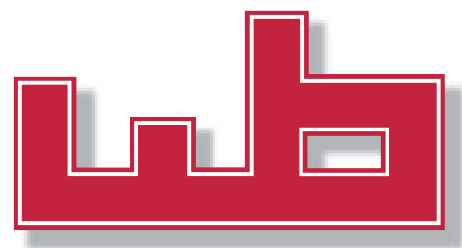


G e s c h ä f t s b e r i c h t

2017



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 |
| 7.1 | Wirtschaftsbericht | 6 |
| 7.2 | Geschäftsverlauf | 6 |
| 7.3 | Prognose- und Nachtragsbericht | 7 |
| 7.4 | Chancen- und Risikobericht | 7 |
| 8 | Jahresabschluss zum 31.12.2017 | 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 2.831
Anteilshöhe € 210,00
Anzahl der Geschäftsanteile 22.922

Anzahl der Wohnungen 2.043
qm Wohnfläche 136.017
Garagen 270
Gewerbeeinheiten 2
Kfz-Abstellplätze 1.206

Vorstand hauptamtlich 2
Prokuristen 2
Angestellte 14
Auszubildende 2

Bilanzsumme € 74.204.255,24
Geschäftsguthaben € 4.942.319,57
Eigenkapital. € 33.633.353,32

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten € 7.985.326,12
durchschn. Kaltmiete pro qm Wohnfläche € 4,89

Instandhaltungsaufwand € 4.510.363,30
pro qm Wohnfläche. € 33,16

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

Maria Berger

Wolfgang Bernschneider

Dr. Robert Beier (bis 18.09.2017)

Bernd Hoffmann

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 2016 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Die im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 erfolgte Aussprache mit dem Prüfungsverband, sowie dem Vorstand hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2017 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 2017, sowie dem in dem laufenden Jahr 2018 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2018

Ulrich Obermayr
Vorsitzender des Aufsichtsrates

5 Vermögenslage

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | |
|------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | € | % | € | % |
| Vermögensstruktur | | | | |
| Anlagevermögen | 67.856.778,33 | 91,45 | 69.132.627,72 | 92,65 |
| Umlaufvermögen | 6.273.291,46 | 8,45 | 5.457.001,86 | 7,31 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 74.185,45 | 0,10 | 32.316,01 | 0,04 |
| Gesamtvermögen | 74.204.255,24 | 100,00 | 74.621.945,59 | 100,00 |
| Fremdmittel | 40.514.209,59 | | 41.690.995,11 | |
| Reinvermögen am Jahresende | 33.690.045,65 | | 32.930.950,48 | |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 32.930.950,48 | | 32.119.600,70 | |
| Vermögenszuwachs | 759.095,17 | 2,31 | 811.349,78 | 2,53 |
| Kapitalstruktur | | | | |
| Geschäftsguthaben | 4.942.319,57 | 6,66 | 4.841.581,40 | 6,48 |
| Ergebnisrücklagen | 28.276.703,29 | 38,11 | 27.620.731,13 | 37,01 |
| Bilanzgewinn | 414.330,46 | 0,55 | 408.062,10 | 0,54 |
| Eigenkapital | 33.633.353,32 | 45,32 | 32.870.374,63 | 44,03 |
| Rückstellungen | 496.846,37 | 0,67 | 450.484,43 | 0,61 |
| Verbindlichkeiten | 40.017.363,22 | 53,93 | 41.240.510,68 | 55,27 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 56.692,33 | 0,08 | 60.575,85 | 0,09 |
| Gesamtkapital | 74.204.255,24 | 100,00 | 74.621.945,59 | 100,00 |

6 Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.070.302,62 ab.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um € 417.690,35 vermindert.

Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um € 759.095,17.

Gemessen am Gesamtkapital erhöht sich das Eigenkapital von 44,03% auf 45,32%.

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

7.1 Wirtschaftsbericht

A. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 um 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. In jeweiligen Preisen gerechnet, war das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 mit 3.263 Milliarden Euro um 3,8 Prozent höher als im Vorjahr.

B. Rahmenbedingungen für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Wie im Vorjahr ist die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung von rund 307 Milliarden EUR entfallen rund 11 % der gesamten Wertschöpfung auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Trotz der gestiegenen Baufertigstellungen entstehen derzeit immer noch zu wenig neue Wohnungen. Betrachtet man die Baugenehmigungen, so ist seit Jahresanfang 2017 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Im ersten Halbjahr 2017 wurden rund 13.000 Wohnungen weniger auf den Weg gebracht als ein Jahr zuvor. Bundesweit – und so auch an der hessischen Bergstraße – gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen. Die Nachfrage in diesem Bereich nimmt jedoch nicht zuletzt durch die gestiegene Zuwanderung weiter zu.

Als weitere Folge der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) im Vergleich des 1. Quartals 2017 mit dem 1. Quartal 2018 um 4 % gestiegen.

C. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand umfasste am 31.12.2017 2.043 Einheiten. Es gab im Berichtsjahr keine Ab- und keine Zugänge.

Die Genossenschaft investiert laufend in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands. Im Jahr 2017 wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneut mit Eigenkapital der Genossenschaft finanziert. Insgesamt investierte die Wohnbau Bergstraße 4.510.363,30 € bzw. 33,16 € je m² Wohnfläche. Von besonderem Umfang waren die Erneuerung diverser Trinkwasseranlagen und verschiedene Dachsanierungen.

Alle Aktivitäten folgten 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

Hinzu kommt ab dem Jahr 2018 der neue Unternehmenszweig der IT- und Abrechnungsdienstleistungen über das neu gegründete Tochterunternehmen WBIT-Wohnbau Bergstraße IT GmbH.

Im Kernkompetenzbereich der Wohnbau Bergstraße eG, der Wohnungs- und Mietverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2017 wie erwartet. Insgesamt gab es im letzten Jahr 128 Neueinzüge inklusive der Neubezüge der Neubauten. Leerstände beschränkten sich im Wesentlichen auf bewussten Verzicht der Wiedervermietung aufgrund von Sanierungen und Modernisierungen. Die leerstandsbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2017 betragen insgesamt 152 T€ (Vorjahr: 140 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 Wohnungsbestand der Wohnbau Bergstraße eG lag 2017 bei 4,89 €/m².

Rückstände aus Nutzungsgebühren konnten wir durch ein konsequent umgesetztes Forderungsmanagement im Jahr 2017 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.

7.2 Lage

A. Ertragslage

Der Jahresüberschuss beträgt 1.070.302,62 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 19.687,92 € erhöht.

B. Finanzlage

Zusammenfassend können wir feststellen, dass das Geschäftsjahr 2017 ähnlich wie die Vorjahre sehr erfolgreich verlief. Die Eigenkapitalquote betrug rund 45 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

wurden im Berichtsjahr um 1.336.024,25 € vermindert. Gegenüber Handwerkern, Versorgungsunternehmen, Mitgliedern, Steuer- und Sozialversicherungsträgern sowie anderen Lieferanten bestanden zum Jahresende stichtagsbedingt Verbindlichkeiten in Höhe von 1.482.491,16 €.

7.3 Prognose- und Nachtragsbericht

Für das laufende Geschäftsjahr werden uns die energetische Sanierung des Gebäudes Im Sand 11+13 sowie diverse Sanierungsarbeiten an Trinkwasser- und Heizanlagen beschäftigen. Weiterhin werden die Neubaumaßnahmen Starkenburgstraße 1, Vogelsbergstraße 2+4 und Vogelbergstraße 10+12 in Bensheim mit insgesamt 33 Wohneinheiten beginnen.

Die Genossenschaft beteiligt sich weiterhin an der Ausschreibung des Verkaufs des Meerbachsportplatzes in Bensheim. Hier können über 100 Wohneinheiten, darunter auch miet- und belegungsgebundene Wohnungen, entstehen.

Die Kostensituation für Bauleistungen entwickelt sich aus der Sicht eines Auftraggebers unter der Annahme von nur langsam steigenden Mieten fortgesetzt negativ. Zunehmende bürokratische Erschwernisse, wie z. B. die EnEV und das EWärmeG, erschweren und verteuern Investitionsmaßnahmen. Die Verknappung von Neubaugrundstücken und die damit einhergehende Baugrundverteuerung sind weitere Kostentreiber.

Aufgrund der gestiegenen Anlaufkosten ist zu erwarten, dass kommende Bauprojekte erst langfristig eine Wirtschaftlichkeit erreichen. Neubau ist allerdings notwendig,

um einen guten Mix im Wohnungsbestand zu erhalten. An dieser Stelle sehen wir eine Pflicht der Kommunen, einen Beitrag zur Umsetzung von Maßnahmen im mittleren und niedrigen Preissegment zu leisten. Die Inanspruchnahme von Darlehen des Landes wird nicht ausreichen, notwendige Neubauten in diesem Segment umzusetzen.

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

7.4 Chancen- und Risikobericht

Abschließend kommen wir zur Bewertung von Chancen und Risiken. Die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit des eigenen Wohnungsbestands und dessen Entwicklung stellen die Grundpfeiler des Handelns und das Hauptbetätigungsfeld der Wohnbau Bergstraße eG dar. Die Erfüllung des satzungsgemäßen Zwecks der Genossenschaft - die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder - wird auch zukünftig die Grundlage unserer strategischen Geschäftspolitik bilden.

Zur Risikominimierung sollen Standardprozesse überarbeitet und systematisiert werden. Ziel ist es, einen Katalog von Prozessabläufen, Organisations- und Verfahrensanweisungen zu erarbeiten.

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

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

Erweiterte Risiken, die sich im Zuge der weiteren Entwicklung auf den Leerstand auswirken, sind die Sozialstruktur der Bewohner, die Wohnungsstruktur im Verhältnis zur Nachfrage, der Objektzustand, die Intensität der Modernisierungstätigkeit und die Höhe der Brutto-

warmmieten. Mit der Strategie der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes verfolgt die Genossenschaft konsequent das Ziel, die Betriebskosten für ihre Mieter nachhaltig im vertretbaren Rahmen zu halten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass trotz großer Anstrengungen der Genossenschaft die Nebenkosten weiterhin steigen, da von einem Anstieg der Energiepreise und steigenden Lohn- und Materialkosten auszugehen ist.

Bensheim, den 24.05.2018

Der Vorstand der
Wohnbau Bergstraße eG

Jakobi

Horn

8 Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2017

8.1 Bilanz

Aktivseite

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| | € | € |
| Anlagevermögen | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| Entgeltlich erworbene Software | 21.832,00 | 34.824,00 |
| Sachanlagen | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 59.343.547,83 | 60.406.032,83 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten | 485.346,72 | 494.460,72 |
| Grundstücke ohne Bauten | 1.534.002,80 | 1.534.002,80 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 2.333,00 | 3.133,00 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 214.132,04 | 252.193,04 |
| Anlagen im Bau | 9.874,62 | 9.874,62 |
| Bauvorbereitungskosten | 298.010,61 | 208.095,50 |
| Sachanlagevermögen insgesamt | 61.887.247,62 | 62.907.792,51 |
| Finanzanlagen | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.789.551,49 | 3.789.551,49 |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 2.150.747,22 | 2.389.659,72 |
| Sonstige Ausleihungen | 6.400,00 | 9.800,00 |
| Andere Finanzanlagen | 1.000,00 | 1.000,00 |
| | <u>5.947.698,71</u> | <u>6.190.011,21</u> |
| | 67.856.778,33 | 69.132.627,72 |
| Umlaufvermögen | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| Unfertige Leistungen | 3.280.527,35 | 3.207.584,92 |
| Andere Vorräte | 151.211,90 | 111.127,64 |
| | <u>3.431.739,25</u> | <u>3.318.712,56</u> |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| Forderungen aus Vermietung | 88.947,33 | 131.087,82 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 29.869,00 | 744,70 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 20.065,95 | 17.438,90 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 145.014,11 | 96.490,05 |
| | <u>283.896,39</u> | <u>245.761,47</u> |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 2.557.655,82 | 1.892.527,83 |
| | <u>6.273.291,46</u> | <u>5.457.001,86</u> |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| Geldbeschaffungskosten | 22.677,00 | 24.188,00 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 51.508,45 | 8.128,01 |
| Bilanzsumme | 74.204.255,24 | 74.621.945,59 |

Passivseite

31.12.2017

31.12.2016

| | € | € | € |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 134.190,00 | | 143.850,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 4.805.609,57 | | 4.697.731,40 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 2.520,00 | | 0,00 |
| | | 4.942.319,57 | 4.841.581,40 |
| rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 8.010,43 (€ 2.312,20) | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 3.465.457,86 | | 3.358.427,60 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 107.030,26 (€ 105.061,47) | | | |
| Bauerneuerungsrücklage | 4.681.899,76 | | 4.681.899,76 |
| Anderere Ergebnisrücklagen | 20.129.345,67 | | 19.580.403,77 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: € 548.941,90 (€ 537.491,13) | | 28.276.703,29 | 27.620.731,13 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 1.070.302,62 | | 1.050.614,70 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 655.972,16 | | 642.552,60 |
| | | 414.330,46 | 408.062,10 |
| Eigenkapital insgesamt | | 33.633.353,32 | 32.870.374,63 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 307.875,32 | | 296.413,63 |
| Sonstige Rückstellungen | 188.971,05 | | 154.070,80 |
| | | 496.846,37 | 450.484,43 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 32.745.211,80 | | 33.955.489,87 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.880.488,48 | | 2.006.234,66 |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.789.298,83 | | 3.696.171,09 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 119.872,95 | | 122.204,19 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.032.752,98 | | 1.091.143,16 |
| davon gegenüber verbundenen Unternehmen: € 318.775,45 (532.013,98) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 449.738,18 | 40.017.363,22 | 369.267,71 |
| davon aus Steuern € 3.558,45 (€ 9.687,39); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 0,00) | | | 41.240.510,68 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | 56.692,33 | 60.575,85 |
| Bilanzsumme | | 74.204.255,24 | 74.621.945,59 |

8.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2017

| | € | Geschäftsjahr 2017 € | Vorjahr 2016 € |
|--|---------------------|----------------------------|----------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 11.596.202,76 | | 11.424.226,12 |
| b) aus Betreuungstätigkeiten | 76.825,00 | | 109.850,00 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>157.530,35</u> | | <u>161.963,15</u> |
| | | 11.830.558,11 | 11.696.039,27 |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 72.942,43 | -96.950,24 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 119.152,47 | 193.480,65 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | <u>6.904.417,98</u> | | <u>6.824.258,37</u> |
| | | <u>6.904.417,98</u> | <u>6.824.258,37</u> |
| Rohergebnis | | 5.118.235,03 | 4.968.311,31 |
| Personalaufwand | | | |
| a.) Löhne und Gehälter | 1.224.137,82 | | 1.143.748,26 |
| b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | <u>373.448,54</u> | | <u>400.083,42</u> |
| (davon für Altersversorgung € 174.713,71; i. Vj. € 209.929,96) | | 1.597.586,36 | 1.543.831,68 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen | | 1.205.371,15 | 1.176.786,68 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 539.849,29 | 457.905,54 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 61.087,50; i. Vj. € 71.000,00) | | 61.117,50 | 71.040,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 6.577,60 | 21.915,14 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 513.849,35 | 580.555,90 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | <u>8,41</u> | <u>2,08</u> |
| Ergebnis nach Steuern | | 1.329.282,39 | 1.302.188,73 |
| Sonstige Steuern | | <u>258.979,77</u> | <u>251.574,03</u> |
| Jahresüberschuss | | 1.070.302,62 | 1.050.614,70 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 655.972,16 | 642.552,60 |
| Bilanzgewinn | | 414.330,46 | 408.062,10 |

8.3 Anhang des Jahresabschlusses 2017

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 2017 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. Juli 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:

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 Restnutzungsdauermethode 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.

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

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 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. Der Rechnungszinssatz von 3,68% 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.

Entwicklung des Anlagevermögens

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 01.01.2017 | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge des Geschäftsjahres (urspr. Werte) | Umbuchungen (+/-) | Endbestand 31.12.2017 |
|--|---|--------------------------------|--|----------------------|--------------------------|
| | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Software | 230.742,69 | 2.089,57 | 805,20 | 0,00 | 232.027,06 |
| Summe | 230.742,69 | 2.089,57 | 805,20 | 0,00 | 232.027,06 |
| Sachanlagen | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 93.616.432,84 | 17.621,69 | 0,00 | 0,00 | 93.634.054,53 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.490.527,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.490.527,78 |
| Grundstücke ohne Bauten | 1.534.002,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 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 | 791.808,08 | 62.207,89 | 14.081,94 | 0,00 | 839.934,03 |
| Anlagen im Bau | 9.874,62 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.874,62 |
| Bauvorbereitungskosten | 208.095,50 | 89.915,11 | 0,00 | 0,00 | 298.010,61 |
| Summe | 97.662.741,62 | 169.744,69 | 14.081,94 | 0,00 | 97.818.404,37 |
| Finanzanlagen | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.789.551,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.789.551,49 |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 2.389.659,72 | 61.087,50 | 300.000,00 | 0,00 | 2.150.747,22 |
| Sonstige Ausleihungen | 9.800,00 | 0,00 | 3.400,00 | 0,00 | 6.400,00 |
| andere Finanzanlagen | 1.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.000,00 |
| Summe | 6.190.011,21 | 61.087,50 | 303.400,00 | 0,00 | 5.947.698,71 |
| Anlagevermögen | 104.083.495,52 | 232.921,76 | 318.287,14 | 0,00 | 103.998.130,14 |

| | Kumulierte Abschreibungen | | | | Nettobuchwerte | | |
|--|---------------------------|---------------------|------------------|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Anfangs- bestand | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Endbestand | Anfangswert | Endwert |
| | 01.01.2017 | | | | 31.12.2017 | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
| | € | € | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Software | 195.918,69 | 15.081,57 | 805,20 | 0,00 | 210.195,06 | 34.824,00 | 21.832,00 |
| Summe | 195.918,69 | 15.081,57 | 805,20 | 0,00 | 210.195,06 | 34.824,00 | 21.832,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 33.210.400,01 | 1.080.106,69 | 0,00 | 0,00 | 34.290.506,70 | 60.406.032,83 | 59.343.547,83 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 996.067,06 | 9.114,00 | 0,00 | 0,00 | 1.005.181,06 | 494.460,72 | 485.346,72 |
| Grundstücke ohne Bauten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.534.002,80 | 1.534.002,80 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 8.867,00 | 800,00 | 0,00 | 0,00 | 9.667,00 | 3.133,00 | 2.333,00 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 539.615,04 | 100.268,89 | 14.081,94 | 0,00 | 625.801,99 | 252.193,04 | 214.132,04 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.874,62 | 9.874,62 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 208.095,50 | 298.010,61 |
| Summe | 34.754.949,11 | 1.190.289,58 | 14.081,94 | 0,00 | 35.931.156,75 | 62.907.792,51 | 61.887.247,62 |
| Finanzanlagen | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.789.551,49 | 3.789.551,49 |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.389.659,72 | 2.150.747,22 |
| Sonstige Ausleihungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.800,00 | 6.400,00 |
| 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 | 6.190.011,21 | 5.947.698,71 |
| Anlagevermögen | 34.950.867,80 | 1.205.371,15 | 14.887,14 | 0,00 | 36.141.351,81 | 69.132.627,72 | 67.856.778,33 |

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 31.12.2017 € 3.310.878,80 und das Jahresergebnis 2017 € 2.941,54.

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 31.12.2016 € 486.397,52 und das Jahresergebnis 2016 € 52.604,94.

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 31.12.2016 € 11.183,54 und das Jahresergebnis 2016 € 3.067,65.

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 31.12.2017 € 3.775.333,87 und das Jahresergebnis 2017 € 157.098,20.

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 31.12.2016 T€ 25,7 und das Jahresergebnis 2016 T€ 1,2.
- DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 3.600, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2016 T€ 3.586,2 und das Jahresergebnis 2016 T€ 835,4.
- DBE Biogas Badeleben Verwaltungs GmbH, Bensheim zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2017 T€ 18,5 und das Jahresergebnis T€ 0,2. Die Gesellschaft wurde am 26.01.2018 umfirmiert in WBIT Wohnbau Bergstrasse IT GmbH. Die Anteile hat die DBE Deutsche Boden Energie AG am 01.03.2018 an die WOHNBAU BERGSTRASSE EG verkauft.
- DBE Biogas Badeleben GmbH & Co. KG, Bensheim zu 100%. Das Gesellschaftskapital beträgt T€ 1,0. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2017 T€ - 10,1 und das Jahresergebnis T€ - 1,9. Die Gesellschaft wurde am 02.02.2018 aus dem Handelsregister gelöscht.
- EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€ 25,0. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag betrug zum 31.12.2016 T€ 11,4 und das Jahresergebnis 2016 T€ 9,4.

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 31.12.2016 T€ 91,9 und das Jahresergebnis 2016 T€ 21,3.

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

| Forderungen | Bilanzausweis | über 1 Jahr |
|--|----------------------------|--------------------------|
| aus Vermietung | € 88.947,33 (€ 131.087,82) | € 3.268,91 (€ 25.177,80) |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | € 29.869,00 (€ 744,70) | € 0,00 (€ 0,00) |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | € 20.065,95 (€ 17.438,90) | € 0,00 (€ 0,00) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | € 145.014,11 (€ 96.490,05) | € 0,00 (€ 0,00) |

6. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen (50,0 T€), Personal (82,0 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (45,5 T€).
7. Den Pensionsverpflichtungen sind aufgrund eines neuen Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch € 78.548,40 hinzuzurechnen, die bis spätestens zum 31.12.2024 mit jährlich mindestens € 11.221,20 passivisch zu berücksichtigen sind.

Entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften unterliegt im Geschäftsjahr 2017 der sich aus der Anpassung des Durchschnittsbildungszeitraumes von ursprünglich 10 Jahren (Zinssatz per 31.12.2017: 3,68%) zur Feststellung des maßgeblichen Abzinsungssatzes von 2,8% auf der Basis von 7 Jahren ergebende Differenzbetrag von € 254.828,00 einer Ausschüttungssperre. Gewinne darf die Genossenschaft nur ausschütten, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden Ergebnismittel mindestens dem Differenzbetrag entsprechen. Dieses ist bei der Wohnbau Bergstraße eG für das Geschäftsjahr 2017 der Fall.

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt € 1.274.638,28, die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€ 1.582.513,60) verrechnet wurden.

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

Übersicht der Verbindlichkeiten

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

| Verbindlichkeiten | | Insgesamt € | Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr € | Davon Restlaufzeit über 1 Jahr € | Davon Restlaufzeit über 5 Jahre € | Davon gesichert € | Art der Siche- rung |
|---|-------------|----------------------|---|--|---|-------------------------|------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2017 | 32.745.211,80 | 1.157.086,94 | 31.588.124,86 | 27.544.951,59 | 32.564.351,32 | GPR |
| | 2016 | 33.955.489,87 | 1.340.851,23 | 32.614.638,64 | 28.766.249,90 | 33.740.599,92 | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2017 | 1.880.488,48 | 33.803,10 | 1.846.685,38 | 1.726.263,91 | 1.880.488,48 | GPR |
| | 2016 | 2.006.234,66 | 42.367,27 | 1.963.867,39 | 1.818.611,08 | 1.973.900,55 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 2017 | 3.789.298,83 | 3.789.298,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2016 | 3.696.171,09 | 3.696.171,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2017 | 119.872,95 | 119.872,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2016 | 122.204,19 | 122.204,19 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2017 | 1.032.752,98 | 1.032.752,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2016 | 1.091.143,16 | 1.091.143,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2017 | 449.738,18 | 449.738,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 2016 | 369.267,71 | 369.267,71 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Gesamtbetrag | 2017 | 40.017.363,22 | 6.582.552,98 | 33.434.810,24 | 29.271.215,50 | 34.444.839,80 | GPR |
| | 2016 | 41.240.510,68 | 6.662.004,65 | 34.578.506,03 | 30.584.860,98 | 35.714.500,47 | GPR |

GPR = Grundpfandrecht

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€ 60,0 (Vj. T€ 52,9) 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 | 13 | 3 |

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende und 34 nebenberufliche Mitarbeiter beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

| | |
|-------------|-------|
| Anfang 2017 | 2.839 |
| Zugang 2017 | 130 |
| Abgang 2017 | 138 |
| <hr/> | |
| Ende 2017 | 2.831 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 107.878,17 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 594.510,00.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um € 1.680,00.

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
Claus Horn

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

| | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Ulrich Obermayr, Vorsitzender | Rechtsanwalt |
| Maria Berger | Medizinische Fachangestellte |
| Wolfgang Bernschneider | Architekt |
| Dr. Robert Beier (bis 18.09.2017) | Rechtsanwalt |
| Bernd Hoffmann | Elektromechaniker-Meister |

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

7. 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.

E. Weitere Angaben

Der Vorstand der Genossenschaft schlägt der Vertreterversammlung eine Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von € 226.480,00 vor.

Der verbleibende Bilanzgewinn von € 187.850,46 soll als Dividende mit 4% Verzinsung ausgeschüttet werden.

Bensheim, den 24.05.2018

Der Vorstand

Jakobi

Horn



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:

Henning Kreft, Fotograf

www.henning-kreft.de