



## Inhalt

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

## Kennzahlen

	2020	2019	2018
<b>Bilanzsumme*</b>	137.142,6	126.192,8	117.650,8
<b>Jahresüberschuss*</b>	1.651,4	1.603,7	1.799,0
<b>Eigenkapitalquote (in %)</b>	30,4	31,9	33,1
<b>Eigenkapitalrentabilität (in %)</b>	4,0	4,0	4,6
<b>Cashflow*</b>	4.692,5	4.365,4	4.102,2
<b>Eigene Mietwohnungen</b>	2.747	2.735	2.718
<b>Umsatzerlöse*</b>	20.620,00	20.299,50	29.414,00
<b>Durchschnittsmiete (€/m²)</b>	5,54	5,39	5,24
<b>Fluktuation (in %)</b>	7,3	5,8	5,7
<b>Investitionsvolumen Neubau*</b>	10.864,8	8.116,1	9.314,0
<b>Investitionsvolumen Modernisierung*</b>	6.866,3	7.022,9	6.323,0
<b>Instandhaltungsaufwand*</b>	2.498,2	2.546,1	2.499,8
<b>Mitarbeiter</b>	36	37	37
<b>Anzahl Mitglieder</b>	3.729	3.738	3.675
<b>Gezeichnete Anteile</b>	24.877	24.533	23.829
<b>Geschäftsguthaben*</b>	7.445,6	7.338,0	7.124,9

\*in T€

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Alle Angaben in Euro	<b>A. Anlagevermögen</b>			
	<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	<b>II. Sachanlagen</b>			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.663.581,61	47.908,00	109.770.860,96
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.242.111,78	50.114,00	1.291.614,37
	3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.858,00		140.370,00
	4. Anlagen im Bau	12.207.151,40		5.211.413,87
	5. Bauvorbereitungskosten	272.679,46	126.625.382,25	0,00
	<b>III. Finanzanlagen</b>			
	1. Andere Finanzanlagen	22.199,56	22.199,56	21.560,15
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>				
		126.697.695,81	116.483.727,35	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.686.777,46		1.375.542,46	
2. Bauvorbereitungskosten	570.916,64		257.843,28	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	133.074,92		133.074,92	
4. Unfertige Leistungen	4.292.292,15		4.285.263,85	
5. Andere Vorräte	234.512,90	7.917.574,07	220.515,32	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	90.463,12		105.194,67	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	198.940,00		23.940,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	49.484,39		65.419,37	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	759.992,26	1.098.879,77	437.184,29	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	476.029,21		1.933.715,90	
2. Bausparguthaben	952.433,81	1.428.463,02	871.345,98	
<b>Bilanzsumme</b>				
		137.142.612,67	126.192.767,39	

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Alle Angaben in Euro	<b>A. Eigenkapital</b>			
	<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	234.125,16		183.239,15
	2. der verbleibenden Mitglieder	7.445.592,20		7.338.019,48
	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.500,00	7.681.217,36	1.500,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 20.982,64 (Vorjahr: € 24.941,37)			
	<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
	1. Gesetzliche Rücklage davon im Geschäftsjahr eingestellt € 166.000,00 (Vorjahr € 161.000,00)	5.427.000,00		5.261.000,00
	2. Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00		3.700.000,00
	3. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt € 1.046.000,00 (Vorjahr € 1.019.000,00)	24.425.000,00	33.552.000,00	23.379.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	435,80		3.920,54	
2. Jahresüberschuss	1.651.388,42		1.603.724,85	
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.212.000,00	439.824,22	1.180.000,00	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>				
		41.673.041,58	40.290.404,02	
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	24.448,00		24.131,00	
2. Sonstige Rückstellungen	691.798,62	716.246,62	714.421,11	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.529.049,92		76.675.439,59	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.923,97		65.213,45	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.718.792,03		4.798.355,52	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.057,83		30.714,96	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.435,92		1.753,05	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.157.055,27		3.342.298,15	
7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 24.176,09 (Vorjahr € 23.047,14) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.971,86 (Vorjahr € 859,59)	169.707,60	94.677.022,54	176.367,02	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
	76.301,93	76.301,93	73.669,52	
<b>Bilanzsumme</b>				
		137.142.612,67	126.192.767,39	

## Gewinn- und Verlustrechnung

Alle Angaben  
in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Hausbewirtschaftung	18.427.177,75	17.848.300,94
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.850.000,00	2.085.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	202.440,52	212.390,42
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	140.412,39	153.778,17
	<b>20.620.030,66</b>	
<b>2. Bestandsveränderungen</b>		
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten, sowie unfertigen Leistungen	<b>577.944,94</b>	171.363,37
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>110.250,00</b>	133.345,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>140.153,10</b>	133.413,23
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.646.244,11	10.671.479,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.180.380,67	788.110,30
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	126.647,10	127.292,16
	<b>11.953.271,88</b>	
<b>Rohergebnis</b>	8.666.758,78	9.495.106,82
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	1.875.969,15	1.836.109,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 139.187,60 (Vorjahr € 118.218,50)	462.992,27	442.053,94
	<b>2.338.961,42</b>	
<b>7. Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>3.144.830,29</b>	2.950.234,42
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>637.189,31</b>	602.047,30
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	971,50	1.007,91
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	5.539,33	6.612,59
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>1.294.143,55</b>	1.289.238,50
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.086.493,08</b>	2.038.645,53
<b>13. Sonstige Steuern</b>	<b>435.104,66</b>	434.920,68
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>1.651.388,42</b>	1.603.724,85
<b>15. Gewinnvortrag</b>	<b>435,80</b>	3.920,54
<b>16. Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	<b>1.212.000,00</b>	1.180.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>439.824,22</b>	427.645,39

## Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2020

### 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 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

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 800 € nicht übersteigen.

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.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,30 % (Vorjahr 2,71%) 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

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 Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

	Stand zum 01.01.2020 €	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2020 €	(Kumulierte Abschreibungen)					Buchwert			
		Zugänge*	Abgänge	Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschrei- bungen		Stand zum 01.01.2020 (kumuliert) €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	Abgänge	Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert) €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	209.933,31	24.998,09	9.846,16	0,00	0,00	0,00	225.085,24	162.025,31	22.792,09	9.846,16	0,00	0,00	0,00	174.971,24	50.114,00	47.908,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>209.933,31</b>	<b>24.998,09</b>	<b>9.846,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>225.085,24</b>	<b>162.025,31</b>	<b>22.792,09</b>	<b>9.846,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>174.971,24</b>	<b>50.114,00</b>	<b>47.908,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.901.252,11	2.920.633,70	1.133.533,71	3.542.870,70		0,00	180.231.222,80	65.130.391,15	3.006.597,64	569.347,60	0,00	0,00	0,00	67.567.641,19	112.663.581,61	109.770.860,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	2.474.394,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.474.394,02	1.182.779,65	49.502,59	0,00	0,00	0,00	0,00	1.232.282,24	1.242.111,78	1.291.614,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	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
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	608.599,83	165.425,97	119.514,84	0,00	0,00	0,00	654.510,96	468.229,83	65.937,97	119.514,84	0,00	0,00	0,00	414.652,96	239.858,00	140.370,00
5. Anlagen im Bau	5.211.413,87	10.538.608,23	0,00	0,00	3.542.870,70	0,00	12.207.151,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.207.151,40	5.211.413,87	5.211.413,87
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	272.679,46	0,00	0,00	0,00	0,00	272.679,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	272.679,46	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>183.195.659,83</b>	<b>13.897.347,36</b>	<b>1.253.048,55</b>	<b>3.542.870,70</b>	<b>3.542.870,70</b>	<b>0,00</b>	<b>195.839.958,64</b>	<b>66.781.400,63</b>	<b>3.122.038,20</b>	<b>688.862,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.214.576,39</b>	<b>126.625.382,25</b>	<b>116.414.259,20</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>183.405.593,14</b>	<b>13.922.345,45</b>	<b>1.262.894,71</b>	<b>3.542.870,70</b>	<b>3.542.870,70</b>	<b>0,00</b>	<b>196.065.043,88</b>	<b>66.943.425,94</b>	<b>3.144.830,29</b>	<b>698.708,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.389.547,63</b>	<b>126.675.496,25</b>	<b>116.462.167,20</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>																
1. andere Finanzanlagen	21.560,15	639,41	0,00	0,00	0,00	0,00	22.199,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.199,56	21.560,15	21.560,15
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>21.560,15</b>	<b>639,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.199,56</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>22.199,56</b>	<b>21.560,15</b>	<b>21.560,15</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>183.427.153,29</b>	<b>13.922.984,86</b>	<b>1.262.894,71</b>	<b>3.542.870,70</b>	<b>3.542.870,70</b>	<b>0,00</b>	<b>196.087.243,44</b>	<b>66.943.425,94</b>	<b>3.144.830,29</b>	<b>698.708,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.389.547,63</b>	<b>126.697.695,81</b>	<b>116.483.727,35</b>

## Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.292 (Vorjahr T€ 4.285) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten davon T€ 160,6 (Vorjahr T€ 163,5) Eigenleistungen des Regiebetriebes und von Aushilfskräften.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:		
Forderungen aus Vermietung	40.889,26	38.052,06
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	23.940,00	23.940,00
Sonstige Vermögensgegenstände	402.766,96	399.421,98
<b>Summe</b>	<b>467.596,22</b>	<b>461.414,04</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 (€ 402.766,96).

## 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

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, etc.)	51	46
Gewährleistungen	572	604
Jahresabschlusskosten	34	32
Übrige	35	33
<b>Summe</b>	<b>692</b>	<b>715</b>

## Verbindlichkeiten

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten T€0,0 (Vorjahr T€130,0) Kaufanwärterzahlungen sowie T€4.718,8 (Vorjahr T€4.668,4) 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>86.529</b> 76.675 (Vj.)	<b>11.135</b> 3.938 (Vj.)	<b>25.260</b> 16.364 (Vj.)	<b>50.134</b> 56.373 (Vj.)	<b>86.529 GPR*</b> 76.675 GPR* (Vj.)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>64</b> 65 (Vj.)	<b>1</b> 1 (Vj.)	<b>5</b> 5 (Vj.)	<b>58</b> 59 (Vj.)	<b>64 GPR*</b> 65 GPR* (Vj.)
Erhaltene Anzahlungen	<b>4.719</b> 4.798 (Vj.)	<b>4.719</b> 4.798 (Vj.)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>37</b> 31 (Vj.)	<b>37</b> 31 (Vj.)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>1</b> 2 (Vj.)	<b>1</b> 2 (Vj.)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>3.157</b> 3.342 (Vj.)	<b>2.648</b> 2.787 (Vj.)	<b>509</b> 555 (Vj.)		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>170</b> 177 (Vj.)	<b>170</b> 177 (Vj.)			
<b>Gesamtbetrag</b> Vorjahr	<b>94.677</b> 85.090 (Vj.)	<b>18.711</b> 11.734 (Vj.)	<b>25.774</b> 16.924 (Vj.)	<b>50.192</b> 56.432 (Vj.)	

(Vj.) = Vorjahr

\*Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten T€ 26,8 (Vorjahr T€ 27,4) aufgelaufene Zinsen.

Die Position Passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet vorausbezahlte Mieten, die das Jahr 2020 betreffen.

## Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

# D

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Von der sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen T€ 556,9 (Vorjahr T€ 485,9) auf die sächlichen Verwaltungskosten. Daneben werden T€ 21,3 (Vorjahr T€ 52,2) Abschreibungen auf Forderungen u.a. erfasst.

### Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 1,6 (Vorjahr T€ 1,9) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.



## Sonstige Angaben



### Mitgliederbewegung

Anfang der Geschäftsjahres	3.738
Zugang	166
Abgang	175
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>3.729</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 108 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	13	5
Technische Mitarbeiter/-innen	2	1
MitarbeiterInnen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	12	24
<b>Summe</b>	<b>27</b>	<b>30</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
	Markus Bruder	Offenburg	Geschäftsführer
	Dr. Hubertus Lange	Offenburg	Rechtsanwalt
	Christine Mildenerger	Offenburg	freie Architektin
	Martin Kern	Lahr	Leiter Wohnungswirtschaft
	Alfred Schütz	Lahr	Geschäftsführer i.R.
	Claudia Kohnle	Offenburg	Bilanzbuchhalterin
	Rainer Herrfurth	Offenburg	Geschäftsführer

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 8.

### Vorstand

waren im Geschäftsjahr:

Name		Beruf
Dr. Fred Gresens	Offenburg	Architekt (2010 bis 31.12.2024)
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€ 175,0 (Vorjahr T€ 0,0).

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2020 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 1.072,6 (Vorjahr T€ 312,7) und für die des Anlagevermögens auf T€ 3.467,7 (Vorjahr T€ 9.971,0).

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€ 66,0.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen aus Erbauverträgen von jährlich T€ 11,3 mit Restlaufzeiten von 7 bis 33 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€ 1.651 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 166 in die gesetzliche und T€ 1.046 in die freien Rücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 439 mit 6% als Dividende auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Offenburg, den 26.05.2021



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Gerberstraße 24

77652 Offenburg

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