



## 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

	2022	2021	2020
<b>Bilanzsumme*</b>	151.205,8	140.765,2	137.142,6
<b>Jahresüberschuss*</b>	1.604,3	1.932,9	1.651,4
<b>Eigenkapitalquote (in %)</b>	29,2	30,7	30,4
<b>Eigenkapitalrentabilität (in %)</b>	3,6	4,5	4,0
<b>Cashflow*</b>	5.380,8	5.304,7	4.692,5

<b>Eigene Mietwohnungen</b>	2.752	2.784	2.747
<b>Umsatzerlöse*</b>	21.582,9	21.253,4	20.620,0
<b>Durchschnittsmiete (€/m<sup>2</sup>)</b>	5,72	5,64	5,54
<b>Fluktuation (in %)</b>	6,2	7,7	7,3

<b>Investitionsvolumen Neubau*</b>	3.220,7	6.519,8	10.864,8
<b>Investitionsvolumen Modernisierung*</b>	6.069,6	5.755,8	6.866,3
<b>Instandhaltungsaufwand*</b>	2.497,8	2.905,0	2.493,2

<b>Mitarbeiter</b>	38	36	36
--------------------	----	----	----

<b>Anzahl Mitglieder</b>	3.777	3.751	3.729
<b>Gezeichnete Anteile</b>	24.308	23.881	24.877
<b>Geschäftsguthaben*</b>	7.282,6	7.150,2	7.445,6

\*in T€

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Alle Angaben in Euro	<b>A. Anlagevermögen</b>		
	<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
		<b>19.242,00</b>	35.349,00
	<b>II. Sachanlagen</b>		
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.905.451,28	125.462.972,64
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.274.523,28	1.324.854,99
	3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	338.904,00	394.759,00
	4. Anlagen im Bau	4.461.918,22	0,00
	5. Bauvorbereitungskosten	0,00	<b>128.980.796,78</b>
			1.396.550,71
	<b>III. Finanzanlagen</b>		
	1. Andere Finanzanlagen	37.673,68	<b>37.673,68</b>
			37.460,00
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>129.037.712,46</b>	128.651.946,34
	<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.386.024,11	2.638.551,22	
2. Bauvorbereitungskosten	245.224,24	1.803.297,96	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	13.579.924,59	0,00	
4. Unfertige Leistungen	4.841.864,53	4.612.232,75	
5. Andere Vorräte	415.041,22	<b>20.468.078,69</b>	
		203.378,43	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	100.702,92	90.836,13	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	230.000,00	14.375,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.187,27	49.489,96	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	477.446,98	<b>839.337,17</b>	
		1.929.279,81	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	857.406,95	<b>857.406,95</b>	
		771.776,93	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.220,23	<b>3.220,23</b>	
		0,00	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>151.205.755,50</b>	140.765.164,53	

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Alle Angaben in Euro	<b>A. Eigenkapital</b>		
	<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	186.754,50	240.284,20
	2. der verbleibenden Mitglieder	7.282.579,68	7.150.174,69
	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	900,00	<b>7.470.234,18</b>
			385.500,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 10.865,82 (Vorjahr: € 15.641,11)		
	<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
	1. Gesetzliche Rücklage davon im Geschäftsjahr eingestellt € 161.000,00 (Vorjahr € 194.000,00)	5.782.000,00	5.621.000,00
	2. Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00	3.700.000,00
	3. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt € 1.015.000,00 (Vorjahr € 1.292.000,00)	26.732.000,00	<b>36.214.000,00</b>
			25.717.000,00
	<b>III. Bilanzgewinn</b>		
	1. Gewinnvortrag	757,83	11,09
	2. Jahresüberschuss	1.604.275,32	1.932.942,22
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.176.000,00	<b>429.033,15</b>	
		1.486.000,00	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>44.113.267,33</b>	43.260.912,20	
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	24.110,00	24.744,00	
2. Sonstige Rückstellungen	155.020,77	<b>179.130,77</b>	
		425.364,32	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.595.420,57	89.175.317,26	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.325,61	62.628,03	
3. Erhaltene Anzahlungen	13.889.634,84	4.792.748,03	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.382,37	39.979,58	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.841,14	6.067,62	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.027.687,87	2.723.123,66	
7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 23.737,04 (Vorjahr € 23.191,24) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 2.517,09 (Vorjahr € 2.188,39)	197.444,13	<b>106.828.736,53</b>	
		180.158,13	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	84.620,87	<b>84.620,87</b>	
		74.121,70	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>151.205.755,50</b>	140.765.164,53	

## Gewinn- und Verlustrechnung

Alle Angaben  
in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Hausbewirtschaftung	19.530.346,87	18.887.866,92
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.735.100,86	2.021.400,00
c) aus Betreuungstätigkeit	204.340,22	210.981,93
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.097,00	133.137,74
<b>2. Bestandsveränderungen</b>		
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten, sowie unfertigen Leistungen	12.268.372,98	1.551.272,70
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	79.225,00	106.535,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	378.180,05	352.960,39
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.418.449,54	10.947.428,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.339.099,15	1.928.326,27
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	134.175,85	172.340,23
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.416.938,44</b>	10.216.059,55
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	1.933.168,92	1.872.164,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 131.721,75 (Vorjahr € 136.281,25)	474.842,75	468.803,37
<b>7. Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.841.400,74	3.460.518,62
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	933.916,75	746.448,96
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	1.092,35	990,08
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	1.416,53	2.508,88
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.167.039,53	1.291.719,89
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	2.069.078,63	2.378.623,01
<b>13. Sonstige Steuern</b>	464.803,31	445.680,79
<b>14. Jahresüberschuss</b>	1.604.275,32	1.932.942,22
<b>15. Gewinnvortrag</b>	757,83	11,09
<b>16. Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	1.176.000,00	1.486.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>429.033,15</b>	446.953,31

## Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2022



### 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 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.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die Rückstellungen für **Versorgungsverpflichtungen** wurden nach dem modifiziertem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 0 %-igen Rentenanpassung errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,87 % (Stichtag Januar 2022) bzw. 1,78 % (Stichtag Dezember 2022 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

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 Verlustviträge und Angabe der Steuersätze) der latenten Steuern bei der Inanspruchnahme der größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 Satz 2 HGB befreit.

Die aktiven latenten Steuern wurden mit den passiven latenten Steuern saldiert und der verbleibende Überhang an aktiven latenten Steuern in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

## 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:

	Stand zum 01.01.2022 €	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2022 €	Stand zum 01.01.2022 (kumuliert) €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	(Kumulierte Abschreibungen)			Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert) €	Buchwert		
		Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge Abgänge € €		Abgänge €				Zugänge €	Abgänge €	31.12.2022 €			31.12.2021 €		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																	
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	168.375,30	971,26	0,00	0,00	0,00	0,00	169.346,56	133.026,30	17.078,26	0,00	0,00	0,00	0,00	150.104,56	19.242,00	35.349,00	
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>168.375,30</b>	<b>971,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>169.346,56</b>	<b>133.026,30</b>	<b>17.078,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150.104,56</b>	<b>19.242,00</b>	<b>35.349,00</b>	
<b>II. Sachanlagen</b>																	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.669.895,92	1.458.888,00	1.131.922,05	342.637,00	342.637,00	0,00	195.996.861,87	70.206.923,28	3.451.466,22	566.978,91	0,00	0,00	0,00	73.091.410,59	122.905.451,28	125.462.972,64	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	2.607.468,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.607.468,94	1.282.613,95	50.331,71	0,00	0,00	0,00	0,00	1.332.945,66	1.274.523,28	1.324.854,99	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	719.999,85	23.352,63	14.727,88	0,00	0,00	0,00	728.624,60	325.240,85	79.207,63	14.727,88	0,00	0,00	0,00	389.720,60	338.904,00	394.759,00	
4. Anlagen im Bau	0,00	3.065.367,51	0,00	1.396.550,71	0,00	0,00	4.461.918,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.461.918,22	0,00	0,00	
5. Bauvorbereitungskosten	1.396.550,71	0,00	0,00	0,00	1.396.550,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.396.550,71	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>200.393.915,42</b>	<b>4.547.608,14</b>	<b>1.146.649,93</b>	<b>1.739.187,71</b>	<b>1.739.187,71</b>	<b>0,00</b>	<b>203.794.873,63</b>	<b>71.814.778,08</b>	<b>3.581.005,56</b>	<b>581.706,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>74.814.076,85</b>	<b>128.980.796,78</b>	<b>128.579.137,34</b>	
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>200.562.290,72</b>	<b>4.548.579,40</b>	<b>1.146.649,93</b>	<b>1.739.187,71</b>	<b>1.739.187,71</b>	<b>0,00</b>	<b>203.964.220,19</b>	<b>71.947.804,38</b>	<b>3.598.083,82</b>	<b>581.706,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>74.964.181,41</b>	<b>129.000.038,78</b>	<b>128.614.486,34</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>																	
1. Andere Finanzanlagen	37.460,00	213,68	0,00	0,00	0,00	0,00	37.673,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.673,68	37.460,00	
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>37.460,00</b>	<b>213,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37.673,68</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>0,00</b>	<b>37.673,68</b>	<b>37.460,00</b>	
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>200.599.750,72</b>	<b>4.548.793,08</b>	<b>1.146.649,93</b>	<b>1.739.187,71</b>	<b>1.739.187,71</b>	<b>0,00</b>	<b>204.001.893,87</b>	<b>71.947.804,38</b>	<b>3.598.083,82</b>	<b>581.706,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>74.964.181,41</b>	<b>129.037.712,46</b>	<b>128.651.946,34</b>	

## Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.842 (Vorjahr T€ 4.612) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten davon T€ 147,8 (Vorjahr T€ 146,1) Eigenleistungen des Regiebetriebes und von Aushilfskräften.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:		
Forderungen aus Vermietung	28.067,25	27.818,59
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	14.375,00
Sonstige Vermögensgegenstände	424.905,28	415.354,05
<b>Summe</b>	<b>452.972,53</b>	<b>457.547,64</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 (€ 424.905,28).

## Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von T€ 1.

## Sonstige Rückstellungen

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, etc.)	54	54
Gewährleistungen	35	305
Jahresabschlusskosten	33	34
Übrige	33	32
<b>Summe</b>	<b>155</b>	<b>425</b>

## Verbindlichkeiten

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten T€ 5.291,5 (Vorjahr T€ 4.792,7) 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	<b>89.595</b> 89.175 (Vj.)	<b>10.898</b> 7.072 (Vj.)	<b>18.402</b> 17.978 (Vj.)	<b>60.295</b> 64.125 (Vj.)	<b>89.595 GPR*</b> 89.175 GPR* (Vj.)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>61</b> 63 (Vj.)	<b>1</b> 2 (Vj.)	<b>5</b> 5 (Vj.)	<b>55</b> 56 (Vj.)	<b>61 GPR*</b> 63 GPR* (Vj.)
Erhaltene Anzahlungen	<b>13.890</b> 4.793 (Vj.)	<b>13.890</b> 4.793 (Vj.)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>51</b> 40 (Vj.)	<b>51</b> 40 (Vj.)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>6</b> 6 (Vj.)	<b>6</b> 6 (Vj.)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>3.028</b> 2.723 (Vj.)	<b>2.717</b> 2.322 (Vj.)	<b>311</b> 401 (Vj.)		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>197</b> 180 (Vj.)	<b>197</b> 180 (Vj.)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>106.828</b>	<b>27.760</b>	<b>18.718</b>	<b>60.350</b>	
Vorjahr	96.980 (Vj.)	14.415 (Vj.)	18.384 (Vj.)	64.181 (Vj.)	

(Vj.) = Vorjahr

\*Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten T€ 35,9 (Vorjahr T€ 23,5) aufgelaufene Zinsen.

Die Position Passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet vorausbezahlte Mieten, die das Jahr 2023 betreffen.

## Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

# D

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen T€ 824,2 (Vorjahr T€ 673,7) auf die sächlichen Verwaltungskosten.

Daneben werden T€ 15,0 (Vorjahr T€ 17,4) Abschreibungen auf Forderungen u.a. erfasst.

### Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 0,7 (Vorjahr T€ 1,6) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.



## Sonstige Angaben



### Mitgliederbewegung

Anfang der Geschäftsjahres	3.751
Zugang	178
Abgang	152
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>3.777</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 132 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	7
Technische Mitarbeiter/-innen	2	1
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	11	23
<b>Summe</b>	<b>27</b>	<b>31</b>

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Amt im Aufsichtsrat	Name		Beruf
Vorsitzender	Markus Bruder	Offenburg	Geschäftsführer
stellv. Vorsitzender	Richard Bruder	Offenburg	Bankdirektor i.R.
stellv. Vorsitzender	Dr. Christoph Jopen	Offenburg	Rechtsanwalt
	Rainer Herrfurth	Offenburg	Geschäftsführer
	Martin Kern	Lahr	Leiter Wohnungswirtschaft
	Claudia Kohnle	Offenburg	Bilanzbuchhalterin
	Dr. Hubertus Lange	Offenburg	Rechtsanwalt (bis 28.06.2022)
	Christine Mildenerger	Offenburg	Freie Architektin
	Alfred Schütz	Lahr	Geschäftsführer i.R.

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 11.

### Vorstand

waren im Geschäftsjahr:

Name		Beruf
Dr. Fred Gresens	Offenburg	Architekt (2010 bis 31.12.2024)
Peter Sachs	Offenburg	Diplomkaufmann (2008 bis 30.06.2028)

## 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€ 12.567,1 (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 2022 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 9.881,8 (Vorjahr T€ 3.634,8) und für die des Anlagevermögens auf T€ 21.489,2 (Vorjahr T€ 1.599,4).

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€ 110,0.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen aus Erbauverträgen von jährlich T€ 11,3 mit Restlaufzeiten von 5 bis 31 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€ 1.604 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 161 in die gesetzliche und T€ 1.015 in die freie Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 428 mit 6% als Dividende auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Offenburg, den 09.05.2023



Dr. Fred Gresens



Peter Sachs

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Wilhelm-Bauer-Straße 19

77652 Offenburg

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