



ALBA
Baugenossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT 2015



ALBA

Baugenossenschaft eG

Anschrift

ALBA Baugenossenschaft eG
Drachenrebenweg 8
76275 Ettlingen

E-Mail

info@alba-baugenossenschaft.de

Internet

www.alba-baugenossenschaft.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ORGANE UND MITGLIEDSCHAFTEN	5
2 LAGEBERICHT DES VORSTANDES	
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	6
2. Vermögenslage	6
3. Finanzlage	7
4. Ertragslage	8
5. Nachtragsbericht	8
6. Risiko- und Chancenbericht	8
7. Prognosebericht	10
3 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	11
4 ZAHLENWERK	
1. Bilanz zum 31.12.2015	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015	16
5 ANHANG	
1. Allgemeiner Hinweis	17
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
3. Erläuterungen zur Bilanz	18
4. Sonstige Angaben	20
5. Gewinnverwendungsvorschlag	21
So erreichen Sie uns	22



Organe und Mitgliedschaften

1 ORGANE

Mitglieder des Vorstands

Wolfgang Schmid	Diplom-Kaufmann
Gernot Marschalek	Chemietechniker
Udo Kohler	Bautechniker

Mitglieder des Aufsichtsrats

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	
Christiane Rittmann***	Diplom-Verwaltungswirtin (FH)	
Joachim Hartmann**	Diplom-Ingenieur (FH)	

* Amtszeit läuft 2016 aus ** bis 27.07.2015 *** ab 27.07.2015

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



Lagebericht des Vorstandes

1 GESCHÄFTS- UND RAHMEN- BEDINGUNGEN

Lagebericht

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Flüchtlingskrise, griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Aufhebung der Frankenuntergrenze und vieles mehr). Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts mit ca. 2 % gerechnet. Der Anstieg der Verbraucherpreise wird mit nur rund 1,1 % erwartet.

ALBA

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage sind die 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. Dinge - wie die politischen und gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung, Verkehrssicherungspflichten, Legionellenuntersuchungen, Rauchwarnmelder, Untersuchung

der Abwasserleitungen - sorgen für deutlich ansteigende Kosten bei Instandhaltung und Modernisierung.

Der Wohnungsbestand zum Ende des Geschäftsjahres beträgt 588 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 376 Garagen und Stellplätze. Davon sind 50 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung. Zum Jahresende 2015 beträgt die Mitgliederzahl 1.656 mit 7.373 Anteilen und einer Haftsumme von EUR 2.211.900,00.

2 VERMÖGENSLAGE

Die Aktiva werden durch das Sachanlagevermögen mit rund EUR 18.414.400 bestimmt. Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung einer energetischen Sanierungsmaßnahme und dem Ausbau eines Dach-



Drachenrebenweg 10-12



Drachenrebenweg 14-22

geschosses mit rund EUR 4.144.100. Dem stehen i. W. planmäßige Abschreibungen auf Gebäude mit rund EUR 744.800 gegenüber.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 115,3 % (VJ: 120,9 %).

Die Vermögenslage ist geordnet.

3 FINANZLAGE

Die verbleibenden Geschäftsguthaben haben sich in 2015 um rund EUR 27.300 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist infolge von Darlehensaufnahmen auf 37,4 % (VJ: 40,9 %) zurückgegangen.

Trotz der hohen Aufwendungen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich von EUR 522.652,00 konnten

die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen um EUR 621.436,30 reduziert werden.

Die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und Dachgeschossausbauten erhöht die Verbindlichkeiten um EUR 2.900.000,00 auf einen Betrag von rund EUR 11.939.400.



Kirschgarten (Bulacher Str.)

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 rund EUR 1.062.800. 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 2015 waren die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet.

4 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 ist bei der ALBA nahezu ausschließlich durch die Miethausbewirtschaftung bestimmt. Mietanpassungen erfolgten bei Mieterwechsel sowie bei 15 Wohnungen nach energetischer Sanierung. Die durchschnittliche Sollmiete liegt bei EUR 6,23 (VJ: EUR 6,06). Die Erlösschmälerungen liegen bei 1,6 % (VJ: 1,1 %). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund EUR 602.490 erhöht. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen die Konzentration auf energetische Sanierungsmaßnahmen, die aktiviert werden sowie die Reduzierung von Kosten im Instandhaltungsbereich.

Aus rechtlichen und technischen Gründen musste die Sanierungsmaßnahme Drachenrebenweg 14-22 - die ursprünglich in 2015 und 2016 ausgeführt werden sollte - auf das Jahr 2015 konzentriert werden. Dies hat auch unser Ausgabeverhalten für 2015 geprägt. Das Richten der Außenanlage wurde folgerichtig auf das Jahr 2016 vorgezogen. Möglich gewesen wären nach Wirtschaftsplan im Aufwandsbereich EUR 950.000,00. Tatsächlich angefallen sind aufgrund eines hohen Kostenbewusstseins rund EUR 522.700.

Der erhöhte Jahresüberschuss von EUR 923.876,11 - gegenüber einem Planergebnis für 2015 von EUR 270.600,00 - resultiert im Wesentlichen aus diesen eingesparten Instandhaltungsaufwendungen und Tilgungszuschüssen in Höhe von EUR 208.000,00. Der Jahresüberschuss erhöhte sich um den Gewinnvortrag aus 2014 in Höhe von EUR 578.980,57 und reduziert sich um die Zuweisungen zu den Ergebnisrücklagen mit EUR 1.416.280,71. Dies geschieht unter dem Hintergrund, dass unsere Geldausgaben der nächsten Jahre zu großen

Teilen direkt in Aktivierungsmaßnahmen fließen. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn mit EUR 86.575,97. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen diesen in Höhe von EUR 86.575,97 auszuschütten.

Die Ertragslage ist geordnet.

5 NACHTRAGSBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2016 haben sich keine wesentlichen Änderungen der Unternehmenssituation und des Branchenumfeldes ergeben. Andere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach wie vor unsere Verhandlungen mit der Stadt Ettlingen über den Kauf der Erbbaugrundstücke.

6 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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 werden.

Bedingt durch das Alter unseres Wohnungsbestandes haben wir im zunehmenden Maße defekte Wasserleitungen zu beklagen. Das gilt auch für Elektrik, Bäder und sonstige Aus-

stattungsmerkmale. 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 in großen Teilen 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. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Liquiditätsrisiken sind - angesichts der vorhandenen liquiden Mittel 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 Baumaßnahme ist - unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips - ein Betrag von rund EUR 1.062.800 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 deutlich geringer ausfallen wird.

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

Bericht des Aufsichtsrates



Drachenrebenweg 10-22

7 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 2016 und danach werden unverändert durch die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand geprägt sein. Unserer Genossenschaft stehen die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung. Wir erwarten auch 2016 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, Grundstückskauf und Neubauten werden wir in den nächsten Jahren zwischen EUR 2.000.000,00 und EUR 5.000.000,00 pro Jahr ausgeben. Mittels eines fünfjährigen Wirtschaftsplanes werden diese Beträge gemeinsam mit dem Aufsichtsrat festgelegt. Für 2016 rechnen wir - bei Instandhaltungsaufwendungen von EUR 880.000,00 - mit einem Jahresüberschuss von EUR 362.000,00. Wir erwarten, dass auch in den nächsten Jahren die Auszahlung einer vierprozentigen Dividende gesichert ist. Bei einer weitergehenden Niedrigzinspolitik sollte die Höhe allerdings überprüft werden.

Ettlingen, 01. Juni 2016

Im Geschäftsjahr 2015 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 - auch neben der Unternehmensplanung sowie der strategischen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft, vor allem die Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung sowie Modernisierungsmaßnahmen. Hier lag der Schwerpunkt bei den Maßnahmen im Drachenrebenweg. Die Zukunftsplanung beschäftigt sich vor allem mit dem Erwerb unserer Erbbaurechtsgrundstücke und den denkbaren Bebauungs- und Sanierungsmöglichkeiten.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat im Juni die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zum Jahresabschluss 2015 durchgeführt. Der Jahresabschluss 2015 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 Yvonne 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 2015 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 2015 EUR 7.264,40 bei einem - durch die Mitgliederversammlung - genehmigten Budget von EUR 12.000,00.

Im Rahmen der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 27.07.2015 wurden Herr Eberhard Oehler zum Vorsitzenden und Herr Norbert Still zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums gewählt. Die Wahlperiode der Aufsichtsräte Frau Gertrud Brenk und



Mozartstraße



Rastatter Straße

Herr Eberhard Oehler läuft entsprechend der Satzung mit der Mitgliederversammlung ab.
Beide stellen sich für eine Amtszeit von weiteren 3 Jahren zur Verfügung.

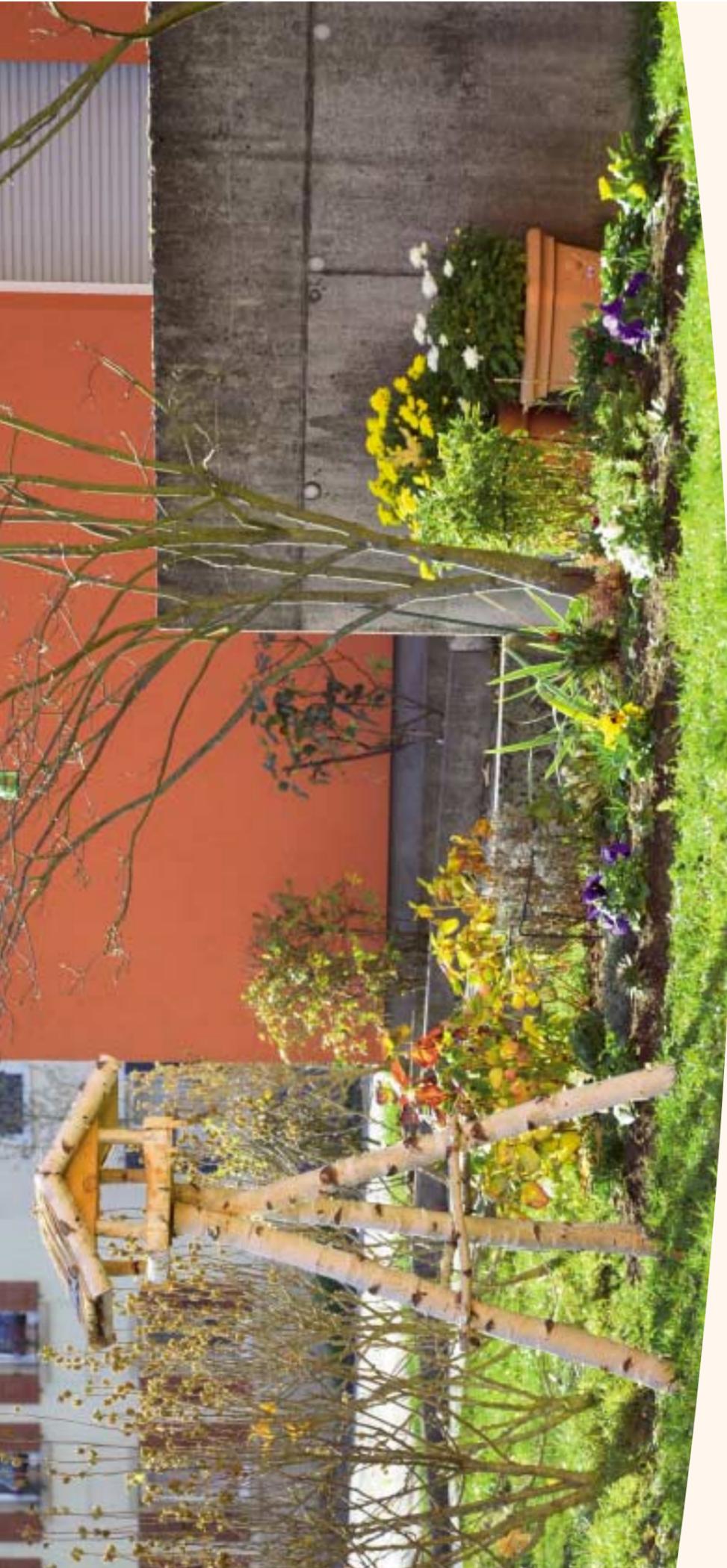
Danke zu sagen gilt es an dieser Stelle zunächst allen unseren Mitgliedern für ihre Treue und dem Vertrauen, das sie unserer Genossenschaft entgegenbringen. In diesen Dank mit einzubeziehen, sind - seitens des Aufsichtsrates - aber auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung, die Betreuer unserer Wohnanlagen sowie die Mitglieder des Vorstandes für ihre engagierte Arbeit im Interesse der ALBA Baugenossenschaft eG.



Ettlingen, im Juni 2016

Eberhard Oehler
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Januar

Name	*	*	*	*	*	*
1 Sonntag ¹						
2 Montag						
3 Dienstag						
4 Mittwoch						
5 Donnerstag						

6 Freitag ²						
7 Samstag						
8 Sonntag						
9 Montag						
10 Dienstag						
11 Mittwoch						
12 Donnerstag						
13 Freitag						
14 Samstag						
15 Sonntag						
16 Montag						
17 Dienstag						
18 Mittwoch						
19 Donnerstag						
20 Freitag						
21 Samstag						
22 Sonntag						
23 Montag						
24 Dienstag						
25 Mittwoch						
26 Donnerstag						
27 Freitag						
28 Samstag						
29 Sonntag						
30 Montag						
31 Dienstag						

1) Neujahr 2) Heilige Drei Könige



Februar

Name	*	*	*	*	*	*
1 Mittwoch						
2 Donnerstag						
3 Freitag						
4 Samstag						
5 Sonntag						

6 Montag
7 Dienstag
8 Mittwoch
9 Donnerstag
10 Freitag
11 Samstag
12 Sonntag
13 Montag
14 Dienstag ¹
15 Mittwoch
16 Donnerstag
17 Freitag
18 Samstag
19 Sonntag
20 Montag
21 Dienstag
22 Mittwoch
23 Donnerstag
24 Freitag
25 Samstag
26 Sonntag
27 Montag ²
28 Dienstag



März

ALBA
Baugenossenschaft eG

Name	*	*	*	*	*	*	*
1 Mittwoch ¹							
2 Donnerstag							
3 Freitag							
4 Samstag							
5 Sonntag							

6 Montag							
7 Dienstag							
8 Mittwoch ²							
9 Donnerstag							
10 Freitag							
11 Samstag							
12 Sonntag							
13 Montag							
14 Dienstag							
15 Mittwoch							
16 Donnerstag							
17 Freitag							
18 Samstag							
19 Sonntag							
20 Montag ³							
21 Dienstag							
22 Mittwoch							
23 Donnerstag							
24 Freitag							
25 Samstag							
26 Sonntag ⁴							
27 Montag							
28 Dienstag							
29 Mittwoch							
30 Donnerstag							
31 Freitag							

1) Aschermittwoch 2) Int. Frauentag 3) Frühlingsanfang 4) Beginn der Sommerzeit



April

Name	*	*	*	*	*	*	*
1 Samstag							
2 Sonntag							
3 Montag							
4 Dienstag							
5 Mittwoch							
6 Donnerstag							
7 Freitag							
8 Samstag							
9 Sonntag ¹							
10 Montag							
11 Dienstag							
12 Mittwoch							
13 Donnerstag							
14 Freitag ²							
15 Samstag							
16 Sonntag ³							
17 Montag ⁴							
18 Dienstag							
19 Mittwoch							
20 Donnerstag							
21 Freitag							
22 Samstag							
23 Sonntag							
24 Montag							
25 Dienstag							
26 Mittwoch							
27 Donnerstag							
28 Freitag							
29 Samstag							
30 Sonntag							

1) Palmsonntag 2) Karfreitag 3) Ostersonntag 4) Ostermontag



Mai

ALBA
Baugenossenschaft eG

Name	*	*	*	*	*	*
1 Montag ¹						
2 Dienstag						
3 Mittwoch						
4 Donnerstag						
5 Freitag						

6 Samstag						
7 Sonntag						
8 Montag						
9 Dienstag ²						
10 Mittwoch						
11 Donnerstag						
12 Freitag						
13 Samstag						
14 Sonntag ³						
15 Montag						
16 Dienstag						
17 Mittwoch						
18 Donnerstag						
19 Freitag						
20 Samstag						
21 Sonntag						
22 Montag						
23 Dienstag						
24 Mittwoch						
25 Donnerstag ⁴						
26 Freitag						
27 Samstag						
28 Sonntag						
29 Montag						
30 Dienstag						
31 Mittwoch						

1) Maifeiertag 2) Europatag 3) Muttertag 4) Christi Himmelfahrt



Juni

ALBA
Baugenossenschaft eG

Name	*	*	*	*	*	*	*
1 Donnerstag							
2 Freitag							
3 Samstag							
4 Sonntag ¹							
5 Montag ²							

6 Dienstag							
7 Mittwoch							
8 Donnerstag							
9 Freitag							
10 Samstag							
11 Sonntag							
12 Montag							
13 Dienstag							
14 Mittwoch							
15 Donnerstag ³							
16 Freitag							
17 Samstag							
18 Sonntag							
19 Montag							
20 Dienstag							
21 Mittwoch ⁴							
22 Donnerstag							
23 Freitag							
24 Samstag							
25 Sonntag							
26 Montag							
27 Dienstag ⁵							
28 Mittwoch							
29 Donnerstag ⁶							
30 Freitag							

1) Pfingstsonntag 2) Pfingstmontag 3) Fronleichnam 4) Sommeranfang
5) Siebenschläfer 6) Peter und Paul



Juli

Name	*	*	*	*	*	*	*
1 Samstag							
2 Sonntag							
3 Montag							
4 Dienstag							
5 Mittwoch							

6 Donnerstag							
7 Freitag							
8 Samstag							
9 Sonntag							
10 Montag							
11 Dienstag							
12 Mittwoch							
13 Donnerstag							
14 Freitag							
15 Samstag							
16 Sonntag							
17 Montag							
18 Dienstag							
19 Mittwoch							
20 Donnerstag							
21 Freitag							
22 Samstag							
23 Sonntag							
24 Montag							
25 Dienstag							
26 Mittwoch							
27 Donnerstag							
28 Freitag							
29 Samstag							
30 Sonntag							
31 Montag							



August

ALBA
Baugenossenschaft eG

Name	*	*	*	*	*	*	*
1 Dienstag							
2 Mittwoch							
3 Donnerstag							
4 Freitag							
5 Samstag							

6 Sonntag							
7 Montag							
8 Dienstag							
9 Mittwoch							
10 Donnerstag							
11 Freitag							
12 Samstag							
13 Sonntag							
14 Montag							
15 Dienstag ¹							
16 Mittwoch							
17 Donnerstag							
18 Freitag							
19 Samstag							
20 Sonntag							
21 Montag							
22 Dienstag							
23 Mittwoch							
24 Donnerstag							
25 Freitag							
26 Samstag							
27 Sonntag							
28 Montag							
29 Dienstag							
30 Mittwoch							
31 Donnerstag							

1) Maria Himmelfahrt



September

Name	✿	✿	✿	✿	✿	✿	✿
1 Freitag							
2 Samstag							
3 Sonntag							
4 Montag							
5 Dienstag							

6 Mittwoch							
7 Donnerstag							
8 Freitag							
9 Samstag							
10 Sonntag							
11 Montag							
12 Dienstag							
13 Mittwoch							
14 Donnerstag							
15 Freitag							
16 Samstag							
17 Sonntag							
18 Montag							
19 Dienstag							
20 Mittwoch							
21 Donnerstag							
22 Freitag ¹							
23 Samstag							
24 Sonntag							
25 Montag							
26 Dienstag							
27 Mittwoch							
28 Donnerstag							
29 Freitag							
30 Samstag							

1) Herbstfang



Oktober

Name	*	*	*	*	*	*
1 Sonntag ¹						
2 Montag						
3 Dienstag ²						
4 Mittwoch						
5 Donnerstag						
6 Freitag						
7 Samstag						
8 Sonntag						
9 Montag						
10 Dienstag						
11 Mittwoch						
12 Donnerstag						
13 Freitag						
14 Samstag						
15 Sonntag						
16 Montag						
17 Dienstag						
18 Mittwoch						
19 Donnerstag						
20 Freitag						
21 Samstag						
22 Sonntag						
23 Montag						
24 Dienstag						
25 Mittwoch						
26 Donnerstag						
27 Freitag						
28 Samstag						
29 Sonntag ³						
30 Montag ⁴						
31 Dienstag ⁵						

1) Erntedankfest 2) Tag der Deutschen Einheit 3) Ende der Sommerzeit
4) Weltpartag 5) Reformationstag



November

ALBA
Baugenossenschaft eG

Name	*	*	*	*	*	*
1 Mittwoch ¹						
2 Donnerstag ²						
3 Freitag						
4 Samstag						
5 Sonntag						

6 Montag						
7 Dienstag						
8 Mittwoch						
9 Donnerstag						
10 Freitag						
11 Samstag ³						
12 Sonntag						
13 Montag						
14 Dienstag						
15 Mittwoch						
16 Donnerstag						
17 Freitag						
18 Samstag						
19 Sonntag ⁴						
20 Montag						
21 Dienstag						
22 Mittwoch ⁵						
23 Donnerstag						
24 Freitag						
25 Samstag						
26 Sonntag ⁶						
27 Montag						
28 Dienstag						
29 Mittwoch						
30 Donnerstag						

1) Allerheiligen 2) Allerseelen 3) Martinstag 4) Volkstrauertag 5) Buß- und Bettag 6) Totensonntag



Dezember

Name	*	*	*	*	*	*	*	*
1 Freitag								
2 Samstag								
3 Sonntag ¹								
4 Montag								
5 Dienstag								
6 Mittwoch ²								
7 Donnerstag								
8 Freitag								
9 Samstag								
10 Sonntag ³								
11 Montag								
12 Dienstag								
13 Mittwoch								
14 Donnerstag								
15 Freitag								
16 Samstag								
17 Sonntag ⁴								
18 Montag								
19 Dienstag								
20 Mittwoch								
21 Donnerstag ⁵								
22 Freitag								
23 Samstag								
24 Sonntag ⁶								
25 Montag ⁷								
26 Dienstag ⁸								
27 Mittwoch								
28 Donnerstag								
29 Freitag								
30 Samstag								
31 Sonntag ⁹								

1) 1. Advent 2) Nikolaustag 3) 2. Advent 4) 3. Advent 5) Winteranfang 6) 4. Advent/Heiligabend
7) 1. Weihnachtstag 8) 2. Weihnachtstag 9) Silvester

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	440,02	1.212,02
II. Sachanlagen	440,02	1.212,02
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.244.551,94	14.843.364,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. and. Bauten	29.759,49	31.595,49
3. Grundstücke ohne Bauten	75.280,11	75.280,11
4. Maschinen u. maschinelle Anlagen	11.060,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.784,51	61.110,51
III. Finanzanlagen	18.414.436,05	15.011.351,05
1. Andere Finanzanlagen	10.000,00	10.000,00
	10.000,00	10.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN	18.424.876,07	15.022.563,07
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	852.719,90	833.882,92
2. Andere Vorräte	2.710,31	2.241,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	855.430,21	836.124,26
1. Forderungen aus Vermietung	7.261,10	9.921,94
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.964,22	2.964,22
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	590,86
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.869,98	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	355.622,14	334.474,07
III. Flüssige Mittel	367.717,44	347.951,09
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.264.749,62	4.095.933,42
2. Bausparguthaben	891.721,05	212.614,40
	5.156.470,67	4.308.547,82
	6.379.618,32	5.492.623,17
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungs-Abgrenzungs-Posten	5.682,81	0,00
	5.682,81	0,00
Bilanzsumme	24.810.177,20	20.515.186,24

PASSIVA	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	93.017,29	65.558,39
2. der verbleibenden Mitglieder	2.192.854,59	2.165.597,52
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 19.045,41 (Vorjahr: € 16.602,48)		
	2.285.871,88	2.231.155,91
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen	1.091.200,00	991.200,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 100.000,00 (Vorjahr: € 34.000,00)		
2. Andere Ergebnisrücklagen	5.818.325,97	4.502.045,26
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr und Gewinnvortrag eingestellt: € 1.316.280,71 (Vorjahr: € 100.000,00)		
	6.909.525,97	5.493.245,26
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	578.980,57	474.156,78
2. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	923.876,11	321.750,12
3. Ergebnisverwendung	- 1.416.280,71	- 134.000,00
	86.575,97	661.906,90
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	68.654,25	64.750,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.950.253,96	1.031.705,70
	2.018.908,21	1.096.455,70
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.121.579,41	8.799.199,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	825.242,43	843.196,34
3. Erhaltene Anzahlungen	825.323,90	776.943,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	29.322,76	23.146,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	655.070,93	538.308,38
6. Sonstige Verbindlichkeiten	52.755,74	51.628,00
- davon aus Steuern € 426,80 (Vorjahr: € 1.311,48)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 346,44 (Vorjahr: € 342,56)		
	13.509.295,17	11.032.422,47
Bilanzsumme	24.810.177,20	20.515.186,24

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

	2015 €	2014 €
1. Umsatzerlöse		
a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.751.011,43	3.690.555,51
b. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	8.360,00	26.149,23
	3.759.371,43	3.716.704,74
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	18.836,98	- 6.571,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	250.090,02	140.022,09
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.273.588,43	1.713.089,13
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.123,50	10.123,50
	1.283.711,93	1.723.212,63
ROHERGEBNIS	2.744.586,50	2.126.943,10
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	400.041,82	371.248,45
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	84.804,50	78.124,24
	484.846,32	449.372,69
7. Abschreibungen		
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	765.164,64	598.877,68
	765.164,64	598.877,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	213.255,63	405.489,38
BETRIEBSERGEBNIS	1.281.319,91	673.203,35
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	112,50	112,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31.379,87	17.852,44
	31.492,37	17.964,94
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	286.950,84	267.794,12
	286.950,84	267.794,12
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	1.025.861,44	423.374,17
14. Steuern vom Einkommen	37.952,13	37.588,80
15. Sonstige Steuern	64.033,20	64.035,25
SUMME STEUERN	101.985,33	101.624,05
JAHRESÜBERSCHUSS	923.876,11	321.750,12
18. Gewinnvortrag	578.980,57	474.156,78
19. Ergebnisverwendung	- 1.416.280,71	- 134.000,00
Bilanzgewinn	86.575,97	661.906,90

Anhang

1 ALLGEMEINE HINWEISE

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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.



Horbachpark

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.

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

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

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

Die **anderen Vorräte** werden mit den Herstellungskosten 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.

3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

3.1 Unfertige Leistungen

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

3.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2015 TEURO	31.12.2014 TEURO
Forderungen aus Vermietung	7,2	9,9
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,0	0,0
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3,0	3,0
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,0	0,0
Forderungen aus Betreuung	0,0	0,6
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,0	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1,9	0,0
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	355,6	334,5
davon Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,0	0,0
	367,7	348,0

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge bei denen der Rechtsanspruch erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entsteht. Neben Forderungen sind anteilige Instandhaltungsrücklagen für Bestandswohnungen in Eigentümergemeinschaften in Höhe von TEUR 108,1 erfasst.

3.3 Rücklagen

Die Dotierung der Rücklagen erfolgt auf Beschluss der Verwaltungsorgane.

3.4 Rückstellungen

Steuerrückstellungen bestehen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag aufgrund der Gewinnausschüttungen für das Geschäftsjahr 2014 und 2015.

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

Rückstellungen für Gewährleistungspflichten und Bauabsicherung: TEUR 1.062,8.

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen: TEUR 807,4.

Für interne Kosten der Bilanz-erstellung und Betriebskosten-abrechnung wurde erstmalig eine Rückstellung von TEUR 20,0 gebildet.

3.5 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 31.12.2015 stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt EURO	davon Restlaufzeit:			davon gesichert EURO	Art der Sicherung (GPR = Grund- pfandrecht)
		unter 1 Jahr EURO	(Vorjahr) EURO	1 bis 5 Jahre EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.121.579,41	554.436,61	(627.274,84)	2.143.351,40	8.423.791,40	11.121.579,41 GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	825.242,43	17.162,15	(17.953,91)	83.022,54	725.057,74	825.242,43 GPR
Erhaltene Anzahlungen	825.323,90	825.323,90	(776.943,45)	0,00	0,00	0,00 -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.322,76	17.667,78	(11.496,17)	11.654,98	0,00	0,00 -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	655.070,93	604.259,45	(538.308,38)	50.811,48	0,00	0,00 -
Sonstige Verbindlichkeiten	52.755,74	48.267,25	(47.055,85)	4.488,49	0,00	0,00 -
insgesamt	13.509.295,17	2.067.117,14	(2.019.032,60)	2.293.328,89	9.148.849,14	11.946.821,84

3.6 Erläuterungen zu wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015 TEURO	31.12.2014 TEURO
aus der Hausbewirtschaftung	3.751,0	3.690,6
aus Betreuung	8,4	26,1
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
	3.759,4	3.716,7

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 250,1 sind insbesondere Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von TEUR 208,1 und Versicherungserstattungen von TEUR 24,9 enthalten.

Aufwendungen

für die Hausbewirtschaftung

Ausgewiesen werden Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 732,9 Aufwendungen für Instandhaltung mit TEUR 524,4 und Sonstige Kosten mit TEUR 16,3.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den Aufwendungen mit TEUR 213,3 sind im wesentlichen EDV-Kosten mit TEUR 28,2, Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten mit TEUR 32,4, zuzüglich Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen mit TEUR 31,6 und Abschreibungen auf Forderungen mit TEUR 2,6 und Kosten für den Aufsichtsrat mit TEUR 7,3 enthalten.

Erträge aus der Abzinsung/ Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen

Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind EUR 23.849,61 (VJ: EUR 347,90) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen ausgewiesen. Unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind EUR 81.586,07 (VJ: EUR 38.727,79) 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, Beratung	0,0	12,0
	4,0	16,0

4.2 Mitgliederbewegung 2015

	Mitglieder	Anteile	Haftsummen
Stand 31.12.2014	1.642	7.274	€ 2.182.200,00
Zugänge	80	417	€ 125.100,00
Abgänge	66	318	€ 95.400,00
Stand 31.12.2015	1.656	7.373	€ 2.211.900,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 27.257,07 erhöht.

4.3 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

4.4 Mitglieder des Vorstands

Wolfgang Schmid	Diplom-Kaufmann
Gernot Marschalek	Chemietechniker
Udo Kohler	Bautechniker

4.5 Mitglieder des Aufsichtsrats

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	
Christiane Rittmann***	Diplom-Verwaltungswirtin (FH)	
Joachim Hartmann**	Diplom-Ingenieur (FH)	

* Amtszeit läuft 2016 aus ** bis 27.07.2015 *** ab 27.07.2015

5 GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Die Mitgliederversammlung stellt den Jahresabschluss zum 31.12.2015 mit einer Bilanzsumme von EUR 24.810.177,20 und einem Bilanzgewinn von EUR 86.575,97 fest.

Die Mitgliederversammlung stimmt der Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 86.575,97 als Dividendenausschüttung von 4 % (entspricht EUR 86.575,97) auf die Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres zu.

Ettlingen, 02.06.2016

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 ALBA	07243 - 5884 - 12
Bereich Vorstandssekretariat von 8.30 - 12.30 Uhr	07243 - 5884 - 15
Bereich Mitglieder ALBA	07243 - 5884 - 11 07243 - 5884 - 14
Bereich Miete ALBA und Bereich Betriebskosten ALBA	07243 - 5884 - 11 07243 - 5884 - 12 07243 - 5884 - 14
Bereich Instandhaltung ALBA	07243 - 5884 - 13 07243 - 5884 - 18 07243 - 5884 - 21
Bereich WEG insgesamt	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
Koordination	Daniela Kraft
Quellennachweis	ALBA Baugenossenschaft eG Alle Bilder und Texte
Konzeption, Kreation, Realisation	JA!Design GdbR, Karlsruhe www.ja-design.de



