



WOHNBAU
BERGSTRASSE eG



Geschäftsbericht 2024

Wohnungsbaugenossenschaft
seit 1947



”

**Hier sind
wir zu Hause**

Geschäftsbericht
2024

”

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

Geschäftsbericht 2024

Übersicht und Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste im Überblick	06
Vorstand & Aufsichtsrat	08
Vermögenslage	10
Geschäftsmodell und Struktur	12
Wirtschaftsbericht	13
Lage	18
Chancen- und Risikobericht	21
Jahresabschluss zum 31.12.2024	28
Impressum	44



Wir sind Wohnbau Bergstrasse

Den Geschäftsbericht 2024 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.



Gründung

23.10.1947



Rechtsform

**Eingetragene
Genossenschaft**

Mitglieder

2.846



Anteilshöhe

300€



Geschäftsanteile

29.423

Anzahl der Wohnungen

2.093



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



Garagen

299

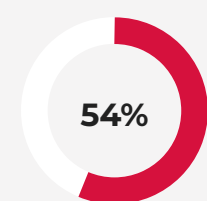
Gewerbe-
einheiten

2

KFZ-
Stellplätze

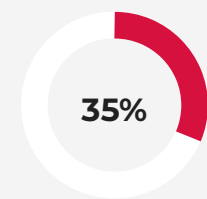
1.304

Wohnungsanzahl je Gebiet



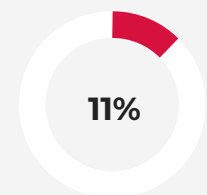
Bensheim

1.135



Heppenheim

739



Lorsch

219

Wohnfläche in Quadratmetern

139.515



Geschäftsguthaben

8.213.641,52 €

Eigenkapital

39.490.631,89 €

Auszubildende

3

Bilanzsumme

89.271.289,17 €

Vorstandsmitglieder

3

Angestellte

71

Ø Kaltmiete pro m²

5,76 €

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten

9.795.738,13 €

Instandhaltungsaufwand

6.812.032,31 €

pro m² Wohnfläche

48,83 €

Jahre im Bestand

78



Verbundene Unternehmen

9

Aufsichtsrat und 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 2023 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen. Der im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 erstellte Prüfungsbericht hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2024 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 2024 sowie das im laufenden Jahr 2025 gezeigte Vertrauen herzlich.

Bensheim, im Mai 2025

Regina Hobert-Rivera
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat:

- Regina Hobert-Rivera**, Vorsitzende
- Gernot Jakobi**
- Bernd Hoffmann**
- Joachim Ehinger** (bis 26.06.2024)
- Dr. Matthias Hensel**
- Dr. Christoph Bergner** (ab 14.11.2024)
- Dr. Susanne Friedrich** (ab 14.11.2024)

Vorstand 2024



Christoph Craz
Vorstandsvorsitzender



Ralf Martin



Claus Horn
(bis 31.12.2024)



Vermögensstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	75.481.798,54	84,56	75.364.656,39	84,37
Umlaufvermögen	13.768.307,36	15,42	13.946.800,08	15,61
Rechnungsabgrenzungsposten	21.183,27	0,02	16.655,18	0,02
Gesamtvermögen	89.271.289,17	100,00	89.328.111,65	100,00
Fremdmittel	46.036.790,04		46.768.839,40	
Reinvermögen am Jahresende	43.234.499,13		42.559.272,25	
Reinvermögen am Jahresanfang	42.559.272,25		38.698.957,14	
Vermögenszuwachs	675.226,88	1,59	3.860.315,11	9,98

Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	8.213.641,52	9,21	7.888.592,95	8,83
Ergebnisrücklagen	30.739.299,31	34,43	30.456.222,01	34,10
Bilanzgewinn	537.691,06	0,60	514.498,97	0,57
Eigenkapital	39.490.631,89	44,24	38.859.313,93	43,50
Rückstellungen	3.743.867,24	4,19	3.699.958,32	4,14
Verbindlichkeiten	44.768.259,51	50,14	45.445.146,28	50,87
Rechnungsabgrenzungsposten	1.268.530,53	1,43	1.323.693,12	1,49
Gesamtkapital	89.271.289,17	100,00	89.328.111,65	100,00

Vermögenslage
Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Bilanzgewinn von € 537.691,06 ab.
Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um € 675.226,88.
Gemessen am Gesamtkapital steigt das Eigenkapital von 43,50% auf 44,24%.
Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet.
Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft stets termingerecht nachgekommen.



Gymnasiumstraße 2–6
Heppenheim

Geschäftsmodell und Unternehmensstruktur

Die WOHNBAU BERGSTRASSE eG (kurz: WOHNBAU BERGSTRASSE) ist seit 1947 im Bau und der Verwaltung von Wohnimmobilien an der hessischen Bergstraße tätig. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt in den Städten Bensheim, Heppenheim und Lorsch. Das Geschäftsmodell ist darauf ausgelegt, Wohnimmobilien zu planen, zu bauen, zu vermieten und zu unterhalten. In den vergangenen Jahren expandierte das Unternehmen stetig und erschloss neben den Kerngeschäftsfeldern neue Betätigungsfelder, wie die Erzeugung und den Handel von Energie. Ziel der WOHNBAU BERGSTRASSE ist es, die gesamte Wertschöpfungskette rund um den Lebenszyklus einer Immobilie mit flankierenden Dienstleistungen abzudecken.

Alle Aktivitäten folgen den satzungsgemäßen Vorgaben und den strategischen Festlegungen im Rahmen der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Wirtschaftspläne.

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

- Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung
- Bereitstellung von Energie
- Technische Dienstleistungen

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

Wirtschaftsbericht

A.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor - 0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %.

Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019. Dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie.

Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % - davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben, für Mobilität und Gesundheit 2,1 % bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (-4,4 %). Die Durchschnittslöhne (Bruttolöhne/-gehälter je Arbeitnehmer) stiegen um 5,3 %. Ebenso die Nettolöhne/-gehälter nach Abzug von Sozialbeiträgen (+5,7 %) und Lohnsteuer (+5,1 %). Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Inflation. Dagegen stagnierten die Vermögenseinkommen privater Haushalte. Da

das verfügbare Einkommen stärker gestiegen ist als die privaten Konsumausgaben (nominal +3,0 %), legte die Sparquote auf 11,6 % zu (+1,2 %). Ein Wert, wie zuletzt Mitte der 1990er.

Sanken die Konsumausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen 2023 erstmals seit 20 Jahren (-1,7 %), legten sie 2024 wieder deutlich zu (+2,6 %). Der Anstieg geht vor allem auf gestiegene soziale Sachleistungen zurück. Seit 2019 legte der Staatskonsum preisbereinigt um 11,4 % zu.



B.

Rahmenbedingungen für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Nach den letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, das Baugewerbe 5,4 % und auf Informations-/ Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %.

In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (davor 8 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Mrd. € (nach 374,7 Mrd. € im Vorjahr). 504.000 Menschen waren in diesem Sektor beschäftigt (davor 502.000).

Die Ausgaben für Bauleistungen insgesamt waren im vergangenen Jahr in den jeweiligen Preisen erstmals seit vielen Jahren rückläufig. Das Bauvolumen ist insgesamt nominal gegenüber dem Vorjahr gesunken (von 558,3 auf 554,8 Mrd. € bzw. -0,6 %). In den beiden Vorjahren gab es noch ein Plus von 12,9 % bzw. zuletzt 4,8 %. Inflationsbedingt steht 2024 unter dem Strich wieder ein reales Minus von 3,7 % (nach -2 % bzw. -2,2 % in den beiden Vorjahren). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist

erneut einem realen Plus beim gewerblichen und öffentlichen Tiefbau zu danken (+3,2 %).

In den Wohnungsbau insgesamt flossen 2024 laut DIW rund 308,8 Mrd. € (-2,2 % - nach +2,8 % im Vorjahr). 80,3 Mrd. bzw. 228,5 Mrd. € entfielen 2024 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 86,5 bzw. 229,2). Nominell ist das ein Minus von 7,2 bzw. 0,3 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt erneut ein Minus von 5,1 % (nach -3,5 % im Vorjahr). Den stärksten Rückgang hatte erneut der Wohnungsneubau zu verkraften (-10,1 % nach -9,7 bzw. -9,8 % in den beiden Vorjahren).

Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 3,2 % (nach -1 % im Vorjahr). Stützend wirkten hier weiter vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus gerieten.

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Vermietung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vor-

gaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise 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 der anhaltende Neubaubedarf 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.

Ungeachtet der tatsächlichen wohnraumbezogenen Kostenentwicklung ist ein verschärftes Festhalten der Politik am seit Jahren verfolgten Ansatz zu konstatieren: Mit Verweis auf die Bezahlbarkeit zielen viele Ideen weiter darauf, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglichst effektiv auszubremsen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist gleichwohl eine zentrale Bezugsgröße in

jeder wohnungswirtschaftlichen Kalkulation. Die Bestandsmieten bewegen sich ausweislich der Ergebnisse des Zensus 2022 aber weiter auf moderatem Niveau (Deutschland insgesamt 7,28 €). Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die, ungeachtet letzter Senkungen, offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Die Zahl der Baugenehmigungen sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 43.700 auf 215.900 Wohnungen. Seit drei Jahren kennen die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau nur eine Richtung: Abwärts. Im Gesamtjahr 2023 wurden noch 259.639 Einheiten genehmigt (davor 354.400 bzw. 380.700). Auf eine Trendumkehr bei den Baufertigstellungen ist vor diesem Hintergrund bis auf Weiteres nicht zu rechnen.

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöhen und verstetigen.



”

Ein Auszug unserer Bestandsimmobilien



Marienbader Straße 17+19
Heppenheim

Geschäftsverlauf

C.

Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasste am 31.12.2024 2.093 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten (Firmensitz und Neubau Wormser Straße Bensheim).

Im Berichtsjahr gab es keine Zugänge. Durch die Niederlegung der Gebäude auf dem Grundstück der Gymnasiumstraße 2-6 in Heppenheim kam es zum Abgang von 12 Wohneinheiten und 12 Garagen. Weiterhin wurde ein Stellplatz aufgrund einer Nutzung als Zuwegung im Berliner Ring in Bensheim umgewidmet.

Die Genossenschaft investiert laufend in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands. Im Jahr 2024 wurden für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Fremdmittel in Form von Darlehen und Zuschüssen aus dem Wohnungsbauprogramm des Landes beantragt. Weiterhin wurden - soweit möglich - bei Maßnahmen zur energetischen Verbesserung Fördermittel in Anspruch genommen. Unverändert werden weiterhin große Teile der Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte mit Eigenmitteln finanziert. Insgesamt investierte die WOHNBAU BERGSTRASSE 6.812.032,31 € bzw. 48,83 € je m² Wohnfläche.

Von besonderem Umfang waren in diesem Jahr die energetischen Modernisierungen der Sigehardstraße 29+29 A in Lorsch und der Marienbader Straße 17+19 in Heppenheim. Weiterhin wurde die energetische Modernisierung mit Strangsanierung und Installation einer Wärmepumpe in der Rhönstraße 14+16 in Bensheim begonnen. Im Gebäude Eifelstraße 11+13 in Bensheim wurden die Leitungsstränge saniert. Weiterhin wurde die Erneuerung des Daches der Liegenschaft Am Erbachswiesenweg 9+11 in Heppenheim durchgeführt. Investitionen erfolgten wie in den Vorjahren in die Modernisierung von Wohnungen.

Es freut uns sehr vom Baubeginn in der Gymnasiumstraße 2-6 in Heppenheim berichten zu können. Nach der Planungsphase konnte im 4. Quartal 2024 nun mit dem Abriss der Bestandsgebäude begonnen werden. Der Baubeginn für den Neubau der insgesamt 56 Wohnungen mit Tiefgarage ist im 1. Quartal Jahr 2025.

Im Kernkompetenzbereich der WOHNBAU BERGSTRASSE, der Wohnungs- und Mietverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2024 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 119 Neueinzüge. Leerstände

beschränkten sich im Wesentlichen auf bewussten Verzicht der Wiedervermietung aufgrund von Neuplanungen, Sanierungen und Modernisierungen. Die leerstandsbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2024 betrugen insgesamt 201 T € (Vorjahr: 221 T €) bei einer Leerstandsquote von 1,50 % bei 31 Leerständen (davon 29 geplante Leerstände aufgrund von bevorstehendem Abriss der Gebäude) zum Stichtag 31.12.2024.

Die durchschnittliche Kaltmiete bezogen auf den Gesamtbestand der WOHNBAU BERGSTRASSE lag am Bilanzstichtag bei 5,80 €/m².

Rückstände aus Nutzungsgebühren konnten wir durch ein konsequent umgesetztes Forderungsmanagement im Jahr 2024 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.



Lage

A. Ertrags, Vermögens- und Finanzlage

Zusammenfassend können wir feststellen, dass das Geschäftsjahr 2024 ähnlich wie die Vorjahre sehr erfolgreich verlief.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungskosten der WOHNBAU BERGSTRASSE stiegen im Geschäftsjahr um 1,45 Mio. € (+ 11 %). Die Steigerung der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen in einer Steigerung der Erlöse aus Mieten i. H. v. rund 479 T€ und in einer Steigerung der abgerechneten Betriebskosten i. H. v. 954 T€ begründet.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert weitestgehend aus geringeren Zuschüssen im Rahmen von energetischen Sanierungen.

Der Anstieg der Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit i. H. v. 395 T€ ergibt sich weitestgehend aus nicht umlagefähigen Betriebskosten (periodenfremd).

Der Personalaufwand i. H. v. 3,8 Mio. € bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei 821 T€.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um 56 T€ verringert. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 89.271 T€.

Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen um 117 T€ auf 75,5 Mio. € angewachsen. Das entspricht einem Anteil von 84,6 % am Gesamtvermögen.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 178 T€ verringert und ist mit 15,4 % am Gesamtvermögen beteiligt.

Auf der Passivseite ist das Eigenkapital um 632 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,24 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich im Berichtsjahr um 840 T€ verringert. Gegenüber Handwerkern, Versorgungsunternehmen, Mitgliedern, Steuer- und Sozialversicherungsträgern sowie anderen Lieferanten bestanden zum Jahresende stichtagsbedingt Verbindlichkeiten in Höhe von 1.113 T€ (Vorjahr: 1.540 T€).

Finanzlage

Im Jahr 2024 gab es Mittelzuflüsse von 4.305 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit betrug 1.027 T€ und 1.553 T€ aus der Finanzierungstätigkeit. Der Finanzmittelfonds hat sich demnach zum Bilanzstichtag um 1.725 T€ auf 6.550 T€ erhöht.

Bei geordneter Finanzlage konnte die Genossenschaft im Berichtsjahr ihre finanziellen Verpflichtungen umfassend erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet.

Die für das Jahr 2024 gesetzten Ziele wurden erreicht.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren 

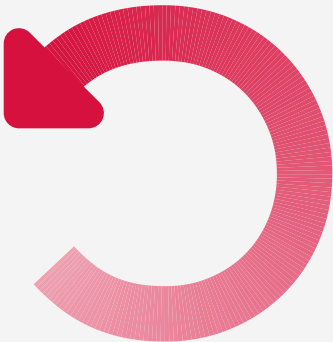


Personal

Wir beschäftigen zum Stichtag 31.12.2024 in unserer Genossenschaft 46 Mitarbeiter sowohl in Voll- als auch Teilzeit. Davon sind 23 Mitarbeiter gewerblich und 23 in der Verwaltung tätig. Weiterhin bilden wir zwei Immobilienkaufleute aus und verfügen über 25 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse.

Die gewerblichen Mitarbeiter sind zuständig für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Objekte. Weiterhin übernimmt unser gewerblicher Bereich Hausmeisterleistungen sowie Reinigungsdienste.

Wir verfügen über langjährige Betriebszugehörigkeiten bei den Mitarbeitern. Dieses wird durch flexible Arbeitszeiten, laufende Fortbildungsmaßnahmen und ein attraktives Bonussystem gewährleistet.



Umwelt

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 wurde im Jahr 2024 abgeschlossen. 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.

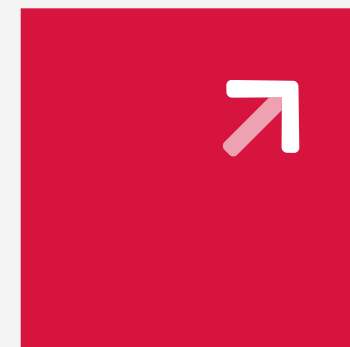
Im Anschluss an die vorgenannte technische Bestandserfassung erfolgt derzeit die sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und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



Am Erbachwiesenweg 9+11
Heppenheim

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.



Hierzu haben wir die folgende Risikomatrix erstellt:

Bereich	Risiko	Risikoklassifizierung	Eintrittswahrscheinlichkeit	Maßnahmen
Vermietung	Verringerte Einkommen bei Mietern können zu Mietausfällen führen	niedrig	mittel	Laufende Beratung der Mieter in Bezug auf Möglichkeiten der Antragstellung von öffentlichen Mitteln durch die Genossenschaft und Bonitätsauskünfte bei Neuvermietung
	Mietnebenkosten steigen für die Mieter und belasten die Zahlungsfähigkeit (z. B. Grundsteuerreform, Wartungskosten)	mittel	hoch	Energetische Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestands um die „2. Miete“ zu senken bzw. nach oben zu begrenzen
	Fluktuation und Veränderung der Bevölkerungsstruktur	gering	hoch	Aktives Vermietungsmanagement (in Abstimmung mit den Kommunen) sowie der Einsatz der automatisierten Vermietungsplattform „Immomio“, Bestandsmieterpflege sichert langfristige Mietverhältnisse
Finanzierung	Verteuerung von Krediten kann zu negativen Auswirkungen auf das jährliche Ergebnis führen und die Liquiditätssituation belasten	gering	mittel	• Laufende Überwachung der Zinsentwicklung und der Darlehensausläufe • Vorteilhafte Kreditkonditionen werden möglichst lange festgeschrieben.
Liquidität	Zahlungsstromschwankung bei Mieterlösen	gering	gering	Nutzungs- und Mietverträge sind gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht
Baumaßnahmen	Steigende Baukosten führen zu Budgetüberschreitungen bei Neubaumaßnahmen	mittel	mittel	• Genau Vorkalkulation des gesamten Bauprojektes • Laufende Budgetüberwachung • Ausnutzung von öffentlichen Förderungen
	Gesetzliche Anforderungen an Gebäude (z. B. GEG)	hoch	hoch	Bewertung des Gebäudebestands und Analyse der energetischen Qualitäten
Instandhaltung	Gestiegene Kosten für handwerkliche Leistungen führen zu geringeren Möglichkeiten Wohnungen zu modernisieren und können zu „Instandhaltungstau führen“	mittel	mittel	• Erstellung eines Instandhaltungsplans, Einheitspreisvereinbarungen mit Handwerkern • Vor Baubeginn Einholung von mehreren Angeboten und strikte Budgetkontrolle • Einsatz eigener Mitarbeiter zur Modernisierung und Instandhaltung
	Havarien bestehender zentraler und dezentraler Gas- und Ölheizungen. Kostenintensive Nachrüstungen auf strombasierte oder regenerative Systeme	mittel	mittel	• Vorausschauende Planung nach Altersklassen und Quartierkonzepten • Eine kommunale Wärmeplanung liegt leider noch nicht vor
Personal	Durch Renteneintritt ausscheidende Mitarbeiter können nicht ersetzt werden	mittel	gering	Rechtzeitige Nachfolgeplanung, Qualifizierung von Mitarbeitenden, Ausbildung
IT	Ausfall IT-System oder unbefugte Zugriffe von außen	hoch	mittel	Betriebs- und Wartungsverträge, Schulung von Mitarbeitenden, technische Schutzmaßnahmen

Chancen

Durch das bei uns funktionierende Zusammenspiel von investiven Maßnahmen, Neubautätigkeiten, Bestandsoptimierung und kundenorientierter Ausrichtung haben wir und werden wir weiterhin eine geringe Leerstandsquote und eine niedrige Fluktuation erreichen können. Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen angepasst und verbessert. Mit der Erarbeitung einer Klimaschutzstrategie haben Aufsichtsrat und Vorstand eine kategorische Bewertung der genossenschaftlichen Bestandsobjekte in energetischer Hinsicht vorgenommen und werden daraus einen konzeptionellen Masterplan entwickeln.

Neben Risiken bieten die neuen Klimaschutzanforderungen auch Chancen, nämlich 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.

Die demografische Entwicklung mit entsprechender Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – sowie der Bedarf an Wohnungen mit mehr als drei Zimmern und Single-Appartements muss in der Geschäftspolitik Berücksichtigung finden. In Bezug auf seniorengerechte Wohnungen



betrifft dies sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in bewohntem Zustand. Damit können einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient und neue Zielgruppen und Einnahmequellen erschlossen werden.

Chancen

Chancen

B.

Prognose- und Nachtragsbericht

Für das laufende Geschäftsjahr werden uns die energetischen Modernisierungen in der Rhönstraße 14+16 in Bensheim (letzter Bauabschnitt) und der Rhönstraße 18+20 in Bensheim beschäftigen. Ferner soll die energetische Modernisierung der Liegenschaft Am Erbachwiesenweg 1+3 in Heppenheim geplant werden. Weiterhin investieren wir wie in den Vorjahren in die Modernisierung von Wohnungen, Heizkesselanlagen und die Erneuerung von Außenanlagen im Rahmen der Verkehrssicherung.

An dem geplanten Neubau in der Elbestraße 7 - 11 in Bensheim halten wir fest. Die Änderung des Bebauungsplans ist leider noch nicht vollzogen, was die Baugenehmigung verzögert. Neben den Mitteln für dieses Bauprojekt konnten wir weitere Fördermittel akquirieren, weswegen wir parallel an weiteren Neubauplanungen im Quartier Elbe-, Mosel- und Rheinstraße arbeiten.

Vor dem Hintergrund hoher Baupreise, ungünstiger Zinsen für Baudarlehen, stagnierender Neubauzahlen und steigender Wohnungsnot freuen wir uns diese Erfolge vermelden zu können.

Die bis Ende des Jahres 2024 fallenden Bauzinsen ziehen im Jahr 2025 wieder an. Dies geschieht trotz der Leitzinssenkungen der EZB.

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 erwarten deshalb für das Geschäftsjahr 2025 weiterhin einen geringen Leerstand wie im abgelaufenen Geschäftsjahr bei gleichbleibenden bzw. leicht steigenden Mieten pro m² in unseren Bestandsgebäuden. Dieser Annahme liegen im Wesentlichen die Sollmietenerhöhungen im Zuge von Mieterwechseln sowie planmäßiger Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB) zugrunde.

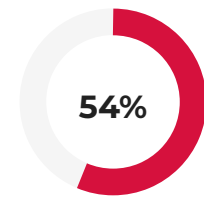
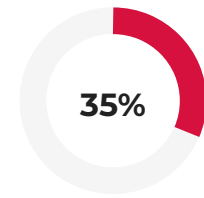
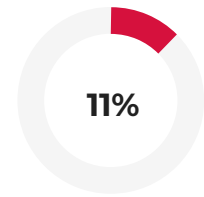
Im Neubaubereich erwarten wir Kaltmieten über 12,- €/m² bis

13,- €/m² im Monat. Im sozialen Wohnungsbau erwarten wir Kaltmieten i. H. v. rund 9,20 €/m² im Monat.

Bei den Personalaufwendungen ist von einer Zunahme der Aufwendungen für Löhne, Gehältern und Sozialabgaben auszugehen. Demgegenüber stehen Einsparungen durch Renteneintritte für die bereits Nachfolgepersonal eingestellt wurde.

Das im mittelfristigen Vergleich gestiegene Zinsniveau auf den Kapitalmärkten wird die Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel infolge der Investitionstätigkeit und des damit verbundenen Fremdkapitalbedarfs leicht ansteigen lassen.

Auf Basis der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv entwickelt. Bilanziell wird eine Eigenkapitalquote auf dem Niveau 2024 erwartet. Bezüglich des Jahresergebnisses erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von über 1 Mio. €.

**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 2.093 Wohnungen in unserem Besitz, die sich auf eine Gesamtwohnfläche von 139.515 m² erstrecken.

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

- Bensheim: 1.135
- Heppenheim: 739
- Lorsch: 219

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen allerdings mit Unsicherheiten behaftet. Angaben zum Einfluss auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nur eingeschränkt möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen und den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Folgen ab. Eine negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen ist daher nicht ausgeschlossen.

Angesichts des weiterhin hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum an der Bergstraße, der soliden Ertragslage, den geplanten

Investitionen in die Wohnungsbestände sowie der fortlaufenden Optimierung von Prozessabläufen ist allerdings grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Genossenschaft weiterhin positiv entwickelt.

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.

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 19.05.2025

Der Vorstand der
WOHNBAU BERGSTRASSE eG

Cranz
Martin

Eifelstraße 11+13
Bensheim



Rhönstraße 14
Bensheim



Sigehardstraße 29 / 29 a
Lorsch

**nachhaltiges
Wohnen für
nachhaltige
Zufriedenheit**



”

**Jahres-
abschluss**

**Bilanz
zum
31.12.2024**

Aktivseite

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Software 15.259,17

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücks-
gleiche Rechte mit Wohnbauten 66.457.431,97

Grundstücke mit Geschäfts-
und andere Bauten 421.548,40

Grundstücke ohne Bauten 1.174.534,86

Technische Anlagen und Maschinen 17.389,38

Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung 232.779,84

Anlagen im Bau 1.256.084,48

Bauvorbereitungen 299.046,95

Geleistete Anzahlungen 17.612,00

Sachanlagenvermögen insgesamt

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen 3.814.551,49

Ausleihungen an verbundene
Unternehmen 1.730.000,00

Sonstige Ausleihungen 43.060,00

Andere Finanzanlagen 2.500,00

Finanzanlagen insgesamt

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke
und andere Vorräte

Unfertige Leistungen 4.575.495,98

Andere Vorräte 264.092,98

Geleistete Anzahlungen 4.000,00

Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung 67.780,59

Forderungen aus anderen
Lieferungen und Leistungen 352.535,34

Forderungen gegen verbundene
Unternehmen 872.836,15

Sonstige Vermögensgegenstände 964.034,55

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten 15.098,95

Andere Rechnungsabgrenzungsposten 6.084,32

Bilanzsumme

31.12.2024

31.12.2023

€

€

15.259,17

26.763,71

67.788.586,98

430.662,56

1.174.534,86

17.862,19

273.416,10

9.874,62

155.753,88

0,00

69.876.427,88

69.850.691,19

5.590.111,49

75.481.798,54

5.487.201,49

75.364.656,39

4.697.225,66

295.396,79

4.000,00

4.843.588,96

4.996.622,45

74.153,47

224.349,12

735.750,61

2.982.933,34

2.257.186,63

4.017.186,54

6.667.531,77

13.768.307,36

4.932.991,09

13.946.800,08

16.101,83

553,35

16.655,18

89.271.289,17

89.328.111,65

Passivseite

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder 273.782,62

der verbleibenden Mitglieder 7.935.581,92

aus gekündigten Geschäftsanteilen 4.276,98

rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile
€ 926.331,70 (€ 1.121.290,80)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage
davon aus Jahresüberschuss
Geschäftsjahr eingestellt:
€ 82.076,84 (€ 57.166,55)

Bauerneuerungsrücklage 4.681.899,76

Andere Ergebnisrücklagen 21.968.702,00

davon aus Jahresüberschuss Geschäfts-
jahr eingestellt € 201,000,46 (€ 0,00)

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss 820.768,36

Einstellungen in Ergebnisrücklagen 283.077,30

Eigenkapital insgesamt

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und
ähnliche Verpflichtungen 3.252.420,48

Sonstige Rückstellungen 491.446,76

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten 36.335.985,57

Verbindlichkeiten ggü. anderen
Kreditgebern 1.671.650,58

Erhaltene Anzahlungen 5.506.228,98

Verbindlichkeiten aus Vermietung 141.249,44

Verbindlichkeiten aus Lieferungen
und Leistungen
davon gegenüber verbundenen
Unternehmen:
€ 418.884,04 (€ 559.996,55)

Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern:
€ 167.044,29 (€ 71.461,50);
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:
€ 6.050,35 (€ 854,76)

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

31.12.2024

31.12.2023

€

€

206.654,60

7.668.576,49

13.361,86

8.213.641,52

7.888.592,95

4.006.620,71

4.681.899,76

21.767.701,54

30.739.299,31

30.456.222,01

571.665,52

57.166,55

537.691,06

514.498,97

39.490.631,89

38.859.313,93

3.323.562,32

376.396,00

3.743.867,24

3.699.958,32

37.148.974,34

1.698.940,88

4.907.380,46

150.218,16

1.249.858,36

289.774,08

44.768.259,51

45.445.146,28

1.268.530,53

1.323.693,12

89.271.289,17

89.328.111,65

Gewinn- & Verlustrechnung

Umsatzerlöse

a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	14.609.894,28
b) aus Betreuungstätigkeit	250.978,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.437,64

2024

€

14.944.310,25

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

-121.729,68

Sonstige betriebliche Erträge

1.008.726,55

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit 8.381.410,73

b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 0,00

8.381.410,73

Rohergebnis

7.449.896,39

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter 3.085.593,69

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 696.703,68

(davon für Altersversorgung € 113.954,11; i. Vj. € 127.548,58)

3.782.297,37

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen

1.506.609,67

Sonstige betriebliche Aufwendungen

1.095.040,41

Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 450.000,00; i. Vj. € 500.000,00)

450.000,00

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 56.488,89; i. Vj. € 60.911,11)

56.488,89

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

90.503,23

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

514.187,36

Sonstige Steuern

327.985,34

Jahresüberschuss

820.768,36

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen

283.077,30

Bilanzgewinn

537.691,06

2023

€

13.159.208,73

245.238,87

243.240,34

13.647.687,94

648.832,39

1.258.972,25

7.979.429,26

6.154,37

7.985.583,63

7.569.908,95

3.140.228,39

626.046,29

3.766.274,68

1.519.213,57

1.442.598,32

500.000,00

60.911,11

27.240,55

539.005,33

319.303,19

571.665,52

57.166,55

514.498,97

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 2024 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvor-

schriften des Handels- gesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Gliederung des Jahresabschlus-

ses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14.06.2023. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

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.

Bilanzgewinn
2024
537.691,06 €

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden auf eine Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben.

Die technischen Anlagen und Maschinen, andere Anlagen, sowie 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 erkennbare 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) 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres (urspr. Werte)	Umbuchungen (+ / -)	Endbestand 31.12.2024	Anfangsbestand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Endbestand 31.12.2024	Anfangswert 31.12.2023	Endwert 31.12.2024
	€	€	€			€	€	€			€	€
Immaterielle Vermögens-Gegenstände												
Entgeltlich erworbene Software	147.999,26	0,00	0,00	0,00	147.999,26	121.235,55	11.504,54	0,00	0,00	132.740,09	26.763,71	15.259,17
Summe	147.999,26	0,00	0,00	0,00	147.999,26	121.235,55	11.504,54	0,00	0,00	132.740,09	26.763,71	15.259,17
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	109.459.208,14	2.370,48	1,00	0,00	109.461.577,62	41.670.621,16	1.333.525,49	1,00	0,00	43.004.145,65	67.788.586,98	66.457.431,97
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	1.490.527,78	0,00	0,00	0,00	1.490.527,78	1.059.865,22	9.114,16	0,00	0,00	1.068.979,38	430.662,56	421.548,40
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	1.500,00	0,00	0,00	39.025,04	19.662,85	1.972,81	0,00	0,00	21.635,66	17.862,19	17.389,38
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	1.159.380,94	111.062,57	3.349,40	0,00	1.267.094,11	885.964,84	150.492,67	2.143,24	0,00	1.034.314,27	273.416,10	232.779,84
Anlagen im Bau	9.874,62	1.246.209,86	0,00	0,00	1.256.084,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.874,62	1.256.084,48
Bauvorbereitungs-kosten und geleistete Anzahlungen	155.753,88	160.905,07	0,00	0,00	316.658,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	155.753,88	316.658,95
Summe	113.486.805,26	1.522.047,98	3.350,40	0,00	115.005.502,84	43.636.114,07	1.495.105,13	2.144,24	0,00	45.129.074,96	69.850.691,19	69.876.427,88
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	1.650.000,00	80.000,00	0,00	0,00	1.730.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.650.000,00	1.730.000,00
Sonstige Ausleihungen	20.150,00	41.000,00	18.090,00	0,00	43.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.150,00	43.060,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
Summe	5.487.201,49	121.000,00	18.090,00	0,00	5.590.111,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.487.201,49	5.590.111,49
Anlagevermögen insgesamt	119.122.006,01	1.643.047,98	21.440,40	0,00	120.743.613,59	43.757.349,62	1.506.609,67	2.144,24	0,00	45.261.815,05	75.364.656,39	75.481.798,54

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 und Anwartschaften aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G gebildet worden. Der Rechnungszinssatz von 1,90 % 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 31.12.2024 € 3.666.049,88 und das Jahresergebnis 2024 € 492.902,90.

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 31.12.2024 € 412.183,12 und das Jahresergebnis 2024 € -29.124,32. 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 31.12.2024 € 40.509,83 und das Jahresergebnis 2024 € -3.658,17. 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 31.12.2024 € 512.331,92 und das Jahresergebnis 2024 € 225.438,85.

5.

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

Forderungen	Bilanzausweis	über 1 Jahr
aus Vermietung	€ 67.780,59 (74.153,47)	€ 698,00 (765,00)

6.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personal (123,0 T€), Rückstellungen für eine evtl. CO2 Abgabe an Mieter (5,0 T€), Betriebskosten (200,0 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (84,3 T€).

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 31.12.2024 € 6.976.452,28 und das Jahresergebnis 2024 € 1.796.204,25. 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 31.12.2023 T€ 55,2 und das Jahresergebnis 2023 T€ 5,3.
- DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 3.600, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2023 T€ 7.628,7 und das Jahresergebnis 2023 T€ 3.976,6.
- EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2024 T€ 750,7 und das Jahresergebnis 2024 T€ 364,1.

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 31.12.2023 T€ 136,9 und das Jahresergebnis 2024 T€ 55,3.

3.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten unter Berücksichtigung von Leerstand enthalten.

4.

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

7.

Entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften unterliegt im Geschäftsjahr 2024 der sich aus der Anpassung des Durchschnittsbildungszeitraumes von ursprünglich 10 Jahren (Zinssatz per

31.12.2024: 1,90 %) zur Feststellung des maßgeblichen Abzinsungssatzes von 1,96 % auf der Basis von 7 Jahren ergebende Differenzbetrag von - € 38.648,00 keiner Ausschüttungssperre.

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt € 726.022,52, die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€ 3.978.443,00) verrechnet wurden.

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	2024	36.335.985,57	2.819.693,59	33.516.291,98	25.847.269,08	36.335.985,57	GPR
	2023	37.148.974,34	1.339.845,14	35.809.129,20	30.813.458,24	37.148.974,34	GPR
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	2024	1.671.650,58	27.399,59	1.644.250,99	1.533.492,65	1.671.650,58	GPR
	2023	1.698.940,88	27.290,30	1.698.976,70	1.561.363,19	1.698.940,88	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2024	5.506.228,98	5.506.228,98	0,00	0,00	0,00	
	2023	4.907.380,46	4.907.380,46	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	141.249,44	141.249,44	0,00	0,00	0,00	
	2023	150.218,16	150.218,16	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2024	721.608,22	721.608,22	0,00	0,00	0,00	
	2023	1.249.858,36	1.249.858,36	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2024	391.536,72	391.536,72	0,00	0,00	0,00	
	2023	289.774,08	289.774,08	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2024	44.768.259,51	9.607.716,54	35.160.542,97	27.380.761,73	38.007.636,15	GPR
	2023	45.445.146,28	7.964.366,50	37.508.105,90	32.374.821,43	38.847.915,22	GPR

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€ 66,7 (Vj. T€ 70,5) aus der Änderung der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB enthalten.

Die periodenfremden Erträge in den sonstigen betrieblichen Erträgen betragen T€ 215,6.

Die periodenfremden Aufwendungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T€ 356,0.



“
24/7 vor Ort:
Wenn Mieter uns
brauchen.

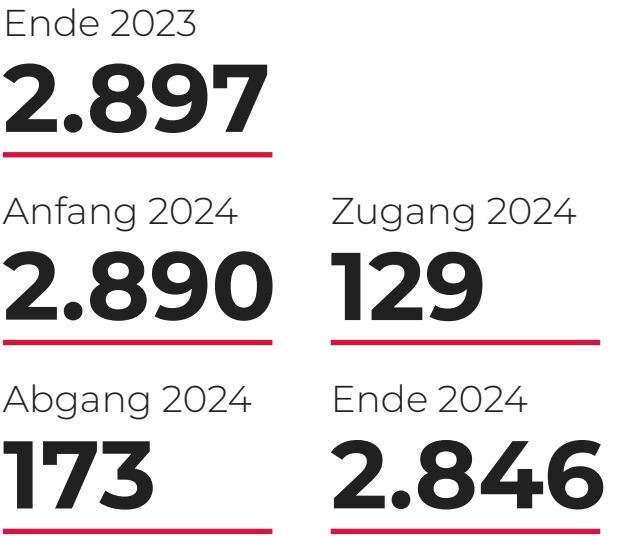
D.
Sonstige Angaben

1. Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:



2. Mitgliederbewegung



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 273.305,43 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 853.800,00. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um € 13.200,00.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von € 926.331,70 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
(bis 31.12.2024)

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Regina Hobert-Rivera, Vorsitzende

Gernot Jakobi

Bernd Hoffmann

Joachim Ehinger
(bis 26.06.2024)

Dr. Matthias Hensel

Dr. Christoph Bergner
(ab 14.11.2024)

Dr. Susanne Friedrich
(ab 14.11.2024)

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 € 231.200,00 vor.

Der verbleibende Bilanzgewinn von € 306.491,06 soll als Dividende mit 4% Verzinsung ausgeschüttet werden.

Bensheim, den 19.05.2025

Der Vorstand

Cranz Martin

Geschäftsbericht
2024

”

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



Geschäftsbericht
2024

”

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