




ALBA
BAUGENOSSENSCHAFT EG

GESCHÄFTSBERICHT 2022

	Seite
1 ORGANE UND MITGLIEDSCHAFTEN	3
2 LAGEBERICHT DES VORSTANDES	
1. Grundlagen des Unternehmens	4
2. Wirtschaftsbericht	4
3. Prognosebericht	7
4. Chancen- und Risikobericht	8
5. Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente	10
3 BERICHT DES AUF SICHTSRATES	12
4 ZAHLENWERK	
1. Bilanz zum 31.12.2022	14
2. Gewinn- und Verlust- rechnung vom 01.01. bis 31.12.2022	16
5 ANHANG	
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
6 SO ERREICHEN SIE UNS DIREKT	22

Organe und Mitgliedschaften

1 ORGANE

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Schmid

Herbert Koch ab 01.07.2022

Udo Kohler

Gernot Marschalek bis 31.10.2022

Diplom-Kaufmann

Technischer Fachwirt

Bautechniker

Chemietechniker

Mitglieder des Aufsichtsrates

Eberhard Oehler bis 04.08.2022

Norbert Still

Birgit Lüders bis 04.08.2022

Anton Varga

Gertrud Brenk bis 04.08.2022

Frank Gaska

Christiane Rittmann

Eugen Kling ab 04.08.2022

Lorenzo Saladino ab 04.08.2022

Geschäftsführer i.R.

Rentner

Diplom-Wirtschaftingenieurin

Geschäftsführer i.R.

Rentnerin

Diplom-Architekt

Diplom-Verwaltungswirtin (FH)

Diplom-Verwaltungswirt

Selbstständiger

Vorsitzender

stellvertretender Vorsitzender

Schriftführerin

Vorsitzender ab 30.08.2022

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 605 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 431 Garagen und Stellplätze. Davon sind 18 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung.

Zum Jahresende 2022 beträgt die Mitgliederzahl 1.665 mit 8.088 Anteilen und einer Haftsumme von EUR 2.426.400,00.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 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 staatlich bereitgestellten zinsverbilligten Mittel plus evtl. Zuschussvarianten 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.

2.2. Geschäftsverlauf

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

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 2022 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 49,5 % (VJ: 53,0 %), die Fluktuation auf 5,9 % (VJ: 4,1 %) und die Leerstandsquote auf 0,7 % (VJ: 0,3 %).

Der Instandhaltungsaufwand des Geschäftsjahres beträgt rd. EUR 706.800. Dies entspricht EUR 16,60 pro qm Wohn- und Nutzfläche. Es wurde ein Jahresüberschuss von EUR 628.795,75 erzielt.



Adolf-Kolping-Straße vor dem Abriss

2.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a. Vermögenslage

Die Aktiva werden durch das Anlagevermögen mit EUR 28.382.616,01 bestimmt. Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus Baukosten in Höhe von EUR 1.288.000,00 einschl. aktivierter Eigenleistung. Dem stehen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Gebäude mit rd. EUR 887.100 gegenüber.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 131,5 % (VJ: 118,2 %).

Die verbleibenden Geschäftsguthaben haben sich in 2022 um rd. EUR 44.100 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist infolge von

Darlehensaufnahmen auf 49,5 % (VJ: 53,0 %) gesunken.

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.

Durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von rd. EUR 2.591.000 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduziert werden. Für Neubaumaßnahmen wurden EUR 6.160.000,00 neu aufgenommen. Dies führte per Saldo zu einer Reduzierung der Eigenkapitalquote.

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 1.346.700.

Die Vermögenslage ist geordnet.

b. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 1.436,1, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -1.191,1 und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR -763,6 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 2022 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 und Mieterhöhung bei 20 Wohneinheiten.

Die durchschnittliche Sollmiete liegt bei EUR 7,10 (VJ: EUR 6,94). Die Erlösschmälerungen liegen bei 0,6 % (VJ: 1,9 %).

Im Wirtschaftsplan war für die Instandhaltung (laufende Reparaturen, größere Maßnahmen und Instandsetzung bei Wohnungswechseln) in 2022 ein Betrag von EUR 955.000,00 als Obergrenze eingeplant. Tatsächlich angefallen sind rd. EUR 706.800.

Der Jahresüberschuss von EUR 628.795,75 gegenüber einem Planergebnis für 2022 von EUR 463.399,98 resultiert im Wesentlichen aus dem ordentlichen Bewirtschaftungsergebnis



Mitglieder, Mieterinnen und Mieter ist unsere Hauptaufgabe. Daher stehen auch Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung unserer Wohnungen und Gebäude an vorderster Stelle.

Die Geschäftsjahre 2023 und danach werden unverändert durch die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand geprägt sein. Unserer Genossenschaft stehen die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung. Auch 2023 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 3.000.000,00 und EUR 5.000.000,00 pro Jahr ausgeben. Mittels eines fünfjährigen Wirtschaftsplanes werden diese Beträge gemeinsam mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Die Geschäftsleitung beurteilt den Verlauf der wirtschaftlichen Lage positiv.

3 PROGNOSEBERICHT

sowie geringeren Instandhaltungsausgaben von rd. EUR 248.200 und aktivierten Eigenleistungen mit EUR 106.300,00.

Der Jahresüberschuss reduziert sich um die Zuweisungen zu den Ergebnismrücklagen mit EUR 534.203,94. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn mit EUR 94.591,81. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, diesen in Höhe von EUR 94.591,81 auszuschütten.

Die Ertragslage ist geordnet.

Das Thema Leitzinsanhebung wird im Wesentlichen unsere Finanzierungsmöglichkeiten der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen beeinflussen. Derzeit führen die Auswirkungen des Ukraine-Krieges zu steigenden Kosten und Lieferengpässen.

Aufgrund von Kostensteigerungen in allen Bereichen werden Mieten weiter steigen.

Das Verbessern und Erhalten der Wohn- und Lebensqualität für unsere

Das Neubauvorhaben Adolf-Kolping-Straße beginnt Mitte des Jahres 2023.

Für 2023 rechnen wir - bei Instandhaltungsaufwendungen von EUR 1.078.000,00 - mit einem Jahresüberschuss von EUR 607.700,00 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



Adolf-Kolping-Straße (Abbruch erstes Gebäude)

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.

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 Instandhaltungsstau 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 angemessenen 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 2022 - wo sinnvoll - 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 auf ein Niveau von fast 4 % angestiegen. Höhere Zinsen, der Facharbeiter- und Materialmangel führen zu steigenden Baukosten.

Daneben führen in den nächsten 2 – 3 Jahren geplante Darlehensaufnahmen für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zu einer sinkenden Eigenkapitalquote. Durch positive Jahresüberschüsse und damit möglichen Zuführungen zu den Rücklagen, kann dieser Effekt gemildert 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 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.

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.

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

Zinsänderungsrisiken wird durch Steuerung der Zinsbindungsfristen entgegengewirkt.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ettlingen, 10.05.2023

Der Vorstand

Wolfgang Schmid

Herbert Koch

Udo Kohler



Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich der Aufsichtsrat zu 12 Sitzungen, davon einer Bauausschusssitzung 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.

Der Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat im Zeitraum vom 22.05.2023 bis 02.06.2023, durch die Prüfer, Herr Freyer und Herr Stimpfig, die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschluss 2022 durchgeführt und bestätigt.

Am 12.07.2023 hat der Prüfungsleiter, Herr Freyer, im Rahmen der Abschlusspräsentation den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes den geprüften und bestätigten Jahresabschluss 2022 erläutert.

Es wurde ein sehr gutes betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt, welches auch für 2022 eine weitere Stärkung der Rücklagen bedeutet und eine Dividendenzahlung in Höhe von 4 % ermöglicht.

Auf Basis des vom Verband testierten positiven Jahresabschluss empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2022 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 15.001,18 €. Da das durch die Mitgliederversammlung genehmigte Budget 12.000,00 € beträgt, ist im Rahmen der Mitgliederversammlung eine Nachtragsgenehmigung erforderlich.

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

Die Wahlperiode des Aufsichtsrates Herr Norbert Still läuft mit dem Tag der Mitgliederversammlung ab. Er stellt sich für eine weitere Amtszeit zur Verfügung.

Herzlichen Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihr hohes Engagement für unsere Baugenossenschaft.

Anton Varga
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022



GESCHÄFTSBERICHT 2022

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021
		€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.697,02		31.924,02
		13.697,02	31.924,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.690.554,98		23.987.721,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. and. Bauten	25.978,49		28.462,49
3. Grundstücke ohne Bauten	1.256.020,47		75.280,11
4. Maschinen u. maschinelle Anlagen	7.090,00		7.658,00
5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	42.518,51		50.767,51
6. Anlagen im Bau	0,00		3.827.236,54
7. Bauvorbereitungskosten	321.756,54		0,00
		28.343.918,99	27.977.126,53
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	25.000,00		25.000,00
		25.000,00	25.000,00
		28.382.616,01	28.034.050,55
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	885.139,63		926.898,85
2. Andere Vorräte	5.711,46		1.871,25
		890.851,09	928.770,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	31.674,28		20.807,65
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.964,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	196.865,99		100.717,90
		228.540,27	124.489,77
III. Wertpapiere	2.362.900,00		0,00
		2.362.900,00	0,00
IV. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.880.619,51		5.871.994,92
2. Bausparguthaben	1.625.202,28		1.553.034,49
		8.505.821,79	7.425.029,41
		11.988.113,15	8.478.289,28
Bilanzsumme		40.370.729,16	36.512.339,83

PASSIVA

	31.12.2022		31.12.2021
	€		€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.100,00		52.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.415.526,02		2.371.394,48
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.000,00		2.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 10.873,98 (Vorjahr: € 13.605,52)		2.495.626,02	2.426.894,48
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.236.700,00		2.171.700,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 65.000,00 (Vorjahr: € 110.000,00)			
2. Andere Ergebnizrücklagen	15.141.834,72		14.672.630,78
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr und Gewinnvortrag eingestellt: € 469.203,94 (Vorjahr: € 844.794,79)			
III. Bilanzgewinn		17.378.534,72	16.844.330,78
1. Jahresüberschuss	628.795,75		1.048.452,34
2. Ergebnisverwendung	-534.203,94		-954.794,79
		94.591,81	93.657,55
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	5.133,80		43.502,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.492.581,77		1.479.551,77
		1.497.715,57	1.523.053,77
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.331.076,69		13.763.418,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	4.000.000,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.015.679,22		977.781,32
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.221,34		28.074,14
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	432.148,78		743.827,15
6. Sonstige Verbindlichkeiten	79.838,13		93.366,17
- davon aus Steuern € 9.292,68 (Vorjahr: € 9.466,88)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
		18.885.964,16	15.606.466,83
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten	18.296,88		17.936,42
		18.296,88	17.936,42
Bilanzsumme		40.370.729,16	36.512.339,83

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	2022 €		2021 €
1. Umsatzerlöse			
a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.583.147,08	4.583.147,08	4.393.062,67
			4.393.062,67
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-61.203,70	52.412,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		106.300,00	116.300,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		34.352,47	59.392,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.592.552,39		1.582.761,47
c. Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	4.697,92		6.098,93
		1.597.250,31	1.588.860,40
ROHERGEBNIS		3.065.345,54	3.032.306,90
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	436.017,23		404.649,10
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	91.248,34		83.899,24
		527.265,57	488.548,34
7. Abschreibungen			
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		945.779,14	861.555,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		471.435,59	193.511,93
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		300,00	500,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-3.284,09	-27.220,68
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		137.100,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		208.248,76	232.090,37
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		69.944,44	113.447,26
ERGEBNIS NACH STEUERN		702.587,95	1.116.432,77
14. Sonstige Steuern		73.792,20	67.980,43
JAHRESÜBERSCHUSS		628.795,75	1.048.452,34
15. Ergebnisverwendung		-534.203,94	-954.794,79
Bilanzgewinn		94.591,81	93.657,55

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 **Wertpapiere** des Umlaufvermögens wurden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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 51,0 (Vorjahr TEUR 46,4)

Rückstellungen

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

Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen:
TEUR 1.346,7

Rückstellungen für noch anfallende Baukosten: TEUR 30,0

Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen: TEUR 34,8

Rückstellung für interne Kosten der Bilanzerstellung und Betriebskostenabrechnung:
TEUR 31,0

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 31.12.2022 stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Jahr	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	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022	13.331.076,69	2.071.531,74	6.189.713,61	5.069.831,34	13.331.076,69	GPR
		(13.763.418,05)	(2.534.336,82)	(7.651.299,62)	(3.577.781,61)	(13.763.418,05)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2022	4.000.000,00	144.841,13	598.104,63	3.257.054,24	4.000.000,00	GPR
		(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	2022	1.015.679,22	1.015.679,22	0,00	0,00	0,00	-
		(977.781,32)	(977.781,32)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2022	27.221,34	15.565,25	11.656,09	0,00	0,00	-
		(28.074,14)	(16.418,05)	(11.656,09)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2022	432.148,78	260.826,36	149.292,45	22.029,97	0,00	-
		(743.827,15)	(674.653,03)	(69.174,12)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	2022	79.838,13	72.108,96	7.729,17	0,00	0,00	-
		(93.366,17)	(86.487,64)	(6.878,53)	(0,00)	(0,00)	
insgesamt	2022	18.885.964,16	3.580.552,66	6.956.495,95	8.348.915,55	17.331.076,69	
insgesamt	(VJ)	(15.606.466,83)	(4.289.676,86)	(7.739.008,36)	(3.577.781,61)	(13.763.418,05)	

() 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 34,4 sind insbesondere Erträge aus Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 13,0 und Entschädigung durch Mieter in Höhe von TEUR 8,8 enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 471,4 sind insbesondere Abbruchkosten für die Adolf-Kolping-Straße in Höhe von TEUR 277,9 enthalten.

Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens:

Die **Wertpapiere** des Umlaufvermögens wurden mit TEUR 137,1 abgeschrieben.

Zinsen und ähnliche Erträge

In den Zinserträgen sind TEUR 11,2 Negativzinsen enthalten.

5 SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

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

Kaufmännische Mitarbeiter

Technische Mitarbeiter

Hauswarte

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
	2,0	2,0
	1,0	2,0
	0,0	3,0
	3,0	7,0

Mitgliederbewegung 2022

Stand 01.01.2022

Zugänge

Abgänge

Stand 31.12.2022

Mitglieder
1.629
85
- 49
1.665

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EUR 44.131,54 erhöht. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 41.400,00 erhöht und beträgt EUR 2.426.400,00.

TEUR

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

aus zwei Erbbaurechtsverträgen mit einer Laufzeit

bis Ende 2033 (jährlicher Erbbauzins)	0,75
bis Ende 2040 (jährlicher Erbbauzins)	0,85

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Schmid	Diplom-Kaufmann
Herbert Koch ab 01.07.2022	Technischer Fachwirt
Udo Kohler	Bautechniker
Gernot Marschalek bis 31.10.2022	Chemietechniker

Mitglieder des Aufsichtsrates

Eberhard Oehler bis 04.08.2022	Geschäftsführer i.R.	Vorsitzender
Norbert Still	Rentner	stellvertretender Vorsitzender
Birgit Lüders bis 04.08.2022	Diplom-Wirtschaftingenieurin	Schriftführerin
Anton Varga	Geschäftsführer i.R.	Vorsitzender ab 30.08.2022
Gertrud Brenk bis 04.08.2022	Rentnerin	
Frank Gaska	Diplom-Architekt	
Christiane Rittmann	Diplom-Verwaltungswirtin (FH)	
Eugen Kling ab 04.08.2022	Diplom-Verwaltungswirt	
Lorenzo Saladino ab 04.08.2022	Selbstständiger	

Ettlingen, 10.05.2023

Der Vorstand

Wolfgang Schmid

Herbert Koch

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 ALBA</u>	07243 - 5884 - 12
<u>Vorstandssekretariat 8.30 - 12.30 Uhr</u>	07243 - 5884 - 15
<u>Mitglieder, Miete und Betriebskosten ALBA</u>	07243 - 5884 - 11 07243 - 5884 - 12 07243 - 5884 - 14
<u>Instandhaltung ALBA</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 Fotos: S.1,6,8,11,17: Karsten Ulbricht (www.multicopterfilms.de), S.5: Sabine Junker

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

