



GESCHÄFTSBERICHT 2018



**Anschrift**

---

**E-Mail**

---

**Internet**

**ALBA** Baugenossenschaft eG  
Drachenrebenweg 8  
76275 Ettlingen

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

[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 31.12.2018	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018	16
<b>5 ANHANG</b>	
1. Allgemeine Hinweise	17
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
3. Erläuterungen zur Bilanz	18
4. Erläuterungen zu wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	20
5. Sonstige Angaben	20
<b>6 SO ERREICHEN SIE UNS DIREKT</b>	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	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, Karlsruhe
Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe	Volksbank Ettlingen eG, Ettlingen
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart	DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- gesetzlicher Prüfungsverband -	vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Bonn
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf	

# 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 603 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 372 Garagen und Stellplätze. Davon sind 8 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung.

Zum Jahresende 2018 beträgt die Mitgliederzahl 1.634 mit 7.589 Anteilen und einer Haftsumme von EUR 2.276.700,00.

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2018 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.

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. Die Zinsen steigen aber leicht an.

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

Im Wege der Nachverdichtung entstehen in den Jahren 2017 bis 2021 unsere Neubauvorhaben in der Rastatter Straße.

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 2018 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 47,6 % (VJ: 41,2 %), die Fluktuation auf 4,0 % (VJ: 4,9 %) und die Leerstandsquote auf 0,5 % (VJ: 0,7 %). Der Instandhaltungsaufwand des



Richtfest Rastatter Straße 16a



Geschäftsjahres beträgt rd. EUR 437.000. Dies entspricht EUR 10,17 pro qm Wohn- und Nutzfläche. Es wurde ein Jahresüberschuss von EUR 2.481.165,33 erzielt.

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

**a. Vermögenslage**  
Die Aktiva werden durch das Anlagevermögen mit EUR 24.445.315,63 bestimmt.

Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. EUR 25.800 und Herstellungskosten im Bau von rd. EUR 2.150.000. Dem stehen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Gebäude mit rd. EUR 727.100 und der Abgang

von sieben Wohnungen nebst Tiefgaragen/Stellplätzen mit rd. EUR 219.400 gegenüber.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert.

Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 105,0 % (VJ: 103,9 %).

Die verbleibenden Geschäftsguthaben haben sich in 2018 um rd. EUR 24.500 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist infolge von Darlehensstilgungen auf 47,6 % (VJ: 41,2 %) 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.

Trotz der Aufwendungen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von rd. EUR 437.000 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie einer Tilgungsverrechnung um rd. EUR 817.500 reduziert werden. Die Neuaufnahme von Darlehen fand nicht statt.

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 1.261.600.

**Die Vermögenslage ist geordnet.**

**b. Finanzlage**

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von



TEUR 2.069,70, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -1.124,30 und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -765,00 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 2018 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.

Die durchschnittliche Sollmiete liegt bei EUR 6,36 (VJ: EUR 6,45). Die Erlösschmälerungen liegen bei 0,7 % (VJ: 1,6 %).

Im Wirtschaftsplan war für die Instandhaltung (laufende Reparaturen, größere Maßnahmen und Instandsetzung bei Wohnungswechseln) in 2018 ein Betrag von EUR 1.032.000,00 als Obergrenze eingeplant. Tatsächlich angefallen sind rd. EUR 437.000.

Der Jahresüberschuss von EUR 2.481.165,33 - gegenüber einem Planergebnis für 2018 von EUR 370.884,00 - resultiert im Wesentlichen aus Erlösen aus dem Verkauf von Restantenwohnungen mit ca. EUR 1.153.700, geringeren Instandhaltungsausgaben von rd. EUR 595.000 und aktivierte Eigenleistungen mit EUR 102.000,00.

Der Jahresüberschuss reduziert sich um die Zuweisungen zu den Ergebnisrücklagen mit EUR 2.391.730,29. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn mit EUR 89.435,04. Der Mitgliederversammlung wird

vorgeschlagen, diesen in Höhe von EUR 89.435,04 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 2019 und danach werden unverändert durch die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand geprägt sein. Unserer Genossenschaft stehen die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung. Auch 2019 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. Der Bereich Eigentumswohnungsverwaltung wurde Ende 2018 beendet. Zusätzlich planen wir in den nächsten 5 Jahren Neubaumaßnahmen.

Wir gehen davon aus, dass danach weiterhin erhebliche Beträge für energetische Sanierungsmaßnahmen aufgewendet werden. Diese sollen mit zinsverbilligten Darlehen finanziert werden.

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierungen und Neubauten werden wir in den nächsten Jahren zwischen EUR 3.000.000,00 und EUR 5.000.000,00 pro Jahr ausgeben. Mittels eines fünfjährigen Wirtschaftsplanes werden diese Beträge gemeinsam mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Für 2019 rechnen wir - bei Instandhaltungsaufwendungen von EUR 1.032.000,00 - mit einem Jahresüberschuss von ca. EUR 500.784.

Wir erwarten, dass auch in den nächsten Jahren die Auszahlung einer vierprozentigen Dividende gesichert ist.

#### 4 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Bei den Neubauten müssen wir bei einer guten Nachfrage trotzdem entsprechende Mietpreise durchsetzen können.

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 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 werden uns noch 15-20 Jahre beschäftigen.

Immer größere Bedeutung erlangen die Verkehrssicherungspflichten, die wir schwerpunktmäßig in den Bereichen Baumfällarbeiten, Spielplatzsicherheit, 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 2018 zinsgünstige KfW-Modernisierungsdarlehen und Neubaudarlehen 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 noch auf einem für uns günstigen Niveau. Leider führt dies allgemein dazu, dass eine rege Investitionstätigkeit stattfindet, welche die Baukosten in einigen Gewerken stark nach oben getrieben hat.

Daneben führen künftig hohe Darlehensaufnahmen für die

Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zu einer sinkenden Eigenkapitalquote. Durch gute Jahresüberschüsse und damit Zuführungen zu den Rücklagen, kann dieser Effekt nur bedingt aufgefangen werden.

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 somit zur Minimierung von Risiken führen.

Für Rechtsberatungs-, Prozess- und Gewährleistungsrisiken aus einer abgeschlossenen Bauträgermaßnahme ist - unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips - ein Betrag von EUR 1.261.583,74 zurückgestellt. Die Angemessenheit des Rückstellungsbetrags kann zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung 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 die stetige Anpassung unserer Organisationsstruktur werden uns eine nachhaltige 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 verschiedenen Geschäftsbanken werden die 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 2019



Schloßgartenstraße

# Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat entsprechend § 22 der Satzung seinen Aufgaben gestellt und den Vorstand in seiner Geschäftsführung unterstützt, beraten und die erforderliche Überwachung wahrgenommen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich mit der Entwicklung der Genossenschaft intensiv befasst und sowohl in internen Sitzungen des Aufsichtsrates als auch in gemeinsamen Sitzungen unter Beteiligung des Vorstandes die aktuelle Lage der Genossenschaft diskutiert und insbesondere über wesentliche Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung beraten.

Schwerpunkt der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand waren wie im Vorjahr neben der Unternehmensplanung, die strategische Weiterentwicklung sowie die Neubaumaßnahmen in der Rastatter Straße.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat im Juni die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zum Jahresabschluss 2018 durchgeführt. Der Jahresabschluss 2018 wurde bestätigt. Die Unsicherheit aus einem seit Jahren laufenden Prozesses mit einer Eigentümergemeinschaft fand Berücksichtigung. Die Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses und der Abgleich mit den Vorjahren wurden von der Prüferin des Verbandes, Frau Niethen, in einer Abschlusspräsentation vorgestellt und mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie des Vorstandes diskutiert.

Aufgrund des vom Verband testierten positiven Prüfungsergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2018 zu genehmigen und schließt sich der Beurteilung des Vorstandes im Lagebericht sowie seinem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes, eine Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten, an.

Die Gesamtaufwendungen für den Aufsichtsrat betragen im Geschäftsjahr 2018 EUR 6.680,00 bei einem durch die Mitgliederversammlung genehmigten Budget von EUR 12.000,00.

Im Rahmen der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 26.07.2018 wurden Herr Eberhard Oehler zum Vorsitzenden und Herr Norbert Still zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

Die Wahlperiode der Aufsichtsräte Frau Gertrud Brenk und Herr Eberhard Oehler läuft entsprechend der Satzung mit der Mitgliederversammlung ab. Sie stellen sich für eine weitere Amtszeit von 3 Jahren zur Verfügung.

Danke zu sagen gilt es an dieser Stelle zunächst allen unseren Mitgliedern für ihre Treue und dem Vertrauen, das sie unserer Genossenschaft entgegenbringen.

In diesen Dank mit einzubeziehen, sind seitens des Aufsichtsrates aber auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung, die Betreuer unserer Wohnanlagen sowie die Mitglieder des Vorstandes für ihre engagierte Arbeit im Interesse der ALBA Baugenossenschaft eG.

Eberhard Oehler  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Im Juni 2019



Durlacher Straße

# Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	54.851,02	4.877,02
II. Sachanlagen	54.851,02	4.877,02
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.878.791,31	21.933.362,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. and. Bauten	35.914,49	38.398,49
3. Grundstücke ohne Bauten	309.446,11	75.280,11
4. Maschinen u. maschinelle Anlagen	9.362,00	9.928,00
5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	68.217,51	63.264,51
6. Anlagen im Bau	940.739,64	609.186,78
7. Bauvorbereitungskosten	122.993,55	412.306,90
III. Finanzlagen	24.365.464,61	23.141.727,52
1. Andere Finanzlagen	25.000,00	25.000,00
	25.000,00	25.000,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>	24.445.315,63	23.171.604,54
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	809.225,15	907.752,29
2. Andere Vorräte	563,71	785,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	809.788,86	908.538,13
1. Forderungen aus Vermietung	11.865,97	12.745,40
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.964,22	2.964,22
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	1.130,50
4. Sonstige Vermögensgegenstände	154.314,45	160.845,57
III. Flüssige Mittel	169.144,64	177.685,69
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.000.021,94	1.858.412,13
2. Bausparguthaben	1.007.794,39	969.029,43
	3.007.816,33	2.827.441,56
	3.986.749,83	3.913.665,38
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Andere Rechnungs-Abgrenzungs-Posten	97.505,88	1.913,50
	97.505,88	1.913,50
<b>Bilanzsumme</b>	<b>28.529.571,34</b>	<b>27.087.183,42</b>

PASSIVA	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	58.085,24	64.766,86
2. der verbleibenden Mitglieder	2.262.746,80	2.238.275,92
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.618,40	300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 13.953,20 (Vorjahr: € 9.624,08)	2.323.450,44	2.303.342,78
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen	1.551.600,00	1.295.400,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 256.200,00 (Vorjahr: € 132.200,00)		
2. Andere Ergebnisrücklagen	9.605.441,94	7.469.911,65
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr und Gewinnvortrag eingestellt: € 2.135.530,29 (Vorjahr: € 1.100.353,74)		
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	2.481.165,33	1.321.016,44
2. Ergebnisverwendung	- 2.391.730,29	- 1.232.553,74
	89.435,04	88.462,70
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	0,00	19.658,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.512.914,74	1.361.101,95
	1.512.914,74	1.380.759,95
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.309.899,10	12.107.518,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	766.729,83	787.041,50
3. Erhaltene Anzahlungen	932.452,53	1.166.515,91
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	15.578,43	20.603,46
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	342.531,34	407.529,93
6. Sonstige Verbindlichkeiten	73.142,69	60.097,47
- davon aus Steuern € 26.584,53 (Vorjahr: € 11.461,60)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		
	13.440.333,92	14.549.306,34
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Rechnungsabgrenzungsposten	6.395,26	0,00
	6.395,26	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>28.529.571,34</b>	<b>27.087.183,42</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse		
a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.083.372,65	4.053.402,56
b. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	7.260,00	7.010,00
c. Umsatzerlöse aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	313,69
	4.090.632,65	4.060.726,25
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 98.073,68	70.418,30
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	102.000,00	80.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.266.252,57	365.624,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.124.334,84	1.490.423,81
b. Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	11.885,15	11.755,68
	1.136.219,99	1.502.179,49
<b>ROHERGEBNIS</b>	4.224.591,55	3.074.589,12
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	413.038,23	391.170,98
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	88.073,73	83.879,93
	501.111,96	475.050,91
7. Abschreibungen		
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	752.427,46	748.807,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	218.843,46	216.612,60
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	300,00	300,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.474,31	4.179,10
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	207.025,79	229.826,48
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	995,47	20.632,40
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	2.547.961,72	1.388.138,71
13. Sonstige Steuern	66.796,39	67.122,27
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	2.481.165,33	1.321.016,44
14. Ergebnisverwendung	- 2.391.730,29	- 1.232.553,74
<b>Bilanzgewinn</b>	89.435,04	88.462,70

# Anhang

## 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 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.

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:

Erworben **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.

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.

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 107,7 (VJ: TEUR 120,6)

#### Rückstellungen

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

Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen und Bauabsicherung: TEUR 1.261,6.

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen: TEUR 166,6.

Für interne Kosten der Bilanz-erstellung und Betriebskosten-abrechnung wurde eine Rückstellung von TEUR 22,8 gebildet.

#### 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 31.12.2018 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	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.309.899,10	547.938,73	(12.107.518,07)	2.716.182,73	8.045.777,64	11.309.899,10	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	766.729,83	17.576,37	(787.041,50)	93.283,71	655.869,75	766.729,83	GPR
Erhaltene Anzahlungen	932.452,53	932.452,53	(1.166.515,91)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.578,43	3.922,34	(20.603,46)	11.656,09	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.531,34	303.662,08	(407.529,93)	38.869,26	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	73.142,69	67.966,78	(60.097,47)	5.175,91	0,00	0,00	-
<b>insgesamt</b>	<b>13.440.333,92</b>	<b>1.873.518,83</b>	<b>(2.417.457,02)</b>	<b>2.865.167,70</b>	<b>8.701.647,39</b>	<b>12.076.628,93</b>	

#### Erhaltene Anzahlungen

Es werden die mit der Sollmiete erhobenen Vorauszahlungen auf abrechenbare Betriebskosten ausgewiesen.

## 4 ERLÄUTERUNGEN ZU WESENTLICHEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 1.266,3 sind insbesondere Erträge aus dem Verkauf von sieben Wohnungen incl. Tiefgaragenstellplätzen aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 1.153,7, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 20,5 und Versicherungserstattungen von TEUR 39,6 enthalten.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den Aufwendungen in Höhe von TEUR 218,8 sind Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen für den Prozess mit einer Eigentümergemeinschaft mit TEUR 42,1 und Abschreibungen auf Forderungen mit TEUR 3,6 enthalten.

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

Unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind EUR 9.186,85 (VJ: EUR 32.660,67) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen ausgewiesen.

## 5 SONSTIGE ANGABEN

### Arbeitnehmer

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2,0	2,0
Technische Mitarbeiter	1,0	2,0
Haus- bzw. Heizungswarte	0,0	9,0
	<b>3,0</b>	<b>13,0</b>

### Mitgliederbewegung 2018

	Mitglieder	Anteile	Haftsummen
<b>Stand 31.12.2017</b>	1.640	7.493	€ 2.247.900,00
Zugänge	37	314	€ 94.200,00
Abgänge	43	218	€ 65.400,00
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>1.634</b>	<b>7.589</b>	<b>€ 2.276.700,00</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 24.470,88 erhöht. Der Betrag der Haftsumme hat sich um EUR 28.800,00 erhöht.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	TEUR
<b>aus Bauvorhaben</b>	2.190,00
<b>aus zwei Erbbaurechtsverträgen mit einer Laufzeit</b>	
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
Gernot Marschalek	Chemietechniker
Udo Kohler	Bautechniker

### Mitglieder des Aufsichtsrates

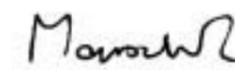
Eberhard Oehler	Geschäftsführer	Vorsitzender
Norbert Still	Diplom-Sozialarbeiter (FH)	stellvertretender Vorsitzender
Birgit Lüders	Diplom-Wirtschaftingenieurin	Schriftführerin
Frank Gaska	Diplom-Ingenieur	
Gertrud Brenk	Kaufmännische Angestellte	
Herbert Koch	Technischer Fachwirt	stellvertretender Schriftführer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

Ettlingen, 16.05.2019

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

### Herausgeber

**ALBA** Baugenossenschaft eG  
Drachenrebenweg 8  
76275 Ettlingen

### Redaktion

Wolfgang Schmid

### Quellennachweis

**ALBA** Baugenossenschaft eG  
Alle Bilder und Texte

### Konzeption, Kreation, Realisation

JA!Design GdbR, Karlsruhe  
www.ja-design.de



