



GESCHÄFTSBERICHT 2019

	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	9
3 BERICHT DES AUF SICHTSRATES	10
4 ZAHLENWERK	
1. Bilanz zum 31.12.2019	12
2. Gewinn- und Verlust- rechnung vom 01.01. bis 31.12.2019	14
5 ANHANG	
1. Allgemeine Hinweise	15
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
3. Erläuterungen zur Bilanz	16
4. Erläuterungen zu wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	18
5. Sonstige Angaben	18
6 SO ERREICHEN SIE UNS DIREKT	20

Organe und Mitgliedschaften

1 ORGANE

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Schmid	Diplom-Kaufmann
Gernot Marschalek	Chemietechniker
Udo Kohler	Bautechniker

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

2 MITGLIEDSCHAFTEN

BürgerEnergiegenossenschaft
Region Karlsruhe Ettlingen eG,
Ettlingen

Siedlungswerk Baden e.V.,
Karlsruhe

vbw Verband baden-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 596 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 365 Garagen und Stellplätze. Davon sind 21 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung.

Zum Jahresende 2019 beträgt die Mitgliederzahl 1.637 mit 7.740 Anteilen und einer Haftsumme von EUR 2.322.000,00.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2019 war erneut von zahlreichen weltweiten politischen und wirtschaftlichen negativen Ereignissen geprägt, die auf unsere

Vermietungstätigkeit noch keine Auswirkungen haben.

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

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

Die durch die Europäische Zentralbank bereitgestellten billigen Mittel bleiben auch in naher Zukunft erhalten. Die Zinsen steigen aber leicht an.

Neben Konjunktur und demografischer Entwicklung prägen regionale Einflussfaktoren die Rahmenbedingungen unserer Genossenschaft. Diese sind unverändert gut. Themen - wie die politischen und gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung, Verkehrssicherungspflichten, Legionellenuntersuchungen, Rauchwarnmelder, Untersuchung der Abwasserleitungen - sorgen für deutlich ansteigende Kosten bei Instandhaltung und Modernisierung.

2.2. Geschäftsverlauf

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

Daneben führen wir laufende Instandhaltungen in den Bestands-

gebäuden und Modernisierungen bei Wohnungswechseln durch.

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

Zum 31. Dezember 2019 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 47,0 % (VJ: 47,6 %), die Fluktuation auf 7,3 % (VJ: 4,0 %) und die Leerstandsquote auf 0,7 % (VJ: 0,5 %). Der Instandhaltungsaufwand des Geschäftsjahres beträgt rd. EUR 597.000. Dies entspricht EUR 14,04 pro qm Wohn- und Nutzfläche. Es wurde ein Jahresüberschuss von EUR 2.174.693,95 erzielt.



Rastatter Straße 20a Blick Richtung Mozartstraße

2.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a. Vermögenslage

Die Aktiva werden durch das Anlagevermögen mit EUR 25.552.628,81 bestimmt.

Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. EUR 131.700 und Herstellungskosten im Bau von rd. EUR 1.732.200 sowie nachträgliche Herstellungskosten von

rd. EUR 83.300. Dem stehen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Gebäude mit rd. EUR 760.800 und der Abgang von sieben Wohnungen nebst Tiefgaragen/Stellplätzen mit rd. EUR 218.200 gegenüber.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige

Fremdmittel finanziert.

Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 117,5 % (VJ: 105,0 %).

Die verbleibenden Geschäftsguthaben haben sich in 2019 um rd. EUR 48.200 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist infolge von Darlehensstilgungen und Valutierungen nahezu unverändert 47,0 % (VJ: 47,6 %).

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 597.000 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen um rd. EUR 963.700 reduziert werden. Es wurden 4 Darlehen mit EUR 3.181.000 teilvaluiert.

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 1.303.900.

Die Vermögenslage ist geordnet.

b. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 2.611,2, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -904,9 und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 2.091,0 zusammen.

Liquide Mittel standen jederzeit in ausreichendem Maße zur Verfügung.



vorher: Hirschgasse 16 Dachgeschoßbaubau

Die Bedienung von Zins und Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern war jederzeit möglich.

Im Geschäftsjahr 2019 waren die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet.

c. Ertragslage

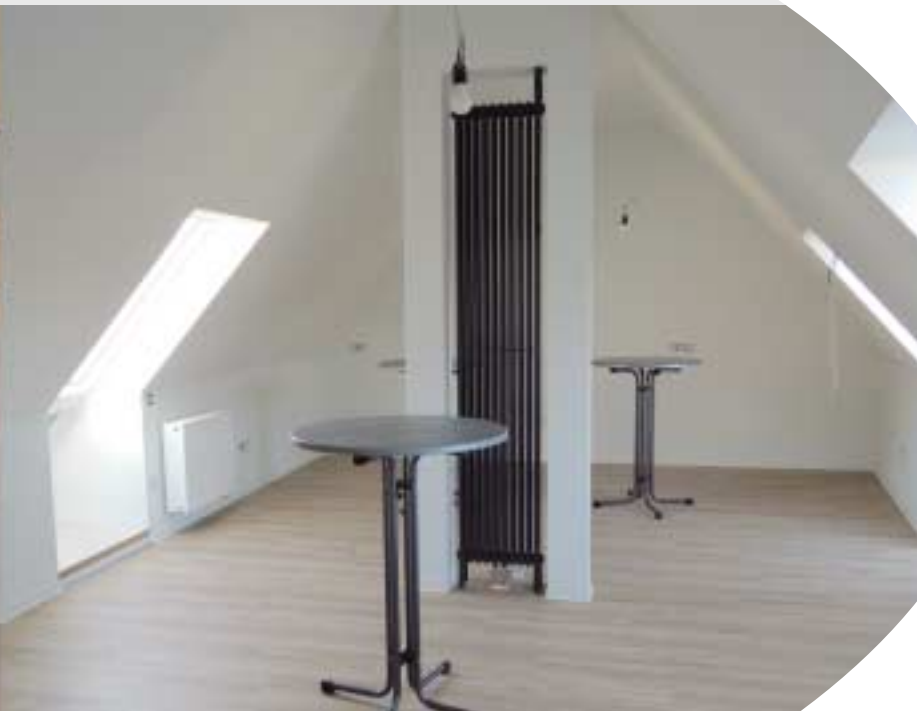
Im Mittelpunkt der Darstellung der Ertragslage stehen die Entwicklung des Ergebnisses des Umsatzes und der Auftragslage sowie wesentliche Veränderungen in der Struktur der Aufwendungen und Erträge.

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

Mietanpassungen erfolgten bei Mieterwechsel.

Die durchschnittliche Sollmiete liegt bei EUR 6,65 (VJ: EUR 6,36). Die Erlösschmälerungen liegen bei 0,8 % (VJ: 0,7 %).

Im Wirtschaftsplan war für die Instandhaltung (laufende Reparaturen, größere Maßnahmen und



nachher: Hirschgasse 16 Dachgeschoßbausbau

Instandsetzung bei Wohnungswechseln) in 2019 ein Betrag von EUR 1.032.000,00 als Obergrenze eingeplant. Tatsächlich angefallen sind rd. EUR 597.000.

Der Jahresüberschuss von EUR 2.174.693,95 - gegenüber einem Planergebnis für 2019 von EUR 500.784 - resultiert im Wesentlichen aus Erlösen aus dem Verkauf von Restantenwohnungen mit ca. EUR 1.196.200, geringeren Instandhaltungsausgaben von rd.

EUR 596.800 und aktivierte Eigenleistungen mit EUR 108.000,00.

Der Jahresüberschuss reduziert sich um die Zuweisungen zu den Ergebnismrücklagen mit EUR 2.084.244,06. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn mit EUR 90.449,89. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, diesen in Höhe von EUR 90.449,89 auszuschütten.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die Geschäftsleitung beurteilt den Verlauf der wirtschaftlichen Lage positiv.

3 PROGNOSEBERICHT

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

Mieten als auch Kaufpreise für Immobilien steigen weiter.

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

Die Geschäftsjahre 2020 und danach werden unverändert durch die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand geprägt sein. Unserer Genossenschaft stehen die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung. Auch 2020 erwarten wir eine geordnete Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage. Risiken - die bestandsgefährdend sein könnten - sind nicht erkennbar.

Die Bewirtschaftung und Vermietung des eigenen Immobilienbestandes

wird auch in Zukunft das Kerngeschäft der Genossenschaft sein. Der Bereich Eigentumswohnungsverwaltung wurde Ende 2018 beendet.

Zusätzlich planen wir in den nächsten 5 Jahren Neubaumaßnahmen.

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

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

Für 2020 rechnen wir - bei Instandhaltungsaufwendungen von EUR 855.000 - mit einem Jahresüberschuss von ca. EUR 515.850,80 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. 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.

4 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

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

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

Nach wie vor werden alle Objekte der **ALBA** auf ihren energetischen Zustand hin überprüft und wo möglich auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Das Risiko liegt hier in den unklaren gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen. Immer höhere Anforderungen an Energieersparnis führen zu Kosten, deren Höhe die Genossenschaft belasten wird.

Bedingt durch das Alter unseres Wohnungsbestandes haben wir im zunehmenden Maße defekte Wasserleitungen zu beklagen. Das gilt auch für Elektrik, Bäder und sonstige Ausstattungsmerkmale. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden uns noch 15-20 Jahre beschäftigen.

Immer größere Bedeutung erlangen die Verkehrssicherungspflichten, die wir schwerpunktmäßig in den

Bereichen Baumfällarbeiten, Spielplatzsicherheit, Winterdienst und Brandschutz in Treppenhäusern angehen.

Die Finanzierung der umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen erfolgt größtenteils über erwirtschaftete Eigenmittel. Daneben wurden in den Jahren 2009 bis 2019 zinsgünstige KfW-Modernisierungsdarlehen und Neubaudarlehen eingesetzt. Positiv wirken sich dabei diese Zinsermäßigungen für unsere Mitglieder, Mieterinnen und Mieter aus, da diese zusätzlich auch eine direkte Reduzierung der erforderlichen Mieterhöhungen ermöglichen. Diese Zinsen sind derzeit noch auf einem für uns günstigen Niveau. Leider führt dies allgemein dazu, dass eine rege Investitionstätigkeit stattfindet, welche die Baukosten in einigen Gewerken stark nach oben getrieben hat.

Daneben führen künftig hohe Darlehensaufnahmen für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zu einer sinkenden Eigenkapitalquote. Durch gute Jahresüberschüsse und damit Zuführungen zu den Rücklagen, kann dieser Effekt nur bedingt aufgefangen werden.

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

Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen liquiden 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 Bauträgermaßnahme ist - unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips - ein Betrag von EUR 1.303.933,37 zurückgestellt. Die Angemessenheit des Rückstellungsbetrags kann zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht abschließend beurteilt werden. Es besteht das Risiko, dass der tatsächliche Erfüllungsbetrag höher, und die Chance, dass er ggf. sogar geringer ausfallen wird.

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

Exakt geplante und kalkulierte Sanierungs- und Neubauvorhaben (Rastatter- und Adolf-Kolping-Straße) sowie die stetige Anpassung unserer Organisationstruktur

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 die Steuerung der Zinsbindungsfristen entgegengewirkt.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ettlingen, 22. Mai 2020

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat entsprechend § 22 der Satzung seinen Aufgaben gestellt und den Vorstand in seiner Geschäftsführung unterstützt, beraten und die erforderliche Überwachung wahrgenommen.

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

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

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat im Juni die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zum Jahresabschluss 2019 durchgeführt. Der Jahresabschluss 2019 wurde bestätigt. Die Unsicherheit aus einem seit Jahren laufenden Prozesses mit einer Eigentümergeinschaft fand Berücksichtigung. Die Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses und der Abgleich mit den Vorjahren wurden vom Prüfer des Verbandes, Herrn Paul Freyer, 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 2019 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 2019 EUR 8.420,00 bei einem durch die Mitgliederversammlung genehmigten Budget von EUR 12.000,00.

Im Rahmen der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 29.07.2019 wurden Herr Eberhard Oehler zum Vorsitzenden und Herr Norbert Still zum stellvertretenden Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

Die Wahlperiode der Aufsichtsräte Frau Birgit Lüders und Herr Norbert Still läuft entsprechend der Satzung mit der Mitgliederversammlung ab. Sie stellen sich für eine weitere Amtszeit von 3 Jahren zur Verfügung.

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

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

Eberhard Oehler
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Im Juni 2020

Bilanz

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019



GESCHÄFTSBERICHT 2019

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA	31.12.2019		31.12.2018
	€		€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	63.761,02		54.851,02
		63.761,02	54.851,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.625.101,54		22.878.791,31
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. and. Bauten	33.430,49		35.914,49
3. Grundstücke ohne Bauten	580.146,57		309.446,11
4. Maschinen u. maschinelle Anlagen	8.794,00		9.362,00
5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	54.590,51		68.217,51
6. Anlagen im Bau	2.922.255,28		940.739,64
7. Bauvorbereitungskosten	239.549,40		122.993,55
		25.463.867,79	24.365.464,61
III. Finanzlagen			
1. Andere Finanzlagen	25.000,00		25.000,00
		25.000,00	25.000,00
		25.552.628,81	23.171.604,54
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	797.975,39		809.225,15
2. Andere Vorräte	2.178,14		563,71
		800.153,53	809.788,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.410,21		11.865,97
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.964,22		2.964,22
3. Sonstige Vermögensgegenstände	176.304,88		154.314,45
		194.679,31	169.144,64
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.797.283,16		2.000.021,94
2. Bausparguthaben	1.121.568,01		1.007.794,39
		6.918.851,17	3.007.816,33
		7.913.684,01	3.986.749,83
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungs-Abgrenzungs-Posten		0,00	97.505,88
		0,00	97.505,98
Bilanzsumme		33.466.312,82	28.529.571,34

PASSIVA**A. EIGENKAPITAL**

	31.12.2019 €	31.12.2018 €
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.000,00	58.085,24
2. der verbleibenden Mitglieder	2.310.972,51	2.262.746,80
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	600,00	2.618,40
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 11.027,49 (Vorjahr: € 13.953,20)	2.383.572,51	2.323.450,44
II. Ergebn isrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen	1.769.600,00	1.551.600,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 218.000,00 (Vorjahr: € 256.200,00)		
2. Andere Ergebn isrücklagen	11.471.686,00	9.605.441,94
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr und Gewinnvortrag eingestellt: € 1.866.244,06 (Vorjahr: € 2.135.530,29)		
III. Bilanzgewinn	13.241.286,00	11.157.041,94
1. Jahresüberschuss	2.174.693,95	2.481.165,33
2. Ergebnisverwendung	- 2.084.244,06	- 2.391.730,29
	90.449,89	89.435,04
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	1.915,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.437.584,37	1.512.914,74
	1.439.499,37	1.512.914,74
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.557.064,44	11.309.899,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	745.565,31	766.729,83
3. Erhaltene Anzahlungen	1.218.360,39	932.452,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	19.073,54	15.578,43
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	681.034,35	342.531,34
6. Sonstige Verbindlichkeiten	86.133,26	73.142,69
- davon aus Steuern € 23.352,56 (Vorjahr: € 26.584,53)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		
	16.307.231,29	13.440.333,92
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Rechnungsabgrenzungsposten	4.273,76	6.395,26
	4.273,76	6.395,26
Bilanzsumme	33.466.312,82	28.529.571,34

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019 €		2018 €
1. Umsatzerlöse			
a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.179.973,24		4.083.372,65
b. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0,00		7.260,00
		4.179.973,24	4.090.632,65
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		48.366,88	-98.073,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		108.000,00	102.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.236.171,69	1.266.252,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.435.515,95		1.124.334,84
b. Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	11.094,63		11.885,15
		1.446.610,58	1.136.219,99
ROHERGEBNIS		4.125.901,23	4.224.591,55
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	425.954,61		413.038,23
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	94.598,06		88.073,73
		520.552,67	501.111,96
7. Abschreibungen			
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		802.476,44	752.427,46
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		254.972,52	218.843,46
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		600,00	300,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-7.451,42	3.474,31
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		281.230,86	207.025,79
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		17.218,19	995,47
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.242.599,13	2.547.961,72
13. Sonstige Steuern		67.905,18	66.796,39
JAHRESÜBERSCHUSS		2.174.693,95	2.481.165,33
14. Ergebnisverwendung		- 2.084.244,06	- 2.391.730,29
Bilanzgewinn		90.449,89	89.435,04

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.



Hirschgasse

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 € 149,99 direkt als Aufwand verbucht und bei Wirtschaftsgütern von € 150,00 bis € 1.000,00 seit 2008 auf einem Sammelkonto verbucht und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Unfertige Leistungen

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

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

Sonstige Vermögensgegenstände
(anteilige Instandhaltungsrücklagen für Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften)
TEUR 94,7 (VJ: TEUR 107,7)

Rückstellungen

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

Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen und Bauabsicherung:
TEUR 1.303,9

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen:
TEUR 41,6

Für interne Kosten der Bilanz-erstellung und Betriebskostenabrechnung wurde eine Rückstellung von TEUR 23,9 gebildet.

Verbindlichkeiten

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

Die Fristigkeiten der übrigen Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte zum 31.12.2019 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	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.557.064,44 (11.309.899,10)	794.331,85 (547.938,73)	3.391.763,31 (2.716.182,73)	9.370.969,28 (8.045.777,64)	13.557.064,44 (11.309.899,10)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	745.565,31 (766.729,83)	22.053,14 (17.576,37)	97.868,98 (93.283,71)	625.643,19 (655.869,75)	745.565,31 (766.729,83)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.218.360,39 (932.452,53)	1.218.360,39 (932.452,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.073,54 (15.578,43)	7.417,45 (3.922,34)	11.656,09 (11.656,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	681.034,35 (342.531,34)	645.570,95 (303.662,08)	35.463,40 (38.869,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	86.133,26 (73.142,69)	80.950,32 (67.966,78)	5.182,94 (5.175,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
insgesamt	16.307.231,29	2.768.684,10	3.541.934,72	9.996.612,47	14.302.629,75	
insgesamt	(13.440.333,92)	(1.873.518,83)	(2.865.167,70)	(8.701.647,39)	(12.076.628,93)	

()

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 1.236,2 sind insbesondere Erträge aus dem Verkauf von sieben Wohnungen incl. Tiefgaragenstellplätzen aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 1.196,2 und aus Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 18,1 enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den Aufwendungen in Höhe von TEUR 255,0 sind Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen für den Prozess mit einer Eigentümergemeinschaft mit TEUR 38,0 und Abschreibungen auf Forderungen mit TEUR 12,7 enthalten.

Zinsen und ähnliche Erträge

In den Zinserträgen sind TEUR 10,5 Negativzinsen enthalten.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen

Unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind EUR 6.396,38 (VJ: EUR 9.186,85) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen ausgewiesen.

5 SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3,0	1,0
Technische Mitarbeiter	1,0	2,0
Hauswarte	0,0	4,0
	4,0	7,0

Mitgliederbewegung 2019

	Mitglieder	Anteile	Haftsummen
Stand 31.12.2018	1.634	7.589	€ 2.276.700,00
Korrekturen	- 1	- 5	€ - 1.500,00
Zugänge	56	423	€ 126.900,00
Abgänge	- 52	- 267	€ - 80.100,00
Stand 31.12.2019	1.637	7.740	€ 2.322.000,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 48.225,71 erhöht. Der Betrag der Haftsumme hat sich um EUR 45.300,00 erhöht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	TEUR
aus Bauvorhaben	323,00
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

<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

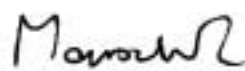
<u>Eberhard Oehler</u>	<u>Geschäftsführer</u>	<u>Vorsitzender</u>
<u>Norbert Still</u>	<u>Diplom-Sozialarbeiter (FH)</u>	<u>stellvertretender Vorsitzender</u>
<u>Birgit Lüders</u>	<u>Diplom-Wirtschaftingenieurin</u>	<u>Schriftführerin</u>
<u>Frank Gaska</u>	<u>Diplom-Ingenieur</u>	
<u>Gertrud Brenk</u>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

Ettlingen, 11.05.2020

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 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 Quellnachweis aller Texte und Bilder: ALBA Baugenossenschaft eG
Konzeption Kreation Realisation: SAJU Design + Kommunikation, Karlsruhe www.saju-design.de