




ALBA
BAUGENOSSENSCHAFT EG

GESCHÄFTSBERICHT 2024

	Seite
1 ORGANE UND MITGLIEDSCHAFTEN	3
2 BERICHT DES VORSTANDES	
1. Grundlagen des Unternehmens	4
2. Wirtschaftsbericht	4
3 BERICHT DES AUF SICHTSRATES	10
4 ZAHLENWERK	
1. Bilanz zum 31.12.2024	12
2. Gewinn- und Verlust- rechnung vom 01.01. bis 31.12.2024	14
5 ANHANG	
1. Allgemeine Hinweise	15
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
3. Erläuterungen zur Bilanz	16
4. Erläuterungen zu wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	18
5. Sonstige Angaben	18
6 SO ERREICHEN SIE UNS DIREKT	20

Organe und Mitgliedschaften

1 ORGANE

Mitglieder des Vorstandes

<u>Wolfgang Schmid</u>	<u>Diplom-Kaufmann</u>
<u>Herbert Koch</u>	<u>Technischer Fachwirt</u>
<u>Udo Kohler (bis 01.08.2024)</u>	<u>Bautechniker</u>

Mitglieder des Aufsichtsrates

<u>Anton Varga</u>	<u>Geschäftsführer i.R.</u>	<u>Vorsitzender</u>
<u>Norbert Still</u>	<u>Rentner</u>	<u>stellvertretender Vorsitzender</u>
<u>Christiane Rittmann</u>	<u>Diplom-Verwaltungswirtin (FH)</u>	
<u>Eugen Kling</u>	<u>Diplom-Verwaltungswirt</u>	
<u>Frank Gaska (bis 01.08.2024)</u>	<u>Diplom-Architekt</u>	
<u>Lorenzo Saladino (bis 01.08.2024)</u>	<u>Selbstständiger</u>	

2 MITGLIEDSCHAFTEN

BürgerEnergiegenossenschaft
Region Karlsruhe Ettlingen eG,
Ettlingen

Siedlungswerk Baden e.V.,
Karlsruhe

vbw Verband baden-württem-
bergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.,
Stuttgart
- gesetzlicher Prüfungsverband -

Arbeitgeberverband
der Wohnungswirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Industrie- und
Handelskammer Karlsruhe,
Karlsruhe

Volksbank Ettlingen eG,
Ettlingen

DESWOS, Deutsche Entwick-
lungshilfe für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.,
Köln

vhw Bundesverband für
Wohnen und Stadtentwicklung e.V.,
Bonn

Bericht des Vorstandes

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die **ALBA** Baugenossenschaft eG ist eine Genossenschaft, die am 13.08.1922 gegründet wurde. Sie ist unter der Nummer GnR 360007 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Das Geschäftsgebiet ist Ettlingen.

Die Bewirtschaftung und die Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Ferner wurde der Genossenschaft die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Der Wohnungsbestand zum Ende des Geschäftsjahres beträgt 597 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 423 Garagen und Stellplätze. Davon sind 18 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung.

Zum Jahresende 2024 beträgt die Mitgliederzahl 1.671 mit 7.857 Anteilen.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2024 war erneut von zahlreichen weltweiten politischen und wirtschaftlichen negativen Ereignissen geprägt, die auf unsere Vermietungstätigkeit noch keine Auswirkungen haben.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage sind die Bevölkerungszahlen, die Zahl der Haushalte, aber auch der Wunsch nach bestimmten Wohnungsgrößen und Ausstattungsvarianten dieser Wohnungen.

Die Nachfrage ist steigend.

2.2. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2024 wurde das Neubauvorhaben in der Adolf-Kolping-Straße stark vorangetrieben, so dass die Fertigstellung in 2026 erfolgen wird.

FOTO: JULI 2024 AKTUELLES NEU



In der Mühlenstraße fand der Abriss des erworbenen Gebäudes statt. Die Planungen für zwei neue Gebäude laufen noch aktuell.



BAUVORHABEN MIT 38 WOHNUNGEN IN DER ADOLF-KOLPING-STRASSE 17 BIS 21 FOTO: DEZEMBER 2024



Des Weiteren wurde im Rahmen der Nachverdichtung mit der Planung eines Neubaus in der Rastatter Straße begonnen. Diese Maßnahmen dienen der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der Verjüngung unseres Wohnungsbestandes.

Daneben führen wir laufende Instandhaltungen in den Bestandsgebäuden und Modernisierungen bei Wohnungswechseln durch.

Wesentliche Faktoren unserer Planung sind: die langfristige Finanzierung unseres Anlagevermögens, die Steuerung aller Kosten - insbesondere die Instandhaltung -, Stärkung der Rücklagen und Sicherstellung der Auszahlung einer Dividende.

Zum 31. Dezember 2024 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 53,7 % (VJ: 53,2 %), die Fluktuation auf 6,7 % (VJ: 5,7 %) und die Leerstandsquote auf 0,0 % (VJ: 0,3 %).

Der Instandhaltungsaufwand des Geschäftsjahres beträgt rd. EUR 678.830. Dies entspricht EUR 16,08 pro qm Wohn- und Nutzfläche.

Es wurde ein Jahresüberschuss von EUR 1.243.195,15 erzielt.

2.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a. Vermögenslage

Die Aktiva werden durch das Anlagevermögen mit EUR 34.708.678,00 bestimmt. Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus Baukosten in Höhe von EUR 5.697.400,00 einschl. aktivierter Eigenleistung. Dem stehen planmäßige Abschreibungen mit rd. EUR 892.400 auf Gebäude gegenüber.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 114,5 % (VJ: 128,2 %).

AKTUELLES NEUBAUVORHABEN MIT 38 WOHNUNGEN



Die verbleibenden Geschäftsguthaben haben sich in 2024 um rd. EUR 23.800 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist auf 53,7 % (VJ: 53,2 %) gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre gesichert.

Durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von rd. EUR 867.800 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduziert werden. Für Neubaumaßnahmen wurden EUR 1.430.600,00 neu aufgenommen.

Durch die entsprechende Bildung von Rückstellungen wurde den Erfordernissen laufender Geschäfte Rechnung getragen. Ein besonderer Posten bilden Rückstellungen für einen laufenden Prozess mit einer Eigentümergemeinschaft in Höhe von rd. EUR 1.164.000.

Die Vermögenslage ist geordnet.

b. Finanzlage

Liquide Mittel standen jederzeit in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Die Bedienung von Zins und Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern war jederzeit möglich.

Im Geschäftsjahr 2024 waren die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet.



Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, diesen in Höhe von EUR 96.965,50 auszuschütten.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die Geschäftsleitung beurteilt den Verlauf der wirtschaftlichen Lage positiv.

Ettlingen, 12.06.2025

Der Vorstand

Wolfgang Schmid Herbert Koch

c. Ertragslage

Die Ertragslage der **ALBA** ist nahezu ausschließlich durch die Miet- hausbewirtschaftung bestimmt. Mietanpassungen erfolgten bei Mieterwechsel.

Die durchschnittliche Sollmiete liegt bei EUR 7,66 (VJ: EUR 7,52). Die Erlösschmälerungen liegen bei 0,7 % (VJ: 0,4 %).

Der Jahresüberschuss von EUR 1.243.195,15 resultiert im Wesentlichen aus dem ordentlichen Bewirtschaftungsergebnis sowie aktivierten Eigenleistungen mit EUR 94.600,00.

Der Jahresüberschuss reduziert sich um die Zuweisungen zu den Ergebnisrücklagen mit EUR 1.146.229,65. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn mit EUR 96.965,50.



ADOLF-KOLPING-STRASSE 17 BIS 21 FOTO: MÄRZ 2025





ADOLF-KOLPING-STRASSE 17 BIS 21
FOTO OBEN: NOVEMBER 2024 FOTO UNTEN: APRIL 2025



Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat zu 8 Sitzungen getroffen. Die Aufgaben entsprechend § 23 der Satzung wurden damit erfüllt. Sowohl Aufsichtsrat intern als auch im Dialog mit den Mitgliedern des Vorstandes wurde die aktuelle Situation der Genossenschaft diskutiert. Schwerpunkt dabei waren die Baumaßnahmen in der Adolf-Kolping-Straße und Vorstandsangelegenheiten.

Der Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat im Zeitraum vom 02.06.2025 bis 13.06.2025, durch die Prüfer, Herr Freyer, Herr Schwalbach und Herr Pohl die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschluss 2024 durchgeführt und bestätigt.



Auf Basis des vom Verband testierten positiven Jahresabschluss empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2024 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat empfiehlt weiter der Beurteilung des Vorstandes im Bericht des Vorstandes zuzustimmen und der Verwendung des Bilanzgewinnes zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % ebenfalls zuzustimmen.

Die Gesamtaufwendungen für den Aufsichtsrat betragen im Berichtsjahr 7.380,00 € bei einem durch die Mitgliederversammlung genehmigten Budget von 12.000,00 €.

Im Rahmen der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Herr Anton Varga zum Vorsitzenden und Herr Norbert Still zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Am 16.06.2025 hat der Prüfungsleiter, Herr Freyer, im Rahmen der Abschlusspräsentation den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes den geprüften und bestätigten Jahresabschluss 2024 erläutert.

Es wurde ein sehr gutes betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt, welches auch für 2024 eine weitere Stärkung der Rücklagen bedeutet und eine Dividendenzahlung in Höhe von 4 % ermöglicht.

AUSBLICK OKTOBER 2024

Wie üblich finden auch in diesem Jahr Wahlen zum Aufsichtsrat statt.

Herzlichen Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, den Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihr hohes Engagement für unsere Baugenossenschaft.

Anton Varga
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024



GESCHÄFTSBERICHT 2024

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

- I. Immaterielle Vermögensgegenstände
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

31.12.2024

€

31.12.2023

€

15,02

15,02

15,02

15,02

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. and. Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Maschinen u. maschinelle Anlagen
5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung
6. Anlagen im Bau

24.403.712,12

25.293.639,12

21.010,49

23.494,49

75.280,11

75.280,11

5.954,00

6.522,00

77.065,51

86.505,51

10.100.640,75

4.403.245,15

34.683.662,98

29.888.686,38

III. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

25.000,00

25.000,00

25.000,00

25.000,00

34.708.678,00

29.913.701,40

B. UMLAUFVERMÖGEN

- I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
1. Unfertige Leistungen
 2. Andere Vorräte

1.171.002,52

1.001.954,64

1.275,07

3.876,14

1.172.277,59

1.005.830,78

II. Forderungen

- und sonstige Vermögensgegenstände
1. Forderungen aus Vermietung
 2. Sonstige Vermögensgegenstände

15.145,07

13.182,52

87.049,56

419.243,32

102.194,63

432.425,84

III. Wertpapiere

0,00

2.428.600,00

0,00

2.428.600,00

IV. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten
2. Bausparguthaben

7.202.672,35

6.309.981,00

388.632,70

1.722.056,40

7.591.305,05

8.032.037,40

8.865.777,27

11.898.894,02

Bilanzsumme

43.574.455,27

41.812.595,42

PASSIVA**A. EIGENKAPITAL**

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.300,00	63.905,95
2. der verbleibenden Mitglieder	2.453.303,62	2.429.537,81
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	300,00	6.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 7.896,38 (Vorjahr: € 7.662,19)	2.528.903,62	2.500.043,76
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	2.597.700,00	2.472.700,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 125.000,00 (Vorjahr: € 236.000,00)		
2. Andere Ergebnismrücklagen	18.186.154,85	17.164.925,20
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr und Gewinnvortrag eingestellt: € 1.021.229,65 (Vorjahr: € 2.023.090,48)		
III. Bilanzgewinn	20.783.854,85	19.637.625,20
1. Jahresüberschuss	1.243.195,15	2.355.207,54
2. Ergebnisverwendung	-1.146.229,65	-2.259.090,48
	96.965,50	96.117,06
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	138.222,40	88.031,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.343.446,55	1.472.071,23
	1.481.668,95	1.560.102,23
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.634.041,97	12.248.981,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	3.708.467,53	3.855.158,87
3. Erhaltene Anzahlungen	1.143.121,64	1.116.788,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.020,14	25.890,54
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	972.642,11	669.104,24
5. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern € 96.393,58 (Vorjahr: € 6.575,72)	185.443,46	83.690,98
	18.676.736,85	17.999.615,02
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	6.325,50	19.092,15
	6.325,50	19.092,15

Bilanzsumme**43.574.455,27****41.812.595,42**

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024 €		2023 €
1. Umsatzerlöse			
a. Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	4.879.129,29		4.746.702,14
		4.879.129,29	4.746.702,14
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		158.630,16	97.679,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		94.600,00	87.800,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		97.885,91	1.205.007,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.889.787,97		1.707.765,00
c. Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	2.669,35		4.672,62
		1.892.457,32	1.712.437,62
ROHERGEBNIS		3.337.788,04	4.424.751,57
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	477.376,25		454.966,03
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	94.500,25		103.087,52
		571.876,50	558.053,55
7. Abschreibungen			
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		918.665,02	936.962,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		208.319,46	187.463,59
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		450,00	350,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		171.542,58	158.346,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		253.639,44	249.929,85
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		242.446,50	222.367,58
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.314.833,70	2.428.670,64
13. Sonstige Steuern		71.638,55	73.463,10
JAHRESÜBERSCHUSS		1.243.195,15	2.355.207,54
14. Ergebnisverwendung		-1.146.229,65	-2.259.090,48
Bilanzgewinn		96.965,50	96.117,06

Anhang



ADOLF-KOLPING-STRASSE 17 BIS 21 APRIL 2025

1 ALLGEMEINE HINWEISE

Die **ALBA** Baugenossenschaft eG ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Mannheim unter GnR 360007 eingetragen.

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

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV) wurde angewandt. Das Gliederungsschema wurde um den Posten « andere Finanzanlagen » erweitert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Wahlpflichtangaben wurden teilweise in den Anhang aufgenommen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden planmäßig über 3 Jahre linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. In den Herstellungskosten sind aktivierte eigene Verwaltungskosten enthalten. Gebäude werden planmäßig linear über 50 Jahre abgeschrieben.

Drei Tiefgaragenstellplätze werden auf 20 bzw. 25 Jahre abgeschrieben. Nach energetischen Sanierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude auf 25 Jahre verlängert.

Die **Maschinen und maschinellen Anlagen** werden planmäßig linear über einen Zeitraum von 20 Jahren abgeschrieben.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird planmäßig linear abgeschrieben. Ausnahme hiervon bilden die **Geringwertigen Wirtschaftsgüter**. Sie werden bis 249,99 € direkt als Aufwand verbucht und die Wirtschaftsgüter von 250,00 € bis 1.000,00 € auf einem Sammelkonto verbucht und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear abgeschrieben.

Der Ansatz der **Anderen Finanzanlagen** erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die **Wertpapiere** des Umlaufvermögens wurden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **Unfertigen Leistungen** werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Es werden ausschließlich Fremdkosten aktiviert.

Die **anderen Vorräte** werden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Es werden ausschließlich Fremdkosten aktiviert. Bewertet wird nach dem FIFO-Verfahren.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Bei den **Rechnungsabgrenzungsposten** handelt es sich um vorausbezahlte Aufwendungen zur Abgrenzung der Erfolgsrechnung.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei

der Bewertung berücksichtigt. **Längerfristige Rückstellungen** sind zum Barwert bewertet.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen enthalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

Sonstige Vermögensgegenstände
(anteilige Instandhaltungsrücklagen für Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften)
TEUR 33,1 (Vorjahr TEUR 30,4)

Rückstellungen

In den « sonstigen Rückstellungen » sind folgende Rückstellungen mit einem wesentlichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen:
TEUR 1.193,8

Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen:
TEUR 46,9

Rückstellung für interne Kosten der Bilanzerstellung und Betriebskostenabrechnung:
TEUR 40,7

Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung:
TEUR 27,0

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt.

Die Fristigkeiten der übrigen Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte zum 31.12.2024 stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Jahr	insgesamt EURO	davon Restlaufzeit:			davon gesichert EURO	Art der Sicherung (GPR = Grund- pfandrecht)
			unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	12.634.041,97 (12.248.981,57)	2.462.111,42 (1.418.724,32)	3.033.134,19 (4.505.834,75)	7.138.796,36 (6.324.422,50)	12.634.041,97 (12.248.981,57)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2024	3.708.467,53 (3.855.158,87)	148.565,21 (146.691,34)	613.482,85 (605.744,95)	2.946.419,47 (3.102.722,58)	3.708.467,53 (3.855.158,87)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2024	1.143.121,64 (1.116.788,82)	1.143.121,64 (1.116.788,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	33.020,14 (25.890,14)	21.364,05 (14.234,05)	11.656,09 (11.656,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2024	972.642,11 (669.104,24)	668.228,72 (474.018,30)	304.413,39 (195.085,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	2024	185.443,46 (83.690,98)	177.386,25 (75.963,54)	8.057,21 (7.727,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
insgesamt	2024	18.676.736,85	4.620.777,29	3.970.743,73	10.085.215,83	16.342.509,50	
insgesamt	(VJ)	(17.999.614,62)	(3.246.420,37)	(5.326.049,17)	(9.427.145,08)	(16.104.140,44)	

() Die Vorjahreszahlen sind in Klammern () dargestellt

4 ERLÄUTERUNGEN ZU WESENTLICHEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 97,9 sind insbesondere Erträge aus der Zuschrei-

bung Wertpapiere UV in Höhe von TEUR 71,4 und Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 12,6 enthalten.

Zinsen und ähnliche Erträge

Durch die Geldbevorratung sind wieder Zinserträge in Höhe von TEUR 153,0 angefallen.

5 SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer belief sich auf:

Kaufmännische Mitarbeiter
Technische Mitarbeiter
Hauswarte

Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
2,0	1,5
1,0	1,5
0,0	3,0
3,0	6,0

Mitgliederbewegung 2024

Stand 31.12.2023
. /. Tod frühere Jahre
Stand 01.01.2024
Zugänge
Abgänge
Stand 31.12.2024

Mitglieder
1.665
4
1.661
61
- 51
1.671

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EUR 23.765,81 erhöht.

TEUR

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

aus Bauvorhaben 3.400

aus zwei Erbbaurechtsverträgen mit einer Laufzeit

bis Ende 2033 (jährlicher Erbbauzins) 0,75

bis Ende 2040 (jährlicher Erbbauzins) 0,85

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

Mitglieder des Vorstandes

<u>Wolfgang Schmid</u>	<u>Diplom-Kaufmann</u>
<u>Herbert Koch</u>	<u>Technischer Fachwirt</u>
<u>Udo Kohler (bis 01.08.2024)</u>	<u>Bautechniker</u>

Mitglieder des Aufsichtsrates

<u>Anton Varga</u>	<u>Geschäftsführer i.R.</u>	<u>Vorsitzender</u>
<u>Norbert Still</u>	<u>Rentner</u>	<u>stellvertretender Vorsitzender</u>
<u>Christiane Rittmann</u>	<u>Diplom-Verwaltungswirtin (FH)</u>	
<u>Eugen Kling</u>	<u>Diplom-Verwaltungswirt</u>	
<u>Frank Gaska (bis 01.08.2024)</u>	<u>Diplom-Architekt</u>	
<u>Lorenzo Saladino (bis 01.08.2024)</u>	<u>Selbstständiger</u>	

Ettlingen, 12.05.2025

Der Vorstand

Wolfgang Schmid

Herbert Koch

So erreichen Sie uns direkt!

1 TELEFONISCHE ERREICHBARKEIT DER ZENTRALE

<u>Montag Dienstag Donnerstag</u>	8.00 - 12.30 Uhr 14.00 - 16.30 Uhr
<u>Mittwoch</u>	8.00 - 12.30 Uhr 15.00 - 18.00 Uhr
<u>Freitag</u>	8.00 - 12.30 Uhr

2 SPRECHZEITEN

<u>Montag Vormittag</u>	8.30 - 12.00 Uhr
<u>Mittwoch Nachmittag</u>	15.00 - 18.00 Uhr

3 DIREKTWAHL ZU DEN ABTEILUNGEN

<u>Buchhaltung ALBA</u>	07243 - 5884 - 12
<u>Vorstandssekretariat 8.30 - 12.30 Uhr</u>	07243 - 5884 - 15
<u>Mitglieder, Miete und Betriebskosten ALBA</u>	07243 - 5884 - 11 07243 - 5884 - 12 07243 - 5884 - 14
<u>Instandhaltung ALBA</u>	07243 - 5884 - 13 07243 - 5884 - 18 07243 - 5884 - 17
<u>Notdienst außerhalb der Dienstzeiten</u>	07243 - 5884 - 33
<u>E-Mail</u>	info@alba-baugenossenschaft.de

IMPRESSUM Herausgeber: **ALBA** Baugenossenschaft eG

Drachenrebenweg 8 76275 Ettlingen www.alba-baugenossenschaft.de info@alba-baugenossenschaft.de

Redaktion: Wolfgang Schmid Fotoaufnahmen: Karsten Ulbricht (www.multicopterfilms.de)

Konzeption Kreation Realisation: Sabine Junker (www.saju-design.de)

Unsere 3 Neubauten



FOTOS:
JULI 2024 bis APRIL 2025

