

1. BILANZ

2. GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

3. ANHANG

Inhalt

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

Kennzahlen

	2011	2010	2009
Bilanzsumme	85.252,8	80.135,0	80.601,0
Jahresüberschuss	1.370,5	862,3	910,8
Eigenkapitalquote	37,0	37,8	36,8
Eigenkapitalrentabilität	4,3	2,9	3,1
Cashflow	3.478,2	3.116,4	3.186,0
Eigene Mietwohnungen	2.686	2.709	2.724
Umsatzerlöse	14.918,1	15.614,7	15.776,9
Durchschnittsmiete pro m²	4,52	4,44	4,32
Fluktuation	7,1	8,5	9,3
Investitionsvolumen Neubau	2.656,8	1.200,0	1.800,0
Investitionsvolumen Modernisierung	3.250,2	3.232,1	2.520,3
Instandhaltungsaufwand	1.703,8	1.904,6	1.440,1
Mitarbeiter	30	29	29
Anzahl Mitglieder	3357	3334	3290
Gezeichnete Anteile	18531	17901	17501
Geschäftsguthaben	5.486,6	5.300,8	5.188,5

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Alle Angaben in Euro	Anlagevermögen		
	34.756,00		39.525,00
	Immaterielle Vermögensgegenstände Sachlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.613.973,13		72.427.280,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	986.155,83		1.019.403,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	922.986,72		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.602,00		134.264,00
Anlagen im Bau	0,00		494.853,99
Bauvorbereitungskosten	165.852,66	78.792.570,34	0,00
	Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	86.101,70		93.786,75
Andere Finanzanlagen	15.351,93	101.453,63	14.909,52
Anlagevermögen insgesamt		78.928.779,97	74.224.023,05
	Umlaufvermögen		
	538.407,27		375.650,82
	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	538.407,27		375.650,82
Bauvorbereitungskosten	72.048,13		10.727,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
Unfertige Leistungen	3.337.530,53		3.416.871,96
Andere Vorräte	314.307,24	4.262.293,17	306.280,78
	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	131.049,55		175.810,35
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.066,76		29.194,22
Sonstige Vermögensgegenstände	791.251,37	947.367,68	604.550,82
	Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.113.775,95	988.993,56
	Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten/ Andere Rechnungsabgrenzungsposten		551,00	2.925,53
Bilanzsumme		85.252.767,77	80.135.028,85

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Alle Angaben in Euro	Eigenkapital		
	291.668,93		271.814,38
	Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	291.668,93		271.814,38
der verbleibenden Mitglieder	5.486.631,85		5.300.777,29
aus gekündigten Geschäftsanteilen	900,00	5.779.200,78	1.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 81.599,12			
	Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	4.240.000,00		4.100.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00		3.700.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	17.460.000,00	25.400.000,00	16.550.000,00
	Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	15.798,23		14.533,76
Jahresüberschuss	1.370.496,79		862.320,87
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.050.000,00	336.295,02	550.000,00
Eigenkapital insgesamt		31.515.495,80	30.250.946,30
	Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.341,00		5.965,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	144.826,69	150.167,69	162.471,06
	Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.290.265,90		43.243.033,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	884.678,37		1.002.300,78
Erhaltene Anzahlungen	4.014.833,13		3.932.432,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.151,35		79.982,22
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10.974,46		19.835,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.984.424,74		1.225.696,37
Sonstige Verbindlichkeiten	303.776,33	53.587.104,28	212.365,23
davon aus Steuern € 15.736,27			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.256,85			
Bilanzsumme		85.252.767,77	80.135.028,85

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Alle Angaben in Euro	Umsatzerlöse		
aus Hausbewirtschaftung	14.722.753,14		14.588.327,52
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		817.618,00
aus Betreuungstätigkeit	128.322,49		131.760,93
aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.011,42	14.918.087,05	76.970,01
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Leistungen		-7.293,30	-725.456,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		88.977,00	36.443,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.481.441,98	1.258.314,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.553.292,72		8.806.559,21
b.) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	74.469,69		93.517,12
c.) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	206.787,63	8.834.550,04	227.276,39
Rohergebnis		7.646.662,69	7.056.625,08
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	1.377.206,09		1.321.559,16
b.) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	318.658,66	1.695.864,75	260.018,26
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen		2.125.925,70	2.170.796,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		464.203,52	373.850,86
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.000,03		5.025,37
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.025,91	22.025,94	17.815,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.628.101,86	1.714.781,79
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.754.592,80	1.238.459,72
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		384.096,01	376.138,85
Jahresüberschuss		1.370.496,79	862.320,87
Gewinnvortrag		15.798,23	14.533,76
Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.050.000,00	550.000,00
Bilanzgewinn		336.295,02	326.854,63

A) Erläuterungen, allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des Genossenschaftsgesetzes beachtet.

Die Gliederung des Jahresabschlusses richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

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 nach den Regelungen des Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt.

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 sowie Kosten des Regiebetriebes. 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 Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren bei Wohnbauten und bis zu 50 Jahren bei Garagen vorgenommen. Die Abschreibungen erfolgten linear.

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

Ein im Jahr 2009 fertiggestelltes Objekt wird zusätzlich in den Jahren 2010 bis 2014 mit 5 v.H. abgeschrieben.

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. Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 150,- Euro wurden unmittelbar als Aufwand verbucht.

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 sowie des Regiebetriebes. 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€ 30,9) 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 3.337.530,53 (Vorjahr EUR 3.416.871,96) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten, davon EUR 121.460,33 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 (€ 507.619,11), Steuererstattungsansprüche (€ 15.362,91) und anderes.

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
gesetzliche Rücklage	4.100.000,00	140.000,00	4.240.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00		3.700.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	16.550.000,00	910.000,00	17.460.000,00

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:

€ 13.000 für Kosten der Veröffentlichung,
€ 24.000 für Prüfungskosten,
€ 11.587,04 für noch zu erwartende Kosten bei veräußerten Verkaufsobjekten sowie eine Rückstellung für Gewährleistungsansprüche € 47.980,99

Für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von € 14.000 und € 34.258,06 für Urlaubsverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten € 83.399,56 aufgelaufene Zinsen.

Neu valutiert wurden € 7.210.000,00 und planmäßig getilgt € 2.409.121,38. Außerplanmäßig wurden Darlehen in Höhe von € 1.837.889,99 zurückgezahlt.

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 31.12.2011 €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	100.127,91	4.497,17	2.850,83	0,00		67.018,25	34.756,00	39.525,00	9.266,17
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.322.083,90	3.597.336,66	638.301,13	2.910.993,61		49.578.139,91	76.613.973,13	72.427.280,21	2.023.136,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.961.498,38		21.467,33			953.875,22	986.155,83	1.019.403,07	29.549,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51	922.986,21					922.986,72	0,51	
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	505.990,73	17.735,11	23.475,42			396.648,42	103.602,00	134.264,00	48.397,11
Anlagen im Bau	494.853,99	2.416.139,62		-2.910.993,61			0,00	494.853,99	
Bauvorbereitungskosten		169.674,79		*11.754,14		15.576,27	165.852,66	-,--	15.576,27
	123.284.427,51	7.123.872,39	683.243,88	11.754,14		50.944.239,82	78.792.570,34	74.075.801,78	2.116.659,53
Sonstige Ausleihungen	93.786,75		7.685,05				86.101,70	93.786,75	
Anderer Finanzanlagen	14.909,52	442,41					15.351,93	14.909,52	
	108.696,27	442,41	7.685,05	0,00			101.453,63	108.696,27	
Anlagevermögen insgesamt	123.493.251,69	7.128.811,97	693.779,76	11.754,14		51.011.258,07	78.928.779,97	74.224.023,05	2.125.925,70

*Umbuchung aus Umlaufvermögen

Forderungen

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	12.371,66	13.342,93
Sonstige Vermögensgegenstände	507.619,11	473.771,81
Gesamtbetrag	519.990,77	487.114,74

Verbindlichkeiten

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

	insgesamt	davon			gesichert (Art der Sicherheit) €
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.290.265,90	2.021.927,12	6.951.553,33	37.316.785,45	46.290.265,90 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	884.678,37	65.089,80	258.803,69	560.784,88	871.418,37 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.014.833,13	4.014.833,13			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.151,35	98.151,35			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10.974,46	10.974,46			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.984.424,74	1.984.424,74			
Sonstige Verbindlichkeiten	303.776,33	303.776,33			
Gesamtbetrag	53.587.104,28	8.499.176,93	7.210.357,02	37.877.570,33	47.161.684,27 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 Hausbewirtschaftung sind in den Kosten für Instandhaltung € 124.548,85 Aufwendungen für Schadensregulierungen enthalten.

Die entsprechenden Versicherungsentschädigungen in Höhe von € 125.546,49 werden unter den „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Diese enthalten des Weiteren Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von € 1.230.603,69 (Vorjahr € 942.527,92), Pachten u.a. € 46.066,04 (Vorjahr € 42.766,03) sowie einen Aufwendungszuschuss der KfW u.a. € 11.000,00.

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 € 360.920,59 (Vorjahr € 338.875,64) auf die sächlichen Verwaltungskosten. Daneben werden € 32.120,57 (Vorjahr € 27.942,50) 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€ 125,3.

D) Sonstige Angaben

Auf die Angabe 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 € 0,00) 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 € 3.474.227,52,

2.) aus der Anmietung von Wohnungen und Stellplätzen € 29.601,43.

3.) Des Weiteren bestehen aus laufenden Leasingverträgen Verpflichtungen in Höhe von € 39.441,74.

Arbeitnehmer

Zahl (Durchschnitt) der im Geschäftsjahr beschäftigten ArbeitnehmerInnen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	13	5
Technische MitarbeiterInnen	2	0
MitarbeiterInnen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	11	23

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende sowie 1 Student beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2011	3.334	17.901
Zugang 2011	293	1.807
Abgang	270	1.177
Ende	3.357	18.531

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 185.854,56 vermehrt.

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 bis 1.7.2011
Reinhart Kohlmorgen	Vorsitzender ab 1.7.2011
Hartmut Kratzer	stellv. Vorsitzender ab 1.7.2011
Dr. Hubertus Lange	Schriftführer

Richard Bruder	
Dr. Christoph Jopen	
Karl Langensteiner-Schönborn	ab 1.7.2011
Jürgen Münchau	stellv. Schriftführer
Dieter Scheel	

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2011

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 336.295,02 wie folgt zu verwenden:	Ausschüttung einer Dividende von 6 v.H.	EUR	317.808,02
	Gewinnvortrag auf neue Rechnung	EUR	18.487,00
		EUR	336.295,02

Offenburg, 7. Mai 2012
 Der Vorstand



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs

GEMIBAU

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

GERBERSTRASSE 24

77652 OFFENBURG

WWW.GEMIBAU.DE