

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
	Umsatzerlöse
	Sonstige betriebliche Erträge
	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

	2016	2015	2014
Bilanzsumme	117.380,2	109.829,8	113.295,1
Jahresüberschuss	1.341,1	680,8	1.192,0
Eigenkapitalquote	30,6	31,7	30,3
Eigenkapitalrentabilität	3,7	2,0	3,5
Cashflow	2.898,5	4.425,2	3.590,9
Eigene Mietwohnungen	2.765	2.771	2.776
Umsatzerlöse	20.071,10	21.972,5	19.495,9
Durchschnittsmiete pro m²	5,05	5,01	4,88
Fluktuation	6,7	7,8	7,3
Investitionsvolumen Neubau	1.307,6	877,5	3.779,8
Investitionsvolumen Modernisierung	4.090,7	4.624,0	4.298,4
Instandhaltungsaufwand	2.724,5	2.388,2	2.289,9
Mitarbeiter	36	36	33
Anzahl Mitglieder	3.602	3.609	3.601
Gezeichnete Anteile	22.721	22.403	21.744
Geschäftsguthaben	6.778,0	6.663,0	6.450,5

Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Alle Angaben in Euro	A. Anlagevermögen		
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände	54.549,00	73.968,00
	II. Sachanlagen		
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.760.849,11	95.800.613,82
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.449.225,50	1.495.077,37
	3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	664.211,75	805.310,37
	4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.270,00	97.664,00
	5. Anlagen im Bau	1.278.278,63	13.726,65
	6. Bauvorbereitungskosten	460.355,35	649.787,72
	III. Finanzanlagen		
	1. Andere Finanzanlagen	19.337,90	18.390,17
	Anlagevermögen insgesamt	97.799.077,24	98.954.538,10
	B. Umlaufvermögen		
	I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	214.220,06	607.958,35
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	12.564.607,14	3.716.451,70
	3. Unfertige Leistungen	4.220.513,20	4.039.314,27
	4. Andere Vorräte	217.952,26	300.777,27
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Vermietung	130.861,69	138.763,59
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	39.713,12	197.343,21	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	49.563,49	61.442,19	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	691.935,30	742.559,65	
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	795.683,75	564.406,55	
2. Bausparguthaben	629.862,02	491.153,50	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	19.721,00	235,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.459,83	14.855,28	
Bilanzsumme	117.380.170,10	109.829.798,66	

Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Alle Angaben in Euro	A. Eigenkapital		
	I. Geschäftsguthaben		
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	202.697,03	213.957,40
	2. der verbleibenden Mitglieder	6.777.968,24	6.663.033,96
	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.500,00	3.600,00
	4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 44.434,73 (Vorjahr: € 61.108,64)		
	II. Ergebnisrücklagen		
	1. Gesetzliche Rücklage davon im Geschäftsjahr eingestellt € 140.000,00 (Vorjahr € 70.000,00)	4.750.000,00	4.610.000,00
	2. Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00	3.700.000,00
	3. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt € 800.000,00 (Vorjahr € 220.000,00)	20.070.000,00	19.270.000,00
	III. Bilanzgewinn		
	1. Gewinnvortrag	4.426,65	49,21
	2. Jahresüberschuss	1.341.091,54	680.836,18
	3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	940.000,00	290.000,00
	Eigenkapital insgesamt	35.916.683,46	34.851.476,75
	B. Rückstellungen		
	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	22.400,00	25.656,00
	2. Sonstige Rückstellungen	241.389,01	216.597,82
	C. Verbindlichkeiten		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.610.275,37	66.196.091,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	549.591,72	621.382,75	
3. Erhaltene Anzahlungen	10.905.419,93	4.871.878,98	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.549,31	12.860,91	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	852,26	1.156,71	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.825.452,23	2.767.667,36	
7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 20.995,44 (Vorjahr € 19.531,57) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.672,02 (Vorjahr € 2.930,98)	190.434,07	176.471,04	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	91.122,74	88.558,45	
Bilanzsumme	117.380.170,10	109.829.798,66	

Gewinn- und Verlustrechnung

Alle Angaben
in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	17.042.058,23	16.768.702,54
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.785.200,00	4.949.574,00
c) aus Betreuungstätigkeit	144.482,90	149.195,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.345,10	105.110,92
	20.071.086,23	
2. Bestandsveränderungen		
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten und unfertigen Leistungen	9.029.354,37	247.410,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	45.100,00	39.450,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	254.768,30	934.443,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.925.635,71	9.714.712,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.461.848,71	5.131.780,13
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	146.755,24	171.584,78
	20.534.239,66	
Rohergebnis	8.866.069,24	8.175.809,25
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.722.414,26	1.663.815,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 119.531,00 (Vorjahr € 118.076,02)	422.379,20	412.235,97
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.707.037,63	2.706.720,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	508.046,27	423.180,51
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.127,57	2.278,86
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.832,46	17.960,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.746.259,68	1.861.622,19
12. Ergebnis nach Steuern	1.777.892,23	1.114.759,70
13. Sonstige Steuern	436.800,69	433.923,52
14. Jahresüberschuss	1.341.091,54	680.836,18
15. Gewinnvortrag	4.426,65	49,21
16. Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	940.000,00	290.000,00
17. Bilanzgewinn	405.518,19	390.885,39

Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2016

Allgemeine Angaben

Die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG ist beim Amtsgericht Freiburg unter Nummer GnR 390023 eingetragen.

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

Die GEMIBAU eG ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft 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.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstige betriebliche Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken 2016 in Höhe von T€ 2.785 beinhalten T€ 1.109 Verkäufe aus dem Anlagevermögen. Die Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ in Höhe von T€ 10.462 beinhaltet T€ 516 Abgänge der Buchwerte aus den Verkäufen des Anlagevermögens. Im Jahr 2015 wurde der saldierte Wert der Verkäufe (Buchgewinn) in Höhe von T€ 665 in den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ ausgewiesen.

B

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 € 150; 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 von 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 bis zu Anschaffungskosten von 150 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten 150 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

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 Anschaffungskosten bei den **Ölvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

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 4,01% 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

Diese werden nicht aktiviert, da mit keiner Steuerzahlung im Planungshorizont gerechnet wird.

Es wurde keine Passivierung einer Verbindlichkeit für die Abgeltungssteuer des EK 02 gebildet, da das Antragswahlrecht gem. § 34 Abs. 16 KStG (Beibehaltung des alten Steuerrechts - Steuerfreiheit der zum 31.12.2006 festgestellten EK 02 - Bestände) aufgrund eines Verwaltungsbeschlusses fristgerecht im Jahre 2008 ausgeübt wurde.

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

C

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 Anlagespiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						(Kumulierte Abschreibungen)						Buchwert			
	Stand zum 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2016	Stand zum 01.01.2016 (kumuliert)	Abschreibun- gen des Ges- chäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2016 (kumuliert)	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	150.029,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.029,43	76.061,43	19.419,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.480,43	54.549,00	73.968,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	150.029,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.029,43	76.061,43	19.419,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.480,43	54.549,00	73.968,00
II. Sachanlagen																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.171.808,64	1.106.622,69	845.061,37	94.945,24	175.609,26 ^{*1)}	0,00	152.352.705,94	56.371.194,82	2.591.524,36	370.862,35	0,00	0,00	0,00	58.591.856,83	93.760.849,11	95.800.613,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	2.468.266,28	6.545,72	0,00	0,00	0,00	0,00	2.474.812,00	973.188,91	52.397,59	0,00	0,00	0,00	0,00	1.025.586,50	1.449.225,50	1.495.077,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	805.310,37	103.006,93	0,00	0,00	244.105,55 ^{*2)}	0,00	664.211,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	664.211,75	805.310,37	805.310,37
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	532.936,30	58.302,68	35.193,06	0,00	0,00	0,00	556.045,92	400.079,24	43.696,68	0,00	0,00	0,00	0,00	443.775,92	112.270,00	97.664,00
5. Anlagen im Bau	13.726,65	749.970,04	0,00	609.527,18	94.945,24	0,00	1.278.278,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.278.278,63	13.726,65	13.726,65
6. Bauvorbereitungskosten	649.787,72	380,00	0,00	0,00	189.812,37 ^{*3)}	0,00	460.355,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	460.355,35	649.787,72	649.787,72
7. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	156.641.835,96	2.024.828,06	880.254,43	704.472,42	704.472,42	0,00	157.786.409,59	57.744.462,97	2.687.618,63	370.862,35	0,00	0,00	0,00	60.061.219,25	97.725.190,34	98.862.179,93
Summe Immat. VG + Sachanlagen	156.791.865,39	2.024.828,06	880.254,43	704.472,42	704.472,42	0,00	157.936.439,02	57.820.524,40	2.707.037,63	370.862,35	0,00	0,00	0,00	60.156.699,68	97.779.739,34	98.936.147,93
III. Finanzanlagen																
1. andere Finanzanlagen	18.390,17	947,73	0,00	0,00	0,00	0,00	19.337,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.337,90	18.390,17	18.390,17
Summe Finanzanlagen	18.390,17	947,73	0,00	0,00	0,00	0,00	19.337,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.337,90	18.390,17	18.390,17
Anlagevermögen gesamt	156.810.255,56	2.025.775,79	880.254,43	704.472,42	704.472,42	0,00	157.955.776,92	57.820.524,40	2.707.037,63	370.862,35	0,00	0,00	0,00	60.156.699,68	97.799.077,24	98.954.538,10

*1) 175.609,26 Umbuchung aus Wohnbauten nach Anlagen im Bau

*2) 139.963,48 Umbuchung aus Grundstücke ohne Bauten nach Anlagen im Bau

*2) 104.142,07 Umbuchung aus Grundstücke ohne Bauten nach Anlagen im Bau

*3) 189.812,37 Umbuchung von Bauvorbereitungskosten auf Anlagen im Bau

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.221 (Vorjahr T€ 4.039) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten, davon T€ 156,1 (Vorjahr T€ 153,3) Eigenleistungen des Regiebetriebs und von Aushilfskräften.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:		
Forderungen aus Vermietung	29.904,41	29.636,18
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	24.753,71	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	475.021,43	510.326,63
Summe	529.679,55	539.962,81

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 (€ 475.021,43), Steuererstattungsansprüche (€ 49.745,23) und anderes.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 2.

Sonstige Rückstellungen

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Überstunden, etc.)	39	43
Gewährleistungen	57	56
Ausstehende Rechnungen	86	59
Jahresabschlusskosten	35	35
Übrige	24	24
Summe	241	217

Verbindlichkeiten

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten T€ 6.298,7 (Vorjahr T€ 230,2) Kaufanwärterzahlungen sowie T€ 4.606,7 (Vorjahr T€ 4.641,7) 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	66.610 66.196	4.121 2.822	12.776 11.774	49.713 51.600	66.610 GPR* 66.196 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	550 621	60 72	207 218	283 331	549 GPR* 620 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	10.905 4.872	10.905 4.872			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27 (13)	27 (13)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1 1	1 1			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.825 2.768	2.611 2.488	214 280		
Sonstige Verbindlichkeiten	190 176	190 176			
Gesamtbetrag	81.108	17.915	13.197	49.996	

*Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten T€ 43,5 (Vorjahr T€ 59,4) aufgelaufene Zinsen.

Die Position Passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet vorausbezahlte Mieten, die das Jahr 2017 betreffen.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

D

Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens unter „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“ ausgewiesen. Die Position „Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken“, „Sonstigen betriebliche Erträge“ und „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar.

In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse T€ 6.179,6
- Sonstige betriebliche Erträge T€ 269,7
- Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke T€ 5.697,0

Sonstige betriebliche Erträge

Diese enthalten einen Aufwendungszuschuss der KfW in Höhe von T€ 122,5 (Vorjahr T€ 96,5) sowie Pachten in Höhe von T€ 46,6 (Vorjahr T€ 44,6).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Von der sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen T€ 408,2 (Vorjahr T€ 363,2) auf die sächlichen Verwaltungskosten. Daneben werden T€ 12,8 (Vorjahr T€ 27,2) Abschreibungen auf Forderungen u.a. erfasst.

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 1,0 (Vorjahr T€ 2,8) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Sonstige Angaben



Mitgliederbewegung

Anfang der Geschäftsjahres	3.605
Zugang	186
Abgang	189
Ende des Geschäftsjahres	3.602

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 115 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 | 70174 Stuttgart

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	14	7
Technische Mitarbeiter/-innen	2	1
MitarbeiterInnen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	12	20
Summe	28	28

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Amt im Aufsichtsrat	Name		Beruf
Vorsitzender	Reinhard Kohlmorgen	Offenburg	Rechtsanwalt
stellv. Vorsitzender	Richard Bruder	Offenburg	Bankdirektor i.R.
stellv. Vorsitzender	Dr. Christoph Jopen	Offenburg	Rechtsanwalt
	Dr. Hubertus Lange	Offenburg	Rechtsanwalt
	Dieter Scheel	Lahr	Kfm. Angestellter i.R. (bis 30.06.2016)
	Christine Mildenerger	Offenburg	freie Architektin (bis 30.06.2016)
	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 30.06.2018)

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€ 9.322,1 (Vorjahr T€ 240,0).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2016 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 8.659,3 (Vorjahr T€ 8.341,4) und für die des Anlagevermögens auf T€ 4.189,2 (Vorjahr T€ 1.048,1).

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€ 38,2.

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€ 1.341 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 140 in die gesetzliche und T€ 800 in die freien Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 405 mit 6% als Dividende auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Offenburg, den 15.05.2017

Dr. Fred Gresens

Peter Sachs

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Gerberstraße 24

77652 Offenburg

www.gemibau.de