



*Areal  
Rastatter-,  
Mozart-  
und  
Goethe-  
straße*



  
**ALBA**  
BAUGENOSSENSCHAFT EG

GESCHÄFTSBERICHT 2021

	Seite
<b>1</b> <b>ORGANE UND MITGLIEDSCHAFTEN</b>	3
<b>2</b> <b>LAGEBERICHT DES VORSTANDES</b>	
1. Grundlagen des Unternehmens	4
2. Wirtschaftsbericht	4
3. Prognosebericht	7
4. Chancen- und Risikobericht	9
5. Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente	10
<b>3</b> <b>BERICHT DES AUF SICHTSRATES</b>	12
<b>4</b> <b>ZAHLENWERK</b>	
1. Bilanz zum 31.12.2021	14
2. Gewinn- und Verlust- rechnung vom 01.01. bis 31.12.2021	16
<b>5</b> <b>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</b> <b>SO ERREICHEN SIE UNS DIREKT</b>	22

# Organe und Mitgliedschaften

## 1 ORGANE

### Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Schmid

Gernot Marschalek

Udo Kohler

Diplom-Kaufmann

Chemietechniker

Bautechniker

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Eberhard Oehler

Norbert Still

Birgit Lüders

Frank Gaska

Gertrud Brenk

Herbert Koch\* bis 29.7.2021

Anton Varga\*\* ab 29.7.2021

Christiane Rittmann

Geschäftsführer i.R.

Rentner

Diplom-Wirtschaftingenieurin

Diplom-Architekt

Rentnerin

Techn. Fachwirt

Geschäftsführer

Diplom-Verwaltungswirtin (FH)

Vorsitzender

stellvertretender Vorsitzender

Schriftführerin

stellvertretender Schriftführer

stellvertretender Schriftführer

## 2 MITGLIEDSCHAFTEN

BürgerEnergiegenossenschaft  
Region Karlsruhe Ettlingen eG,  
Ettlingen

Siedlungswerk Baden e.V.,  
Karlsruhe

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

Arbeitgeberverband  
der Wohnungswirtschaft e.V.,  
Düsseldorf

Industrie- und  
Handelskammer Karlsruhe,  
Karlsruhe

Volksbank Ettlingen eG,  
Ettlingen

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

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

# 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. 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, 390 Garagen und Stellplätze. Davon sind 18 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung.

Zum Jahresende 2021 beträgt die Mitgliederzahl 1.629 mit 7.950 Anteilen und einer Haftsumme von EUR 2.385.000,00.

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2021 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 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.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirt-

schaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

### 2.2. Geschäftsverlauf

Im Wege der Nachverdichtung entstehen in den Jahren 2017 bis 2022 unsere Neubauvorhaben in der Rastatter Straße.



Rastatter Straße 24a Neubau

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

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

Zum 31. Dezember 2021 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 53,0 % (VJ: 49,7 %), die Fluktuation auf 4,1 % (VJ: 7,4 %) und die Leerstandsquote auf 0,3 % (VJ: 0,2 %).

Der Instandhaltungsaufwand des Geschäftsjahres beträgt rd. EUR 647.000. Dies entspricht EUR 15,10 pro qm Wohn- und Nutz-

fläche. Es wurde ein Jahresüberschuss von EUR 1.048.452,34 erzielt.

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

#### a. Vermögenslage

Die Aktiva werden durch das Anlagevermögen mit EUR 28.034.050,55 bestimmt. Der Zugang resultiert im

Wesentlichen aus Baukosten in Höhe von EUR 2.724.000,00 einschl. aktivierter Eigenleistung, sowie nachträgliche Herstellungskosten von rd. EUR 30.000. Dem stehen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Gebäude mit rd. EUR 824.700 gegenüber.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 118,2 % (VJ: 130,4 %).

Die verbleibenden Geschäftsguthaben haben sich in 2021 um rd. EUR 22.200 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist infolge von Darlehensstilgungen auf 53,0 % (VJ: 49,7 %) angestiegen.

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 647.000 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen um rd. EUR 1.889.500 reduziert werden.

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



Eigentümergeinschaft in Höhe von rd. EUR 1.346.700.

### **Die Vermögenslage ist geordnet.**

#### **b. Finanzlage**

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 2.438,0, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -2.691,3 und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -2.410,4 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 2021 waren die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet.**

#### **c. Ertragslage**

Im Mittelpunkt der Darstellung der



Rastatter Straße 16a, 20a und 24a  
Neubauten

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 Miet- hausbewirtschaftung bestimmt.

Mietanpassungen erfolgten bei Mieterwechsel und Mieterhöhung bei 36 Wohneinheiten.

Die durchschnittliche Sollmiete liegt bei 6,94 (VJ: EUR 6,77). Die Erlösschmälerungen liegen bei 1,9 % (VJ: 0,9 %).

Im Wirtschaftsplan war für die Instandhaltung (laufende Reparaturen, größere Maßnahmen und Instandsetzung bei Wohnungswechseln) in 2021 ein Betrag von EUR 863.000 als Obergrenze eingeplant. Tatsächlich angefallen sind rd. EUR 647.000.

Der Jahresüberschuss von EUR 1.048.452,34 gegenüber

einem Planergebnis für 2021 von EUR 463.399,98 resultiert im Wesentlichen aus dem ordentlichen Bewirtschaftungsergebnis, sowie geringeren Instandhaltungsausgaben von rd. EUR 216.000 und aktivierten Eigenleistungen mit EUR 116.300,00.

Der Jahresüberschuss reduziert sich um die Zuweisungen zu den Ergebnismrücklagen mit EUR 954.794,79. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn mit EUR 93.657,55. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen diesen in Höhe von EUR 93.657,55 auszuschütten.

#### Die Ertragslage ist geordnet.

Die Geschäftsleitung beurteilt den Verlauf der wirtschaftlichen Lage positiv.

## 3 PROGNOSEBERICHT

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Unternehmenskennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen

voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft/ Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

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. Derzeit führen die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs zu ständig steigenden Kosten und Lieferengpässen.

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 2022 und danach werden unverändert durch die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand geprägt sein.

Unserer Genossenschaft stehen die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung. Auch 2022 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 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 und EUR 5.000.000 pro Jahr ausgeben. Mittels eines fünfjährigen Wirtschafts-

planes werden diese Beträge gemeinsam mit dem Aufsichtsrat festgelegt. Das Neubauvorhaben Adolf-Kolping-Straße wird derzeit von einem Architekten auf verschiedene Energiestandards hin berechnet.

Für 2022 rechnen wir - bei Instandhaltungsaufwendungen von EUR 955.000 mit einem Jahresüberschuss von EUR 631.080 laut Wirtschaftsplan.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Hinzu kam in 2022 der geführte Krieg in der Ukraine. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens/der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung



von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Weiter kommen Unsicherheiten bei der Bereitstellung öffentlicher Fördermittel.

## 4 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft/ Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung/ der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter

Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die **ALBA** ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

Bei den Neubauten werden wir höhere Mietpreise durchsetzen müssen.

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 Energieeinsparnis 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, 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 2021 zinsgünstige KfW-Modernisierungsdarlehen und

Neubaudarlehen eingesetzt. Positiv wirken sich dabei die Zinsermäßigungen für unsere Mitglieder, Mieterinnen und Mieter aus, da diese zusätzlich auch eine direkte Reduzierung der erforderlichen Mieterhöhungen ermöglichen. Die 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 in den nächsten 2 - 3 Jahren geplante geringere Darlehensaufnahmen für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zu einer weiterhin guten Eigenkapitalquote. Durch Jahresüberschüsse und damit Zuführungen zu den Rücklagen, kann dieser Effekt noch verstärkt werden.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei den langfristigen Finanzierungsmitteln schließen wir Festzinsvereinbarungen über mindestens fünf Jahre ab.

Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen liquiden Mittel und der vorhandenen Beleihungsreserven nicht zu befürchten.

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 1.346.741,77 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.

Sorgfältig geplante Sanierungs- und Neubauvorhaben (Adolf-Kolping-Straße) sowie die 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 verschiedenen Geschäftsbanken werden die Sicherungsinstrumente voll genutzt.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ettlingen, 29. April 2022

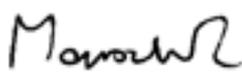
Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Der Vorstand

Zinsänderungsrisiken wird durch Steuerung der Zinsbindungsfristen entgegengewirkt.



Wolfgang Schmid



Gernot Marschalek



Udo Kohler



# Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat zu acht Sitzungen, der Wohnungsausschuss zu einer und das Orgateam Jubiläum zu vier Sitzungen getroffen. Die Aufgaben entsprechend § 22 der Satzung wurden damit erfüllt. Sowohl Aufsichtsrat intern als auch im Dialog mit den Mitgliedern des Vorstandes wurde die aktuelle Situation der Genossenschaft diskutiert.

Schwerpunkt dabei waren wie im Vorjahr die Baumaßnahmen in der Rastatter Straße und der Abriss bzw. die Neubauplanung in der Adolf Kolping Straße.

Organisatorische Fragen waren bestimmt durch den Bereich der Veränderungen in der IT-Infrastruktur des Unternehmens.

Einen weiteren Schwerpunkt der Gremienarbeit bildeten die Vorbereitungen für das 100-jährige Jubiläum der **ALBA**.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat im Mai/ Juni die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschluss 2021 durchgeführt und bestätigt ein weiteres Mal ein sehr gutes betriebswirtschaftliches Ergebnis, welches sich auch für 2021 in einer unveränderten Dividendenzahlung in Höhe von 4 % ausdrückt. Am 08.07. hat der Prüfungsleiter des Verbandes, Herr Gernot Schober, im Rahmen der Abschlusspräsentation den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes den Jahresabschluss 2021 erläutert.

Auf Basis des vom Verband testierten positiven Jahresabschluss empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2021 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat empfiehlt weiter der Beurteilung des Vorstandes im Lagebericht zuzustimmen und der Verwendung des Bilanzgewinnes zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % ebenfalls zuzustimmen.

Die Gesamtaufwendungen für den Aufsichtsrat betragen im Berichtsjahr EUR 13.750,25. Darin enthalten sind EUR 4.010,25 für die coronabedingte Anmietung externer Sitzungsräume. Da das durch die Mitgliederversammlung genehmigte Budget EUR 12.000,00 beträgt ist im Rahmen der Mitgliederversammlung eine Nachtragsgenehmigung erforderlich.

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

Die Wahlperiode der Aufsichtsräte Frau Gertrud Brenk und Herr Eberhard Oehler läuft mit dem Tag der Mitgliederversammlung ab. Beide Personen stellen sich für eine weitere Amtszeit zur Verfügung.

Lassen sie mich im Namen des gesamten Aufsichtsrates ihnen allen für ihre Treue und ihr Vertrauen in die **ALBA** Danke sagen.

Ein besonderes **Dankeschön** gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung. Sie haben alle, unter den schwierigen Bedingungen der Pandemie, sehr gute Arbeit geleistet.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitgliedern des Vorstandes für ihre engagierte Arbeit zum Wohle der **ALBA**.

Eberhard Oehler  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Im Juli 2022

# Bilanz

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021



GESCHÄFTSBERICHT 2021

# Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2021

## AKTIVA

### A. ANLAGEVERMÖGEN

	31.12.2021 €		31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.924,02		50.881,02
		31.924,02	50.881,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.987.721,88		24.779.984,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. and. Bauten	28.462,49		30.946,49
3. Grundstücke ohne Bauten	75.280,11		75.280,11
4. Maschinen u. maschinelle Anlagen	7.658,00		8.226,00
5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	50.767,51		37.138,51
6. Anlagen im Bau	3.827.236,54		1.103.311,38
		27.977.126,53	26.034.887,37
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	25.000,00		25.000,00
		25.000,00	25.000,00
		28.034.050,55	26.110.768,39

### B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	926.898,85		859.190,18
2. Andere Vorräte	1.871,25		1.574,33
		928.770,10	860.764,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.807,65		25.674,71
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.964,22		2.964,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	100.717,90		334.328,45
		124.489,77	362.967,38
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.871.994,92		8.535.671,99
2. Bausparguthaben	1.553.034,49		1.160.053,21
		7.425.029,41	9.695.725,20
		8.478.289,28	10.919.457,09

### C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1. Andere Rechnungs-Abgrenzungs-Posten	0,00		2.692,15
		0,00	2.692,15

**Bilanzsumme**

**36.512.339,83**

**37.032.917,63**

**PASSIVA**

	31.12.2021		31.12.2020
	€		€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	52.800,00		62.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.371.394,48		2.349.238,90
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.700,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 13.605,52 (Vorjahr: € 13.561,10)		2.426.894,48	2.411.638,90
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.171.700,00		2.061.700,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 110.000,00 (Vorjahr: € 292.100,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	14.672.630,78		13.827.835,99
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr und Gewinnvortrag eingestellt: € 844.794,79 (Vorjahr: € 2.356.149,99)			
III. Bilanzgewinn		16.844.330,78	15.889.535,99
1. Jahresüberschuss	1.048.452,34		2.740.556,89
2. Ergebnisverwendung	-954.794,79		-2.648.249,99
		93.657,55	92.306,90
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	43.502,00		48.764,95
2. Sonstige Rückstellungen	1.479.551,77		1.459.800,12
		1.523.053,77	1.508.565,07
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.763.418,05		14.929.250,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	0,00		723.512,17
3. Erhaltene Anzahlungen	977.781,32		968.771,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.074,14		41.801,70
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	743.827,15		370.629,38
6. Sonstige Verbindlichkeiten	93.366,17		76.032,75
- davon aus Steuern € 9.466,88 (Vorjahr: € 9.606,10)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 364,96)			
		15.606.466,83	17.109.998,05
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten	17.936,42		20.872,72
		17.936,42	20.872,72
<b>Bilanzsumme</b>		<b>36.512.339,83</b>	<b>37.032.917,63</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	2021 €		2020€
1. Umsatzerlöse			
a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.393.062,67	4.393.062,67	4.314.611,82
			4.314.611,82
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.412,38	47.519,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		116.300,00	103.500,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		59.392,25	1.985.314,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.582.761,47		1.513.039,06
b. Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	6.098,93		8.882,66
		1.588.860,40	1.521.921,72
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>3.032.306,90</b>	<b>4.929.023,64</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	404.649,10		445.700,17
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	83.899,24		96.345,06
		488.548,34	542.045,23
7. Abschreibungen			
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		861.555,55	837.412,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		193.511,93	251.280,99
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		500,00	500,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-27.220,68	-25.925,23
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		232.090,37	284.157,45
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		113.447,26	181.377,47
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>1.116.432,77</b>	<b>2.807.324,67</b>
13. Sonstige Steuern		67.980,43	66.767,78
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>1.048.452,34</b>	<b>2.740.556,89</b>
14. Ergebnisverwendung		-954.794,79	-2.648.249,99
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>93.657,55</b>	<b>92.306,90</b>

# 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:

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

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

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 249,99 € direkt als Aufwand verbucht und die Wirtschaftsgüter von 250,00 € bis 1.000,00 € auf einem Sammelkonto verbucht und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear abgeschrieben.

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

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

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

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

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

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. **Längerfristige Rückstellungen** sind zum Barwert bewertet.

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

## 3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### Unfertige Leistungen

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

### Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

Sonstige Vermögensgegenstände  
(anteilige Instandhaltungsrücklagen für Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften)  
TEUR 46,4 (VJ: TEUR 48,0)

### Rückstellungen

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

Rückstellungen für Gewährleistungspflichten:  
TEUR 1.346,7

Rückstellungen für noch anfallende Baukosten: TEUR 30,0

Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen: TEUR 27,8

Rückstellung für interne Kosten der Bilanzerstellung und BK-Abrechnung: TEUR 26,0

Rückstellungen für Prüfungskosten und Veröffentlichung: TEUR 22,0

## Verbindlichkeiten

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

Die Fristigkeiten der übrigen Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte zum 31.12.2021 stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			davon gesichert	Art der Sicherung (GPR = Grundpfandrecht)
		Restlaufzeit: unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber</b>	<b>13.763.418,05</b>	<b>2.534.336,82</b>	<b>7.651.299,62</b>	<b>3.577.781,61</b>	<b>13.763.418,05</b>	
<b>Kreditinstituten</b>	(14.929.250,84)	(886.740,57)	(3.387.974,71)	(10.654.535,56)	(14.929.250,84)	<b>GPR</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Kreditgebern</b>	(723.512,17)	(22.979,08)	(101.978,18)	(598.554,91)	(723.512,17)	<b>GPR</b>
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>977.781,32</b>	<b>977.781,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-
	(968.771,21)	(968.771,21)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>28.074,14</b>	<b>16.418,05</b>	<b>11.656,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-
	(41.801,70)	(30.145,61)	(11.656,09)	(0,00)	(0,00)	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>743.827,15</b>	<b>674.653,03</b>	<b>69.174,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-
	(370.629,38)	(349.669,21)	(20.960,17)	(0,00)	(0,00)	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>93.366,17</b>	<b>86.487,64</b>	<b>6.878,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-
	(76.041,37)	(70.001,70)	(6.039,67)	(0,00)	(0,00)	
<b>insgesamt</b>	<b>15.606.466,83</b>	<b>4.289.676,86</b>	<b>7.739.008,36</b>	<b>3.577.781,61</b>	<b>13.763.418,05</b>	
insgesamt	(17.110.006,67)	(2.328.307,38)	(3.528.608,82)	(11.253.090,47)	(15.652.763,01)	

( ) Die Vorjahreszahlen sind in Klammern ( ) dargestellt

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

### Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von TEUR 59,4 sind insbesondere Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 18,3 und aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 18,9 enthalten.

### Zinsen und ähnliche Erträge

In den Zinserträgen sind TEUR 30,4 Negativzinsen enthalten.

### Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen

Unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind EUR 0,00 (VJ: EUR 4.544,24) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen ausgewiesen.

## 5 SONSTIGE ANGABEN

### Arbeitnehmer

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

Kaufmännische Mitarbeiter
Technische Mitarbeiter
Hauswarte

Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
2,0	1,0
1,0	2,0
0,0	4,0
<b>3,0</b>	<b>7,0</b>

### Mitgliederbewegung 2021

<b>Stand 01.01.2021</b>
Zugänge
Abgänge
<b>Stand 31.12.2021</b>

Mitglieder
1.638
38
-47
<b>1.629</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EUR 22.155,58 erhöht. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 21.000,00 erhöht und beträgt EUR 2.385.000,00.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	TEUR
<u>aus Bauvorhaben</u>	820,40
<u>aus zwei Erbbaurechtsverträgen mit einer Laufzeit bis Ende 2033 (jährlicher Erbbauzins)</u>	0,75
<u>bis Ende 2040 (jährlicher Erbbauzins)</u>	0,85

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

### Mitglieder des Vorstandes

<u>Wolfgang Schmid</u>	<u>Diplom-Kaufmann</u>
<u>Gernot Marschalek</u>	<u>Chemietechniker</u>
<u>Udo Kohler</u>	<u>Bautechniker</u>

### Mitglieder des Aufsichtsrates

<u>Eberhard Oehler</u>	<u>Geschäftsführer i.R.</u>	<u>Vorsitzender</u>
<u>Norbert Still</u>	<u>Rentner</u>	<u>stellvertretender Vorsitzender</u>
<u>Birgit Lüders</u>	<u>Diplom-Wirtschaftingenieurin</u>	<u>Schriftführerin</u>
<u>Frank Gaska</u>	<u>Diplom-Architekt</u>	
<u>Gertrud Brenk</u>	<u>Rentnerin</u>	
<u>Herbert Koch* bis 29.7.2021</u>	<u>Techn. Fachwirt</u>	<u>stellvertretender Schriftführer</u>
<u>Anton Varga** ab 29.7.2021</u>	<u>Geschäftsführer</u>	<u>stellvertretender Schriftführer</u>
<u>Christiane Rittmann</u>	<u>Diplom-Verwaltungswirtin (FH)</u>	

Ettlingen, 29. April 2022

Der Vorstand



Wolfgang Schmid



Gernot Marschalek



Udo Kohler

# So erreichen Sie uns direkt!

## 1 TELEFONISCHE ERREICHBARKEIT DER ZENTRALE

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

## 2 SPRECHZEITEN

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

## 3 DIREKTWAHL ZU DEN ABTEILUNGEN

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

**IMPRESSUM** Herausgeber: ALBA Baugenossenschaft eG  
Drachenrebenweg 8 76275 Ettlingen www.alba-baugenossenschaft.de info@alba-baugenossenschaft.de  
Redaktion: Wolfgang Schmid Quellnachweis aller Texte und Bilder: ALBA Baugenossenschaft eG  
Quellnachweis Luftbilder: MultiCopterFilms.de Karsten Ulbricht www.multicopterfilms.de  
Konzeption Kreation Realisation: SAJU design Kommunikationsagentur Sabine Junker www.saju-design.de

