

G e s c h ä f t s b e r i c h t

2014



**WOHNBAU**  
BERGSTRASSE EG

<b>1</b>	<b>Kurz und Bündig – Das Wichtigste im Überblick</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorstand</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Aufsichtsrat</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Vermögenslage</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Wirtschaftliche Lage</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Lagebericht</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Jahresabschluss zum 31.12.2014</b>	<b>7</b>
8.1	Bilanz	7
8.2	Gewinn- und Verlustrechnung	9
8.3	Anhang des Jahresabschlusses	10
<b>A</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>10</b>
<b>B</b>	<b>Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>12</b>
<b>D</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>14</b>
<b>E</b>	<b>Weitere Angaben</b>	<b>15</b>
	<b>Impressum</b>	<b>16</b>

## Das Wichtigste im Überblick

Gründung ..... 23. Oktober 1947  
Rechtsform ..... Eingetragene Genossenschaft  
Genossenschaftsregister ..... AG Darmstadt; Reg.-Nr. 20103  
Zahl der Mitglieder ..... 2.830  
Anteilshöhe ..... € 210,00  
Anzahl der Geschäftsanteile ..... 20.321

Anzahl der Wohnungen ..... 2.033  
qm Wohnfläche ..... 135.738  
Garagen ..... 270  
Gewerbeeinheiten ..... 2  
Kfz-Abstellplätze ..... 1.208

Vorstand hauptamtlich ..... 1  
Vorstand nebenamtlich ..... 1  
Angestellte ..... 12  
Regiebetrieb ..... 22  
Auszubildende ..... 2

Bilanzsumme ..... € 72.758.859,56  
Geschäftsguthaben ..... € 4.483.745,57  
Eigenkapital. .... € 31.019.541,32

Mieteinnahmen ohne Nebenkosten ..... € 7.626.492,36  
durchschn. Kaltmiete pro qm Wohnfläche ..... € 4,68

Instandhaltungsaufwand incl. Regiebetrieb ... .. € 4.293.122,91  
pro qm Wohnfläche. .... € 31,63

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

## 2 Vorstand

### Vorstandsmitglieder

Gernot Jakobi, Vorsitzender

Dieter Frank (bis 31.12.2014)

Claus Horn

## 3 Aufsichtsrat

Ulrich Obermayr, Vorsitzender (ab 29.06.2011)

Maria Berger (ab 29.06.2012)

Wolfgang Bernschneider (ab 05.12.2013)

Karl Krämer (bis 23.08.2014)

Dr. Robert Beier (ab 29.06.2011)

Peter Müller (bis 22.06.2014)

## 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 2013 über die vom Prüfungsverband durchgeführte gesetzliche Jahresabschlussprüfung besprochen.

Die im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 erfolgte Aussprache mit dem Prüfungsverband, sowie dem Vorstand hat von Seiten des Aufsichtsrates zu keinerlei Beanstandungen des Abschlusses 2014 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 2014, sowie dem in dem laufenden Jahr 2015 gezeigte Vertrauen recht herzlich gedankt.

Bensheim, im Mai 2015

Ulrich Obermayr  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## 5 Vermögenslage

	31.12.2014		31.12.2013	
	€	%	€	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Anlagevermögen	67.436.313,52	92,69	67.971.044,30	92,97
Umlaufvermögen	5.260.958,74	7,23	5.086.148,23	6,96
Rechnungsabgrenzungsposten	61.587,30	0,08	53.593,53	0,07
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>72.758.859,56</b>	<b>100,00</b>	<b>73.110.786,06</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel	41.678.464,62		43.270.772,83	
Reinvermögen am Jahresende	31.080.394,94		29.840.013,23	
Reinvermögen am Jahresanfang	29.840.013,23		28.784.855,92	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>1.240.381,71</b>	<b>4,16</b>	<b>1.055.157,31</b>	<b>3,67</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Geschäftsguthaben	4.483.745,57	6,16	4.284.381,93	5,86
Ergebnisrücklagen	26.370.754,10	36,24	25.336.009,91	34,65
Bilanzgewinn	165.041,65	0,22	154.147,61	0,21
<b>Eigenkapital</b>	<b>31.019.541,32</b>	<b>42,62</b>	<b>29.774.539,45</b>	<b>40,72</b>
Rückstellungen	692.374,51	0,96	396.263,76	0,55
Verbindlichkeiten	40.986.090,11	56,34	42.874.509,07	58,65
Rechnungsabgrenzungsposten	60.853,62	0,08	65.473,78	0,08
<b>Gesamtkapital</b>	<b>72.758.859,56</b>	<b>100,00</b>	<b>73.110.786,06</b>	<b>100,00</b>

## 6 Wirtschaftliche Lage

Das Jahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.199.785,84 ab.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um € 351.926,50 vermindert.

Das Reinvermögen erhöht sich im Geschäftsjahr um € 1.240.381,71.

Gemessen am Gesamtkapital erhöht sich das Eigenkapital von 40,72% auf 42,62%.

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



In Zeiten gesellschaftlicher und sozialer Umbrüche sieht sich die Wohnbau Bergstraße eG mit vielzähligen neuen Herausforderungen im Sektor der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung konfrontiert. Aus diesem Grund engagiert sich unser Unternehmen weiterhin neben der Schaffung von bindungsfreien Mietwohnungen im Sozialen Mietwohnungsbau und versorgt somit breite Teile der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum. Dieser Aufgabe stellen wir uns trotz der aktuellen Niedrigzinsphase, die uns zwar bei der Neubaufinanzierung entgegenkommt, allerdings die Grundstückpreise in Folge der erhöhten Nachfrage stark ansteigen lässt, mit großem Erfolg.

Im Jahr 2014 verlief die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens planmäßig. Der Jahresüberschuss für das abgeschlossene Geschäftsjahr lag bei rund 1.199.786 €. Die Eigenkapitalquote betrug rund 43 %.

Im Kernkompetenzbereich der Wohnbau Bergstraße eG, der Wohnungs- und Mietenverwaltung, verliefen die Entwicklungen 2014 wie geplant. Insgesamt gab es im letzten Jahr 139 Neueinzüge. Die leerstandsbezogenen Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2014 betragen insgesamt 159 T€ (Vorjahr: 129 T€). Die Erhöhung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen darin begründet, dass Häuser, welche zum Abriss vorgesehen sind, bereits entmietet wurden. Die durchschnittliche Kaltmiete bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnbau Bergstraße eG lag 2014 bei 4,68 €/m<sup>2</sup>.

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

Im Jahr 2014 wurden alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneut mit Eigenkapital der Genossenschaft finanziert. Besonders zu erwähnen sind hier:

- Schönbacher Str. 34+36:  
Energetische Sanierung (Restarbeiten noch 2015)
- Gießener Str. 16: II.  
Bauabschnitt Teil 1 Balkon- und Betonsanierung

- Frankfurter Str. 57: II.  
Bauabschnitt Balkon- und Betonsanierung
- Henri-Dunant-Str. 1:  
Neugestaltung der Fassade
- Lerchengrund 28+30:  
Einbau Isolierverglaster Fenster
- Vogelsbergstr. 3+5:  
Neubau der Garagenanlage mit Neugestaltung der Gartenanlage
- Rhönstr. 6+8:  
Neubau der Garagenanlage mit Neugestaltung der Gartenanlage

Seit Mitte des Jahres 2014 sind wir mit der Unterstützung eines externen Beraters dabei, die Vergabe von kleinen Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen im Rahmen von Ein- und Auszügen genau zu beschreiben und Leistungspakete zu erstellen, die in Leistungsverzeichnisse übernommen werden können. Die ersten Ausschreibungen konnten wir mit diesem neuen System erfolgreich abschließen. Hierdurch wird es uns möglich in Kenntnis der tatsächlichen Kosten sachgerecht Aufträge zu vergeben und die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel optimal einzusetzen.

Auch in unseren Tochterunternehmen, der WB Energie Bergstraße GmbH und der DBE Deutsche Boden Energie AG sowie deren Projektgesellschaften, die sich mit erneuerbaren Energien beschäftigen, bleibt die Geschäftsentwicklung auf positivem Kurs. Für das Geschäftsjahr 2014 erfolgt eine erwartungsgemäße Gewinnausschüttung im Jahr 2015. Neben den laufenden Projekten werden im Jahr 2015 neue Projekte angegangen. Besonders zu erwähnen ist hier die Versorgung eines kompletten Wohngebiets in Kassel mit rund 1.900 Wohnungen durch eine eigene Heizzentrale mit Nahwärmenetz.

Im Jahr 2015 steht die kostenbewusste Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien für die Wohnbau Bergstraße eG weiterhin im Fokus. Ebenso investieren wir in die Instandhaltung und energetische Modernisierung unserer Bestandsobjekte. Beispielhaft ist hier die Liegenschaft Riedstraße 26-30 in Bensheim zu nennen. Darüber hinaus hat der

Neubau der Liegenschaft Moselstraße 18 in Bensheim begonnen. Wir sind zuversichtlich zeitnah auch mit dem Bau des Obdachlosenwohnheims in Heppenheim beginnen zu können.

Auf Grund der konservativen Geschäftspolitik der Wohnbau Bergstraße und deren Ausrichtung an den traditionellen Geschäftsfeldern von Baugenossenschaften in Verbindung mit der Erschließung von artverwandten Geschäftsfeldern können Risiken nur im Zusammenhang mit den Entwicklungen auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt und den dort vorherrschenden Kundenbedürfnissen entstehen. Deshalb wird der Mietwohnungsmarkt kontinuierlich beobachtet und das Angebotspektrum im Dienstleistungsbereich stetig nach den Anforderungen der Mieter und Mitglieder weiterentwickelt. Der Erfolg dieses Vorgehens ist am geringen Wohnungsleerstand in unserem Bestand ablesbar.

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 der weiteren Entwicklung unseres Bestandes und in der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Bensheim und Umgebung. In Bensheim, Heppenheim und Lorsch wird stetig neues Gewerbe angesiedelt, wodurch neue Arbeitsplätze geschaffen werden, die unseren Mietern den Lebensunterhalt sichern und zu einer höheren Wohnraumnachfrage führen.

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.

18.05.2015

Jakobi Horn

# 8 Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

### 8.1 Bilanz

<b>Aktivseite</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	€	€
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Software	39.740,00	33.880,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.548.849,77	60.510.369,77
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	512.688,72	521.802,72
Grundstücke ohne Bauten	1.174.534,86	1.174.534,86
Technische Anlagen und Maschinen	4.733,00	5.533,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.281,04	362.937,04
Anlagen im Bau	9.874,62	9.874,62
Bauvorbereitungskosten	455.386,79	154.160,35
<b>Sachanlagevermögen insgesamt</b>	<b>62.025.348,80</b>	<b>62.739.212,36</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.350.000,00	3.350.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.002.034,72	1.835.631,94
Sonstige Ausleihungen	18.190,00	11.320,00
Anderer Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
	<b>5.371.224,72</b>	<b>67.937.164,30</b>
	<b>67.436.313,52</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	3.085.271,25	3.295.683,85
Anderer Vorräte	345.772,63	358.736,39
	<b>3.431.043,88</b>	<b>3.654.420,24</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	120.960,39	101.487,69
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.739,00	1.739,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	276,99	137,82
Sonstige Vermögensgegenstände	177.440,42	57.981,81
	<b>300.416,80</b>	<b>161.346,32</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.529.498,06	1.270.381,67
	<b>5.260.958,74</b>	<b>5.086.148,23</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	27.210,00	28.721,00
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	34.377,30	24.872,53
<b>Bilanzsumme</b>	<b>72.758.859,56</b>	<b>73.110.786,06</b>

# Passivseite

31.12.2014

31.12.2013

	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	225.960,00		152.250,00
der verbleibenden Mitglieder	4.255.685,57		4.132.131,93
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.100,00		0,00
		4.483.745,57	4.284.381,93
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: €11.758,03 (8.681,67)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: €119.978,58	3.153.350,95		3.033.372,37
Bauerneuerungsrücklage	4.681.899,76		4.681.899,76
Andere Ergebnisrücklagen	18.535.503,39		17.620.737,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: €914.765,61		26.370.754,10	25.336.009,91
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.199.785,84		912.374,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.034.744,19		758.226,87
		165.041,65	154.147,61
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		31.019.541,32	29.774.539,45
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.522,12		96.813,76
Sonstige Rückstellungen	668.852,39		299.450,00
		692.374,51	396.263,76
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.560.223,77		36.254.712,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.092.671,84		2.141.134,93
Erhaltene Anzahlungen	3.586.928,60		3.581.929,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.575,77		103.732,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	350.226,98		513.021,59
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern €28.804,09 (1.904,13); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (162,36)	299.463,15	40.986.090,11	279.978,50
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		60.853,62	65.473,78
<b>Bilanzsumme</b>		<b>72.758.859,56</b>	<b>73.110.786,06</b>



## 8.2 Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.-31.12.2014

	Geschäftsjahr 2014		Vorjahr 2013
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.148.076,08		10.850.316,55
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>54.361,35</u>		<u>27.779,51</u>
		11.202.437,43	10.878.096,06
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-210.412,60	188.719,15
Sonstige betriebliche Erträge		594.211,81	454.321,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.401.581,67		5.860.523,79
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>204,70</u>		<u>92,20</u>
		<u>5.401.786,37</u>	<u>5.860.615,99</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.184.450,27</b>	<b>5.660.521,06</b>
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	1.989.238,71		1.700.920,58
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>374.685,98</u>		<u>383.711,20</u>
(davon für Altersversorgung € 110.668,17; i. Vj. € 86.436,88)		2.363.924,69	2.084.631,78
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		1.221.499,82	1.209.264,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		598.487,52	575.574,90
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens (davon aus verbundenen Unternehmen €66.452,78; i. Vj. €35.631,94)		66.452,78	35.681,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.527,63	18.952,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>681.214,22</u>	<u>750.544,25</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.400.304,43</b>	<b>1.095.139,97</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		236,22	1.081,79
Sonstige Steuern		<u>200.754,81</u>	<u>183.847,28</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.199.785,84</b>	<b>912.374,48</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.034.744,19	758.226,87
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>165.041,65</b>	<b>154.147,61</b>

## 8.3 Anhang des Jahresabschlusses 2014

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 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 25.05.2009. 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, Eigen-

leistungen und zurechenbaren laufenden Zinsen für Fremdkapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekt- und Verwaltungsleistungen.

Die Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Garagen von 50 Jahren.

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

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

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

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten und Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

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

Die Pensionsrückstellungen wurden mit den Rückdeckungsversicherungen gemäß § 246 Abs. 2 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 Marktzinses der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,53 Prozent zum 31. Dezember 2014 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 31.12.2014	Abschreibung des Geschäfts- jahres	Buchwert 31.12.2013
	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Software	178.593,51	20.990,77	0,00	0,00	159.844,28	39.740,00	15.130,77	33.880,00
<b>Summe</b>	<b>178.593,51</b>	<b>20.990,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>159.844,28</b>	<b>39.740,00</b>	<b>15.130,77</b>	<b>33.880,00</b>
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.803.215,70	81.634,14	0,00	0,00	31.336.000,07	59.548.849,77	1.043.154,14	60.510.369,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.490.527,78	0,00	0,00	0,00	977.839,06	512.688,72	9.114,00	521.802,72
Grundstücke ohne Bauten	1.174.534,86	0,00	0,00	0,00	0,00	1.174.534,86	0,00	1.174.534,86
Technische Anlagen und Maschinen	12.000,00	0,00	0,00	0,00	7.267,00	4.733,00	800,00	5.533,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.200.347,75	114.844,91	24.729,05	0,00	971.182,57	319.281,04	153.300,91	362.937,04
Anlagen im Bau	9.874,62	0,00	0,00	0,00	0,00	9.874,62	0,00	9.874,62
Bauvorbereitungskosten	154.160,35	301.226,44	0,00	0,00	0,00	455.386,79	0,00	154.160,35
<b>Summe</b>	<b>94.844.661,06</b>	<b>497.705,49</b>	<b>24.729,05</b>	<b>0,00</b>	<b>33.292.288,70</b>	<b>62.025.348,80</b>	<b>1.206.369,05</b>	<b>62.739.212,36</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.350.000,00	0,00	3.350.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.835.631,94	166.402,78	0,00	0,00	0,00	2.002.034,72	0,00	1.835.631,94
Sonstige Ausleihungen	11.320,00	19.800,00	12.930,00	0,00	0,00	18.190,00	0,00	11.320,00
andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00	1.000,00
<b>Summe</b>	<b>5.197.951,94</b>	<b>186.202,78</b>	<b>12.930,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.371.224,72</b>	<b>0,00</b>	<b>5.197.951,94</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>100.221.206,51</b>	<b>704.899,04</b>	<b>37.659,05</b>	<b>0,00</b>	<b>33.452.132,98</b>	<b>67.436.313,52</b>	<b>1.221.499,82</b>	<b>67.971.044,30</b>

# 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 €3.266.585,59 und das Jahresergebnis €14.199,90.  
 Eine mittelbare Beteiligung besteht zu 100% an der EEG Eisenberger Energie GmbH.  
 Das Stammkapital dieser GmbH beträgt €25.000,00, das Eigenkapital €48.154,85 und das Jahresergebnis €48.020,63.  
 Eine weitere mittelbare Beteiligung besteht zu 100% an der DBE Deutsche Boden Energie AG, Bensheim.  
 Das Grundkapital dieser AG beträgt €100.000,00, das Eigenkapital €2.562.299,51 und das Jahresergebnis €-224.515,33.  
 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 31.12.2013 T€23 und der Jahresfehlbetrag 2013 T€0,4.
  - DEL Biogas GmbH & Co. KG, Hohe Börde OT Nordgermersleben zu 50%.  
 Das Gesellschaftskapital beträgt €3.600, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2013 T€ 2.155 und der Jahresüberschuss 2013 T€15,7.
  - DBE Biogas Badeleben Verwaltungs GmbH, Bensheim zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€25,0. Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2014 T€16,5 und der Jahresfehlbetrag T€3,0.
  - DBE Biogas Badeleben GmbH & Co. KG, Bensheim zu 100%.  
 Das Gesellschaftskapital beträgt T€1,0.  
 Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2014 T€- 6,2 und der Jahresfehlbetrag T€3,7.
  - EZB Energiezentrale Brückenhof GmbH zu 100%. Das Stammkapital beträgt T€25,0, das Eigenkapital betrug zum 31.12.2014 T€13,2 und der Jahresfehlbetrag 2014 T€11,8.  
 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, der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag betrug zum 31. Dezember 2013 T€39,1 und der Jahresüberschuss 2013 T€1,6.
- 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 €112.212,00 hinzuzurechnen, die bis spätestens zum 31.12.2024 mit jährlich mindestens €11.221,20 passivisch zu berücksichtigen sind.
- Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen beträgt €728.577,88 die mit den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (€752.100,00) verrechnet wurden.
- Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (in Klammern Vorjahreszahlen):

Forderungen	Bilanzausweis	über 1 Jahr
aus Vermietung	€120.960,39 (€101.487,69)	€20.387,83 (€57.387,81)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	€1.739,00 (€1.739,00)	€0,00 (€0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€276,99 (€137,82)	€0,00 (€0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	€177.440,42 (€57.981,81)	€0,00 (€0,00)

- Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen (401 T€), Personal (212 T€) und Prüfung bzw. Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen (39 T€).

## Übersicht der Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten		Insgesamt	Davon	Davon	Davon	Davon	Art der Sicherung
		€	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>2014</b>	34.560.223,77	1.501.686,96	4.389.760,24	28.668.776,57	34.226.727,38	GPR
	2013	36.254.712,20	1.598.647,62	4.868.300,16	29.787.764,42	35.840.861,43	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>2014</b>	2.092.671,84	43.002,24	167.259,01	1.882.410,59	2.058.967,47	GPR
	2013	2.141.134,93	48.477,96	170.213,56	1.922.443,41	2.106.745,43	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>2014</b>	3.586.928,60	3.586.928,60	0,00	0,00	0,00	
	2013	3.581.929,22	3.581.929,22	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>2014</b>	96.575,77	96.575,77	0,00	0,00	0,00	
	2013	103.732,63	103.732,63	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2014</b>	350.226,98	350.226,98	0,00	0,00	0,00	
	2013	513.021,59	513.021,59	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>2014</b>	299.463,15	299.463,15	0,00	0,00	0,00	
	2013	279.978,50	279.978,50	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2014</b>	<b>40.986.090,11</b>	<b>5.877.883,70</b>	<b>4.557.019,25</b>	<b>30.551.187,16</b>	<b>36.285.694,85</b>	<b>GPR</b>
	2013	42.874.509,07	6.125.787,52	5.038.513,72	31.710.207,83	37.947.606,86	GPR

### GPR = Grundpfandrecht

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Periodenfremde Erträge/Aufwendungen	Geschäftsjahr T €	Vorjahr T €
Nutzungsüberlassungsentgelte	111,7	290,0
Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten	191,7	33,5
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	32,9	39,0

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind T€37,6 aus der Änderung der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 2 HGB enthalten.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigt
Angestellte	12	4
Gewerbliche Arbeitnehmer	22	-

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende und 37 nebenberufliche Mitarbeiter beschäftigt.

### 2. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	2.887
Zugang 2014	145
Abgang 2014	202
Ende 2014	2.830

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€ 123.553,64
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	€ 11.970,00
Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf	€ 594.300,00





## **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](http://www.wohnbau-bergstrasse.de)

### **Gestaltung/Herstellung:**

WR design · Sandra Liebig

[www.wr-design-online.de](http://www.wr-design-online.de)

### **Fotos:**

R. Saurugg