



  
**ALBA**  
BAUGENOSSENSCHAFT EG

GESCHÄFTSBERICHT 2016



Asamweg



**Anschrift**

**ALBA** Baugenossenschaft eG  
Drachenrebenweg 8  
76275 Ettlingen

**E-Mail**

[info@alba-baugenossenschaft.de](mailto:info@alba-baugenossenschaft.de)

**Internet**

[www.alba-baugenossenschaft.de](http://www.alba-baugenossenschaft.de)

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 ORGANE UND MITGLIEDSCHAFTEN</b>	5
<b>2 LAGEBERICHT DES VORSTANDES</b>	
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Wirtschaftsbericht	6
3. Prognosebericht	9
4. Chancen- und Risikobericht	10
5. Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente	11
<b>3 BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	12
<b>4 ZAHLENWERK</b>	
1. Bilanz zum 31.12.2016	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016	16
<b>5 ANHANG</b>	
1. Allgemeine Hinweise	17
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
3. Erläuterungen zur Bilanz	18
4. Sonstige Angaben	20
So erreichen Sie uns	22

# Organe und Mitgliedschaften

## 1 ORGANE

### Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Schmid	Diplom-Kaufmann
Gernot Marschalek	Chemietechniker
Udo Kohler	Bautechniker

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Eberhard Oehler	Geschäftsführer	Vorsitzender
Norbert Still	Diplom-Sozialarbeiter (FH)	stellvertretender Vorsitzender
Birgit Lüders	Diplom-Wirtschaftingenieurin	Schriftführerin
Frank Gaska	Diplom-Ingenieur	
Gertrud Brenk	Kaufmännische Angestellte	
Herbert Koch	Technischer Fachwirt	stellvertretender Schriftführer
Christiane Rittmann	Diplom-Verwaltungswirtin (FH)	

## 2 MITGLIEDSCHAFTEN

BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen eG, Ettlingen

Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe

vbw Verband baden-württembergischer 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 Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

Schloßgartenstraße



Friedenstraße



Durlacher Straße



# Lagebericht 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. Ein weiteres Geschäftsfeld liegt in der WEG-Verwaltung. Ferner wurde der Genossenschaft die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Der Wohnungsbestand zum Ende des Geschäftsjahres beträgt 595 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 390 Garagen und Stellplätze. Davon sind 37 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung.

Zum Jahresende 2016 beträgt die Mitgliederzahl 1.661 mit 7.415 Anteilen und einer Haftsumme von EUR 2.224.500,00.

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2016 war erneut von zahlreichen weltweiten politischen und wirtschaftlichen negativen Ereignissen geprägt.

Dennoch gehen Wirtschaftsjournalisten und Politiker tendenziell von einer anhaltenden Steigerung der Wirtschaftsleistung aus.

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

Die Grundtendenz - dass mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte entstehen - hält unverändert an.

Die durch die Europäische Zentralbank bereitgestellten billigen Mittel bleiben auch in naher Zukunft erhalten.

Neben Konjunktur und demografischer Entwicklung prägen regionale Einflussfaktoren die Rahmenbedingungen unserer Genossenschaft. Diese sind unverändert gut.



Drachenrebenweg

Themen - wie die politischen und gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung, Verkehrssicherungspflichten, Legionellenuntersuchungen, Rauchwarnmelder, Untersuchung der Abwasserleitungen - sorgen für deutlich ansteigende Kosten bei Instandhaltung und Modernisierung.

**2.2. Geschäftsverlauf**  
Nach langen Verhandlungsjahren ist es uns im Jahr 2016 gelungen, die Erbpachtgrundstücke in der

Rastatter-, Mozart- und Adolf-Kolping-Straße zu erwerben. Damit befindet sich jetzt der Bestand an bebauten Grundstücken bis auf die Schleinkoferstraße mit 24 WE im Eigentum der **ALBA**. Dies ermöglicht uns, Sanierungskosten für unser Eigenvermögen einzusetzen. Darüber hinaus ergeben sich Möglichkeiten der Nachverdichtung. Aktuell sind das unsere geplanten Neubauvorhaben in der Rastatter Straße.

Neben Restarbeiten im Drachenrebenweg und der Fertigstellung der Außenanlagen wurden Sanierungsarbeiten im Asamweg 1-7 durchgeführt. 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 2016 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 37,1 % (VJ: 37,4 %), die Fluktuation auf 6,1 % (VJ: 7,41 %) und die Leerstandsquote auf 1,4 % (VJ: 1,5 %).

Der Instandhaltungsaufwand des Geschäftsjahres beträgt rd. EUR 900.800, dies entspricht 21,18 € pro qm Wohn- und Nutzfläche. Es wurde ein Jahresüberschuss von EUR 711.235,90 erzielt.

### 2.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### a. Vermögenslage

Die Aktiva werden durch das Sachanlagevermögen mit rd. EUR 23.374.100 bestimmt. Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus dem Kauf von Erbpachtgrundstücken mit rd. EUR 4.616.200, der Erstellung einer Außenanlage und nachträgliche Herstellungskosten einer energetischen Sanierungsmaßnahme mit rd. EUR 529.400 sowie Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. EUR 474.100. Dem stehen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Gebäude mit rd. EUR 758.800 und der Abgang einer Wohnung mit rd. EUR 54.370 gegenüber.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 101,4 % (VJ: 115,3 %).

Die verbleibenden Geschäftsguthaben haben sich in 2016 um rd. EUR 14.800 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist infolge von Darlehensaufnahmen auf 37,1 % (VJ: 37,4 %) zurückgegangen. 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.

Trotz der hohen Aufwendungen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von EUR 900.820,66 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen um EUR 626.900,74 reduziert werden. Die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und Dachgeschossausbauten erhöht die Verbindlichkeiten um EUR 2.475.000,00 auf einen Betrag von rd. EUR 13.772.000.

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 1.150.100.

**Die Vermögenslage ist geordnet.**

#### b. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 965,70, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR - 5.567,20 und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.526,20 zusammen.

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 2016 waren die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet.**

#### c. Ertragslage

Im Mittelpunkt der Darstellung der Ertragslage stehen die Entwicklung des Ergebnisses des Umsatzes und der Auftragslage sowie wesentliche Veränderungen in der Struktur der Aufwendungen und Erträge.

Die Ertragslage der **ALBA** ist nahezu ausschließlich durch die Miethausbewirtschaftung bestimmt.

Mietanpassungen erfolgten bei Mieterwechsel sowie bei 26 Wohnungen nach energetischer Sanierung.

Die durchschnittliche Sollmiete liegt bei EUR 6,26 (VJ: EUR 6,23). Die Erlösschmälerungen liegen bei 1,5 % (VJ: 1,6 %).

Das Rohergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. EUR 249.580 verringert. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen die Sanierungsmaßnahme im Asamweg 1-7, die im Aufwand erfasst wurde.

Im Wirtschaftsplan waren für Instandhaltungen in 2016 ein Betrag von EUR 880.000,00 vorgesehen. Tatsächlich angefallen sind rd. EUR 900.800.

Der erhöhte Jahresüberschuss von EUR 711.235,90 - gegenüber einem Planergebnis für 2016 von EUR 361.870,00 - resultiert im

Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen ca. EUR 110.000, dem Verkauf einer Wohnung ca. EUR 164.000.

Der Jahresüberschuss reduziert sich um die Zuweisungen zu den Ergebnisrücklagen mit EUR 623.231,94. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn mit EUR 88.003,96. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen diesen in Höhe von EUR 88.003,96 auszuschütten.

**Die Ertragslage ist geordnet.**

Die Geschäftsleitung beurteilt den Verlauf der wirtschaftlichen Lage positiv.

## 3 PROGNOSEBERICHT

Das Thema Leitzinsanhebung wird im Wesentlichen unsere Finanzierungsmöglichkeiten der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen beeinflussen. Gleichzeitig bedeuten niedrige Zinsen ein allgemein hohes Investitionsumfeld in Baumaßnahmen, was wiederum die Baupreise nach oben treibt.

Mieten als auch Kaufpreise für Immobilien steigen weiter.

Das Verbessern und Erhalten der Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder, Mieterinnen und Mieter ist unsere Hauptaufgabe. Daher stehen auch Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung unserer Wohnungen und Gebäude an vorderster Stelle.

Die Geschäftsjahre 2017 und danach werden unverändert durch die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand geprägt sein. Unserer Genossenschaft stehen die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung. Auch 2017 erwarten wir eine geordnete Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage. Risiken - die bestandsgefährdend sein könnten - sind nicht erkennbar.

Die Bewirtschaftung und Vermietung des eigenen Immobilienbestandes wird auch in Zukunft das Kerngeschäft der Genossenschaft sein.

Zusätzlich planen wir - in beschränktem Umfang - auch Neubaumaßnahmen.

Wir gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren weiterhin erhebliche Beträge für energetische Sanierungsmaßnahmen aufgewendet werden. Diese werden mit zinsverbilligten Darlehen finanziert. Für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierungen und Neubauten werden wir in den nächsten Jahren zwischen EUR 2.000.000 und EUR 5.000.000 pro Jahr ausgeben. Mittels eines fünfjährigen Wirtschaftsplanes werden diese Beträge gemeinsam mit dem Aufsichtsrat festgelegt.



Drachenrebenweg

Für 2017 rechnen wir - bei Instandhaltungsaufwendungen von EUR 900.000 - mit einem Jahresüberschuss von ca. EUR 456.700. Wir erwarten, dass auch in den nächsten Jahren die Auszahlung einer vierprozentigen Dividende gesichert ist.

#### 4 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Grundsätzlich ergeben sich bei der Vermietung unserer Wohnungen keine größeren Probleme. Das Risiko für die **ALBA** besteht darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen verbunden mit einem sehr hohen Anspruchsdenken nicht mehr in allen Fällen entspricht.

Deshalb haben Aufsichtsrat und Vorstand der **ALBA** bereits im Jahre 2007 beschlossen, künftig bei allen Mieterwechseln die Wohnungen auf einen modernen Stand zu sanieren.

Nach wie vor werden alle Objekte der **ALBA** auf ihren energetischen Zustand hin überprüft und wo möglich auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Das Risiko liegt hier in den unklaren gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen. Immer höhere Anforderungen an Energieersparnis führen zu Kosten, deren Höhe die Genossenschaft ernsthaft belasten wird.

Bedingt durch das Alter unseres Wohnungsbestandes haben wir im

zunehmenden Maße defekte Wasserleitungen zu beklagen. Das gilt auch für Elektrik, Bäder und sonstige Ausstattungsmerkmale. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen - die wir kontinuierlich bewältigen - schätzen wir auf einen mehrstelligen Millionenbetrag.

Immer größere Bedeutung erlangen die Verkehrssicherungspflichten, die wir schwerpunktmäßig in den Bereichen Baumfällarbeiten, Spielfeldsicherheit, Winterdienst und Brandschutz in Treppenhäusern angehen.

Die Finanzierung der umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen erfolgt größtenteils über erwirtschaftete Eigenmittel.

Daneben wurden in den Jahren 2009 bis 2016 zinsgünstige KfW-Modernisierungsdarlehen eingesetzt. Positiv wirken sich dabei diese Zinsermäßigungen für unsere Mitglieder, Mieterinnen und Mieter aus, da diese zusätzlich auch eine direkte Reduzierung der erforderlichen Mieterhöhungen ermöglichen. Diese Zinsen sind derzeit auf einem Tiefstand von ca. 0,5 %. Leider führt dies dazu, dass eine rege Investitionstätigkeit stattfindet, welche die Baukosten in einigen Gewerken stark nach oben getrieben hat. Daneben führen hohe Darlehensaufnahmen zu einer sinkenden Eigenkapitalquote.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei den langfristigen Finanzierungsmitteln schließen wir Festzinsvereinbarungen über mindestens fünf Jahre ab. Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen liquiden Mitteln und der vorhandenen Beleihungsreserven nicht zu befürchten.

Die Einhaltung des Datenschutzes wird von einem externen Datenschutzbeauftragten überwacht.

Versicherungen sind in ausreichendem Umfang abgeschlossen und werden laufend überprüft.

Schulungen unserer verantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden zu einem qualifizierten Wissensstand und zur Minimierung von Risiken führen.

Für Rechtsberatungs-, Prozess- und Gewährleistungsrisiken aus einer abgeschlossenen Bauträgermaßnahme ist - unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips - ein Betrag von rd. EUR 1.150.100 zurückgestellt. Die Angemessenheit des Rückstellungsbetrags kann zum Zeitpunkt der Lageberichterstellung nicht abschließend beurteilt werden. Es besteht das Risiko, dass der tatsächliche Erfüllungsbetrag höher, und die Chance, dass er ggf. sogar geringer ausfallen wird.

Bei der **ALBA** Baugenossenschaft eG sind derzeit keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar.

Exakt geplante und kalkulierte Sanierungs- und Neubauvorhaben (Rastatter- und Adolf-Kolping-Straße) sowie stetige Anpassung unserer Organisationsstruktur werden uns eine nachhaltig wirtschaftliche Genossenschaft erhalten.

#### 5 RISIKOBERICHT-ERSTATTUNG ÜBER FINANZINSTRUMENTE

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken werden die verschiedenen Sicherungsinstrumente voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Zinsänderungsrisiken wird durch die Steuerung der Zinsbindungsfristen entgegengewirkt.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ettlingen, 01. Juni 2017

# Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Aufsichtsrat entsprechend dem Gesetz nach §22 der Satzung seinen Aufgaben in gewohnter Weise gestellt und den Vorstand in seiner Geschäftsführung unterstützt, beraten und die erforderliche Überwachung wahrgenommen.

Schwerpunkte der Arbeit der Mitglieder des Aufsichtsrates waren im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem der Erwerb der bisher in Erbpacht befindlichen Grundstücke Rastatter Straße, Mozartstraße und Adolf-Kolping-Straße sowie zum anderen die vorgesehenen Neubaumaßnahmen im Bereich der Rastatter Straße.

Darüber hinaus wurden in den internen Sitzungen des Aufsichtsrates als auch in den gemeinsamen Sitzungen unter Beteiligung des Vorstandes die aktuelle Lage sowie die Entwicklung der Genossenschaft diskutiert. Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat im Juni die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zum Jahresabschluss 2016, der seinerseits bestätigt wurde, durchgeführt.

Die Unsicherheit aus einem seit Jahren laufenden Prozess mit einer Eigentümergemeinschaft fand ein weiteres Mal seine Berücksichtigung. Die Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses und der Abgleich mit den Vorjahren wurden von der Prüferin des Verbandes, Frau Yvonne Niethen, in einer Abschlusspräsentation vorgestellt und seitens der Mitglieder des Aufsichtsrates sowie des Vorstandes diskutiert.

Aufgrund des vom Verband testierten positiven Prüfungsergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2016 zu genehmigen, und schließt sich der Beurteilung des Vorstandes im Lagebericht sowie seinem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns, eine Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten, an.

Die Gesamtaufwendungen für den Aufsichtsrat betragen im Geschäftsjahr 2016 EUR 7.820,00 bei einem durch die Mitgliederversammlung genehmigten Budgets von EUR 12.000,00.

Im Rahmen der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 28.07.2016 wurden Herr Eberhard Oehler zum Vorsitzenden und Herr Norbert Still zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

Die Wahlperiode der Aufsichtsräte Frau Birgit Lüders und Herr Norbert Still endet entsprechend der Satzung mit der Mitglieder-



versammlung 2017. Beide stellen sich für eine weitere Amtszeit von 3 Jahren zur Verfügung.

Herzlichen Dank sagt der Aufsichtsrat an dieser Stelle zunächst allen unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, das sie der Genossenschaft entgegenbringen.

Dem Aufsichtsrat ist es wichtig, auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung, die Betreuer unserer Wohnanlagen sowie die Mitglieder des Vorstandes für ihre engagierte und verantwortungsvolle Arbeit im Interesse der **ALBA** Baugenossenschaft eG in diesen Dank mit einzubeziehen.

Eberhard Oehler  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Im Juni 2017



Asamweg



Friedensstraße



# 95 Jahre ALBA

1922 - 2017



*„Nicht im Kopf, sondern im Herzen liegt der Anfang“*

Augustin Kast  
Ettlinger Pfarrer und erster Vorstand der ALBA 1922-1933



„Wir wollen auch den Familien zu einer Wohnung verhelfen, die uns geldlich nicht unterstützen können. Deshalb bieten wir männlichen Familienmitgliedern die Gelegenheit, ihre Arbeitskraft in geeigneter Weise für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzusetzen.“

Textzitat  
aus der ersten Anzeige der **ALBA** nach dem Zweiten Weltkrieg im «Anzeiger für Ettlingen und den Albgau»

## 1922 DIE IDEE

Die **ALBA** Baugenossenschaft eG entstand - als Teil der Ettlinger Geschichte und Lebenskultur - nach dem Ersten Weltkrieg. Theoretische Zukunftsstatistiken oder politisch/humanistische Appelle haben die Menschen damals - in der Zeit des großen Mangels - wohl weniger interessiert. Wichtiger war ihnen, genug zum Essen und ein Dach über dem Kopf zu haben. Doch auch, wenn Flüchtlinge und Menschen - deren Wohnung durch den Krieg zerstört wurde - eine Wohnung erhielten, war es durchaus nicht die Ausnahme, dass eine 7- bis 9-köpfige Großfamilie in einer 40-50 Quadratmeter-Wohnung leben musste. Die Wohnverhältnisse waren insbesondere für angekommene Flüchtlinge sehr beengend.

Eine Gruppe von Menschen schritt mit Augustin Kast - dem «neuen Stadtpfarrer der Herz-Jesu-Kirche» zur Tat. Ihr Streben war, durch Lebensmittel-Sammelbestellungen günstigere Einkaufskonditionen zu erhalten.

So gründeten sie 1922 die **ALBA** Bezugsgenossenschaft.

Kurze Zeit später verwirklichten sie im vertrauten Kreise der Gleichgesinnten ihre nächste Vision: *Die Vorstellung von einem schönen bezahlbaren Zuhause.* Sie nutzen Handlungsspielräume und ihren Ideenreichtum. Mit der wirtschaftlichen und genossenschaftlichen Erfahrung von Augustin Kast, eigener Muskelkraft - und dadurch gesparten finanziellen Mitteln - wurde das Unerwartete getan. Normal und weniger verdienende Menschen schufen sich selbst ein gutes, bezahlbares Zuhause in der **ALBA** Baugenossenschaft eG.

Dieses vorgelebte Ideal unserer Gründer wirkt noch heute in unserem Arbeitsalltag; auch bei unseren zukünftigen Planungen.

## 1922 DIE GRÜNDUNG \*

« Im August 1922 kostete ein Dollar bereits rund 8.000 Mark! Um diese Zeit - am Sonntag, dem 13. August 1922 - treffen sich 57 Männer und Frauen im Gasthaus «Zum Engel» in Ettlingen. Siebenundfünfzig, die selbst unter der Verarmung und Geldentwertung leiden, die aber wissen, dass auch ihre Mitbürger arm, hungrig und ohne Dach über dem Kopf leben müssen. Die vor allem wissen, dass jetzt nur noch Selbsthilfe nützt und der Zusammenschluß im genossenschaftlichen Verband. Und sie gründen deshalb eine Bezugsgenossenschaft, der sie in



Asamweg 2-8



Drachenrebenweg 8



„ALBA hat er sie genannt - nach dem Fluß,  
der Stadt und Tal erfrischt und erquickt,  
der einst die Mühlräder antrieb und heute die Turbinen bewegt.  
Aus vielen kleinen Quellen und Rinnsalen  
hat er sein segensreiches Element geschöpft.  
Aus zahllosen kleinen Tropfen entsteht ein stattlicher Fluß.  
Fürwahr, ein Bild,  
das jener menschlichen Gemeinschaft gleicht,  
dem er seinen Namen lieh,  
dem Bau- und Sparverein ALBA.“

Textzitat \*

der Gründungsversammlung den Namen **«ALBA Bezugs-  
genossenschaft Ettlingen,  
eingetragene Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung»** geben.  
Es war die Geburtsstunde der ...  
**ALBA!** ...

Die neue Genossenschaft stützte  
sich im wesentlichen auf den  
Katholischen Arbeiterverein. ... »

## 1923 DER GRUNDSTOCK \*

« ... Bei der Generalversammlung  
vom 25. Februar 1923 zählte die  
Genossenschaft bereits 94 Mit-  
glieder, die mit ihren Beiträgen  
und mit ihren häufig mehrmals  
gezeichneten Geschäftsanteilen  
den Grundstock legten zu einer  
Versorgung, die mit erstaunlichem  
Geschick und mit schier unglaub-  
licher Findigkeit von Augustin Kast  
organisiert wurde. ...  
«Besonders den sozialen Fragen»,  
so erinnerte sich Augustin Kast

noch im hohen Alter, *«gehörte mein  
Interesse. Die sozialen Verhältnisse  
und Gesetze kannte ich besser als  
manche Dinge der Theologie. ... »*

## 1962 40 JAHRE UNTER DEM GEBOT DES DIENENS \*

« ... vierzig Jahre steht nun die  
**ALBA** unter dem Gebot des  
Dienens. Es ist die Richtschnur ihres  
Handelns, das ungeschriebene  
Statut für die Mitglieder des Auf-  
sichtsrates und ... des Vorstandes.  
In diesen vierzig Jahren ist die  
Genossenschaft längst hinausge-  
wachsen über den einst so schwer  
errungenen Schloßgartenbereich.  
Ihre Bauten findet der Ettlinger in  
neu erschlossenen Baugebieten so  
gut wie in den Straßen der Innen-  
stadt rechts und links der Alb.  
Gesunde und lebensfrohe  
Menschen wohnen in ihren Häusern;  
ein neues Geschlecht wächst dort  
heran. Dieser und jener von den

Jungen wird eines Tages die Alten  
in Vorstand und Aufsichtsrat der  
**ALBA** ablösen und eine bewährte  
Tradition fortsetzen helfen.  
Deshalb tut die **ALBA** gut daran,  
wenn sie ihr vierzigjähriges  
Bestehen mit einem sichtbaren  
Zeichen markiert; wenn sie ihrem  
Gründer Augustin Kast eine  
Gedenkstätte errichtet an jenem  
ersten Haus, das noch durch seine  
unmittelbare persönliche Initiative  
entstanden ist. Denn dieses Haus  
im Drachenrebenweg ist zur Keim-  
zelle einer Gemeinschaft geworden,  
die heute 1.237 Menschen  
umschließt.

Siebenundfünfzig waren es vor  
vierzig Jahren gewesen; wie klein  
erscheint uns diese Zahl heute!  
Aber gleicht nicht ihr vielfältiges  
Anwachsen genau dem symbol-  
kräftigen Namen, den ihr Gründer  
der Genossenschaft schenkte? »

## 70er - 90er \*\* 70ER BIS 90ER JAHRE \*\*

« 1973 führte die Erhöhung der  
Einkommensgrenze für Wohngeld-  
zuschüsse dazu, dass eine Reihe  
von Mietern erstmals in den Genuß  
dieser Unterstützung kam. ...

In den 70er Jahren stockte der  
Mietwohnungsbau. Schuld an  
dieser Situation waren die fehlenden  
öffentlichen Mittel, wie es 1977 im  
Geschäftsbericht hieß.

Auch 1979 mußte der Aufsichts-  
ratsvorsitzende der General-  
versammlung erklären, dass der  
soziale Wohnungsbau weiterhin  
Ziel der Genossenschaft sei, dass  
aber ohne öffentliche Mittel keine  
preiswerten Wohnungen gebaut  
werden konnten.

Daher blieb der Bestand an  
Wohnungen ungefähr 10 Jahre  
lang bei etwa 500 Wohnungen  
konstant. ...



Asamweg 1-7



\* Textzitat aus Jubiläumsbroschüre «40 Jahre unter dem Gebot des Dienens»

\*\* Textzitat aus Jubiläumsbroschüre «75 Jahre ALBA»



Drachenrebenweg 10-22

In dieser Zeit baute die Genossenschaft vor allem Eigentumswohnungen. Mit dem Bau von Eigentumswohnungen ergab sich für die **ALBA** auch deren Verwaltung. ... Nachdem 1968 Kontakte unter den drei Ettlinger Baugenossenschaften stattgefunden hatten mit dem Ziel, eine Art Arbeitsgemeinschaft zu bilden, um größere Bauvorhaben zu bewältigen und um zu verhindern, dass auswärtige Bauträger solche Projekte in Ettlingen ausführten, kam 1981 tatsächlich eine Arbeitsgemeinschaft ... zustande. Diese Zusammenarbeit sollte sich bei etlichen Bauvorhaben der folgenden Jahre bewähren. Neben diesen «Kooperationen» stellen wir in den 90er Jahren auch eine verstärkte eigenständige Bautätigkeit der **ALBA** fest. ... «Kennzeichen der aktuellen Lage (Anm: 90er Jahre) sind Wünsche

nach Verbesserung der Wohnqualität oder der persönlichen Situation, was zu Verschiebungen innerhalb des Bestandes führt. Neue Wohnungen konkurrieren mit dem insgesamt verjüngten Bestand. Gut geschnittene, gut ausgestattete Wohnungen in guter Lage mit entsprechenden Anbindungen an die Infrastruktur werden weiterhin gesucht. Diese Anforderungen bedingen allerdings ein Preisniveau, das sich oft nicht mit dem verfügbaren Einkommen vereinbaren läßt. »

## 2017 STEIGENDE WOHN- RAUMNACHFRAGE

Nach Jahrzehnten des aufstrebenden Wohlstands in der Bundesrepublik - und 95 Jahre nach Gründung der **ALBA** - sind die Ansprüche an die

Größe und die Qualität einer Wohnung deutlich gestiegen. Dies ist sicherlich auch eine der Ursachen, warum es wieder Mangel an bezahlbarem Wohnraum gibt. Umso größer ist unsere Freude, dass wir in diesem Jahr einige Erbpachtgrundstücke von der Stadt zu einem - für uns als Baugenossenschaft - erträglichen Preis erwerben konnten. Nach einigen Zusammenkünften mit den Stadtvertretern wurde verdeutlicht, dass wir unseren Mitgliedern verpflichtet sind, die Grundstücke zu einem - den Mieten entsprechenden - Preis zu erwerben. Hätten wir mehr bezahlt, hätten wir die Mieten deutlich erhöhen müssen. Dies widerspricht unserer Unternehmensphilosophie. Wir freuen uns, dass die Stadt Ettlingen - gesellschaftlich orientiert - Rücksicht darauf nahm, dass wir

weniger profitorientiert vermieten als es derzeit Trend ist. Für die - in unseren Augen - nachhaltige Entscheidung der Stadt möchten wir uns bedanken. Wie viel ist es wert, dass Menschen mit weniger oder durchschnittlichem Einkommen innenstadtnah leben können? Statistiken können dies nicht einfach in Zahlen wiedergeben. Wohl aber ist es augenblicklich erlebbar, wenn unsere schönen Einkaufssträßchen lebendig bleiben, dort gerne und oft eingekauft und verweilt wird. Dies ist unsere Vision von einem zufriedenen Lebensstil und damit vielleicht auch ein Ankerstein für sozialen Frieden. Das Sich-Hier-Zuhause-Fühlen ist - so denken wir - eine Lebensgrundlage, die wir gerne für unsere Mitglieder und unsere Heimatstadt erhalten und schaffen möchten.

# Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA	31.12.2016 €		31.12.2015 €	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	142,02		440,02	
II. Sachanlagen		142,02	440,02	
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.747.203,57		18.244.551,94	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. and. Bauten	27.923,49		29.759,49	
3. Grundstücke ohne Bauten	75.280,11		75.280,11	
4. Maschinen u. maschinelle Anlagen	10.494,00		11.060,00	
5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	39.082,51		53.784,51	
6. Bauvorbereitungskosten	474.105,46		0,00	
III. Finanzlagen		23.374.089,14	18.414.436,05	
1. Andere Finanzlagen	10.000,00		10.000,00	
		10.000,00	10.000,00	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		23.384.231,16	18.424.876,07	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	837.333,99		852.719,90	
2. Andere Vorräte	1.549,96		2.710,31	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		838.883,95	855.430,21	
1. Forderungen aus Vermietung	11.296,14		7.261,10	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.964,22		2.964,22	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.869,98	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	354.205,98		355.622,14	
III. Flüssige Mittel		368.466,34	367.717,44	
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.189.407,66		4.264.749,62	
2. Bausparguthaben	930.338,38		891.721,05	
		2.119.746,04	5.156.470,67	
		3.327.096,33	6.379.618,32	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
1. Andere Rechnungs-Abgrenzungs-Posten	7.834,72		5.682,81	
		7.834,72	5.682,81	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>26.719.162,21</b>	<b>24.810.177,20</b>	

PASSIVA	31.12.2016 €		31.12.2015 €	
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.113,64		93.017,29	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.207.667,20		2.192.854,59	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.061,08		0,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 16.832,80 (Vorjahr: € 19.045,41)		2.304.841,92	2.285.871,88	
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklagen	1.163.200,00		1.091.200,00	
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 72.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00)				
2. Andere Ergebnisrücklagen	6.369.557,91		5.818.325,97	
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr und Gewinnvortrag eingestellt: € 551.231,94 (Vorjahr: € 1.316.280,71)				
		7.532.757,91	6.909.525,97	
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	0,00		578.980,57	
2. Jahresüberschuss	711.235,90		923.876,11	
3. Ergebnisverwendung	- 623.231,94		- 1.416.280,71	
		88.003,96	86.575,97	
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Steuerrückstellungen	73.491,12		68.654,25	
2. Sonstige Rückstellungen	1.467.555,01		1.950.253,96	
		1.541.046,13	2.018.908,21	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.965.816,75		11.121.579,41	
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	806.534,71		825.242,43	
3. Erhaltene Anzahlungen	881.510,89		825.323,90	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	22.200,14		29.322,76	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	525.236,71		655.070,93	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	51.213,09		52.755,74	
- davon aus Steuern € 1.088,72 (Vorjahr: € 426,80)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 352,88 (Vorjahr: € 346,44)				
		15.252.512,29	13.509.295,17	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>26.719.162,21</b>	<b>24.810.177,20</b>	

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse		
a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.926.221,53	3.751.011,43
b. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	8.360,00	8.360,00
c. Umsatzerlöse aus Lieferungen u. Leistungen	313,60	0,00
	3.934.895,13	3.759.371,43
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 15.385,91	18.836,98
3. Sonstige betriebliche Erträge	230.852,88	250.090,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.641.071,35	1.273.588,43
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.677,50	0,00
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.609,64	10.123,50
	1.655.358,49	1.283.711,93
<b>ROHERGEBNIS</b>	2.495.003,61	2.744.586,50
5. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	349.375,86	400.041,82
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	80.001,79	84.804,50
	429.377,65	484.846,32
6. Abschreibungen		
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	776.407,72	765.164,64
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	254.904,90	213.255,63
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	325,00	112,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.852,17	31.379,87
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	224.331,26	286.950,84
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	39.144,71	37.952,13
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	780.014,54	987.909,31
12. Sonstige Steuern	68.778,64	64.033,20
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	711.235,90	923.876,11
13. Gewinnvortrag	0,00	578.980,57
14. Ergebnisverwendung	- 623.231,94	- 1.416.280,71
<b>Bilanzgewinn</b>	88.003,96	86.575,97

# Anhang

## 1 ALLGEMEINE HINWEISE

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt, sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um den Posten andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Wahlpflichtangaben wurden teilweise in den Anhang aufgenommen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

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. Die Herstellungskosten bestimmen sich nach der handelsrechtlichen Untergrenze. Gebäude werden planmäßig linear über 50 Jahre abgeschrieben.

Vier Tiefgaragen 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 € 149,99 direkt als Aufwand verbucht und bei Wirtschaftsgütern von € 150,00 bis € 1.000,00 seit 2008 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.

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.

Für interne Kosten der Bilanzerstellung und Betriebskostenabrechnung wurde eine Rückstellung von TEUR 20,5 gebildet.

### 3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### 3.1 Unfertige Leistungen

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

#### 3.2 Rückstellungen

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

Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen und Bauabsicherung: TEUR 1.150,1.

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen: TEUR 235,6.

#### 3.3 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 31.12.2016 stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				davon gesichert	Art der Sicherung (GPR = Grundpfandrecht)
		Restlaufzeit: unter 1 Jahr	(Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	12.965.816,75	868.045,21	(554.436,61)	2.701.165,13	9.396.606,41	12.965.816,75	GPR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	806.534,71	19.493,21	(17.162,15)	86.508,41	700.533,09	806.534,71	GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	881.510,89	881.510,89	(825.323,90)	0,00	0,00	0,00	-
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	22.200,14	10.544,05	(17.667,78)	11.656,09	0,00	0,00	-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	525.236,71	414.353,85	(604.259,45)	110.882,86	0,00	0,00	-
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	51.213,09	46.219,17	(48.267,25)	4.993,92	0,00	0,00	-
<b>insgesamt</b>	<b>15.252.512,29</b>	<b>2.240.166,38</b>	<b>(2.067.117,14)</b>	<b>2.915.206,41</b>	<b>10.097.139,50</b>	<b>13.772.351,46</b>	

**3.4 Erläuterungen zu wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

**Sonstige betriebliche Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 230,9 sind insbesondere Erträge aus dem Verkauf einer Wohnung incl. Tiefgaragenstellplatz aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 164,0 und Versicherungserstattungen von TEUR 41,4 enthalten.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den Aufwendungen i.H.v. TEUR 254,9 sind Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen für den Prozess mit einer Eigentümergemeinschaft mit TEUR 82,9 und Abschreibungen auf Forderungen mit TEUR 4,8 enthalten.

**Erträge aus der Abzinsung/ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen**

Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind EUR 4.351,16 (VJ: EUR 23.849,61) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen ausgewiesen. Unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind EUR 8.730,32 (VJ: EUR 81.586,07) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen ausgewiesen.

**4 SONSTIGE ANGABEN**

**4.1 Arbeitnehmer**

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3,0	2,0
Technische Mitarbeiter	1,0	2,0
Haus- bzw. Heizungswarte	0,0	10,0
	<b>4,0</b>	<b>14,0</b>

**4.2 Mitgliederbewegung 2016**

	Mitglieder	Anteile	Haftsummen
<b>Stand 31.12.2015</b>	1.656	7.373	€ 2.211.900,00
Zugänge	64	408	€ 122.400,00
Abgänge	59	366	€ 109.800,00
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>1.661</b>	<b>7.415</b>	<b>€ 2.224.500,00</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 14.812,61 erhöht. Der Betrag der Haftsumme hat sich um EUR 12.600,00 erhöht.

**4.3 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands**

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

**4.4 Mitglieder des Vorstandes**

Wolfgang Schmid	Diplom-Kaufmann
Gernot Marschalek	Chemietechniker
Udo Kohler	Bautechniker

**4.5 Mitglieder des Aufsichtsrates**

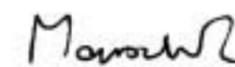
Eberhard Oehler	Geschäftsführer	Vorsitzender
Norbert Still	Diplom-Sozialarbeiter (FH)	stellvertretender Vorsitzender
Birgit Lüders	Diplom-Wirtschaftingenieurin	Schriftführerin
Frank Gaska	Diplom-Ingenieur	
Gertrud Brenk	Kaufmännische Angestellte	
Herbert Koch	Technischer Fachwirt	stellvertretender Schriftführer
Christiane Rittmann	Diplom-Verwaltungswirtin (FH)	

Ettlingen, 31.05.2017

Der Vorstand



Wolfgang Schmid



Gernot Marschalek



Udo Kohler

# So erreichen Sie uns direkt!

# Impressum

## 1 TELEFONISCHE ERREICHBARKEIT DER ZENTRALE

Montag, Dienstag und Donnerstag	8.00 - 12.30 Uhr und 14.00 - 16.30 Uhr
Mittwoch	8.00 - 12.30 Uhr und 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 TELEFONISCHER DIREKTKONTAKT

Buchhaltung <b>ALBA</b>	07243 - 5884 - 12
Bereich Vorstandssekretariat von 8.30 - 12.30 Uhr	07243 - 5884 - 15
Bereiche Mitglieder, Miete und Betriebskosten <b>ALBA</b>	07243 - 5884 - 11 07243 - 5884 - 12 07243 - 5884 - 14
Bereich Instandhaltung <b>ALBA</b>	07243 - 5884 - 13 07243 - 5884 - 18 07243 - 5884 - 21
Bereich WEG Verwaltung	07243 - 5884 - 14
Notdienst außerhalb der Dienstzeiten	07243 - 5884 - 33
E-Mail	info@alba-baugenossenschaft.de

<b>Herausgeber</b>	<b>ALBA</b> Baugenossenschaft eG Drachenrebenweg 8 76275 Ettlingen
<b>Redaktion</b>	Wolfgang Schmid
<b>Koordination</b>	Daniela Kraft
<b>Quellennachweis</b>	<b>ALBA</b> Baugenossenschaft eG Alle Bilder und Texte
<b>Konzeption, Kreation, Realisation</b>	JA!Design GdbR, Karlsruhe www.ja-design.de



