



## 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<br>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände  |
| <b>13</b> | Rückstellungen   |
| <b>14</b> | Verbindlichkeiten  |
| <b>15</b> | D) Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung<br>Sonstige betriebliche Aufwendungen<br>Finanzergebnis |
| <b>16</b> | E) Sonstige Angaben<br>Mitgliederbewegung<br>Zuständiger Prüfungsverband<br>Arbeitnehmer                               |
| <b>17</b> | Mitglieder des Aufsichtsrates<br>Mitglieder des Vorstandes   |
| <b>18</b> | Haftungsverhältnisse   |
| <b>19</b> | Nachtragsbericht<br>Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands   |

## Kennzahlen

|  | 2024      | 2023      | 2022      |
|--|-----------|-----------|-----------|
| <b>Bilanzsumme*</b>                        | 153.586,6 | 157.649,9 | 151.205,8 |
| <b>Jahresüberschuss*</b>                   | 911,1     | 2.056,5   | 1.604,3   |
| <b>Eigenkapitalquote (in %)</b>            | 30,1      | 29,1      | 29,2      |
| <b>Eigenkapitalrentabilität (in %)</b>     | 2         | 4,5       | 3,6       |
| <b>Cashflow*</b>                           | 4.575,9   | 5.539,9   | 5.380,8   |
| <b>Eigene Mietwohnungen</b>                | 2.753     | 2.750     | 2.752     |
| <b>Umsatzerlöse*</b>                       | 33.683,6  | 34.932,7  | 21.582,9  |
| <b>Durchschnittsmiete (€/m²)</b>           | 6,03      | 5,82      | 5,72      |
| <b>Fluktuation (in %)</b>                  | 5,7       | 6,8       | 6,2       |
| <b>Investitionsvolumen Neubau*</b>         | 8.544,8   | 11.072,2  | 3.220,7   |
| <b>Investitionsvolumen Modernisierung*</b> | 4.649,7   | 5.384,8   | 6.069,6   |
| <b>Instandhaltungsaufwand*</b>             | 2.935,5   | 2.608,2   | 2.497,8   |
| <b>Mitarbeiter</b>                         | 38        | 38        | 38        |
| <b>Anzahl Mitglieder</b>                   | 3.799     | 3.764     | 3.777     |
| <b>Gezeichnete Anteile</b>                 | 24.421    | 24.284    | 24.308    |
| <b>Geschäftsguthaben*</b>                  | 7.321,1   | 7.278,0   | 7.282,6   |

\*in T€

## Aktivseite

|  | Geschäftsjahr  |                       | Vorjahr        |
|--|--|-----------------------|----------------|
| Alle Angaben<br>in Euro  | <b>A. Anlagevermögen</b>   |                       |                |
|  | <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |                       |                |
|  |  | <b>8.824,00</b>       | 14.847,00      |
|  | <b>II. Sachanlagen</b>   |                       |                |
|  | 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 123.931.405,45        | 121.125.695,41 |
|  | 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.173.859,86          | 1.224.191,57   |
|  | 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 458.463,00            | 320.986,00     |
|  | 4. Anlagen im Bau  | 15.192.969,04         | 14.837.592,51  |
|  | 5. Bauvorbereitungskosten  | 44.444,80             | 14.630,80      |
|  |  | <b>140.801.142,15</b> |                |
|  | <b>III. Finanzanlagen</b>  |                       |                |
|  | 1. Andere Finanzanlagen  | 38.160,00             | 38.160,00      |
|  |  | <b>38.160,00</b>      |                |
|  | <b>Anlagevermögen insgesamt</b>  | <b>140.848.126,15</b> | 137.576.103,29 |
|  | <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   | 1.386.024,11          |                |
| 2. Bauvorbereitungskosten  | 739.710,46   | 548.635,83            |                |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten | 16.509,44  | 9.382.330,31          |                |
| 4. Unfertige Leistungen  | 5.465.329,37   | 5.214.421,88          |                |
| 5. Andere Vorräte  | 381.583,38   | 445.046,95            |                |
|  | <b>7.989.156,76</b>  |                       |                |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>           |  |                       |                |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                      | 86.233,69  | 103.567,21            |                |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen                            | 1.072.996,29   | 1.141.737,00          |                |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                             | 45.153,40  | 38.223,03             |                |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände                                   | 2.771.892,82   | 577.852,78            |                |
|  | <b>3.976.276,20</b>  |                       |                |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                    |  |                       |                |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                    | 772.473,89   | 1.234.135,83          |                |
|  | <b>772.473,89</b>  |                       |                |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                               |  |                       |                |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                               | 555,21   | 1.887,72              |                |
|  | <b>555,21</b>  |                       |                |
| <b>Bilanzsumme</b>   | <b>153.586.588,21</b>  | 157.649.965,94        |                |

## Passivseite

|   | Geschäftsjahr   |                      | Vorjahr       |
|---|---|----------------------|---------------|
| Alle Angaben<br>in Euro   | <b>A. Eigenkapital</b>  |                      |               |
|   | <b>I. Geschäftsguthaben</b>   |                      |               |
|   | 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder                                  | 177.480,00           | 249.409,47    |
|   | 2. der verbleibenden Mitglieder   | 7.321.080,76         | 7.278.029,36  |
|   | 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen  | 300,00               | 1.500,00      |
|   | Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 5.939,24 (Vorjahr: € 7.661,17)           |                      |               |
|   |   | <b>7.498.860,76</b>  |               |
|   | <b>II. Ergebnisrücklagen</b>  |                      |               |
|   | 1. Gesetzliche Rücklage davon im Geschäftsjahr eingestellt € 92.000,00 (Vorjahr € 206.000,00)     | 6.080.000,00         | 5.988.000,00  |
|   | 2. Bauerneuerungsrücklage   | 3.700.000,00         | 3.700.000,00  |
|   | 3. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt € 382.000 (Vorjahr € 1.415.000,00) | 28.529.000,00        | 28.147.000,00 |
|   |   | <b>38.309.000,00</b> |               |
|   | <b>III. Bilanzgewinn</b>  |                      |               |
|   | 1. Gewinnvortrag  | 636,19               | 994,68        |
|   | 2. Jahresüberschuss   | 911.091,23           | 2.056.462,36  |
|   | 3. Einstellung in Ergebnisrücklagen   | 474.000,00           | 1.621.000,00  |
|   |   | <b>437.727,42</b>    |               |
|   | <b>Eigenkapital insgesamt</b>   | <b>46.245.588,18</b> | 45.800.395,87 |
|   | <b>B. Rückstellungen</b>  |                      |               |
|   | 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                                      | 22.122,00            | 23.155,00     |
| 2. Sonstige Rückstellungen  | 276.366,21  | 1.543.229,90         |               |
|   | <b>298.488,21</b>   |                      |               |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |   |                      |               |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 93.181.698,61   | 90.513.717,67        |               |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 58.701,17   | 60.016,67            |               |
| 3. Erhaltene Anzahlungen  | 5.875.232,03  | 14.191.764,53        |               |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 60.862,48   | 55.451,17            |               |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit  | 7.079,59  | 1.930,70             |               |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 7.558.135,76  | 5.157.356,76         |               |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 29.463,71 (Vorjahr € 26.835,94) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 2.034,55 (Vorjahr € 2.759,38) | 226.601,78  | 225.603,01           |               |
|   | <b>106.968.311,42</b>   |                      |               |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | 74.200,40   | 77.344,66            |               |
|   | <b>74.200,40</b>  |                      |               |
| <b>Bilanzsumme</b>  | <b>153.586.588,21</b>   | 157.649.965,94       |               |

## Gewinn- und Verlustrechnung

Alle Angaben  
in Euro

|   | Geschäftsjahr |                      | Vorjahr       |
|---|---------------|----------------------|---------------|
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |               |                      |               |
| a) aus Hausbewirtschaftung  | 20.668.266,37 |                      | 19.915.771,02 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken   | 12.665.165,29 |                      | 14.683.750,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 228.338,14    |                      | 215.065,64    |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 121.785,60    | <b>33.683.555,40</b> | 118.073,68    |
| <b>2. Bestandsveränderungen</b>   |               |                      |               |
| Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten, sowie unfertigen Leistungen |               | <b>-9.064.663,38</b> | -3.550.575,34 |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>   |               | <b>94.950,00</b>     | 108.600,00    |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>   |               | <b>225.046,28</b>    | 237.157,66    |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>  |               |                      |               |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 12.437.484,08 |                      | 11.826.193,18 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 2.271.317,32  |                      | 8.593.845,77  |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 110.183,34    | <b>14.818.984,74</b> | 131.983,17    |
| <b>Rohergebnis</b>  |               | <b>10.119.903,56</b> | 11.175.820,54 |
| <b>6. Personalaufwand</b>   |               |                      |               |
| a) Löhne und Gehälter   | 2.055.734,88  |                      | 2.336.624,34  |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 139.983,36 (Vorjahr € 144.627,27)       | 506.355,71    | <b>2.562.090,59</b>  | 504.416,20    |
| <b>7. Abschreibungen</b>  |               |                      |               |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  | 3.685.356,25  |                      |               |
| b) auf Forderungen aus Verkauf  | 33.500,00     | <b>3.718.856,25</b>  | 3.638.339,28  |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>  |               | <b>869.394,92</b>    | 839.919,66    |
| <b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>  | 1.703,40      |                      | 1.498,06      |
| <b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>   | 1.798,24      | <b>3.501,64</b>      | 1.008,58      |
| <b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   |               | <b>1.600.291,46</b>  | 1.340.206,57  |
| <b>12. Ergebnis nach Steuern</b>  |               | <b>1.372.771,98</b>  | 2.518.821,13  |
| <b>13. Sonstige Steuern</b>   |               | <b>461.680,75</b>    | 462.358,77    |
| <b>14. Jahresüberschuss</b>   |               | <b>911.091,23</b>    | 2.056.462,36  |
| <b>15. Gewinnvortrag</b>  |               | <b>636,19</b>        | 994,68        |
| <b>16. Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>  |               | <b>474.000,00</b>    | 1.621.000,00  |
| <b>17. Bilanzgewinn</b>   |               | <b>437.727,42</b>    | 436.457,04    |

## Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2024



### 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                          | 3 bis 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 sind, 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 modifizierten 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 1,82 % (Stichtag Januar 2024) bzw. 1,90 % (Stichtag Dezember 2024 / 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 Verlustvorträge 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<br>01.01.2024<br>€ | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                     |                                       |                     |                          | Stand zum<br>31.12.2024<br>€ | (Kumulierte Abschreibungen) |                                       |                   |                          |   | Buchwert        |                      |                       |                       |
|--|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------|---|-----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  |                              | Zugänge<br>€                         | Abgänge<br>€        | Umbuchungen<br>Zugänge Abgänge<br>€ € |                     | Zuschrei-<br>bungen<br>€ |                              | Abgänge<br>€                | Umbuchungen<br>Zugänge Abgänge<br>€ € |                   | Zuschrei-<br>bungen<br>€ | Stand zum<br>31.12.2024<br>(kumuliert)<br>€ | 31.12.2024<br>€ | 31.12.2023<br>€      |                       |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                              |                                      |                     |                                       |                     |                          |                              |                             |                                       |                   |                          |   |                 |                      |                       |                       |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 175.729,65                   | 1.056,63                             | 3.576,75            |                                       |                     |                          | 173.209,53                   | 160.882,65                  | 7.079,63                              | 3.576,75          |                          |   |                 | 164.385,53           | 8.824,00              | 14.847,00             |
| <b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   | <b>175.729,65</b>            | <b>1.056,63</b>                      | <b>3.576,75</b>     | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>              | <b>173.209,53</b>            | <b>160.882,65</b>           | <b>7.079,63</b>                       | <b>3.576,75</b>   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>     | <b>164.385,53</b>    | <b>8.824,00</b>       | <b>14.847,00</b>      |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                              |                                      |                     |                                       |                     |                          |                              |                             |                                       |                   |                          |   |                 |                      |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  | 197.589.773,44               | 484.296,70                           | 2.604.128,51        | 8.218.830,36                          |                     |                          | 203.688.771,99               | 76.464.078,03               | 3.572.254,81                          | 278.966,30        |                          |   |                 | 79.757.366,54        | 123.931.405,45        | 121.125.695,41        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten   | 2.607.468,94                 |                                      |                     |                                       |                     |                          | 2.607.468,94                 | 1.383.277,37                | 50.331,71                             |                   |                          |   |                 | 1.433.609,08         | 1.173.859,86          | 1.224.191,57          |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 741.403,16                   | 217.357,92                           | 7.486,37            |                                       |                     |                          | 951.274,71                   | 420.417,16                  | 79.880,92                             | 7.486,37          |                          |   |                 | 492.811,71           | 458.463,00            | 320.986,00            |
| 4. Anlagen im Bau  | 14.837.592,51                | 8.574.206,89                         |                     |                                       | 8.218.830,36        |                          | 15.192.969,04                | 0,00                        |                                       |                   |                          |   |                 | 0,00                 | 15.192.969,04         | 14.837.592,51         |
| 5. Bauvorbereitungskosten  | 14.630,80                    | 29.814,00                            |                     |                                       |                     |                          | 44.444,80                    | 0,00                        |                                       |                   |                          |   |                 | 0,00                 | 44.444,80             | 14.630,80             |
| <b>Summe Sachanlagen</b>   | <b>215.790.868,85</b>        | <b>9.305.675,51</b>                  | <b>2.611.614,88</b> | <b>8.218.830,36</b>                   | <b>8.218.830,36</b> | <b>0,00</b>              | <b>222.484.929,48</b>        | <b>78.267.772,56</b>        | <b>3.702.467,44</b>                   | <b>286.452,67</b> | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>     | <b>81.683.787,33</b> | <b>140.801.142,15</b> | <b>137.523.096,29</b> |
| <b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>   | <b>215.966.598,50</b>        | <b>9.306.732,14</b>                  | <b>2.615.191,63</b> | <b>8.218.830,36</b>                   | <b>8.218.830,36</b> | <b>0,00</b>              | <b>222.658.139,01</b>        | <b>78.428.655,21</b>        | <b>3.709.547,07</b>                   | <b>290.029,42</b> | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>     | <b>81.848.172,86</b> | <b>140.809.966,15</b> | <b>137.537.943,29</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                              |                                      |                     |                                       |                     |                          |                              |                             |                                       |                   |                          |   |                 |                      |                       |                       |
| 1. Andere Finanzanlagen  | 38.160,00                    |                                      |                     |                                       |                     |                          | 38.160,00                    | 0,00                        |                                       |                   |                          |   |                 |                      | 38.160,00             | 38.160,00             |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>   | <b>38.160,00</b>             | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>              | <b>38.160,00</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>38.160,00</b>     | <b>38.160,00</b>      |                       |
| <b>Anlagevermögen gesamt</b>   | <b>216.004.758,50</b>        | <b>9.306.732,14</b>                  | <b>2.615.191,63</b> | <b>8.218.830,36</b>                   | <b>8.218.830,36</b> | <b>0,00</b>              | <b>222.696.299,01</b>        | <b>78.428.655,21</b>        | <b>3.709.547,07</b>                   | <b>290.029,42</b> | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>     | <b>81.848.172,86</b> | <b>140.848.126,15</b> | <b>137.576.103,29</b> |

## Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 5.453,1 (Vorjahr T€ 5.178) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten davon T€ 159,4 (Vorjahr T€ 156,1) Eigenleistungen des Regiebetriebes und von Aushilfskräften.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

|  | 31.12.2024<br>€   | 31.12.2023<br>€   |
|--|-------------------|-------------------|
| Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: |                   |                   |
| Forderungen aus Vermietung                                       | 32.152,93         | 7.385,31          |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                    | 464.221,26        | 447.664,00        |
| <b>Summe</b>   | <b>496.374,19</b> | <b>455.049,31</b> |

Die Forderungen aus Sonstigem beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Tilgungszuschüssen T€ 2.194.

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 (€ 464.221,26).

## Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90%) ergibt einen Betrag in Höhe von T€ 1.

Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

## Sonstige Rückstellungen

|  | 31.12.2024<br>T€ | 31.12.2023<br>T€ |
|--|------------------|------------------|
| Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, etc.) | 78               | 77               |
| Gewährleistungen                                       | 129              | 71               |
| Ausstehende Rechnungen                                 | 0                | 1.327            |
| Jahresabschlusskosten                                  | 34               | 32               |
| Übrige   | 35               | 36               |
| <b>Summe</b>   | <b>276</b>       | <b>1.543</b>     |

## Verbindlichkeiten

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten T€ 5.875,2 (Vorjahr T€ 5.641,6) 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<br>(Art der<br>Sicherung)<br>T€ |
|--|---------------------------------|--|--|---------------------------------------|---|
|  | T€                              | Restlaufzeit<br>bis zu<br>1 Jahr<br>T€ | Restlaufzeit<br>zwischen<br>1 und 5 Jahren<br>T€ | Restlaufzeit<br>über<br>5 Jahre<br>T€ |   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | <b>93.182</b><br>90.514 (Vj.)   | <b>4.040</b><br>4.391 (Vj.)            | <b>16.217</b><br>20.764 (Vj.)                    | <b>72.925</b><br>65.359 (Vj.)         | <b>93.182 GPR*</b><br>90.514 GPR* (Vj.)   |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | <b>59</b><br>60 (Vj.)           | <b>1</b><br>1 (Vj.)                    | <b>5</b><br>5 (Vj.)                              | <b>53</b><br>54 (Vj.)                 | <b>59 GPR*</b><br>60 GPR* (Vj.)           |
| Erhaltene Anzahlungen                            | <b>5.875</b><br>14.192 (Vj.)    | <b>5.875</b><br>14.192 (Vj.)           |  |                                       |   |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | <b>61</b><br>55 (Vj.)           | <b>61</b><br>55 (Vj.)                  |  |                                       |   |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit        | <b>7</b><br>2 (Vj.)             | <b>7</b><br>2 (Vj.)                    |  |                                       |   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | <b>7.558</b><br>5.157 (Vj.)     | <b>7.349</b><br>4.760 (Vj.)            | <b>209</b><br>397 (Vj.)                          |                                       |   |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | <b>227</b><br>226 (Vj.)         | <b>227</b><br>226 (Vj.)                |  |                                       |   |
| <b>Gesamtbetrag</b><br>Vorjahr                   | <b>106.969</b><br>110.206 (Vj.) | <b>17.560</b><br>23.627 (Vj.)          | <b>16.431</b><br>21.166 (Vj.)                    | <b>72.978</b><br>65.413 (Vj.)         |   |

(Vj.) = Vorjahr

\*Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten T€ 34,8 (Vorjahr T€ 33,1) aufgelaufene Zinsen.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten werden im Voraus erhaltene Mieten ausgewiesen.

## Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

# D

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen T€ 768,3 (Vorjahr T€ 762,7) auf die sächlichen Verwaltungskosten. Daneben werden T€ 41,9 (Vorjahr T€ 19,0) Abschreibungen auf Forderungen u.a. erfasst.

### Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 0,4 (Vorjahr T€ 0,4) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

## Sonstige Angaben



### Mitgliederbewegung

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Anfang der Geschäftsjahres      | 3.756        |
| Zugang                          | 177          |
| Abgang                          | 134          |
| <b>Ende des Geschäftsjahres</b> | <b>3.799</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 43 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                    | 11                   | 10                   |
| Technische Mitarbeiter/-innen                       | 2                    | 2                    |
| Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc. | 11                   | 21                   |
| <b>Summe</b>  | <b>24</b>            | <b>33</b>            |

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

| Amt im Aufsichtsrat  | Name                   |           | Beruf                               |
|----------------------|------------------------|-----------|-------------------------------------|
| Vorsitzender         | Markus Bruder          | Offenburg | Geschäftsführer                     |
| stellv. Vorsitzende  | Christine Mildenberger | Offenburg | Freie Architektin (seit 28.06.2024) |
| stellv. Vorsitzender | Richard Bruder         | Offenburg | Bankdirektor i.R. (bis 28.06.2024)  |
| stellv. Vorsitzender | Dr. Christoph Jopen    | Offenburg | Rechtsanwalt (bis 28.06.2024)       |
|                      | Silke Boschert         | Achern    | Vorstand                            |
|                      | Rainer Herrfurth       | Offenburg | Geschäftsführer                     |
|                      | Martin Kern            | Lahr      | Leiter Wohnungswirtschaft           |
|                      | Claudia Kohnle         | Offenburg | Bilanzbuchhalterin                  |
|                      | Anne Nickert           | Offenburg | Rechtsanwältin                      |
|                      | Alfred Schütz          | Lahr      | Geschäftsführer i.R.                |

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 13.

### Vorstand

waren im Geschäftsjahr:

| Name             |           | Beruf  |
|------------------|-----------|--|
| Dr. Fred Gresens | Offenburg | Architekt<br>(2010 bestellt bis 31.12.2029)      |
| Peter Sachs      | Offenburg | Diplomkaufmann<br>(2008 bestellt 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€ 9.206,7 (Vorjahr T€ 13.230,1).

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2024 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 779,5 (Vorjahr T€ 3.817,2) und für die des Anlagevermögens auf T€ 4.082,9 (Vorjahr T€ 11.479,3).

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€ 75,5.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen aus Erbbauverträgen von jährlich T€ 11,3 mit Restlaufzeiten von 3 bis 29 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€ 911 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 92 in die gesetzliche und T€ 382 in die freie Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 438 mit 6% als Dividende auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Offenburg, den 20.05.2025

Dr. Fred Gresens

Peter Sachs

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Wilhelm-Bauer-Straße 19

77652 Offenburg

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