WOHNBAU
BERGSTRASSE eG

Geschäftsbericht
2022

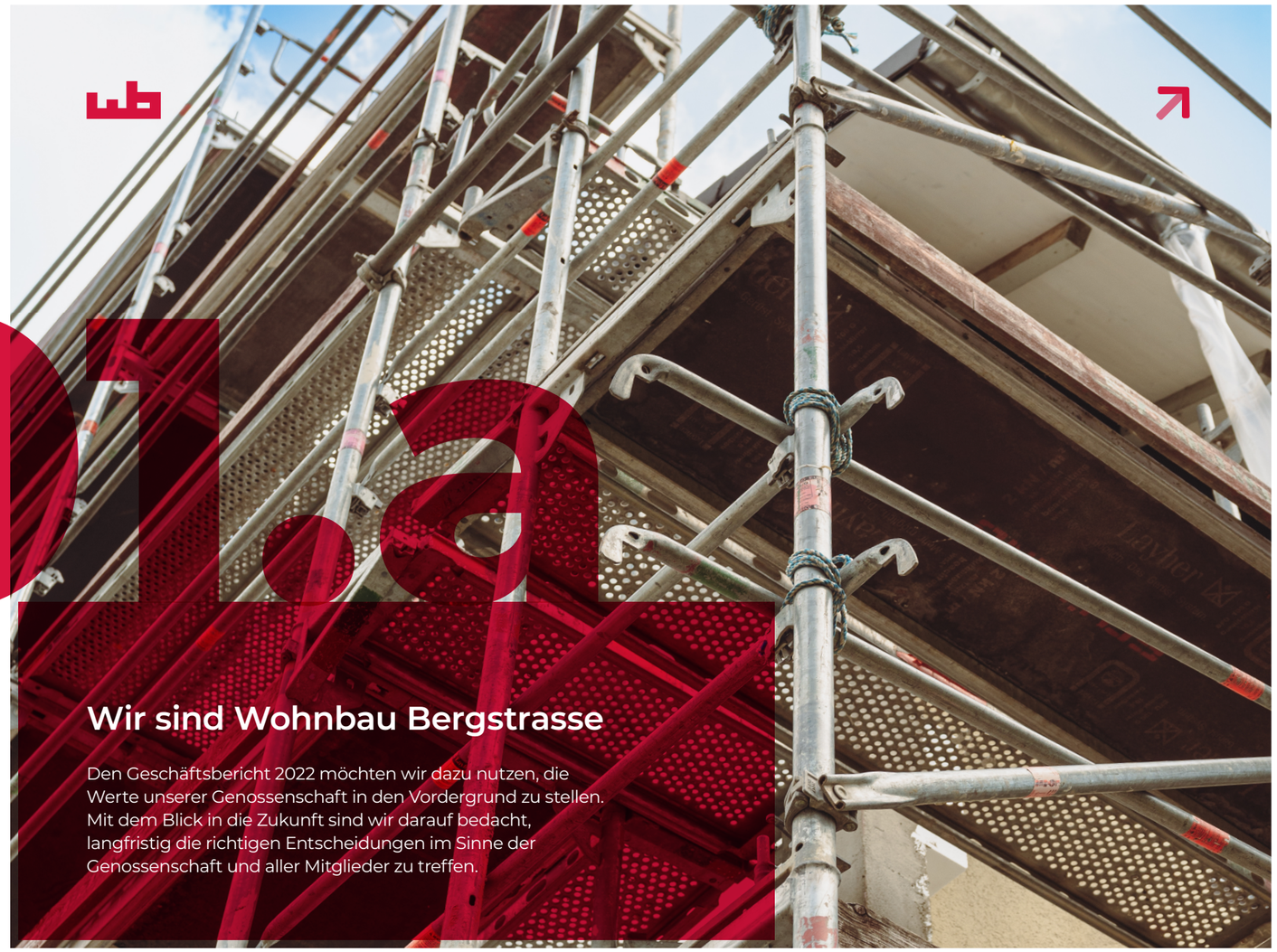
Wohnungsbaugenossenschaft
seit 1947

Geschäftsbericht
2022

”

Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung
seit 1947

Geschäftsbericht 2022



Wir sind Wohnbau Bergstrasse

Den Geschäftsbericht 2022 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 14

Chancen- und Risikobericht 26

Jahresabschluss zum 31.12.2022 30

Impressum 44

Gründung
23.10.1947

Rechtsform
Eingetragene Genossenschaft

Mitglieder
2.854

Anteilshöhe
300€

Geschäftsanteile
28.857

Anzahl der Wohnungen
2.080

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

Garagen
282

Gewerbe-einheiten
1

KFZ-Stellplätze
1.303

Wohnfläche in Quadratmetern
138.843

Bilanzsumme
85.662.778,83 €

Geschäftsguthaben
7.272.225,24 €

Eigenkapital
38.623.940,56€

Vorstandsmitglieder
3

Angestellte
39

Auszubildende
3

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten
8.993.923,94 €

ø Kaltmiete pro m²
5,22 €

Instandhaltungsaufwand
5.633.992,09 €

pro m² Wohnfläche
40,84 €

Jahre im Bestand
76

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 2021 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Der im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 erstellte Prüfungsbericht hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2022 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 2022, sowie das im laufenden Jahr 2023 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2023

Regina Hobert-Rivera
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat:

Regina Hobert-Rivera, Vorsitzende
Dr. Matthias Hensel, stv. Vorsitzender
Gernot Jakobi
Bernd Hoffmann
Joachim Ehinger

Vorstand
2022

Christoph Cranz
Vorstandsvorsitzender

Ralf Martin
Stv. Vorstandsvorsitzender

Claus Horn
Finanzvorstand

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	75.192.560,04	87,77	70.876.416,24	85,05
Umlaufvermögen	10.447.338,04	12,20	12.438.388,29	14,93
Rechnungsabgrenzungsposten	22.880,75	0,03	17.996,00	0,02
Gesamtvermögen	85.662.778,83	100,00	83.332.800,53	100,00
Fremdmittel	46.963.821,69		45.785.782,74	
Reinvermögen am Jahresende	38.698.957,14		37.547.017,79	
Reinvermögen am Jahresanfang	37.547.017,79		36.594.672,82	
Vermögenszuwachs	**1.151.939,35**	**3,07**	**952.344,97**	**2,60**

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	7.272.225,24	8,48	7.051.767,47	8,46
Ergebnisrücklagen	30.399.055,46	35,49	29.959.774,44	35,96
Bilanzgewinn	952.659,86	1,11	484.912,38	0,58
Eigenkapital	38.623.940,56	45,08	37.496.454,29	45,00
Rückstellungen	3.828.113,32	4,47	3.505.553,00	4,21
Verbindlichkeiten	43.136.281,07	50,36	42.273.793,19	50,73
Rechnungsabgrenzungsposten	74.443,88	0,09	57.000,05	0,06
Gesamtkapital	**85.662.778,83**	**100,00**	**83.332.800,53**	**100,00**

Vermögenslage
Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von **€ 1.391.940,88** ab.
Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um **€ 2.329.978,30** erhöht.
Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um **€ 1.151.939,35**.
Gemessen am Gesamtkapital erhöht sich das Eigenkapital von **45,00%** auf **45,08%**.
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.

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.

Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung

Bereitstellung von Energie

Technische Dienstleistungen

IT Services

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

7.2 Wirtschaftsbericht

A.
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %.

Profitierte die Wirtschaft bis in das dritte Quartal 2022 von Nachholeffekten, stagnierte sie im vierten Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2 % zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als lange befürchtet, „nur“ mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Jahresplus von 0,2 %. 2024 werden +1,8 % erwartet.

Zur insgesamt positiven Entwicklung haben 2022 auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Dadurch erreicht auch der private Konsum fast wieder das Vor-Corona-Niveau.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (-2 %). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022.

Die Staatsausgaben legten 2022 um 3,9 % zu. Die Einnahmen wuchsen um 6,1 %. Ursächlich waren deutlich höhere Steuereinnahmen. Mehr staatliches Geld floss in die Unterbringung und Verpflegung Schutzsuchender sowie drei staatliche Energiekostenentlastungsprogramme. Preisbereinigt stiegen die staatlichen Konsumausgaben um 1,1 %. Die Staatsquote (Relation der Staatsausgaben zum BIP) war nach dem Höchststand 2021 weiter rückläufig (49,7 % zu 51,3 %).

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung im Jahr 2022 spiegelt sich ebenso in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Löhne und Gehälter stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 % (davor 3,4 %). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Die privaten Konsumausgaben legten in den jeweiligen Preisen mit + 11,9 % deutlicher zu als das verfügbare Einkommen. Entsprechend stark sank die Sparquote (- 4 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um

1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 % – davor +10,4 %). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 % bzw. +64,8 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 %. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 %.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 übertroffen (45,3 Mio.). Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbegingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand. Ukrainer, die bereits zu Kriegsbeginn in Deutschland lebten, hatten zu 81 % einen Berufsabschluss bzw. Abitur. 47 % konnten einen Hochschulabschluss vorweisen.

Ein Beschäftigungsaufbau fand fast hauptsächlich im Dienstleistungsbereich statt. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen Information und Kommunikation (+ 4,9 %). Die Zahl der geringfügig Beschäftigten stieg wieder leicht, blieb aber deutlich unter dem Niveau von 2019. Dagegen ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit weiter deutlich rückläufig (ca. 1.123 Mio. Anfang und 186.000 Ende 2022). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2022 in einem weiterhin schwierigen Umfeld gut behauptet. Für 2023 rechnet das Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) mit rund 45,8 Mio. Erwerbstätigen.

2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 % (davor 5,7). Der Ausblick auf 2023 ist positiv. Es wird bundesweit mit ca. 2,15 Mio. Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet.

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio.

7.2 Wirtschaftsbericht

A.
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Zuletzt hatte die Einwohnerentwicklung bei 83,2 Millionen stagniert. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. 2021 lebten in Deutschland ca. 22,3 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (27,2 % der Gesamtbevölkerung – davor 26,7 %). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

Der demografische Wandel ist nicht abgeschafft. Dies ist das Ergebnis der nunmehr schon 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021).

Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell zu Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9 % (auf knapp 41 Mio.). Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte, die zusammen drei Viertel aller Haushalte ausmachen.

Nachhaltigkeit

Als Wohnungsunternehmen setzen wir uns aktiv für nachhaltige Praktiken ein und streben danach, ressourcenschonende Lösungen in all unseren Projekten zu implementieren!

Service

Unser Ziel ist es, ein positives und komfortables Wohnumfeld zu schaffen und sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der Mieter erfüllt werden.

Energie

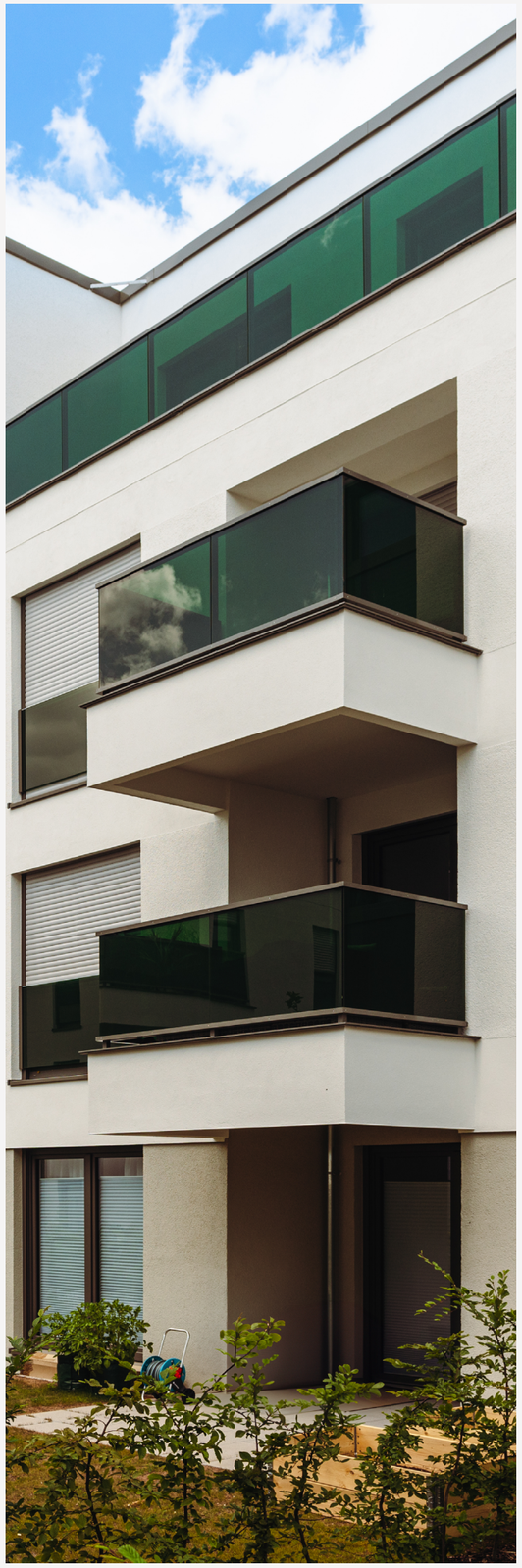
Unsere Maßnahmen zielen darauf ab, den Energieverbrauch zu minimieren und gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu maximieren.

Projekte

Als Wohnungsunternehmen orientieren wir uns an einem modernen Standard für Sanierungs- und Neubauprojekte, um zeitgemäße und qualitativ hochwertige Gebäude zu schaffen.

Instandhaltung

Durch den Einsatz von Tochterunternehmen für Dienstleistungen der Instandhaltung stärken wir unsere Kapazitäten, um den Mietern einen umfassenden Service anzubieten.



B.
Rahmenbedingungen für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 % (zuvor 10,7 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 %, das Baugewerbe 6 % und auf Informations-/ Kommunikationsdienstleistungen 4,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 % (davor 2,8 %). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 im Vorjahr).

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. + 13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+ 12,8 %). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 bzw. 190,4). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils – 2,2 %). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 % und der Wirtschaftsbau um 15 % zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (- 1% bzw. -2,3%).

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt 2022 mit einem Minus von 2,1 % ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 mit einem Bauvolumen von rund 562,11 Mrd. Euro gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+ 4,2 bzw. 5,1 %). Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (1,9 %). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76 %) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen.

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

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 (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen).

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise,

die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings nicht im Bereich des dringend benötigen bezahlbaren Wohnens.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage. Gleichwohl sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037 – ein Minus von 5,7 %). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810).

2022 entfielen auf neu zu errichtende Wohngebäude 276.474 Einheiten (- 5,8 % zum Vorjahreszeitraum). Am stärksten sank die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (-15,9 % bzw. -10,1 %). Leicht zulegen konnte dagegen noch der Mehrfamilienhausbau (+ 2.094 bzw. 1,2 % auf 171.911 Einheiten).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland nach wie vor weit entfernt.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2021) um rund 280.000 auf 43,1 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,10 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2011 ist der Wohnungsbestand um 2,5 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter gestiegen – auf 92,1 m². Durchschnittlich kommen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner (davor 1,94). Gleichwohl leben 10,5 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Tatsächlich realisiert wurden laut Destatis in 2021 293.393 Wohnungen (davor 306.376). Eine Zahl deutlich jenseits der 300.000 hatte es zuletzt 2001 gegeben (326.187). Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel weiter verfehlt werden. 2021 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 21.468 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor 25.565).

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenem bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2021) warteten 882.142 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 816.583). Das ist der 13. Anstieg in Folge. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2022 rechnet die Branche mit ca. 915.000 Beschäftigten.

Ein Auszug unserer Bestands-immobilien

Straße der Heimkehrer 25
Heppenheim

Hügelstrasse 56-58
Lorsch

Von-Kleist-Straße 9-11-13
Heppenheim

C.
Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasste am 31.12.2022 2.080 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit (der Firmensitz).

Im Berichtsjahr gab es den Zugang von 14 Wohneinheiten und 12 Garagen. In der Straße der Heimkehrer 25 in Heppenheim wurde der Umbau des Versammlungsraumes in zwei Wohnungen abgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Ankauf der Liegenschaft Gymnasiumstraße 2-6 in 64646 Heppenheim mit 12 Wohnungen und 12 Garagen vollzogen. Die Häuser in der Gymnasiumstraße wurden durch den Voreigentümer, die Stadt Heppenheim, leer an die Wohnbau Bergstrasse übergeben. Einzelne Garagen auf dem Gelände sind aktuell noch vermietet. Die Wohnbau Bergstrasse hatte im Rahmen eines Bieterwettbewerbs den Zuschlag für den Kauf und die Entwicklung des Geländes erhalten. Es ist geplant sämtliche Gebäude niederzulegen und bis zu 54 Wohneinheiten neu zu errichten.

Die Genossenschaft investiert laufend in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands. Im Jahr 2022 wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneut mit Eigenkapital der Genossenschaft finanziert. Weiterhin wurden - soweit möglich - bei Maßnahmen zur energetischen Verbesserung Fördermittel in Anspruch genommen. Insgesamt investierte die Wohnbau Bergstrasse 5.633.992,09 € bzw. 40,84 € je m2 Wohnfläche.

Von besonderem Umfang waren in diesem Jahr die energetische Modernisierung der Hügelstraße 56+58 in Lorsch, die Leitungsstrangsanierung und die Heizkesselerneuerung in der der Straße der Heimkehrer 25 in Heppenheim. Die Erneuerung von Hauszuwegungen wurde im Rahmen der Verkehrssicherung auch in diesem Jahr fortgesetzt. Die Dachsanierung in der Straße der Heimkehrer 25 in Heppenheim wurde in das Jahr 2023 verschoben.

Im Kernkompetenzbereich der WOHNBAU BERGSTRASSE eG, der Wohnungs- und Mietenverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2022 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 111 Neueinzüge. Leerstände beschränkten sich im Wesentlichen auf bewussten Verzicht der Wiedervermietung aufgrund von Neuplanungen, Sanierungen und Modernisierungen. Die leerstandbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2022 betrugen insgesamt 182 T € (Vorjahr: 143 T€).

Die durchschnittliche Kaltmiete bezogen auf den Gesamtbestand der WOHNBAU BERGSTRASSE eG lag 2022 bei 5,22 €/m2.

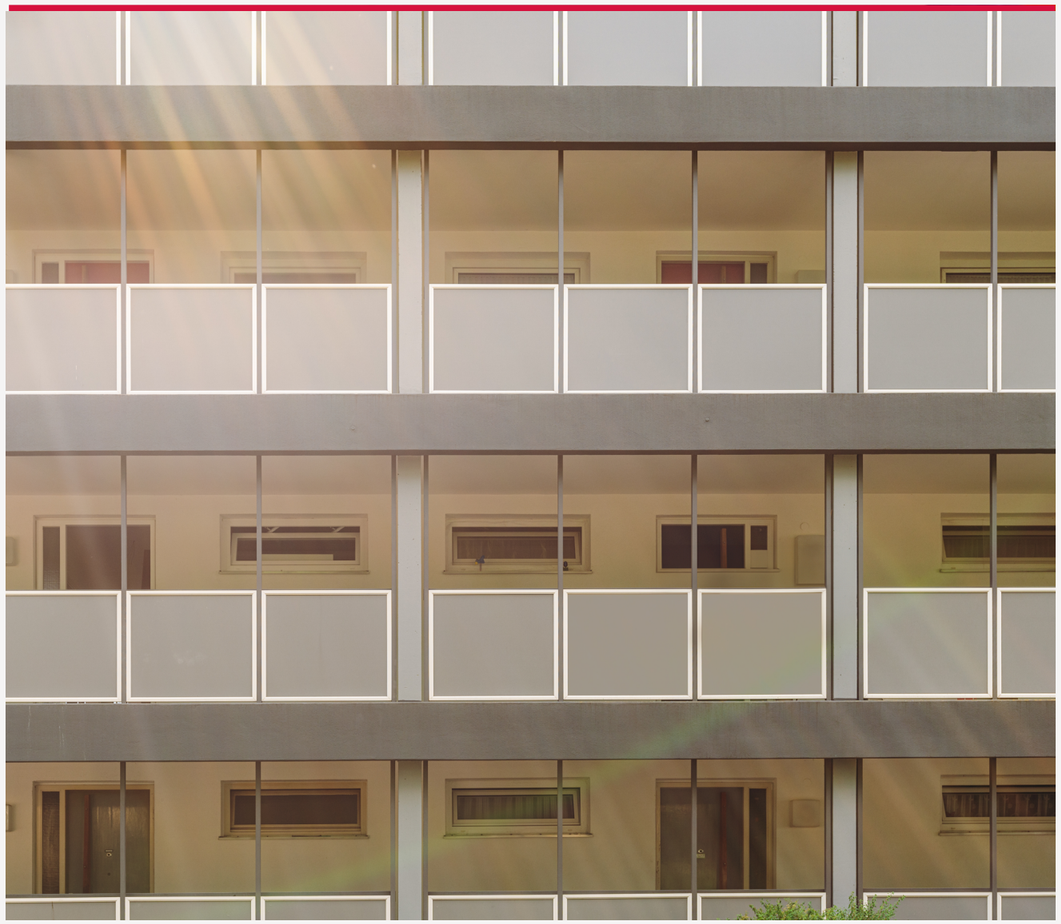
Rückstände aus Nutzungsgebühren konnten wir durch ein konsequent umgesetztes Forderungsmanagement im Jahr 2022 weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau halten. Im Verhältnis zum Vorjahr blieben unsere offenen Forderungen stabil. Leider kamen wir in einzelnen Fällen nicht umhin, Dauernutzungsverhältnisse fristlos zu kündigen.

Neben den Herausforderungen unseres Kerngeschäfts haben wir uns im Jahr 2022 der Herausforderung der Umstellung unseres ERP-Systems gestellt. Die Schulungsmaßnahmen hierzu begannen Mitte 2022 und gingen in einen Probebetrieb im vierten Quartal des Jahres über. Der Echtbetrieb erfolgt seit dem 01.01.2023. Ziel ist die Automatisierung und Digitalisierung von Standardprozessen sowie die Unterstützung des mobilen Arbeitens. Hierzu haben wir uns für eines der führenden ERP-Systeme für Wohnungsunternehmen unserer Größe entschieden.

7.3 Lage

A.
Ertrags, Finanz- und Vermögenslage

Zusammenfassend können wir feststellen, dass das Geschäftsjahr 2022 ähnlich wie die Vorjahre sehr erfolgreich verlief. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei 1.391.940,88 €. Die Eigenkapitalquote betrug rund 45 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Berichtsjahr um 714.332,67 € erhöht. Gegenüber Handwerkern, Versorgungsunternehmen, Mitgliedern, Steuer- und Sozialversicherungsträgern sowie anderen Lieferanten bestanden zum Jahresende stichtagsbedingt Verbindlichkeiten in Höhe von 1.317.271,43 €
(Vorjahr: 1.301.507,34 €).



B.
Prognose- und Nachtragsbericht

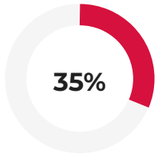
Für das laufende Geschäftsjahr werden uns die energetischen Modernisierungen in der Von-Kleist-Straße 9 - 13 und der Marienbader Straße 13 + 15 in Heppenheim beschäftigen. Ferner soll die für das Vorjahr geplante Dachsanierung in der Straße der Heimkehrer 25 in Heppenheim erfolgen und die Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes Kleine Bach 9 in Heppenheim saniert werden. Weiterhin investieren wir in die Modernisierung von Wohnungen, Heizkesselanlagen und die Erneuerung von Außenanlagen im Rahmen der Verkehrssicherung.

An den geplanten Neubauten in der Elbestraße 7 - 11 in Bensheim und der Gymnasiumstraße 2 - 6 in Heppenheim halten wir trotz der sich weiterhin negativ entwickelnden Kostensituation für Bauleistungen fest und treiben die entsprechenden Planungen voran. Ein Zeitpunkt für den jeweiligen Baubeginn wurde aufgrund der unsicheren Kostensituation noch nicht festgelegt. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %). Allein zwischen August und November 2022 lag der Preisanstieg bei 2,5 %. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten zu verzeichnen (+ 20,3 %). Auch die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten legten weiter zu (+ 5,1 %), Maurerarbeiten (+ 13,6 %), Betonarbeiten (+17,6 %) und Erdarbeiten (+15,7 %).

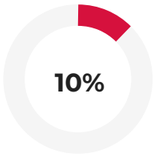
Ausbauarbeiten verteuerten sich um 17,8 % (davor 13,5 %), der Trockenbau um 16,5 %, Metallarbeiten um 19,1 % (davor 17,3 %), Estricharbeiten um 18 % (davor 15,6 %). Tischlerarbeiten kosteten 19,5 % (davor 14,6 %) mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 19,5 % (davor 14,5 %) mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 18,4 % (davor 16,4 %), Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 19 % (davor 13,5 %), Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 30,6 % (davor 16,7 %), Wärmedämm-Verbundsysteme um 16,5 % (davor 12,6 %) und Verglasungsarbeiten um 23,5 % (davor 14,1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 16,8 % (davor 14,2 %) zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/ Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Bensheim



Heppenheim



Lorsch

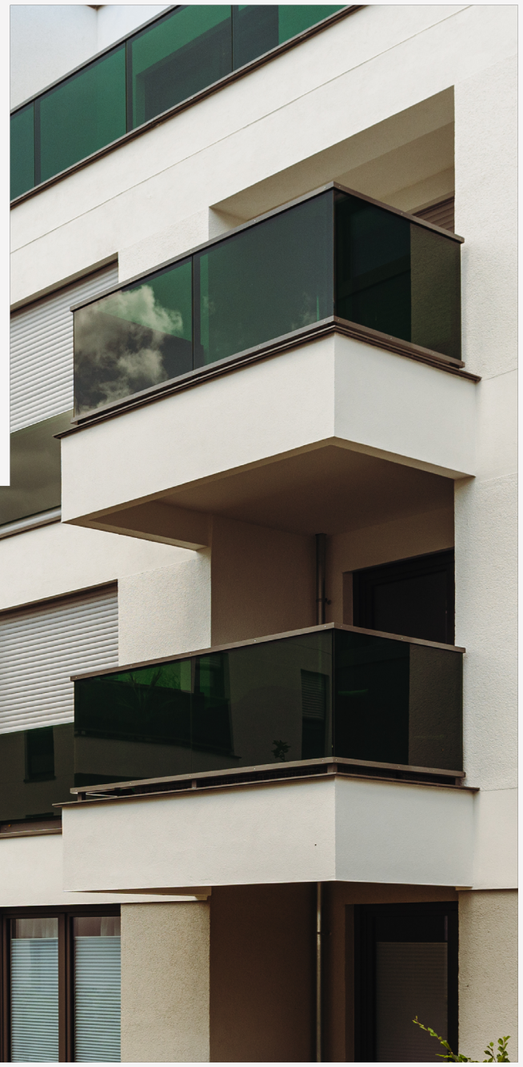
Die WOHNBAU BERGSTRASSE EG ist seit über 75 Jahren im Bau und der Verwaltung von Wohnimmobilien an der hessischen Bergstraße tätig:
Insgesamt befinden sich 2.080 Wohnungen in unserem Besitz, die sich auf eine Gesamtwohnfläche von 138.843 m² erstrecken.

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

- Bensheim: 1.135 (75.313,51 m²)
- Heppenheim: 751 (49.637,93 m²)
- Lorsch: 194 (13.892,41 m²)

Am Erbachwiesenweg 1-3
Heppenheim

Wormser Straße 48 + 48a
Bensheim



nachhaltiges Wohnen für nachhaltige Zufriedenheit

Die im letzten Jahr bereits spürbaren Zinssteigerungen für Baudarlehen nach mehreren Leitzinserhöhungen im Laufe des Jahres 2022 durch die EZB setzen sich im Jahr 2023 fort. Die Zinsen sind seit dem Anfang des Jahres 2022 von um 1 % auf fast 4 % zum aktuellen Zeitpunkt gestiegen. Analysten gehen davon aus, dass der anhaltende Kampf der EZB gegen die Inflation Baudarlehen weiter verteuern wird.

Auch das Handeln der Regierung trägt nicht zur Entspannung der Lage auf dem Bausektor und dem Wohnungsmarkt bei. Energiepolitische Entscheidungen haben dazu geführt, dass die Preise für Endverbraucher stark gestiegen sind. Aktuell bemerken wir einen leichten Rückgang der Energiekosten, die jedoch bekanntermaßen weiterhin über dem vor dem Beginn des Ukrainekrieges bekannten Niveau liegen. Neuste Entscheidungen, wie zum Beispiel die Pflicht zum Einsatz von mindestens 65 % erneuerbarer Energien nach einem Heizungsaustausch, lassen keine Entspannung bei der energetischen Versorgung der Gebäude und den diesbezüglichen Baupreisen zu.

Auf Landes- und Bundesebene stehen wichtige Signale zu kommenden Förderstrategien und -instrumenten aus. Bis diese abschließend veröffentlicht werden, werden sich wichtige Neubauvorhaben verzögern, da auf Basis der vorhandenen Förderangebote wirtschaftlich tragfähige Projekte kaum möglich sind.

Noch stärker als in den Vorjahren müssen wir neben dem Neubau die Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsobjekte im Blick haben. Sanierungsvorschriften und der CO2-Preis sind nur Beispiele für neue Kostentreiber, die uns zu neuvermietungsbedingten und moderaten Anpassungen in laufenden Dauernutzungsverhältnissen zwingen. In Abstimmung mit den Vertreterinnen und Vertretern sowie dem Aufsichtsrat wurde hierzu in der Vertreterversammlung am 03.11.2022 das gemeinsame Vorgehen abgestimmt, welches derzeit umgesetzt wird.

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

7.4 Chancen- und Risikobericht

Die Entwicklung der Genossenschaft wird vom Vorstand positiv eingeschätzt. Die Wohnbau Bergstrasse verfügt über einem preiswerten und zu großen Teilen sanierten und modernisierten Wohnungsbestand. Moderater Neubau ergänzt durch die umfassenden Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen werden zukünftig unser Handeln bestimmen. Weiterhin werden Ausbaumöglichkeiten und Verdichtungen innerhalb des genossenschaftlichen Bestandes geprüft. 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.

Die Wohnflächen unserer Wohnungen sind im Verhältnis zur Zimmeranzahl relativ klein, so dass die Gesamtmietbelastung auch für Geringverdiener leistbar ist. Weitere Chancen sehen wir auf Grund des voraussichtlichen Bevölkerungswachstums sowie der guten Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Die Genossenschaft hat ein Risikomanagement eingerichtet. Wir sind durch die regelmäßige Anwendung dieses Risikomanagements sowie dessen Aktualisierung und Anpassung jederzeit in der Lage, mögliche Risiken zu erkennen. Die Entwicklung der Genossenschaft wird dadurch permanent analysiert, um negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen und kurzfristig entsprechende Maßnahmen einleiten zu können. Die Abbildung etwaiger Marktchancen erfolgt über separate Investitionsrechnungen und Szenarien innerhalb der gesamten Unternehmensplanung.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

- Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne, die unter Veränderungen von Prämissen aktualisiert werden
- quartalsweise Berichterstattung an den Aufsichtsrat
- differenzierte Budgetpläne für Instandhaltung/ Instandsetzung, Modernisierung und andere Baumaßnahmen
- regelmäßige Analyse der Leerstands- und Fluktuationskennzahlen
- Dokumentation der sicherheitstechnischen Überprüfung der Aufzüge sowie aller technischen Anlagen und die Begehung der Wohnanlagen
- jährliche Abstimmung zur Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit unserer Versicherungspolicen mit unserem Versicherungsmakler
- IT-Risiken, die Genossenschaft nutzt die wohnungswirtschaftliche Immotion und unterhält darüber hinaus externe Betriebs- und Wartungsverträge. Es ist ein wirksames Überwachungssystem im Einsatz, durch das den Risiken von Systemangriffen und möglichen Datenverlusten entgegengewirkt wird
- Datenschutzmanagementsystem
- Beobachtung des Baukostenrisikos

Als relevante Risiken wurden identifiziert:

Starke Steigerungen bei den Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen

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

Deutlicher Anstieg des Zinsniveaus

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

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen begegnet die Genossenschaft mit einem durchsetzungsfähigen Mietinkasso.

Ausfall des IT-Systems

Die Gefahr des Ausfalls unseres IT–Systems sowie unerlaubte interne oder externe Zugriffe, welche zu erheblichen Störungen der Unternehmensabläufe führen können, stellen ein weiteres Risiko dar. Diesem Risiko wird mit Betriebs- und Wartungsverträgen, die mit externen IT-Dienstleistern abgeschlossen wurden, entgegengewirkt. Die Mitarbeiter werden regelmäßig im Umgang mit der IT geschult.

Energiekrise/starke Preissteigerungen beiden Heiz- und Energiekosten

Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht aufgetreten. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 auch deutlich. zurückgegangen.

Den Mietern wurde die Möglichkeit geboten, die Betriebskostenvorauszahlungen freiwillig zu erhöhen, da bestehende Verträge (Strom und Gas) mit den Versorgern der Genossenschaft ausgelaufen sind. Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen. Ein spezifischer Liquiditätspuffer wurde bereits vorausschauend eingerichtet.

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 Vermietungsmärken 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 25.05.2023

Der Vorstand der WOHNBAU BERGSTRASSE EG

Cranz **Martin** **Horn**

Aktivseite

	€	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	29.630,00	29.630,00	8.472,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.597.016,98		62.500.443,27
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	439.776,72		448.890,72
Grundstücke ohne Bauten	1.174.534,86		1.174.534,86
Technische Anlagen und Maschinen	19.710,00		21.412,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	348.241,55		98.373,87
Anlagen im Bau	19.656,42		9.874,62
Bauvorbereitungskosten	5.116.792,02		541.912,02
Sachanlagenvermögen insgesamt		**69.715.728,55**	**64.795.441,36**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.814.551,49		3.814.551,49
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.600.000,00		2.242.601,39
Sonstige Ausleihungen	32.650,00		14.350,00
Andere Finanzanlagen	0,00		1.000,00
Finanzanlagen insgesamt		**5.447.201,49**	**6.072.502,88**
		75.192.560,04	**70.876.416,24**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.048.393,27		3.831.136,58
Andere Vorräte	339.452,00		181.448,31
		4.387.845,27	**4.012.584,89**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	98.417,01		88.484,62
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,60		2.156,57
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.012.233,26		739.642,92
Sonstige Vermögensgegenstände	825.517,43		425.402,13
		1.936.222,30	**1.255.686,24**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**4.123.270,47**	**7.170.117,16**
		10.447.338,04	**12.438.388,29**
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		17.049,00	17.996,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.831,75	0,00
Bilanzsumme		**85.662.778,83**	**83.332.800,53**

Passivseite

	€	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	187.373,80		191.891,98
der verbleibenden Mitglieder	7.077.164,49		6.721.848,86
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.686,95		138.026,63
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.579.935,51 (€ 1.974.976,56)		**7.272.225,24**	**7.051.767,47**
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 139.194,09 (€ 90.576,70)	3.949.454,16		3.810.260,07
Bauerneuerungsrücklagen	4.681.899,76		4.681.899,76
Andere Ergebnisrücklagen	21.767.701,54		21.467.614,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 300.086,93 (€ 330.277,91)		**30.399.055,46**	**29.959.774,44**
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.391.940,88		905.766,99
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	439.281,02		420.854,61
		952.659,86	484.912,38
Eigenkapital insgesamt		**38.623.940,56**	**37.496.454,29**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.397.485,00		3.239.880,00
Sonstige Rückstellungen	430.628,32		265.673,00
		3.828.113,32	**3.505.553,00**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	35.748.974,74		35.007.166,75
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	1.726.160,91		1.753.636,23
Erhaltene Anzahlungen	4.197.371,98		4.060.163,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.929,31		151.319,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber verbundenen Unternehmen: € 333.680,52 (€ 344.016,68)	987.565,74		1.008.109,41
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 78.451,48 (€ 85.937,56); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 40,00 (€ 194,70)	330.278,39		293.397,93
		43.136.281,07	42.273.793,19
Rechnungsabgrenzungsposten		74.443,88	57.000,05
Bilanzsumme		**85.662.778,83**	**83.332.800,53**

Gewinn- & Verlustrechnung

		2022	2021
Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.717.903,63		12.461.155,60
b) aus Betreuungstätigkeiten	142.585,63		187.097,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	362.296,45		333.855,89
		13.222.785,71	**12.982.108,70**
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		217.256,69	241.259,57
Sonstige betriebliche Erträge		731.275,95	104.941,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.514.420,08		7.788.688,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		12.237,85
		7.514.420,08	7.800.926,15
Rohergebnis		**6.656.898,27**	**5.527.384,11**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.197.853,71		1.515.426,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	615.655,71		439.106,80
(davon für Altersversorgung € 280.425,52; i. Vj. € 212.305,81)		2.813.509,42	1.954.532,86
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.316.745,87	1.480.034,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		915.055,46	709.655,30
Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 500.000,00; i. Vj. € 230.000,00)		500.000,00	230.000,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 75.532,32; i. Vj. € 60.860,43)		75.532,32	60.860,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.027,00	2.405,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		482.596,56	495.671,42
Ergebnis nach Steuern		1.707.550,28	1.180.755,61
Sonstige Steuern		315.609,40	274.988,62
Jahresüberschuss		**1.391.940,88**	**905.766,99**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		439.281,02	420.854,61
Bilanzgewinn		**952.659,86**	**484.912,38**

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 2022 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.

Bilanzgewinn 2022

952.659,86 €

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.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Historische Anschaffungs und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte	
	Anschaffungs- / Herstellungskosten (kumuliert) 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres (ursp. Werte)	Umbuchungen (+ / -)	Endbestand 31.12.2022	Anfangsbestand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Endbestand 31.12.2022	Anfangswert 31.12.2021	Endwert 31.12.2022
	€	€	€			€	€	€			€	€
Immaterielle Vermögens-Gegenstäne												
Entgeltlich erworbene Software	115.984,58	24.803,28	0,00	0,00	140.787,86	107.512,58	3.645,28	0,00	0,00	111.157,86	8.472,00	29.630,00
Summe	**115.984,58**	**24.803,28**	**0,00**	**0,00**	**140.787,86**	**107.512,58**	**3.645,28**	**0,00**	**0,00**	**111.157,86**	**8.472,00**	**29.630,00**
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	101.689.539,67	1.342.499,85	0,00	0,00	103.032.039,52	39.189.096,40	1.245.926,14	0,00	0,00	40.435.022,54	62.500.443,27	62.597.016,98
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	1.490.527,78	0,00	0,00	0,00	1.490.527,78	1.041.637,06	9.114,00	0,00	0,00	1.050.751,06	448.890,72	439.776,72
Grundstücke ohne Bauten	1.174.534,86	0,00	0,00	0,00	1.174.534,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.174.534,86	1.174.534,86
Technische Anlagen und Maschinen	37.525,04	0,00	0,00	0,00	37.525,04	16.113,04	1.702,00	0,00	0,00	17.815,04	21.412,00	19.710,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	742.936,59	306.226,13	6.983,95	0,00	1.042.178,77	644.562,72	56.358,45	6.983,95	0,00	693.937,22	98.373,87	348.241,55
Anlagen im Bau	9.874,62	9.781,80	0,00	0,00	19.656,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.874,62	19.656,42
Bauvorberei-tungskosten	541.912,02	4.574.880,00	0,00	0,00	5.116.792,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	541.912,02	5.116.792,02
Summe	**105.686.850,58**	**6.233.387,78**	**6.983,95**	**0,00**	**111.913.254,41**	**40.891.409,22**	**1.313.100,59**	**6.983,95**	**0,00**	**42.197.525,86**	**64.795.441,36**	**69.715.728,55**
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unter-nehmen	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	2.242.601,39	0,00	642.601,39	0,00	1.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.242.601,39	1.600.000,00
Sonstige Ausleihungen	14.350,00	26.100,00	7.800,00	0,00	32.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.350,00	32.650,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00
Summe	**6.072.502,88**	**26.100,00**	**651.401,39**	**0,00**	**5.447.201,49**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6.072.502,88**	**5.447.201,49**
Anlagevermögen insgesamt	**111.875.338,04**	**6.284.291,06**	**658.385,34**	**0,00**	**117.501.243,76**	**40.998.921,80**	**1.316.745,87**	**6.983,95**	**0,00**	**42.308.683,72**	**70.876.416,24**	**75.192.560,04**

B.
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 1,80 % 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.

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 31.12.2022 € 3.630.970,56 und das Jahresergebnis 2022 € 500.464,57.
Ferner besteht eine 100%ige Beteiligung an der WB Service GmbH i.L., Bensheim.
Das Gezeichnete Kapital beträgt € 100.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2021 € 399.349,11 und das Jahresergebnis 2021 € - 178.383,14. Die Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 01.01.2023 aufgelöst. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 06.01.2023.
Des Weiteren besteht eine 100%ige Beteiligung an der WBIT Wohnbau Bergstrasse IT GmbH i.L., Bensheim. Das Gezeichnete Kapital beträgt € 25.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2021 € 31.236,41 und das Jahresergebnis 2021 € 4.663,82. Die Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 01.01.2023 aufgelöst. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 18.01.2023.
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 31.12.2021 € 176.939,66 und das Jahresergebnis 2021 € 73.991,95.
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 31.12.2022 € 4.636.501,71 und das Jahresergebnis 2022 € 678.895,99.
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 31.12.2021 T€ 47,7 und das Jahresergebnis 2021 T€ 2,1.
- DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 3.600, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2021 T€ 4.534,1 und das Jahresergebnis 2021 T€ 709,5.
- EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2021 T€ 458,2 und das Jahresergebnis 2021 T€ 232,2.
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 31.12.2021 T€ 63,1 und das Jahresergebnis 2021 T€ 25,8.

3.

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

4.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5.

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

Forderungen	**Bilanzausweis**	**über 1 Jahr**
aus Vermietung	€ 98.417,01 (88.484,62)	€ 1.127,00 (988,00)

6.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personal (127,0 T€), Rückstellungen für Hausbewirtschaftung (190,0 T€), unterlassene Instandhaltung (60,5 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (50,0 T€).

7.

Entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften unterliegt im Geschäftsjahr 2022 der sich aus der Anpassung des Durchschnittsbildungszeitraumes von ursprünglich 10 Jahren (Zinssatz per 31.12.2022: 1,80 %) zur Feststellung des maßgebliche

Abzinsungssatzes von 1,46 % auf der Basis von 7 Jahren ergebende Differenzbetrag von € 237.861,00 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 2022 der Fall.

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt € 567.859,00, die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€ 3.965.344,00) 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	**2022**	35.748.974,74	1.185.204,12	34.563.770,62	30.043.544,05	35.748.974,74	GPR
	2021	35.007.166,75	1.198.715,07	33.808.451,68	29.310.063,88	35.007.166,75	GPR
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	**2022**	1.726.160,91	27.184,21	1.698.976,70	1.589.146,46	1.726.160,91	GPR
	2021	1.753.636,23	27.475,32	1.726.160,91	1.644.279,68	1.753.636,23	GPR
Erhaltene Anzahlungen	**2022**	4.197.371,98	4.197.371,98	0,00	0,00	0,00	
	2021	4.060.163,43	4.060.163,43	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**2022**	145.929,31	145.929,31	0,00	0,00	0,00	
	2021	151.319,44	151.319,44	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**2022**	987.565,74	987.565,74	0,00	0,00	0,00	
	2021	1.008.109,41	1.008.109,41	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	**2022**	330.278,39	330.278,39	0,00	0,00	0,00	
	2021	293.397,93	293.397,93	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**2022**	**43.136.281,07**	**6.873.533,75**	**36.262.747,32**	**31.632.690,51**	**37.475.135,65**	**GPR**
	2021	42.273.793,19	6.739.180,60	35.534.612,59	30.954.343,56	36.760.802,98	GPR

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€ 69,3
(Vj. T€ 79,3) aus der Änderung der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB enthalten.

Die periodenfremden Erträge in den sonstigen betrieblichen Erträgen betragen T€ 241,9 (Vj. T€ 31,9).

D.
Sonstige Angaben

1. Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigte
19

Teilzeitbeschäftigte
4,25

Auszubildende
1,5

Nebenberufliche Mitarbeiter: **26**

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	Zugang 2022
2.863	**134**
Abgang 2022	**Ende 2022**
143	**2.854**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder habensich im Geschäftsjahr um **€ 220.457,77** erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf **€ 856.200,00.** Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um **€ 2.700,00.**

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von **€ 1.579.935,51** sind im Wesentlichen in Folge der umfassenden Satzungsänderungen entstanden.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Franz-Mehring-Platz 1
10243 Berlin

4. Mitglieder des Vorstandes:

Christoph Cranz
Vorsitzender

Ralf Martin

Claus Horn

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Regina Hobert-Rivera, Vorsitzende
(ab 08.09.2022)

Dr. Matthias Hensel, stv. Vorsitzender

Gernot Jakobi
(ab 30.06.2022)

Bernd Hoffmann

Joachim Ehinger

Wolfgang Bernschneider
(bis 30.06.2022)

6.

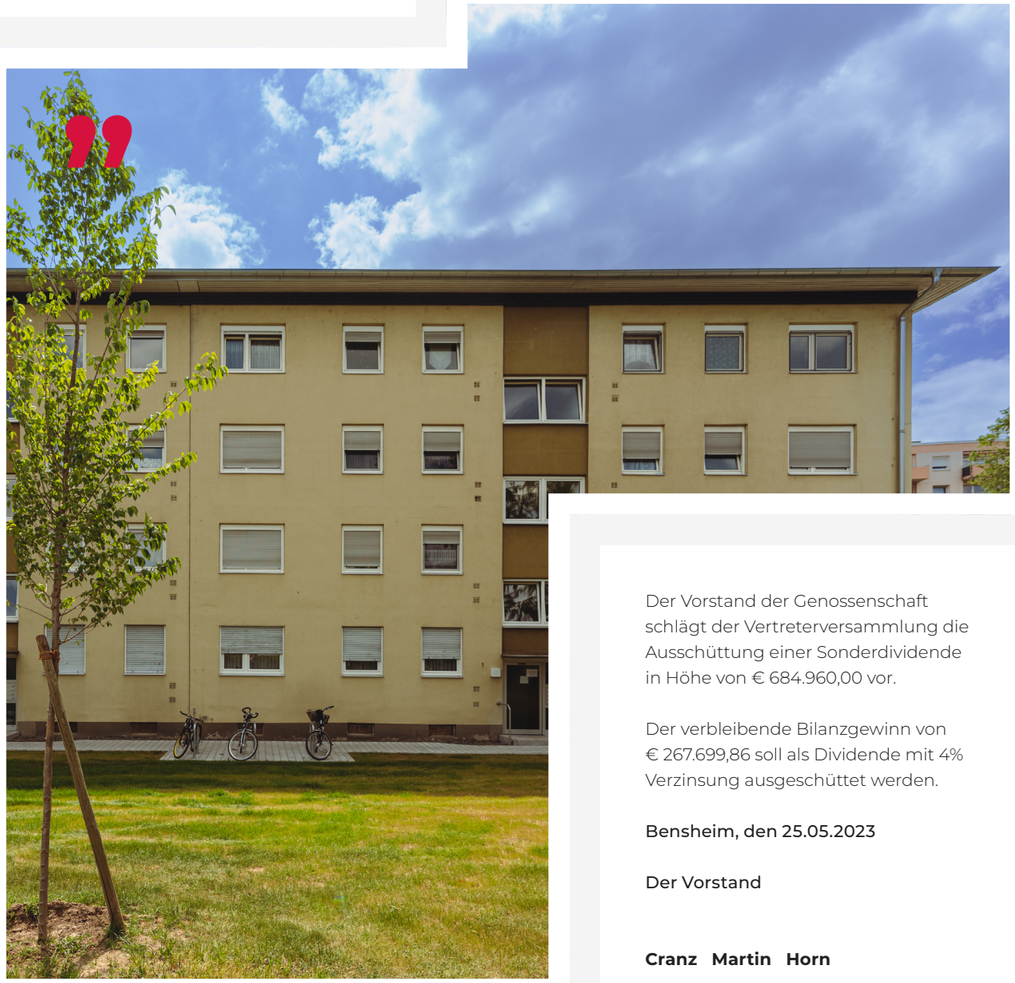
Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates.

7.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus begonnenen Investitionsvorhaben betragen € 907.200.

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 die Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von € 684.960,00 vor.

Der verbleibende Bilanzgewinn von € 267.699,86 soll als Dividende mit 4% Verzinsung ausgeschüttet werden.

Bensheim, den 25.05.2023

Der Vorstand

Cranz Martin Horn

Geschäftsbericht
2022

”

Neuen Wohnraum schaffen und diesen langfristig und nachhaltig bewirtschaften.

WOHNBAU
BERGSTRASSE eG

Geschäftsbericht
2022

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