

**1. BILANZ**

**2. GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG**

**3. ANHANG**

**Inhalt**

3	<b>Kennzahlen</b>
4	<b>Aktivseite</b>
5	<b>Passivseite</b>
6	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>
7	<b>A) Erläuterungen, allgemeine Angaben</b>
8	<b>B) Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>
10	<b>Entwicklung des Anlagevermögens</b>
12	<b>Forderungen und Verbindlichkeiten</b>
13	<b>C) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>
13	<b>D) Sonstige Angaben</b>
14	<b>Arbeitnehmer</b>
14	<b>Mitgliederbewegung</b>
15	<b>Zuständiger Prüfungsverband</b>
15	<b>Mitglieder des Aufsichtsrates</b>
15	<b>Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes</b>

**Kennzahlen**

	2010	2009	2008
<b>Bilanzsumme</b>	80.135,0	80.601,0	80.990,5
<b>Jahresüberschuss</b>	862,3	910,8	1.012,4
<b>Eigenkapitalquote</b>	37,8	36,8	35,9
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	2,9	3,1	3,5
<b>Cashflow</b>	3.116,4	3.186,0	3.246,8
<b>Eigene Mietwohnungen</b>	2.709	2.724	2.717
<b>Umsatzerlöse</b>	15.614,7	15.776,9	14.770,8
<b>Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup></b>	4,44	4,32	4,22
<b>Fluktuation</b>	8,5	9,3	7,7
<b>Investitionsvolumen Neubau</b>	1.900,0	1.800,0	3.950,0
<b>Investitionsvolumen Modernisierung</b>	3.232,1	2.520,3	2.117,2
<b>Instandhaltungsaufwand</b>	1.904,6	1.440,1	1.396,8
<b>Mitarbeiter</b>	29	29	28
<b>Anzahl Mitglieder</b>	3334	3290	3344
<b>Gezeichnete Anteile</b>	17901	17501	17421
<b>Geschäftsguthaben</b>	5.300,8	5.188,5	5.151,7

## Aktivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr	
Alle Angaben in Euro	<b>Anlagevermögen</b>				
	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände Sachlagen</b>	39.525,00		10.755,00	
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.427.280,21		71.434.950,87	
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.019.403,07		1.049.072,60	
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51		204.611,79	
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.264,00		133.572,00	
	Anlagen im Bau	494.853,99		782.898,46	
	Bauvorbereitungskosten		74.075.801,78		0,00
	<b>Finanzanlagen</b>				
	Sonstige Ausleihungen	93.786,75		101.564,57	
	Andere Finanzanlagen	14.909,52	108.696,27	14.032,93	
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>74.224.023,05</b>		<b>73.731.458,22</b>
	<b>Umlaufvermögen</b>				
	<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	375.650,82		375.561,01	
	Bauvorbereitungskosten	10.727,76		10.727,76	
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		723.233,45	
	Unfertige Leistungen	3.416.871,96		3.419.094,92	
	Andere Vorräte	306.280,78	4.109.531,32	240.954,70	
	<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	175.810,35		188.880,82		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		70.540,00		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	29.194,22		38.631,66		
Sonstige Vermögensgegenstände	604.550,82	809.555,39	713.456,32		
<b>Flüssige Mittel</b>					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		988.993,56	1.087.820,09		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
Geldbeschaffungskosten	630,00		709,00		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.295,53	2.925,53			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>80.135.028,85</b>		<b>80.601.067,95</b>	

## Passivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr	
Alle Angaben in Euro	<b>Eigenkapital</b>				
	<b>Geschäftsguthaben</b>				
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	271.814,38		309.096,78	
	der verbleibenden Mitglieder	5.300.777,29		5.188.455,60	
	aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.500,00	5.574.091,67	1.500,00	
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 75.508,33				
	<b>Ergebnisrücklagen</b>				
	Gesetzliche Rücklage	4.100.000,00		4.000.000,00	
	Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00		3.700.000,00	
	Andere Ergebnisrücklagen	16.550.000,00	24.350.000,00	16.100.000,00	
	<b>Bilanzgewinn</b>				
	Gewinnvortrag	14.533,76		12.784,46	
	Jahresüberschuss	862.320,87		910.753,00	
	Einstellung in Ergebnisrücklagen	550.000,00	326.854,63	600.000,00	
	<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>30.250.946,30</b>		<b>29.622.589,84</b>
	<b>Rückstellungen</b>				
	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.965,00		6.589,00	
	Steuerrückstellungen	0,00		0,00	
	Sonstige Rückstellungen	162.471,06	168.436,06	103.516,39	
	<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.243.033,38		44.565.005,58		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.002.300,78		1.119.136,42		
Erhaltene Anzahlungen	3.932.432,80		4.228.540,99		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.982,22		94.412,29		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	19.835,71		8.754,39		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.225.696,37		652.792,39		
Sonstige Verbindlichkeiten	212.365,23	49.715.646,49	199.730,66		
davon aus Steuern € 20.209,25					
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 6.794,52					
<b>Bilanzsumme</b>		<b>80.135.028,85</b>		<b>80.601.067,95</b>	

**Gewinn- und Verlustrechnung**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Alle Angaben in Euro	<b>Umsatzerlöse</b>		
aus Hausbewirtschaftung	14.588.327,52		14.273.989,91
aus Verkauf von Grundstücken	817.618,00		1.323.062,00
aus Betreuungstätigkeit	131.760,93		109.839,77
aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.970,01	15.614.676,46	70.289,67
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Leistungen		-725.456,41	-801.116,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		36.443,00	45.513,44
Sonstige betriebliche Erträge		1.258.314,75	260.867,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.806.559,21		7.643.289,17
b.) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	93.517,12		277.539,86
c.) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	227.276,39	9.127.352,72	106.896,20
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.056.625,08</b>	<b>7.254.720,87</b>
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	1.321.559,16		1.335.469,06
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	260.018,26	1.581.577,42	244.366,48
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen		2.170.796,37	2.262.546,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		373.850,86	327.509,14
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.025,37		5.323,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.815,71	22.841,08	16.312,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.714.781,79	1.836.359,46
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.238.459,72</b>	<b>1.270.106,01</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-2.808,00
Sonstige Steuern		376.138,85	362.161,01
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>862.320,87</b>	<b>910.753,00</b>
Gewinnvortrag		14.533,76	12.784,46
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		550.000,00	600.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>326.854,63</b>	<b>323.537,46</b>

**A) Erläuterungen, allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss 2010 wurde nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt.

Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67, Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

## B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bewertung der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen beträgt der Abschreibungssatz 20 v.H.. Die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Letztere umfassen Architektenleistungen.

Auf die Aktivierung von Verwaltungsleistungen wurde wie im Vorjahr verzichtet.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die Abschreibungen auf die Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren bei Wohnbauten und bis zu 50 Jahren bei Garagen vorgenommen. Die Abschreibungen erfolgten linear.

Die Sanierungskosten für 3 Baudenkmäler wurden mit 10 v.H. abgeschrieben.

Für ab 1991/1992 fertiggestellte Wohngebäude erfolgen die Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 5 EStG degressiv.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit 7,7 bis 20 v.H., die EDV-Anlage mit 12,5 bis 33,33 v.H. abgeschrieben. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von Euro 150,- bis Euro 1.000,-, die in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst wurden, werden linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Die Bauvorbereitungskosten und die Grundstücke mit unfertigen Bauten sind mit den bisher angefallenen Herstellungskosten (Fremdkosten und Eigenleistungen) bilanziert. Die Eigenleistungen beinhalten Leistungen der eigenen technischen Abteilung. Verwaltungsleistungen und Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die unfertigen Leistungen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Die anderen Vorräte sind zu Einstandspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert ausgewiesen.

Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen (T€ 27,9) Rechnung getragen.

Die Geldbeschaffungskosten werden auf die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Eine Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde nicht bilanziert.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Die Passivierung der Verbindlichkeiten erfolgte grundsätzlich zum jeweiligen Rückzahlungsbeitrag.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 3.416.871,96 (Vorjahr EUR 3.419.094,92) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten, davon € 159.509,19 Eigenleistungen des Regiebetriebes und von Aushilfskräften.

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 (€ 473.771,81), Steuererstattungsansprüche (€ 10.711,80) und anderes.

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
gesetzliche Rücklage	4.000.000,00	100.000,00	4.100.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00		3.700.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	16.100.000,00	450.000,00	16.550.000,00

Rückstellungen für die Abgeltung von EK 02-Beständen wurden nicht gebildet, da die Genossenschaft beim zuständigen Finanzamt Antrag auf Weitergeltung des § 38 KStG-alt in Verbindung mit § 40 KStG gestellt hatte.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

€ 10.000 für Kosten der Veröffentlichung,  
 € 24.000 für Prüfungskosten,  
 € 13.649,96 für noch zu erwartende Kosten bei veräußerten Verkaufsobjekten sowie eine Rückstellung für Gewährleistungsansprüche € 56.000,  
 für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von € 14.000 und  
 € 44.821,10 für Urlaubsverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten € 116.778,18 aufgelaufene Zinsen.

Neu valutiert wurden € 1.090.000,00 und planmäßig getilgt € 2.510.027,00.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	62.063,63	38.064,28				60.602,91	39.525,00	10.755,00	9.294,28
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.428.823,33	3.631.794,62	738.534,05			47.894.803,69	72.427.280,21	71.434.950,87	2.086.490,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.961.618,71		120,33			942.095,31	1.019.403,07	1.049.072,60	29.549,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	204.611,79			-204.611,29			0,51	204.611,79	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	510.651,40	46.154,04	42.967,59			371.726,73	134.264,00	133.572,00	45.462,04
Anlagen im Bau	782.898,46	494.853,99	782.898,46				494.853,99	782.898,46	
Bauvorbereitungskosten	-,-						-,-	-,-	
	120.888.603,69	4.172.802,65	1.564.520,43	-204.611,29		49.208.625,73	74.075.801,78	73.605.105,72	2.161.502,09
Sonstige Ausleihungen	101.564,57		7.777,82				93.786,75	101.564,57	
Andere Finanzanlagen	14.032,93	876,59					14.909,52	14.032,93	
	115.597,50		7.777,82				108.696,27	115.597,50	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>121.066.264,82</b>	<b>4.211.743,52</b>	<b>1.572.298,25</b>	<b>-204.611,29</b>		<b>49.269.228,64</b>	<b>74.224.023,05</b>	<b>73.731.458,22</b>	<b>2.170.796,37</b>

**Forderungen**

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	13.342,93	17.172,90
Sonstige Vermögensgegenstände	473.771,81	449.449,76
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>487.114,74</b>	<b>466.622,66</b>

**Verbindlichkeiten**

	insgesamt	davon			gesichert (Art der Sicherung) €
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.243.033,38	2.374.474,97	6.323.608,75	34.544.949,66	43.243.033,38 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.002.300,78	80.536,17	265.188,23	656.576,38	982.358,70 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	3.932.432,80	3.932.432,80			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.982,22	79.982,22			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	19.835,71	19.835,71			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.225.696,37	1.225.696,37			
Sonstige Verbindlichkeiten	212.365,23	212.365,23			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>49.715.646,49</b>	<b>7.925.323,47</b>	<b>6.588.796,98</b>	<b>35.201.526,04</b>	<b>44.225.392,08</b> GPR*

\*GPR = Grundpfandrecht

**C) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**
**1.) In den außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten:**

In den Aufwendungen für die Hauswirtschaftung sind in den Kosten für Instandhaltung € 103.750,59 Aufwendungen für Schadensregulierungen enthalten.

Die entsprechenden Versicherungsentschädigungen in Höhe von € 96.619,38 werden unter den „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Diese enthalten des Weiteren Erträge aus Anlageverkäufen € 942.527,92 (Vorjahr € 24.434,26), € 42.766,03 (Vorjahr € 42.466,04), Pachten u.a., € 80.500,00 Aufwendungszuschuss der KfW u.a..

**2.) In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:**

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen € 338.875,64 (Vorjahr € 245.586,39) auf die sächlichen Verwaltungskosten. Daneben werden € 27.942,50 (Vorjahr € 59.635,88) Abschreibungen auf Forderungen u.a. erfasst.

Die Mehrabschreibungen durch Anwendung der degressiven Abschreibungsmethoden nach § 7 Abs. 5 EStG sowie der erhöhten Abschreibungen nach § 7 Abs. 1 EStG bei den Wohnbauten belaufen sich auf T€ 206,2.

**D) Sonstige Angaben**

Auf die Angaben der Gesamtbezüge des Vorstandes haben wir gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (Vorjahr € 350.000) und auch keine weiteren.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlage von Bedeutung sind:

1.) aus laufenden Bauvorhaben € 1.949.947,32,

2.) aus der Anmietung von Wohnungen und Stellplätzen € 28.048,92.

3.) Des weiteren bestehen aus laufenden Leasingverträgen Verpflichtungen in Höhe von € 44.274,87.



**Arbeitnehmer**

Zahl (Durchschnitt) der im Geschäftsjahr beschäftigten ArbeitnehmerInnen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	13	4
Technische MitarbeiterInnen	2	0
MitarbeiterInnen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	10	18

Außerdem wurden durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

**Mitgliederbewegung**

Zahl (Durchschnitt) der im Geschäftsjahr beschäftigten ArbeitnehmerInnen	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2010	3.290	17.501
Zugang 2010	285	1.507
Abgang	241	1.107
Ende	3.334	17.901

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um EUR 112.321,69.

Die Mitglieder haften lediglich mit ihren Geschäftsanteilen.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Roland Rohde	Vorsitzender
Reinhart Kohlmorgen	stellv. Vorsitzender
Dr. Hubertus Lange	Schriftführer
Hartmut Kratzer	stellv. Schriftführer

Richard Bruder
Dr. Christoph Jopen
Jürgen Münchau
Dieter Scheel

**Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2010**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 326.854,63 wie folgt zu verwenden:	Ausschüttung einer Dividende von 6 v.H.	EUR	311.056,40
	Gewinnvortrag auf neue Rechnung	EUR	15.798,23
		EUR	326.854,63

Offenburg, 29. April 2011  
Der Vorstand



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs



GEMIBAU

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

GERBERSTRASSE 24

77652 OFFENBURG

[WWW.GEMIBAU.DE](http://WWW.GEMIBAU.DE)