



## Inhalt

- 3** Kennzahlen
- 4** Aktivseite
- 5** Passivseite
- 6** Gewinn- und Verlustrechnung
- 7** A) Allgemeine Angaben
- 8** B) Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 9** C) Erläuterungen zu den Posten der Bilanz
- 10** Entwicklung des Anlagevermögens
- 12** Unfertige Leistungen
  - Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
- 13** Rückstellungen
- 14** Verbindlichkeiten
- 15** D) Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
  - Sonstige betriebliche Aufwendungen
  - Finanzergebnis
- 16** E) Sonstige Angaben
  - Mitgliederbewegung
  - Zuständiger Prüfungsverband
  - Arbeitnehmer
- 17** Mitglieder des Aufsichtsrates
  - Mitglieder des Vorstandes
- 18** Haftungsverhältnisse
- 19** Nachtragsbericht
  - Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

# Kennzahlen

	2018	2017	2016
<b>Bilanzsumme*</b>	117.650,8	116.398,7	117.380,2
<b>Jahresüberschuss*</b>	1.799,0	1.662,3	1.341,1
<b>Eigenkapitalquote (in %)</b>	33,1	32,1	30,6
<b>Eigenkapitalrentabilität (in %)</b>	4,6	4,4	3,7
<b>Cashflow*</b>	1.776,3	11.038,8	2.898,6
<b>Eigene Mietwohnungen</b>	2.718	2.755	2.765
<b>Umsatzerlöse*</b>	29.414,00	39.999,40	20.071,10
<b>Durchschnittsmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>	5,24	5,16	5,05
<b>Fluktuation (in %)</b>	5,7	7,7	6,7
<b>Investitionsvolumen Neubau*</b>	9.314,0	4.415,0	1.307,6
<b>Investitionsvolumen Modernisierung*</b>	6.323,0	6.671,6	4.090,7
<b>Instandhaltungsaufwand*</b>	2.499,8	2.798,9	2.724,5
<b>Mitarbeiter</b>	36	36	36
<b>Anzahl Mitglieder</b>	3.675	3.639	3.602
<b>Gezeichnete Anteile</b>	23.829	23.301	22.721
<b>Geschäftsguthaben*</b>	7.124,9	6.960,6	6.778,0

\*in T€

## Aktivseite

Alle Angaben  
in Euro

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>68.137,00</b>	40.081,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.292.236,82	93.696.434,91
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.344.012,15	1.396.409,93
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	687.438,36	279.035,36
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.639,00	103.811,00
5.	Anlagen im Bau	13.651.837,07	4.972.347,51
6.	Bauvorbereitungskosten	639.161,93	249.583,20
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1.	Andere Finanzanlagen	20.943,77	20.250,18
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>107.838.406,10</b>	<b>100.757.953,09</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.300.753,35	592.334,88
2.	Bauvorbereitungskosten	143.754,75	0,00
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	133.074,92	5.897.590,65
4.	Unfertige Leistungen	4.113.900,48	4.201.903,42
5.	Andere Vorräte	204.312,76	240.109,89
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1.	Forderungen aus Vermietung	151.335,03	147.384,35
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	26.730,00	1.947.496,99
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	51.183,96	124.164,42
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	930.100,36	674.226,14
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.965.321,72	1.093.450,02
2.	Bausparguthaben	790.555,43	710.061,07
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1.	Geldbeschaffungskosten	0,00	6.599,00
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.327,40	5.401,36
<b>Bilanzsumme</b>		<b>117.650.756,26</b>	<b>116.398.675,28</b>

# Passivseite

Alle Angaben  
in Euro

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	215.456,74		217.217,71
2. der verbleibenden Mitglieder	7.124.961,27		6.960.571,24
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	<b>7.340.418,01</b>	3.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile € 24.881,99 (Vorjahr: € 33.311,05)			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon im Geschäftsjahr eingestellt € 180.000,00 (Vorjahr € 170.000,00)	5.100.000,00		4.920.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00		3.700.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt € 1.200.000,00 (Vorjahr € 1.090.000,00)	22.360.000,00	<b>31.160.000,00</b>	21.160.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	2.145,00		6.132,11
2. Jahresüberschuss	1.798.977,75		1.662.313,02
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.380.000,00	<b>421.122,75</b>	1.260.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>38.921.540,76</b>	<b>37.369.234,08</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.529,00		23.705,00
2. Sonstige Rückstellungen	772.021,07	<b>795.550,07</b>	431.735,60
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.246.692,63		62.303.045,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	76.840,67		489.887,32
3. Erhaltene Anzahlungen	4.992.271,44		10.476.003,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.632,74		26.803,83
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	237,03		409,04
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.320.490,75		4.901.369,82
7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 22.350,01 (Vorjahr € 152.864,65) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.510,14 (Vorjahr € 2.554,23)	198.087,65	<b>77.867.252,91</b>	300.522,44
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	66.412,52	<b>66.412,52</b>	75.958,43
<b>Bilanzsumme</b>		<b>117.650.756,26</b>	<b>116.398.675,28</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

Alle Angaben  
in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Hausbewirtschaftung	17.337.547,18	17.338.241,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.763.611,44	22.357.760,00
c) aus Betreuungstätigkeit	191.360,60	157.948,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	121.452,22	145.432,66
	<b>29.413.971,44</b>	
<b>2. Bestandsveränderungen</b>		
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten und unfertigen Bauten	<b>-5.852.518,67</b>	-6.685.626,27
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>89.390,00</b>	49.250,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>128.730,19</b>	283.983,58
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.642.520,30	11.898.700,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.868.677,01	11.840.304,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	121.475,83	350.575,42
	<b>14.632.673,14</b>	
<b>Rohergebnis</b>	<b>9.146.899,82</b>	<b>9.557.409,04</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	1.815.211,97	2.044.725,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 126.149,50 (Vorjahr € 126.003,66)	443.216,85	444.851,25
<b>7. Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>2.714.745,33</b>	2.998.882,75
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>634.021,50</b>	502.964,02
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	1.062,30	1.181,21
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	7.665,29	<b>8.727,59</b>
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>1.310.053,29</b>	1.479.994,00
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.238.378,47</b>	2.103.954,26
<b>13. Sonstige Steuern</b>	<b>439.400,72</b>	441.641,24
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>1.798.977,75</b>	1.662.313,02
<b>15. Gewinnvortrag</b>	<b>2.145,00</b>	6.132,11
<b>16. Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	<b>1.380.000,00</b>	1.260.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>421.122,75</b>	<b>408.445,13</b>



## Allgemeine Angaben

Die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Offenburg und ist beim Amtsgericht Freiburg unter der Nummer GnR 390023 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die GEMIBAU eG ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

# B

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,-; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	40 bis 80 Jahre
Garagen	20 bis 50 Jahre
Außenanlagen	20 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7 bis 23 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten € 250,- nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als € 250,- und bis zu € 1.000,- betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Unter den **Finanzanlagen** sind Andere Finanzanlagen ausgewiesen, keine Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten**, die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen.

Die Ermittlung der **Ölvorräte** erfolgt anhand der FiFo-Methode gemäß der letzten bzw. den letzten Anschaffungen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3,21% (Vorjahr 3,68%) bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 10 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 0% und Rentensteigerungen von jährlich 0% zugrunde gelegt, sowie eine Fluktuation in Höhe von 0% p.a. unterstellt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung

erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### **Latente Steuern**

Mittelgroße Kapitalgesellschaften sind von der Abgabepflicht der Berechnung (d.h. Angabe der Differenzen oder Verlustvorträge und Angabe der Steuersätze) der latenten Steuern bei der Inanspruchnahme der größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 Satz 2 HGB befreit.

## Erläuterungen zu den Posten der Bilanz



Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

## Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

	Stand zum 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Zuschrei- bungen
				Umbuchungen Zugänge	Abgänge	
	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	153.940,77	50.930,51	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>153.940,77</b>	<b>50.930,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	154.579.382,76	1.523.334,68	2.029.285,01	151.985,36	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	2.474.394,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	279.035,36	408.403,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	551.751,44	76.598,01	78.301,70	0,00	0,00	0,00
5. Anlagen im Bau	4.972.347,51	8.826.274,92	0,00	0,00	151.985,36	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	249.583,20	389.578,73	0,00	0,00	0,00	0,00
7. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>163.106.494,29</b>	<b>11.224.189,34</b>	<b>2.107.586,71</b>	<b>151.985,36</b>	<b>151.985,36</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>163.260.435,06</b>	<b>11.275.119,85</b>	<b>2.107.586,71</b>	<b>151.985,36</b>	<b>151.985,36</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. andere Finanzanlagen	20.250,18	693,59	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>20.250,18</b>	<b>693,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>163.280.685,24</b>	<b>11.275.813,44</b>	<b>2.107.586,71</b>	<b>151.985,36</b>	<b>151.985,36</b>	<b>0,00</b>

Stand zum 31.12.2018 €	Stand zum 01.01.2018 (kumuliert) €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	(Kumulierte Abschreibungen)			Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert) €	Buchwert	
			Abgänge €	Umbuchungen Zugänge €	Abgänge €			31.12.2018 €	31.12.2017 €
204.871,28	113.859,77	22.874,51	0,00	0,00	0,00	0,00	136.734,28	68.137,00	40.081,00
<b>204.871,28</b>	<b>113.859,77</b>	<b>22.874,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136.734,28</b>	<b>68.137,00</b>	<b>40.081,00</b>
154.225.417,79	60.882.947,85	2.593.703,03	543.469,91	0,00	0,00	0,00	62.933.180,97	91.292.236,82	93.696.434,91
2.474.394,02	1.077.984,09	52.397,78	0,00	0,00	0,00	0,00	1.130.381,87	1.344.012,15	1.396.409,93
687.438,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	687.438,36	279.035,36
550.047,75	447.940,44	45.770,01	78.301,70	0,00	0,00	0,00	415.408,75	134.639,00	103.811,00
13.646.637,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.646.637,07	4.972.347,51
639.161,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	639.161,93	249.583,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>172.223.096,92</b>	<b>62.408.872,38</b>	<b>2.691.870,82</b>	<b>621.771,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>64.478.971,59</b>	<b>107.744.125,33</b>	<b>100.697.621,91</b>
<b>172.427.968,20</b>	<b>62.522.732,15</b>	<b>2.714.745,33</b>	<b>621.771,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>64.615.705,87</b>	<b>107.812.262,33</b>	<b>100.737.702,91</b>
20.943,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.943,77	20.250,18
<b>20.943,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.943,77</b>	<b>20.250,18</b>
<b>172.448.911,97</b>	<b>62.522.732,15</b>	<b>2.714.745,33</b>	<b>621.771,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>64.615.705,87</b>	<b>107.833.206,10</b>	<b>100.757.953,09</b>

## Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.144 (Vorjahr T€ 4.202) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten davon T€ 159,9 (Vorjahr T€ 147,6) Eigenleistungen des Regiebetriebes und von Aushilfskräften.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:		
Forderungen aus Vermietung	51.390,23	51.984,47
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	25.730,00	37.940,00
Sonstige Vermögensgegenstände	499.751,12	497.887,24
<b>Summe</b>	<b>576.871,35</b>	<b>587.811,71</b>

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind – keine – Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen. Sie enthalten insbesondere Anteile aus Instandhaltungsrücklagen bei Eigentümergemeinschaften (€ 499.751,12).

## Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2005 G zu den Richttafeln 2018 G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018, T€ 0,4.

## Sonstige Rückstellungen

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, etc.)	75	55
Gewährleistungen	194	159
Ausstehende Rechnungen	442	159
Jahresabschlusskosten	32	35
Übrige	29	24
<b>Summe</b>	<b>772</b>	<b>432</b>

## Verbindlichkeiten

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten T€ 420,0 (Vorjahr T€ 5.872,3) Kaufanwärterzahlungen sowie T€ 4.572,3 (Vorjahr T€ 4.603,7) Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Gesamt	davon			gesichert (Art der Sicherung) T€
	T€	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr T€	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren T€	Restlaufzeit über 5 Jahre T€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>68.247</b> 62.303	<b>3.763</b> 4.937	<b>15.037</b> 13.557	<b>49.447</b> 43.809	<b>68.247 GPR*</b> 62.303 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>77</b> 490	<b>12</b> 57	<b>5</b> 201	<b>60</b> 232	<b>77 GPR*</b> 490 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	<b>4.992</b> 10.476	<b>4.992</b> 10.476			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>32</b> 27	<b>32</b> 27			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>1</b> 1	<b>1</b> 1			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>4.320</b> 4.901	<b>3.739</b> 4.339	<b>581</b> 562		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>198</b> 300	<b>198</b> 300			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>77.867</b>	<b>12.737</b>	<b>15.623</b>	<b>49.507</b>	

\*Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten T€ 37,9 (Vorjahr T€ 54,5) aufgelaufene Zinsen.

Die Position Passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet vorausbezahlte Mieten, die das Jahr 2018 betreffen.



# Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Von der sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen T€ 498,0 (Vorjahr T€ 399,9) auf die sächlichen Verwaltungskosten. Daneben werden T€ 62,7 (Vorjahr T€ 18,2) Abschreibungen auf Forderungen u.a. erfasst.

## Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 2,0 (Vorjahr T€ 2,7) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

## Sonstige Angaben



### Mitgliederbewegung

Anfang der Geschäftsjahres	3.639
Zugang	216
Abgang	180
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>3.675</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 164 erhöht.  
Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw | Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54 | 70174 Stuttgart.

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	15	6
Technische Mitarbeiter/-innen	2	1
MitarbeiterInnen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	12	21
<b>Summe</b>	<b>29</b>	<b>28</b>

## Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Amt im Aufsichtsrat	Name		Beruf
Vorsitzender	Reinhart Kohlmorgen	Offenburg	Rechtsanwalt
stellv. Vorsitzender	Richard Bruder	Offenburg	Bankdirektor i.R.
stellv. Vorsitzender	Dr. Christoph Jopen	Offenburg	Rechtsanwalt
	Dr. Hubertus Lange	Offenburg	Rechtsanwalt
	Christine Mildenerger	Offenburg	freie Architektin
	Martin Kern	Lahr	Leiter Wohnungswirtschaft
	Alfred Schütz	Lahr	Geschäftsführer i.R.
	Markus Bruder	Offenburg	Geschäftsführer

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 6.

## Vorstand

waren im Geschäftsjahr:

Name		Beruf
Dr. Fred Gresens	Offenburg	Architekt (2010 bis 31.12.2019)
Peter Sachs	Offenburg	Diplomkaufmann (2008 bis 30.06.2023)

## Haftungsverhältnisse

Folgende **Haftungsverhältnisse** werden unter Angabe der gewährten Pfandrechte und sonstigen Sicherheiten gesondert angegeben:

Im Rahmen der **Bauträgertätigkeit** wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung durch die Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag T€ 380,0 (Vorjahr T€ 16.136,1).

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte**

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2018 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 258,9 (Vorjahr T€ 1.095,9) und für die des Anlagevermögens auf T€ 9.476,5 (Vorjahr T€ 4.997,1).

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Die **Leasingverträge** betreffen den Fuhrpark. In allen Fällen handelt es sich um sog. Operating-Lease Verträge, die zu keiner Bilanzierung der Objekte bei der Gesellschaft führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt. Es bestehen aus laufenden Verträgen Verpflichtungen in Höhe von T€ 84,7.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen aus Erbbauverträgen von jährlich T€ 22,9 mit Restlaufzeiten von 9 bis 35 Jahre.

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Gewinnverwendungs- vorschlag des Vorstands

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.799 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 180 in die gesetzliche und T€ 1.200 in die freie Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 421 mit 6% als Dividende auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Offenburg, den 20.05.2019

Dr. Fred Gresens

Peter Sachs

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Gerberstraße 24

77652 Offenburg

[www.gemibau.de](http://www.gemibau.de)