

Inhalt

3	Kennzahlen
4	Aktivseite
5	Passivseite
6	Gewinn- und Verlustrechnung
7	A) Allgemeine Angaben
8	B) Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
9	C) Erläuterungen zu den Posten der Bilanz
10	Entwicklung des Anlagevermögens
12	Unfertige Leistungen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
13	Rückstellungen
14	Verbindlichkeiten
15	D) Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung Sonstige betriebliche Aufwendungen Finanzergebnis
16	E) Sonstige Angaben Mitgliederbewegung Zuständiger Prüfungsverband Arbeitnehmer
17	Mitglieder des Aufsichtsrates Mitglieder des Vorstandes
18	Haftungsverhältnisse
19	Nachtragsbericht Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Kennzahlen

	2025	2024	2023
Bilanzsumme*	155.532,7	153.586,6	157.649,9
Jahresüberschuss*	1.387,4	911,1	2.056,5
Eigenkapitalquote (in %)	30,4	30,1	29,1
Eigenkapitalrentabilität (in %)	2,9	2	4,5
Cashflow* nach DVFA/SG	5.039,9	4.566,5	5.604,4

Eigene Mietwohnungen	2.793	2.753	2.750
Umsatzerlöse*	22.388,3	33.683,6	34.932,7
Durchschnittsmiete (€/m²)	6,22	6,03	5,82
Fluktuation (in %)	5,0	5,7	6,7

Investitionsvolumen Neubau*	6.074,9	8.544,8	11.072,2
Investitionsvolumen Modernisierung*	5.490,6	4.649,7	5.384,8
Instandhaltungsaufwand*	2.412,9	2.935,5	2.608,2

Mitarbeiter	36	38	38
--------------------	----	----	----

Anzahl Mitglieder	3.835	3.799	3.764
Gezeichnete Anteile	24.679	24.421	24.284
Geschäftsguthaben*	7.400,1	7.321,1	7.278,0

*in T€

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Alle Angaben in Euro	A. Anlagevermögen		
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
		4.992,00	8.824,00
	II. Sachanlagen		
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.348.655,54	123.931.405,45
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.099.382,21	1.173.859,86
	3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	414.991,00	458.463,00
	4. Anlagen im Bau	21.695.468,44	15.192.969,04
	5. Bauvorbereitungskosten	43.485,81	44.444,80
		143.601.983,00	
	III. Finanzanlagen		
	1. Andere Finanzanlagen	38.160,00	38.160,00
		38.160,00	
	Anlagevermögen insgesamt	143.645.135,00	140.848.126,15
	B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.386.024,11	1.386.024,11	
2. Bauvorbereitungskosten	817.111,55	739.710,46	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	16.509,44	
4. Unfertige Leistungen	5.598.442,91	5.465.329,37	
5. Andere Vorräte	293.442,99	381.583,38	
	8.095.021,56		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	107.391,74	86.233,69	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	191.677,74	1.072.996,29	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	40.894,04	45.153,40	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.589.049,29	2.771.892,82	
	2.929.012,81		
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	863.544,59	772.473,89	
	863.544,59		
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	555,21	
	0,00		
Bilanzsumme	155.532.713,96	153.586.588,21	

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Alle Angaben in Euro	A. Eigenkapital		
	I. Geschäftsguthaben		
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	179.695,29	177.480,00
	2. der verbleibenden Mitglieder	7.400.095,17	7.321.080,76
	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.800,00	300,00
		7.581.590,46	
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 4.809,54 (Vorjahr: € 5.939,24)		
	II. Ergebnisrücklagen		
	1. Gesetzliche Rücklage davon im Geschäftsjahr eingestellt € 139.000,00 (Vorjahr € 92.000,00)	6.219.000,00	6.080.000,00
	2. Bauerneuerungsrücklage	3.700.000,00	3.700.000,00
	3. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt € 811.000 (Vorjahr € 382.000,00)	29.340.000,00	28.529.000,00
		39.259.000,00	
	III. Bilanzgewinn		
	1. Gewinnvortrag	1.639,68	636,19
	2. Jahresüberschuss	1.387.474,69	911.091,23
	3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	950.000,00	474.000,00
		439.114,37	
	Eigenkapital insgesamt	47.279.704,83	46.245.588,18
	B. Rückstellungen		
	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	20.958,00	22.122,00
	2. Sonstige Rückstellungen	315.722,05	276.366,21
		336.680,05	
	C. Verbindlichkeiten		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.475.764,32	93.181.698,61
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	57.379,09	58.701,17
3. Erhaltene Anzahlungen	6.113.228,27	5.875.232,03	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.745,28	60.862,48	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	32.939,16	7.079,59	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.822.812,73	7.558.135,76	
7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 34.843,70 (Vorjahr € 29.463,71) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.385,76 (Vorjahr € 2.034,55)	268.429,33	226.601,78	
	107.828.298,18		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	88.030,90	74.200,40	
	88.030,90		
Bilanzsumme	155.532.713,96	153.586.588,21	

Gewinn- und Verlustrechnung

Alle Angaben
in Euro

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	21.515.474,77	20.668.266,37
b) aus Verkauf von Grundstücken	541.500,00	12.665.165,29
c) aus Betreuungstätigkeit	219.200,64	228.338,14
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	112.107,10	121.785,60
	22.388.282,51	
2. Bestandsveränderungen		
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	194.005,19	-9.064.663,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	96.050,00	94.950,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	590.287,59	225.046,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	11.551.178,68	12.437.484,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	553.530,36	2.271.317,32
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	87.760,91	110.183,34
	12.192.469,95	
Rohergebnis	11.076.155,34	10.119.903,56
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.206.035,82	2.055.734,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 134.849,21 (Vorjahr € 139.983,36)	539.341,13	506.355,71
	2.745.376,95	
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.719.198,07	
b) auf Forderungen aus Verkauf	0,00	3.718.856,25
	3.719.198,07	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	967.550,00	869.394,92
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.703,40	1.703,40
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.697,29	4.400,69
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.992.371,18	1.600.291,46
12. Ergebnis nach Steuern	1.656.059,83	1.372.771,98
13. Sonstige Steuern	268.585,14	461.680,75
14. Jahresüberschuss	1.387.474,69	911.091,23
15. Gewinnvortrag	1.639,68	636,19
16. Einstellungen aus Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	950.000,00	474.000,00
17. Bilanzgewinn	439.114,37	437.727,42

Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2025



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 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 Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,90 % (Stichtag Januar 2025) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025 / 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 01.01.2025 €	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2025 €	Stand zum 01.01.2025 (kumuliert) €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	(Kumulierte Abschreibungen)			Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert) €	Buchwert		
		Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge Abgänge € €		Abgänge €				Zugänge €	Abgänge €	31.12.2025 €			31.12.2024 €		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																	
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	173.209,53	0,00	1.955,17				171.254,36	164.385,53	3.832,00	1.955,17			0,00	166.262,36	4.992,00	8.824,00	
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	173.209,53	0,00	1.955,17	0,00	0,00	0,00	171.254,36	164.385,53	3.832,00	1.955,17	0,00	0,00	0,00	166.262,36	4.992,00	8.824,00	
II. Sachanlagen																	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	203.688.771,99	169.852,30	370.131,58				203.488.492,71	79.757.366,54	3.525.252,78	142.782,15				83.139.837,17	120.348.655,54	123.931.405,45	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	2.607.468,94		26.614,99				2.580.853,95	1.433.609,08	50.125,96	2.263,30				1.481.471,74	1.099.382,21	1.173.859,86	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	951.274,71	96.515,33	109.773,10				938.016,94	492.811,71	139.987,33	109.773,10				523.025,94	414.991,00	458.463,00	
4. Anlagen im Bau	15.192.969,04	5.462.169,42		1.040.329,98			21.695.468,44	0,00						0,00	21.695.468,44	15.192.969,04	
5. Bauvorbereitungskosten	44.444,80	1.039.370,99			1.040.329,98		43.485,81	0,00						0,00	43.485,81	44.444,80	
Summe Sachanlagen	222.484.929,48	6.767.908,04	506.519,67	1.040.329,98	1.040.329,98	0,00	228.746.317,85	81.683.787,33	3.715.366,07	254.818,55	0,00	0,00	0,00	85.144.334,85	143.601.983,00	140.801.142,15	
Summe Immat. VG + Sachanlagen	222.658.139,01	6.767.908,04	508.474,84	1.040.329,98	1.040.329,98	0,00	228.917.572,21	81.848.172,86	3.719.198,07	256.773,72	0,00	0,00	0,00	85.310.597,21	143.606.975,00	140.809.966,15	
III. Finanzanlagen																	
1. Andere Finanzanlagen	38.160,00						38.160,00	0,00							38.160,00	38.160,00	
Summe Finanzanlagen	38.160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.160,00	38.160,00		
Anlagevermögen gesamt	222.696.299,01	6.767.908,04	508.474,84	1.040.329,98	1.040.329,98	0,00	228.955.732,21	81.848.172,86	3.719.198,07	256.773,72	0,00	0,00	0,00	85.310.597,21	143.645.135,00	140.848.126,15	

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 5.586,3 (Vorjahr T€ 5.453,1) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten davon T€ 231,2 (Vorjahr T€ 159,4) Eigenleistungen des Regiebetriebes und von Aushilfskräften.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2025 €	31.12.2024 €
Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:		
Forderungen aus Vermietung	26.437,04	32.152,93
Sonstige Vermögensgegenstände	488.014,59	464.221,26
Summe	514.451,63	496.374,19

Die Forderungen aus Sonstigem beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Tilgungszuschüssen T€ 1.980.

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 (€ 488.014,59).

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06%) 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

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, etc.)	103	78
Gewährleistungen	129	129
Ausstehende Rechnungen	10	0
Jahresabschlusskosten	38	34
Übrige	36	35
Summe	316	276

Verbindlichkeiten

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten T€ 6.113,2 (Vorjahr T€ 5.875,2) 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	99.476 93.182 (Vj.)	4.458 4.040 (Vj.)	17.746 16.217 (Vj.)	77.272 72.925 (Vj.)	99.476 GPR* 93.182 GPR* (Vj.)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	57 59 (Vj.)	1 1 (Vj.)	5 5 (Vj.)	51 53 (Vj.)	57 GPR* 59 GPR* (Vj.)
Erhaltene Anzahlungen	6.113 5.875 (Vj.)	6.113 5.875 (Vj.)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58 61 (Vj.)	58 61 (Vj.)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	33 7 (Vj.)	33 7 (Vj.)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.823 7.558 (Vj.)	1.570 7.349 (Vj.)	253 209 (Vj.)		
Sonstige Verbindlichkeiten	268 227 (Vj.)	268 227 (Vj.)			
Gesamtbetrag	107.828	12.501	18.004	77.323	
Vorjahr	106.969 (Vj.)	17.560 (Vj.)	16.431 (Vj.)	72.978 (Vj.)	

(Vj.) = Vorjahr

*Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten T€ 30,4 (Vorjahr T€ 34,8) 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€ 880,6 (Vorjahr T€ 768,3) auf die sächlichen Verwaltungskosten.

Daneben werden T€ 29,3 (Vorjahr T€ 41,9) 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	3.799
Zugang	178
Abgang	142
Ende des Geschäftsjahres	3.835

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 79 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	10	9
Technische Mitarbeiter/-innen	2	1
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	12	24
Summe	24	34

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Amt im Aufsichtsrat	Name		Beruf
Vorsitzender	Markus Bruder	Offenburg	Geschäftsführer
stellv. Vorsitzende	Christine Mildenerger	Offenburg	Freie Architektin
	Silke Boschert	Achern	Vorständin
	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€ 11.

Vorstand

waren im Geschäftsjahr:

Name		Beruf
Dr. Fred Gresens	Offenburg	Architekt (2010 bestellt bis 31.12.2029)
Peter Sachs	Offenburg	Diplomkaufmann (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€ 1.561,4 (Vorjahr T€ 9.206,7).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2025 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 719,5 (Vorjahr T€ 779,5) und für die des Anlagevermögens auf T€ 2.073,7 (Vorjahr T€ 4.082,9).

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€ 22,8.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen aus Erbbauverträgen von jährlich T€ 11,3 mit Restlaufzeiten von 2 bis 28 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€ 1.387 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 139 in die gesetzliche und T€ 811 in die freie Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 439 mit 6% als Dividende auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Offenburg, den 19.05.2026

Dr. Fred Gresens

Peter Sachs

GEMIBAU

Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Wilhelm-Bauer-Straße 19

77652 Offenburg

www.gemibau.de