

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
12	Verbindlichkeiten
13	C) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
13	D) Sonstige Angaben
14	Arbeitnehmer
14	Mitgliederbewegung
15	Zuständiger Prüfungsverband
15	Mitglieder des Vorstandes
15	Mitglieder des Aufsichtsrates
15	Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Kennzahlen

	2012	2011	2010
Bilanzsumme	88.692,7	85.252,8	80.135,0
Jahresüberschuss	1.161,0	1.370,5	862,3
Eigenkapitalquote	36,8	37,0	37,8
Eigenkapitalrentabilität	3,6	4,3	2,9
Cashflow	3.398,2	3.478,2	3.116,4
Eigene Mietwohnungen	2.675	2.686	2.717
Umsatzerlöse	15.083,7	14.918,1	15.614,7
Durchschnittsmiete pro m²	4,63	4,52	4,44
Fluktuation	8,6	7,1	8,5
Investitionsvolumen Neubau	4.671,6	2.656,8	1.200,0
Investitionsvolumen Modernisierung	3.010,9	3.250,2	3.232,1
Instandhaltungsaufwand	2.344,7	1.703,8	1.904,6
Mitarbeiter	31	30	29
Anzahl Mitglieder	3391	3357	3334
Gezeichnete Anteile	19329	18531	17901
Geschäftsguthaben	5.728,6	5.486,6	5.300,8

Aktivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr		
Alle Angaben in Euro	A. Anlagevermögen					
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände					35.058,00
	II. Sachanlagen					34.756,00
	1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.882.296,42		76.613.973,13	
	2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.264.743,90		986.155,83	
	3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	662.070,26		922.986,72	
	4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.058,00		103.602,00	
	5.	Anlagen im Bau	1.555.498,52		0,00	
	6.	Bauvorbereitungskosten	91.246,30	80.558.913,40	165.852,66	
	III. Finanzanlagen					
	1.	Sonstige Ausleihungen	76.405,25		86.101,70	
	2.	Andere Finanzanlagen	16.092,65	92.497,90	15.351,93	
	Anlagevermögen insgesamt			80.686.469,30	78.928.779,97	
	B. Umlaufvermögen					
	I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
	1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	607.958,35		538.407,27	
	2.	Bauvorbereitungskosten	130.036,04		72.048,13	
	3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.313.629,54		0,00	
	4.	Unfertige Leistungen	3.710.125,54		3.337.530,53	
	5.	Andere Vorräte	376.219,83	6.137.969,30	314.307,24	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1.	Forderungen aus Vermietung	146.897,75		131.049,55		
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken			0,00		
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.955,93		25.066,76		
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	883.565,09	1.069.418,77	791.251,37		
III. Flüssige Mittel						
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	720.312,70		1.113.775,95		
2.	Bausparguthaben	78.072,56	798.385,26	0,00		
C. Rechnungsabgrenzungsposten						
a)	Geldbeschaffungskosten	472,00	472,00	551,00		
Bilanzsumme			88.692.714,63	85.252.767,77		

Passivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr		
Alle Angaben in Euro	A. Eigenkapital					
	I. Geschäftsguthaben					
	1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	289.170,67		291.668,93	
	2.	der verbleibenden Mitglieder	5.728.596,02		5.486.631,85	
	3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	900,00	6.018.666,69	900,00	
	4.	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 81.563,31				
	II. Ergebnisrücklagen					
	1.	Gesetzliche Rücklage	4.360.000,00		4.240.000,00	
	2.	Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00		3.700.000,00	
	3.	Andere Ergebnisrücklagen	18.190.000,00	26.250.000,00	17.460.000,00	
	III. Bilanzgewinn					
	1.	Gewinnvortrag	18.487,00		15.798,23	
	2.	Jahresüberschuss	1.160.983,30		1.370.496,79	
	3.	Einstellung in Ergebnisrücklagen	850.000,00	329.470,30	1.050.000,00	
	Eigenkapital insgesamt			32.598.136,99	31.515.495,80	
	B. Rückstellungen					
	1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00		5.341,00	
	2.	Sonstige Rückstellungen	103.275,19	103.275,19	144.826,69	
	C. Verbindlichkeiten					
	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.272.544,07		46.290.265,90	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	800.301,61		884.678,37		
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.283.334,63		4.014.833,13		
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.797,94		98.151,35		
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.253,89		10.974,46		
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.163.244,25		1.984.424,74		
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	357.826,06	55.991.302,45	303.776,33		
8.	davon aus Steuern € 30.870,89					
9.	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.713,34					
Bilanzsumme			88.692.714,63	85.252.767,77		

Gewinn- und Verlustrechnung

		Geschäftsjahr		Vorjahr
Alle Angaben in Euro	1. Umsatzerlöse			
	a) aus Hausbewirtschaftung	14.867.691,78		14.722.753,14
	2. Bestandsveränderungen			
	a) aus Betreuungstätigkeit	133.176,94		128.322,49
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.808,29	15.083.677,01	67.011,42
	c) Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Leistungen		1.726.734,53	-7.293,30
	3. Andere aktivierte Eigenleistungen		74.863,00	88.977,00
	4. Sonstige betriebliche Erträge		1.639.991,00	1.481.441,98
	5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.201.606,28		8.553.292,72
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.445.400,25		74.469,69
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	148.472,44	10.795.478,97	206.787,63
	Rohergebnis		7.729.786,57	7.646.662,69
	6. Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.455.593,59		1.377.206,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	387.408,23	1.843.001,82	318.658,66	
7. Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.284.067,39	2.125.925,70	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		407.653,96	464.203,52	
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanz- anlagevermögens	4.344,77		5.000,03	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.409,11	15.753,88	17.025,91	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.665.591,28	1.628.101,86	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts- tätigkeit		1.545.226,00	1.754.592,80	
13. Sonstige Steuern		384.242,70	384.096,01	
13. Jahresüberschuss		1.160.983,30	1.370.496,79	
14. Gewinnvortrag		18.487,00	15.798,23	
15. Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		850.000,00	1.050.000,00	
16. Bilanzgewinn		329.470,30	336.295,02	

A) Erläuterungen, allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HBG sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Genossenschaften.

Die Gliederung des Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

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 Restnutzungsdaueruntermethode 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.

Für ein im Jahr 2010 angeschafftes Objekt konnte die Abschreibung nach §§ 7h, 10f, 11a EStG angewendet werden.

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 € 150,00 bis € 1.000,00, 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 € 150,00 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 Nominalwert ausgewiesen.

Erkennbare Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen (T€ 45,3) Rechnung getragen.

Die Geldbeschaffungskosten werden auf die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Eine Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde nicht bilanziert.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Passivierung der Verbindlichkeiten erfolgt mit dem Erfüllungsbetrag.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.710.125,54 (Vorjahr € 3.337.530,53) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten, davon € 111.764,40 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 (€ 543.322,09), Steuererstattungsansprüche (€ 14.856,90) und anderes.

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
gesetzliche Rücklage	4.240.000,00	120.000,00	4.360.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00		3.700.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	17.460.000,00	730.000,00	18.190.000,00

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:

€ 10.000,00 für Kosten der Veröffentlichung,
€ 24.000,00 für Prüfungskosten,
€ 11.587,04 für noch zu erwartende Kosten bei veräußerten Verkaufsobjekten sowie eine Rückstellung für Gewährleistungsansprüche € 10.000,00

Für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von € 14.000,00 und € 33.687,55 für Urlaubsverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten € 87.824,65 aufgelaufene Zinsen.

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 31.12.2012 €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	101.774,25	11.633,08				78.349,33	35.058,00	34.756,00	11.331,08
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.192.113,04	2.826.706,24	629.384,86	-86.027,69		51.421.110,31	76.882.296,42	76.613.973,13	2.195.370,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.940.031,05	330.223,50	150.608,11	-15.047,11		839.855,43	1.264.743,90	1.019.403,07	35.052,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	922.986,72	3.083,85	262.870,64			1.129,67	662.070,26	922.986,72	1.129,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	499.845,79	41.768,52	3.748,22			434.808,09	103.058,00	103.602,00	42.312,52
Anlagen im Bau		1.301.205,21		254.293,31			1.555.498,52	0,00	
Bauvorbereitungskosten	165.852,66	90.366,29		-164.972,65			91.246,30	0,00	
	129.720.829,26	4.593.353,61	1.046.611,83	-11.754,14		52.696.903,50	80.558.913,40	78.659.964,92	2.273.865,98
Sonstige Ausleihungen	86.101,70		9.696,45				76.405,25	86.101,70	
Andere Finanzanlagen	15.351,93	740,72					16.092,65	15.351,93	
	101.453,63	740,72	9.696,45				92.497,90	101.453,63	
Anlagevermögen insgesamt	129.924.057,14	4.605.727,41	1.056.308,28	*-11.754,14		52.775.252,83	80.686.469,30	78.796.174,55	2.285.197,06

* Umbuchungen in das Umlaufvermögen

Forderungen

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	759,03	12.371,66
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.847,50	
Sonstige Vermögensgegenstände	543.322,09	507.619,11
Gesamtbetrag	556.928,62	519.990,77

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	48.272.544,07	2.096.223,62	7.502.716,63	38.673.603,82	48.272.544,07 GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	800.301,61	59.360,69	251.201,45	489.739,47	795.628,88 GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.283.334,63	4.283.334,63			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.797,94	111.797,94			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.253,89	2.253,89			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.163.244,25	2.163.244,25			
Sonstige Verbindlichkeiten	357.826,06	357.826,06			
Gesamtbetrag	55.991.302,45	9.074.041,08	7.753.918,08	39.163.343,29	49.068.172,95 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 € 114.036,61 Aufwendungen für Schadensregulierungen enthalten.

Die entsprechenden Versicherungsentschädigungen in Höhe von € 119.523,21 werden unter den „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Diese enthalten des Weiteren Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von € 1.115.637,97 (Vorjahr € 1.230.603,69), € 59.635,88 (Vorjahr € 46.066,04), Pachten u.a. sowie Aufwendungszuschüsse der KfW in Höhe von € 292.750,00 (Vorjahr € 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 € 314.152,71 (Vorjahr € 360.920,59) auf die sächlichen Verwaltungskosten. Daneben werden € 45.353,23 (Vorjahr € 32.120,57) 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€ 216,2.

D) Sonstige Angaben

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

Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 80.000,00 (Vorjahr € 0,00) .

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 € 5.143.096,26

2.) aus der Anmietung von Wohnungen und Stellplätzen € 25.319,55.

3.) Des Weiteren bestehen aus laufenden Leasingverträgen Verpflichtungen in Höhe von € 41.460,62.

Arbeitnehmer

Zahl (Durchschnitt) der im Geschäftsjahr beschäftigten ArbeitnehmerInnen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	14	4
Technische Mitarbeiter/-innen	2	0
MitarbeiterInnen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	11	22

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende sowie 1 Student beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2012	3.357	18.531
Zugang 2012	290	1.933
Abgang	256	1.135
Ende	3.391	19.329

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 241.964,17 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 Vorstandes

Dr. Fred Gresens Vorsitzender
Peter Sachs

Mitglieder des Aufsichtsrates

Reinhart Kohlmorgen Vorsitzender
Hartmut Kratzer † stellv. Vorsitzender bis 1.8.2012
Richard Bruder stellv. Vorsitzender ab 1.11.2012
Dr. Christoph Jopen stellv. Vorsitzender ab 1.11.2012
Dr. Hubertus Lange Schriftführer
Jürgen Münchau stellv. Schriftführer

Bärbel Höltzen-Schoh ab 28.6.2012
Karl Langensteiner-Schönborn
Dieter Scheel

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2012

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 329.470,30 wie folgt zu verwenden:	Ausschüttung einer Dividende von 6 v.H.	€	328.973,97
	Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€	496,33
		€	329.470,30

Offenburg, 6. Mai 2013
Der Vorstand



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs

GEMIBAU

MITTELBADISCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

GERBERSTRASSE 24

77652 OFFENBURG

WWW.GEMIBAU.DE