



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 2018

Die Eberbacher Baugenossenschaft eG in Zahlen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Bilanzsumme	15.520	15.876	16.276	15.968	15.727
Sachanlagevermögen	14.268	14.598	14.893	14.819	14.774
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.642	14.124	14.685	14.807	14.919
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.432	2.466	2.445	2.379	2.343
Abschreibungen	297	297	296	292	288
Zinsaufwand	364	375	386	395	414
Tilgungsleistungen	485	432	419	407	472
Tilgungszuschuss KfW	0	132	0	0	0
Forderungsverzicht Banken	0	0	0	0	524
Jahresüberschuss	156	188	376	262	764
Bilanzgewinn (+)/Bilanzverlust (-)	600	444	276	-60	-295
Eigenkapital	957	794	597	200	0
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen (ohne Regiebetrieb)	369	423	710	626	339
Wohnungen	437	443	443	442	442
Garagen/Stellplätze	294	294	294	294	294
Gewerbliche Einheiten	9	9	9	10	10
Mitglieder	682	699	700	631	648

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

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

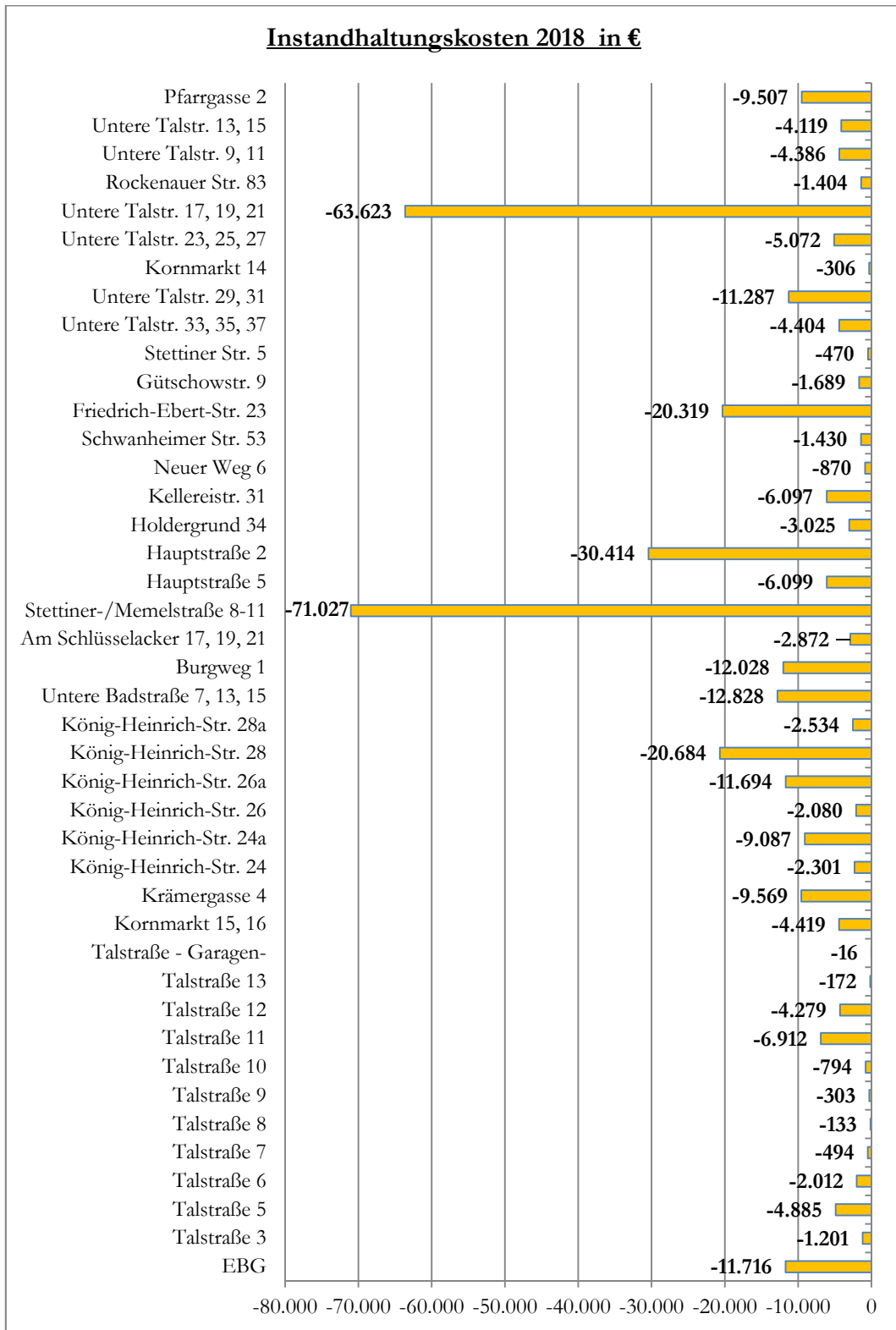
Die Genossenschaft weist für das Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 155,9 (VJ: 188,1) aus. Der Bilanzgewinn steigt auf T€ 600 (VJ: 444). Das Eigenkapital wächst von T€ 957 auf T€ 794. Der Zahlungsmittelbestand nahm um ca. T€ 5 auf T€ 425 zu.

Instandhaltung

Das Instandhaltungsaufkommen ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Es betrug insgesamt T€ 400 (VJ: T€ 463). Davon entfallen T€ 369 auf Maßnahmen von Fremdfirmen (VJ: T€ 423), während sich die Leistungen des Regiebetriebs (eigene Mitarbeiter der Genossenschaft) von T€ 40 im Jahr 2017 auf T€ 31 in 2018 verringert haben. Die Instandhaltungsquote lag somit 2018 bei € 13,19 qm/Jahr (VJ: € 15,00 qm/Jahr). Rechnet man die Kosten des Regiebetriebs hinzu, ergibt sich mit € 14,31 qm/Jahr (VJ: € 16,41 qm/Jahr) ein etwas höherer Wert.

Wir versuchen, 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 Focus wie neue Fußbodenbeläge und eine zeitgemäße Elektroinstallation. 32 Wohnungen erforderten im Geschäftsjahr eine mehr oder weniger umfangreiche Sanierung. Im Vorjahr waren es 28 Wohnungen gewesen. Durch die relativ hohen Ansprüche der Mietwohnbewerber und durch den in großen Teilen bestehenden Instandhaltungsstau zeigt sich, dass fast bei jeder frei werdenden Wohnung Renovierungsmaßnahmen unsererseits erforderlich werden.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung der Instandhaltungskosten auf die verschiedenen Wohngebiete. Anschließend gehen wir bei einigen Liegenschaften noch etwas ins Detail.



In der Liegenschaft Stettiner Straße 9/11, Memelstraße 8/10 sind in 2018 insgesamt 5 Wohnungen komplett modernisiert worden.



Oben altes Bad – unten Bad nach Sanierung

Als größter Kostenpunkt ist hier einmal mehr die Sanierung der Bäder zu nennen. Neben der Sanitärausstattung und den Fliesenarbeiten fallen hier auch die Erneuerung der Trinkwasser- und Heizungsrohre ins Gewicht. Erfreulicherweise besitzen jetzt von den insgesamt 27 Wohnungen des Objekts bis auf 2 Wohnungen alle einen zeitgemäßen Wohnstandard, so dass wir hier im Instandhaltungsbereich mit sinkenden Kosten in den nächsten Jahren rechnen können.

Dafür zeigt sich aber ein erhöhter Instandhaltungsbedarf in den Wohnungen der Unteren Talstraße. Dieser wird sich zukünftig, abhängig von der Entwicklung der Fluktuation, auf einem relativ hohen Niveau einpendeln. So mussten in der Unteren Talstraße mit ihren insgesamt 138 Wohnungen, die sich auf 6 Häuser verteilen, bei 10 Wohnungen größere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Da in der Friedrich-Ebert-Straße 23 in den vergangenen Jahren nahezu alle Bäder mit bodengleichen Duschen ausgestattet wurden, beschränkten sich die Instandhaltungsmaßnahmen dort überwiegend auf die Erneuerung dreier Einbauküchen.

In der Hauptstraße 2 wurden 2 Wohnungen umfassend modernisiert. Hier sind lediglich 2 Wohnungen noch mit alten Bädern ausgestattet, die bei einem Mieterwechsel saniert werden müssten.

Modernisierung

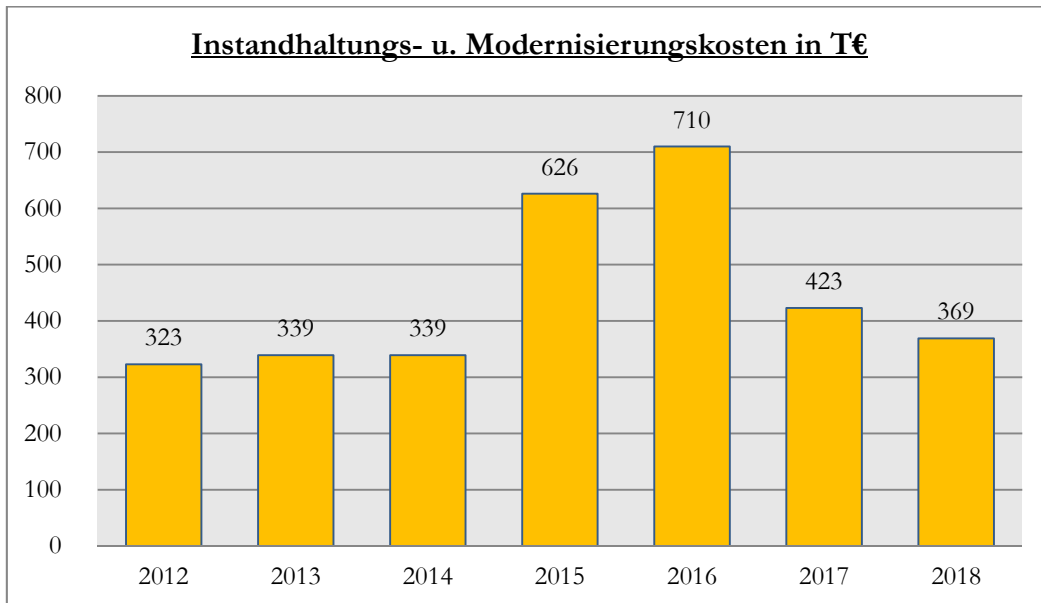
2018 konnten leider keine Gebäudemodernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Immerhin konnten aber die Vorbereitungen für die energetische Sanierung der Häuser Kornmarkt 15, 16 und Untere Badstraße 7, 13, 15 abgeschlossen werden. Die bereits vorhandenen Kostenberechnungen wurden im Laufe des Jahres 2018 durch das Architekturbüro Huber aus Mosbach an die aktuelle Baupreisentwicklung angepasst, so dass wir schließlich im Juli 2018 die KfW-Anträge über die Sparkasse Neckartal-Odenwald stellen konnten. Das Investitionsvolumen beträgt für die Liegenschaft Kornmarkt 15, 16 ca. T€ 334 und für die Liegenschaft Untere Badstraße 7, 13, 15 ca. T€ 438. Baubeginn war im Frühjahr 2019, Ende September 2019 sollen die Maßnahmen abgeschlossen sein.

Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind geplant. Bei deren Realisierung sind wir allerdings zwingend auf die Mithilfe unserer Banken angewiesen. Beispielsweise liegt uns für die energetische Sanierung des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 23 eine Kostenschätzung aus dem Jahr 2014 (!) über T€ 980 vor. Diese wird derzeit überarbeitet und es wird angestrebt, im Benehmen mit der L-Bank auf jeden Fall eine gründliche Sanierung des Dachs, das immer wieder Undichtigkeiten aufweist, vorzuziehen.

Zum Abbau des hohen Instandhaltungsstaus in Teilen unseres Wohnungsbestandes ist es jedoch unerlässlich, weitere Maßnahmen in Angriff zu nehmen. Hierzu sind in

den nächsten Jahren nach unserem aktuellen Wirtschaftsplan Investitionen von insgesamt ca. € 2,2 Mio. vorgesehen.

In der nachfolgenden Abbildung wird das Instandhaltungs- und Modernisierungsaufkommen der letzten 7 Jahre graphisch dargestellt:



Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2018 konnte das seit 2016 leer stehende Haus Holdergrund 34 mit 6 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 276,27 Quadratmeter für T€ 58 verkauft werden. Der sehr schlechte bauliche Zustand und die schlechte Lage waren verantwortlich für den geringen Verkaufserlös. Mit dem Geld wurde ein öffentliches Baudarlehen in Höhe von T€ 30,6 für das Objekt Hauptstraße 2 sondergetilgt, der Restbetrag in Höhe von T€ 27,4 floss uns als Liquidität zu. Es entstand ein Buchverlust von T€ 22,9, der sich negativ auf das Jahresergebnis 2018 auswirkte.

Darüber hinaus wurde im Dezember 2018 der Verkauf des Hauses Gütschowstraße 9 mit 13 Wohnungen und einer Wohnfläche von 984,04 Quadratmeter mit einem Verkaufspreis in Höhe von T€ 205 getätigt. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt/e jedoch erst in 2019. Das Haus stand seit dem 15.10.2018 nach einer fünfjährigen Nutzungsdauer als Flüchtlingsunterkunft komplett leer. Mit dem Verkauf erledigt sich für die Genossenschaft somit auch die Problematik im Zusammenhang mit der Belegungsbindung nach dem LWoFG.

Derzeit sind keine weiteren Verkäufe geplant.

Hausbewirtschaftung

Der Genossenschaft gehören Ende 2018 437 Mietwohnungen, 9 Gewerbeeinheiten, 152 Garagen und 141 Stellplätze. Die Miet- und Nutzfläche beträgt im Gesamten 28.094 m². In dieser Statistik ist die Geschäftsstelle der EBG als Gewerbeeinheit mit ca. 155 m² enthalten. Darüber hinaus verwaltet die EBG zwei Eigentumswohnungen in der Hauptstraße 2, die im Laufe des Jahres 2018 zu einer Wohneinheit zusammengelegt wurden.

Öffentlich geförderte Wohnungen

Von den 437 Mietwohnungen sind 122 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.

Im Zusammenhang mit den öffentlich geförderten Wohnungen berichteten wir bereits in den Geschäftsberichten für 2016 und 2017 über Defizite bei der Einhaltung der sogenannten „Belegungsbindung“, da teilweise Wohnungen Mietern überlassen wurden, die keinen Wohnberechtigungsschein vorlegten. Der Eberbacher Baugenossenschaft entstand im Laufe des Jahres 2018 durch sogenannte Ausgleichszahlungen an die Stadt Eberbach für die „Fehlbelegung“ ein Schaden in Höhe von T€ 56,5.

Nach langer und schwieriger Vorbereitung konnte im November 2018 das Problem der „Fehlbelegung“ dadurch gelöst werden, dass zwischen der Stadt Eberbach und der EBG eine öffentlich-rechtliche Übertragungsvereinbarung gem. § 22 LWoFG geschlossen werden konnte. Deren Sinn bestand in erster Linie darin, fehlbelegte Wohnungen aus der Miet- und Belegungsbindung herauszulösen und hierfür sog. Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen. Mit erfolgter Einvernehmensklärung durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau trat die Vereinbarung zum 5.11.2018 in Kraft.

Ebenfalls positiv zu vermerken ist, dass die EBG vom Versicherer für Vermögensschäden mit T€ 45 einen großen Teil der getätigten Ausgleichszahlungen Anfang 2019 erstattet bekam, so dass sich der Schaden zu Lasten der EBG auf nunmehr T€ 11,6 reduziert hat.

Wohnungsnachfrage

Insgesamt ist die Wohnungsnachfrage zwar weiterhin als gut zu bezeichnen. Wir haben weiterhin eine große Anzahl von Wohnungssuchenden bei uns registriert. Allerdings scheitert die zügige Weitervermietung frei werdender Wohnungen des öfteren an dem

Umstand, dass gerade bei öffentlich geförderten Wohnungen passende Bewerber mit Wohnberechtigungsschein vorübergehend fehlen.

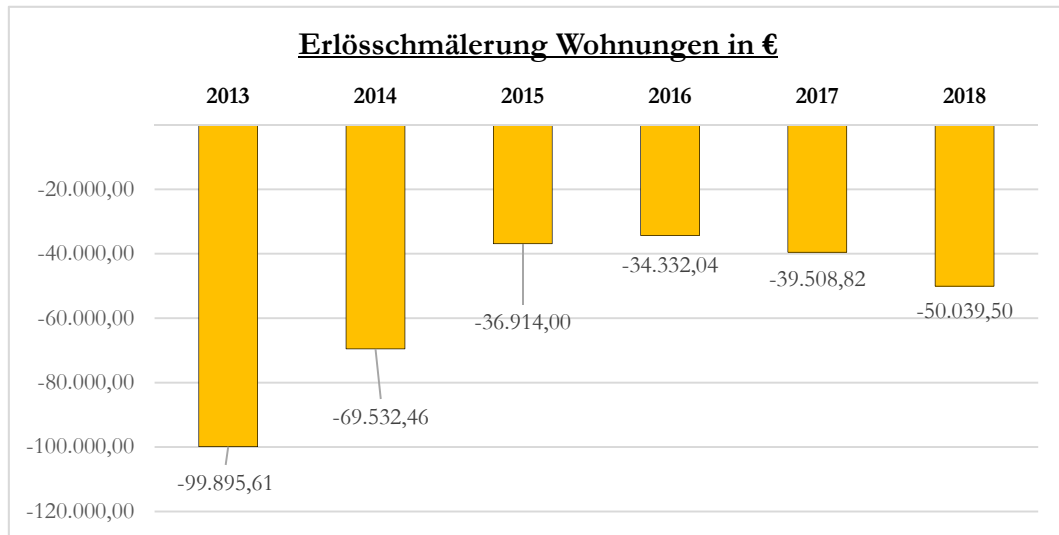
Durch die verstärkte Zuwanderung der letzten Jahre ist insbesondere die Zahl der Wohnungssuchenden für große Wohnungen gestiegen.

Die größte Warteliste besteht aber 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 herausglöst. Außerdem wurden für 14 weitere Wohnungen des Objektes, die gemäß den gesetzlichen Vorschriften des LWoFG belegt sind, ebenso Ersatzwohnungen benannt. Hier trugen wir dem Umstand Rechnung, dass die meisten Bewerber auf der Warteliste keinen Wohnberechtigungsschein bekommen können und sonst als Mieter nicht in Frage kämen. Insgesamt verfügt das Gebäude über 31 Wohnungen, von denen 6 Wohnungen dauerhaft belegungsgebunden bleiben.

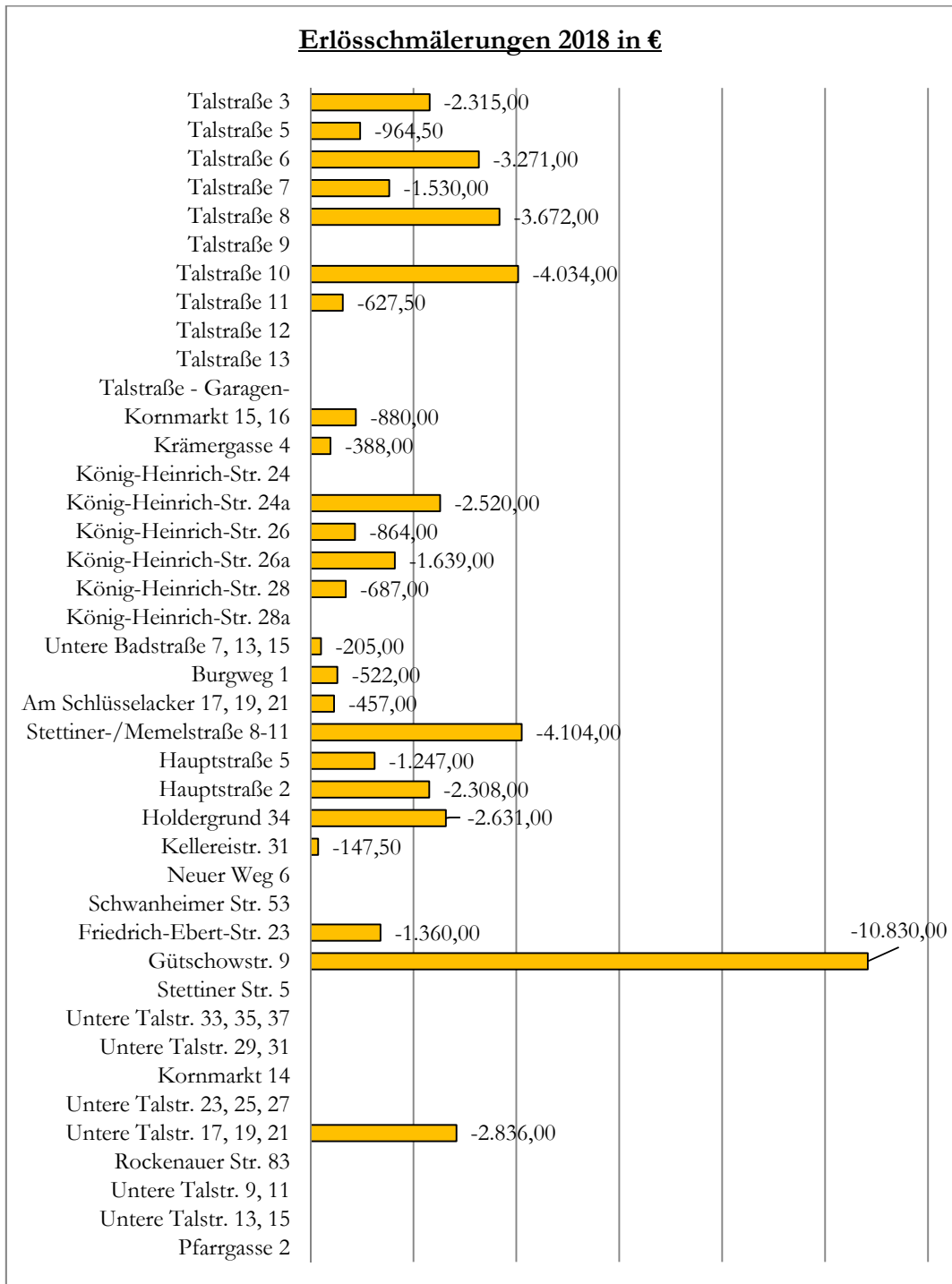
Entwicklung der Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand sind im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht gestiegen und betragen jetzt 3,1% (VJ: 2,6%). Der Branchenwert für Genossenschaften liegt derzeit in Baden-Württemberg im Vergleich bei 2,2% (VJ: 1,9%).

In nachfolgender Grafik ist die Entwicklung der Erlösschmälerung der letzten 6 Jahre chronologisch dargestellt:



Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick, wie sich die Erlösschmälerungen auf die einzelnen Häuser verteilen:



Zum Stichtag 31.12.2018 standen 28 Wohnungen leer.

Darunter befinden sich 9 Einfachwohnungen der 7 Häuser in der Talstraße (Nr. 3 und Nr. 5-10), die von den Mietern mit Einzelöfen (Holz oder Öl) beheizt werden.

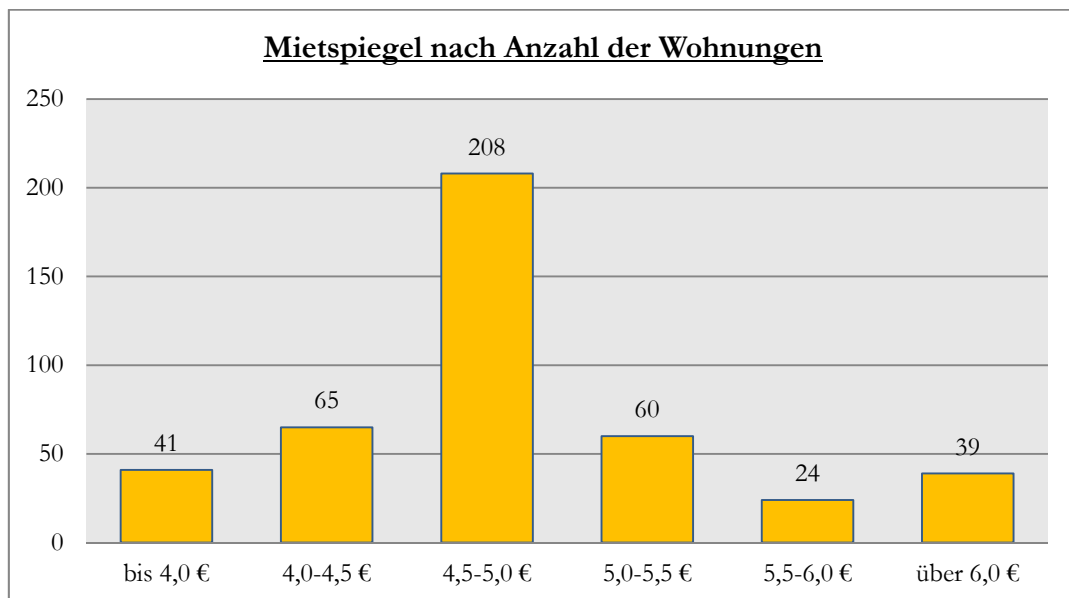
Wie in der Abbildung auf Seite 10 zu sehen, wirkt sich der 2 ½-monatige Leerstand des Haus Gütschowstraße 9 (13 Wohnungen) bei einer monatlichen Sollmiete von T€ 4,6 erheblich auf die Erlösschmälerungen aus.

Die restlichen 6 Wohnungen standen zum Bilanzstichtag aufgrund umfassender Modernisierungsmaßnahmen leer und konnten zwischenzeitlich alle weitervermietet werden.

Miethöhe

Die Durchschnittsmiete der Wohn- und Gewerbeeinheiten betrug im Geschäftsjahr 2018 ohne das von der EBG selbstgenutzte Büro 4,86 € je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche und liegt damit 4 Cent über dem Vorjahresniveau. Diese Steigerung wurde in erster Linie durch Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und durch den Wegfall des Hauses Holdergrund 34 (Durchschnittsmiete: 3,17/qm) verursacht.

Eine grafische Übersicht über den Mietspiegel der Eberbacher Baugenossenschaft eG können Sie der folgenden Abbildung entnehmen:



Fluktuation

Die Fluktuationsquote ist im abgelaufenen Geschäftsjahr von 8,6 % auf 7,9 % gesunken und liegt damit genau im Branchendurchschnitt.

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

So kündigten 2018 40 Mieter der EBG ihr Mietverhältnis, 2 Mietverhältnisse mussten von unserer Seite aufgrund von Zahlungsrückständen gekündigt werden, ohne dass es zu einer Räumungsklage kam.

7 Mietparteien haben innerhalb unserer Genossenschaft ein neues Zuhause gefunden.

Vermögenslage

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	14.267,5	92,0	14.598,5	92,0	-331,0
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	763,5	4,9	799,6	5,0	-36,1
Flüssige Mittel	425,1	2,7	420,1	2,6	5,0
Übriges Umlaufvermögen	64,0	0,4	57,4	0,4	6,6
Gesamtvermögen	15.520,4	100,0	15.875,9	100,0	-355,5
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital	957,2	6,2	793,8	5,0	163,4
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Übrige Rückstellungen	36,4	0,2	32,8	0,2	3,6
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.659,3	88,1	14.145,2	89,1	-485,9
Erhaltene Anzahlungen	777,7	5,0	823,7	5,2	-46,0
Übrige Verbindlichkeiten	69,1	0,4	59,7	0,4	9,4
Rechnungsabgrenzungsposten	20,7	0,1	20,7	0,1	0,0
Gesamtkapital	15.520,4	100,0	15.875,9	100,0	-355,5

Das Anlagevermögen verminderte sich im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen (T€ 296,7) und dem Verkauf des Hauses Holdergrund 34 (T€ 80,9), denen Investitionen, bestehend aus Planungskosten für die energetischen Modernisierungen der Häuser Kornmarkt 15, 16 und Untere Badstraße 7, 13, 15 (T€ 41,4) und Ersatzbeschaffungen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 5,2) gegenüberstehen.

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 16.

Das Eigenkapital ist durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von T€ 155,9 und durch die Erhöhung der Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 7,6 gestiegen und beträgt jetzt T€ 957,2, was einer Eigenkapitalquote von 6,2% entspricht. Zum Vergleich: Genossenschaften unserer Größenordnung weisen im Schnitt Eigenkapitalquoten von 43,9% aus. In diesen Vergleich sind 35 Genossenschaften aus Baden-Württemberg einbezogen. Dies ist zwar weiterhin ein sehr deutlicher Unterschied, aber immerhin hat sich unsere Eigenkapitalquote in den letzten 6 Jahren um über 11% von -5,2% auf +6,2% verbessert.

Die Rückstellungen wurden insbesondere für Verwaltungskosten gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verringerten sich durch planmäßige Tilgungen (T€ 458,5) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 26,9) auf T€ 13.659,3.

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

Ertragslage

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 49,7. Dafür verantwortlich war im Wesentlichen das um T€ 54,6 geringere Instandhaltungsaufkommen im Vergleich zu 2017. Unverändert ist das Ergebnis geprägt durch die hohen Zinsbelastungen aufgrund der bereits erwähnten relativ hohen Verschuldung.

Der Überschuss aus Betreuungstätigkeit umfasst die Einnahmen für die Verwaltung zweier fremder Wohnungen.

Das negative Ergebnis aus der übrigen Rechnung (-T€ 61,5) resultiert im Wesentlichen aus bezahlten (zwischenzeitlich reduzierten) Geldleistungen für fehlbelegte öffentlich geförderte Wohnungen.

Der Verwaltungsaufwand ist um 0,53 €/m² nur leicht gestiegen. Er liegt mit 10,75 €/m² weiterhin deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 22,26 €/m².

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

Die einzelnen Betriebsbereiche stellen sich folgendermaßen dar:

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsbereiche			
-Hausbewirtschaftung	517,2	467,5	49,7
-Betreuungstätigkeit	0,5	0,5	0,0
Summe Deckungsbeiträge	517,7	468,0	49,7
Personal- u. Sachaufwand	-300,3	-288,4	-11,9
Betriebsergebnis	217,4	179,6	37,8
Übrige Rechnung	-61,5	8,5	-70,0
Jahresüberschuss	155,9	188,1	-32,2

Finanzlage

Die Genossenschaft verfügt zum Prüfungszeitpunkt (März 2019) über Finanzmittelreserven in Höhe von T€ 415,9 und einen unbeanspruchten Kontokorrentkreditrahmen in Höhe von T€ 50. Somit sind die Finanzmittelreserven im Vergleich zum Vorjahr (T€ 419,4 + T€ 50) in etwa gleich geblieben.

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 folgendes Bild:

Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 (DRS = D eutscher R echnungslegungs s tandard)	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	155,9	188,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	296,7	296,5
Abschreibungen auf Mietforderungen	7,6	11,6
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen Rückstellungen	3,6	1,3
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	22,9	0,0
Zunahme (-) / Abnahme (+) kurzfristiger Aktiva	21,9	0,5
Zunahme (+) / Abnahme (-) kurzfristiger Passiva	-56,6	-32,5
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen	363,7	375,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	815,7	840,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	58,0	-1,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-46,6	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	11,4	-1,5
Planmäßige Tilgungen	-439,0	-433,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-26,9	0,0
Gezahlte Zinsen	-363,7	-375,2
Veränderungen der Geschäftsguthaben	7,6	9,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-822,1	-799,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5,0	39,4
Finanzmittelfonds zum 01.01.	420,1	380,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.	425,1	420,1

Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Obwohl sich die wirtschaftliche Situation der Eberbacher Baugenossenschaft eG im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter leicht verbessert hat, gibt es 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. 9,8 Mio. € beziffert, das sind ca. 1 Mio. € weniger als im Vorjahr.

Grund hierfür sind die sich derzeit im vollen Gang befindenden energetischen Sanierungsmaßnahmen der Objekte Kornmarkt 15, 16 und Untere Badstraße 7, 13, 15, wodurch sich der Instandhaltungsstau erheblich verringert.

Im kleineren Maße hat sich der Instandhaltungsstau durch den Verkauf der Liegenschaft Holdergrund 34 und den Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel ebenfalls reduziert.

Durch den Verkauf des stark sanierungsbedürftigen Hauses Gütschowstraße 9 wird sich der Instandhaltungsstau in 2019 nochmals deutlich reduzieren.

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.

Es bleibt festzuhalten, dass wir aus unserem laufenden Instandhaltungsetat, den Instandhaltungsstau nicht nachhaltig abbauen können, da umfangreiche aber aus unserer Sicht notwendige Gebäudesanierungsmaßnahmen hieraus nicht finanzierbar sind.

Deshalb sind wir zwingend auf die Mithilfe unserer Gläubigerbanken, der Sparkasse Neckartal-Odenwald und der L-Bank, angewiesen. In den nächsten Jahren sehen wir einen Investitionsbedarf in Höhe von ca. 2,2 Mio. € für insgesamt 5 Gebäude. Die Finanzierung soll über zinsgünstige KfW-Darlehen erfolgen. In ihrer Gesamtheit lassen sich die Investitionen bei den derzeit gültigen Zinskonditionen der KfW im 10-jährigen Wirtschaftsplan darstellen, ohne dass die EBG Gefahr läuft, in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten.

Die Festlegung der Gebäude, die saniert werden sollen, stammt aber noch aus dem Sanierungskonzept von der Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler aus dem Jahr 2011. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich deshalb vorgenommen, in diesem Jahr zu klären, ob die Reihenfolge bzw. die Auswahl dieser Gebäude immer noch

sinnvoll ist. In diesem Zusammenhang gilt es, sich beispielweise auch Gedanken über die Häuser in der Talstraße (ohne Zentralheizung) zu machen. So könnte es vielleicht sinnvoll sein, ein bereits teilweise leerstehendes Haus komplett zu „entwohnen“, zu sanieren, dadurch letztlich Leerstand zu reduzieren und zusätzlichen Mietertrag zu generieren.

Anhand geeigneter Rechenmodelle kann objektbezogen die Wirtschaftlichkeit einer geplanten Investition prognostiziert werden und als Hilfsmittel zu einer Investitionsentscheidung in enger Zusammenarbeit mit unseren Gläubigerbanken herangezogen werden.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren aufgrund des fortschreitenden Alters unseres Gebäudebestandes weitere umfangreiche Investitionen notwendig werden. Da hierzu derzeit weder ein verlässlicher Zeitrahmen noch der genaue Umfang der Investitionen festgelegt werden kann, können diese auch noch nicht in den Wirtschaftsplan einfließen.

Wir rechnen für 2019 mit steigenden Erlösschmälerungen durch Leerstand, da der Leerstand des Hauses Gütschowstraße 9 für 4 Monate (Januar- April 2019) mit insgesamt T€ 18,3 zu Buche schlägt und weiterhin sukzessive der Leerstand in den Häusern der Talstraße mit den Einfachstwohnungen ansteigen wird.

Seit 2017 gibt es einen Mietspiegel für Eberbach. Wir haben im Jahr 2018 unsere Miethöhen mit denen des Mietspiegels verglichen und festgestellt, dass die Mieten in vielen unserer Häuser teilweise deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen. Nach Analyse des Mieterklientels und des baulichen Zustands der Häuser/ Wohnungen wurde beschlossen, die Mieten bei insgesamt 231 Wohnungen zum 1.1.2019 moderat anzuheben. Dies bedeutet für die EBG einen jährlichen Mehrertrag von ca. T€ 51.

Von großer Bedeutung ist für die EBG ebenfalls die Entwicklung des Zinsniveaus bis zum Jahr 2024. In verschiedenen Szenarien kann schon heute ein im Jahr 2024 bestehendes Zinsänderungsrisiko aufgrund dann auslaufender Zinsbindungsfristen berechnet werden. Gegebenenfalls muss rechtzeitig das Gespräch mit unseren Gläubigerbanken gesucht werden. Die Sparkasse Neckartal-Odenwald hat uns zu diesem Thema signalisiert, dass man sich seitens der Sparkasse Gedanken über sogenannte Zinssicherungsmodelle macht, um das Risiko einschränken zu können.

Aller Voraussicht nach ist die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft bis einschließlich 2028 gewährleistet. Zu diesem Ergebnis kommt sowohl der von Vorstand und Aufsichtsrat der EBG verabschiedete Wirtschaftsplan 2019 – 2028 als auch der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in seinem Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2018.

Bei einem 10-jährigen Planungshorizont sind jedoch nicht alle Risiken bzw. Unsicherheiten exakt abbildbar. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte Leerstandsentwicklung, die in erster Linie von der Entwicklung des Eberbacher Wohnungsmarktes abhängt. Vor dem Hintergrund einer langfristig sinkenden Bevölkerungszahl wird umso entscheidender sein, dass die Qualität der angebotenen Wohnungen auf die jeweilige Zielgruppe zugeschnitten ist. In diesem Zusammenhang bleibt in der Zukunft weiterhin die Optimierung des „Objektportfolios“ ein wichtiges Thema.

Aber auch die Berechnung und Planung notwendiger Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die vor allem bei Mieterwechsel anfallen, bleibt aufgrund ihrer eingeschränkten Vorhersehbarkeit immer ein schwieriges Unterfangen.

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

Keine neuen Erkenntnisse gibt es zum Thema einer möglichen Steuerpflicht der Genossenschaft. Zwecks Abklärung der Problematik stehen die Organe der EBG weiterhin mit dem Finanzamt Mosbach in Verbindung. Ob der Genossenschaft daraus finanzielle Risiken erwachsen, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht eindeutig beurteilt 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 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 dem Aufsichtsrat für die offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und den Handwerkern für ihre geleistete Arbeit.

Eberbach, im Juni 2019

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 Einhaltung des Sanierungskonzeptes, die laufende Geschäfts- und Ergebnisentwicklung, aktuelle Leerstandsituationen, Sozialwohnungsbindungen, 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 2018 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart im März 2019 durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass dieser den Vorschriften und einzuhaltenden Bestimmungen nach Gesetz und Satzung entspricht.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand besprochen und das Ergebnis zur Kenntnis genommen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und das Inventar wurden vom Aufsichtsrat geprüft und keine Einwände erhoben.

Wir schließen uns dem Vorschlag des Vorstandes an, den Jahresüberschuss über € 155.927,55 mit dem Bilanzgewinn zu verrechnen. Der daraus resultierende Bilanzgewinn in Höhe von € 599.944,41 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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 29.04.2019

Andreas Geier
-Aufsichtsratsvorsitzender-

Bilanz

Gewinn- und

Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	14.191.674,33		14.563.533,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.531,41		25.998,06
Bauvorbereitungskosten	50.339,85	14.267.545,59	8.925,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		14.267.846,59	14.598.757,97
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	763.508,29		799.643,41
Andere Vorräte	24.612,00	788.120,29	24.476,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.795,94		25.229,39
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.665,18		5.018,66
Sonstige Vermögensgegenstände	9.900,49	39.361,61	2.644,75
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		425.092,86	420.099,49
Bilanzsumme		15.520.421,35	15.875.869,67

Passivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	3.003,71		3.642,29
der verbleibenden Mitglieder	<u>70.402,07</u>	73.405,78	<u>62.200,64</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 6.133,76 (€ 7.303,46)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		283.894,00	283.894,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (€ 20.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	444.016,86		275.937,92
Jahresüberschuss	155.927,55		188.078,94
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	<u>0,00</u>	<u>599.944,41</u>	<u>-20.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		957.244,19	793.753,79
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		36.392,00	32.820,86
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.641.680,20		14.123.931,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.601,05		21.312,01
Erhaltene Anzahlungen	777.732,00		823.733,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.266,46		55.822,46
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.767,42</u>	14.506.047,13	<u>3.750,68</u>
davon aus Steuern: € 2.767,42 (€ 2.930,52)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (€ 0,00)			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>20.738,03</u>	<u>20.744,68</u>
Bilanzsumme		15.520.421,35	15.875.869,67

Gewinn- u. Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.432.160,19		2.465.641,56
b) aus Betreuungstätigkeit	490,84	2.432.651,03	490,84
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-36.135,12	-6.322,33
Sonstige betriebliche Erträge		15.007,74	8.945,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.075.019,09	1.161.639,80
Rohergebnis		1.336.504,56	1.307.115,33
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	246.045,34		250.690,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	68.506,00	314.551,34	70.549,52
davon für Altersversorgung: 16.303,00 € (16.553,00 €)			
Abschreibungen auf Sachanlagen		296.679,17	296.504,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		152.581,82	72.982,80
Erträge aus anderen Finanzanlagen		8,84	12,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		363.701,16	375.248,31
Ergebnis nach Steuern		208.999,91	241.151,30
Sonstige Steuern		53.072,36	53.072,36
Jahresüberschuss		155.927,55	188.078,94
Gewinnvortrag		444.016,86	275.937,92
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage		0,00	-20.000,00
Bilanzgewinn		599.944,41	444.016,86

Anhang

Jahresabschluss 2018

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. 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.

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.

Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem folgenden **Anlagenspiegel** ersichtlich.

	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte	
	01.01.2018 (kumuliert)	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	31.12.2018 (kumuliert)	01.01.2018 (kumuliert)	Abschr. GJ	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	35.728,08	0,00	0,00	0,00	0,00	35.728,08	35.727,08	0,00	0,00	0,00	0,00	35.727,08	1,00	1,00
Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	27.612.425,23	0,00	109.771,48	0,00	0,00	27.502.653,75	13.048.891,32	290.979,92	0,00	28.891,82	0,00	13.310.979,42	14.191.674,33	14.563.533,91
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	99.131,66	5.232,60	0,00	0,00	0,00	104.364,26	73.133,60	5.699,25	0,00	0,00	0,00	78.832,85	25.531,41	25.998,06
Bauvorbereitungskosten	8.925,00	41.414,85	0,00	0,00	0,00	50.339,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.339,85	8.925,00
Sachanlagen insg.	27.720.481,89	46.647,45	109.771,48	0,00	0,00	27.657.357,86	13.122.024,92	296.679,17	0,00	28.891,82	0,00	13.389.812,27	14.267.545,59	14.598.456,97
Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
Anlagevermögen insg.	27.756.509,97	46.647,45	109.771,48	0,00	0,00	27.693.385,94	13.157.752,00	296.679,17	0,00	28.891,82	0,00	13.425.539,35	14.267.846,59	14.598.757,97

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	13.641.680,20 (14.123.931,85)	456.474,61 (472.520,62)	1.665.673,95 (1.697.681,61)	11.519.531,64 (11.953.729,62)	13.641.680,20	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.601,05 (21.312,01)	4.080,09 (3.710,96)	13.520,96 (17.601,05)	0,00 (0,00)		
Erhaltene Anzahlungen	777.732,00 (823.733,34)	777.732,00 (823.733,34)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.266,46 (55.822,46)	66.266,46 (55.822,46)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.767,42 (3.750,68)	2.767,42 (3.750,68)				
Gesamtbetrag	14.506.047,13 (15.028.550,34)	1.307.320,58 (1.359.538,06)	1.679.194,91 (1.715.282,66)	11.519.531,64 (11.953.729,62)	13.641.680,20	GPR

GPR = Grundpfandrechte

(Vorjahreswerte in Klammern)

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Ausgleichszahlungen für die Fehlbelegung öffentlich geförderter Wohnungen in Höhe von € 51.913,11 sowie ein Verlust aus dem Verkauf eines Hauses des Anlagevermögens in Höhe von € 22.879,66 enthalten.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang	2018	⇒	699
Zugang	2018		34
Abgang	2018		- 51
Ende	2018	⇒	682

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 € 8.201,43 auf € 70.402,07 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 € 23.908,50 die jedoch durch entsprechende Geldanlage auf Sparkonten in gleicher Höhe gesichert sind.

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für die Modernisierung zweier Objekte bestehen zum 31. Dezember 2018 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von ca. T€ 784. Demgegenüber stehen Kreditzusagen von T€ 772.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 13,00 Arbeitnehmer, hiervon waren 9,00 geringfügig Beschäftigte (VJ: 14,00 Arbeitnehmer, hiervon 10,00 geringfügig Beschäftigte).

Mitglieder des Vorstandes

Peter Knapp, hauptamtliches Vorstandsmitglied
Lothar Jost, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates

Andreas Geier, Vorsitzender
Joachim Wanick, stellv. Vorsitzender
Dr. Ulrich Rietdorf, Schriftführer

Vom Vorstand wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2018 in Höhe von € 599.944,41 auf neue Rechnung vorzutragen.

Eberbach, den 4. März 2019

Peter Knapp

Lothar Jost

-Vorstand-