




ALBA
BAUGENOSSENSCHAFT EG

GESCHÄFTSBERICHT 2023

	Seite
1 ORGANE UND MITGLIEDSCHAFTEN	3
2 BERICHT DES VORSTANDES	
1. Grundlagen des Unternehmens	4
2. Wirtschaftsbericht	4
3 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	12
4 ZAHLENWERK	
1. Bilanz zum 31.12.2023	14
2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023	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

Udo Kohler

Diplom-Kaufmann

Technischer Fachwirt

Bautechniker

Mitglieder des Aufsichtsrates

Anton Varga

Norbert Still

Frank Gaska

Christiane Rittmann

Eugen Kling

Lorenzo Saladino

Geschäftsführer i.R.

Rentner

Diplom-Architekt

Diplom-Verwaltungswirtin (FH)

Diplom-Verwaltungswirt

Selbstständiger

Vorsitzender

stellvertretender Vorsitzender

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

Bericht 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 597 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten, 428 Garagen und Stellplätze. Davon sind 18 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung.

Zum Jahresende 2023 beträgt die Mitgliederzahl 1.665 mit 8.124 Anteilen und einer Haftsumme von EUR 2.437.200,00.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2023 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.

2.2. Geschäftsverlauf

Im Wege der Nachverdichtung entstehen in den Jahren 2022 bis 2026 unsere Neubauvorhaben in der Adolf-Kolping-Straße und Mühlenstraße.

Adolf-Kolping-Straße nach dem Abriss



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

Wesentliche Faktoren unserer Planung sind: die langfristige Finan-



zierung unseres Anlagevermögens, die Steuerung aller Kosten - insbesondere die Instandhaltung -, Stärkung der Rücklagen und Sicherstellung der Auszahlung einer Dividende.

Zum 31. Dezember 2023 beläuft sich die Eigenkapitalquote auf

53,2 % (VJ: 49,5 %), die Fluktuation auf 5,7 % (VJ: 5,9 %) und die Leerstandsquote auf 0,3 % (VJ: 0,7 %).

Der Instandhaltungsaufwand des Geschäftsjahres beträgt rd. EUR 657.700. Dies entspricht EUR 15,62 pro qm Wohn- und Nutzfläche. Es wurde ein Jahresüberschuss von EUR 2.355.207,54 erzielt.

2.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a. Vermögenslage

Die Aktiva werden durch das Anlagevermögen mit EUR 29.913.701,40 bestimmt. Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus Baukosten in Höhe von EUR 2.900.700,00 einschl. aktivierter Eigenleistung. Dem stehen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Gebäude mit rd. EUR 903.300 gegenüber.

Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Der Anlagendeckungsgrad liegt bei 128,2 % (VJ: 131,5 %).

Die verbleibenden Geschäftsguthaben haben sich in 2023 um rd. EUR 14.000 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist infolge von Darlehenstilgungen auf 53,2 % (VJ: 49,5 %) gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre gesichert.

Durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von rd. EUR 2.255.400 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduziert werden. Für Neubaumaßnahmen wurden EUR 1.030.000,00 neu aufgenommen. Dies führte per Saldo zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote.



Adolf-Kolping-Straße Beginn Aushub

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 1.333.500.

Die Vermögenslage ist geordnet.

b. Finanzlage

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 2023 waren die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet.

c. Ertragslage

Die Ertragslage der **ALBA** ist nahezu ausschließlich durch die Mietausbewirtschaftung bestimmt. Mietanpassungen erfolgten bei Mieterwechsel und Mieterhöhung bei 105 Wohneinheiten.

Die durchschnittliche Sollmiete liegt bei EUR 7,52 (VJ: EUR 7,10). Die Erlösschmälerungen liegen bei 0,4 % (VJ: 0,6 %).



Der Jahresüberschuss von EUR 2.355.207,54 resultiert im Wesentlichen aus dem ordentlichen Bewirtschaftungsergebnis sowie dem Verkauf von 8 Wohnungen nebst Stellplätzen mit EUR 1.107.400,00 und aktivierten Eigenleistungen mit EUR 87.800,00.

Der Jahresüberschuss reduziert sich um die Zuweisungen zu den Ergebnisrücklagen mit EUR 2.259.090,48. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn mit EUR 96.117,06. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, diesen in Höhe von EUR 96.117,06 auszuschütten.

Die Ertragslage ist geordnet.

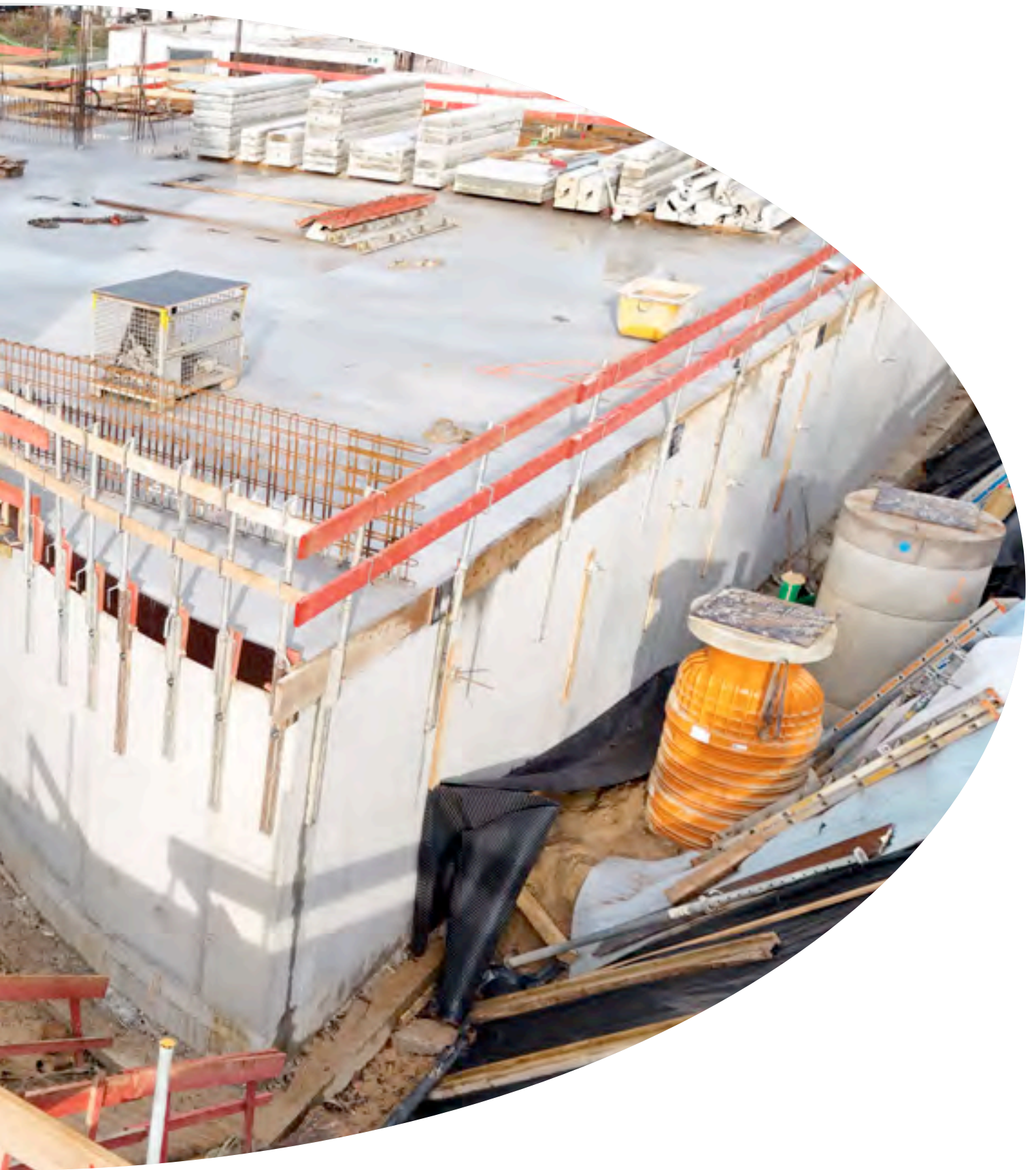
Die Geschäftsleitung beurteilt den Verlauf der wirtschaftlichen Lage positiv.

Ettlingen, 13.05.2024

Der Vorstand

Wolfgang Schmid Herbert Koch





Adolf-Kolping-Straße Bauabschnitt I



Adolf-Kolping-Straße Bauabschnitt I bis III





Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat zu 7 Sitzungen getroffen. Die Aufgaben entsprechend § 23 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 27.05.2024 bis 07.06.2024, durch die Prüfer, Herr Freyer, Herr Stimpfig und Herr Kara die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschluss 2023 durchgeführt und bestätigt.



Adolf-Kolping-Straße Bauabschnitt I Rohbau

Am 24.06.2024 hat der Prüfungsleiter, Herr Freyer, im Rahmen der Abschlusspräsentation den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes den geprüften und bestätigten Jahresabschluss 2023 erläutert.

Es wurde ein sehr gutes betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt, welches auch für 2023 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 2023 zu genehmigen. Der Aufsichtsrat empfiehlt weiter der Beurteilung des Vorstandes im Bericht des Vorstandes zuzustimmen und der Verwendung des Bilanzgewinnes zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % ebenfalls zuzustimmen.

Die Gesamtaufwendungen für den Aufsichtsrat betragen im Berichtsjahr 7.460,00 € bei einem durch die Mitgliederversammlung genehmigten Budget von 12.000,00 €.

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

Wie üblich finden auch in diesem Jahr Wahlen zum Aufsichtsrat statt.

Herzlichen Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, den 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 2023



GESCHÄFTSBERICHT 2023

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

- I. Immaterielle Vermögensgegenstände
 1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

31.12.2023

€

31.12.2022

€

15,02

13.697,02

15,02

13.697,02

- II. Sachanlagen
 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

25.293.639,12

26.690.554,98

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. and. Bauten

23.494,49

25.978,49

3. Grundstücke ohne Bauten

75.280,11

1.256.020,47

4. Maschinen u. maschinelle Anlagen

6.522,00

7.090,00

5. Betriebs- u. Geschäftsausstattung

86.505,51

42.518,51

6. Anlagen im Bau

4.403.245,15

0,00

7. Bauvorbereitungskosten

0,00

321.756,54

29.888.686,38

28.343.918,99

III. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

25.000,00

25.000,00

25.000,00

25.000,00

29.913.701,40

28.382.616,01

B. UMLAUFVERMÖGEN

- I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen

1.001.954,64

885.139,63

2. Andere Vorräte

3.876,14

5.711,46

1.005.830,78

890.851,09

- II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung

13.182,52

31.674,28

2. Sonstige Vermögensgegenstände

419.243,32

196.865,99

432.425,84

228.540,27

III. Wertpapiere

2.428.600,00

2.362.900,00

2.428.600,00

2.362.900,00

IV. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

6.309.981,00

6.880.619,51

2. Bausparguthaben

1.722.056,40

1.625.202,28

8.032.037,40

8.505.821,79

11.898.894,02

11.988.113,15

Bilanzsumme

41.812.595,42

40.370.729,16

PASSIVA

	31.12.2023		31.12.2022
	€		€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.905,95		71.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.429.537,81		2.415.526,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.600,00		9.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 7.662,19 (Vorjahr: € 10.873,98)		2.500.043,76	2.495.626,02
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.472.700,00		2.236.700,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 236.000,00 (Vorjahr: € 65.000,00)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	17.164.925,20		15.141.834,72
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr und Gewinnvortrag eingestellt: € 2.023.090,48 (Vorjahr: € 469.203,94)			
III. Bilanzgewinn		19.637.625,20	17.378.534,72
1. Jahresüberschuss	2.355.207,54		628.795,75
2. Ergebnisverwendung	-2.259.090,48		-534.203,94
		96.117,06	94.591,81
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	88.031,00		5.133,80
2. Sonstige Rückstellungen	1.472.071,23		1.492.581,77
		1.560.102,23	1.497.715,57
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.248.981,57		13.331.076,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	3.855.158,87		4.000.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.116.788,82		1.015.679,22
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.890,54		27.221,34
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	669.104,24		432.148,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten	83.690,98		79.838,13
- davon aus Steuern € 6.575,72 (Vorjahr: € 9.282,68)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
		17.999.615,02	18.885.964,16
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten	19.092,15		18.296,88
		19.092,15	18.296,88
Bilanzsumme		41.812.595,42	40.370.729,16

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	2023 €		2022 €
1. Umsatzerlöse			
a. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.746.702,14		4.583.147,08
		4.746.702,14	4.583.147,08
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		97.679,48	-61.203,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		87.800,00	106.300,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.205.007,57	34.352,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.707.765,00		1.592.552,39
c. Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	4.672,62		4.697,92
		1.712.437,62	1.597.250,31
ROHERGEBNIS		4.424.751,57	3.065.345,54
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	454.966,03		436.017,23
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	103.087,52		91.248,34
		558.053,55	527.265,57
7. Abschreibungen			
a. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		936.962,36	945.779,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		187.463,59	471.435,59
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		350,00	300,00
10. Zinserträge Wertpapiere		18.577,40	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		139.768,60	-3.284,09
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	137.100,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		249.929,85	208.248,76
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		222.367,58	69.944,44
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.428.670,64	702.587,95
15. Sonstige Steuern		73.463,10	73.792,20
JAHRESÜBERSCHUSS		2.355.207,54	628.795,75
16. Ergebnisverwendung		-2.259.090,48	-534.203,94
Bilanzgewinn		96.117,06	94.591,81

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.

Adolf-Kolping-Straße Bauabschnitt I bis III

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.

Drei Tiefgaragenstellplätze 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 30,4 (Vorjahr TEUR 51,0)

Rückstellungen

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

Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen:
TEUR 1.363,5

Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen: TEUR 21,6

Rückstellung für interne Kosten der Bilanzerstellung und Betriebskostenabrechnung:
TEUR 37,0

Rückstellung 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 31.12.2023 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	2023	12.248.981,57 (13.331.076,69)	1.418.724,32 (2.071.531,74)	4.505.834,75 (6.189.713,61)	6.324.422,50 (5.069.831,34)	12.248.981,57 (13.331.076,69)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2023	3.855.158,87 (4.000.000,00)	146.691,34 (144.841,13)	605.744,95 (598.104,63)	3.102.722,58 (3.257.054,24)	3.855.158,87 (4.000.000,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2023	1.116.788,82 (1.015.679,22)	1.116.788,82 (1.015.679,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2023	25.890,14 (27.221,34)	14.234,05 (15.565,25)	11.656,09 (11.656,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2023	669.104,24 (432.148,78)	474.018,30 (260.826,36)	195.085,94 (149.292,45)	0,00 (22.029,97)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	2023	83.690,98 (79.838,13)	75.963,54 (72.108,96)	7.727,44 (7.729,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
insgesamt	2023	17.999.614,62	3.246.420,37	5.326.049,17	9.427.145,08	16.104.140,44	
insgesamt	(VJ)	(18.885.964,16)	(3.580.552,66)	(6.956.495,95)	(8.348.915,55)	(17.331.076,69)	

() 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 1.205,0 sind insbesondere Erträge aus dem Verkauf von 8 Wohnungen nebst

Stellplatz in Höhe von TEUR 1.107,4 sowie Zuschreibung Wertpapiere UV in Höhe von TEUR 65,7 und Versicherungserstattungen in Höhe von TEUR 9,9 enthalten.

Zinsen und ähnliche Erträge

Durch die Geldbevorratung sind wieder Zinserträge in Höhe von TEUR 139,8 angefallen.

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 2023

Stand 01.01.2023

Zugänge

Abgänge

Stand 31.12.2023

	Mitglieder
	1.657
	50
	- 42
	1.655

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um EUR 14.011,79 erhöht. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 10.800,00 erhöht und beträgt EUR 2.437.200,00.

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	Technischer Fachwirt
Udo Kohler	Bautechniker

Mitglieder des Aufsichtsrates

Anton Varga	Geschäftsführer i.R.	Vorsitzender
Norbert Still	Rentner	stellvertretender Vorsitzender
Frank Gaska	Diplom-Architekt	
Christiane Rittmann	Diplom-Verwaltungswirtin (FH)	
Eugen Kling	Diplom-Verwaltungswirt	
Lorenzo Saladino	Selbstständiger	

Ettlingen, 13.05.2024

Der Vorstand

Wolfgang Schmid

Herbert Koch

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 - 17
<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 Fotoaufnahmen: Karsten Ulbricht (www.multicopterfilms.de)

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

