	0,00	0,00	0,00	37.525,04	11.976,04	2.435,00	0,00	0,00	14.411,04	25.549,00	23.114,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	832.851,65	9.043,02	14.900,68	0,00	826.993,99	635.422,61	80.824,02	13.711,68	0,00	702.534,95	197.424,04	124.459,04
Anlagen im Bau	3.218.983,66	160.761,22	0,00	-3.369.870,26	9.874,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.218.983,66	9.874,62
Bauvorbereitungskosten	106.220,01	3.765,66	0,00	9.533,72	119.519,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.220,01	119.519,39
Summe	102.693.050,27	2.673.077,89	71.150,68	0,00	105.294.977,48	38.068.646,21	1.453.650,55	13.711,68	0,00	39.508.585,08	64.624.404,06	65.786.392,40
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.814.551,49	0,00	0,00	0,00	3.814.551,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.814.551,49	3.814.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.159.119,44	59.000,00	0,00	0,00	2.218.119,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.159.119,44	2.218.119,44
Sonstige Ausleihungen	11.400,00	0,00	3.500,00	0,00	7.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.400,00	7.900,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Summe	5.986.070,93	59.000,00	3.500,00	0,00	6.041.570,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.986.070,93	6.041.570,93
Anlagevermögen insgesamt	108.788.760,68	2.736.137,89	74.650,68	0,00	111.450.247,89	38.170.505,59	1.457.546,55	13.711,68	0,00	39.614.340,56	70.618.254,99	71.835.907,33

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 31.12.2020 € 3.556.812,93 und das Jahresergebnis 2020 € 795.894,62. 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 31.12.2019 € 571.236,12 und das Jahresergebnis 2019 € 4.538,93. 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 31.12.2019 € 60.603,20 und das Jahresergebnis 2019 € 39.627,91. Eine weitere mittelbare Beteiligung besteht zu 100% an der DBE Deutsche Boden Energie AG, Bensheim.

5.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (in Klammern Vorjahreszahlen):

Forderungen	Bilanzausweis	über 1 Jahr
aus Vermietung	€ 118.032,55 (€140.681,76)	€ 1.987,00 (€ 927,05)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	€ 24.653,46 (€ 21.382,50)	€ 0,00 (€ 0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€ 626.458,30 (€ 209.297,33)	€ 0,00 (€ 0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	€ 425.602,50 (€ 481.307,90)	€ 0,00 (€ 0,00)

Das Grundkapital dieser AG beträgt € 100.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2020 € 3.916.159,16 und das Jahresergebnis 2020 € 516.442,20. 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 31.12.2019 T€ 43,4 und das Jahresergebnis 2019 T€ 16,7.
- DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 3.600, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2019 T€ 4.264,4 und das Jahresergebnis 2019 T€ 950,7.
- EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2019 T€ 226,0 und das Jahresergebnis 2019 T€ 168,7.
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 31.12.2019 T€ 38,4 und das Jahresergebnis 2019 T€ 12,9.

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.

6.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personal (100,0 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (57,0 T€).

7.

Den Pensionsverpflichtungen sind aufgrund eines neuen Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch € 44.883,92 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 2020 der sich aus der Anpassung des Durchschnittsbildungszeitraumes von ursprünglich 10 Jahren (Zinssatz per 31.12.2020: 2,31 %) zur Feststellung des maßgeblichen Abzinsungssatzes von 1,62 % auf

der Basis von 7 Jahren ergebende Differenzbetrag von € 449.756,00 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 2020 der Fall.

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt € 424.475,00, die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€ 3.580.874,08) verrechnet wurden.

8.

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

9.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.Ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

*GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten		Insgesamt	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit über 1 Jahr	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Sicherung
		€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	2020	36.203.586,62	1.148.671,23	35.054.915,39	30.571.149,89	36.179.979,23	GPR
	2019	34.448.593,61	1.169.070,34	33.319.523,27	29.167.067,05	34.422.183,69	GPR
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	2020	1.782.134,81	28.505,67	1.753.629,14	1.644.279,68	1.782.134,81	GPR
	2019	1.819.197,83	37.066,01	1.782.131,82	1.671.676,42	1.813.377,34	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2020	3.994.042,90	3.994.042,90	0,00	0,00	0,00	
	2019	3.871.967,46	3.871.967,46	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2020	146.742,69	146.742,69	0,00	0,00	0,00	
	2019	148.000,05	148.000,05	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2020	1.139.167,69	1.139.167,69	0,00	0,00	0,00	
	2019	1.448.997,32	1.448.997,32	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2020	157.480,43	157.480,43	0,00	0,00	0,00	
	2019	400.185,89	400.185,89	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2020	43.423.155,14	6.614.610,61	36.808.544,53	32.215.429,57	37.962.114,04	GPR
	2019	42.176.942,16	7.075.287,07	35.101.655,09	30.838.743,47	36.235.561,03	GPR

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€ 61,9 (Vj. T€ 59,6) aus der Änderung der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB enthalten.



Wir erhalten Wohnraum:
Gemeinschaftlich.

”

**Die gesamte
Kette der
Wertschöpfung**

D.
Sonstige Angaben

1. Personalbestand

Vollbeschäftigte
11 

Teilzeitbeschäftigte
4 

Auszubildende **1**  Nebenberufliche Mitarbeiter: **23**

3. Name und Anschrift des zuständigen Verbandes:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Franz-Mehring-Platz 1
10243 Berlin

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.

E.
Weitere Angaben



2. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	Zugang 2020
2.855	132
Abgang 2020	Ende 2020
122	2.865

4. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Matthias Hensel, Vorsitzender (ab 02.02.2021 durch gerichtliche Bestellung)

Ulrich Obermayr, Vorsitzender (bis 04.01.2021)

Maria Berger (bis 06.01.2021)

Wolfgang Bernschneider
Bernd Hoffmann



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **€ 1.193.325,07** erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf **€ 859.500,00**.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **€ 3.000,00**.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von **€ 2.395.924,68** sind in Folge der umfassenden Satzungsänderungen entstanden.

5. Mitglieder des Vorstandes:

Christoph Cranz, Vorsitzender (ab 12.01.2021)

Ralf Martin

Claus Horn

Gernot Jakobi, Vorsitzender (bis 12.01.2021)

Alec Brehm (bis 01.12.2020)



Der Vorstand der Genossenschaft schlägt der Vertreterversammlung eine Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von € 229.200,00 vor. Der verbleibende Bilanzgewinn von € 208.015,67 soll als Dividende mit 4% Verzinsung ausgeschüttet werden

Bensheim, den 20.05.2020

Der Vorstand der
WOHNBAU BERGSTRASSE eG

Cranz Martin Horn Jakobi

Geschäftsbericht
2020

”

**Neuen Wohnraum
schaffen und
diesen langfristig
und nachhaltig
bewirtschaften.**



Geschäftsbericht
2020



Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung seit 1947

Impressum



Herausgeber:

Wohnbau Bergstrasse eG
Gartenstraße 21
64625 Bensheim
wohnbau-bergstrasse.de

Gestaltung:

Berger Studios
berger-studios.de