



GESCHÄFTSBERICHT 2025

	Seite
1 ORGANE	3
2 VORWORT	5
3 BERICHT DES VORSTANDES	
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Wirtschaftsbericht	6
4 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	10
5 ZAHLENWERK	
1. Bilanz zum 31.12.2025	12
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025	14
6 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
7 SO ERREICHEN SIE UNS DIREKT	24

Organe und Mitgliedschaften

1 ORGANE

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Schmid	Diplom-Kaufmann
Herbert Koch	Technischer Fachwirt

Mitglieder des Aufsichtsrates

Anton Varga	Geschäftsführer i.R.	Vorsitzender
Norbert Still	Rentner	stellvertretender Vorsitzender
Christiane Rittmann	Dipl. Verwaltungswirtin (FH)	Protokollführerin
Eugen Kling	Rentner	
Sabine Junker (ab 31.07.2025)	Dipl. Kommunikationsdesignerin (FH)	

2 MITGLIEDSCHAFTEN

BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen eG, Ettlingen	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, Karlsruhe
Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe	Volksbank Ettlingen eG, Ettlingen
vbw Verband baden-württem- bergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart - gesetzlicher Prüfungsverband -	DESWOS, Deutsche Entwick- lungs- hilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf	vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Bonn



MARKUS PFRÜNDER & WOLFGANG SCHMID

Vorwort

Sehr geehrte Damen
und Herren, sehr
geehrte Mitglieder,



Trotzdem konnten wir mit
dem Neubau von 38
Wohnungen in der Adolf-
Kolping-Straße der Verant-

pünktlich zur 100. ordentlichen Mitglieder-
versammlung der im Jahr 1922 gegründeten
ALBA Baugenossenschaft eG dürfen wir
Ihnen unseren aktuellen Geschäftsbericht
vorstellen. Er soll Ihnen Informationen über
die wirtschaftlichen und baulichen Tätig-
keiten im Geschäftsjahr 2025 liefern.

Zu Beginn des Jahres 2026 hat die **ALBA**
Baugenossenschaft eG mit einem Wechsel
in der Geschäftsführung die Weichen zur
Unternehmensnachfolge gestellt.

Markus Pfründer lenkt als geschäftsführen-
der Vorstand seit 01. Januar 2026 gemeinsam
mit seinem Vorstandskollegen Wolfgang
Schmid und dem nebenamtlichen Vorstand
Herbert Koch die Geschicke der Baugenos-
senschaft.

Nach bisher 20 erfolgreichen Jahren wird
Wolfgang Schmid in den nächsten Jahren
schrittweise aus dem Unternehmen aus-
scheiden. Gemeinsam soll Bestehendes
erhalten, aber auch zukunftsfähig gemacht
werden, damit unsere Baugenossenschaft,
auch in der aktuell schwierigen wirtschaftli-
chen Zeit gut gerüstet bleibt.

Die Wohnungswirtschaft steht aktuell vor
großen Herausforderungen. Gestiegene
Baukosten und Zinsen, eine zunehmende
Regulatorik sowie die Anforderungen an
den Klimaschutz wirken sich negativ auf
eine wirtschaftliche Bautätigkeit aus.

wortung für unsere Mitglieder gerecht
werden und neuen Wohnraum schaffen.
Auch in der Rastatter Straße entsteht aktuell
ein Gebäude mit 16 Wohneinheiten. Durch
die innerörtliche Nachverdichtung werden
bereits erschlossene Flächen genutzt.

Somit leistet unsere Baugenossenschaft
einen wichtigen Beitrag und wirkt einem
Flächenverbrauch durch eine Bebauung auf
der grünen Wiese entgegen. Die Fertig-
stellung ist im Jahr 2027 geplant.

Der Erfolg der **ALBA** Baugenossenschaft eG
ist das Ergebnis aus dem unermüdlichen
Antrieb vieler Menschen.

Unser Dank geht an die engagierten Mitar-
beiterinnen und Mitarbeiter, den gesamten
Aufsichtsrat mit seinem Vorsitzenden Anton
Varga, unsere Geschäftspartner, Handwerker
und Partnerbanken.

Wir gehen zuversichtlich in das neue Ge-
schäftsjahr und freuen uns auf die täglichen
Aufgaben und Herausforderungen und eben-
so auf die schönen Momente mit unseren
Mieter, Mitgliedern und Geschäftspartnern!

Ihr

Markus Pfründer

Geschäftsführender
Vorstand

Ihr

Wolfgang Schmid

Vorstand

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 635 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 461 Garagen und Stellplätze. Davon sind 18 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung.

Zum Jahresende 2025 beträgt die Mitgliederzahl 1.698 mit 8.353 Anteilen.

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.

FOTO: APRIL 2025 FINALE BAUPHASE



2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2025 war erneut von zahlreichen weltweiten politischen und wirtschaftlichen negativen Ereignissen geprägt, die auf unsere Vermietungstätigkeit noch keine Auswirkungen haben.

2.2. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2025 wurde das Neubauvorhaben in der Adolf-Kolping-Straße fertiggestellt. Es entstanden 38 Wohnungen mit 38 TG-Plätzen.

In der Mühlenstraße laufen aktuell Planungen für zwei neue Gebäude.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Nachverdichtung mit der Planung eines Neubaus in der Rastatter Straße begonnen. Im Frühjahr 2026 wird mit den Baumaßnahmen begonnen.



MAßNAHMEN UNSERER NEUBAUVORHABEN IN DER ADOLF-KOLPING-STRASSE 17 BIS 21

FOTO: MÄRZ 2025



Diese Maßnahmen dienen der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der Verjüngung unseres Wohnungsbestandes.

Daneben führen wir laufende Instandhaltungen in den Bestands-

gebäuden 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 2025 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 59,8 % (VJ: 53,7 %), die Fluktuation auf 5,6 % (VJ: 6,7 %) und die Leerstandsquote auf 0,5 % (VJ: 0,0 %).

Der Instandhaltungsaufwand des Geschäftsjahres beträgt rd. EUR 769.300. Dies entspricht EUR 17,22 pro qm Wohn- und Nutzfläche.

Es wurde ein Jahresüberschuss von EUR 2.026.078,63 erzielt.

2.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a. Vermögenslage

Die Aktiva werden durch das Anlagevermögen mit EUR 37.369.506,16 bestimmt. Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus Baukosten in Höhe von rd. EUR 3.817.530 einschl. aktivierter Eigenleistung. Dem stehen planmäßige Abschreibungen auf Gebäude mit rd. EUR 1.037.100 sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von rd. EUR 115.220 gegenüber.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremd-

DIE REIHE DER 3 GEBÄUDE UNSERER NEUBAUVORHABEN IN DER ADOLF-KOLPING-STRASSE 17 BIS 21 FÜGEN SICH GUT



mittel finanziert. Der Anlagen-
deckungsgrad liegt bei 107,1 %
(VJ: 114,5 %).

Die verbleibenden Geschäftsgut-
haben haben sich in 2025 um rd.
EUR 44.500 erhöht. Die Eigenkapi-
talquote ist auf 59,8 % (VJ: 53,7 %)
gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber
Kreditinstituten und anderen Kredit-
gebern betreffen nahezu ausschließ-
lich langfristige Objektfinanzierungen.
Die Zinsen für langfristige Dar-
lehen werden i.d.R. mindestens
10 Jahre gesichert.

Durch planmäßige Tilgungen von
rd. EUR 942.500 konnten die Ver-
bindlichkeiten gegenüber Kredit-

instituten und anderen Kredit-
gebern reduziert werden.
Für Neubaumaßnahmen wurden
EUR 306.200,00 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
Eigentümergeinschaft in Höhe
von rd. EUR 150.000.

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 Kredit-
gebern war jederzeit möglich.

**Im Geschäftsjahr 2025 waren
die finanziellen Verhältnisse
der Genossenschaft geordnet.**



c. Ertragslage

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

Die durchschnittliche Sollmiete liegt
bei EUR 7,71 (VJ: EUR 7,66).
Die Erlösschmälerungen liegen bei
0,6 % (VJ: 0,7 %).

Der Jahresüberschuss von
EUR 2.026.078,63 resultiert im
Wesentlichen aus dem ordentli-
chen Bewirtschaftungsergebnis
sowie Auflösung von Rückstellun-
gen in Höhe von EUR 1.066.749,65
und aktivierten Eigenleistungen mit
EUR 93.600,00.

Der Jahresüberschuss reduziert
sich um die Zuweisungen zu
den Ergebnismrücklagen mit
EUR 1.928.210,51. Damit verbleibt
ein Bilanzgewinn mit EUR 97.868,12.
Der Mitgliederversammlung wird
vorgeschlagen, diesen in Höhe von
EUR 97.868,12 auszuschütten.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die Geschäftsleitung beurteilt den
Verlauf der wirtschaftlichen Lage
positiv.

Ettlingen, 19.05.2026

Der Vorstand

Markus Pfründer
Wolfgang Schmid
Herbert Koch

Bericht des Aufsichtsrates

STADTANSICHT VON ETTLINGEN



WIR WERDEN FÜR UNSERE MITGLIEDER WEITER BAUEN

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich der Aufsichtsrat zu sechs 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, das im Bau befindliche Objekt in der Rastatter Straße und Vorstandsangelegenheiten.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat im Zeitraum vom 21.05. bis 03.06.2026 - durch die Prüfer Herr Stimpfig, Frau Krmek, Frau Zylfijaj und Herr Ziegler - die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2025 durchgeführt und bestätigt.

Am 10.06.2026 hat der Prüfungsleiter, Herr Stimpfig im Rahmen der Abschlusspräsentation den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes den geprüften und bestätigten Jahresabschluss 2025 erläutert.

Es wurde ein sehr gutes betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt, welches auch für 2025 eine weitere Stärkung der Rücklagen bedeutet und eine Dividendenzahlung in Höhe von 4 % ermöglicht.

Auf Basis des vom Verband testierten positiven Jahresabschluss empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2025 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.

Wie gewohnt 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 2025



GESCHÄFTSBERICHT 2025

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2025
AKTIVA
A. ANLAGEVERMÖGEN

	31.12.2025 €		31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15,02		15,02
		15,02	15,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.406.254,48		24.403.712,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. and. Bauten	18.526,49		21.010,49
3. Grundstücke ohne Bauten	75.280,11		75.280,11
4. Maschinen u. maschinelle Anlagen	5.386,00		5.954,00
5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	73.313,51		77.065,51
6. Anlagen im Bau	1.466.942,52		10.100.640,75
7. Bauvorbereitungskosten	298.788,03		0,00
		37.344.491,14	34.683.662,98
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	25.000,00		25.000,00
		25.000,00	25.000,00
		37.369.506,16	34.708.678,00

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.276.649,04		1.171.002,52
2. Andere Vorräte	5.459,22		1.275,07
		1.282.108,26	1.172.277,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.943,57		15.145,07
2. Sonstige Vermögensgegenstände	134.625,51		87.049,56
		145.569,08	102.194,63
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.693.101,11		7.202.672,35
2. Bausparguthaben	0,00		388.632,70
		3.693.101,11	7.591.305,05
		5.120.778,45	8.865.777,27

Bilanzsumme
42.490.284,61
43.574.455,27

PASSIVA**A. EIGENKAPITAL**

	31.12.2025 €		31.12.2024 €
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	81.000,00		75.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.497.812,29		2.453.303,62
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.100,00		300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 8.087,71 (Vorjahr: € 7.896,38)		2.580.912,29	2.528.903,62
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.800.700,00		2.597.700,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 203.000,00 (Vorjahr: € 125.000,00)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	19.911.365,36		18.186.154,85
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr und Gewinnvortrag eingestellt: € 1.725.210,51 (Vorjahr: € 1.021.229,65)			
III. Bilanzgewinn		22.712.065,36	20.783.854,85
1. Jahresüberschuss	2.026.078,63		1.243.195,15
2. Ergebnisverwendung	-1.928.210,51		-1.146.229,65
		97.868,12	96.965,50
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	27.102,40		138.222,40
2. Sonstige Rückstellungen	318.700,00		1.343.446,55
		345.802,40	1.481.668,95
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.060.058,81		12.634.041,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	3.559.902,32		3.708.467,53
3. Erhaltene Anzahlungen	1.302.199,40		1.143.121,64
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.967,58		33.020,14
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	700.485,08		972.642,11
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
- davon aus Steuern	86.778,62		185.443,46
€ 12.266,72 (Vorjahr: € 96.393,58)			
		16.733.391,81	18.676.736,85
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten	20.244,63		6.325,50
		20.244,63	6.325,50

Bilanzsumme**42.490.284,61****43.574.455,27**

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	2025 €		2024 €
1. Umsatzerlöse			
a. Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.343.381,77		4.879.129,29
		5.343.381,77	4.879.129,29
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		87.780,77	158.630,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		93.600,00	94.600,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.095.869,48	97.885,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.092.692,63		1.889.787,97
c. Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	2.713,47		2.669,35
		2.095.406,10	1.892.457,32
ROHERGEBNIS		4.525.225,92	3.337.788,04
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	497.864,33		477.376,25
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	106.057,16		94.500,25
		603.921,49	571.876,50
7. Abschreibungen			
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.180.220,90	918.665,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		238.676,29	208.319,46
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		300,00	450,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		88.619,98	171.542,58
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		300.165,17	253.639,44
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		184.425,01	242.446,50
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.106.737,04	1.314.833,70
13. Sonstige Steuern		80.658,41	71.638,55
JAHRESÜBERSCHUSS		2.026.078,63	1.243.195,15
14. Ergebnisverwendung		-1.928.210,51	-1.146.229,65
Bilanzgewinn		97.868,12	96.965,50

Anhang



ADOLF-KOLPING-STRASSE 17 BIS 21 OKTOBER 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.

Bei den **Anlagen im Bau** erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung von Herstellungskosten in Höhe von 115.219,44 €.

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 **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 35,9 (Vorjahr TEUR 33,1)

Rückstellungen

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

Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen:
TEUR 150,0

Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen:
TEUR 56,2

Rückstellung für interne Kosten der Bilanzerstellung und Betriebskostenabrechnung:
TEUR 44,0

Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung:
TEUR 30,0

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 31.12.2025 stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Jahr	insgesamt	davon Restlaufzeit: unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung (GPR = Grund- pfandrecht)
		EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2025	11.060.058,81 (12.634.041,97)	1.824.700,65 (2.462.111,42)	2.930.081,93 (3.033.134,19)	6.305.276,23 (7.138.796,36)	11.060.058,81 (12.634.041,97)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2025	3.559.902,32 (3.708.467,53)	150.463,02 (148.565,21)	621.319,60 (613.482,85)	2.788.119,70 (2.946.419,47)	3.559.902,32 (3.708.467,53)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2025	1.302.199,40 (1.143.121,64)	1.302.199,40 (1.143.121,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2025	23.967,58 (33.020,14)	12.311,49 (21.364,05)	11.656,09 (11.656,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2025	700.485,08 (972.642,11)	482.754,89 (668.228,72)	217.730,19 (304.413,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	2025	86.778,62 (185.443,46)	78.954,88 (177.386,25)	7.823,74 (8.057,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
insgesamt	2025	16.733.391,81	3.851.384,33	3.788.611,55	9.093.395,93	14.619.961,13	
insgesamt	(VJ)	(18.676.736,85)	(4.620.777,29)	(3.970.743,73)	(10.085.215,83)	(16.342.509,50)	

() 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 1.095,9 sind

insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.066,7 enthalten.

Zinsen und ähnliche Erträge

Durch die Geldbevorratung sind wieder Zinserträge in Höhe von TEUR 88,6 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	2,0
1,0	1,5
0,0	3,0
3,0	6,5

Mitgliederbewegung 2025

Stand 31.12.2024

. /. Tod frühere Jahre

Stand 01.01.2025

Zugänge

Abgänge

Stand 31.12.2025

Mitglieder
1.671
5
1.666
88
- 56
1.698

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EUR 44.508,67 erhöht.

TEUR

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

aus Bauvorhaben 1.673,5

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

Wolfgang Schmid	Diplom-Kaufmann
Herbert Koch	Technischer Fachwirt

Mitglieder des Aufsichtsrates

Anton Varga	Geschäftsführer i.R.	Vorsitzender
Norbert Still	Rentner	stellvertretender Vorsitzender
Christiane Rittmann	Dipl. Verwaltungswirtin (FH)	Protokollführerin
Eugen Kling	Rentner	
Sabine Junker (ab 31.07.2025)	Dipl. Kommunikationsdesignerin (FH)	

Ettlingen, 12.05.2026

Der Vorstand

Markus Pfründer Wolfgang Schmid Herbert Koch

Wir schaffen neuen Wohnraum:

38 Wohnungen Neubau

Adolf-Kolping-Straße



16 Wohnungen im Bau

Rastatter Straße

= 54 neue Wohnungen

in der Stadt Ettlingen



Unsere 4 Neubauten



2025



2023



JUNI 2026



APRIL 2026

2023 BIS 2025
OBEN ADOLF-KOLPING-STRASSE

SEIT APRIL 2026
UNTEN RASTATTER STRASSE



1 Eine **eingezogene Loggia** zur Schaffung eines geschützten, in die Gebäudekubatur integrierten Außenbereich. Die perfekte Kombination aus Wohnzimmer-Geborgenheit und Freiluft-Gefühl durch die geschützte Lage und besseren Witterungsschutz.

2 **Französische Balkone** für viel Tageslicht und mehr Frischluft, während das Gelände vor Stürzen schützt.

3 Unsere **PV-Anlage** mit insgesamt 88 KWp senkt die Stromkosten und macht unabhängiger von steigenden Energiepreisen. Der daraus gewonnene Strom wird u. a. genutzt, um Warmwasser für die Fußbodenheizung zu produzieren.

4 Die **Wärmepumpe** mit 2 x 64 KW ist eine zukunftsweisende und klimafreundliche Wahl des Heizens. Sie wandelt die Wärme aus der Luft effizient in Heizenergie um.



FÜR EINE SAUBERE UMWELT

Fertigstellung:
2025

Wohnfläche:
2993,16 qm

Bauzeit:
24 Monate

FÜR EIN GUTES UND GESUNDES WOHNGEFÜHL

Gebäudeenergieklasse A

Gebäudehülle nach GEG

Gedämmte Flachdächer

3-fach Fensterverglasung

Wärmedämmverbundsystem

ADOLF-KOLPING-STRASSE 17-21 GEBIET VOGELSANG ETTLINGEN

5 Die **Einfahrt zur Tiefgarage** ist hell und mit genügend Platz zum Ein- und Ausfahren konzipiert.

6 Die **Dachentwässerungen** sorgen für den Ablauf des Niederschlagswassers und schützen damit das Gebäude vor Feuchtigkeitsschäden. Bei Starkregenfällen gibt es zusätzlich Notabläufe, um vor statischen Überlastungen zu schützen.



So erreichen Sie uns direkt!

1 TELEFONISCHE ERREICHBARKEIT DER ZENTRALE

Montag Dienstag Donnerstag	8.00 - 12.30 Uhr 14.00 - 16.30 Uhr
Mittwoch	8.00 - 12.30 Uhr 15.00 - 18.00 Uhr
Freitag	8.00 - 12.30 Uhr

2 SPRECHZEITEN

Montag Vormittag	8.30 - 12.00 Uhr
Mittwoch Nachmittag	15.00 - 18.00 Uhr

3 DIREKTWAHL ZU DEN ABTEILUNGEN

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

IMPRESSUM Herausgeber: **ALBA** Baugenossenschaft eG

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

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

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

