



EBERBACHER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Hauptstraße 2, 69412 Eberbach

Telefon: 06271 / 4011 und 4012

Telefax: 06271 / 71868

E-Mail: info@eberbacher-baugenossenschaft.de

Internet: www.eberbacher-baugenossenschaft.de

Geschäftsbericht für das Jahr 2025

Die Eberbacher Baugenossenschaft eG in Zahlen

	<u>2025</u> <u>T€</u>	<u>2024</u> <u>T€</u>	<u>2023</u> <u>T€</u>	<u>2022</u> <u>T€</u>	<u>2021</u> <u>T€</u>
Bilanzsumme	14.865	15.127	14.886	15.106	15.517
Sachanlagevermögen	12.987	13.315	13.338	13.632	13.929
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.209	11.665	11.812	12.303	12.784
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.714	2.545	2.451	2.446	2.409
Abschreibungen	334	316	309	309	311
Zinsaufwand	375	397	305	315	327
Tilgungsleistungen	496	523	492	484	465
Baukostenzuschüsse	67	0	0	0	8
Jahresüberschuss	111	262	236	65	253
Bilanzgewinn	55	130	118	32	128
Eigenkapital	2.453	2.337	2.071	1.832	1.761
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (ohne Regiebetrieb)	575	617	464	594	404
Wohnungen	421	421	421	421	421
Garagen/Stellplätze	290	290	290	290	289
Gewerbliche Einheiten	9	9	9	9	9
Mitglieder	676	673	677	682	675

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025

Vorbemerkung

Unser Unternehmen zählt nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) zu den „kleinen“ Genossenschaften. Nach § 289 HGB ist somit kein in die Einzelheiten gehender Lagebericht zu erstellen. Dennoch möchten wir den Geschäftsverlauf der Eberbacher Baugenossenschaft darstellen und erläutern. Hierbei werden auch die Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung beleuchtet.

Die Lage der Genossenschaft

Lage und Geschäftsentwicklung

Das Hauptgeschäftsfeld der Eberbacher Baugenossenschaft eG ist die Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Ein Schwerpunkt ist hierbei die Modernisierung und Instandhaltung dieser Bestände mit dem Ziel, einen in Teilen bestehenden Instandhaltungsstau sukzessive abzubauen und somit die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern. Hierzu sind zukünftig erhebliche Investitionen notwendig.

Die Genossenschaft weist für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 111,2 (VJ: 262,2) aus. Der Bilanzgewinn beträgt T€ 55,2 (VJ: 130,2); Einzelheiten zu den Veränderungen werden in den Ausführungen zur Ertragslage auf S. 17 erläutert. Der Bilanzgewinn aus dem Vorjahr wurde durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 04. Juni 2025 zur Stärkung der Eigenkapitalquote den Ergebniserücklagen zugeführt. Das Eigenkapital wächst von T€ 2.337,2 auf T€ 2.453,1. Der Zahlungsmittelbestand stieg von T€ 693,8 um T€ 52,5 auf T€ 746,3.

Instandhaltung

Das Instandhaltungsaufkommen ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Es betrug insgesamt T€ 539 (VJ: T€ 356). Davon entfallen T€ 505 auf Maßnahmen von Fremdfirmen (VJ: T€ 328) und T€ 34 (VJ: T€ 28) auf Leistungen des Regiebetriebs (eigene Mitarbeiter der Genossenschaft). Die Instandhaltungsquote lag somit 2025 bei € 18,72 qm/Jahr (VJ: € 12,18 qm/Jahr). Rechnet man die Kosten des Regiebetriebs hinzu, ergibt sich mit € 20,00 qm/Jahr (VJ: € 13,20 qm/Jahr) ein etwas höherer Wert.

Ziel ist es, die Instandhaltungsmaßnahmen vorwiegend auf Objekte zu beschränken, die wir im Rahmen unserer Portfoliostrategie langfristig im Bestand halten wollen. Hier verfolgen wir weiterhin konsequent die Strategie der Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel, soweit der Zustand der Wohnung dies erfordert. Moderne Bäder stehen hier ebenso im Fokus wie neue Fußbodenbeläge und eine zeitgemäße Elektroinstallation.

Im letzten Geschäftsjahr gab es darüber hinaus auch wieder größere nichtwohnungsbezogene Projekte:

Modernisierung des Aufzugs in der Unteren Talstraße 19 mit 11 Haltestellen



Kosten:
T€ 80

Neue Einhausung der Mülltonnen in der Unteren Talstraße

Kosten:
T€ 15



Neue Markisen im Geschäfts- und Wohnhaus Hauptstraße 2



Kosten:
T€ 26

Friedrich-Ebert-Straße 23

**Neue Heizung
(Brennwert Gas)**

T€ 50

**2 neue
Einbauküchen**

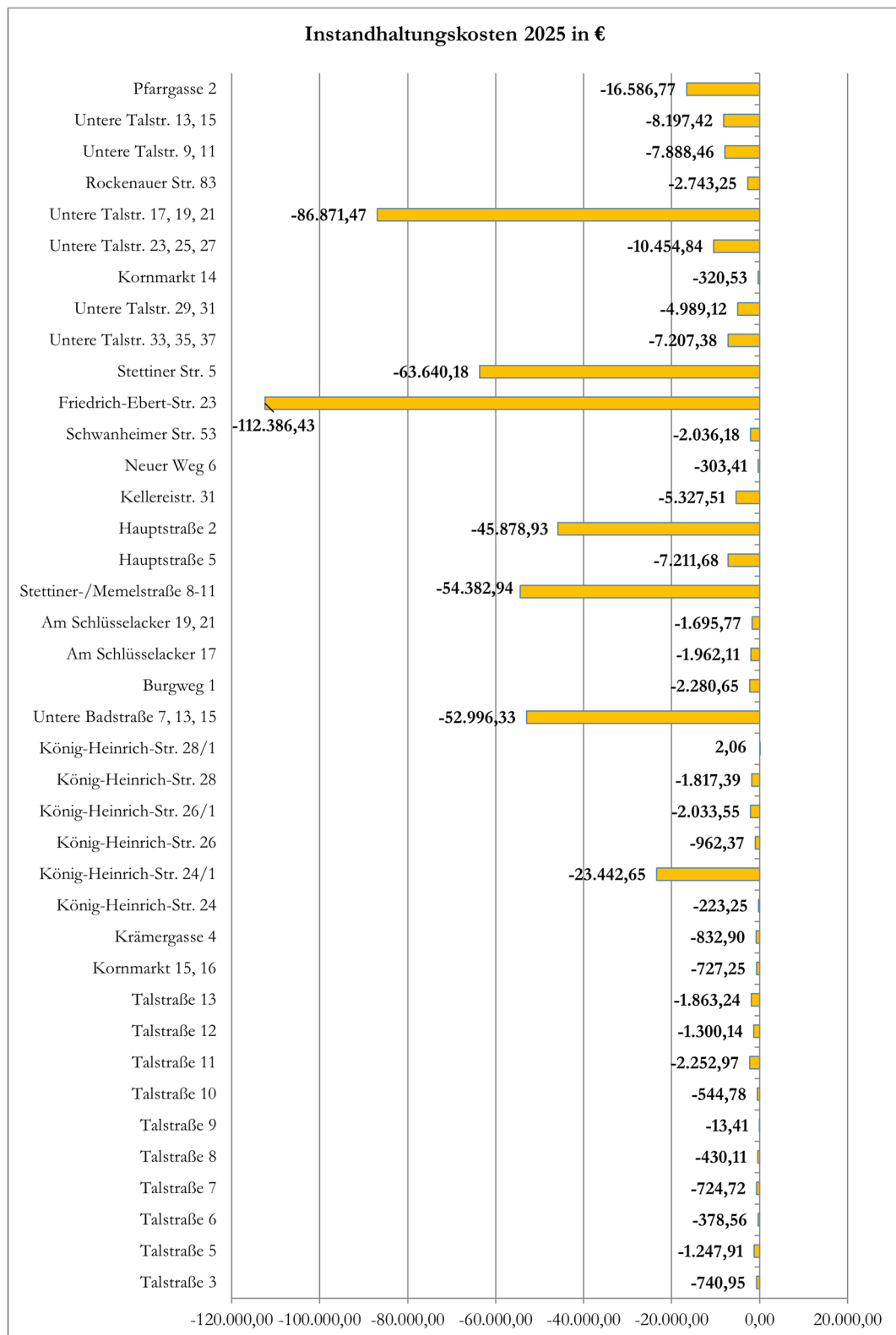
T€ 13

**Sanierung
Terrasse**

T€ 12

13 Wohnungen (VJ: 17) erforderten im Geschäftsjahr eine mehr oder weniger umfangreiche Sanierung. Die gesamten Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Die Instandhaltungskosten 2025 verteilen sich auf die einzelnen Wohngebiete wie folgt:



Modernisierung

Die Modernisierung des Hauses König-Heinrich-Straße 24/1 konnte wie geplant abgeschlossen werden. Die Gesamtkosten beliefen sich auf insgesamt T€ 359. Die Finanzierung wurde über ein Sparkassendarlehen in Höhe von T€ 300 sowie Fördermittel in Höhe von T€ 67,2 sichergestellt.

An einem Aktionswochenende im September 2025, das unter dem Motto **„GUT SANIERT?! ANSEHEN!“** stand, konnte sich die Öffentlichkeit über das Pilotprojekt informieren. Der Termin wurde initiiert durch die „Gebäudegruppe der Klimawerkstatt Eberbach“ in Zusammenarbeit mit dem Klimamanagement der Stadt Eberbach und der KLiBA (Klimaschutz- und Energieberatungsagentur Heidelberg – Rhein-Neckar-Kreis).



Ein Bericht über das Aktionswochenende wurde im Anschluss auch in der Zeitschrift **„EvO – Energie vor Ort“** veröffentlicht. Die Zeitschrift, herausgegeben von der KLiBA, erscheint bereits seit 12 Jahren 2x jährlich mit ca. 10.000 Exemplaren und wird in Kommunen des Rhein-Neckar-Kreises ausgelegt sowie im Internet auf der Homepage der KLiBA veröffentlicht.

Dort findet man Hintergrundinformationen und Wissenswertes rund um den Klimaschutz, Energieeinsparungen und Energieeffizienz.

Nachfolgend Auszüge aus **„EvO – Energie vor Ort“** Ausgabe Winter 2025/2026 zu unserem Projekt:

BÜRGERINNEN UND BÜRGER

EBERBACHER BAUGENOSSENSCHAFT: 100 PROZENT REGENERATIVE WÄRME FÜR MEHRFAMILIENHAUS

2024 sanierte die Eberbacher Baugenossenschaft eG energetisch umfassend ein Mehrfamilienhaus ihres Bestands. Der Wärmebedarf sank um 80 Prozent, wodurch eine vollständige Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie möglich und wirtschaftlich ist. Sechs weitere Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren folgen schrittweise. Am Wochenende **GUT SANIERT?! ANSEHEN!** am 20. September 2025 konnte man sich vor Ort über das Pilotprojekt informieren.

Von Sibylle Heusel



Nachhaltige Energieversorgung: Zwei Wärmepumpen sorgen für Heizung und Warmwasser – unterstützt durch selbst erzeugten PV-Strom vom Dach.

Wärmeschutzverglasung wurden eingebaut (siehe Infokasten). Alle Wohnungen waren vermietet und die Sanierung erfolgte „bei laufendem Betrieb“.

Zwei Wärmepumpen und PV-Strom

Die alte Ölheizung wurde durch zwei Wärmepumpen ersetzt: Eine der Luft-Wasser-Wärmepumpen steht im Heizungskeller und stellt jetzt die Erwärmung des Brauchwassers für die sechs Wohnungen sicher. Das Gerät besteht aus einem Standspeicher mit einem Fassungsvermögen von 450 Litern und einer integrierten Wärmepumpe sowie optional zuschaltbaren Heizstäben. Die Leistung für die

BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen

Ursprünglich hatten die Genossenschaftler Fernwärme oder eine Quartiersversorgung durch ein Blockheizkraftwerk geplant. Da die Zeit drängte, entschieden sie sich für die dezentrale Wärmeversorgung pro Gebäude mit Wärmepumpen und PV. Ein großer Vorteil: Reparaturen betreffen nur das jeweilige Haus. Alle Arbeiten erfolgen mit ortsansässigen Firmen. Peter Knapp ist ein „Ur-Eberbacher“ – man kennt sich. „Als Baugenossenschaft unterliegen wir zum Glück nicht so einem strengen Reglement wie die öffentliche Hand“, erklärt Lothar Jost, der als gelernter Jurist das Vorstandsamt bereits seit 14 Jahren bekleidet. Daher mussten die

Aufträge nicht offiziell ausgeschrieben werden. Bevor die Genossenschaftler Angebote bei Firmen einholen, prüfen sie den Kostenrahmen in ihrer eigenen Software: Diese ordnet Häuser nach „Gebäudezustandsklassen“ und zeigt, was eine Maßnahme kosten darf. Transparenz ist wichtig: Alle Jahresberichte sind online einsehbar.

Mieterhöhung ja, aber sinkende Nebenkosten

„Wir sind mit 421 Wohnungen zwar eine kleine Baugenossenschaft, aber in Eberbach der größte gewerbliche Vermieter“, erläutert Geschäftsführer Peter Knapp. Etwa zehn Prozent der Gebäude wurden mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert.

° Infobox

Eckdaten zur Sanierung

Dämmung der Gebäudehülle

Dach: Aufsparrendämmung mit 16 cm PUR (WLG 023) U-Wert (W/m^2K) 0,14

Kellerdecke: 10 cm starke Dämmung aus Polystyrol von unten (WLG 032) U-Wert (W/m^2K) 0,25

Fassade: Wärmedämmverbundsystem mit 16 cm EPS (WLG 032) U-Wert (W/m^2K) 0,20

Fenster: Kunststofffenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung U-Wert (W/m^2K) 0,90

Türen: Neue Eingangs- und Nebeneingangstüre U-Wert (W/m^2K) 1,20

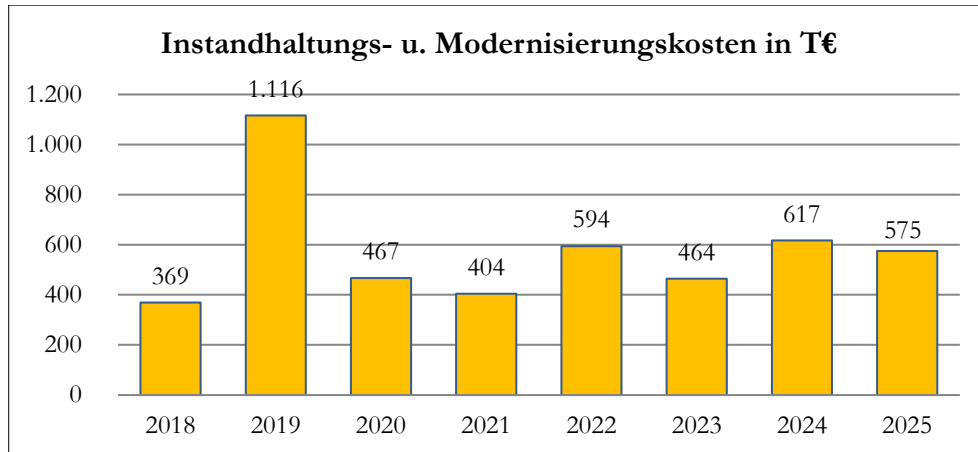
Anlagentechnik

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Monoblock, 8 kW Heizleistung; COP 3,1

Brauchwasser: Luft-Wasser-Wärmepumpe, 5,1 kW Leistung; COP 3,9 – 450 l Brauchwasserspeicher

Photovoltaik: 16 kWp, Aufdachmontage, Ausrichtung Süd-Ost

In der nachfolgenden Abbildung wird das Instandhaltungs- und Modernisierungsaufkommen der letzten 8 Jahre graphisch dargestellt:



Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2025 fanden keine Verkäufe aus dem Bestand der Eberbacher Baugenossenschaft statt.

Hausbewirtschaftung

Am Wohnungsbestand hat sich im Geschäftsjahr 2025 nichts geändert. Der Genossenschaft gehören Ende 2025 421 Mietwohnungen, 9 Gewerbeeinheiten, 146 Garagen und 144 Stellplätze. Die Miet- und Nutzfläche beträgt im Gesamten 27.110 m². In dieser Statistik ist die Geschäftsstelle der EBG als Gewerbeeinheit mit ca. 155 m² enthalten. Darüber hinaus verwaltet die EBG eine Eigentumswohnung in der Hauptstraße 2.

Öffentlich geförderte Wohnungen

Von den 421 Mietwohnungen sind Ende 2025 108 (VJ: 108) Wohnungen öffentlich gefördert, das heißt, der Bau des Hauses, in dem sich die Wohnungen befinden, wurde seinerzeit mit zinsverbilligten Darlehen der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) finanziert. Nach Maßgabe des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) dürfen öffentlich geförderte Wohnungen nur an einen Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage bleibt insgesamt hoch. Es sind weiterhin eine größere Anzahl von Wohnungssuchenden bei uns registriert. Allerdings scheitert die zügige

Weitervermietung frei werdender Wohnungen des Öfteren an dem Umstand, dass bei öffentlich geförderten Wohnungen passende Bewerber mit Wohnberechtigungsschein vorübergehend fehlen.

Aber auch sonst passen Angebot (freiwerdende Wohnungen) und Nachfrage (gesuchte Wohnungen) nicht immer zusammen.

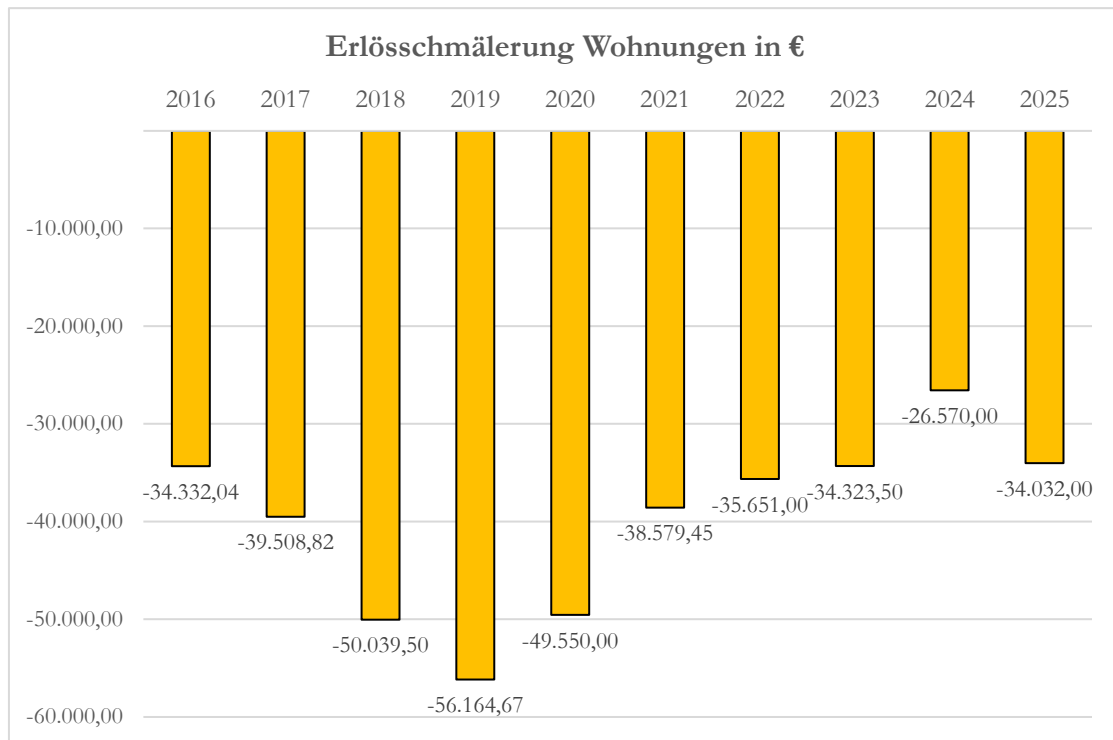
Durch umfangreiche Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel gelingt es uns aber meist, zeitnah passende Mieter zu finden.

Die verstärkte Zuwanderung der letzten Jahre, in letzter Zeit vermehrt Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, hat dafür gesorgt, dass insbesondere die Zahl der Wohnungssuchenden für große Wohnungen gestiegen ist.

Eine größere Warteliste besteht auch nach wie vor für unser Haus Friedrich-Ebert-Straße 23 (Betreutes Wohnen). Bei diesem Haus haben wir im Zuge der Übertragung der Mietpreis- und Belegungsbindungen 11 fehlbelegte Wohnungen aus der öffentlichen Förderung herausgelöst. Außerdem wurden für 14 weitere Wohnungen des Objektes, die gemäß den gesetzlichen Vorschriften des LWoFG belegt sind, Ersatzwohnungen benannt. Hier trugen wir dem Umstand Rechnung, dass die meisten Bewerber auf der Warteliste keinen Wohnberechtigungsschein bekommen und daher als Mieter nicht in Frage kommen. Insgesamt verfügt das Gebäude über 31 Wohnungen, von denen 6 Wohnungen dauerhaft belegungsgebunden bleiben.

Entwicklung der Erlösschmälerungen

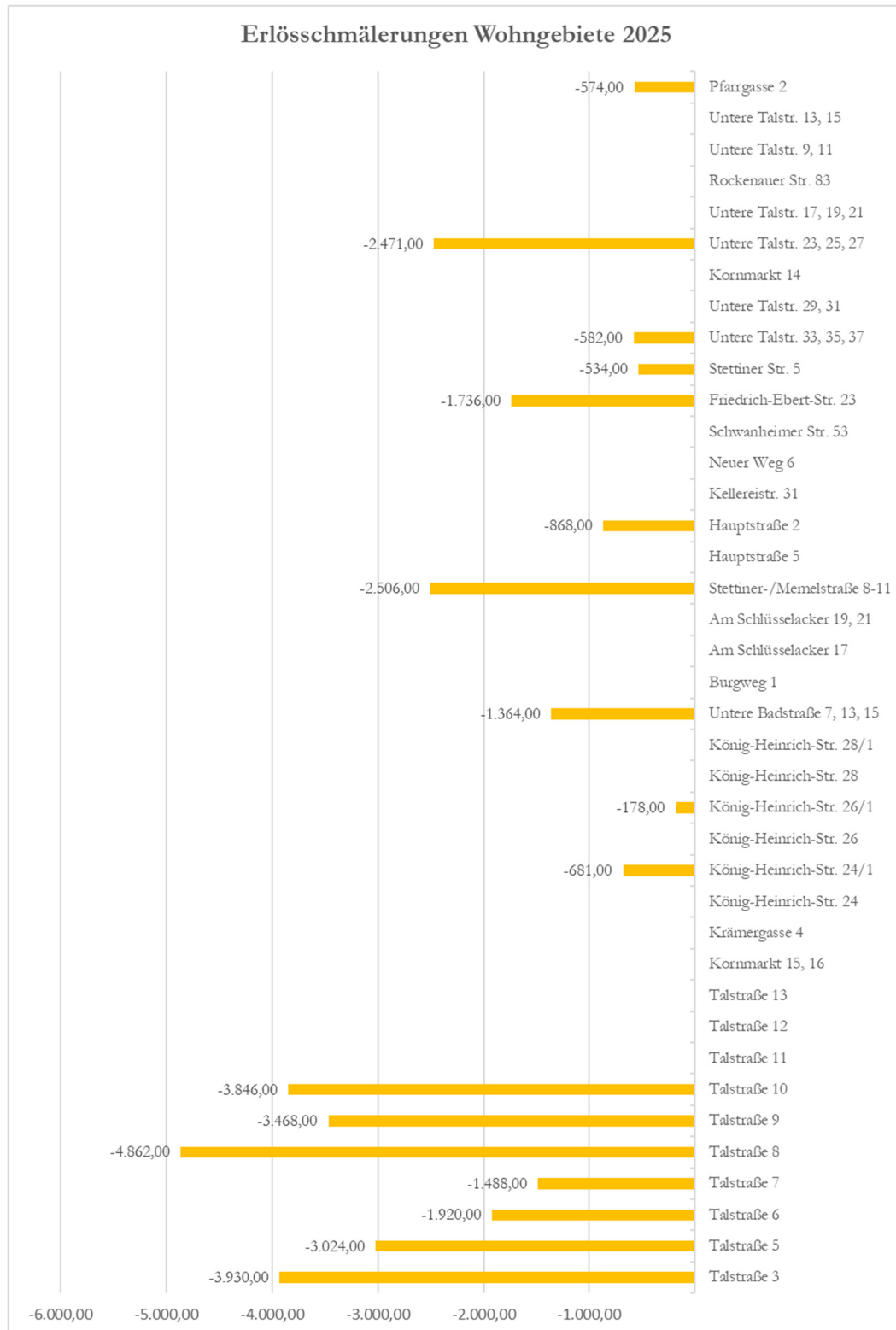
Die Erlösschmälerungen durch Leerstand sind im abgelaufenen Geschäftsjahr geringfügig gestiegen und betragen jetzt 1,8% (VJ: 1,6%). Der Branchenwert für Genossenschaften liegt derzeit in Baden-Württemberg im Vergleich bei 0,9% (VJ: 0,9%). In nachfolgender Grafik ist die Entwicklung der Erlösschmälerung der letzten 10 Jahre chronologisch dargestellt:



Die Erlösschmälerungen durch Leerstand konzentrieren sich weiterhin auf die Einfachstwohnungen der 7 Häuser in der Talstraße (Nr. 3 und Nr. 5-10), die von den Mietern mit Einzelöfen (Holz oder Öl) beheizt werden. Von den insgesamt 42 Wohneinheiten standen dort zum 31.12.2025 nur 12 Wohneinheiten leer. Dies zeigt einmal mehr die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt, wenn sogar Wohnungen minderer Qualität noch vermietet werden können. Passende Zukunftskonzepte für diese Häuser werden noch erarbeitet.

Umfassende Renovierungen und Einzelmodernisierungen von Wohnungen verursachen in verschiedenen Wohngebieten bei Mieterwechsel ebenfalls Erlösschmälerungen.

Auf die einzelnen Wohngebiete verteilen sie sich im Jahr 2025 wie folgt:



Insgesamt waren zum Stichtag 31.12.2025 15 (VJ: 15) Wohnungen nicht vermietet.

Neben den 12 (VJ: 13) Einfachstwohnungen der vorerwähnten Häuser in der Talstraße standen noch drei weitere Wohnungen wegen Modernisierungsmaßnahmen leer. Mittlerweile sind diese Wohnungen wieder belegt.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern befinden sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Forderungsausfälle betrugen im Jahr 2025 lediglich T€ 0,8 (VJ: T€ 5,9). Das entspricht 0,03% (VJ: 0,23) der Sollmieten und abgerechneten Umlagen. Die offenen Forderungen aus Vermietung zum Jahresende belaufen sich auf T€ 10,9 (VJ: T€ 7,7), ein leichter Anstieg von 0,09% auf 0,39% der Sollmieten und abgerechneten Umlagen.

Miethöhe

Außer bei Mieterwechseln und bei Modernisierungen von Wohnungen wurden die Mieten im Jahr 2025 nicht erhöht.

Zum Stichtag 31.12.2025 betrug die Grundmiete der Wohn- und Gewerbeeinheiten ohne das von der EBG selbstgenutzte Büro durchschnittlich im Schnitt 5,30 € (VJ: 5,28 €) pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche.

Fluktuation

Die Fluktuationsrate ist im abgelaufenen Geschäftsjahr von 7,0% auf 8,1% leicht gestiegen und liegt damit etwas über dem Branchendurchschnitt (6,5%).

Die Genossenschaft führt eine Statistik, wie die Fluktuationsquote zustande kommt.

So kündigten im Laufe des Jahres 2025 23 Mieter (Vorjahr: 19) der EBG ihr Mietverhältnis.

Seitens der Genossenschaft musste ein Mietverhältnis (VJ: 0) aufgrund von Zahlungsrückständen gekündigt werden.

3 Mietparteien (Vorjahr: 3) haben innerhalb unserer Genossenschaft ein neues Zuhause gefunden.

11 Mieter (VJ: 8) sind im Geschäftsjahr 2025 verstorben.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft hat -dargestellt anhand der nachfolgenden Strukturbilanz- folgenden Aufbau:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	12.995,6	87,4	13.323,2	88,0	-327,6
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	966,4	6,5	963,2	6,4	3,2
Flüssige Mittel	844,8	5,7	786,3	5,2	58,5
Übriges Umlaufvermögen	57,5	0,4	54,5	0,4	3,0
Gesamtvermögen	14.864,6	100,0	15.127,5	100,0	-262,9
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital	2.453,1	16,5	2.337,3	15,5	115,8
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Übrige Rückstellungen	29,1	0,2	31,5	0,2	-2,4
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.209,3	75,3	11.665,4	77,1	-456,1
Erhaltene Anzahlungen	989,0	6,7	940,4	6,2	48,6
Übrige Verbindlichkeiten	156,1	1,1	125,3	0,8	30,8
Rechnungsabgrenzungsposten	28,0	0,2	27,6	0,2	0,4
Gesamtkapital	14.864,6	100,0	15.127,5	100,0	-262,9

Das Anlagevermögen verringerte sich durch planmäßige Abschreibungen (T€ 333,9), denen Zugänge in Höhe von T€ 73,5 gegenüberstehen. Die Kosten betreffen im Wesentlichen aktivierte Modernisierungskosten für das Objekt König-Heinrich-Straße 24/1 (T€ 70,3).

Als unfertige Leistungen werden noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen, denen unter den erhaltenen Anzahlungen Abschlagszahlungen der Mieter gegenüberstehen.

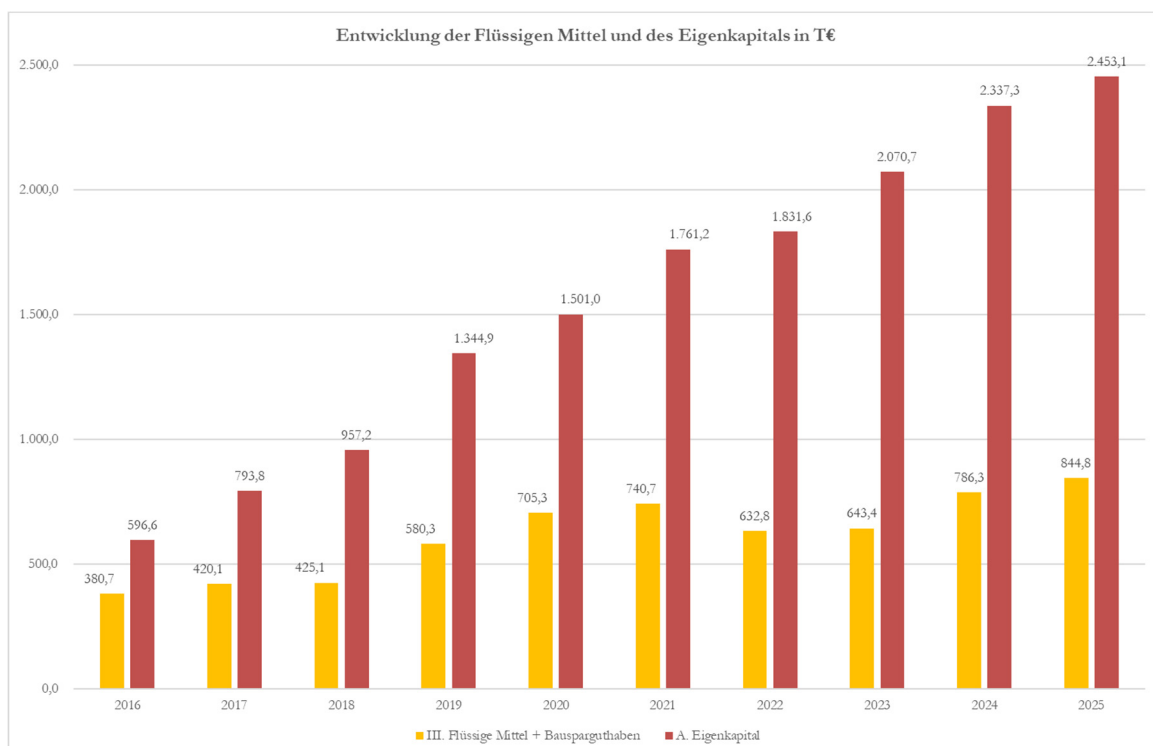
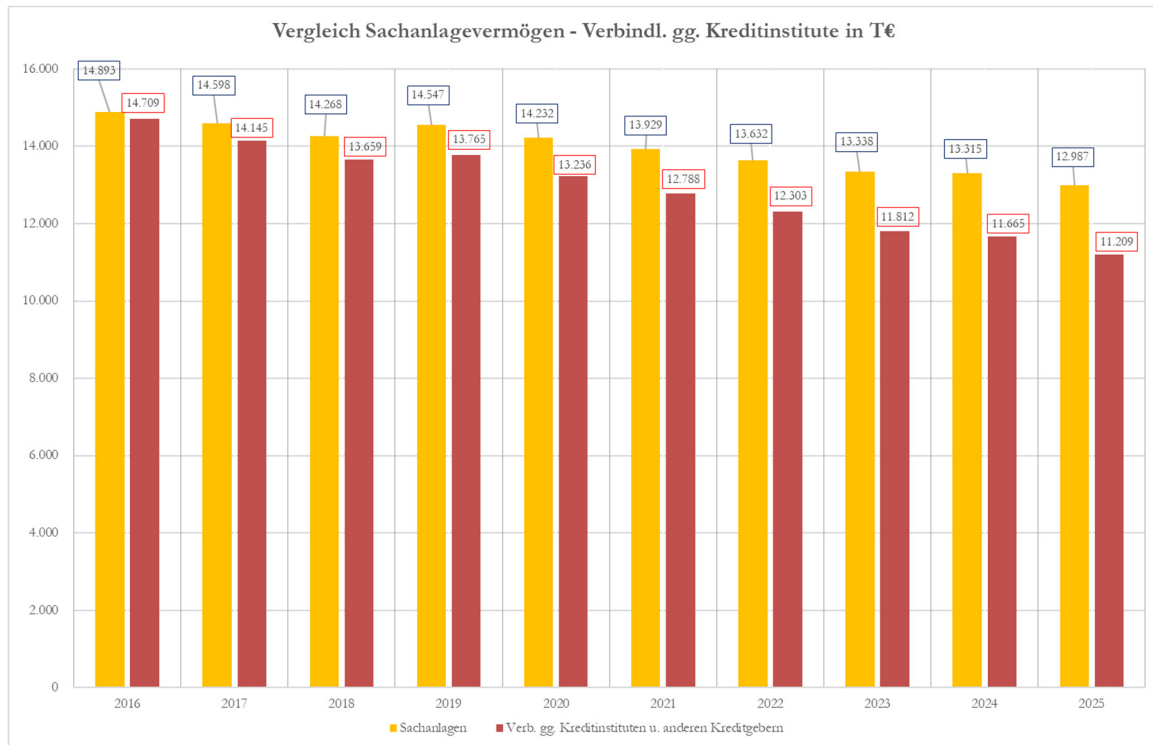
Zur Veränderung der flüssigen Mittel verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung auf Seite 19.

Das Eigenkapital ist durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von T€ 111,2 sowie durch die Erhöhung der Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 4,6 gestiegen und beträgt T€ 2.453,1, was einer Eigenkapitalquote von 16,5% (VJ: 15,5%) entspricht. Zum Vergleich: Genossenschaften unserer Größenordnung weisen im Schnitt Eigenkapitalquoten von ca. 43,0% (VJ: 42,0%) aus.

Die Rückstellungen wurden insbesondere für Verwaltungskosten gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich durch planmäßige Tilgungen (T€ 496,3), denen Neuvaluierungen aus Modernisierung (T€ 40) entgegenstehen.

Trotz positiver Entwicklung bleibt die Vermögenslage der Genossenschaft durch hohe Darlehensverbindlichkeiten geprägt.



Ertragslage

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten (Personal- u. Sachaufwand) auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Dabei konzentriert sich das Wirken der EBG fast vollumfänglich auf den Betriebsbereich der Bewirtschaftungstätigkeit.

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsbereiche			
-Bewirtschaftungstätigkeit	444,1	600,4	-156,3
-Betreuungstätigkeit	0,5	0,5	0,0
-Kapitaldienst	3,7	5,8	-2,1
Summe	448,3	606,7	-158,4
Verwaltungskosten	-342,9	-341,5	-1,4
Betriebsergebnis	105,4	265,2	-159,8
Übrige Rechnung	6,8	-1,4	8,2
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	112,2	263,8	-151,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1,0	-1,5	0,5
Jahresüberschuss	111,2	262,3	-151,1

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungsaufwendungen (+ T€ 176,3) verringert. Gegenläufig wirkten sich höhere Mieterlöse (+ T€ 30,5) aus. Das Ergebnis ist weiterhin durch die hohen Zinsbelastungen geprägt.

Der Überschuss aus Betreuungstätigkeit umfasst die Einnahmen für die Verwaltung einer fremden Wohnung.

Das Ergebnis aus der übrigen Rechnung resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 4,0).

Der Verwaltungsaufwand ist um 0,12 €/m² im Jahr 2025 leicht gestiegen. Er liegt mit 12,79 €/m² im Jahr weiterhin deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 28,80 €/m² pro Jahr.

Die Ertragslage wird unverändert vom Instandhaltungsniveau beeinflusst und ist im Berichtsjahr als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2025 zum Stichtag 31.12.2025 von T€ 693,8 um T€ 52,5 auf T€ 746,3 gestiegen.

Zum Zeitpunkt der Prüfung (4.3.2026) sind Finanzmittelreserven in Höhe von T€ 783,7 vorhanden. Es besteht weiterhin ein unbeanspruchter Kontokorrentkreditrahmen in Höhe von T€ 50.

Die Genossenschaft konnte im Jahr 2025 jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen, unter Inanspruchnahme von angebotenen Skontoabzugsbeträgen, nachkommen.

Anhand einer Kapitalflussrechnung kann die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft dargestellt werden. Sie bildet Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen getätigt wurden.

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 (DRS = D eutscher R echnungslegungs s tandard)	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	111,2	262,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	334,0	316,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	0,8	8,5
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-2,4	-0,3
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-7,1	-133,4
Zunahme kurzfristiger Passiva	80,0	121,9
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	371,0	391,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	887,5	966,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle AV	-2,9	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-70,6	-289,8
Einzahlungen Baukostenzuschuss	67,2	0,0
Erhaltene Zinsen	3,7	5,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2,6	-284,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	40,0	376,7
Planmäßige Tilgungen	-496,3	-523,5
Gezahlte Zinsen	-374,7	-396,9
Veränderungen der Geschäftsguthaben	4,6	4,3
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-6,0	-92,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-832,4	-631,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	52,5	50,4
Finanzmittelfonds zum 01.01.	693,8	643,4
Finanzmittelfonds zum 31.12.	746,3	693,8

Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Es gibt nach wie vor Risiken, die die Entwicklung des Unternehmens beeinträchtigen können. An erster Stelle zu nennen ist der hohe Instandhaltungsstau. Dieser wird von uns derzeit auf ca. 10,5 Mio. € beziffert, das sind ca. 0,3 Mio. € mehr als im Vorjahr.

Berechnet wird der Instandhaltungsstau durch ein Softwareprogramm, dem anhand verschiedener Zustandsklassen, dem hinterlegten Baupreisindex, den Gebäudemassen und den Wohnungsgrößen ein relativ genaues Bild über die Kosten je Gebäude und Wohnung ermittelt werden kann. Mindestens einmal im Jahr erfolgt eine Aktualisierung, beispielweise fließen Wohnungsmodernisierungen, d.h. eine deutliche Verbesserung der Zustandsklassen ebenso in die Berechnung ein, wie eine Verschlechterung aufgrund von Schäden oder Verschleiß.

Der laufende geplante Instandhaltungsetat von derzeit jährlich T€ 400 wird dabei nicht ausreichen, den Instandhaltungsstau nachhaltig abbauen zu können. Hierzu sind umfangreiche und notwendige Gebäudesanierungsmaßnahmen erforderlich.

In den nächsten 5 Jahren planen, wir die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen im Quartier König-Heinrich-Straße/Burgweg fortzuführen. Den Investitionsbedarf schätzen wir auf ca. 2,05 Mio. € für jetzt noch 6 Gebäude. Die Finanzierung der Maßnahmen könnte über KfW-Darlehen mit Tilgungszuschüssen oder über Annuitätendarlehen in Verbindung mit BAFA-Zuschüssen erfolgen.

Darüber hinaus planen wir die umfangreiche energetische Sanierung der Liegenschaft Friedrich-Ebert-Straße 23 (Betreutes Wohnen). Nach bereits vorliegenden Angeboten wird das Investitionsvolumen auf ca. 700.000,- € geschätzt. Dort könnte zur Finanzierung ein Förderprogramm der L-Bank mit attraktiven Zinskonditionen in Frage kommen. Hinzu käme auch noch eine Förderung über die BAFA.

Ungeachtet des von der derzeitigen Bundesregierung beschlossenen Entwurfs eines sogenannten Gebäudemodernisierungsgesetzes mit der darin enthaltenen Liberalisierung von Heizungsarten auf der Basis fossiler Brennstoffe, werden wir den von uns eingeschlagenen Weg der Gebäudesanierungen mit größtmöglichem Einsatz erneuerbarer Energien fortsetzen. In diesem Zusammenhang spielt Einsparung von CO₂ im Gebäudeportfolio eine immer größere Rolle. Die Anstrengungen um eine Senkung der CO₂-Abgabe, der Umweltsteuer auf die Freisetzung von Treibhausgasen, erscheint uns im Hinblick auf die Kostenentlastung von Mietern und Vermieter und damit auch der künftigen Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft essenziell.

Inwieweit sich die Förderkulisse durch die Bundesregierung ändern bzw. verbessern wird, bleibt abzuwarten.

Das Modernisierungsprogramm ist in den aktuellen Wirtschaftsplan eingearbeitet. Dieser umfasst einen Planungshorizont von 5 Jahren (2026 – 2030). Längerfristige

Prognosen zur Geschäftsentwicklung sind unter den gegebenen Umständen weder sinnvoll noch seriös abzugeben, da auch die weitere Entwicklung der Bau- und Energiepreise sowie Veränderungen gesetzlicher Vorgaben hinsichtlich des Klimaschutzes im Gebäudebereich kaum vorhersehbar sind.

Unter den bisher genannten Prämissen ist aller Voraussicht nach die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft bis einschließlich 2030 gewährleistet. Zu diesem Ergebnis kommt sowohl der von Vorstand und Aufsichtsrat der EBG verabschiedete Wirtschaftsplan 2026 – 2030 als auch der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in seinem Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2025.

Aufgrund der unsicheren Weltlage, insbesondere durch die diversen Kriege (Iran, Ukraine, Gaza) und der unberechenbaren Politik der USA (Zölle, etc.) sind nach wie vor Materialengpässe, Energiekrisen und Preisexplosionen möglich. Der sich stetig verschärfende Fachkräftemangel birgt ebenfalls ein nicht zu unterschätzendes Risiko. Dies kann sich auch negativ auf die Ertrags- und Finanzlage der EBG auswirken.

Eine große Rolle im Zusammenhang mit der von uns gemäß aktuellem Wirtschaftsplan beabsichtigten und von unserem Prüfungsverband empfohlenen Dekarbonisierungsstrategie unserer Bestände wird auch die kommunale Wärmeplanung der Stadt Eberbach spielen. Wir hoffen, dass durch passende Nah- bzw. Fernwärmekonzepte einige unserer größeren Liegenschaften/Quartiere künftig rechtssicher und zu angemessenen Preisen an noch zu bauende Wärmenetze angeschlossen werden können. Mit großem Interesse verfolgen wir die diesbezüglichen Aktivitäten der Stadt Eberbach (Wärmeplanung) und ihrer Stadtwerke (Umsetzung).

Das Softwareprogramm zur Berechnung des Instandhaltungssatus unterstützt uns bereits bei der Aufstellung unserer CO₂-Bilanz. Zusätzlich lässt sich daraus im nächsten Schritt eine Klima-Roadmap entwickeln bzw. ableiten, die Handlungsempfehlungen und Aussagen zur Wirtschaftlichkeit verschiedener Maßnahmen (z.B. Heizungstausch, Gebäudedämmung, Photovoltaik, usw.) auf Gebäudeebene gibt und einen groben Kostenrahmen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand ermittelt.

Dessen ungeachtet bleiben Planung und Umsetzung der sogenannten „laufenden“ Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die bei Mieterwechsel anfallen, aufgrund ihrer eingeschränkten Vorhersehbarkeit ein schwieriges Unterfangen.

Die Prognose der Leerstandsentwicklung stellt ebenfalls ein gewisses Risiko dar. Sie hängt sowohl von der Entwicklung des Eberbacher Wohnungsmarktes als auch von der Qualität der angebotenen Wohnungen ab.

Wir gehen davon aus, dass die Vermietungssituation in der nächsten Zeit unverändert stabil bleiben wird und sich die Leerstandsquote nicht in größerem Umfang verändern wird.

Zur Risikominimierung wird der Wirtschaftsplan einmal jährlich, bei Bedarf auch in kürzeren Intervallen, überarbeitet und an die sich verändernden Gegebenheiten angepasst. Hierzu werden monatlich Ist-/Plan-Vergleiche erstellt und analysiert. Darüber hinaus gibt es auch eine monatliche Liquiditätsplanung, um kurzfristige Liquiditätsengpässe auszuschließen.

Die Thematik einer möglichen Steuerpflicht der Genossenschaft hat sich u.a. aufgrund Zeitablaufs erledigt, so dass keine steuerlichen Risiken mehr gesehen werden.

Abschließend bedanken wir uns bei allen Geschäftspartnern sehr herzlich. An erster Stelle zu nennen sind dabei unsere Mitglieder und Mieter für ihre Treue zu unserer Genossenschaft.

Wir danken auch den Verantwortlichen der Stadt Eberbach und den Ansprechpartnern bei der Sparkasse Neckartal-Odenwald und der L-Bank für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit.

Unser Dank gilt schließlich dem Aufsichtsrat für die offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und den Handwerkern für ihre geleistete Arbeit.

Eberbach, im Mai 2025

Peter Knapp Lothar Jost

-Vorstand-

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr vom Vorstand in regelmäßigen, gemeinsamen Sitzungen über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge umfassend unterrichtet und hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt.

Schwerpunkthemen der Aufsichtsratssitzungen waren die laufende Geschäfts- und Ergebnisentwicklung, aktuelle Leerstandsituationen, allgemeine Mieterhöhungen und anstehende Objektsanierungen.

Zusammen mit dem Vorstand wurde der Wirtschafts- und Finanzplan sowie die kurz- bis mittelfristige Liquiditätsplanung beraten. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig über die aktuelle Lage und die Einhaltung der Planungen unterrichtet.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2025 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart im März 2026 durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass dieser den Vorschriften und einzuhaltenden Bestimmungen nach Gesetz und Satzung entspricht.

Der Aufsichtsrat wurde auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2025 durch die Prüferin des Verbandes in der Schlussbesprechung am 25. März 2026 unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 keinen Anlass zur Beanstandung ergab.

Gemeinsam mit dem Vorstand wurde gemäß § 31 (1) und § 31 (3) der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 111.230,66 einen Betrag von € 44.000,00 in die Ergebnisrücklage einzustellen.

Darüber hinaus soll der Mitgliederversammlung vorgeschlagen werden, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 55.230,66 ebenfalls den Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit aus.

Eberbach, den 12.05.2026

Andreas Geier
-Aufsichtsratsvorsitzender-

Bilanz

Gewinn- und

Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		8.103,47	8.640,40
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	12.978.986,54		13.281.155,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.512,73		12.299,79
Bauvorbereitungskosten	0,00	12.987.499,27	21.111,84
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		12.995.902,74	13.323.507,98
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	966.446,89		963.206,15
Andere Vorräte	38.182,00	1.004.628,89	35.688,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.905,98		7.746,18
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.931,46		6.212,54
Sonstige Vermögensgegenstände	446,46	19.283,90	4.803,80
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		746.315,45	693.815,01
Bausparguthaben		98.481,69	92.492,68
Bilanzsumme		14.864.612,67	15.127.472,34

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	5.469,08		4.650,00
der verbleibenden Mitglieder	103.915,02	109.384,10	100.115,02
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.446,52 (€ 2.186,52)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		452.894,00	440.894,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 12.000,00 (€ 30.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen		1.835.598,63	1.661.342,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 44.000,00 (€ 102.000,00)			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 130.256,20 (€ 117.752,14)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	111.230,66		262.256,20
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-56.000,00	55.230,66	-132.000,00
Eigenkapital insgesamt		2.453.107,39	2.337.257,65
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		29.077,00	31.472,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.209.260,73		11.665.423,04
Erhaltene Anzahlungen	988.950,50		940.401,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.225,13		122.538,78
Sonstige Verbindlichkeiten	3.004,59	12.354.440,95	2.776,62
davon aus Steuern: € 2.604,59 (€ 2.776,62)			
Rechnungsabgrenzungsposten		27.987,33	27.603,25
Bilanzsumme		14.864.612,67	15.127.472,34

Gewinn- u. Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.714.195,77		2.544.588,12
b) aus Betreuungstätigkeit	490,84		490,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.059,88</u>	2.715.746,49	<u>0,00</u>
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.240,74	142.543,49
Sonstige betriebliche Erträge		7.687,35	6.897,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>1.445.082,78</u>	<u>1.228.607,24</u>
Rohergebnis		1.281.591,80	1.465.912,80
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	291.385,79		279.410,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>84.354,30</u>	375.740,09	<u>79.895,94</u>
davon für Altersversorgung:			
17.447,32 € (18.777,73 €)			
Abschreibungen auf Sachanlagen		333.911,89	316.114,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		73.872,60	85.657,70
Erträge aus anderen Finanzanlagen		6,63	6,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.677,14	5.766,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		374.739,90	396.889,93
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>969,83</u>	<u>1.520,89</u>
Ergebnis nach Steuern		126.041,26	312.195,82
Sonstige Steuern		<u>14.810,60</u>	<u>49.939,62</u>
Jahresüberschuss		111.230,66	262.256,20
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>-56.000,00</u>	<u>-132.000,00</u>
Bilanzgewinn		55.230,66	130.256,20

Anhang

Jahresabschluss 2025

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Allgemeine Angaben

Die Eberbacher Baugenossenschaft eG, 69412 Eberbach ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 330061 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BILRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Eberbacher Baugenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Das Gliederungsschema wurde um den Posten „Andere Finanzanlagen“ erweitert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Zugänge des Geschäftsjahres enthalten ausschließlich Fremdkosten. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Die Abschreibungen der Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauermethode vorgenommen, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von maximal 100 Jahren für Wohnbauten und 20 Jahren für Garagen.

Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen mit 7,7 bis 25 v.H. der Anschaffungskosten.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten 250 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die Bauvorbereitungskosten sind zu Herstellungskosten bewertet.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgte zu Anschaffungskosten.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt und beinhalten neben Fremdkosten auch Eigenleistungen (anteilige Löhne für Hausmeister).

Andere Vorräte weisen Heizölbestände aus. Die Bewertung erfolgte nach der FiFo-Methode (First in - First out).

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. Es sind keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr angefallen.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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.

Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem nachfolgenden **Verbindlichkeitspiegel**:

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.209.260,73	532.403,96	2.265.830,94	8.411.025,83	11.209.260,73	GPR
	(11.665.423,04)	(507.899,17)	(2.122.827,68)	(9.034.696,19)		
Erhaltene Anzahlungen	988.950,50	988.950,50				
	(940.401,00)	(940.401,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153.225,13	153.225,13				
	(122.538,78)	(122.538,78)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.004,59	3.004,59				
	(2.776,62)	(2.776,62)				
Gesamtbetrag	12.354.440,95	1.677.584,18	2.265.830,94	8.411.025,83	11.209.260,73	GPR
	(12.731.139,44)	(1.573.615,57)	(2.122.827,68)	(9.034.696,19)		

GPR = Grundpfandrechte

(Vorjahreswerte in Klammern)

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von € 12.000,00, Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub in Höhe von € 5.200,00 und Rückstellungen für Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von € 4.600,00 enthalten.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang	2025	➡	673
Zugang	2025		35
Abgang	2025		- 32
Ende	2025	➡	676

Geschäftsguthaben und Rücklagen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, die seit dem 01.01.2006 Mitglied bei der Genossenschaft geworden sind, haben sich im Geschäftsjahr um € 3.800,00 auf € 103.915,02 erhöht.

Die Geschäfts- und Auseinandersetzungsguthaben sowie die Rücklagen zum 31. Dezember 2005 wurden gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 3. August 2006 zur Verlustdeckung verwendet:

Geschäfts- und Auseinandersetzungsguthaben	€	1.886.104,45
Gesetzliche Rücklagen	€	420.999,54
Freie Rücklagen	€	488.598,14

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Kautionsverpflichtungen in Höhe von € 8.995,82, die jedoch durch entsprechende Geldanlage auf einem Treuhand-sammelkonto in gleicher Höhe gesichert sind.

Nachtragsbericht

Die Folgen des seit 24.02.2022 herrschenden Ukraine-Kriegs können sich negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Eberbacher Baugenossenschaft eG, z.B. durch steigende Einkaufspreise, Unterbrechung von Lieferketten und nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung, Zinserhöhung) auswirken.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 12,00 Arbeitnehmer, hiervon waren 9,00 geringfügig Beschäftigte (VJ: 10,00 Arbeitnehmer, hiervon 7,00 geringfügig Beschäftigte).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstandes

Peter Knapp, hauptamtliches Vorstandsmitglied
Lothar Jost, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Geier, Vorsitzender
Joachim Waniek, stellv. Vorsitzender
Dr. Ulrich Rietdorf

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 31 (3) der Satzung vom Jahresüberschuss in Höhe von € 111.230,66 einen Betrag von € 44.000,00 in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von € 55.230,66 den Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Eberbach, den 06. März 2026

Peter Knapp

Lothar Jost

-Vorstand-