



WOHNBAU
BERGSTRASSE eG



Geschäftsbericht

2023

Wohnungsbaugenossenschaft
seit 1947



Hier sind
wir zu Hause

Geschäftsbericht
2023

”

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

Geschäftsbericht 2023



Wir sind Wohnbau Bergstrasse

Den Geschäftsbericht 2023 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 | 11 |
| Geschäftsmodell und Struktur | 12 |
| Wirtschaftsbericht | 14 |
| Chancen- und Risikobericht | 34 |
| Jahresabschluss zum 31.12.2023 | 42 |
| Impressum | 60 |





Gründung

23.10.1947



Rechtsform

**Eingetragene
Genossenschaft**

Mitglieder

2.897



Anteilshöhe

300€



Geschäftsanteile

29.328

Anzahl der Wohnungen

2.105



Genossenschaftsregister: **AG Darmstadt**

Registernummer: **20103**



Garagen

311

Gewerbe-
einheiten

1

KFZ-
Stellplätze

1.305



Wohnfläche in Quadratmetern

140.582 

Bilanzsumme

89.328.111,65 €

Geschäftsguthaben

7.888.592,95 €

Eigenkapital

38.859.313,93 €

Vorstandsmitglieder

3 

Angestellte

71 

Auszubildende

3 

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten

9.273.687,37 €

Ø Kaltmiete pro m²

5,43 €

Instandhaltungsaufwand

6.969.552,89 €

pro m² Wohnfläche

49,58 €

Jahre im Bestand

77 



Verbundene Unternehmen

9



Bericht des Aufsichtsrates

Ziel ist es, mit dem Blick in die Zukunft langfristig richtige Entscheidungen zu treffen.

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

In den Sitzungen wurde auch der Prüfungsbericht des Jahresabschlusses 2022 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Der im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 erstellte Prüfungsbericht hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2023 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. Er dankt zudem den Mitgliedern für das in dem abgelaufenen Jahr 2023 sowie das im laufenden Jahr 2024 gezeigte Vertrauen herzlich.

Bensheim, im Mai 2024

Regina Hobert-Rivera
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat:

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





Vorstand 2023



Christoph Craz
Vorstandsvorsitzender



Ralf Martin
Stv. Vorstandsvorsitzender



Claus Horn
Finanzvorstand



Vermögensstruktur

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | € | % | € | % |
| Anlagevermögen | 75.364.656,39 | 84,37 | 75.192.560,04 | 87,77 |
| Umlaufvermögen | 13.946.800,08 | 15,61 | 10.447.338,04 | 12,20 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 16.655,18 | 0,02 | 22.880,75 | 0,03 |
| Gesamtvermögen | 89.328.111,65 | 100,00 | 85.662.778,83 | 100,00 |
| Fremdmittel | 46.768.839,40 | | 46.963.821,69 | |
| Reinvermögen am Jahresende | 42.559.272,25 | | 38.698.957,14 | |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 38.698.957,14 | | 37.547.017,79 | |
| Vermögenszuwachs | 3.860.315,11 | 9,98 | 1.151.939,35 | 3,07 |

Kapitalstruktur

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|----------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | € | % | € | % |
| Geschäftsguthaben | 7.888.592,95 | 8,83 | 7.272.225,24 | 8,48 |
| Ergebnisrücklagen | 30.456.222,01 | 34,09 | 30.399.055,46 | 35,49 |
| Bilanzgewinn | 514.498,97 | 0,58 | 952.659,86 | 1,11 |
| Eigenkapital | 38.859.313,93 | 43,50 | 38.623.940,56 | 45,08 |
| Rückstellungen | 3.699.958,32 | 4,14 | 3.828.113,32 | 4,47 |
| Verbindlichkeiten | 45.445.146,28 | 50,87 | 43.136.281,07 | 50,36 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1.323.693,12 | 1,49 | 74.443,88 | 0,09 |
| Gesamtkapital | 89.328.111,65 | 100,00 | 85.662.778,83 | 100,00 |

Vermögenslage

Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von **€ 514.498,97** ab.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um **€ 3.665.332,82** erhöht.

Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um **€ 3.860.315,11**.

Gemessen am Gesamtkapital sinkt das Eigenkapital von **45,08%** auf **43,50%**.

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.



”

**Gemeinsam
durch starken
Zusammen-
halt langfristig
profitieren.**



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.

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



Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung

Bereitstellen von Energie

Technische Dienstleistungen

7.2 Wirtschaftsbericht

A.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisen-geprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur.

Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt corona-bedingt 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2 % zum Vorquartal. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private

Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (-1,7 %). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen und Ausgleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Der Staat verringerte sein Defizit auf 2 % (nach 2,5/3,6/4,3 % in den Vorjahren).

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige (-2,0 %). Ein Grund war die Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das verarbeitende Gewerbe (steht für ca. 85 % des produzierenden Gewerbes), war 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Positive Impulse kamen vorrangig noch aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dazu trug ein Anstieg gewerb-

licher Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich gestützt wurde.

Erwartbar sanken die Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut. 2022 war die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen hohen Energiepreisen geschuldet bereits rückläufig. Die preisbereinigte Wertschöpfung im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sank dagegen (-1,0 %), vor allem inflationsbedingten Konsumrückgängen im Groß-/Einzelhandel geschuldet. Stützend wirkten dagegen der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich. Stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (-6,2 %).

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Bau-



gewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

In vielen Dienstleistungsbereichen stieg die Wertschöpfung erneut. Gleichwohl fiel der Anstieg insgesamt schwächer aus als in den beiden Vorjahren. Preisbereinigt den stärksten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation (+ 2,6 %). Der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs um 1,0 %. Unternehmensdienstleistungen legten leicht um 0,3 % zu.

In Ausrüstungen (vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) wurde preisbereinigt mehr investiert (+3,0 %). Bauinvestitionen sanken preisbereinigt um 2,1 %. Insbesondere der eingebrochene Wohnungsbau bremste. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was von besser nachgefragten energetischen Sanierungen profitierte.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 %. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3 % zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage.

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Nur ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2022, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert.

In einem Summary der Agentur

Bloomberg ziehen 43 Prognostiker das Fazit: Das verlorene Jahr 2023 ist vorbei. Und ob 2024 besser wird, ist fraglich. Was Konsequenzen für die nächsten Steuerschätzungen bzw. die zu erwartenden Steuereinnahmen und somit die künftige Handlungsfähigkeit des Staates haben würde. Allerdings streuen die Projektionen der Wirtschaftsforscher breit. Die Bandbreite der großen Wirtschaftsforschungsinstitute erwartet ein Wachstum zwischen 0,3 bis 0,9 %. Banken und einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute schauen teilweise pessimistischer nach vorn.

Die Optimisten setzen für 2024 auf eine im Wesentlichen aus dem Inland kommende Erholung, getrieben durch wieder steigende private Konsumausgaben und Unternehmensinvestitionen. Tarifabschlüsse und entsprechend höhere Reallöhne sowie eine weiter sinkende



Inflation schaffen das nötige Umfeld. Zudem wird mit einer anziehenden Nachfrage aus laufender Produktion gerechnet, da pandemiebedingt aufgebaute Lagerbestände weiter abgebaut werden. Gleichzeitig wird mit weniger Unterstützung durch den Außenhandel gerechnet. Pessimistische Erwartungen stützen sich auf den Umstand, dass die hohe Produktion zurückliegender Jahre der Abarbeitung des durch die Pandemie verursachten Auftragsstaus geschuldet war. Nach vorne gerichtet wirken nun die schlechtere Entwicklung der Neuaufträge und die entsprechend geringe Produktion belastend. In diesem Umfeld wird eher auch mit einer stärkeren Zurückhaltung der Verbraucher beim privaten Konsum gerechnet.

Laut einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) erwarten lediglich 9 von

47 Wirtschaftsverbänden, dass ihre Unternehmen 2024 wieder mehr produzieren. 23 Verbände rechnen eher noch mit einer Verschlechterung, 22 mit einem Rückgang der Investitionen. Pessimistisch sind vor allem die energieintensiven Branchen (mit Verweis auf hohe Energiepreise und Klimakosten) sowie das Baugewerbe (mit Verweis auf die Geld-/Förderpolitik und höhere Zinsen).

Würde 2024 für Deutschland ein zweites Rezessionsjahr, würde die Sorge um den „kranken Mann Europas“ wachsen. Zuletzt war das 2002/2003 der Fall. Mit der Agenda 2010 wurden damals unpopuläre Reformen des Sozialsystems und Arbeitsmarktes umgesetzt. Ob aktuell das politische Umfeld für unpopuläre Einschnitte da ist, bleibt abzuwarten. Das schon seit 2 Jahren quartalsweise um die Nulllinie pendelnde Wirtschaftswachstum, der auch dank

demografischer Einflüsse noch relativ stabile Arbeitsmarkt und steigende Reallöhne scheinen zu einer gewissen Gewöhnung beigetragen zu haben.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 6,9 % bzw. 3,1 %). In den ersten zwei Monaten des Jahres lag sie noch bei über 8 %. Im Jahresverlauf sank die Rate auch infolge der Eingriffe der EZB. Im Dezember zog die Rate gegenüber dem Vormonat wieder leicht an (von 3,2 auf 3,7 %). Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie läge sie Ende 2023 bei 3,5 %.

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 % (davor + 29,7 %). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisbremsen).



”

**Neuen Wohnraum
schaffen und
diesen erhalten.**

7.2 Wirtschaftsbericht

A.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zudem setzte im Jahresverlauf gestützt durch die bessere Versorgungslage eine Entspannung bei der Preisentwicklung ein. Im Oktober und November wurde eine rückläufige Preisentwicklung gemessen. Gleichwohl bewegen sich die Preise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Schnitt wurde 2023 Haushaltsenergie um 14 % teurer. Erdgas kostete 14,7 %, Strom 12,7 % mehr als 2022. Leichtes Heizöl verbilligte sich 2023 deutlich um 22,2 %. Kraftstoffe wurden um 5,8 % günstiger.

Die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln trieb die Inflation dagegen weiter an. Sie verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 erneut spürbar (+ 12,4 %, davor 13,4 %). Waren insgesamt verteuerten sich 2023 um 7,3 %. Preise für Verbrauchsgüter zogen um 8,8 % an. Die Gebrauchsgüterpreise stiegen

um 4,8 %, Fahrzeuge wurden 6,3 % teurer.

Die Preise für Dienstleistungen entwickelten sich im Schnitt um 4,4 % nach oben. Die hier relevanten Nettokaltmieten stiegen im um 2,0 %. Unterdurchschnittlich verlief die Preisentwicklung dank Deutschlandticket im öffentlichen Personennahverkehr (+ 2,5 %). Deutlich stärker stiegen die Preise für Pauschalreisen (+9,1 %), die Wartung/Reparatur von Fahrzeugen (+8,4 %) oder Gaststätten-/Beherbergungsdienstleistungen (+8,1 %).

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 eigener Handwerker 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 auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 %, das Baugewerbe 6,2 % und auf Informations-/ Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 9,2 % (davor 2,2 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2023 eine Bruttowertschöpfung von 375,6 Mrd. Euro (nach 343,9 im Vorjahr). 2023 waren (wie schon 2022) 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen noch einmal gestiegen. Treiber ist allerdings der u.a. inflationsbedingt starke Preisanstieg. Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2023 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 532,9 auf 565,3 Mrd. Euro bzw. + 6,1 % - nach 12,9 % im Vorjahr). Inflationsbedingt steht unter dem Strich ein reales Minus von 1,1 % (nach - 2,2 % im Vorjahr). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist dem realen Plus beim gewerblichen Tiefbau

zu verdanken (+ 5,6 %). Dahinter steht ein nominales Plus von 10,9 %. In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2023 laut DIW rund 323,8 Mrd. Euro (+ 5,5 % - nach 11,8 % im Vorjahr). 95,2 Mrd. bzw. 228,6 Mrd. Euro entfielen 2023 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 93,4 bzw. 213,7). Nominell ist das ein Plus von 1,9 bzw. 7 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt aber ein Minus von 2,3% (nach - 2,6 % im Vorjahr). Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau zu verkraften (- 5,8 % - nach - 5,2 % im Vorjahr). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 0,7 % - nach - 1,4 % im Vorjahr). Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung nieder. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2023 Kapazität ungenutzt. Branchenverbände warnen bereits seit

längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau. In der zurückliegenden Dekade wurden in dem Bereich gut 200.000 Jobs geschaffen.

Für 2024 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Rückgang um etwa 30.000 Stellen - mit weiterem Abwärtspotenzial. 70 % der Unternehmen erwarten eine weitere Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung. Laut ifo-Geschäftsklimaindex ist das Klima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Jedes zweite Unternehmen geht von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte aus. Das ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung).

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gesteinskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreisen und knappe Kapazitäten.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie 400.000 Neubaufertigungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung.

Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche 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 keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes.

Teilweise haben Bauherren weitgediehene Projekte in die Programme der sozialen Wohnraumförderung gerettet. Anderes wurde zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW war davon ein Drittel des

geplanten Wohnraums betroffen. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten/ Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt.

Trotz des defacto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

2023 wurden nach bisherigem Stand (bis November) 238.500

Wohnungen genehmigt (davon 321.757 – ein Minus von 25,9 %). Im Vergleichszeitraum 2021 waren es noch 341.037, 2020 368.589 und in den Jahren davor 360.493 bzw. 346.810. Im November 2023 wurde 20.200 Wohnungen genehmigt (- 16,9 % gegenüber November 2022).

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2023 insgesamt 196.700 Wohnungen genehmigt (79.700 bzw. 28,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 38,6 % bzw. 28.000 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 49,2 % bzw. 12.900 Einheiten und bei Mehrfamilienhäusern von 23,8 % bzw. 40.800 Einheiten. Lediglich Wohnheime konnten mit einem Anstieg auf 8.500 neu errichtete Wohnungen ein positives Ergebnis verzeichnen (+29,4 % bzw. +1.900).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) 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.

B.

Rahmenbedingungen für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Davon ist Deutschland eingedenk der fortbestehenden strukturellen Probleme weit entfernt. Diese Realität hat nun auch die Bundesregierung anerkannt - ohne ihr durch die tatsächliche Nachfrage gedecktes Ziel von 400.000 Einheiten jährlich aufzugeben (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2022) um knapp 283.000 auf 43,4 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,088 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Von den 43,4 Mio. Wohnungen befanden sich rund 41,9 Mio. in Wohngebäuden. Davon rund 22 Mio. in Mehrfamilienhäusern, 13 bzw. 6,4 Mio. in Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern.

Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 6,3 % beziehungsweise 2,6 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch standen 2022 jedem Einwohner 47,4 m² Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7 m² in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 92,2 m² (davor 92,1). Der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche wuchsen in der letzten Dekade stärker als die Bevölkerung, die um 4,8 % zunahm. Durchschnittlich kamen

auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

Gleichwohl leben (letzter Datenstand 2021) 10,5 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15,5 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten (4,9 %). Im EU-Schnitt lag die Überbelegungsquote 2021 laut Eurostat bei 17,1 %. Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (41 bzw. 41,3 %). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,3 bzw. 2,9 %).

Neben hohen Gestehungs-/ Finanzierungskosten (die der Schaffung von nachfragegerechtem also auch bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich entgegenstehen) wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken gebremst. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu vergeben. Bremsend wirkt noch (trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden Kapazitätsauslastung) der anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale

Bauleitplanung.

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen noch nicht vor. Gerechnet wird mit etwa 270.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2023 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Es gibt aber auch noch geringere Erwartungen um 250.000 Einheiten.

Im Ausblick auf 2024 wird mit ca. 215.000 bis 235.000 Fertigstellungen gerechnet. 2025 werden weitere Rückgänge befürchtet. Mit etwa 200.000 Fertigstellungen rechnen das ifo-Institut und auch die IG-Bau.

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2022 295.000 Wohnungen (davor 293.393 bzw. 306.376). Somit dürfte auch das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) unabhängig vom Bedarf weiter deutlich verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000).

In 2022 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung

rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor knapp 21.500). Trotz der Einbrüche im Wohnungsbau würden künftig steigende Fertigstellungszahlen bei Sozialwohnungen nicht überraschen, da sich gerade weitgediehene Wohnungsbauprojekte angesichts hoher Gestehungskosten und gestiegener Bauzinsen unter das Dach der Wohnraumförderungen geflüchtet haben. Der Bund und einige Länder haben darauf mit einer Erhöhung der Fördermittel reagiert. Grundsätzlich bleibt aber festzustellen, dass Förderung den insgesamt vorhandenen Bedarf an günstigen Finanzierungsmitteln nie decken kann.

Ein Indiz für das insgesamt noch schwieriger gewordene Wohnungsbauumfeld ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2022) warteten 884.826 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 882.142 bzw. 816.583). Das ist der 14. Anstieg in Folge. Allerdings ist die zuletzt insbesondere fehlenden Kapazitäten auf der bauausführenden Seite geschuldete Dynamik dem Cocktail hoher Gestehungskosten und nun auch Bauzinsen geschuldet zum Erliegen gekommen.

Angesichts einbrechender Genehmigungszahlen und der

nun selektiveren Abarbeitung laufender Projekte ist mit einem Verharren des Bauüberhangs auf hohem Niveau zu rechnen. 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 zuletzt nicht behoben war. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet nun mit dem ersten Kapazitätsabbau seit 2008. Zählte das Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Beschäftigte, so waren es 2008 noch rund 700.000. Mit der anziehenden Baukonjunktur wurden wieder Stellen geschaffen. 2022 zählte die Branche rund 927.000 Beschäftigte.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein Höchstwert, die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,7 % bzw. 333.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben (- 0,8 %). Die Beschäftigung nahm 2023 u.a. durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwoogen die dämpfende Wirkung des

demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

Die größten Zuwächse gab es erneut in den Bereichen Information und Kommunikation (+ 2,6 %). Auch andere Bereiche legten zu: Öffentliche Dienstleistungen (+ 1,0 %), Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+ 0,9 %). Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) stieg die Erwerbstätigkeit leicht (+ 0,3 %). Erneut wuchs auch die Beschäftigung im Baugewerbe (+ 0,6 %), was der in Teilbereichen noch andauernden Baukonjunktur zuzurechnen ist (Tiefbau).

Die Zahl der geringfügig Beschäftigten stieg weiter leicht (auf 7.615 Mio. Stand 10/2023), und liegt damit über dem Niveau von 2019 (7,538 Mio.). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren 2023 erneut Selbstständige. Ihre Zahl sank mit dem seit 12 Jahren anhaltenden Trend (- 0,8 % auf 3,879 Mio.).

Weiter rückläufig ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit. Durchschnittlich waren in 2023 291.100 Beschäftigte in Kurzarbeit (davor 425.600 bzw. 1,852 Mio.). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2023 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet.

B.

Rahmenbedingungen für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die wirtschaftliche Lage wird aber auch dort spürbarer. Im Dezember 2023 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,637 Mio. Arbeitslose (+ 183.000 zum Vorjahresmonat). Gleichwohl sind Unternehmen wegen des anhaltenden Fachkräftemangels bemüht, ihre Beschäftigten zu halten. 2023 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,42, 2,61 bzw. 2,7). Die Arbeitslosenquote blieb 2023 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 vergleichsweise niedrig (5,7 % - davor 5,3 bzw. 5,7 %). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote bei 8,1 %.

Die Langzeitarbeitslosigkeit verfestigt sich – trotz Fachkräftemangels. Ohne Fachkräfte, werden auch keine Helfer benötigt. Die Nachfrage nach qualifiziertem Personal bleibt hoch, aber 61 % der Arbeitssuchenden fragen nach Helferjobs. Auf die entfallen ca. 20 % der offenen Stellen. Im Dezember 2023 waren gut 927.000 Personen länger als ein Jahr ohne Arbeit (+ 60.000 gegenüber Vorjahr und rund 230.000 mehr als vor der Corona).

Der Ausblick auf 2024 ist dem wirtschaftlichen Umfeld geschuldet verhalten. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufs-

forschung (IAB) erwartet einen Anstieg der Arbeitslosigkeit (in den westdeutschen Ländern um 2,3 %, in den ostdeutschen um 1,6 %). Der Anstieg der Beschäftigung fällt demnach überall in Deutschland gering aus (+ 0,4 %). Auch die Bundesregierung rechnet 2024 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit auf durchschnittlich 2,64 Mio.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher stieg seit 2017 erstmals wieder leicht. 2023 bezogen 3,930 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3,718 Mio.). 2017 waren es noch 4,363 Mio.

Die Zahl Asylsuchender ist wieder deutlich gestiegen, erreicht aber nicht das Niveau von 2015/2016. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich an die EU- Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Pandemie ist entfallen und die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

Nach bisherigen Berechnungen wurden 2023 351.915 Asylanträge gestellt (Vorjahre 244.132, 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 329.120 Erstanträge (Vorjahre 217.774, 148.233 bzw. 102.581). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr

hohen Flüchtlingszahlen in 2015).

Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert mit weitem Abstand Syrien (102.930), gefolgt von der Türkei (61.181), Afghanistan (51.275), Irak (11.152), Iran (9.384). Dazu kommen bis Ende 2023 rund 1,1 Mio. Geflüchtete aus der Ukraine. Von dort Geflüchtete müssen in Deutschland und in anderen EU-Ländern kein reguläres Asylverfahren durchlaufen und sind somit in der Statistik nicht enthalten. Sie reisen ohne Visum ein und erhalten ohne Prüfung ihres Aufenthaltsrechts einen temporären Schutz-Status.

Stand September 2023 (letzter Datenstand) haben in Deutschland 84,6 Mio. Menschen gelebt. Ende September 2022 bzw. 2021 wurden noch knapp 84,3 bzw. 83,3 Mio. gezählt. Treiber ist unverändert die Zuwanderung. Daten für 2023 liegen bisher einschließlich Oktober vor. Danach sind 590.000 Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Im Vorjahreszeitraum lag das Plus noch bei 1,347 Mio. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung, gespeist insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine.

In den Jahren davor stagnierte

die Einwohnerentwicklung aufgrund geringerer Nettozuwanderung. U.a. Corona hatte hier ihren Niederschlag gefunden. Zwischen 2019 und 2021 wurden jeweils rund 83 Mio. Einwohner gezählt. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch 2023. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2023) stehen knapp 520.000 Geburten rund 750.000 Verstorbene gegenüber. Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen.

2022 (letzter Datenstand) lebten in Deutschland ca. 23,8 Mio. Menschen mit Migrationshintergrund (28,7 % der Gesamtbevölkerung). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der nunmehr 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Die Bevölkerung im Erwerbsalter

wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands abnehmen. Mit Folgen ggf. für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren. Davon 7,2 Mio. in den ostdeutschen Ländern. In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa 560.000 bis 1,2 Mio. sinken. Bis 2070 wird in der Altersgruppe ein Rückgang in einer Bandbreite zwischen 830.000 und 2,1 Mio. Personen erwartet. Im Westen Deutschlands wird bei weiterhin hoher Zuwanderung bis 2043 mit einem relativ leichten Abschmelzen der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter gerechnet (- 680.000). Bei geringer Zuwanderung steht ein Minus von 4,7 Mio. Menschen im Raum. Über den konkreten Verlauf entscheiden letztlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung. Die regional unterschiedliche Entwicklung ist in der Altersstruktur der Bevölkerung begründet.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2022 stieg deren Zahl um gut 9 % (auf knapp 41 Mio. – darunter 24,2 Mio. Mehrpersonenhaushalte). Im Vergleich dazu legte die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um knapp 2,6 % zu. Auch wenn es 2022 im Vergleich zu 2021 einen minimalen

Rückgang gab, ist die Entwicklung der Haushaltszahlen seit langem stabil aufwärtsgerichtet (auch vor 2000). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2022 (letzter Datenstand) bei 2,3 Personen (zuvor war es noch ein Wert unter 2, was den leichten Rückgang der Gesamtzahl erklärt). 2022 lebte in knapp 40 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kommen zusammen auf einen Anteil von knapp 75 %.

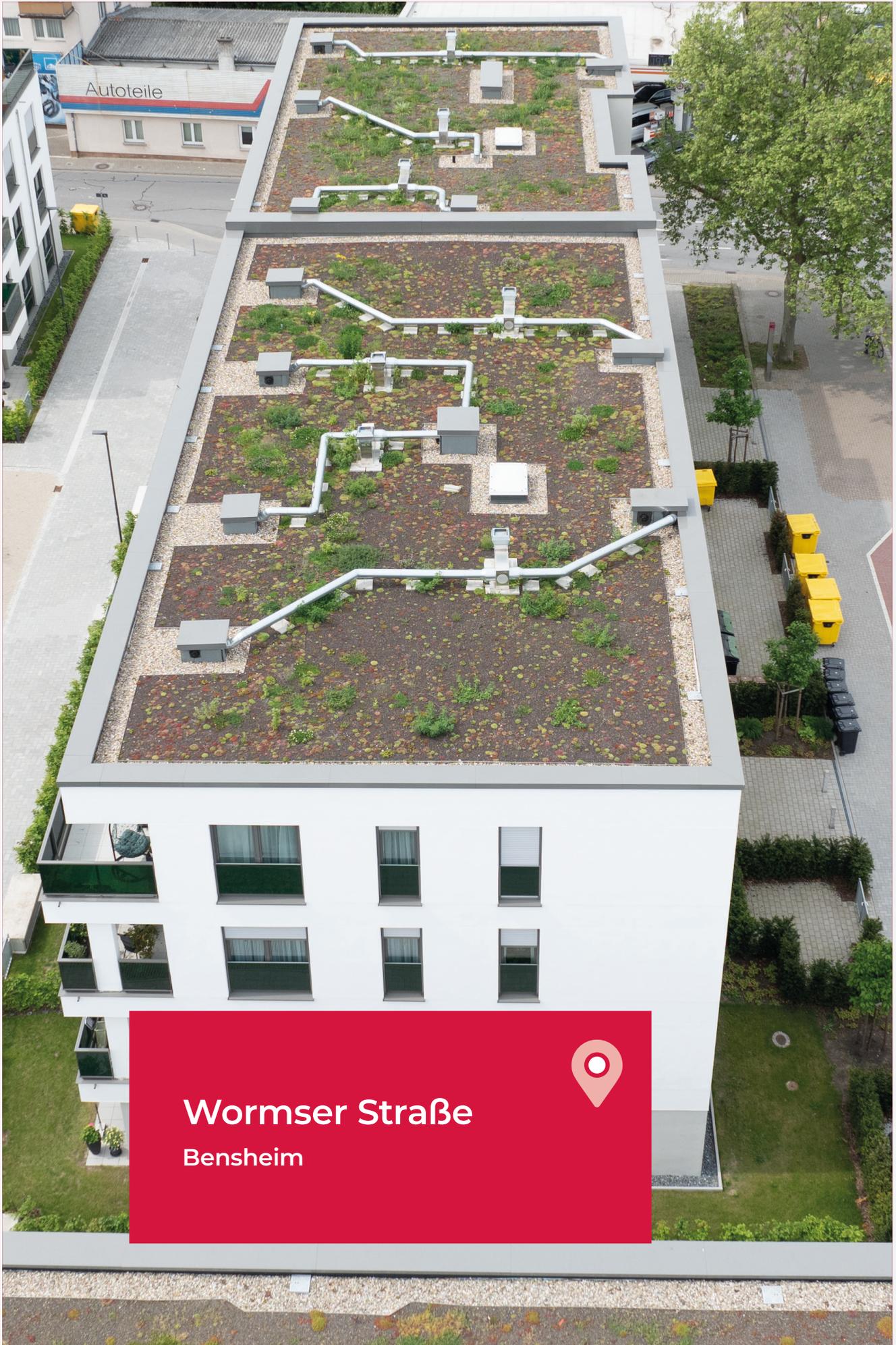
Die europäische Wirtschaft hat 2023 unter dem insgesamt schwierigen Umfeld gelitten. Das Wirtschaftswachstum lag bei + 0,6 %. Die Spanne in der EU reicht von - 2,6% (Estland) bis + 2,6 % Kroatien. 2024 und 2025 wird für die EU ein Plus von 0,8 % bzw. 1,5 % erwartet.

Die EU-Arbeitslosenquote ist nach Rückgängen erstmals wieder leicht gestiegen. Stand November 2023 lag sie im Durchschnitt bei 6,4 % (davor 6,0 %). Zwischen den EU-Ländern gibt es große Unterschiede. Die Spanne liegt zwischen 2,4 % (Tschechien) und 11,9 % (Spanien). Die Inflation in der EU ist 2023 wieder gesunken (auf durchschnittlich 5,4 % - davor + 8,4 %). 2024 rechnet die EU mit durchschnittlich + 2,7 %, im Jahr darauf mit + 2,1 %.

Ebenfalls von Unsicherheiten geprägt war die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt. 2023 ist die Weltwirtschaft nach bisherigen Berechnungen des IWF um rund 3 % gewachsen (davon + 3,5 %). 3 % werde auch 2024 erwartet. Die OECD kommt für 2023 auf ein Plus von 2,9 %. 2024 werden 2,7 % erwartet. Das nicht zuletzt wegen der sich abschwächenden Entwicklung in den USA (2023 +2,4 % | 2024 +1,5 %) sowie China (2023 +5,2 % | 2024 +4,7 %).

Infolge der Konflikte erwartbare Konjunkturunbrüche im Nahen Osten hätten vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das globale BIP und die Auslandsnachfrage nach Produkten des Euroraums. Grund ist das geringe Außenhandelsgewicht der Region. Gleichwohl ist die Region eine Drehscheibe für die globale Energieversorgung. Steigende Öl- und Gaspreise würden globalen Preisdruck erhöhen und die Wirtschaftsleistung dämpfen.





Wormser Straße
Bensheim



”

Ein Auszug unserer Bestands- immobilien



Kleine Bach 9
Heppenheim



Marienbader Straße 13+15
Heppenheim



Von-Kleist-Straße 9-11-13
Heppenheim

C. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasste am 31.12.2023 2.105 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten (Firmensitz und Neubau Wormser Straße Bensheim).

Im Berichtsjahr gab es einen Zugang von 25 Wohneinheiten, 2 offenen Stellplätzen, 28 Tiefgaragenstellplätzen und einer Gewerbeeinheit. Die Zugänge sind in der Fertigstellung der Liegenschaft Wormser Straße 48 + 48 A, Bensheim begründet.

Die Genossenschaft investiert laufend in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands. Im Jahr 2023 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 6.969.552,89 € bzw. 49,58 € je m² Wohnfläche.

Von besonderem Umfang waren in diesem Jahr die energetische Modernisierung der Von-Kleist-Straße 9-13 in Heppenheim und die energetische Modernisierung in der Marienbaderstraße 13 + 15. Diverse Heizanlagen wurden

erneuert. Die Dachsanierung in der Straße der Heimkehrer 25 in Heppenheim wurde im Jahr 2023 durchgeführt. Die Erneuerung von Hauszuwegungen wurde im Rahmen der Verkehrssicherung auch in diesem Jahr fortgesetzt. Die Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes Kleine Bach 9 in Heppenheim wurde saniert.

Im Kernkompetenzbereich der WOHNBAU BERGSTRASSE eG, der Wohnungs- und Mietverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2023 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 141 Neueinzüge. Leerstände beschränkten sich im Wesentlichen auf bewussten Verzicht der Wiedervermietung aufgrund von Neuplanungen, Sanierungen und Modernisierungen. Die leerstandbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2023 betragen insgesamt 233 T € (Vorjahr: 182 T €).

Die durchschnittliche Kaltmiete bezogen auf den Gesamtbestand der WOHNBAU BERGSTRASSE eG lag 2023 bei 5,43 €/m².

Rückstände aus Nutzungsgebühren konnten wir durch ein konsequent umgesetztes Forderungsmanagement im Jahr 2023 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. Im Jahr 2023 wurde ferner die Umstellung unseres ERP-Systems umgesetzt. Nach dem Probetrieb und den Schulungen im Jahr 2022 begann zum 01.01.2023 der Echtbetrieb. Die Umstellung wurde durch die Anpassung und Dokumentation von Prozessen unterstützt. Verfahrensweisen wurde an die neuen Voraussetzungen angepasst. Begleitet wurde die Systemumstellung durch unseren Prüfungsverband.



7.3 Lage

A.

Ertrags, Finanz- und Vermögenslage

Zusammenfassend können wir feststellen, dass das Geschäftsjahr 2023 ähnlich wie die Vorjahre sehr erfolgreich verlief. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei 571.665,52 €. Die Eigenkapitalquote betrug rund 44 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Berichtsjahr um 1.372.779,57 € erhöht. Gegenüber Handwerkern, Versorgungsunternehmen, Mitgliedern, Steuer- und Sozialversicherungsträgern sowie anderen Lieferanten bestanden zum Jahresende stichtagsbe-

dingt Verbindlichkeiten in Höhe von 1.539.732,44 € (Vorjahr: 1.317.271,43 €).



B.

Prognose- und Nachtragsbericht

Für das laufende Geschäftsjahr werden uns die energetischen Modernisierungen in der Sigehardtstraße 29 + 29 A in Lorsch und der Marienbader Straße 17 + 19 in Heppenheim beschäftigen. Ferner soll die energetische Modernisierung in der Rhönstraße 14+16 in Bensheim geplant und begonnen werden. Diese wird parallel zur Sanierung der Leitungsstränge ausgeführt werden. Im Gebäude Eifelstraße 11+13 in Bensheim sollen die Leitungsstränge ebenfalls saniert werden. Weiterhin wird die Erneuerung des Daches der Liegenschaft Am Erbachwieseweg 9 + 11 in Heppenheim erfolgen. Weiterhin investieren wir wie in den Vorjahren 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. Für die Elbestraße 7-11 erwarten wir im Lauf des 2. Quartals

2024 eine notwendige Änderung des Bebauungsplanes, um die Planungen abschließen und in die Ausschreibung gehen zu können. In Bezug auf die Gymnasiumstraße 2-6 wird noch im Jahr 2024 der Abriss der Bestandsgebäude und der erste Spatenstich erfolgen.

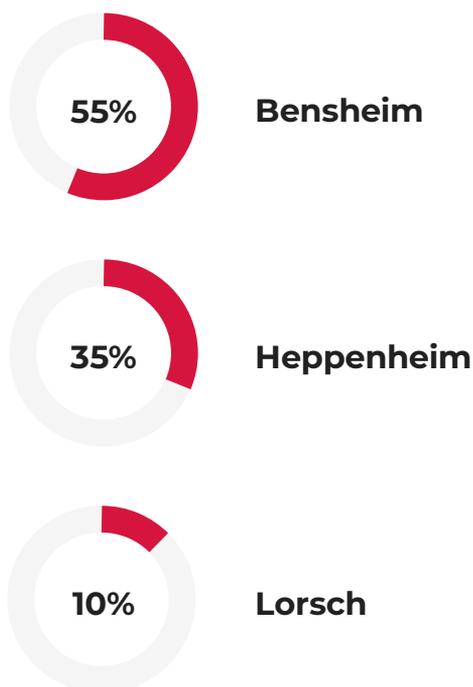
Vor dem Hintergrund steigender Preise im Bausektor freuen wir uns diese Erfolge vermelden zu können. Denn im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 25 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 148 % aus. Die Inflation stieg im selben Zeitraum um 57 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter

Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so hat sich die Entwicklung im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt: Im November 2023 lagen sie 4,3 % über dem Vorjahreswert (davor +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2023 und August 2022 lag das Plus noch bei 6,4 %. Zwischen August und November 2023 lag der Preisanstieg bei 0,4 % (zuvor 2,5%). Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatten sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt.

Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2022 bis November 2023 um 1,5 % gestiegen. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 4,6 % Zimmer-/Holzbauarbeiten waren um 1,9 % günstiger. Ausbauarbeiten verteuerten sich um 6,5 %.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen



Die WOHNBAU BERGSTRASSE EG ist seit 77 Jahren im Bau und der Verwaltung von Wohnimmobilien an der hessischen Bergstraße tätig:

Insgesamt befinden sich 2.105 Wohnungen in unserem Besitz, die sich auf eine Gesamtwohnfläche von 140.582m² erstrecken.

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

- Bensheim: 1.160 (77.051,19 m²)
- Heppenheim: 751 (49.637,93 m²)
- Lorsch: 194 (13.892,41 m²)

die Preise um 9,0 %, bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 7,1 % zu. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 6,6 % zu.

Die bis zuletzt stark spürbaren Zinssteigerungen für Baudarlehen nach mehreren Leitzinserhöhungen im Laufe des Jahres 2023 durch EZB ebbten im Jahr 2024 vorerst ab. Die Zinsen stabilisieren sich derzeit im Bereich von 3 % bis 3,5 %. Analysten gehen davon aus, dass die EZB den Leitzins in der zweiten Jahreshälfte senken wird.

Ferner führt das Handeln der politischen Entscheidungsträger auf nationaler und internationaler

Ebene zu Verunsicherung und trägt somit zu einer weiteren Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt bei. Ein Beispiel dafür sind steigende Kosten für Förderkredite, kurzfristig gestoppte Förderprogramme und die EU-Gebäuderichtlinie.

Erste Erfahrung mit dem CO₂-Preis und der Umsetzung bzw. Abrechnung der Preisbremsen im Energiebereich zeigen, dass die Wahrnehmung als weiterer Kostentreiber durchaus berechtigt ist. Der bürokratische Aufwand ist immens, der Nutzen für den einzelnen zum Teil gering.



Hügelstraße 58
Lorsch



Wormser Straße 48 + 48a
Bensheim

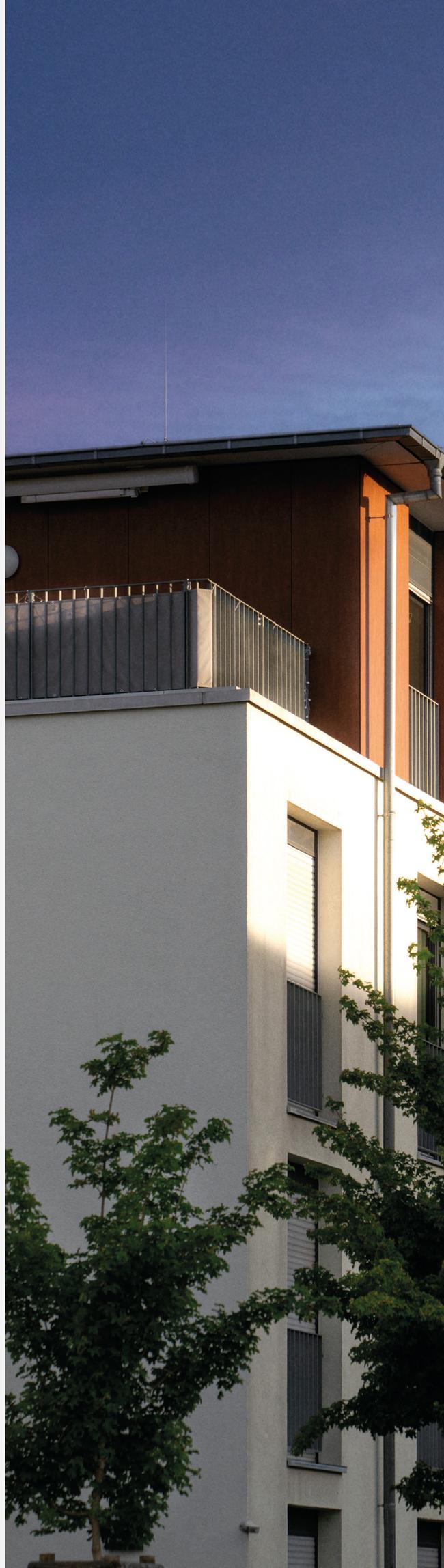


**nachhaltiges
Wohnen für
nachhaltige
Zufriedenheit**

7.4 Chancen- und Risikobericht

Das bei der Wohnbau Bergstrasse implementierte Risikomanagement- und Risikoüberwachungssystem wird nach den Bedürfnissen der Genossenschaft ständig fortentwickelt. Dadurch sind die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller die Genossenschaft betreffenden wesentlichen Risiken sichergestellt und stellt somit einen bedeutenden Bestandteil der Unternehmensführung dar. Diesbezüglich betreibt die Genossenschaft ein aktives Controlling über die Entwicklung unternehmensbezogener Daten und Kennzahlen. Die Zinsentwicklung, Faktoren mit Einfluss auf die Vermietung bzw. den Mietausfall sowie die Einhaltung von Budgets unterliegen dabei einer besonderen Beobachtung.

Marktrisiken können im Vermietungsbereich entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. Die hohe Inflation einhergehend mit gestiegenen Energiepreisen belasten die Mieter zunehmend. Derzeit ist von einer leichten Entspannung auszugehen, dennoch bestehen hohe Belastungen die Mieter überfordern und somit die Zahlungsfähigkeit beeinflussen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Sollten die verfügbaren Nettoeinkommen zurückgehen oder Nebenkostensteigerungen die Marktlage im Wohnungsmarkt eintrüben, wären die Effekte auf die Neuvermietungsmiten und den Leerstand negativ, doch aufgrund des diversifizierten Portfolios von Wohnungen wären die Auswirkungen steuerbar. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Des Weiteren werden die Mieter über alle Entwicklungen informiert und eine verstärkte Beratung vorgenommen, um frühzeitig entgegenzuwirken und gegebenenfalls Lösungen zu entwickeln.





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 Versicherungspolizen mit unserem Versicherungsmakler
- IT-Risiken, die Genossenschaft nutzt die wohnungswirtschaftliche Software „Im-motion“ 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 bei den 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.

Objektrisiken können für das einzelne Objekt, das Portfolio und die Lage der Objekte entstehen. Auf Ebene des einzelnen Objektes bestehen die Risiken durch Instandhaltungsstau, Bauschäden oder Abwohnen durch die Mieter. Diesen sich auch auf den Gesamtbestand auswirkenden Risiken wird durch einen kurz- und mittelfristigen Instandhaltungsplan und umfangreiche Modernisierungen entgegengewirkt. Die Risiken aus der Konzentration eines wesentlichen Teils des Bestandes werden durch besondere Präsenz, soziales Engagement und Modernisierungsprojekte reduziert.

Dennoch bestehen durch die aktuellen Entwicklungen in Europa und in der Welt Risiken in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

In der langjährigen Zusammenarbeit mit regionalen Handwerkern liegt eine große Stärke der Genossenschaft, die für eine langfristig stabile Entwicklung im Instandhaltungs- und Neubaubereich unerlässlich ist. Auch in Zeiten von Fachkräftemangel hat die Genossenschaft überwiegend keine Probleme Handwerker für Projekte zu finden und die geplanten Maßnahmen zeitgerecht umzusetzen. Bei Großprojekten werden teilweise regional ansässige Generalübernehmer hinzugezogen, um eine bessere Planungs- und Kostensicherheit zu erreichen.

Bei Investitionen ist die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu berücksichtigen, die, bei falscher Auswahl oder Planung einer Investition, bei Überschreitung des Investitionsvolumens oder Nichtbeachtung von Auflagen bei öffentlichen Förderungen Investitionsrisiken hervorruft und sich somit auf den Geschäftsverlauf der Genossenschaft negativ auswirkt. Im Rahmen der Controllingstruktur wird dieses Risiko durch eine detaillierte Vorplanung und eine laufende Überwachung der Investition reduziert. Die zielgerichteten Investitionen, die sich an den Veränderungen der Bedürfnisse der Genossenschaft orientieren, stellen die Weichen für die Zukunft.



Zusätzlich verfügt die Wohnbau Bergstrasse für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Finanzwirtschaftliche Risiken und insbesondere Liquiditätsrisiken begegnet die Genossenschaft mit einer langfristigen Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplanung. Die Liquiditätskontrolle erfolgt durch die permanente Überwachung in Abstimmung und Berücksichtigung des aktuellen Finanzplans und der laufenden Zahlungsströme. Liquiditätsrisiken sind weder akut noch langfristig zu erwarten. Der veränderte Finanzmarkt hat zu kurzfristig stark gestiegenen Finanzmarktkonditionen geführt und erschwert die Wirtschaftlichkeit von Projekten. Durch die in den letzten Jahren konsequent umgesetzten Optimierung des Kreditportfolios und den damit verbundenen langfristigen Zinsfestschreibungen sowie die Nutzung von Finanzierungsmöglichkeiten zur Sicherung von günstigen Zinskonditionen bestehen für vorhandene Finanzierungen geringe Risiken.

Der Wohnbau Bergstrasse geht es um die Schaffung einer stabilen Eigenkapitalbasis, die dazu führt, dass die Genossenschaft wirtschaftlich profitabel ist. Der Wohnungsbestand wird als ein Wirtschafts- und Sozialgut gesehen, für welches die Genossenschaft soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung trägt. Eine geringe Leerstandsquote wird allerdings nicht allein durch investive Maßnahmen, sondern im Zusammenspiel mit Neubautätigkeiten, Bestandsoptimierung und der kundenorientierten Ausrichtung erreicht.

Der Vermietungserfolg zeigt, dass das Unternehmenskonzept mit preiswerten Mietkonditionen und konsequenter Sanierung sowie Modernisierung aufgeht. Bisher sind keine größeren Werbeaktivitäten notwendig, um eine Vielzahl von Interessenten zu erreichen. Natürlich setzt die Genossenschaft trotz dessen auf die Nutzung von Vermietungsportalen, um möglichst breite Schichten von Mietinteressenten anzusprechen und auf das Unternehmen aufmerksam zu machen.

Die Kombination aus eigener Interessentensuche und der positiven Zusammenarbeit mit den Städten Bensheim, Heppenheim und Lorsch sind das Fundament für eine niedrige Fluktuation und geringe Leerstandszeiten.



Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme des Wohnungsbestandes zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen ist in vollem Gange. Der Hauptenergieträger ist Erdgas. Die Genossenschaft führt derzeit Projekte zur Nutzung von erneuerbaren Energien durch und prüft die Möglichkeiten zur Versorgung mit Nahwärme im eigenen Bestand. Hierbei helfen die Erfahrungen und die Expertise der Tochterunternehmen die Ziele erfolgreich zu erreichen.

Im Anschluss der Bestandserfassung erfolgt eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Neben Risiken bieten die neuen Klimaschutzanforderungen auch einen Nährboden für Innovationen. Themen wie serielles Bauen, die Vereinfachung der Nutzung für durch regenerative Energien erzeugten Strom oder der technische Fortschritt im Allgemeinen werden beflügelt. Allgemein gilt, dass es in Krisenzeiten wichtig ist, trotz aller Verwerfungen die stetige Weiterentwicklung nicht aus dem Blick zu verlieren und die Krise als guten Moment zu nutzen, um einen Wandel einzuleiten. Das gilt auch für die Wohnungswirtschaft insbesondere im Kontext Nachhaltigkeit.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern, aber gleichzeitig nicht zu hohen Kostensteigerungen führen.

Ein richtiger Weg den enormen Kostensteigerungen im Bausektor entgegenzuwirken ist der allgemeine Bürokratieabbau und der Abbau des Dschungels in der Baugesetzgebung. Es ist zu wünschen, dass die derzeitigen Bestrebungen der Landesregierung zum Erfolg führen.



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 27.05.2024

Der Vorstand der WOHNBAU BERGSTRASSE EG

Cranz

Martin

Horn





EPAL

EPAL

EPAL

WTS Wohnbau Technik und Service GmbH



24/7 vor Ort:
Wenn Mieter uns brauchen.

”
**Technischer
Service
für Mitglieder**





**Jahres-
abschluss**

**Bilanz
zum
31.12.2023**

Aktivseite

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Software 26.763,71

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 67.788.586,98

Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten 430.662,56

Grundstücke ohne Bauten 1.174.534,86

Technische Anlagen und Maschinen 17.862,19

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 273.416,10

Anlagen im Bau 9.874,62

Bauvorbereitungskosten 155.753,88

Sachanlagenvermögen insgesamt

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen 3.814.551,49

Ausleihungen an verbundene Unternehmen 1.650.000,00

Sonstige Ausleihungen 20.150,00

Andere Finanzanlagen 2.500,00

Finanzanlagen insgesamt

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen 4.697.225,66

Andere Vorräte 295.396,79

Geleistete Anzahlungen, andere Anzahlungen 4000,00

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung 74.153,47

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 224.349,12

Forderungen gegen verbundene Unternehmen 735.750,61

Sonstige Vermögensgegenstände 2.982.933,34

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten 16.101,83

Andere Rechnungsabgrenzungsposten 553,35

Bilanzsumme

31.12.2023

€

26.763,71

69.850.691,19

5.487.201,49

75.364.656,39

4.996.622,45

4.017.186,54

4.932.991,09

13.946.800,08

16.101,83

553,35

89.328.111,65

31.12.2022

€

29.630,00

62.597.016,98

439.776,72

1.174.534,86

19.710,00

348.241,55

19.656,42

5.116.792,02

69.715.728,55

3.814.551,49

1.600.000,00

32.650,00

0,00

5.447.201,49

75.192.560,04

4.048.393,27

339.452,00

0,00

4.387.845,27

98.417,01

54,60

1.012.233,26

825.517,43

1.936.222,30

4.123.270,47

10.447.338,04

17.049,00

5.831,75

85.662.778,83

Passivseite

Eigenkapital

€

Geschäftsguthaben

| | |
|---|--------------|
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 206.654,60 |
| der verbleibenden Mitglieder | 7.668.576,49 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 13.361,86 |
| rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.176.737,85 (€ 1.579.935,51) | |

Ergebnisrücklagen

| | |
|--|---------------|
| Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 57.166,55 (€ 139.194,09) | 4.006.620,71 |
| Bauerneuerungsrücklagen | 4.681.899,76 |
| Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt € 0,00 (€ 300.086,93) | 21.767.701,54 |

Bilanzgewinn

| | |
|------------------------------------|------------|
| Jahresüberschuss | 571.665,52 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 57.166,55 |

Eigenkapital insgesamt

Rückstellungen

| | |
|--|--------------|
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 3.323.562,32 |
| Sonstige Rückstellungen | 376.396,00 |

Verbindlichkeiten

| | |
|--|---------------|
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 37.148.974,34 |
| Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | 1.698.940,88 |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.907.380,46 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 150.218,16 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber verbundenen Unternehmen: € 559.996,55 (€ 333.680,52) | 1.249.858,36 |
| Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 71.461,50 (€ 78.451,48); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 854,76 (€ 40,00) | 289.774,08 |

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

31.12.2023

€

7.888.592,95**30.456.222,01****38.859.313,93****3.699.958,32**

45.445.146,28

1.323.693,12

89.328.111,65

31.12.2022

€

7.272.225,24**30.399.055,46****38.623.940,56****3.828.113,32**

43.136.281,07

74.443,88

85.662.778,83

Gewinn- & Verlustrechnung

Umsatzerlöse

| | |
|---|---------------|
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 13.159.208,73 |
| b) aus Betreuungstätigkeiten | 245.238,87 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 243.240,34 |

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Sonstige betriebliche Erträge

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 7.979.429,26

b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 6.154,37

Rohergebnis

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter 3.140.228,39

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 626.046,29

(davon für Altersversorgung € 127.548,58; i. Vj. € 280.452,52)

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 500.000,00; i. Vj. € 500.000,00)

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 60.911,11; i. Vj. € 75.512,32)

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Ergebnis nach Steuern

Sonstige Steuern

Jahresüberschuss

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen

Bilanzgewinn

2023

2022

€

€

| | | |
|----------------------|------------|----------------------|
| 12.717.903,63 | 142.585,63 | 362.296,45 |
| 13.647.687,94 | | 13.222.785,71 |

648.832,39

217.256,69

1.258.972,25

731.275,95

7.979.429,26

7.514.420,08

6.154,37

0,00

7.985.583,63

7.514.420,08

7.569.908,95

6.656.898,27

3.766.274,68

2.813.509,42

1.519.213,57

1.316.745,87

1.442.598,32

915.055,46

500.000,00

500.000,00

60.911,11

75.532,32

27.240,55

3.027,00

539.005,33

482.596,56

890.968,71

1.707.550,28

319.303,19

315.609,40

571.665,52

1.391.940,88

57.166,55

439.281,02

514.498,97

952.659,86

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 2023 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvor-

schriften 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 Restnutzungsdauer- methode 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.

Die technischen Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen und 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

**Bilanzgewinn
2023**

514.498,97 €

Entwicklung des Anlagevermögens

Historische Anschaffungs und Herstellungskosten

| | Anschaffungs- / Herstellungskosten (kumuliert) 01.01.2023 | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge des Geschäftsjahres (ursp. Werte) | Umbuchungen (+ / -) | Endbestand 31.12.2023 |
|--|--|--------------------------------|---|------------------------|--------------------------|
| | € | € | € | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Software | 140.787,86 | 7.211,40 | 0,00 | 0,00 | 147.999,26 |
| Summe | 140.787,86 | 7.211,40 | 0,00 | 0,00 | 147.999,26 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 103.032.039,52 | 32.958,65 | 0,00 | 6.467.004,43 | 109.532.002,60 |
| 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 Geschäftsausstattung | 1.042.178,77 | 114.955,38 | 0,00 | 0,00 | 1.157.134,15 |
| Anlagen im Bau | 19.656,42 | 0,00 | 0,00 | -9.781,80 | 9.874,62 |
| Bauvorbereitungskosten | 5.116.792,02 | 1.496.184,49 | 0,00 | -6.457.222,63 | 155.753,88 |
| Summe | 111.913.254,41 | 1.644.098,52 | 0,00 | 0,00 | 113.557.352,93 |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.814.551,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.814.551,49 |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 1.600.000,00 | 50.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.650.000,00 |
| Sonstige Ausleihungen | 32.650,00 | 0,00 | 12.500,00 | 0,00 | 20.150,00 |
| Andere Finanzanlagen | 0,00 | 2.500,00 | 0,00 | 0,00 | 2.500,00 |
| Summe | 5.447.201,49 | 52.500,00 | 12.500,00 | 0,00 | 5.487.201,49 |
| Anlagevermögen insgesamt | 117.501.243,76 | 1.703.809,92 | 12.500,00 | 0,00 | 119.192.553,68 |

Kumulierte Abschreibungen

Nettobuchwerte

| Kumulierte Abschreibungen | | | | Nettobuchwerte | | |
|---------------------------|---------------------|-------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Anfangsbestand | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+ / -) | Endbestand | Anfangswert | Endwert |
| 01.01.2023 | | | | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2023 |
| € | € | € | | | € | € |
| 111.157,86 | 10.077,69 | 0,00 | 0,00 | 121.235,55 | 29.630,00 | 26.763,71 |
| 111.157,86 | 10.077,69 | 0,00 | 0,00 | 121.235,55 | 29.630,00 | 26.763,71 |
| 40.435.022,54 | 1.308.393,08 | 0,00 | 0,00 | 41.743.415,62 | 62.597.016,98 | 67.788.586,98 |
| 1.050.751,06 | 9.114,16 | 0,00 | 0,00 | 1.059.865,22 | 439.776,72 | 430.662,56 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.174.534,86 | 1.174.534,86 |
| 17.815,04 | 1.847,81 | 0,00 | 0,00 | 19.662,85 | 19.710,00 | 17.862,19 |
| 693.937,22 | 189.780,83 | 0,00 | 0,00 | 883.718,05 | 348.241,55 | 273.416,10 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.656,42 | 9.874,62 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.116.792,02 | 155.753,88 |
| 42.197.525,86 | 1.509.135,88 | 0,00 | 0,00 | 43.706.661,74 | 69.715.728,55 | 69.850.691,19 |
| 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 | 1.600.000,00 | 1.650.000,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 32.650,00 | 20.150,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.500,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.447.201,49 | 5.487.201,49 |
| 42.308.683,72 | 1.519.213,57 | 0,00 | 0,00 | 43.827.897,29 | 75.192.560,04 | 75.364.656,39 |

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 1,83 % 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 31.12.2023 € 3.623.146,98 und das Jahresergebnis 2023 € 492.176,42. 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 31.12.2023 € 441.307,44 und das Jahresergebnis 2023 € - 280.922,77. 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 31.12.2023 € 44.168,00 und das Jahresergebnis 2023 € 3.662,49. 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 31.12.2022 € 187.120,01 und das Jahresergebnis 2022 € 10.180,35.

Eine weitere mittelbare Beteiligung besteht zu 100% an

der DBE Deutsche Boden Energie AG, Bensheim.

Das Grundkapital dieser AG beträgt € 101.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2023 € 5.685.248,03 und das Jahresergebnis 2023 € 1.553.746,32.

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 31.12.2022 T€ 49,8 und das Jahresergebnis 2022 T€ 2,1.

- DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 3.600,00 das Eigenkapital betrug zum 31.12.2022 T€ 6.662,00 und das Jahresergebnis 2022 T€ 3.939,50.

- EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2022 T€ 531,1 und das Jahresergebnis 2022 T€ 506,1.

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 31.12.2022 T€ 81,7 und das Jahresergebnis 2022 T€ 18,6.

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 | € 74.153,47 (€ 98.417,01) | € 765,00 (€ 988,00) |

6.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personal (105,0 T€), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (10,0 T€), erstmals Rückstellungen für eine evtl. CO2 Abgabe an Mieter (8,0 T€), Betriebskosten (200,0 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 2023 der sich aus der Anpassung des Durchschnittsbildungszeitraumes von ursprünglich 10 Jahren (Zinssatz per 31.12.2023: 1,83 %) zur Feststellung des maßgeblichen

Abzinsungssatzes von 1,75 % auf der Basis von 7 Jahren ergebende Differenzbetrag von € 52.392,00 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 2023 der Fall.

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt € 645.310,68, die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€ 3.968.873,00) verrechnet wurden.

8.

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

9.

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

*GPR = Grundpfandrecht

| Verbindlichkeiten | | Insgesamt | Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr | Davon Restlaufzeit über 1 Jahr | Davon Restlaufzeit über 5 Jahre | Davon gesichert | Art der Sicherung |
|--|------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|
| | | € | € | € | € | € | |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 2023 | 37.148.974,34 | 1.339.845,14 | 35.809.129,20 | 30.813.458,24 | 37.148.974,34 | GPR |
| | 2022 | 35.748.974,74 | 1.185.204,12 | 34.563.770,62 | 30.043.544,05 | 35.748.974,74 | GPR |
| Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | 2023 | 1.698.940,88 | 27.290,30 | 1.671.650,58 | 1.561.363,19 | 1.698.940,88 | GPR |
| | 2022 | 1.726.160,91 | 27.184,21 | 1.698.976,70 | 1.589.146,46 | 1.726.160,91 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 2023 | 4.907.380,46 | 4.907.380,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2022 | 4.197.371,98 | 4.197.371,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2023 | 150.218,16 | 150.218,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2022 | 145.929,31 | 145.929,31 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2023 | 1.249.858,36 | 1.249.858,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2022 | 987.565,74 | 987.565,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2023 | 289.774,08 | 289.774,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2022 | 330.278,39 | 330.278,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Gesamtbetrag | 2023 | 45.445.146,28 | 7.964.366,50 | 37.480.779,78 | 32.374.821,43 | 38.847.915,22 | GPR |
| | 2022 | 43.136.281,07 | 6.873.533,75 | 36.262.747,32 | 31.632.690,51 | 37.475.135,65 | GPR |

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€ 70,5 (Vj. T€ 70,0) aus der Änderung der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB enthalten.

Die periodenfremden Erträge in den sonstigen betrieblichen Erträgen betragen T€ 365,6.

Die periodenfremden Aufwendungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T€ 181,8.

A man with a beard and short hair, wearing a dark navy blue jacket over a red shirt, stands smiling next to a red car. He is holding a black charging cable. The background shows a white building with red accents. A semi-transparent red rectangle is overlaid on the image, containing text.

Den Bestand erweitern:
Mit Blick in die Zukunft.

**Jahresabschluss
2023**





”

**Wir erhalten
Wohnraum:
Gemeinschaftlich.**

D. Sonstige Angaben

1. Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigte

36 

Teilzeitbeschäftigte

10 

Auszubildende

3 

Nebenberufliche

Mitarbeiter: **25**

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Franz-Mehring-Platz 1
10243 Berlin



2. Mitgliederbewegung

Anfang 2023

2.854

Zugang 2023

161

Abgang 2023

118

Ende 2023

2.897

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **€ 616.367,71** erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf **€ 869.100,00**. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **€ 12.900,00**.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von **€ 1.176.737,85** sind im Wesentlichen in Folge der umfassenden Satzungsänderungen entstanden.

4. Mitglieder des Vorstandes:

Christoph Cranz
Vorsitzender

Ralf Martin

Claus Horn

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Regina Hobert-Rivera, Vorsitzende

Gernot Jakobi

Bernd Hoffmann

Joachim Ehinger

Dr. Matthias Hensel

6.

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

7.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus begonnenen Investitionsvorhaben liegen nicht vor.

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.



Der Vorstand der Genossenschaft schlägt der Vertreterversammlung die Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von € 227.760,00 vor.

Der verbleibende Bilanzgewinn von € 286.738,97 soll als Dividende mit 4% Verzinsung ausgeschüttet werden..

Bensheim, den 27.05.2024

Der Vorstand

Cranz Martin Horn

Geschäftsbericht
2023

”

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



Geschäftsbericht
2023



Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung seit 1947

Impressum



Herausgeber:

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

Gestaltung:

Berger Studios GmbH
berger-studios.de