WOHNBAU
BERGSTRASSE eG

Geschäftsbericht
2021

Wohnungsbaugenossenschaft
seit 1947

Geschäftsbericht
2021

”

Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung

seit 1947

Geschäftsbericht 2021

01.21

Wir sind Wohnbau Bergstrasse

Den Geschäftsbericht 2021 möchten wir dazu nutzen, die Werte unserer Genossenschaft in den Vordergrund zu stellen. Mit dem Blick in die Zukunft sind wir darauf bedacht, langfristig die richtigen Entscheidungen im Sinne der Genossenschaft und aller Mitglieder zu treffen.

Übersicht und **Inhaltsverzeichnis**

Das Wichtigste im Überblick **06**

Vorstand & Aufsichtsrat 08

Vermögenslage **10**

Geschäftsmodell und Struktur 12

Wirtschaftsbericht **16**

Chancen- und Risikobericht 24

Jahresabschluss zum 31.12.2021 **28**

Impressum 44

Gründung
23.10.1947

Rechtsform
Eingetragene Genossenschaft

Mitglieder
2.863

Anteilshöhe
300€

Geschäftsanteile
28.902

Anzahl der Wohnungen
2.066

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

Garagen	Gewerbe-einheiten	KFZ-Stellplätze
270	**1**	**1.271**

Wohnfläche in Quadratmetern

137.952

Bilanzsumme

83.332.800,53 €

Geschäftsguthaben

7.051.767,47 €

Eigenkapital

37.496.454,29 €

Vorstandsmitglieder

3

Angestellte

18

Auszubildende

1

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten

8.566.894,59 €

ø Kaltmiete pro m²

5,18 €

Instandhaltungsaufwand

4.980.466,02 €

pro m² Wohnfläche

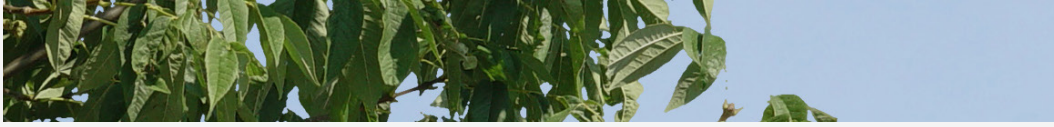
36,10 €

Jahre im Bestand

75

Tochterunternehmen

9



Aufsichtsrat und
Bericht des Aufsichtsrates

Mit dem Blick in die Zukunft langfristig richtige Entscheidungen zu treffen, ist das Ziel.

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 2020 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Die im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 erfolgte Aussprache mit dem Prüfungsverband, sowie dem Vorstand hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2021 Anlass ergeben.

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

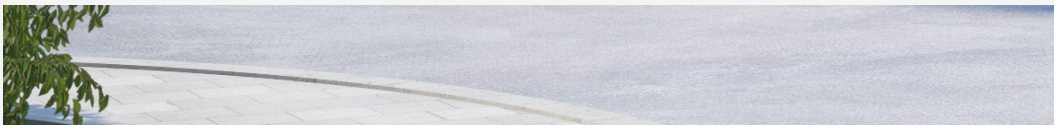
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern wird für das in dem abgelaufenen Jahr 2021, sowie das im laufenden Jahr 2022 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2022

Dr. Matthias Hensel
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat:

Dr. Matthias Hensel, Vorsitzender
Joachim Ehinger, stv. Vorsitzender
Regina Hobert-Rivera
Wolfgang Bernschneider
Bernd Hoffmann



Vorstand
2021

Christoph Cranz
Vorstandsvorsitzender

Ralf Martin
Stv. Vorstandsvorsitzender

Claus Horn
Finanzvorstand

Gernot Jakobi
Vorstand bis 15.07.21

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	70.876.416,24	85,05	71.835.907,33	86,21
Umlaufvermögen	12.438.388,29	14,93	11.479.202,52	13,77
Rechnungsabgrenzungsposten	17.996,00	0,02	19.350,19	0,02
Gesamtvermögen	83.332.800,53	100,00	83.334.460,04	100,00
Fremdmittel	45.785.782,74		46.739.787,22	
Reinvermögen am Jahresende	37.547.017,79		36.594.672,82	
Reinvermögen am Jahresanfang	36.594.672,82		35.112.484,00	
Vermögenszuwachs	**952.344,97**	**2,60**	**1.482.188,82**	**4,22**

Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	7.051.767,47	8,46	6.558.551,58	7,87
Ergebnisrücklagen	29.959.774,44	35,96	29.538.919,83	35,45
Bilanzgewinn	484.912,38	0,58	437.215,67	0,52
Eigenkapital	37.496.454,29	45,00	36.534.687,08	43,84
Rückstellungen	3.505.553,00	4,21	3.316.632,08	3,98
Verbindlichkeiten	42.273.793,19	50,73	43.423.155,14	52,11
Rechnungsabgrenzungsposten	57.000,05	0,06	59.985,74	0,07
Gesamtkapital	**83.332.800,53**	**100,00**	**83.334.460,04**	**100,00**

Vermögenslage
Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von **€ 905.766,99** ab.
Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um **€ 1.659,51** vermindert.
Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um **€ 952.344,97**.
Gemessen am Gesamtkapital erhöht sich das Eigenkapital von **43,84%** auf **45,00%**.
Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet.
Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft stets termingerecht nachgekommen.

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 erschließt neben den Kerngeschäftsfeldern neue Betätigungsfelder, wie die Erzeugung und den Handel von Energie.
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

Werte

Sicherheit und Beständigkeit
Die obersten Prioritäten bei allen weitreichenden Entscheidungen sind stets die Planbarkeit und Sicherheit für unsere Genossenschaft und alle beteiligten Mitglieder.

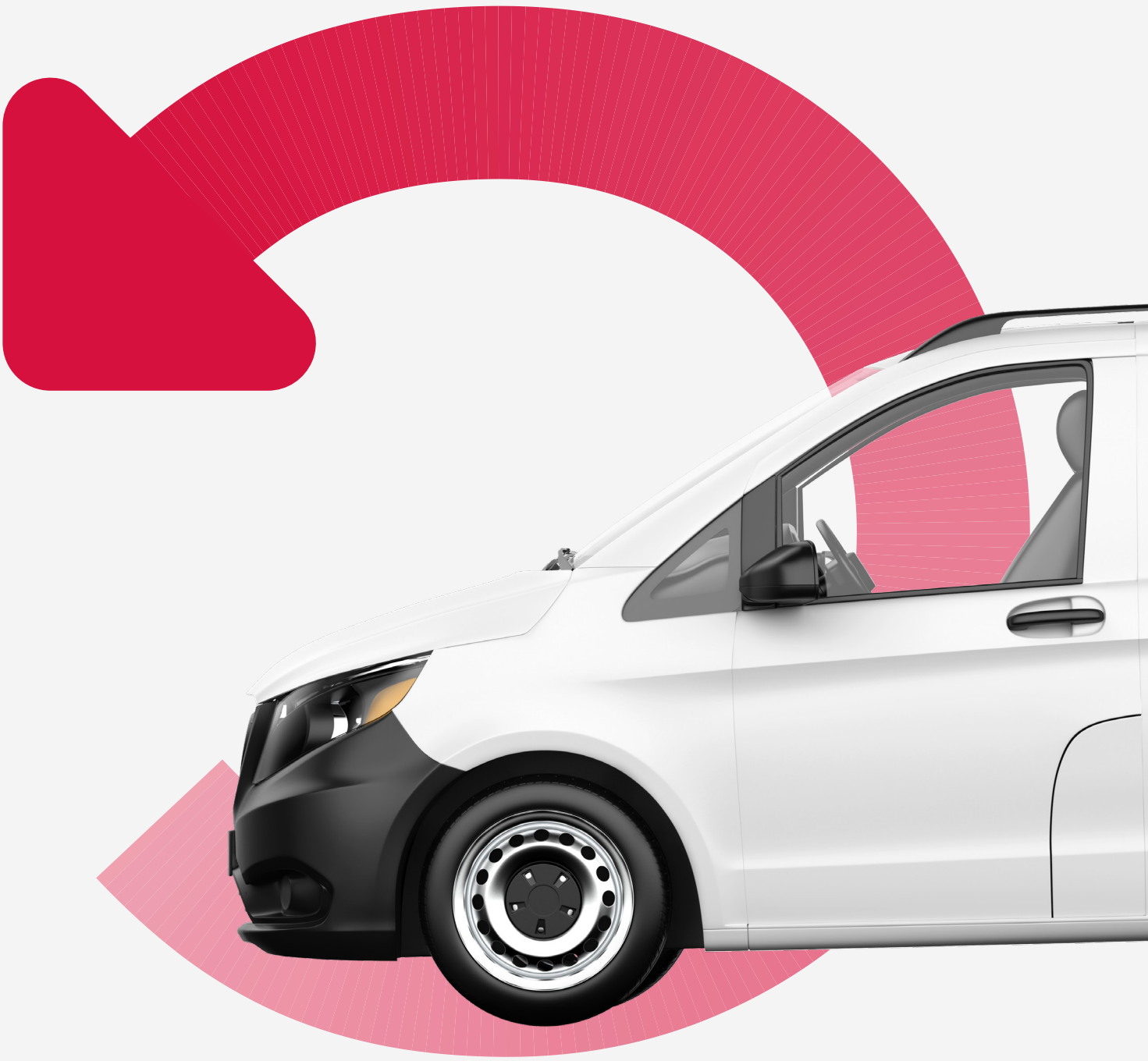
Gemeinschaftlichkeit leben
Als eingetragene Genossenschaft sind wir von den Vorteilen einer starken Gemeinschaft fest überzeugt: Hier kann man sich mit gutem Gewissen aufeinander verlassen, wenn es darauf ankommt.

Ziele

Wohnraum bieten
Wir glauben, dass jeder Mensch das Recht auf bezahlbaren Wohnraum hat. Dabei werden wir weiterhin die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Aspekte unserer Zeit berücksichtigen.

Zukunft sichern
Mit dem Blick in die Zukunft möchten wir zum Wohle unserer Mitglieder stets langfristig handeln und arbeiten jeden Tag aufs Neue daran schon Heute zu wissen, was Morgen passieren könnte.

24/7 vor Ort:
Wenn Mieter uns brauchen.



Neuaufstellung im Dienstleistungsbereich der Wohnbau Bergstrasse

Der Dienstleistungsbereich der WOHNBAU BERGSTRASSE eG wurde in diesem Jahr weiter stark ausgebaut.

Neben dem erweiterten Leistungsspektrum spiegelt sich die Neuausrichtung im neuen Markennamen wider:

Aus WTS - Wohnbau Technik und Service GmbH wurde **WB Service GmbH**.

7.2 Wirtschaftsbericht

A.
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand wie das vorhergegangene Jahr 2020 unter deutlichem Einfluss der Pandemie. Dennoch befand sich Deutschland nach bisher vorliegenden Zahlen bis zum Jahresende 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/ kalenderbereinigte Plus bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende. Auf der Entstehungsseite des BIP hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 % zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 3 %.

Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4%. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau hat sich hier weiter als wesentliche Stütze erwiesen.
Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Außenhandel beigetragen. Sowohl der Export als auch der Import zogen deutlich an (preisbereinigt + 9,4 bzw. 8,6 %). Der preisbereinigte Außenbeitrag lag bei 0,9 %.
Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich nur teilweise in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider.

Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich zwar um 3,1 %, die Reallöhne sind aber aufgrund der zunehmenden Inflation um 0,1 Prozent gegenüber 2020 gesunken. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 %.
Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr angezogen (davor 0,5 %) – im April 2022 kletterte der Gesamtindex sogar um 7,4 %. Preistreiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 %. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 %) und Erdgas (139 %). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 % über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+ 3,3 %).

B.
Rahmenbedingungen für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 % (zuvor 11,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 %, das Baugewerbe 5,9 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 % (davor 2,2 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347.9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).
Das Bauvolumen hat in den jeweiligen Preisen 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. + 10 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+11,4 % gegenüber Vorjahr – real 2,2 %). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legte um 3,5 %, der Wirtschaftsbau um 10,9 % zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt. Für das laufende Jahr 2022 wird mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 550,97 Mrd. gerechnet und 2023 mit 585,45 Mrd. Euro (+ 12,7 bzw. 6,3 %).
Das nominale Bauvolumen legt wegen hoher Preissteigerungen (+8,5 %) stark zu, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6 %). Für das laufende Jahr und 2023 wird bei weiter steigenden Preisen (+10,1 bzw. 3,2 %) mit einem realen Plus von 2,7 bzw. 3 % gerechnet. Die Preissteigerungen sind Folge der weiterhin sehr hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite sowie anhaltender Lieferkettenprobleme. Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.
Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen.

Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.
Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.
Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima.
Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

C.
Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasste am 31.12.2021 2.066 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit (der Firmensitz). Es gab im Berichtsjahr keine Zu- oder Abgänge. In der Elbestraße in Bensheim werden derzeit verschiedene Objekte entmietet, da diese aufgrund der Bausubstanz nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können. Diese sollen zu gegebener Zeit durch Neubauten ersetzt werden. Die Genossenschaft investiert laufend in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands.
Im Jahr 2021 wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneut mit Eigenkapital der Genossenschaft finanziert. Insgesamt investierte die Wohnbau Bergstrasse 4.569.078,74 € bzw. 33,12 € je m2 Wohnfläche. Von besonderem Umfang waren in diesem Jahr die Balkonsanierung in der Hüttenfelder Str.7 in Heppenheim mit Überarbeitung des Dachaufbaus für den vorhandenen Fahrstuhl, die Erneuerung der Trinkwasseranlage in der Ahornstraße 4 +4 A in Lorsch sowie der Beginn des Umbaus des Versammlungsraumes in der Straße der Heimkehrer 25 in Heppenheim in zwei Apartments.

Der Umbau des Versammlungsraumes in Apartments geschieht im Zusammenspiel mit der umfassenden Sanierung der Trink- und Abwasseranlage im Gebäude. Die neu entstehenden Wohnungen sollen in der Zeit der Baumaßnahmen als zusätzlicher Ersatzwohnraum dienen, da Bäder in den Bestandswohnungen zum Teil weitestgehend zurückgebaut werden müssen. Darüber hinaus wurden das Dach in der Kochstraße 7 + 9 in Heppenheim und die Balkone in der Bachgasse 88 + 88 A in Bensheim saniert. In der Fuldastraße 13 in Bensheim wurden aufgrund neuer Anforderungen des Abfallzweckverbands der Müllplatz verlegt und Parkplätze geschaffen. Die Erneuerung von Hauszuwegungen wurde im Rahmen der Verkehrssicherung auch in diesem Jahr fortgesetzt.
Im Kernkompetenzbereich der WOHNBAU BERGSTRASSE eG, der Wohnungs- und Mietenverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2021 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 121 Neueinzüge.

Leerstände beschränkten sich im Wesentlichen auf bewussten Verzicht der Wiedervermietung aufgrund von Neuplanungen, Sanierungen und Modernisierungen. Die leerstandsbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2021 betrugen insgesamt 143 T € (Vorjahr: 171 T€). Die durchschnittliche Kaltmiete bezogen auf den Gesamtbestand der WOHNBAU BERGSTRASSE eG lag 2021 bei 5,18 €/m2. Rückstände aus Nutzungsgebühren konnten wir durch ein konsequent umgesetztes Forderungsmanagement im Jahr 2021 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.

Nachhaltigkeit

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

Service

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

Energie

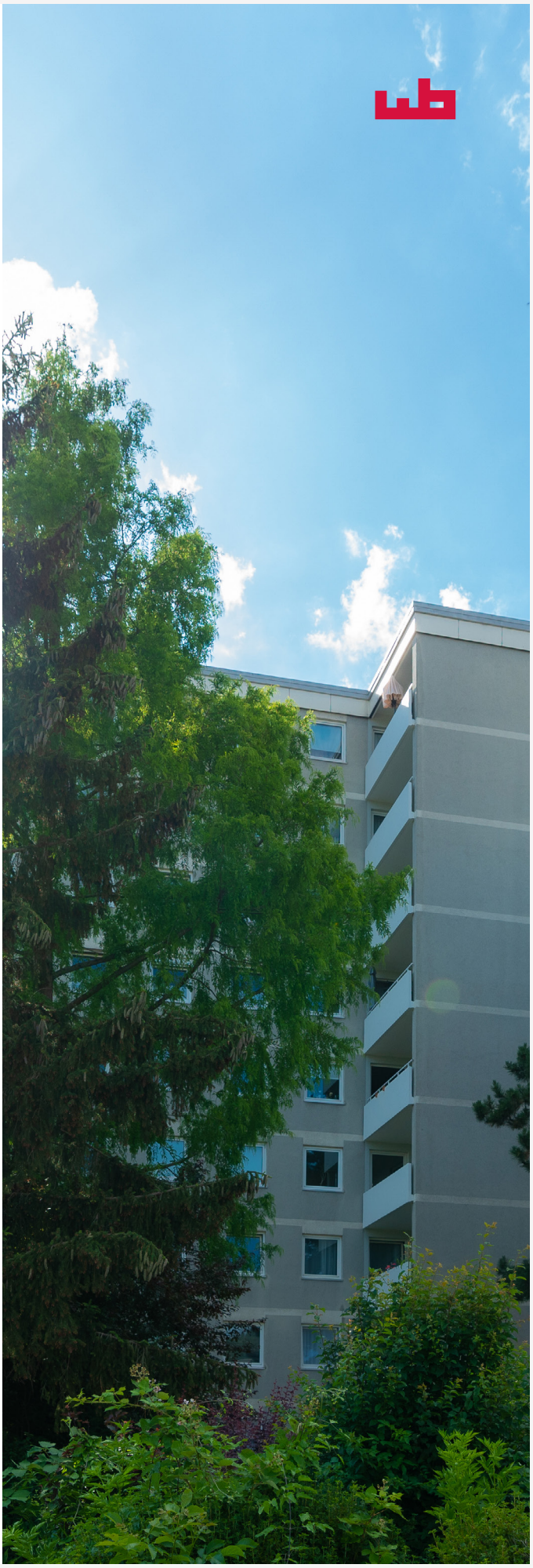
Energetische Selbstversorgung ist eines unserer Hauptziele. Neben unserer Biogasanlage und deutschlandweiten Heizzentralen werden wir künftig unsere Potenziale weiter heben.

Projekte

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

Instandhaltung

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



7.3 Lage

A.
Ertrags, Finanz- und Vermögenslage

Zusammenfassend können wir feststellen, dass das Geschäftsjahr 2021 ähnlich wie die Vorjahre sehr erfolgreich verlief.
Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei 905.766,99 €.
Die Eigenkapitalquote betrug rund 45 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden im Berichtsjahr um 1.224.918,45 € vermindert.

Gegenüber Handwerkern, Versorgungsunternehmen, Mitgliedern, Steuer- und Sozialversicherungsträgern sowie anderen Lieferanten bestanden zum Jahresende stichtagsbedingt Verbindlichkeiten in Höhe von 1.301.507,34 € (Vorjahr: 1.296.648,12 €).

B.
Prognose- und Nachtragsbericht

Für das laufende Geschäftsjahr werden uns wieder schwerpunktmäßig die Erneuerung von Trinkwasseranlagen (z. B.: II. Bauabschnitt - Straße der Heimkehrer 25 in Heppenheim, Planung der Erneuerung Frankfurter Straße und Gießener Straße 16 in Heppenheim) sowie die Dachsanierung und der Austausch der Heizkessel in der Straße der Heimkehrer 25 in Heppenheim beschäftigen. Eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle findet in der Hügelstraße 56+58 in Lorsch statt. Somit werden die Gebäudehüllen des gesamten Ensembles in der Hügelstraße auf Stand der Technik gebracht sein. 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 zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970.

Treiber war wie bereits erwähnt durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+ 17,1 %), Klempnerarbeiten (+ 16,8 %) und Betonarbeiten (+16,5 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu. (Quelle: www.destatis.de)
Aufgrund der steigenden Kosten ist Vorsicht geboten. Kommende Bauprojekte müssen akribisch kalkuliert werden. Hierbei sind mittlerweile nicht nur die Preis-, sondern ebenfalls die aktuellen Zinsentwicklungen stets im Auge zu behalten.
Ebenso die Unsicherheit aufgrund der sprunghaften Entscheidungen der Regierung in Bezug auf Förderungen im Neubaubereich sehen wir höchst kritisch.
Allerdings müssen wir den Blick aufgrund der Kostensteigerungen auch auf den Immobilienbestand und dessen Bewirtschaftung richten. Um langfristig flexibel, agil und handlungsfähig zu bleiben, müssen die Mieterhöhungsanstrengungen aus den Vorjahren fortgesetzt und neben modernisierungs- und neuvermietungsbedingten Anpassungen auch moderate Anpassungen in laufenden Dauernutzungsverhältnissen erfolgen. Dies gebietet § 2 unserer Satzung:
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Natürlich wird hierbei die soziale Komponente immer eine starke Gewichtung haben. Hier sehen wir uns unterstützt und bestärkt durch die Gremien und Mitglieder der Genossenschaft. Gleichzeitig arbeiten wir an Modellen, wie wir Erträge aus unserem Energiegeschäft zum Wohl der Mitglieder einsetzen können.
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

Ein Auszug unserer Bestands-Immobilien

Hügelstraße 44–46
Lorsch

Hügelstraße 56–58
Lorsch

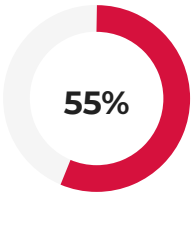
Vogelbergstraße 2–4
Bensheim

Hüttenfelder Straße 7
Heppenheim

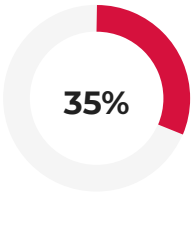
Mozartstraße 80
Heppenheim

Parkplatz Mozartstraße 80
Heppenheim

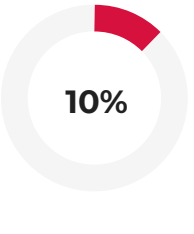
Straße der Heimkehrer 25
Heppenheim



Bensheim



Heppenheim



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)

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.
Diese Abläufe und Verfahrensanweisungen werden derzeit systematisiert und für die Übernahme in das neue ERP-System aufbereitet.
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.
Die ohnehin dynamische Entwicklung der Energiepreise im Zusammenhang mit der Corona-Krise hat sich infolge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine verstärkt. Seit dem 24. Februar führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland führt dies zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft.
Die gesamtwirtschaftliche Lage verschlechtert sich.
Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.
Preise für Energieträger aller Art steigen in bisher nicht gekannte Höhen. Derzeit schlagen die Auswirkungen aufgrund laufender Lieferverträge für Gas und Strom noch nicht direkt auf die Betriebskosten durch. Im Bereich der Öl-beheizten Objekte ist dies anders. In den kommenden Jahren sind die Energieträger nun vollends der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die hohen Preissteigerungen für Erdgas führen aufgrund der Abhängigkeit der Stromerzeugung vom Erdgas auch zu höheren Strompreisen.
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.

Wir danken unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen. Unser Dank gilt außerdem unseren Mitarbeitern, den Mitgliedervertretern, den Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie unseren Kooperationspartnern und Dienstleistern für die vertrauensvolle und engagierte Zusammenarbeit.

Bensheim, den 20.05.2022

Der Vorstand der
WOHNBAU BERGSTRASSE eG

Cranz **Martin** **Horn**

Kosten für Instand-haltungsarbeiten bei Bestandsimmobilien

14,1 %

Brutto-Wertschöpfung

+1,4 %

Wertsteigerung der Wohnbau-Immobilien

+4 %

Eigenkaptial-Quote im Jahr 2021

45 %

08.a

Jahres-abschluss

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite		31.12.2021	31.12.2020
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software		8.472,00	7.944,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.500.443,27		63.876.885,77
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	448.890,72		458.004,72
Grundstücke ohne Bauten	1.174.534,86		1.174.534,86
Technische Anlagen und Maschinen	21.412,00		23.114,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.373,87		124.459,04
Anlagen im Bau	9.874,62		9.874,62
Bauvorbereitungskosten	541.912,02		119.519,39
Sachanlagenvermögen insgesamt		**64.795.441,36**	**65.786.392,40**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.814.551,49		3.814.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.242.601,39		2.218.119,44
Sonstige Ausleihungen	14.350,00		7.900,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00		1.000,00
Finanzanlagen insgesamt		**6.072.502,88**	**6.041.570,93**
		70.876.416,24	**71.835.907,33**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.831.136,58		3.589.877,01
Andere Vorräte	181.448,31		119.610,78
		4.012.584,89	**3.709.487,79**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	88.484,62		118.032,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.156,57		24.653,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	739.642,92		723.060,87
Sonstige Vermögensgegenstände	425.402,13		425.602,50
		1.255.686,24	**1.291.349,38**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**7.170.117,16**	**6.478.365,35**
		12.438.388,29	**11.479.202,52**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		17.996,00	18.943,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	407,19
Bilanzsumme		**83.332.800,53**	**83.334.460,04**

Passivseite		31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	191.891,98		134.471,29
der verbleibenden Mitglieder	6.721.848,86		6.399.175,32
aus gekündigten Geschäftsanteilen	138.026,63		24.904,97
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.974.976,56 (€ 2.395.924,68)		**7.051.767,47**	**6.558.551,58**
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 90.576,70 (€ 67.327,70)	3.810.260,07		3.719.683,37
Bauerneuerungsrücklagen	4.681.899,76		4.681.899,76
Andere Ergebnisrücklagen	21.467.614,61		21.137.336,70
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 330.277,91 (€ 168.733,43)		**29.959.774,44**	**29.538.919,83**
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	905.766,99		673.276,80
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	420.854,61		236.061,13
		484.912,38	437.215,67
Eigenkapital insgesamt		**37.496.454,29**	**36.534.687,08**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.239.880,00		3.156.399,08
Sonstige Rückstellungen	265.673,00		160.233,00
		3.505.553,00	**3.316.632,08**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	35.007.166,75		36.203.586,62
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	1.753.636,23		1.782.134,81
Erhaltene Anzahlungen	4.060.163,43		3.994.042,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.319,44		146.742,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber verbundenen Unternehmen: € 344.016,68 (€ 260.468,51)	1.008.109,41		1.139.167,69
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 85.937,56 (€ 109.224,52); davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten: € 194,70 (€ 452,50)	293.397,93	42.273.793,19	157.480,43 43.423.155,14
Rechnungsabgrenzungsposten		57.000,05	59.985,74
Bilanzsumme		**83.332.800,53**	**83.334.460,04**

Gewinn- & Verlustrechnung

	€	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.461.155,60		12.278.649,71
b) aus Betreuungstätigkeiten	187.097,21		251.008,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	333.855,89		266.420,04
		12.982.108,70	**12.796.078,42**
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		241.259,57	65.675,99
Sonstige betriebliche Erträge		104.941,99	195.807,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.788.688,30		6.920.318,47
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.237,85		35.623,30
		7.800.926,15	6.955.941,77
Rohergebnis		**5.527.384,11**	**6.101.620,52**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.515.426,06		1.785.946,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	439.106,80		1.576.906,53
		1.954.532,86	3.362.853,50
(davon für Altersversorgung € 212.305,81; i. Vj. € 1.346.162.69)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.480.034,47	1.457.546,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		709.655,30	713.232,76
Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 230.000,00; i. Vj. € 730.000,00€)		230.000,00	730.000,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 60.860,43; i. Vj. € 59.091,35)		60.860,43	59.091,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.405,12	70.434,18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		495.671,42	485.091,44
Ergebnis nach Steuern		1.180.755,61	942.421,80
Sonstige Steuern		274.988,62	269.145,00
Jahresüberschuss		**905.766,99**	**673.276,80**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		420.854,61	236.061,13
Bilanzgewinn		**484.912,38**	**437.215,67**

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 2021 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 05. Juli 2021. 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 und Wertberichtigungen 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, Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen und Pauschalwertberichtigungen 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 per Saldo 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 1,88 % 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.

Wohnen bei der Wohnbau:
Die Hüttenfelder Straße 7.
Wohnraum langfristig erhalten

Entwicklung des Anlagevermögens

Historische Anschaffungs und Herstellungskosten

	Anschaffungs- / Herstellungskosten (kumuliert) 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres (ursp. Werte)	Umbuchungen (+ / -)	Endbestand 31.12.2021
	€	€	€		
Immaterielle Vermögens-Gegenstäne					
Entgeltlich erworbene Software	113.699,48	2.285,10	0,00	0,00	115.984,58
Summe	**113.699,48**	**2.285,10**	**0,00**	**0,00**	**115.984,58**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	101.636.001,80	53.537,87	0,00	0,00	101.689.539,67
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	1.490.527,78	0,00	0,00	0,00	1.490.527,78
Grundstücke ohne Bauten	1.174.534,86	0,00	0,00	0,00	1.174.534,86
Technische Anlagen und Maschinen	37.525,04	0,00	0,00	0,00	37.525,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	826.993,99	15.895,83	99.953,23	0,00	742.936,59
Anlagen im Bau	9.874,62	0,00	0,00	0,00	9.874,62
Bauvorberei-tungskosten	119.519,39	422.392,63	0,00	0,00	541.912,02
Summe	**105.294.977,48**	**491.826,33**	**99.953,23**	**0,00**	**105.686.850,58**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unter-nehmen	3.814.551,49	0,00	0,00	0,00	3.814.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.218.119,44	58.999,80	34.517,85	0,00	2.242.601,39
Sonstige Ausleihungen	7.900,00	16.300,00	9.850,00	0,00	14.350,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Summe	**6.041.570,93**	**75.299,80**	**44.367,85**	**0,00**	**6.072.502,88**
Anlagevermögen insgesamt	**111.450.247,89**	**569.411,23**	**144.321,08**	**0,00**	**111.875.338,04**

Kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte	
Anfangsbestand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Endbestand 31.12.2021	Anfangswert 31.12.2020	Endwert 31.12.2021
€	€	€			€	€
105.755,48	1.757,10	0,00	0,00	107.512,58	7.944,00	8.472,00
105.755,48	**1.757,10**	**0,00**	**0,00**	**107.512,58**	**7.944,00**	**8.472,00**
37.759.116,03	1.429.980,37	0,00	0,00	39.189.096,40	63.876.885,77	62.500.443,27
1.032.523,06	9.114,00	0,00	0,00	1.041.637,06	458.004,72	448.890,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.174.534,86	1.174.534,86
14.411,04	1.702,00	0,00	0,00	16.113,04	23.114,00	21.412,00
702.534,95	37.481,00	95.453,23	0,00	644.562,72	124.459,04	98.373,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.874,62	9.874,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	119.519,39	541.912,02
39.508.585,08	**1.478.277,37**	**95.453,23**	**0,00**	**40.891.409,22**	**65.786.392,40**	**64.795.441,36**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.814.551,49	3.814.551,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.218.119,44	2.242.601,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.900,00	14.350,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6.041.570,93**	**6.072.502,88**
39.614.340,56	**1.480.034,47**	**95.453,23**	**0,00**	**40.998.921,80**	**71.835.907,33**	**70.876.416,24**

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 31.12.2021 € 3.630.505,99 und das Jahresergebnis 2021 € 303.693,06.
Ferner besteht eine 100%ige Beteiligung an der WB Service GmbH vormals 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 und am 19.10.2021 umfimiert. Das Gezeichnete Kapital beträgt € 100.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2020 € 577.732,25 und das Jahresergebnis 2020 € 6.496,13.
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 31.12.2020 € 26.572,59 und das Jahresergebnis 2020 € 1.163,70. 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 31.12.2020 € 102.947,71 und das Jahresergebnis 2020 € 34.295,09.
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 31.12.2021 € 4.432.605,72 und das Jahresergebnis 2021 € 816.446,56.
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 31.12.2020 T€ 45,6 und das Jahresergebnis 2020 T€ 2,2.
- DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 3.600, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2020 T€ 4.071,5 und das Jahresergebnis 2020 T€ 761,2.
- EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2020 T€ 549,6 und das Jahresergebnis 2020 T€ 323,6. 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 31.12.2020 T€ 37,3 und das Jahresergebnis 2020 T€ - 1,1.

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	€ 88.484,62 (€ 118.032,55)	€ 988,00 (€ 1.987,00)

6.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personal (92,0 T€), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (97,6 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (59,9 T€).

7.

Entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften unterliegt im Geschäftsjahr 2021 der sich aus der Anpassung des Durchschnittsbildungszeitraumes von ursprünglich 10 Jahren (Zinssatz per

31.12.2021: 1,88 %) zur Feststellung des maßgeblichen Abzinsungssatzes von 1,35 % auf der Basis von 7 Jahren ergebende Differenzbetrag von € 362.697,00 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 2021 der Fall.

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt € 494.851,00, die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€ 3.734.731,00) verrechnet wurden.

8.

Die Verbindlichkeiten, ihre Laufzeiten sowie deren dingliche Sicherung sind in dem Verbindlichkeitenspiegel 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	**2021**	35.007.166,75	1.198.715,07	33.808.451,68	29.310.063,88	35.007.166,75	GPR
	2020	36.203.586,62	1.148.671,23	35.054.915,39	30.571.149,89	36.179.979,23	GPR
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	**2021**	1.753.636,23	27.475,32	1.726.160,91	109.386,32	1.753.636,23	GPR
	2020	1.782.134,81	28.505,67	1.753.629,14	1.644.279,68	1.782.134,81	GPR
Erhaltene Anzahlungen	**2021**	4.060.163,43	4.060.163,43	0,00	0,00	0,00	
	2020	3.994.042,90	3.994.042,90	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**2021**	151.319,44	151.319,44	0,00	0,00	0,00	
	2020	146.742,69	146.742,69	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2021**	1.008.109,41	1.008.109,41	0,00	0,00	0,00	
	2020	1.139.167,69	1.139.167,69	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	**2021**	293.397,93	293.397,93	0,00	0,00	0,00	
	2020	157.480,43	157.480,43	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**2021**	**42.273.793,19**	**6.739.180,60**	**35.543.612,59**	**29.419.450,20**	**36.760.802,98**	**GPR**
	2020	43.423.155,14	6.614.610,61	36.808.544,53	32.215.429,57	37.962.114,04	GPR

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€ 79,3 (Vj. T€ 61,9) aus der Änderung der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB enthalten.

In den Abschreibungen sind T€ 177 außerplanmäßige Abschreibungen wegen des geplanten Abrisses der Gebäude in der Elbestr. in Bensheim enthalten.

Die periodenfremden Erträge in den sonstigen betrieblichen Erträgen betragen T€ 31,9 (Vj. T€ 103,8).

Den Bestand erweitern:
Mit Blick in die Zukunft.

2023 bis 2025 werden insgesamt
54 Wohnungen mit 4.200 m² inkl.
61 Stellplätzen gebaut.
Ein nachhaltiges Energiekonzept,
sowie moderne und wertige
Architektur stehen dabei im Fokus.

Das Neubau-Projekt in der Gymnasiumstr.

D.
Sonstige Angaben

1. Personalbestand

Vollbeschäftigte
14

Teilzeitbeschäftigte
4

Auszubildende
1

Nebenberufliche Mitarbeiter: **22**

3. Name und Anschrift des zuständigen Verbandes:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Franz-Mehring-Platz 1
10243 Berlin

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2021
2.865

Zugang 2020
140

Abgang 2020
142

Ende 2021
2.863

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **€ 322.673,54** erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf **€ 858.900,00**.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um **€ 600,00**.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von **€ 1.974.976,56** sind im Wesentlichen in Folge der umfassenden Satzungsänderungen enstanden.

4. Mitglieder des Vorstandes:

Christoph Cranz, Vorsitzender (ab 12.01.2021)

Ralf Martin

Claus Horn

Gernot Jakobi
(bis 15.07.2021)
(Vorsitzender bis 12.01.2021)

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Matthias Hensel, Vorsitzender
(ab 02.02.2021)
gerichtliche Bestellung am 02.02.2021 und Wahl auf der Vertreterversammlung am 15.07.2021

Ulrich Obermayr, Vorsitzender
(bis 04.01.2021)

Maria Berger
(bis 06.01.2021)

Wolfgang Bernschneider

Bernd Hoffmann

Regina Hobert-Rivera
(ab 15.07.2021)

Joachim Ehinger, stv. Vorsitzender
(ab 15.07.2021)

6.

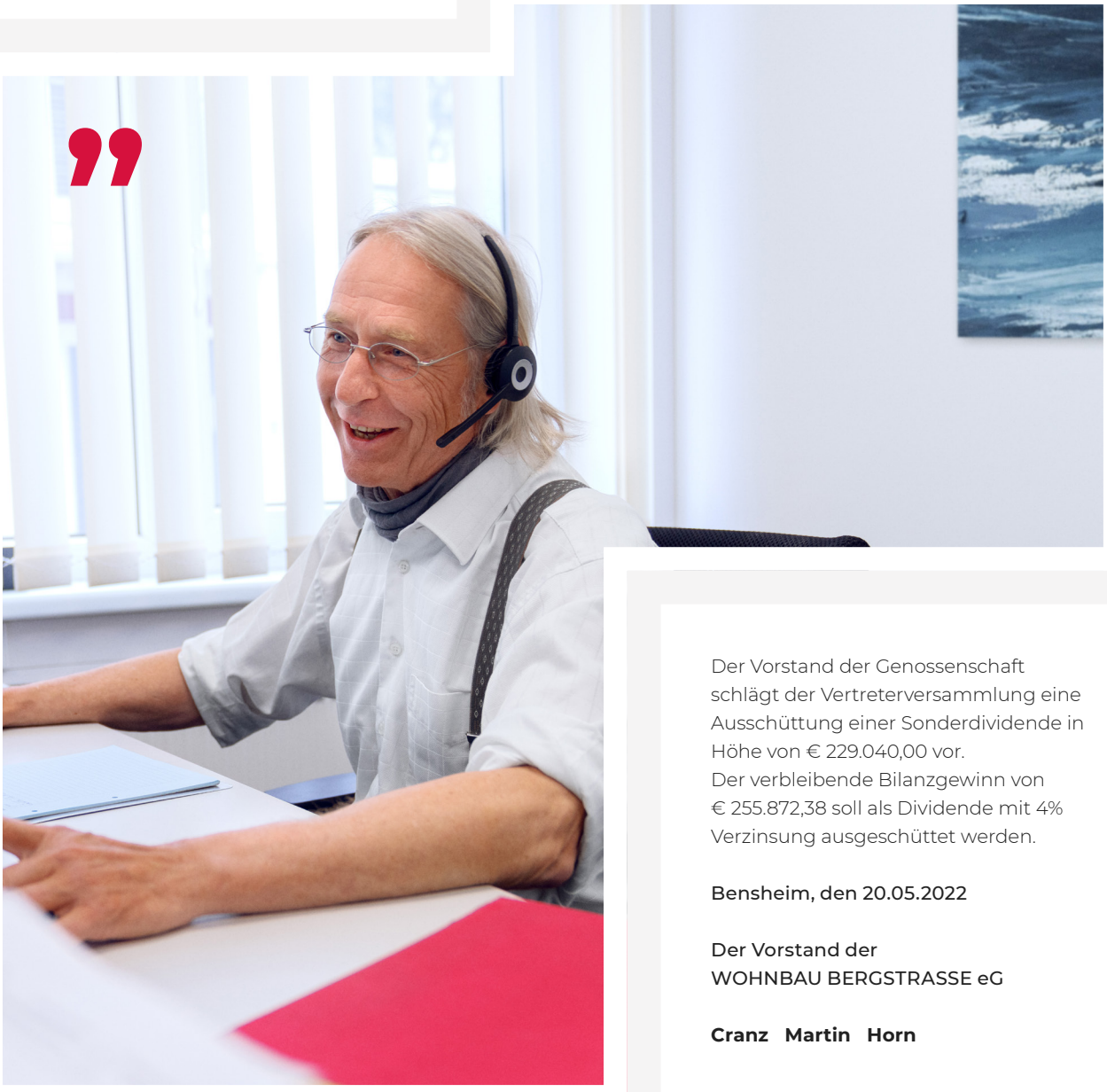
Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates.

7.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus begonnenen Investitionsvorhaben betragen € 6.480.000.

8.

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.



Der Vorstand der Genossenschaft schlägt der Vertreterversammlung eine Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von € 229.040,00 vor.
Der verbleibende Bilanzgewinn von € 255.872,38 soll als Dividende mit 4% Verzinsung ausgeschüttet werden.

Bensheim, den 20.05.2022

Der Vorstand der
WOHNBAU BERGSTRASSE eG

Cranz Martin Horn

Geschäftsbericht
2021

”

Neuen Wohnraum schaffen und diesen langfristig und nachhaltig bewirtschaften.

WOHNBAU
BERGSTRASSE eG

Geschäftsbericht
2021

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