

G e s c h ä f t s b e r i c h t

2015



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. 2015	8
8.1	Bilanz	8
8.2	Gewinn- und Verlustrechnung	10
8.3	Anhang des Jahresabschlusses	11
A	Allgemeine Angaben	11
B	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	11
C	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	14
D	Sonstige Angaben	17
E	Weitere Angaben	18
	Impressum	20

Das Wichtigste im Überblick

Gründung 23. Oktober 1947
Rechtsform Eingetragene Genossenschaft
Genossenschaftsregister AG Darmstadt; Reg.-Nr. 20103
Zahl der Mitglieder 2.828
Anteilshöhe € 210,00
Anzahl der Geschäftsanteile 21.582

Anzahl der Wohnungen 2.017
qm Wohnfläche 134.927
Garagen 270
Gewerbeeinheiten 2
Kfz-Abstellplätze 1.206

Vorstand hauptamtlich 2
Angestellte 13
Regiebetrieb 24
Auszubildende 2

Bilanzsumme € 73.663.804,50
Geschäftsguthaben € 4.687.948,06
Eigenkapital. € 32.058.853,99

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten € 7.669.591,20
durchschn. Kaltmiete pro qm Wohnfläche € 4,74

Instandhaltungsaufwand incl. Regiebetrieb € 4.262.656,83
pro qm Wohnfläche. € 31,59

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

2 Vorstand

Vorstandsmitglieder

Gernot Jakobi, Vorsitzender

Claus Horn

3 Aufsichtsrat

Ulrich Obermayr, Vorsitzender (ab 29.06.2011)

Maria Berger (ab 29.06.2012)

Wolfgang Bernschneider (ab 05.12.2013)

Dr. Robert Beier (ab 29.06.2011)

Bernd Hoffmann (ab 25.06.2015)

4 Bericht des Aufsichtsrates

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 2014 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Die im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 erfolgte Aussprache mit dem Prüfungsverband, sowie dem Vorstand hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2015 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 2015, sowie dem in dem laufenden Jahr 2016 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2016

Ulrich Obermayr
Vorsitzender des Aufsichtsrates

5 Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014	
	€	%	€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	67.814.476,12	92,06	67.971.044,30	92,97
Umlaufvermögen	5.792.796,23	7,86	5.260.958,74	7,23
Rechnungsabgrenzungsposten	56.532,15	0,08	61.587,30	0,08
Gesamtvermögen	73.663.804,50	100,00	72.758.859,56	100,00
Fremdmittel	41.544.203,80		41.678.464,62	
Reinvermögen am Jahresende	32.119.600,70		31.080.394,94	
Reinvermögen am Jahresanfang	31.080.394,94		29.840.013,23	
Vermögenszuwachs	1.039.205,76	3,34	1.240.381,71	4,16
Kapitalstruktur				
Geschäftsguthaben	4.687.948,06	6,36	4.483.745,57	6,16
Ergebnisrücklagen	26.978.178,53	36,62	26.370.754,10	36,24
Bilanzgewinn	392.727,40	0,53	165.041,65	0,22
Eigenkapital	32.058.853,99	43,51	31.019.541,32	42,62
Rückstellungen	515.316,50	0,70	692.374,51	0,96
Verbindlichkeiten	41.028.887,30	55,70	40.986.090,11	56,34
Rechnungsabgrenzungsposten	60.746,71	0,09	60.853,62	0,08
Gesamtkapital	73.663.804,50	100,00	72.758.859,56	100,00

6 Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.000.151,83 ab.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um € 904.944,94 erhöht.

Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um € 1.039.205,76.

Gemessen am Gesamtkapital erhöht sich das Eigenkapital von 42,62% auf 43,51%.

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

Zusammenfassend können wir feststellen, dass das Geschäftsjahr 2015 ähnlich wie die Vorjahre sehr erfolgreich verlief. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei rund 1.000.152 € Die Eigenkapitalquote betrug rund 44 %.

Aufgrund des nachhaltig angelegten Geschäftsmodells rechnen wir im laufenden Geschäftsjahr mit einem annähernd ähnlichen Jahresüberschuss wie im Vorjahr.

Im Kernkompetenzbereich der Wohnbau Bergstraße eG, der Wohnungs- und Mietverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2015 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 125 Neueinzüge. Die leerstandsbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2015 betragen insgesamt 145 T€ (Vorjahr: 159 T€). Der Rückgang der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen darin begründet, dass Häuser in geringerem Umfang zwecks Abriss und Überplanung entmietet wurden.

Die durchschnittliche Kaltmiete bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnbau Bergstraße eG lag 2015 bei 4,74 €/m².

Rückstände aus Nutzungsgebühren konnten wir durch ein konsequent umgesetztes Forderungsmanagement im Jahr 2015 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 2015 wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneut mit Eigenkapital der Genossenschaft finanziert. Besonders zu erwähnen sind hier:

- Riedstr. 26-30:
Energetische Sanierung
- Frankfurter Str. 57
und Gießener Str. 16:
Erneuerung der Außenanlage

- Frankfurter Str. 57
und Gießener Str. 16:
Abschluss Balkon und
Betonsanierung
- Marienbader Str. 13+15:
Dachsanierung
- Marienbader Str. 17+19:
Dachsanierung
- Neißestr. 7+9:
Dachsanierung
- Neißestr. 11+13:
Dachsanierung
- Schönbacher Str. 34+36:
Restarbeiten energetische
Sanierung
- Hügelstr. 44+46:
Dämmung oberste
Geschossdecke
- Hügelstr. 56+58:
Dämmung oberste
Geschossdecke
- Erneuerung von Heizanlagen

Neben der regulären Instandhaltung und unseren Modernisierungsprojekten streben wir ein stetiges Engagement im Neubaubereich an. Wie im letzten Jahr bereits erwähnt bleibt die Situation auf dem Grundstücksmarkt für uns angespannt. Kaufoptionen, die sich mit unserem genossenschaftlichen Ansinnen sozial verantwortbaren Wohnraum vereinbaren lassen, sind dünn gesät. Deshalb freuen wir uns umso mehr, dass bereits begonnene Projekte, wie die Neubauten in der Moselstraße 18 in Bensheim und die Siegfriedstraße 198-200 in Heppenheim erfolgreich verlaufen und im laufenden Jahr 2016 zum Abschluss gebracht werden können. Auch werden wir die Neubauten für den Bereich Vogelsbergstraße in Bensheim weiter umsetzen und die Baulücken schließen.

In der Starckenburgstraße 1 in Bensheim haben wir uns dazu entschieden, das Gebäude für einen Neubau abzureisen. Im Jahr 2016 werden wir den Abriss durchführen und kurzfristig das Gelände neu bebauen.

Weitere Investitionen für das Jahr 2016 finden im Rahmen von energetischen Modernisierungen der Liegenschaften Riedstraße 22+24 sowie Im Sand 15+17 statt.

Berichten möchten wir ebenso über die Aktivitäten unseres Nachbarschaftsvereins, der im Jahr 2015 ins Vereinsregister eingetragen wurde. „Mach mit e.V.“, so ist der Name des neu gegründeten Nachbarschaftsvereins der Wohnbau Bergstraße eG. Das Anliegen aller Gremien unserer Genossenschaft, den Genossenschaftsgedanken, „Was einer nicht schafft, schaffen viele gemeinsam!“ in den Häusern der Wohnbau zu leben, war Startschuss für diese Gründung. Mieter helfen Mietern in verschiedenen Lebenslagen. Besuchsdienste, Einkaufshilfen, Hilfe bei Anliegen im Öffentlichkeitsbereich, Integration oder auch Fahrdienste werden angeboten. Verschiedene Veranstaltungen, wie Spiele- und Bastelnachmittage, Wanderungen, gemeinsame Besuche von Festivitäten oder Weihnachtsfeiern stehen unter anderem auf der Programmliste.

Positives gibt es auch von unserer Biogasanlage in Brumby zu berichten. Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs kann im Jahr 2016 erstmalig eine Sonderdividende aufgrund der Überschüsse aus dem Betrieb der Biogasanlage an unsere Mitglieder ausgezahlt werden. Die Vertreterinnen und Vertreter haben in ihrer Versammlung im Dezember 2015 beschlossen rund 200.000,- € an die Genossenschaftsmitglieder auszuzahlen.

Abschließend möchten wir zur Bewertung von Chancen und Risiken kommen. Die Erfüllung des satzungsgemäßen Zwecks der Genossenschaft – die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder - wird auch zukünftig die Grundlage unserer strategischen Geschäftspolitik bilden. Wir konzentrieren uns weiterhin auf den regionalen

Mietwohnungsmarkt und die dort vorherrschenden Kundenbedürfnisse. Deshalb wird der Mietwohnungsmarkt kontinuierlich beobachtet und das Angebotsspektrum im Dienstleistungsbereich stetig nach den Anforderungen der Mieter und Mitglieder weiterentwickelt. Ausfluss unseres Engagements sind zum einen Verbesserungen des Wohnumfeldes in Form von altersgerechten Umbauten und zum anderen die Aktivitäten des Nachbarschaftsvereins. Der Erfolg dieses Vorgehens ist am geringen Wohnungsleerstand in unserem Bestand ablesbar. Ziel ist es allen Mitgliedern möglichst ein lebenslanges Wohnen in den Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen.

Zinserhöhungsrisiken begegnet unser Unternehmen durch die Steuerung des Darlehensportfolios unter Berücksichtigung von Fälligkeiten und Streuung der Risiken

durch aufeinander abgestimmte, langfristige Finanzierungen.

Chancen sehen wir in den aktuellen Zinsentwicklungen. Die Niedrigzinsphase möchten wir nutzen um den Bestand zu optimieren und weiter zu entwickeln.

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.

Bensheim, den 27.05.2016

Jakobi Horn



8 Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2015

8.1 Bilanz

Aktivseite

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software	46.634,00	39.740,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.050.315,83	59.548.849,77
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	503.574,72	512.688,72
Grundstücke ohne Bauten	1.534.002,80	1.174.534,86
Technische Anlagen und Maschinen	3.933,00	4.733,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.385,03	319.281,04
Anlagen im Bau	1.751.199,86	9.874,62
Bauvorbereitungskosten	98.021,16	455.386,79
Sachanlagevermögen insgesamt	62.221.432,40	62.025.348,80
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.000,00	3.350.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.068.659,72	2.002.034,72
Sonstige Ausleihungen	26.750,00	18.190,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	5.546.409,72	5.371.224,72
	67.814.476,12	67.436.313,52
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.304.535,16	3.085.271,25
Andere Vorräte	251.940,44	345.772,63
	3.556.475,60	3.431.043,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	123.157,34	120.960,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.758,53	1.739,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	276,99
Sonstige Vermögensgegenstände	125.742,16	177.440,42
	253.658,03	300.416,80
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.982.662,60	1.529.498,06
	5.792.796,23	5.260.958,74
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	25.699,00	27.210,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	30.833,15	34.377,30
Bilanzsumme	73.663.804,50	72.758.859,56

Passivseite

31.12.2015

31.12.2014

	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	158.340,00		225.960,00
der verbleibenden Mitglieder	4.528.308,06		4.255.685,57
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.300,00</u>		<u>2.100,00</u>
		4.687.948,06	4.483.745,57
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €4.325,54 (€11.758,03)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.253.366,13		3.153.350,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: €100.015,18			
Bauerneuerungsrücklage	4.681.899,76		4.681.899,76
Andere Ergebnisrücklagen	<u>19.042.912,64</u>		<u>18.535.503,39</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: €507.409,25		26.978.178,53	25.336.009,91
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.000.151,83		1.199.785,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>607.424,43</u>		<u>1.034.744,19</u>
		392.727,40	165.041,65
Eigenkapital insgesamt		32.058.853,99	31.019.541,32
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	254.523,85		23.522,12
Sonstige Rückstellungen	<u>260.792,65</u>		<u>668.852,39</u>
		515.316,50	692.374,51
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.208.597,70		34.560.223,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.049.684,87		2.092.671,84
Erhaltene Anzahlungen	3.635.905,91		3.586.928,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.644,36		96.575,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	691.609,22		350.226,98
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>333.445,24</u>	41.028.887,30	<u>299.463,15</u>
davon aus Steuern €15.879,67 (€28.804,09); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €0,00 (€0,00)			
Rechnungsabgrenzungsposten		60.746,71	60.853,62
Bilanzsumme		73.663.804,50	72.758.859,56

8.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2015

	Geschäftsjahr 2015		Vorjahr 2014
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.020.684,36		11.148.076,08
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.116,65		54.361,35
		11.135.801,01	11.202.437,43
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		219.263,91	-210.412,60
Sonstige betriebliche Erträge		650.876,45	594.211,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.462.142,00		5.401.581,67
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.811,81		204,70
		5.464.953,81	5.401.786,37
Rohergebnis		6.540.987,56	6.184.450,27
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	1.911.801,31		1.989.238,71
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	828.448,73		374.685,98
(davon für Altersversorgung € 524.037,18; i. Vj. € 101.668,17)		2.740.250,04	2.363.924,69
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.341.046,36	1.221.499,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		688.193,15	598.487,52
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 66.625,00; i. Vj. € 66.452,78)		66.675,00	66.452,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.132,86	14.527,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		606.760,93	681.214,22
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.251.544,94	1.400.304,43
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5,77	236,22
Sonstige Steuern		251.398,88	200.754,81
Jahresüberschuss		1.000.151,83	1.199.785,84
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		607.424,43	1.034.744,19
Bilanzgewinn		392.727,40	165.041,65

8.3 Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Bestimmungen für Genossenschaften aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 22. September 1970, zuletzt geändert am 17.07.2015. 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 Restnutzungsdaueremethode 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 Geschäftsbau-

ten 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 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 2005 G unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktinzesses der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,89 Prozent zum 31. Dezember 2015 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

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert)	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres (urspr. Werte)	Umbuchungen (+/-)	Endbestand
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software	199.584,28	27.340,63	89,00	0,00	226.835,91
Summe	199.584,28	27.340,63	89,00	0,00	226.835,91
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.884.849,84	0,00	0,00	-359.467,94	90.525.381,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen 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	359.467,94	1.534.002,80
Technische Anlagen und Maschinen	12.000,00	0,00	0,00	0,00	12.000,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.290.463,61	145.650,22	228.910,40	0,00	1.207.203,43
Anlagen im Bau	9.874,62	558.471,06	0,00	1.182.854,18	1.751.199,86
Bauvorbereitungskosten	455.386,79	825.488,55	0,00	-1.182.854,18	98.021,16
Summe	95.317.637,50	1.529.609,83	228.910,40	0,00	96.618.336,93
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.350.000,00	100.000,00	0,00	0,00	3.450.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.002.034,72	2.316.625,00	2.250.000,00	0,00	2.068.659,72
Sonstige Ausleihungen	18.190,00	34.200,00	25.640,00	0,00	26.750,00
andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Summe	5.371.224,72	2.450.825,00	2.275.640,00	0,00	5.546.409,72
Anlagevermögen	100.888.446,50	4.007.775,46	2.504.639,40	0,00	102.391.582,56

	Kumulierte Abschreibungen				Nettobuchwerte		
	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Endbestand	Anfangswert	Endwert
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Software	159.844,28	20.446,63	89,00	0,00	180.201,91	39.740,00	46.634,00
Summe	159.844,28	20.446,63	89,00	0,00	180.201,91	39.740,00	46.634,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.336.000,07	1.139.066,00	0,00	0,00	32.475.066,07	59.548.849,77	58.050.315,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	977.839,06	9.114,00	0,00	0,00	986.953,06	512.688,72	503.574,72
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.174.534,86	1.534.002,80
Technische Anlagen und Maschinen	7.267,00	800,00	0,00	0,00	8.067,00	4.733,00	3.933,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	971.182,57	171.619,73	215.983,90	0,00	926.818,40	319.281,04	280.385,03
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.874,62	1.751.199,86
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	455.386,79	98.021,16
Summe	33.292.288,70	1.320.599,73	215.983,90	0,00	34.396.904,53	62.025.348,80	62.221.432,40
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.350.000,00	3.450.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.002.034,72	2.068.659,72
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.190,00	26.750,00
andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Summe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.371.224,72	5.546.409,72
Anlagevermögen	33.452.132,98	1.341.046,36	216.072,90	0,00	34.577.106,44	67.436.313,52	67.814.476,12

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 31.12.2015 €3.287.770,31 und das Jahresergebnis 2015 €21.184,72.

Ferner besteht eine 100%ige Beteiligung an der WTS-Wohnbau Technik und Service GmbH, Bensheim.

Das mit Gesellschaftsvertrag vom 16.12.2015 gegründete Tochterunternehmen wurde am 11.01.2016 in das Handelsregister eingetragen. Das Gezeichnete Kapital beträgt €100.000,00, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2015 €94.241,09 und das Jahresergebnis 2015 €-5.758,91.

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 31.12.2015 €7.755,89 und das Jahresergebnis 2015 €-41.591,11.

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 31.12.2015 €2.857.840,22 und das Jahresergebnis 2015 €295.540,71.

Beteiligungen der DBE Deutsche Boden Energie AG bestehen an:

- DEL Biogas Verwaltungs GmbH, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Stammkapital beträgt T€25, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2014 T€23,7 und das Jahresergebnis 2014 T€-0,7.

- DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€3.600, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2014 T€2.860 und das Jahresergebnis 2014 T€951,0.

- DBE Biogas Badeleben Verwaltungs GmbH, Bensheim zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€25,0. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2015 T€18,3 und das Jahresergebnis T€1,7.

- DBE Biogas Badeleben GmbH & Co. KG, Bensheim zu 100%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€1,0. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2015 T€-6,4 und das Jahresergebnis T€-0,2.

- EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€25,0. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag betrug zum 31.12.2015 T€20,8 und der Jahresfehlbetrag 2015 T€-34,0.

Beteiligungen der DEL Biogas GmbH & Co.KG bestehen an:

- DEL Schlachtensee GmbH & Co.KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 100%. Das Kommanditkapital beträgt T€20,0. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2014 T€20,3 und der Jahresüberschuss 2014 T€0,3.

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. Die Verbindlichkeiten, ihre Laufzeiten sowie deren dingliche Sicherung sind in dem Verbindlichkeitspiegel dargestellt.
6. Den Pensionsverpflichtungen sind aufgrund eines neuen Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch €112.212,00 hinzuzurechnen, die bis spätestens zum 31.12.2024 mit jährlich mindestens €11.221,20 passivisch zu berücksichtigen sind.
7. Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt €977.204,35 die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€1.231.728,20) verrechnet wurden.
8. Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (in Klammern Vorjahreszahlen):

Forderungen	Bilanzausweis	über 1 Jahr
aus Vermietung	€123.157,34 (€120.960,39)	€36.209,34 (€20.387,83)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	€4.758,53 (€1.739,00)	€0,00 (€0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€0,00 (€276,99)	€0,00 (€0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	€125.742,16 (€177.440,42)	€0,00 (€0,00)

9. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen (157,6 T€), Personal (49,5 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (39,0 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	2015	34.208.597,70	1.436.802,00	4.068.915,56	28.702.880,14	33.929.414,43	GPR
	2014	34.560.223,77	1.501.686,96	4.389.760,24	28.668.776,57	34.226.727,38	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2015	2.049.684,87	43.465,95	157.254,89	1.848.964,03	2.016.665,63	GPR
	2014	2.092.671,84	43.002,24	167.259,01	1.882.410,59	2.058.967,47	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2015	3.635.905,91	3.635.905,91	0,00	0,00	0,00	
	2014	3.586.928,60	3.586.928,60	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2015	109.644,36	109.644,36	0,00	0,00	0,00	
	2014	96.575,77	96.575,77	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2015	691.609,22	691.609,22	0,00	0,00	0,00	
	2014	350.226,98	350.226,98	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2015	333.445,24	333.445,24	0,00	0,00	0,00	
	2014	299.463,15	299.463,15	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2015	41.028.887,30	6.250.872,68	4.226.170,45	30.551.844,17	35.946.080,06	GPR
	2014	40.986.090,11	5.877.883,70	4.557.019,25	30.551.187,16	36.285.694,85	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 €
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten	41,1	191,7
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	166,9	32,9

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€38,4 aus der Änderung der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB enthalten.

Außerplanmäßige Abschreibungen fielen in Höhe von T€96,0 an.

D. Sonstige Angaben

1. Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigt
Angestellte	13	3
Gewerbliche Arbeitnehmer	24	-

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende und 36 nebenberufliche Mitarbeiter beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2015	2.830
Zugang 2015	148
Abgang 2015	150
Ende 2015	2.828

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€ 272.622,49
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	€ 420,00
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf	€ 593.880,00

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

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