WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN EG

GESCHÄFTSBERICHT JAHRESABSCHLUSS 2020

INHALT

Kurzporträt 4

Allgemeine Wirtschaftslage mit Bau- und Wohnungswirtschaft 6

Bericht des Vorstands 10
Geschäftsverlauf 10
Betriebs- und Personalorganisation 16
Wirtschaftliche Verhältnisse 18
Umweltreport 21
Chancen- und Risikobericht 21

Bericht des Aufsichtsrats 26

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 28

Mitgliedschaften 30

Dank 31

Bilanz 31.12.2020 32

Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2020 34

Anhang 35

Wohnen
am Mühltor
Balingen
Fertigstellung
2019

KURZPORTRÄT

Gründung
28. März 1949

Eintragung in das Genossenschaftsregister
30. Juni 1949
beim Amtsgericht Balingen unter Nr. 42, jetzt unter
Nr. 410042 beim Amtsgericht Stuttgart

Bestätigung als Sanierungsträger
22. Juni 1988
durch Verfügung des Innenministeriums Baden-Württemberg

Sitz
72336 Balingen, Längenfeldstraße 21

Aufgabe
Die Wohnbaugenossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, verwalten, vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Prüfungsverband
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V. in Stuttgart, Herdweg 52

Geschäftsanteil
150 €

Mitgliederversammlung
Für jedes Geschäftsjahr ist eine ordentliche Mitgliederversammlung abzuhalten. In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Mitglied kann schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten.

Bauleistung
Zusammen mit den von der Kreisbaugenossenschaft Balingen erstellten 1.958 Wohnungen hat die Wohnbaugenossenschaft seit ihrer Gründung 5.369 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.

Hausbewirtschaftung
Am 31. Dezember 2020 besaß die Wohnbaugenossenschaft 578 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 38.619 m² und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.121 m². Daneben wurden zu diesem Zeitpunkt 470 anderen Personen gehörende Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten weitervermietet bzw. bewirtschaftet.
Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Wohnbaugenossenschaft 2.067 Wohnungen, 53 Gewerbeeinheiten und 1.711 Garagen.

AUFSICHTSRAT

Edgar Luippold
Bankdirektor i. R.
Vorsitzender

Martin Fischer
Notar
stv. Vorsitzender

Petra Hauschke
Geschäftsführerin
Schriftführerin

Monika Jetter-Seeger
Steuerberaterin

Renate Müller
Bankkauffrau

Dr. Bernhard Rewes
Arzt für Innere Medizin

VORSTAND

Matthias Aigner
-hauptamtlich-
Vorsitzender

Karl-Heinz Welte
-hauptamtlich-

Wohnen am Mühltor Balingen
Fertigstellung 2019

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTSLAGE MIT BAU- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggfs. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamtdeutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Mio. Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

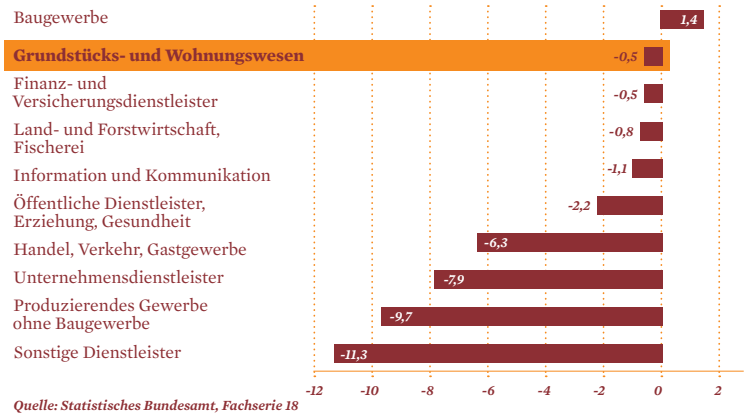
Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000

auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2020
Preisbereinigt: Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Rückgang um 0,5 %

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung 2020 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Allerdings war es im produzierenden Gewerbe im Gegensatz zu den anderen Wirtschaftsbereichen in Deutschland bereits im Jahr 2019 zu signifikanten Produktionseinbußen gekommen (-3,6 %).

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 % niedriger war als 2019. Der Onlinehandel nahm eine gegenläufige Entwicklung und legte deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Ein äußerst niedriges Fahrgastaufkommen im Verkehr und die starken Einschränkungen in der Beherbergung und der Gastronomie führten in diesen Bereichen ebenfalls zu historischen Rückgängen. Ähnlich sah es im Bereich der Unternehmensdienstleister aus, zu dem beispielsweise die Autovermietung, die Arbeitnehmerüberlassung, die Reisebüros und -veranstalter sowie die Messe-, Ausstellungs- und Kongressveranstalter gehören. Einreisebeschränkungen und Reisewarnungen, abgesagte Messen und die geringe Nachfrage nach Leiharbeitnehmern und im Mietwagengeschäft führten dazu, dass sich die Bruttowertschöpfung stark verringerte, und zwar um 7,9 %.

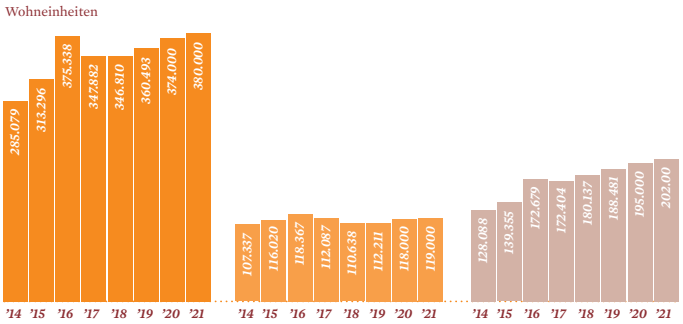
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher keine signifikanten coronabedingten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Mrd. €.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Wohnungsbaugenehmigungen 2014–2020 und 2021 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2020: Prognose auf Basis der Monatswerte bis November 2020; 2021: eigene Schätzung

Bauwirtschaft trotzt der Coronakrise – aber ruhigeres Geschäft als vor der Pandemie

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Wohnungsbaugenehmigungen steigen – letzter Höchststand aus 2016 könnte 2021 übertroffen werden.
Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht nach vermietet werden. Dies sind 52 % der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu

genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 von einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Baufertigstellungen steigen 2021 voraussichtlich auf 308.000 Wohneinheiten.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtende Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung durch Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.
Zur Bewältigung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr sozialen Wohnungsbau übernehmen.

BERICHT DES VORSTANDS

I. Geschäftsverlauf

Erfreulicherweise war 2020 eine unverändert starke Nachfrage sowohl bei Neubau- wie auch bei Gebrauchtimmobilien zu verzeichnen. Der seit längerem gegebenen Vollvermietungssituation im eigenen Mietwohnungsbestand tritt die Wohnbaugenossenschaft durch Neubaumaßnahmen entgegen. Allerdings zeichnen sich bei den aktuellen Gegebenheiten am Baumarkt weit über dem aktuellen Niveau liegende Mietpreise ab. Durch die fehlenden Handwerkerkapazitäten ergaben sich längere Bauzeiten und höhere Einstandspreise. Gute Gebrauchtimmobilien waren bei einer andauernden Nachfrage stark gefragt und nur kurzzeitig leerstehend. Der politische Wille zur laufenden Verschärfung von Bauvorschriften und Erhöhung der Anforderungen zu Wärmedämmung, Barrierefreiheit und ökologischem Bauen war unverändert gegeben. Der Mangel an Grundstücken und der Anstieg der Bodenpreise tragen ebenfalls unverändert zur Verteuerung der Bauvorhaben bei. Die andauernde Forderung nach Schaffung bezahlbaren Wohnraums wird dadurch für alle Wohnraumanbieter immer schwieriger zu erfüllen.

Wir leisten seit vielen Jahren mit den Auftragsvergaben bei unseren Neubauobjekten und umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Mietwohnungsbestand durch die schwerpunktmäßige Berücksichtigung heimischer Handwerksbetriebe einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung regionaler Arbeitsplätze. Leider können die heimischen Handwerksbetriebe derzeit die erforderlichen Kapazitäten nicht immer anbieten, so dass wir den Handwerkerkreis regional etwas ausweiten müssen.

1. Bauträgergeschäft

Zum Abschluss des Quartiers am Mühltor mit insgesamt 25 Eigentumswohnungen der Wohnbau wurde mit dem Bau eines Dreifamilienhauses, Am Mühltor 5, begonnen. Die Wohnungen wurden von bereits vorgemerkten Kaufinteressenten übernommen. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für den Herbst 2021 geplant. Die Wärmeversorgung für das komplette Quartier erfolgt durch das in diesem Bereich neu geschaffene Nahwärmenetz der Stadtwerke Balingen. Neben der Energieversorgung liefern die Stadtwerke auch den Strom, das Fernsehen samt Internet sowie die Telefonie über ihre Tochtergesellschaft zollernalb data. Mit Abschluss dieser Baumaßnahme dürfte die städtebauliche Neuordnung des Quartiers entlang der Eyach abgeschlossen sein.

Quartiersentwicklung zwischen Eckenfelderstraße und Eyachterrassen

Bis 2023 sollen hier in insgesamt 6 Gebäuden 56 Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.

Planmäßig wurde 2019 mit dem Bau von „WohnArt E4“ begonnen. In zentraler Balinger Innenstadtlage entstehen hier 11 barrierearme Eigentumswohnungen im energiesparenden KfW-Effizienzhaus-55-Standard. Das Obergeschoss wurde in nachhaltiger Holzständerbauweise erstellt. Den Wohnungen zugeordnet werden 11 Einzelgaragen und 5 Carports. Im Frühjahr 2021 waren bereits 9 Wohnungen verkauft. Die Übergabe an die Erwerber erfolgte zum 01.06.2021.

Im Herbst 2020 startete der 2. Bauabschnitt des Quartiers „Wohnen an den Eyachterrassen“ mit 7 Eigentumswohnungen, 27 Mietwohnungen und 57 Tiefgaragenstellplätzen. Ebenfalls im KfW-55-Standard und mit Aufzügen von der Tiefgarage bis zu den Penthauswohnungen kommt man hier in den Genuss, in Balingens Bestlage zu wohnen. Um das Flair der Gartenschau auch in die Wohnanlage zu tragen, wurde für die Außenanlagengestaltung dasselbe Planungsbüro wie für die städtischen Anlagen beauftragt. Die Dachflächen der vier Gebäude werden zusätzlich begrünt. An allen Tiefgaragenplätzen werden die zukünftigen Nutzer die Möglichkeit haben, auch Elektrofahrzeuge zu betanken. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das Nahwärmenetz der Stadtwerke Balingen.

Mitte 2021 soll, zum Abschluss des Quartiers, das Mietwohnungsgebäude Am Roßnägele 11 entstehen: 11 Wohnungen mit entsprechender Parkierung, Aufzug und KfW-55-Standard. Außerdem soll hier eine Photovoltaikanlage dafür sorgen, dass die zukünftigen Mieter regenerativ erzeugten Strom nutzen können.

Durch die Entwicklung dieses attraktiven Quartiers trägt die Wohnbau entscheidend zur Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen in zentraler Innenstadtlage bei.

2. Wohnungsbewirtschaftung

Wie in jedem Geschäftsjahr wurde die laufende Instandhaltung des eigenen Mietwohnungsbestands durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt. Sofern technisch möglich und sinnvoll wurden die Wohnungsgrundrisse und Ausstattungen den aktuellen Bedürfnissen und damit dem demografischen Wandel angepasst. Durch den Rückbau der Beckstraße 1/3 verminderte sich der Wohnungsbestand auf 581 Einheiten (davon 3 Gewerbe) zum Jahresende 2020.

Durch die oben genannten Bauvorhaben und weiteren Planungen wird sich der Bestand in den nächsten Jahren laufend erhöhen.

Über 10 % des eigenen Wohnungsbestands sind preis- und belegungsgebunden. Zum 31.12.2020 betrug die durchschnittliche Unternehmensmiete über den kompletten Wohnungsbestand 6,59 € pro m² Wohnfläche. Die Wohnbau ist somit die reale Mietpreisbremse in Balingen.

Für Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wurden insgesamt 780 T€ aufgewendet.
Eine Vielzahl an Maßnahmen im gesamten Wohnungsbestand beinhaltet die Aufwandsposition Kleinreparaturen.

Die Summe der eigenen Wohn- und Gewerbeflächen beträgt zusammen 40.740 m².

Gestiegen ist die Fluktuationsrate im Jahr 2020. Nach 7,2 % im Jahr 2019 stieg die Rate leicht auf 9,6 %. Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2020 bei 0,0 %, so dass eine Vollvermietungssituation gegeben war.

Lediglich für Sanierungsarbeiten standen kurzfristig Wohnungen leer. Die entstandenen leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieterträgen sind unwesentlich, ebenso der Wertberichtigungsbedarf aus Mietforderungen.
Unverändert bestätigen diese Zahlen, dass das Mahn- und Inkassowesen als straff bezeichnet werden kann, das Frühwarnsystem als wirkungsvoll. Im Rahmen der neu abgeschlossenen Mietverträge konnten auch 2020 die Sollmieterträge wieder ausgeweitet werden. Diese betrugen im Geschäftsjahr nun 3,208 Mio. €. Die Steigerung zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Neubauten in der Liegnitzerstr. 5 und der Friedrichstraße 42, die 2020 erstmals voll ergebniswirksam wurden. In den kommenden Jahren werden im aktuellen Bestand lediglich moderate Anpassungen an das aktuelle Mietniveau erfolgen. Diese sind aufgrund steigender Instandhaltungskosten und wegen des Verwaltungsaufwands unumgänglich und von Zeit zu Zeit erforderlich, um die notwendigen Mittel zur sinnvollen Erhaltung des Wohnungsbestands zu erwirtschaften. Nur durch laufende Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen kann der Mietwohnungsbestand langfristig gesichert und sinnvoll bewirtschaftet werden.

Saldiert hat sich der Bestand an betreuten und vermieteten Wohn- und Gewerbeeinheiten im Rahmen der Objektbewirtschaftung für Dritte um 1 Einheit auf insgesamt 477 Einheiten erhöht.

Quartiersentwicklung zwischen Eckenfelderstraße und Eyachterrassen

3. WEG-Verwaltung

Abgänge von Eigentümergemeinschaften waren keine zu verzeichnen. Zugegangen sind 2 Gemeinschaften in Geislingen, Vorstadtstraße 24 und Gildastraße 5, 7, 9 mit zusammen 10 Einheiten. Damit beläuft sich der verwaltete Gesamtbestand zum 31.12.2020 auf 2.067 Wohnungen, 53 Gewerbeeinheiten und 1.706 Garagen. Mit einem leichten Wachstum kann in den nächsten Jahren aufgrund der eigenen Bauträgertätigkeit gerechnet werden. Die Aufnahme weiterer Fremdobjekte wird stark von den personellen Kapazitäten und der zu erzielenden Verwaltervergütung abhängen.

Vorstadtstraße 24 und Gildastraße 5, 7, 9
Geislingen

Magdalenenstraße 2
Albstadt

Trotz der Corona-Beschränkungen liefen wiederum in allen Eigentümergemeinschaften die jährlichen Eigentümerversammlungen mit entsprechendem Hygienekonzept ab. Bei sämtlichen Objekten erfolgten anlässlich der zum 31.12.2020 endenden Verwalterbestellungen Vertragsverlängerungen durch Wiederwahlen. Sämtliche Abrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Für 2021 kann aufgrund der Corona-Bestimmungen noch nicht abgesehen werden, in welchem Rahmen Eigentümerversammlungen stattfinden können.

Neben der gewohnten Verwaltertätigkeit sind wir durch unser breites Netzwerk an Dienstleistern in allen Bereichen rund um die Verwaltung, mit für die Kunden günstigen Rahmenverträgen, ein idealer Partner bei allen Themen rund um das Verwalten und Bewirtschaften von Ihren Wohnungen. Auch umfangreiche Großsanierungen an den Gebäuden werden mit zuverlässigen Partnern kompetent abgewickelt: Als aktuelles Beispiel ist hier in Albstadt die Magdalenenstraße 2 zu nennen, bei der die Wohnbau Arbeiten an Elektrik, Lüftung, Brandschutz und Statik koordiniert, abrechnet und über Kreditinstitute für die Eigentümergemeinschaft finanziert.

Neben den erheblichen Objektwerten betreut die Wohnbaugenossenschaft die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften im Gesamtbetrag von über 10 Mio. € – getrennt vom eigenen Vermögen – in sicheren Anlageformen bei Kreditinstituten.

4. Maklertätigkeit

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG betätigt sich seit 1991 als Makler nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Immobilien-Center werden sowohl Kauf- als auch Mietobjekte angeboten und abgewickelt. Im Geschäftsjahr 2020 konnten 11 Kaufobjekte und 7 Mietobjekte für Dritte erfolgreich vermittelt werden. Auch im Geschäftsjahr 2020 stand der großen Nachfrage an Immobilien ein geringes Angebot gegenüber. Mit Eintreten der Corona-Pandemie wurden die Geschäftsräume des Immobilien-Center für den Publikumsverkehr geschlossen. Terminvereinbarungen konnten unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregelungen durchgeführt werden. Der laufende Geschäftsbetrieb erforderte jedoch hohe Koordinationsaufwand.

Zu diesem Geschäftsfeld gehört auch der Verkauf der im eigenen Bauträgerbereich errichteten Objekte. Hier gab es eine rege Geschäftstätigkeit. Die Objekte „WohnArt 4“ und Beim Mühltor 5 in Balingen standen im Mittelpunkt des Jahres 2020. Neben Verkaufs- und Beratungsgesprächen wurden auch die Wohnungsausstattungen abgewickelt. 11 Kaufverträge konnten für unsere Neubauobjekte beurkundet werden.

Aufgrund der aktuellen Lage waren Präsenzveranstaltungen, die in den vergangenen Jahren für die Präsentation genutzt wurden und ein fester Bestandteil waren, nicht möglich. Gerne hätten wir im Rahmen eines Tags der offenen Wohnungen Interessierten unsere Neubauwohnungen vorgestellt oder uns an den jährlich stattfindenden Immobilientagen in der Stadthalle beteiligt.

5. Mitgliederverwaltung

Leicht zurückgehend entwickelte sich der Mitgliederbestand im Geschäftsjahr 2020. 35 Mitgliedschaften wurden gekündigt und durch Todesfälle schieden 66 Mitglieder aus. 10 Mitglieder wurden ausgeschlossen. Diesen insgesamt 111 Abgängen standen 88 Neuzugänge gegenüber. Somit belief sich der Mitgliederbestand zum 31.12.2020 auf 2.185 Mitglieder. Diese unterhielten 3.664 Geschäftsanteile, was einem Abgang von 5 Genossenschaftsanteilen entspricht.

II. Betriebs- und Personalorganisation

1. Betriebsorganisation

Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich hatte auch 2020 einen wichtigen Stellenwert, auch wenn dies meist digital und online erfolgte. Die Gesetzeslage und Rechtsprechung in allen Betriebsbereichen entwickelt sich laufend fort. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich deshalb bei über das gesamte Geschäftsjahr verteilten Fortbildungsveranstaltungen, Seminaren und Fachtagungen auf einem aktuellen Wissensstand gehalten. Innerbetriebliche Abstimmungen und Besprechungen ergänzen das Informationsangebot.

Unverändert hat sich die Aufteilung der gesamten Betriebsorganisation in fünf Leistungsbereiche bewährt, zumal die einzelnen Leistungsbereiche ineinander übergreifen, sich ergänzen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich gegenseitig im Interesse unserer Mitglieder und Kunden abstimmen. Der Kunde kann sich jederzeit persönlich, telefonisch, schriftlich oder digital an uns wenden. Wir helfen gerne.

Die vorgeschriebene sicherheitstechnische und arbeitsmedizinische Betreuung ist ebenso wie der Datenschutz auf externe Dienstleister übertragen. Hier erfolgen regelmäßige Betreuungen und Prüfungen. Es wird auf die Einhaltung der Compliance-Richtlinien ebenso geachtet wie auf die Vorgaben aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz AGG.

9
Immobilien-Center
VERMITTELN
SEIT 1991
INVESTITION
BERATUNG
WOHNFÜHLEN

2021
GEBEN SIE
IHR OBJEKT
IN UNSERE
HÄNDE
PROSIT
WOHNFÜHLEN
SEIT 1949

9
WOHNFÜHLEN

2. Personalorganisation

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt zum Jahresende 2020 bei 45 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 9 Jahren. Der Beschäftigungspflicht nach dem Schwerbehindertengesetz sind wir in vollem Umfang nachgekommen. Es waren also keine Ersatzzahlungen zu leisten. Zum Ende des Berichtsjahres befand sich 1 Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau in Ausbildung. Durch die laufende Nachwuchsausbildung konnten wir in den vergangenen Jahrzehnten einen wesentlichen Teil der Nachwuchskräfte durch eigene Ausbildungsaktivitäten abdecken. Als von der IHK anerkannter Ausbildungsbetrieb stellen wir regelmäßig 1 bis 2 Ausbildungsplätze zur Verfügung. Die üblichen einwöchigen Praktika für Schülerinnen und Schüler örtlicher Schulen konnten aufgrund der Kontaktbeschränkungen 2020 nicht stattfinden.

Personell gab es nur wenige Veränderungen im Geschäftsjahr. In unserem Regiebetrieb konnten wir mit Alexander Raisch einen kompetenten Kollegen gewinnen, der täglich in unseren Beständen unterwegs ist und seine handwerklichen Fähigkeiten vor allem im Bereich der Elektrik einbringt. Hans Albus hat sich hier in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

Oben: Alexander Raisch
Unten: Esther Mattes

Außerdem verstärkt Esther Mattes unser Team im Immobilien-Center am Alten Markt und steht hier allen Kunden freundlich und kompetent zur Verfügung. Trotz Ausfall der jährlichen Betriebsveranstaltungen wie z. B. Betriebsausflug und Betriebsversammlung mit Jahresabschlussfeier kann man nach wie vor von einem intakten Betriebsklima und einem motivierten und kundenorientierten Wohnbau-Team sprechen.

3. Versicherungsschutz

Der Versicherungsschutz zur Abdeckung von Haftungs- und Betriebsrisiken wird laufend von einem unabhängigen Versicherungsmakler überprüft, ggfs. angepasst und ist unverändert in ausreichendem Umfang vorhanden.

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 waren die Vermögens- und Kapitalverhältnisse unverändert geordnet.

Seit dem Jahr 2008 hat sich das Eigenkapital stetig erhöht. Zum Geschäftsjahresende belief es sich auf 19.067.020,89 € und steigerte sich somit zum Vorjahr um rund 430 T€. Diese Erhöhung ist hauptsächlich dem erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 448.437,44 € zu verdanken. Aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme von 31.901 T€ auf 33.040 T€ reduzierte sich die Eigenkapitalquote leicht von 58,4 % auf immer noch stolze 57,7 %.

Zwangsläufig erhöhte sich das Fremdkapital einschließlich der Rechnungsabgrenzungsposten im Verhältnis zur Bilanzsumme um 0,7 auf 42,3 %. In absoluten Eurobeträgen bedeutet dies einen Fremdkapitalzugang von rund 709 T€ auf einen Stand von gut 13.973 T€. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die gestiegenen Werte bei

den Verbindlichkeiten und erhaltenen Anzahlungen (1.349 T€) bei gleichzeitiger Reduzierung der zu bildenden Rückstellungen (638 T€) zurückzuführen.

Hauptsächlich durch das rege Bauträgergeschäft und die Stärkung des eigenen Wohnungsbestands konnte die Bilanzsumme mit gut 33.040 T€ einen neuen Höchstwert erklimmen. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 1.139 T€.

2020 konnte das Anlagevermögen wieder deutlich gesteigert werden; dies bereits im fünften Jahr hintereinander. Es wuchs trotz der höchstmöglich angesetzten Abschreibungen um knapp 1.509 T€ auf starke 28.055 T€ und deckt somit nahezu 85 % der Bilanzsumme ab. Zu einem ganz wesentlichen Teil, mit angefallenen Kosten in Höhe von rund 1.797 T€, trug hierzu ein im Bau befindliches Mietobjekt bei. Stärkend wirkten auch noch nachträglich angefallene Herstellungskosten, Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Modernisierungskosten mit ca. 657 T€. Dagegen standen die Abschreibungen mit gut 943 T€.

Gegensätzliche Verläufe gab es im Geschäftsjahr beim Umlaufvermögen, das sich insgesamt um knapp 370 T€ ermäßigte. Konnte bei den Vorratsgrundstücken und anderen Vorräten mit nahezu 1.310 T€ eine wesentliche Steigerung verzeichnet werden, so gingen die Werte bei den anderen Positionen im Umlaufvermögen zurück. Es verringerten sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um gut 493 T€, die Wertpapierbestände um ca. 347 T€ und die flüssigen Mittel und Bausparguthaben um beinahe 841 T€.
Unter Berücksichtigung der Rechnungsabgrenzungsposten schlägt somit das Umlaufvermögen mit einem Wert von rund 4.983 T€ zu Buche. Zum Jahresende 2020 entsprach das Umlaufvermögen einer Quote von etwa 15 % zur Bilanzsumme. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei gerundeten 17 %.

Das Anlage- und Umlaufvermögen wurde wie in den Vorjahren nach den gesetzlichen Vorschriften bewertet und entsprechend finanziert.

2. Finanzrisikomanagement

Für die rege Bautätigkeit im Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr verstärkt eigene finanzielle Mittel eingesetzt, deshalb ging der Bestand an liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahreswert um nahezu 1.188 T€ auf gut 852 T€ zurück. Trotz dieses Rückgangs stehen der Wohnbaugenossenschaft weiterhin genügend flüssige Mittel zur Verfügung, um ihren Aufgaben nachzukommen. Mit diesem Liquiditätsvolumen im Zusammenspiel mit dem laufend erwirtschafteten Cashflow aus den verschiedenen Geschäftsbereichen ist die Genossenschaft weiterhin in der Lage, ihren normalen Geschäftsbetrieb und die notwendigen Investitionen abzuwickeln.

In der immer noch anhaltenden Niedrigzinsphase bieten sich am Kapitalmarkt weiterhin gute Möglichkeiten der Fremdmittelaufnahme zu äußerst attraktiven Konditionen. Dieser Umstand wurde auch im Geschäftsjahr wieder genutzt, um neue Darlehen für die Erstellung neuer Bauprojekte aufzunehmen.

Der aktuelle Darlehensbestand weist eine äußerst günstige Konstellation auf, mit einem sehr überschau- und planbaren Zinsänderungsrisiko. Um das Zinserhöhungsrisiko weiter zu minimieren, könnte zudem in dieser zinsgünstigen Zeit das Instrument von Forward-Konditionen genutzt werden. Deshalb bestehen aus diesem Bereich auf kurz- bis mittelfristige Sicht keine entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken.

Auch in dieser Niedrigzinsphase wurden weder derivate Finanzinstrumente noch andere Finanzinnovationen eingesetzt. An der laufenden Kontrolle und Überwachung sowie der Absicherung durch ein Frühwarnsystem sämtlicher Kapitalanlagen hat sich im Geschäftsjahr nichts geändert.

3. Ertragslage

Die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr wurden wieder geprägt durch wesentliche Veränderungen im Bereich des Bauträgergeschäfts. Die Bautätigkeit war zwar nicht geringer als 2019, jedoch fehlten im Bauträgergeschäft die Fertigstellungen, um Umsatzerlöse zu generieren. Deshalb gingen sowohl die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um rund 7.423,1 T€ als auch die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um nahezu 127,4 T€ zurück. Dagegen konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um ca. 309,0 T€ und die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um knapp 13,3 T€ zulegen. Somit kam es 2020 zu einem Umsatzrückgang von beinahe 7.228,3 T€ gegenüber dem Vorjahr.

Da keine Verkäufe im Bauträgergeschäft möglich waren, gab es auch keine Bestandsverminderungen in diesem Bereich im Geschäftsjahr. Dies war zum größten Teil die Ursache, weshalb es bei den Bestandsveränderungen gegenüber dem Vorjahr ein Plus von fast 6.302,1 T€ gegeben hat.

Ein minimaler Rückgang von 29,1 T€ gegenüber 2019 war bei den anderen aktivierten Eigenleistungen zu verzeichnen. Dieser wurde jedoch durch die Steigerung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen mit gut 133,1 T€ überkompensiert.

Erfreulicherweise konnten die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr erneut gesenkt werden, und zwar um knapp 764,0 T€. Diese verteilten sich über alle Leistungsbereiche. Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung waren es gut 241,0 T€, bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke nahezu 479,3 T€ und bei den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen rund 43,7 T€. Aufgrund der erläuterten Veränderungen ergibt sich beim Rohergebnis eine minimale Reduzierung gegenüber dem Vorjahr um knapp 58,2 T€.

Mit stark 343,4 T€ konnte im Vorjahresvergleich der Personalaufwand reduziert werden. Dagegen erhöhten sich die Abschreibungen auf Sachanlagen um nahezu 98,9 T€. Eine Kostenreduktion erfuhren auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber 2019 mit gut 201,8 T€. Nur leicht mit ca. 5,4 T€ sind die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens zurückgegangen.

Aufgrund einer Sondersituation im Vorjahr haben sich die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge um 193,0 T€ reduziert und sind wieder auf ein Normalmaß von etwa 2,3 T€ zurückgekehrt. Einen kleinen Veränderungsbeitrag gegenüber 2019 trug auch die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit einem Plus von knapp 7,6 T€ bei, so dass sich das Ergebnis nach Steuern von nahezu 361,9 T€ im Jahr 2019 auf rund 544,0 T€ im Geschäftsjahr erhöht hat. Die sonstigen Steuern sind unwesentlich um knapp 8,2 T€ angestiegen.

Somit ergibt sich im Geschäftsjahr gegenüber 2019 ein um ca. 174,0 T€ gesteigerter Jahresüberschuss von gut 448,4 T€. Nach den Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen mit 245 T€ und der Hinzuziehung des Gewinnvortrags in Höhe von 150 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von etwa 353,4 T€. In der Ertragslage bereits berücksichtigt sind die erforderlichen Rückstellungen für die laufenden Geschäftsabwicklungen.

Wie in den Vorjahren ermöglicht es dieser Bilanzgewinn erneut, den Mitgliedern für 2020 eine weit über dem Kapitalmarkt liegende Dividende von 4,5 % zu bieten. Zusammen mit der Stärkung der Rücklagen ist somit eine unverändert im Vordergrund stehende Mitgliederförderung gewährleistet.

4. Verwendung des Bilanzgewinns

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 353.437,44 € durch

Ausschüttung einer 4,5%igen Dividende	24.460,99 €
Vortrag auf neue Rechnung	150.000,00 €
Zuweisung zur freien Rücklage	178.976,45 €

Durch den Vortrag auf neue Rechnung wird es auch in Zukunft möglich sein, der Mitgliederförderung durch Einleitung der gewohnten Instandhaltungs- und weiterer Modernisierungsmaßnahmen z. B. zur Heizkostenreduzierung im eigenen Gebäudebestand gerecht zu werden. Dadurch können die nach wie vor weiter steigenden Energiekosten zumindest teilweise abgefedert und für die Mieterinnen und Mieter erträglicher gestaltet werden.

5. Zahlungsfähigkeit

Eingeräumte Kreditlinien wurden nicht beansprucht, den Zahlungsverpflichtungen konnte uneingeschränkt nachgekommen werden, angebotene Skontomöglichkeiten wurden ausgenutzt, die Liquidität war jederzeit gegeben.

IV. Umweltreport

Das langfristig angelegte energetische Sanierungsprogramm im Bestand wurde abgeschlossen.
Bei den Neubauvorhaben werden regelmäßig externe Energieberater- und Ingenieurbüros hinzugezogen, um für jedes Gebäude die richtige ökologische und ökonomische Lösung zu finden.
Während des Geschäftsjahres 2020 wurden 18 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtspitzenleistung von rund 390 kWp auf Bestandsgebäuden betrieben. Die sich 2020 am Netz befindenden Photovoltaikanlagen erwirtschafteten im abgelaufenen Geschäftsjahr Einspeisevergütungen in Höhe von netto 153 T€ nach 128 T€ im Vorjahr.

V. Chancen- und Risikobericht

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 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.

Die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist unabhängig von der aktuellen Wirtschaftslage dauerhaft risikobehaftet. Sich verändernde Bevölkerungsentwicklungen und -zusammensetzungen und schwer vorhersehbare politische und steuerrechtliche Entwicklungen erschweren eine Vorausschau und begrenzen eine solche auf nur mittelfristige Sicht. Wie schnell sich die tatsächlichen Verhältnisse ändern können, haben die weltweite Finanzkrise und die aktuelle Corona-Pandemie gezeigt. Wie schnell und tiefgreifend sich so etwas auswirken kann, zeigen die aktuelle Zuwanderungsthematik und die damit zusammenhängenden Auswirkungen auf viele Lebens- und Wirtschaftsbereiche, insbesondere auf die Infrastruktur und den Immobilienbereich.

Mit Spannung darf auch das politische Umfeld nach den Land- und Bundestagswahlen 2021 erwartet werden. Durch die weiter steigenden Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz, Barrierearmut, Verwendung regenerativer Rohstoffe etc. werden die Bau- und Instandhaltungskosten weiter steigen. Ob diese Kosten bei zukünftigen Miet- und Verkaufspreisen von Wohnungen gedeckt werden können, bleibt abzuwarten.
Bei der Wohnbaugenossenschaft zählt das Bauträgergeschäft zu einem Kerngeschäftsbereich. Zur Auslastung des vorhandenen Personalbestands ist es deshalb vorteilhaft, wenn Bauträgerobjekte abgewickelt werden. Beachtet werden hierbei jedoch die aktuellen Markterfordernisse und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Daneben bewirtschaftet das Unternehmen einen eigenen, in den letzten Jahren ausgeweiteten Immobilienbestand und ist in der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung tätig, vermittelt und bewirtschaftet Mietwohnungen Dritter und betreibt das Maklergeschäft.

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation, die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine, die laufend steigenden Anforderungen des Gesetzgebers sowie die laufend anspruchsvolleren Umweltauflagen die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zur Realisierung vorgesehenen Objekte sucht das Unternehmen die Chancen zu nutzen, die nach wie vor im Bauträgergeschäft bestehen. Dennoch kann auch bei sorgfältiger Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass der Markt ganze Objekte oder einzelne Wohnungen nicht annimmt oder sich durch unvorhergesehene Entwicklungen Baukostenrisiken ergeben. In der Regel ist es möglich, diese Immobilien einer kostendeckenden Vermietung oder Verkauf zuzuführen.
Zur Risikominimierung erfolgt deshalb vor Objektrealisierung eine genaue Bedarfs-, Standort- und Marktanalyse. Des Weiteren dient die laufend den Markterfordernissen angepasste Angebotspalette und die Erschließung neuer Kundenschichten der Risikominimierung.
Prognostiziert wurde unverändert ein insgesamter Bevölkerungsrückgang in Deutschland in den nächsten Jahren. Prognostiziert wurde auch ein weiterer Anstieg der Zahl der Haushalte. Den Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes zufolge wird der Zollernalbkreis allerdings bis 2030 mehr Einwohner verlieren (-3,4 %) als jeder andere Landkreis in Baden-Württemberg. Etwas besser seien die Aussichten für die Kreisstadt Balingen: Deren Bevölkerung solle bis dahin lediglich um 1,8 % abnehmen. So die bisherigen Prognosen. Wie sich die Zuzüge weltweit vertriebener Menschen auf diese Prognosen auswirken, ist derzeit noch nicht absehbar. Für die Prognostiker wohl etwas unerwartet haben sich jedoch die Bevölkerungszahlen von Baden-Württemberg und der Bundesrepublik erhöht, anstatt wie vorausgesagt abzunehmen. Es ist zu hoffen, dass mit der nächsten Volkszählung (Zensus in 2022) hier belastbarere Zahlen erhoben werden. Unter diesen Voraussetzungen jedoch kommt der zuvor erläuterten Auswahl der in den jährlichen Bauprogrammen zur Realisierung vorgesehenen Objekte eine ganz besondere Bedeutung zu. Zusätzlicher Wohnraum kann nicht nur auf Grundlage eines eventuell vorübergehenden Nachfrageüberhangs geschaffen werden. Zusätzlicher Wohnraum muss vielmehr nachhaltig erforderlich und langfristig vermietbar sein.

Trotz der tendenziell positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand der Wohnbaugenossenschaft den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären längere Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggfs. Mietausfälle. Die Wohnbaugenossenschaft unternimmt deshalb große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint umso wichtiger, weil annähernd die Hälfte der Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat. In diesem Zusammenhang ist damit zu rechnen, dass langjährige und ältere Mieter altersbedingt die Wohnungen verlassen und jüngere Mieter mit geänderten Wohnbedürfnissen nachfolgen.

Unverändert als richtig erwiesen haben sich die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die eine wesentliche Grundlage der angestrebten langfristigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestands darstellen. Sichergestellt werden soll damit ein möglichst langes Verbleiben der meist langjährigen Mieter in

den Wohnungen und Quartieren. Ergänzend hierzu wird im Rahmen von Mieterwechseln und den dann erforderlich werdenden Renovierungsmaßnahmen auch den Belangen der meist jüngeren Folgemieter Rechnung getragen.

Nur unwesentlich können die Sollmieterträge durch die turnusmäßig anstehenden Mietanpassungen ausgeweitet werden. Die auszuführenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen sind von den tatsächlichen Mieterwechseln und von den Mietvertragsdauern der gekündigten Mietverhältnisse abhängig. Es ist jedoch immer in einem gewissen Umfang mit leerstandsbedingten Erlösschmälerungen zu rechnen.

Gerechnet werden muss 2021 mit Mietausfällen, die durch die Gesetzgebung zum Thema Mieterschutz in Corona-Zeiten hervorgerufen werden. Die Ertragssituation kann dies wesentlich beeinflussen, wenn die Mieter dadurch ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Es müssen Mietausfälle in einem gewissen Umfang einkalkuliert werden. Dem funktionierenden Frühwarnsystem und dem straff organisierten Mahn- und Beitreibungswesen kommt deshalb eine ganz besondere Bedeutung zu.

Bei Gewerbeimmobilien besteht kein Risiko, da die Wohnbaugenossenschaft derzeit nur eine Gewerbeeinheit vermietet, die lediglich mit unter 1 % zu den gesamten Sollmieten beiträgt. Hierbei handelt es sich um das im Laufe des Jahres 2007 zugegangene Pflegeheim mit 40 Pflegeplätzen. Dieses ist langfristig bis 2032 an die Evangelische Heimstiftung als einen zuverlässigen und überregional tätigen Betreuungsträger verpachtet und damit als Gewerbeeinheit aktuell nicht so stark risikogefährdet.

Im Wohnungsverwaltungsbereich kann immer wieder mit Zuwächsen aus dem eigenen Bauträgergeschäft gerechnet werden. Bei der Übernahme von Fremdverwaltungen wird unverändert auf die Objektqualität geachtet und auf die Zuverlässigkeit des bisherigen Verwalters oder Bauträgers. Zur Wiederwahl als Verwalter steht die Wohnbaugenossenschaft in jedem Geschäftsjahr. Verwalterwechsel sind deshalb nicht ausgeschlossen. Im Rahmen von Verwalterwiederbestellungen wird immer mehr auf Wirtschaftlichkeit geachtet werden müssen. Nicht jede Eigentümergemeinschaft wird deshalb ganz selbstverständlich ein Verlängerungsangebot seitens der Wohnbau als Verwalter erhalten können. Trotzdem dürften auch in diesem Geschäftsbereich keine die Ertragssituation wesentlich beeinflussenden Ertragsausfälle drohen.

Gewährleistet bleibt unverändert die Zahlungsfähigkeit durch nachhaltige Erlöse aus den Kerngeschäftsbereichen. Die Wohnbaugenossenschaft kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, zu Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Sie ist bei ihren Mitgliedern, Mieterinnen/Mietern sowie ihren Kundinnen/Kunden als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Balingen, 14. Mai 2021

- Vorstand -

Matthias Aigner

Karl-Heinz Welte

WIR FÜR SIE

WIR MÖCHTEN, DASS SIE SICH RUNDUM *wohnfühlen.*

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Trotz der veränderten Rahmenbedingungen durch die Corona-Pandemie hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 die Geschäftsführung des Vorstands nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung beraten und überwacht. Das Gremium fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in den stattfindenden Sitzungen und über Mailverkehr über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse. Darüber hinaus stand der Vorstand in einem engen telefonischen Informations- und Gedankenaustausch mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden aufgrund der Beschränkungen nur zwei gemeinschaftliche Präsenzsitzungen mit dem Vorstand statt. Außerdem wurden weitere notwendige Beschlüsse im Zuge von Umlaufverfahren gefasst.

Alle in der Zuständigkeit des Aufsichtsrats liegenden Beschlüsse konnten gefasst werden. Der Aufsichtsrat beschloss über allgemeine Grundsatzfragen in der Genossenschaft sowie über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020. Weiter standen die Neubaumaßnahmen, Modernisierungen und Instandhaltungen auf der Agenda. Grundstücksangelegenheiten waren ein weiterer Schwerpunkt in der Arbeit des Aufsichtsrats sowie die aktuelle Lage und die Perspektiven auf dem Balinger Wohnungsmarkt, die Mietpreisentwicklung, Vermietungen wie auch die regelmäßige Kontrolle und Unterstützung des Vorstands.

Der Aufsichtsrat kam bei der Beratung des Jahresabschlusses 2020 sowie der Verwendung des Jahresgewinns zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und Liquidität der Genossenschaft geordnet sind.
Informiert wurde der Aufsichtsrat über die aktuelle Grundstückspolitik und -bevorratung, die mittelfristig geplanten Ziele, die strategischen Überlegungen zu Bau- und Grundstücksentwicklungen sowie die geplanten Entwicklungen in den einzelnen Leistungsbereichen. Über die in Abwicklung befindlichen Neubauobjekte sowie Sanierungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand hat sich der Aufsichtsrat ebenfalls informiert.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung – einschließlich Jahresabschluss 2020 – durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. fand vom 09. bis 15.12.2020 und vom 22.02. bis 04.03.2021 statt. Der Aufsichtsrat hat sich über das Prüfungsergebnis berichten lassen und stimmt dem Prüfungsbericht zu. Über das Prüfungsergebnis wird in der Mitgliederversammlung berichtet.
Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses hat der Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden. Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses – unter Einbeziehung des Gewinnvortrags – entspricht den Vorschriften der Satzung.
Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2020 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen.

Auch empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Ergänzend hat die Mitgliederversammlung im Umlaufverfahren 2020 Aufsichtsrat und Vorstand jeweils Entlastung erteilt. Hierfür und für die überwältigende Teilnahme der Mitglieder an diesem Prozedere möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

Aufgrund der anhaltenden Beschränkungen in der Pandemiezeit wird auch die Mitgliederversammlung im Jahr 2021 im Umlaufverfahren stattfinden. Nähere Informationen erhalten die Mitglieder im 1. Halbjahr.

In personeller Hinsicht ergaben sich 2020 keine Veränderungen im Gremium des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm für die umsichtige und erfolgreiche Leitung der Genossenschaft seinen Dank aus.
Vorstand und Belegschaft der Wohnbau haben sich wieder erfolgreich für die Belange des Unternehmens eingesetzt. Der Dank des Aufsichtsrats geht deshalb auch an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr 2020.

Balingen, 6. Mai 2021

Aufsichtsrat der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG

Edgar Luippold
Vorsitzender

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:
Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 und § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines Bestands an 581 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Bauträger, Makler und als Verwalter von Wohnungseigentum sowie von Mietobjekten für Dritte.
Im Berichtsjahr wurde der Bau von elf Eigentumswohnungen fortgesetzt und mit dem Bau von 27 Mietwohnungen und zehn Eigentumswohnungen begonnen. Ferner wurden notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Verwaltung des eigenen Miethausbestands und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.
Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ an Mitglieder erfüllt.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.
Der Jahresabschluss zum 31 . Dezember 2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.
Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2020 eine Überdeckung von 591,0 T€.
Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.
Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 448.437,44 € ab.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.
Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.
Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 4. März 2021
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
gez. Schneider, Verbandsprüfer

Umbau
Längenfeldstraße

Oben: neuer, barrierefrei zugänglicher Besprechungsraum
Unten: Technisches Büro in den neuen Räumen

MITGLIEDSCHAFTEN

Folgende Mitgliedschaft besteht im Geschäftsjahr seit 60 Jahren:

- Schmidt, Lothar — Balingen

Folgende Mitgliedschaften bestehen im Geschäftsjahr seit 50 Jahren (in chronologischer Reihenfolge):

- Hayn, Walburga — Balingen
- Widmann, Irmgard — Balingen
- Feustel, Werner — Balingen
- Leopold, Werner — Balingen
- Beck, Irma — Metzingen
- Schick, Anneliese — Überlingen
- Manz, Eleonore — Balingen
- Seitz, Ingrid — Balingen
- Fleischmann, Roswitha — Geislingen
- Kiener, Johanna — Balingen
- Schlagenhauf, Horst — Albstadt
- Schlenker, Helga — Dotternhausen

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2020 verstorbenen Mitglieder.

„Das Leben ist kurz, aber doch von unendlichem Wert, denn es birgt den Keim der Ewigkeit in sich.“

FRANZ VON SALES

DANK

Wir danken allen Kunden, Mitgliedern unserer Genossenschaft, Geschäftspartner, Dienstleister, Mitarbeiter und Gremienmitglieder für die Zusammenarbeit in 2020.

Diese war auf Grund der Pandemiebeschränkungen nicht immer ganz einfach, aber dennoch erfolgreich und vertrauensvoll. Vielen Dank, dass wir Sie als Partner bei allen Themen rund um das „Wohnen“ und „Wohnfühlen“ haben.

Wir freuen uns darauf, Sie auch in Zukunft an unserer Seite zu haben.

WIR FÜR SIE.
Damit Sie bleiben.

Hier geht's direkt zu Ihrem Ansprechpartner:

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	***Anlagevermögen***			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	22.517.060,63		23.069.499,80
2.	Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.989.963,89		2.710.066,89
3.	Grundstücke ohne Bauten	63.441,03		63.441,03
4.	Technische Anlagen	378.491,00		438.497,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.624,00		200.882,00
6.	Anlagen im Bau	1.873.236,23		0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	3.667,12	28.054.483,90	3.667,12
III.	Finanzanlagen			
1.	Andere Finanzanlagen	870,00	870,00	60.452,00
	Anlagevermögen insgesamt		28.055.353,90	26.546.505,84
B.	***Umlaufvermögen***			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Grundstücke ohne Bauten	41.243,36		652.126,76
2.	Bauvorbereitungskosten	0,00		41.784,65
3.	Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.760.190,06		779.744,58
4.	Grundstücke mit fertigen Bauten	47.346,25		47.346,25
5.	Unfertige Leistungen	958.261,16		979.486,88
6.	Andere Vorräte	41.294,25	3.848.335,08	38.085,88
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	19.046,55		28.083,10
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		619.002,70
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.179,94		11.610,21
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	214.241,35	282.467,84	116.946,82
III.	Wertpapiere		348.480,44	695.859,34
IV.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben b. Kreditinstituten	503.923,00		549.822,65
2.	Bausparguthaben	0,00	503.923,00	794.687,06
	Umlaufvermögen insgesamt		4.983.206,36	5.354.586,88
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.541,91	1.541,91	0,00
	Bilanzsumme		33.040.102,17	31.901.092,72

Passivseite

		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A.	***Eigenkapital***			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.730,11		11.980,11
2.	der verbleibenden Mitglieder	549.600,00		550.350,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	568.330,11	150,00
	rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 610,48			(0,00)
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	1.867.000,00		1.822.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 45.000,00			(28.000,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	2.385.377,00		2.385.377,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen	13.892.876,34	18.145.253,34	13.470.791,19
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 222.085,15			(428.198,33)
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 200.000,00			(0,00)
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	150.000,00		150.000,00
2.	Jahresüberschuss	448.437,44		274.444,37
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	245.000,00	353.437,44	28.000,00
	Eigenkapital insgesamt		19.067.020,89	18.637.092,67
B.	***Rückstellungen***			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	686.707,00		925.897,00
2.	Sonstige Rückstellungen	381.278,36	1.067.985,36	780.146,05
C.	***Verbindlichkeiten***			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.901.325,59		9.736.778,42
2.	Erhaltene Anzahlungen	3.184.199,28		996.819,72
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.800,58		33.025,63
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	723.256,11		665.969,72
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	85.514,36		123.863,51
	davon aus Steuern: € 74.147,01			(99.547,87)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.238,86		12.905.095,92	(2.689,70)
D.	***Rechnungsabgrenzungsposten***			
1.	Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	1.500,00
	Bilanzsumme		33.040.102,17	31.901.092,72

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	4.079.516,87		3.770.559,78
	b) aus Verkauf von Grundstücken	45.800,00		7.468.899,35
	c) aus Betreuungstätigkeit	669.001,24		655.718,62
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	306.698,54	5.101.016,65	434.096,94
2.	Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.009.769,48	-4.292.296,94
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		18.363,76	47.441,09
4.	Sonstige betriebliche Erträge		386.167,47	253.042,41
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.656.386,14		1.897.426,50
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.079.356,47		2.558.628,27
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.916,31	3.748.658,92	56.596,63
6.	Rohergebnis		3.766.658,44	3.824.809,85
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.359.782,35		1.503.701,80
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	323.795,63		523.281,36
	davon für Altersversorgung: € 65.494,95		1.683.577,98	(256.951,37)
8.	Abschreibungen auf Sachanlagen		943.168,19	844.287,01
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		473.351,31	675.169,64
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	809,44		6.243,90
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.531,71	2.341,15	194.536,36
	davon aus Auf- oder Abzinsung: € 91,34			(2.449,88)
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		124.861,43	117.279,20
	davon aus Auf- oder Abzinsung: € 18.183,19			(23.380,86)
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
14.	Ergebnis nach Steuern		544.040,68	361.871,10
15.	Sonstige Steuern		95.603,24	87.426,73
16.	Jahresüberschuss		448.437,44	274.444,37
17.	Gewinnvortrag		150.000,00	150.000,00
18.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		245.000,00	28.000,00
19.	Bilanzgewinn		353.437,44	396.444,37

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG hat ihren Sitz in Balingen und ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 410042 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Abweichend hiervon werden andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung separat ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB. Sie nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert, in denen bei den Miethäusern anteilige Verwaltungskosten enthalten sind.

Die Grundstücke mit Wohnbauten werden teils linear, teils degressiv mit Abschreibungssätzen zwischen 1,25 und 2,0 % abgeschrieben. Bei vor dem 01.01.1990 fertiggestellten Wohngebäuden wird eine Nutzungsdauer von 66 Jahren unterstellt, jedoch längstens nach einer auf den 01.01.1990 bezogenen Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die im Zeitraum zwischen 1990 und 2006 neu fertiggestellten Wohnbauten werden degressiv mit 1,25 % abgeschrieben. Für die nach 1990 erworbenen und nach 2006 neu erstellten und erworbenen Wohngebäude erfolgt die Abschreibung linear mit 2 %.
Nach umfangreicher Modernisierung wurde bei einzelnen Objekten die Restabschreibungsdauer auf die voraussichtlich tatsächliche Restnutzungsdauer erhöht.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten kommen ebenfalls die lineare und die degressive Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen zwischen 2 und 4 % zur Anwendung. Das Pflegeheim und das Immobilien-Center wird mit 3 % abgeschrieben. Die Garagen und Carports unterliegen einem Abschreibungssatz zwischen 2 und 4 %.

Unter den technischen Anlagen werden achtzehn installierte Photovoltaikanlagen und zwei Pelletheizanlagen ausgewiesen. Bei den Photovoltaikanlagen wird eine 20-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt, wobei zwölf Anlagen linear und die restlichen sechs Anlagen degressiv abgeschrieben werden. Die Pelletheizanlagen werden mit 10 % linear abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen die Abschreibungen teils linear, teils degressiv über 3 bis maximal 10 Jahre. Die Anschaffungskosten der im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter (250 € bis 800 €) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Es wird angenommen, dass zum Jahresende der Abgang erfolgt.

Die **Finanzanlagen** werden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet oder mit dem Barwert angesetzt.

Die Bewertung der **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** des Umlaufvermögens erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, wobei in den Herstellungskosten anteilige Verwaltungskosten, jedoch keine Fremdfinanzierungskosten enthalten sind.

Die **anderen Vorräte** sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Die **Wertpapiere** des Umlaufvermögens werden nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die **Geschäftsguthaben** sind zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen für Pensionen** und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Umlaufvermögen

Im Posten unfertige Leistungen sind 958.261,16 € (Vorjahr: 979.486,88 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die „Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr“ betragen zum Bilanzstichtag 103.501,90 € (Posten sonstige Vermögensgegenstände; Vorjahr: 70.130,50 €).

Rückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 55.874,00 € (Vorjahr: 70.237,00 €). Die zur Erfüllung der Altersteilzeitverpflichtung abgeschlossene Insolvenzsicherung (Anschaffungskosten und zugleich beizulegender Zeitwert von 44 T€) wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 45 T€ verrechnet.

Verbindlichkeiten

Der folgende Verbindlichkeitenspiegel zeigt die Verbindlichkeiten, aufgegliedert nach Restlaufzeiten:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2020 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	***insgesamt***	***davon***				
		Restlaufzeit			gesichert	
(in Klammern sind die Vorjahreszahlen angegeben)		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung [1]
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(9.736.778,42) 8.901.325,59	(1.477.806,18) 873.932,92	(2.933.963,97) 2.980.612,09	5.046.780,58	8.901.325,59	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(996.819, 72) 3.184.199,28	(996.819,72)* 3.184.199,28 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(33.025,63) 10.800,58	(33.025,63) 10.800,58				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(665.969,72) 723.256,11	(665.969,72) 723.256,11				
Sonstige Verbindlichkeiten	(123.863,51) 85.514,36	(123.863,51) 85.514,36				
Gesamtbetrag	(11.556.457,00) 12.905.095,92	(3.297.484,76) 4.877.703,25	(2.933.963,97) 2.980.612,09	5.046.780,58	8.901.325,59	

[1] GPR = Grundpfandrecht

* zur Verrechnung anstehend

D. Erläuterungen zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 259.824,25 € sowie 47.129,00 € aus der Zuschreibung beim Anlagevermögen enthalten.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind der Abgang des Buchwerts eines verkauften unbebauten Grundstücks mit 86.428,34 € und Abbruchkosten in Höhe von 59.118,53 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 2.220.000 € (Vorjahr: 3.234.000 €) aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Arbeitnehmer
Die Zahl der im Geschäftsjahr neben dem Vorstand durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	15	4	19
Technische Mitarbeiter	3	1	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	1	2
Mitarbeiter insgesamt	19	6	25

Darüber hinaus waren 1 Auszubildende und durchschnittlich 5 Aushilfskräfte auf 450-€-Basis beschäftigt.

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben

Stand am 1. Januar 2020	2.205
Zugang 2020	88
Abgang 2020	111
Stand am 31. Dezember 2020	2.182

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 750,00 € ermäßigt.
Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des Prüfungsverbands
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstands
Matthias Aigner (Vorsitzender)
Karl-Heinz Welte

Mitglieder des Aufsichtsrats
Edgar Luippold (Vorsitzender)
Martin Fischer (stv. Vorsitzender)
Petra Hauschke
Monika Jetter-Seeger
Renate Müller
Dr. Bernhard Rewes

Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Aus Bauverträgen für bereits begonnene Bauträger- und Neubauobjekte bestehen, jedoch bis zum 31.12.2020 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von rund 7.284 T€.

Balingen, 22.02.2021

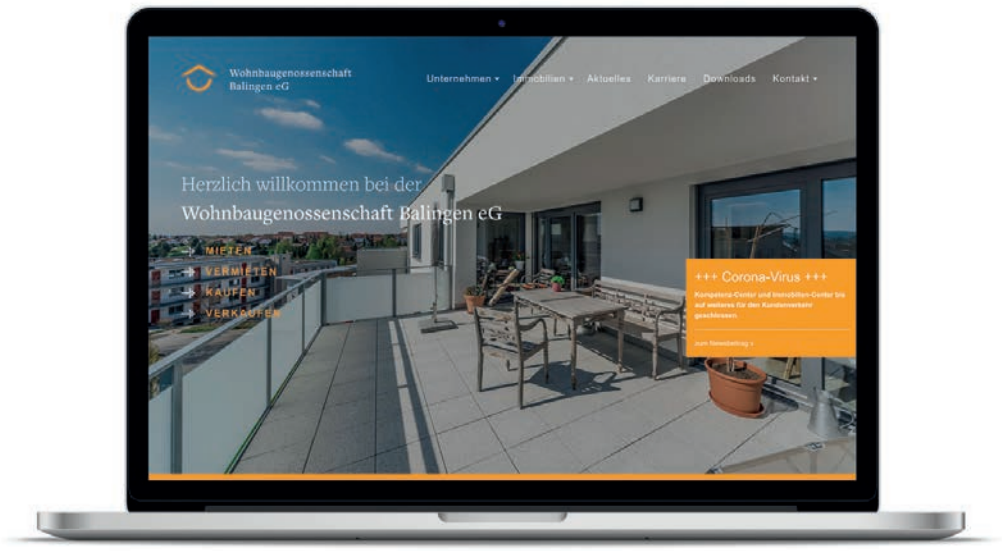
- Vorstand -

Matthias Aigner

Karl-Heinz Welte

BESUCHEN SIE UNS ONLINE:

www.wohnbau-balingen.de



JETZT AUCH AUF FACEBOOK UND INSTAGRAM

KONTAKT

Kompetenz-Center
Längenfeldstraße 21, 72336 Balingen
Tel. 07433-16060

Immobilien-Center
Alter Markt 9, 72336 Balingen
Tel. 07433-160680

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN EG

ÖFFNUNGSZEITEN:

Kompetenz-Center
Längenfeldstraße 21, 72336 Balingen
Tel. 07433-16060

Montag 8 – 14 Uhr
Donnerstag 15 – 18 Uhr
oder nach Vereinbarung

Immobilien-Center
Alter Markt 9, 72336 Balingen
Tel. 07433-160680

Montag 14 – 17 Uhr
Di / Mi / Do 10 – 12 Uhr + 14 – 17 Uhr
Freitag 10 – 12 Uhr
oder nach Vereinbarung

WIR FÜR SIE.
Damit Sie bleiben.

www.wohnbau-balingen.de