

G e s c h ä f t s b e r i c h t

2012



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 31.12.2012	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 2.879
Anteilshöhe € 210,00
Anzahl der Geschäftsanteile 18.400

Anzahl der Wohnungen 2.033
qm Wohnfläche 135.738
Garagen 263
Gewerbeeinheiten 2
Kfz-Abstellplätze 1.204

Vorstand hauptamtlich 1
Vorstand nebenamtlich 1
Angestellte 13
Regiebetrieb 15
Auszubildende 2

Bilanzsumme € 73.950.243,00
Geschäftsguthaben € 4.000.059,87
Eigenkapital. € 28.725.171,06

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten € 7.151.625,57
durchschn. Kaltmiete pro qm Wohnfläche € 4,39

Instandhaltungsaufwand incl. Regiebetrieb € 4.165.819,39
pro qm Wohnfläche. € 30,69

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)

Reinhold Dreher (ab 13.07.2010)

Karl Krämer (ab 29.06.2012)

Dr. Robert Beier (ab 29.06.2011)

Peter Müller (ab 29.06.2011)

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 2011 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Die im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 erfolgte Aussprache mit dem Prüfungsverband, sowie dem Vorstand hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2012 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 2012, sowie dem in dem laufenden Jahr 2013 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2013

Ulrich Obermayr
Vorsitzender des Aufsichtsrates

5 Vermögenslage

	31.12.2012		31.12.2011	
	€	%	€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	66.911.562,23	90,48	64.762.309,20	89,73
Umlaufvermögen	6.975.231,01	9,43	7.384.941,87	10,23
Rechnungsabgrenzungsposten	63.449,76	0,09	31.743,00	0,04
Gesamtvermögen	73.950.243,00	100,00	72.178.994,07	100,00
Fremdmittel	45.165.387,08		43.959.740,38	
Reinvermögen am Jahresende	28.784.855,92		28.219.253,69	
Reinvermögen am Jahresanfang	28.219.253,69		27.617.828,27	
Vermögenszuwachs	565.602,23	2,00	601.425,42	2,18
Kapitalstruktur				
Geschäftsguthaben	4.000.059,87	5,41	3.863.398,64	5,35
Ergebnisrücklagen	24.577.783,04	33,23	23.415.543,98	32,44
Bilanzgewinn	147.328,15	0,19	146.382,16	0,20
Eigenkapital	28.725.171,06	38,83	27.425.324,78	37,99
Rückstellungen	397.074,61	0,54	444.839,10	0,62
Verbindlichkeiten	44.768.312,47	60,54	43.514.901,28	60,28
Rechnungsabgrenzungsposten	59.684,86	0,09	793.928,91	1,11
Gesamtkapital	73.950.243,00	100,00	72.178.994,07	100,00

6 Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.309.567,21 ab.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um € 1.771.248,93 erhöht.

Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um € 565.602,23.

Gemessen am Gesamtkapital erhöht sich das Eigenkapital von 37,99 % auf 38,83 %.

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

Seit rund 66 Jahren engagiert sich die Wohnbau Bergstraße eG im Bereich des sozialen und frei finanzierten Wohnungsbaus. Nach dem großen Bauboom in den 1960er und 1970er Jahren sind in den vergangenen Jahren vor allem Instandhaltungen sowie Modernisierungen und einzelne Neubauprojekte mit dem Schwerpunkt Energieeffizienz und Klimaschutz ein zentrales Thema. Dieser Schwerpunkt spiegelt sich auch in den Projekten der Tochterfirmen wider.

Die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens verlief im Jahr 2012 planmäßig. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei rund 1.309.567 €. Die Eigenkapitalquote betrug rund 39 %.

Im Jahr 2012 konnten die Neubaumaßnahme in der Vogelsbergstraße 6+8, Bensheim und die Kernsanierung in der Mozartstraße 80, Heppenheim abgeschlossen und die erfolgreiche Vermietung gestartet werden. Insgesamt 66 energetisch nach dem Stand der Technik erbaute Wohnungen ergänzen seitdem das Portfolio unseres Unternehmens.

Die eingangs erwähnten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten wie in den letzten Jahren mit Eigenkapital der Genossenschaft durchgeführt werden. Besonders zu erwähnen sind hier:

- Wiesbadener Str. 6: Erneuerung Vorplatz und Bau eines Müll-/Fahrradhauses

- Sigehardstraße 21 – 29A: Neugestaltung der Außenanlage (Erster Bauabschnitt)
- Eifelstraße 16 + 18: Energetische Sanierung (Erster Bauabschnitt)
- Straße der Heimkehrer 25: Abschluss der Betonsanierung
- Schönbacher Str. 30 + 32: Balkonsanierung (Erster Bauabschnitt)
- Am Erbachwiesenweg 17: Heizkesselerneuerung
- Ahornstr. 2+2A: Heizkesselerneuerung
- Gartenstraße 21: Heizkesselerneuerung
- Europaallee 6 + 8: Heizkesselerneuerung
- Fasanenweg 20: Heizkesselerneuerung
- Europaallee 3: Heizkesselerneuerung
- Landgrafenstraße 10 A: Heizkesselerneuerung

Erfreuliches gibt es weiterhin von unseren Tochterunternehmen der WB Energie Bergstraße GmbH und der DBE Deutsche Boden Energie AG zu berichten. Fünf Jahre nach dem Beschluss der Vertreterversammlung über die Bereitstellung von 3,5 Mio. € zur Erzeugung von erneuerbaren Energien aus nachwachsenden Rohstoffen läuft die erste Biogasanlage, an der die DBE Deutsche Boden Energie AG neben 14 Landwirten beteiligt ist, auf Vollast. Diese Biogasanlage gehört zu den 35 größten in

Deutschland und befindet sich in Sachsen-Anhalt. Abnehmer des dort eingespeisten Bioerdgases sind unter anderem Blockheizkraftwerke in Bensheim und Berlin. Auf lange Sicht sollen die Wohnungen der Wohnbau Bergstraße ebenfalls über Nahwärmenetze an Blockheizkraftwerke angeschlossen werden und so die Mieter direkt vom erzeugten Bioerdgas profitieren. Bis der Ausbau der Nahwärmenetze vollzogen werden kann, sollen die Mieter an den durch den Bioerdgasverkauf erwirtschafteten Gewinnen beteiligt werden.

Im Kernkompetenzbereich der Wohnbau Bergstraße, der Wohnungs- und Mietenverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2012 wie erwartet. Wohnungswechsel fanden in einem üblichen Umfang statt. Aufgrund des nachhaltig angelegten Geschäftsmodells rechnen wir im laufenden Geschäftsjahr mit einem annähernd ähnlichen Jahresüberschuss wie im Vorjahr.

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.

Jakobi Frank

8 Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2012

8.1 Bilanz

Aktivseite

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software	6.182,00	6.645,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.465.534,77	55.163.011,77
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	530.916,72	540.030,72
Grundstücke ohne Bauten	1.174.534,86	1.099.469,94
Technische Anlagen und Maschinen	6.333,00	7.133,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	349.417,30	268.408,04
Anlagen im Bau	9.874,62	4.853.461,77
Bauvorbereitungskosten	5.668,96	5.668,96
Sachanlagevermögen insgesamt	<u>63.542.280,23</u>	<u>61.937.184,20</u>
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.350.000,00	2.800.000,00
Sonstige Ausleihungen	12.100,00	17.480,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	<u>3.363.100,00</u>	<u>2.818.480,00</u>
	66.911.562,23	
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.106.964,70	2.920.233,80
Andere Vorräte	336.470,36	297.051,43
	3.443.435,06	3.217.285,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	113.912,62	146.970,54
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.794,31	1.161,59
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00	62.623,05
Sonstige Vermögensgegenstände	34.447,58	110.569,44
	152.154,51	321.324,62
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.379.641,44	3.846.332,02
	<u>6.975.231,01</u>	
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	30.232,00	31.743,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.217,76	0,00
Bilanzsumme	73.950.243,00	72.178.994,07

Passivseite

31.12.2012

31.12.2011

	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	140.700,00		172.635,09
der verbleibenden Mitglieder	3.855.999,87		3.689.503,55
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.360,00		1.260,00
		4.000.059,87	3.863.398,64
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €8.033,73 (10.939,09)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: €130.956,72	2.942.134,93		2.811.178,21
Bauerneuerungsrücklage	4.681.899,76		4.681.899,76
Andere Ergebnisrücklagen	16.953.748,35		15.922.466,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: €1.031.282,34		24.577.783,04	23.415.543,98
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.309.567,21		931.136,68
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.162.239,06		784.754,52
		147.328,15	146.382,16
Eigenkapital insgesamt		28.725.171,06	27.425.324,78
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	92.574,61		0,00
Sonstige Rückstellungen	304.500,00		444.839,10
		397.074,61	444.839,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.995.165,48		36.916.603,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.205.297,05		2.269.947,38
Erhaltene Anzahlungen	3.455.897,71		3.393.424,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.753,56		85.999,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	778.141,83		647.862,72
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern €7.726,22 (9.344,52); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit €0,00 (0,00)	234.056,84	44.768.312,47	201.062,62
Rechnungsabgrenzungsposten		59.684,86	793.928,91
Bilanzsumme		73.950.243,00	72.178.994,07

8.2 Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2012

	Geschäftsjahr 2012	Vorjahr 2011
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.372.043,84	10.377.241,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>43.380,52</u>	<u>32.459,19</u>
	10.415.424,36	10.409.700,32
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	186.730,90	-120.666,74
Sonstige betriebliche Erträge	928.472,10	1.006.799,60
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.681.955,55	5.260.262,01
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>23.626,21</u>	<u>6.275,86</u>
	<u>5.705.581,76</u>	<u>5.266.537,87</u>
Rohergebnis	5.825.045,60	6.029.295,31
Personalaufwand		
a.) Löhne und Gehälter	1.558.087,97	1.462.162,57
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>394.085,79</u>	<u>451.331,59</u>
(davon für Altersversorgung € 118.750,87; i. Vj. € 197.383,61)	1.952.173,76	1.913.494,16
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	1.126.708,94	1.169.893,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen	478.157,32	1.025.894,73
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	60,00	50,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29.835,19	54.495,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>814.005,22</u>	<u>868.118,70</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.483.895,55	1.106.439,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-15,82	-1.005,50
Sonstige Steuern	<u>174.312,52</u>	<u>174.297,38</u>
Jahresüberschuss	1.309.567,21	931.136,68
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.162.239,06	784.754,52
Bilanzgewinn	147.328,15	146.382,16

8.3 Anhang des Jahresabschlusses 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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 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.

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. 5,04 Prozent zum 31. Dezember 2012 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 31.12.2012	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Buchwert 31.12.2011
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Software	142.264,83	2.268,44	0,00	0,00	138.351,27	6.182,00	2.731,44	6.645,00
Summe	142.264,83	2.268,44	0,00	0,00	138.351,27	6.182,00	2.731,44	6.645,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.428.892,15	0,00	0,00	7.288.009,51	29.251.366,89	61.465.534,77	985.486,51	55.163.011,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.490.527,78	0,00	0,00	0,00	959.611,06	530.916,72	9.114,00	540.030,72
Grundstücke ohne Bauten	1.099.469,94	75.064,92	0,00	0,00	0,00	1.174.534,86	0,00	1.099.469,94
Technische Anlagen und Maschinen	12.000,00	0,00	0,00	0,00	5.667,00	6.333,00	800,00	7.133,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.277.117,52	214.786,25	33.789,14	0,00	1.108.697,33	349.417,30	128.576,99	268.408,04
Anlagen im Bau	4.853.461,77	2.444.422,36	0,00	-7.288.009,51	0,00	9.874,62	0,00	4.853.461,77
Bauvorbereitungskosten	5.668,96	0,00	0,00	0,00	0,00	5.668,96	0,00	5.668,96
Summe	92.167.138,12	2.734.273,53	33.789,14	0,00	31.325.342,28	63.542.280,23	1.123.977,50	61.937.184,20
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.800.000,00	550.000,00	0,00	0,00	0,00	3.350.000,00	0,00	2.800.000,00
Sonstige Ausleihungen	17.480,00	2.500,00	7.880,00	0,00	0,00	12.100,00	0,00	17.480,00
andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	1.000,00
Summe	2.818.480,00	552.500,00	7.880,00	0,00	0,00	3.363.100,00	0,00	2.818.480,00
Anlagevermögen insgesamt	95.127.882,95	3.289.041,97	41.669,14	0,00	31.463.693,55	66.911.562,23	1.126.708,94	64.762.309,20

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem Anlagespiegel dargestellt.
- 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 €3.332.743,38 und das Jahresergebnis €-6.682,07.
Eine mittelbare Beteiligung besteht zu 100% an der DBE Deutsche Boden Energie AG, Bensheim.
Das Grundkapital dieser AG beträgt €100.000,00, das Eigenkapital €2.896.529,85 und das Jahresergebnis €-156.073,24.
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 31.12.2011 T€23 und der Jahresfehlbetrag 2011 T€1.
 - DEL Biogas GmbH & Co.KG, Hohe Börde zu 50%. Das Gesellschaftskapital beträgt €3.500, das Eigenkapital T€2.276 und der Jahresfehlbetrag T€1.222.
 - DBE Biogas Badeleben Verwaltungs GmbH, Völpke zu 75%. Das Stammkapital beträgt T€25. Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2012 T€21 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€0,1 und der Jahresfehlbetrag T€0,7.
- 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 €134.654,40 hinzuzurechnen, die bis spätestens zum 31.12.2024 mit jährlich mindestens €11.221,20 passivisch zu berücksichtigen sind.
- Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt €669.258,99, die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€761.833,60) verrechnet wurden.
- Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (in Klammern Vorjahreszahlen):

Forderungen	Bilanzausweis €	über 1 Jahr €
aus Vermietung	113.912,62 (146.970,54)	58.683,06 (69.113,24)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.794,31 (1.161,59)	0,00 (0,00)
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,00 (62.623,05)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögens- gegenstände	34.447,58 (110.569,44)	0,00 (0,00)

- Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen (200 T€), Personal (63 T€) und Erstellung/Prüfung des Jahresabschlusses (38 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	2012	37.995.165,48	1.461.370,19	4.849.823,90	31.683.971,39	37.422.451,61	GPR
	2011	36.916.603,90	1.378.765,36	4.920.827,70	30.617.010,84	36.248.278,19	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2012	2.205.297,05	64.176,37	177.313,98	1.963.806,70	2.170.222,42	GPR
	2011	2.269.947,38	68.590,73	219.983,70	1.981.372,95	2.234.187,62	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2012	3.455.897,71	3.455.897,71	0,00	0,00	0,00	
	2011	3.393.424,77	3.393.424,77	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2012	99.753,56	99.753,56	0,00	0,00	0,00	
	2011	85.999,89	85.999,89	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2012	778.141,83	778.141,83	0,00	0,00	0,00	
	2011	647.862,72	647.862,72	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	2012	234.056,84	234.056,84	0,00	0,00	0,00	
	2011	201.062,62	201.062,62	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	2012	44.768.312,47	6.093.396,50	5.027.137,88	33.647.778,09	39.592.674,03	GPR
	2011	43.514.901,28	5.775.706,09	5.140.811,40	32.598.383,79	38.482.465,81	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 periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

Periodenfremde Erträge/Aufwendungen	Geschäftsjahr T €	Vorjahr T €
Erlöse aus Verkäufen Sachanlagevermögen (bei Buchgewinn)	0,00	609,1
Nutzungsüberlassungsentgelte	730,0	121,6
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten	11,7	72,5
Versicherungsentschädigungen	0,00	49,5
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	18,5	33,1
Anlagenabgang Sachanlagen (Restbuchwert bei Buchgewinn)	0,00	437,9

D. Sonstige Angaben

1. Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigt
Angestellte	13	4
Gewerbliche Arbeitnehmer	15	-

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende und 43 nebenberufliche Mitarbeiter beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2012	2.820
Zugang 2012	200
Abgang 2012	141
Ende 2012	2.879

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder

haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 166.496,32

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 12.390,00

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 604.590,00

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

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