

G e s c h ä f t s b e r i c h t

2013



WOHNBAU
BERGSTRASSE EG

1	Kurz und Bündig – Das Wichtigste im Überblick	3
2	Vorstand	4
3	Aufsichtsrat	4
4	Bericht des Aufsichtsrates	4
5	Vermögenslage	5
6	Wirtschaftliche Lage	5
7	Lagebericht	6
8	Jahresabschluss zum 31.12. 2013	7
8.1	Bilanz	7
8.2	Gewinn- und Verlustrechnung	9
8.3	Anhang des Jahresabschlusses	10
A	Allgemeine Angaben	10
B	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	10
C	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	12/14
D	Sonstige Angaben	14
E	Weitere Angaben	15
	Impressum	16

Das Wichtigste im Überblick

Gründung 23. Oktober 1947
Rechtsform Eingetragene Genossenschaft
Genossenschaftsregister AG Darmstadt; Reg.-Nr. 20103
Zahl der Mitglieder 2.887
Anteilshöhe € 210,00
Anzahl der Geschäftsanteile 19.718

Anzahl der Wohnungen 2.033
qm Wohnfläche 135.738
Garagen 271
Gewerbeeinheiten 2
Kfz-Abstellplätze 1.208

Vorstand hauptamtlich 1
Vorstand nebenamtlich 1
Angestellte 12
Regiebetrieb 20
Auszubildende 2

Bilanzsumme € 73.110.786,06
Geschäftsguthaben € 4.284.381,93
Eigenkapital. € 29.774.539,45

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten € 7.465.505,31
durchschn. Kaltmiete pro qm Wohnfläche € 4,58

Instandhaltungsaufwand incl. Regiebetrieb € 4.337.625,91
pro qm Wohnfläche. € 31,96

Gesetzlicher Prüfungsverband
Prüfungsverband der
kleinen und mittelständischen
Genossenschaften e. V.
Boxhagener Straße 76 - 78
10245 Berlin

2 Vorstand

Vorstandsmitglieder

Gernot Jakobi, Vorsitzender

Dieter Frank

3 Aufsichtsrat

Ulrich Obermayr, Vorsitzender (ab 29.06.2011)

Maria Berger (ab 29.06.2012)

Wolfgang Bernschneider (ab 05.12.2013)

Karl Krämer (ab 29.06.2012)

Dr. Robert Beier (ab 29.06.2011)

Peter Müller (ab 29.06.2011)

Reinhold Dreher (bis 27.06.2013)

4 Bericht des Aufsichtsrates

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

In den Sitzungen wurde auch der Prüfungsbericht des Jahresabschlusses 2012 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Die im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 erfolgte Aussprache mit dem Prüfungsverband, sowie dem Vorstand hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2013 Anlass ergeben.

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern wird für das in dem abgelaufenen Jahr 2013, sowie dem in dem laufenden Jahr 2014 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2014

Ulrich Obermayr
Vorsitzender des Aufsichtsrates

5 Vermögenslage

	31.12.2013		31.12.2012	
	€	%	€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	67.971.044,30	92,97	66.911.562,23	90,48
Umlaufvermögen	5.086.148,23	6,96	6.975.231,01	9,43
Rechnungsabgrenzungsposten	53.593,53	0,07	63.449,76	0,09
Gesamtvermögen	73.110.786,06	100,00	73.950.243,00	100,00
Fremdmittel	43.270.772,83		45.165.387,08	
Reinvermögen am Jahresende	29.840.013,23		28.784.855,92	
Reinvermögen am Jahresanfang	28.784.855,92		28.219.253,69	
Vermögenszuwachs	1.055.157,31	3,67	565.602,23	2,00
Kapitalstruktur				
Geschäftsguthaben	4.284.381,93	5,86	4.000.059,87	5,41
Ergebnisrücklagen	25.336.009,91	34,65	24.577.783,04	33,23
Bilanzgewinn	154.147,61	0,21	147.328,15	0,19
Eigenkapital	29.774.539,45	40,72	28.725.171,06	38,83
Rückstellungen	396.263,76	0,55	397.074,61	0,54
Verbindlichkeiten	42.874.509,07	58,65	44.768.312,47	60,54
Rechnungsabgrenzungsposten	65.473,78	0,08	59.684,86	0,09
Gesamtkapital	73.110.786,06	100,00	73.950.243,00	100,00

6 Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 912.374,48 ab.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um € 839.456,94 vermindert.

Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um € 1.055.157,31.

Gemessen am Gesamtkapital erhöht sich das Eigenkapital von 38,83% auf 40,72%.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet. Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft stets termingerecht nachgekommen.

Die WOHNBAU BERGSTRASSE eG agiert in einem prosperierenden Wirtschaftsraum. Zwischen dem Rhein-Main- und dem Rhein-Necker-Gebiet an der vorderen Bergstraße entwickelt sich die Wirtschaft seit Jahren positiv. Hiervon profitiert unser Unternehmen insbesondere in Bensheim. Eine durch die Stadt Bensheim stetig vorangetriebene Ausweisung von gewerblich nutzbar Flächen macht den Standort attraktiv und führt zu einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen.

Durch die wirtschaftliche Dynamik unseres Umfelds ist leider ein deutlicher Anstieg der örtlichen Grundstückspreise festzustellen, der für unsere Neubauplanungen nicht förderlich ist. In den letzten Jahren müssen wir zudem mit Bedauern feststellen, dass selbst Grundstücke der öffentlichen Hand ausschließlich meistbietend verkauft werden, ohne auf deren Bedeutung für den sozialen Wohnungsbau zu achten.

Renditeorientierte Immobilieninvestoren treiben die Preise bei Ausschreibungsverfahren in die Höhe. Die Möglichkeiten für unser Unternehmen hierbei zum Zuge zu kommen schwinden dadurch. Dies hat wiederum zur Folge, dass sich die Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt für preisgünstigen Wohnraum weiter verschlechtert.

Die Verschärfungen bei der Gesetzgebung zur energetischen Qualität von Wohnhäusern, sei es im Bestand oder im Neubau, führen zu einer deutlichen Erhöhung der Baukosten. Auch Modernisierungsmaßnahmen werden aufwendiger und damit teurer.

Ausfluss haben diese geänderten Rahmenbedingungen direkt in einem höheren Mietenniveau. In Zusammenarbeit mit den Kommunen in unserem Geschäftsgebiet kompensiert die WOHNBAU BERGSTRASSE eG das Fehlen von erschwinglichen, baureifen Grundstücken durch den Abschluss von Erbbaurechtsverträgen über Laufzeiten bis zu 99 Jahren. Dadurch werden für den sozialen Wohnungsbau Standorte gesichert.

Beleuchtet man die Teilmärkte des regionalen Wohnungsmarkts fällt auf,

dass es für Alleinstehende und kinderreiche Familien, jeweils mit geringem Einkommen, schwieriger wird geeigneten Wohnraum zu finden.

Die WOHNBAU BERGSTRASSE eG hat die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nie aus den Augen verloren, was sich in den aktuellen Neubau- und Modernisierungsprojekten widerspiegelt. Die durchschnittliche Kaltmiete unseres Gesamtbestandes lag 2013 bei 4,58 €/qm. Zum Vergleich: Immobilienportale geben die Durchschnittsmieten für Bensheim, Heppenheim und Lorsch mit rund 7,50 €/qm Kaltmiete an.

Im Jahr 2013 wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneut mit Eigenkapital der Genossenschaft durchführt. Besonders zu erwähnen sind hier:

- Schönbacher Str. 30 + 32: Energetische Sanierung
- Gießener Str. 16: Balkon- und Betonsanierung
- Frankfurter Str. 57: Balkon- und Betonsanierung
- Gießener Str. 16: Treppenhaus mit Lichtkonzept
- Frankfurter Str. 57: Treppenhaus mit Lichtkonzept
- Gießener Str. 16: Modernisierung der Aufzugsanlage
- Frankfurter Str. 57: Modernisierung der Aufzugsanlage
- Wiesbadener Str. 6: Modernisierung der Aufzugsanlage
- Hüttenfelder Str. 7: Modernisierung der Aufzugsanlage
- Straße der Heimkehrer 25: Modernisierung der Aufzugsanlage
- Schwanheimer Str. 80: Heizungserneuerung
- Vogelsbergstr. 3+5, Rhönstraße 6+8: Neubau der Garagenanlagen

Weiterhin wurden Leistungen in Höhe von rund 4.337.625 € im Rahmen der allgemeinen Instandhaltungen sowie Wohnungsmodernisierungen mit internen und externen Handwerkern durchgeführt.

Im Jahr 2013 verlief die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unterneh-

mens planmäßig. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei rund 912.374 €. Die Eigenkapitalquote betrug rund 41%.

In der Wohnungs- und Mietenverwaltung verliefen die Entwicklungen 2013 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 140 Neueinzüge. Die leerstandsbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2013 betragen insgesamt 129 T€ (Vorjahr: 89 T€). Die Erhöhung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen darin begründet, dass Häuser, welche zum Abriss vorgesehen sind, bereits entmietet wurden.

Aufgrund des bisherigen Verlaufs rechnen wir im laufenden Geschäftsjahr mit einem annähernd ähnlichen Jahresüberschuss wie im Vorjahr.

Für das Jahr 2014 setzen wir diesen Kurs fort, denn nur regelmäßige Investitionen in die Substanz unseres Wohnungsbestands sichern langfristig stabile Mieten und einen konstant guten Wohnkomfort. Weiterhin sollen im Jahr 2014 die Neubaumaßnahmen „Mehrfamilienhaus Moselstraße 18, Bensheim“ mit 16 Wohnungen und „Obdachlosenunterkunft Siegfriedstraße, 198+200, Heppenheim“ mit 14 Wohneinheiten begonnen werden.

In unseren Tochterunternehmen, der WB Energie Bergstraße GmbH und der DBE Deutsche Boden Energie AG, die sich mit erneuerbaren Energien beschäftigen, können wir über eine positive Geschäftsentwicklung berichten. Im Geschäftsjahr 2014 werden die ersten Kapitalrückflüsse aus unserem Biogasprojekt erwartet.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass keine Vorgänge von besonderer Bedeutung vorliegen, 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.

15.05.2014

Jakobi Frank

8 Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2013

8.1 Bilanz

Aktivseite

	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software	33.880,00	6.182,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.510.369,77	61.465.534,77
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	521.802,72	530.916,72
Grundstücke ohne Bauten	1.174.534,86	1.174.534,86
Technische Anlagen und Maschinen	5.533,00	6.333,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	362.937,04	349.417,30
Anlagen im Bau	9.874,62	9.874,62
Bauvorbereitungskosten	154.160,35	5.668,96
Sachanlagevermögen insgesamt	62.739.212,36	63.542.280,23
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.350.000,00	3.350.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.835.631,94	0,00
Sonstige Ausleihungen	11.320,00	12.100,00
Anderer Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	5.197.951,94	3.363.100,00
	67.971.044,30	
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.295.683,85	3.106.964,70
Anderer Vorräte	358.736,39	336.470,36
	3.654.420,24	3.443.435,06
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	101.487,69	113.912,62
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.739,00	3.794,31
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	137,82	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	57.981,81	34.447,58
	161.346,32	152.154,51
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.270.381,67	3.379.641,44
	5.086.148,23	
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	28.721,00	30.232,00
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	24.872,53	33.217,76
Bilanzsumme	73.110.786,06	73.950.243,00

Passivseite

31.12.2013

31.12.2012

	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	152.250,00		140.700,00
der verbleibenden Mitglieder	4.132.131,93		3.855.999,87
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		3.360,00
		4.284.381,93	4.000.059,87
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €8.681,67 (8.033,73)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: €91.237,44	3.033.372,37		2.942.134,93
Bauerneuerungsrücklage	4.681.899,76		4.681.899,76
Andere Ergebnisrücklagen	17.620.737,78		16.953.748,35
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 666.989,43		25.336.009,91	24.577.783,04
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	912.374,48		1.309.567,21
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	758.226,87		1.162.239,06
		154.147,61	147.328,15
Eigenkapital insgesamt		29.774.539,45	28.725.171,06
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	96.813,76		92.574,61
Sonstige Rückstellungen	299.450,00		304.500,00
		396.263,76	397.074,61
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.254.712,20		37.995.165,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.141.134,93		2.205.297,05
Erhaltene Anzahlungen	3.581.929,22		3.455.897,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung	103.732,63		99.753,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	513.021,59		778.141,83
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern €1.904,13 (7.726,22); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €162,36 (0,00)	279.978,50	42.874.509,07	234.056,84
Rechnungsabgrenzungsposten		65.473,78	59.684,86
Bilanzsumme		73.110.786,06	73.950.243,00

8.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2013

	Geschäftsjahr 2013		Vorjahr 2012
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.850.316,55		10.372.043,84
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>27.779,51</u>		<u>43.380,52</u>
		10.878.096,06	10.415.424,36
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		188.719,15	186.730,90
Sonstige betriebliche Erträge		454.321,84	928.472,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.860.523,79		5.681.955,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>92,20</u>		<u>23.626,21</u>
		<u>5.860.615,99</u>	<u>5.705.581,76</u>
Rohergebnis		5.660.521,06	5.825.045,60
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	1.700.920,58		1.558.087,97
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>383.711,20</u>		<u>394.085,79</u>
(davon für Altersversorgung € 86.436,88; i. Vj. € 118.750,87)		2.084.631,78	1.952.173,76
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.209.264,16	1.126.708,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		575.574,90	478.157,32
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens (davon aus verbundenen Unternehmen €35.631,94; i. Vj. €0,00)		35.681,94	60,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.952,06	29.835,19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>750.544,25</u>	<u>814.005,22</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.095.139,97	1.483.895,55
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.081,79	- 15,82
Sonstige Steuern		<u>183.847,28</u>	<u>174.312,52</u>
Jahresüberschuss		912.374,48	1.309.567,21
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		758.226,87	1.162.239,06
Bilanzgewinn		154.147,61	147.328,15

8.3 Anhang des Jahresabschlusses 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 06. März 1987, zuletzt geändert durch Art. 13 Abs. 5 G vom 25.05.2009 BGBl. I S. 1102. 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:

Bei der Position „Geldbeschaffungskosten“ bestand ein Bilanzierungswahlrecht. Dieses wurde wahrgenommen.

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, Eigenleistungen und zurechenbaren laufenden Zinsen für Fremdkapital 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.

Das im Jahr 1992 bezogene Objekt Wingertsweg 2/4 wird degressiv abgeschrieben. (1992-1995 mit 7%, 1996-2001 mit 5%, die darauffolgenden 6 Jahre mit 2%, die restlichen Jahre mit 1,25%)

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden bei Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig mit 10 bis 33 Prozent abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen enthalten Fremdkosten und verrechnete eigene Leistungen. Die Bewertung erfolgte zu umlegbaren Vollkosten.

Die anderen Vorräte (Heiz- und Reparaturmaterialien) wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo - Verfahrens ermittelt.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten und Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme

des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Die passivierungspflichtigen Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen wurden mit den Rückdeckungsversicherungen gemäß § 246 Abs. 2 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 2005 G unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25 Prozent zum 01. Januar 2010 bzw.

4,90 Prozent zum 31. Dezember 2013 gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- bzw. Rentenentwicklung mit bis zu zwei Prozent berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert)	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres (urspr. Werte)	Umbuchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2013	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Buchwert 31.12.2012
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Software	144.533,27	34.060,24	0,00	0,00	144.713,51	33.880,00	6.362,24	6.182,00
Summe	144.533,27	34.060,24	0,00	0,00	144.713,51	33.880,00	6.362,24	6.182,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.716.901,66	5.921,00	0,00	80.393,04	30.292.845,93	60.510.369,77	1.041.479,04	61.465.534,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.490.527,78	0,00	0,00	0,00	968.725,06	521.802,72	9.114,00	530.916,72
Grundstücke ohne Bauten	1.174.534,86	0,00	0,00	0,00	0,00	1.174.534,86	0,00	1.174.534,86
Technische Anlagen und Maschinen	12.000,00	0,00	0,00	0,00	6.467,00	5.533,00	800,00	6.333,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.458.114,63	165.028,62	422.795,50	0,00	837.410,71	362.937,04	151.508,88	349.417,30
Anlagen im Bau	9.874,62	80.393,04	0,00	-80.393,04	0,00	9.874,62	0,00	9.874,62
Bauvorbereitungskosten	5.668,96	148.491,39	0,00	0,00	0,00	154.160,35	0,00	5.668,96
Summe	94.867.622,51	399.834,05	422.795,50	0,00	32.105.448,70	62.739.212,36	1.202.901,92	63.542.280,23
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.350.000,00	0,00	3.350.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	1.835.631,94	0,00	0,00	0,00	1.835.631,94	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	12.100,00	6.000,00	6.780,00	0,00	0,00	11.320,00	0,00	12.100,00
andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	1.000,00
Summe	3.363.100,00	1.841.631,94	6.780,00	0,00	0,00	5.197.951,94	0,00	3.363.100,00
Anlagevermögen	98.375.255,78	2.275.526,23	429.575,50	0,00	32.250.162,21	67.971.044,30	1.209.264,16	66.911.562,23

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem Anlagespiegel dargestellt.
- 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 €3.251.538,98 und das Jahresergebnis €-80.617,55.
Eine mittelbare Beteiligung besteht zu 100% an der EEG Eisenberger Energie GmbH. Das Stammkapital dieser GmbH beträgt €25.000,00, das Eigenkapital €-1.754,67 und das Jahresergebnis €-26.754,67.
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 €2.786.814,84 und das Jahresergebnis €-109.456,01.
Beteiligungen der DBE Deutsche Boden Energie AG bestehen an:
 - DEL Biogas Verwaltungs GmbH, Hohe Börde zu 50%. Das Stammkapital beträgt T€25, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2012 T€23 und der Jahresfehlbetrag 2012 T€0,3.
 - DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt €3.500, das Eigenkapital T€2.141 und der Jahresfehlbetrag 2012 T€1.361.
 - DBE Biogas Badeleben Verwaltungs GmbH, Völpke zu 75%. Das Stammkapital beträgt T€25. Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2013 T€19 und der Jahresfehlbetrag T€1.
 - DBE Biogas Badeleben GmbH & Co. KG, Völpke zu 75%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€1. Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2012 T€- 2 und der Jahresfehlbetrag T€2.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Die Verbindlichkeiten, ihre Laufzeiten sowie deren dingliche Sicherung sind in dem Verbindlichkeitspiegel dargestellt.
- Den Pensionsverpflichtungen sind aufgrund eines neuen Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch €123.433,20 hinzuzurechnen, die bis spätestens zum 31.12.2024 mit jährlich mindestens €11.221,20 passivisch zu berücksichtigen sind.
- Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt €697.111,04 die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€793.924,80) verrechnet wurden.
- Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (in Klammern Vorjahreszahlen):

Forderungen	Bilanzausweis €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	101.487,69 (113.912,62)	57.387,81 (58.683,06)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.739,00 (3.794,31)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	137,82 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	57.981,81 (34.447,58)	0,00 (0,00)

- Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen (179 T€), Personal (65 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (39 T€).

Übersicht der Verbindlichkeiten

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		Insgesamt	Davon	Davon	Davon	Davon	Art der Sicherung
		€	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2013	36.254.712,20	1.598.647,62	4.868.300,16	29.787.764,42	35.840.861,43	GPR
	2012	37.995.165,48	1.461.370,19	4.849.823,90	31.683.971,39	37.422.451,61	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2013	2.141.134,93	48.477,96	170.213,56	1.922.443,41	2.106.745,43	GPR
	2012	2.205.297,05	64.176,37	177.313,98	1.963.806,70	2.170.222,42	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2013	3.581.929,22	3.581.929,22	0,00	0,00	0,00	
	2012	3.455.897,71	3.455.897,71	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2013	103.732,63	103.732,63	0,00	0,00	0,00	
	2012	99.753,56	99.753,56	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2013	513.021,59	513.021,59	0,00	0,00	0,00	
	2012	778.141,83	778.141,83	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2013	279.978,50	279.978,50	0,00	0,00	0,00	
	2012	234.056,84	234.056,84	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2013	42.874.509,07	6.125.787,52	5.038.513,72	31.710.207,83	37.947.606,86	GPR
	2012	44.768.312,47	6.093.396,50	5.027.137,88	33.647.778,09	39.592.674,03	GPR

GPR = Grundpfandrecht

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind nachfolgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

Periodenfremde Erträge/Aufwendungen	Geschäftsjahr T €	Vorjahr T €
Nutzungsüberlassungsentgelte	290,0	730,0
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten	28,1	11,7
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	39,0	18,5

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€44 aus der Änderung der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigt
Angestellte	12	4
Gewerbliche Arbeitnehmer	20	-

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende und 38 nebenberufliche Mitarbeiter beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2013	2.879
Zugang 2013	146
Abgang 2013	138
Ende 2013	2.887

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€ 276.132,06
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€ 1.680,00
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf	€ 606.270,00

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Boxhagener Straße 76-78
10245 Berlin

4. Mitglieder des Vorstandes

Gernot Jakobi, Vorsitzender
Dieter Frank

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Ulrich Obermayr, Vorsitzender (ab 29.06.2011)	Rechtsanwalt
Maria Berger (ab 29.06.2012)	Medizinische Fachangestellte
Wolfgang Bernschneider (ab 05.12.2013)	Architekt
Karl Krämer (ab 29.06.2012)	Sparkassenbetriebswirt
Dr. Robert Beier (ab 29.06.2011)	Rechtsanwalt
Peter Müller (ab 29.06.2011)	Steuerberater
Reinhold Dreher (bis 27.06.2013)	Geschäftsführer

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

E. Weitere Angaben

Der Vorstand der Genossenschaft schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn von € 154.147,61 als Dividende mit 4% Verzinsung auszuschütten.

Bensheim, den 15.05.2014

Der Vorstand

Jakobi Frank

Zentrale

0 62 51/84 14 0

Technischer Service

0 62 51/84 14 84

Wohnungsverwaltung

Bereich Bensheim

0 62 51/84 14 20

**Bereich Heppenheim,
Lorsch**

0 62 51/84 14 11

Tochterunternehmen



wb • ENERGIE
BERGSTRASSE GMBH

Gartenstraße 21

64625 Bensheim

Tel. 0 62 51/84 14-0

Fax 0 62 51/84 14-25

DBE • Deutsche Boden Energie AG



Impressum

Herausgeber:

Wohnbau Bergstraße eG

Gartenstraße 21

64625 Bensheim

Tel. 0 62 51/84 14-0

Fax 0 62 51/84 14-25

www.wohnbau-bergstrasse.de

Gestaltung/Herstellung:

WR design · Sandra Liebig

www.wr-design-online.de

Fotos:

R. Saurugg