WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN EG

GESCHÄFTSBERICHT JAHRESABSCHLUSS 2021

INHALT

Kurzporträt 4

Allgemeine Wirtschaftslage mit Bau- und Wohnungswirtschaft 6

Bericht des Vorstands 12
Geschäftsverlauf 12
Betriebs- und Personalorganisation 18
Wirtschaftliche Verhältnisse 19
Umweltreport 21
Chancen- und Risikobericht 22

Bericht des Aufsichtsrats 28

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 30

Mitgliedschaften 32

Dank 33

Bilanz 31.12.2021 34

Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2021 36

Anhang 37

Ausblick auf Balingen

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, Längenfeldstrasße 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 5.383 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.

Hausbewirtschaftung
Am 31. Dezember 2021 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 446 anderen Personen gehörende Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten weitervermietet bzw. bewirtschaftet.
Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Wohnbaugenossenschaft 2.110 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 1.756 Garagen.

AUFSICHTSRAT

Edgar Luippold
Bankdirektor i.R.
Vorsitzender

Martin Fischer
Bezirksnotar a.D.
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-

Gremiumssitzung

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTSLAGE MIT BAU- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat sie im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamtdeutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+36,7 %) und Kraftstoffe (+35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkten sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO_2-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen, ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württembergs lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte um 1 % zulegen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Mrd. €.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Demgegenüber lag die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe trotz des Anstiegs im Jahr 2021 noch 6 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier erreichte die Bruttowertschöpfung 2021 lediglich ein Niveau von 90 % des Vorkrisenstandes.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

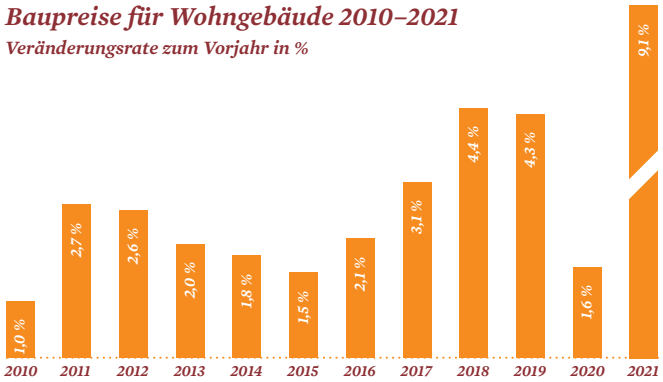
Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO_2-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerungsrate zu finden (1993: +4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,8 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Baupreise für Wohngebäude 2010–2021

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Grunde sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend dem Preisdruck durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

Wohnungsbau treibt die Nachfrage im Bausektor weiterhin am stärksten

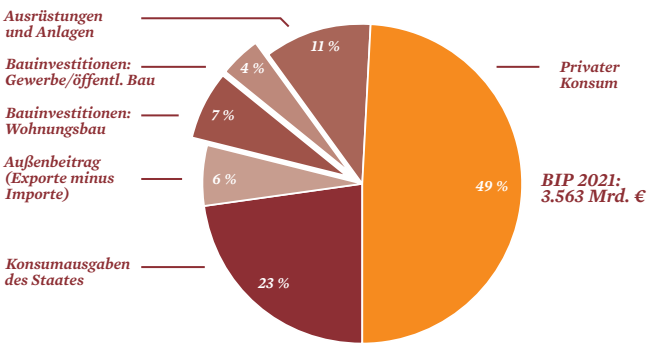
Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nichtwohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%), aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2021

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2021, nominal, in %



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Wohnungsbaugenehmigungen dürften 2022 langjährigen Höchststand des Vorjahres leicht übertreffen

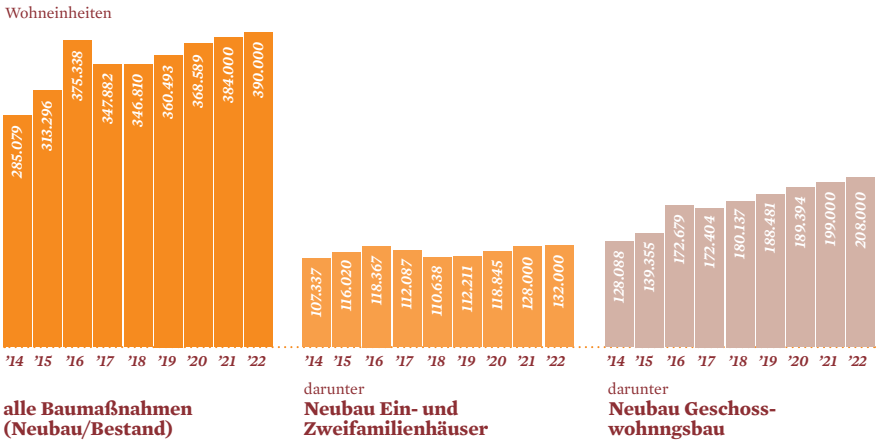
Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Wohnungsbaugenehmigungen 2014–2021 und 2022 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2021 Prognose auf Basis der Monatswerte bis November 2021; 2022 Eigene Schätzung

BAUGENEHMIGUNGEN	2020	2021	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahres-zeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	368.589	**384.000**	**4,2 %**
darunter: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	118.845	**128.000**	**7,7 %**
davon Einfamilienhäuser	93.151	**96.000**	**3,1 %**
Zweifamilienhäuser	25.694	**32.000**	**24,5 %**

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht nach vermietet werden. Dies sind 51 % der Baugenehmigungen des Jahres 2021. 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 2022 mit einem hohen, aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 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 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Darunter waren lediglich 211.000 Wohnungen, die im Rohbau bereits unter Dach und Fach, aber noch nicht bezugsfertig sind.

Der weit überwiegende Teil der noch nicht fertiggestellten Wohnungen wird voraussichtlich realisiert werden. Dies zeigen die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren nur leicht erhöht. 2020 machten rund 19.100 erloschene Baugenehmigungen ca. 5,2 % der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus. Dies entspricht in etwa dem Anteil der Vorjahre. Wohnungsbauvorhaben dauern derzeit zunehmend länger und treffen auf vielfältige Widerstände.

Baufertigstellungen steigen 2022 voraussichtlich auf 321.000 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 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet. Damit könnte im Jahr auch 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 eine zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen 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 Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse in der Wohnungsbaupolitik gegeben. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

I. Geschäftsverlauf

Die Nachfrage nach Wohnraum im Jahr 2021 war erfreulicherweise unverändert stark. Sowohl bei Neubau-, wie auch bei Gebrauchtimmobilien, bei Eigentumswohnungen und Mietwohnungen überstieg die Nachfrage das vorhandene Angebot. Der seit längerem gegebenen Vollvermietungssituation im eigenen Mietwohnungsbestand tritt die Wohnbaugenossenschaft durch Neubaumaßnahmen entgegen. Diese stehen aufgrund langwieriger Planungs-, Genehmigungs- und Bauphasen nicht kurzfristig zur Verfügung. Außerdem zeichnen sich bei den aktuellen Gegebenheiten am Baumarkt weit über dem bisher bekannten Niveau liegende Mietpreise ab. Durch die fehlenden Handwerkerkapazitäten, durch Materialengpässe, Energiekostensteigerungen, Inflationen und eine undurchsichtige Förderungstrategie der Politik, etc. ergeben 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 an 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 Wohnraumes wird dadurch für alle Wohnraumanbieter immer schwieriger zu erfüllen, wenn nicht utopisch.

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 immer weiter ausweiten müssen.

1. Bauträgergeschäft

Das Quartier Wohnen am Mühltor, mit insgesamt 25 Eigentumswohnungen der Wohnbau, wurde mit dem Bau eines Dreifamilienhaus, Beim Mühltor 5, im Jahr 2021 abgeschlossen. Die Wohnungen wurden von bereits vorgemerkten Kaufinteressenten übernommen und im 2. Halbjahr bezogen. 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 werden hier in insgesamt 6 Gebäuden 56 Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.

Planmäßig wurde in 2019 mit dem Bau von „WohnArt E4“ begonnen. In zentraler Balinger Innenstadtlage entstanden hier 11 barrierearme Eigentumswohnungen im energiesparenden KfW-Effizienzhaus-55-Standard. Das Obergeschoss wurde in nachhaltiger Holzständerbauweise erstellt. Den Wohnungen zugeordnet wurden 11 Einzelgaragen und 5 Carports. 2021 wurden alle Wohnungen von den zufriedenen Käufern bezogen. Besonders gelobt wurde dabei die Betreuung während der Bau- und Kaufabwicklungsphase durch unser Immo-Center. Die Nähe des internen Vertriebs zu Bauleitung und Kunden hat sich bewährt, da die Beratungen stets komplexer werden. Ebenfalls erfolgreich stellte sich bei diesem Bauvorhaben die Zusammenarbeit mit dem ortsansässigen Architekturbüro Wäschle dar.

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. Geplant und baulich durchgeführt, wird dieser Abschnitt von reichert-architekten aus Albstadt. Um das Flair der Gartenschau auch in die Wohnanlage zu tragen, wurde für die Außenanlagengestaltung dasselbe Planungsbüro wie für die städtischen Anlagen beauftragt, lohrer-hochrein aus München. 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.

Quartiersentwicklung zwischen Eckenfelderstraße und Eyachterrassen

Ein Bezug der Wohnungen ist für 2023 vorgesehen. Die 7 Eigentumswohnungen wurden an vorgemerkte Käufer und Käuferinnen veräußert.

2021 wurde, zum Abschluss des Quartiers, das Mietwohnungsgebäude Am Roßnägele 11 begonnen. Auf dem Bestandsgrundstück der Wohnbau stand ursprünglich ein Altbau mit 4 Wohnungen. Nun 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. Ein ideales Beispiel für innerstädtische Nachverdichtung und Schaffung von mehr Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

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 Mietwohnungsbestandes durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt. Sofern technisch möglich und sinnvoll wurden die Wohnungsgrundrisse und Ausstattungen den derzeitigen Bedürfnissen und damit dem demografischen Wandel angepasst. Der eigene Wohnungsbestand zur Vermietung betrug unverändert 581 Einheiten (davon 3 Gewerbe) zum Jahresende 2021.

Durch die oben genannten Bauvorhaben und weiteren Planungen soll sich der Eigenbestand in den nächsten Jahren laufend erhöhen. Die nächsten Fertigstellungen sind für 2023 geplant.

Über 10 % des eigenen Wohnungsbestandes sind preis- und belegungsgebunden. Die Wohnbau kommt hier gerne dem sozialen Auftrag eines umsichtig und langfristig agierenden Wohnungsunternehmens nach. Zum 31.12.2021 betrug die durchschnittliche Unternehmensmiete über den kompletten Wohnungsbestand 6,81 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Wohnbau agiert somit als reale Mietpreisbremse in Balingen.

Für Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wurden insgesamt T€ 807 aufgewendet.
Eine Vielzahl an Maßnahmen im gesamten Wohnungsbestand beinhaltet die Aufwandsposition Kleinreparaturen.

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

Gesunken ist die Fluktuationsrate im Jahr 2021. Nach 9,6 % im Jahr 2020 sank sie leicht auf 8,8 %. Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2021 bei 0,2 %, 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. Auch das Mieterauswahlverfahren kann dadurch als richtig bezeichnet werden.
Im Rahmen der neu abgeschlossenen Mietverträge konnten auch 2021 die Sollmieterträge wieder ausgeweitet werden. Diese betrugen im Geschäftsjahr nun 3,324 Mio. €. Die Steigerung zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Neuvermietungen. In den kommenden Jahren werden im aktuellen Bestand moderate Anpassungen an das derzeitige Mietniveau in Balingen erfolgen. Diese sind aufgrund steigender Instandhaltungskosten, des Verwaltungsaufwands, der Inflation etc. 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 beträgt der Bestand an betreuten und vermieteten fremden Wohn- und Gewerbeeinheiten im Rahmen der Objektbewirtschaftung für Dritte 446 Einheiten.
In diesem Bereich ist die Wohnbau mit ihren qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für viele Eigentümer gerne der kompetente Partner rund um die Mietverwaltung.

3. WEG-Verwaltung

Abgänge von Eigentümergemeinschaften waren keine zu verzeichnen. Zugegangen sind 3 Gemeinschaften: in Hechingen, Ehrenbergweg 9–13 und aus dem eigenen Bauträgergeschäft in Balingen, die Eckenfelderstraße 4 und Beim Mühltor 5 mit zusammen 34 Einheiten.
Damit beläuft sich der verwaltete Gesamtbestand zum 31.12.2021 auf 2.110 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 1.756 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.

Trotz der Corona-Beschränkungen liefen wiederum in allen Eigentümergemeinschaften die jährlichen Eigentümerversammlungen mit entsprechendem Hygienekonzept ab. Bei sämtlichen Objekten erfolgten anlässlich der zum 31.12.2021 endenden Verwalterbestellungen Vertragsverlängerungen durch Wiederwahlen. Sämtliche Abrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Für 2022, sollten sich die Corona-Bestimmungen weiterhin klein halten, kann wieder mit zeitnaheren Abrechnungen und Eigentümerversammlungen gerechnet werden. Aufgrund des Verzuges einiger Themen aus den letzten beiden Jahren, ist aber noch nicht abzusehen, wie schnell man in den gewünschten Rhythmus kommt.

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 ihrer 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, diese Baumaßnahme wird kompetent von der Wohnbau begleitet. Zusammen mit einem externen Ingenieurbüro, werden Arbeiten an Elektrik, Lüftung, Brandschutz und Statik koordiniert, abgerechnet und über Kreditinstitute für die Eigentümergemeinschaft finanziert.

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

„WohnArt E4“ in der Eckenfelderstraße in Balingen

Zugang WEG-Verwaltung Ehrenbergweg 9–13 in Hechingen

4. Maklertätigkeit

Im Geschäftsjahr konnte die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG auf 30 Jahre Maklertätigkeit zurückblicken. Coronabedingt wurde das Maklerjubiläum nicht, wie bei der Wohnbau üblich, gefeiert. Die gesetzlichen Bestimmungen und Regeln haben die Planungen nahezu unmöglich gemacht. Gerne hätten die Kolleginnen des Immo-Centers in der Balinger Innenstadt das Jubiläum zum Anlass genommen, die Präsenz in diesem Geschäftsfeld auszuweiten. 2021 konnten 9 Kaufobjekte und 10 Mietobjekte erfolgreich für Dritte vermittelt werden.

Die Teilnahme an den Immobilientagen am 06. und 07. November 2021 war eine Selbstverständlichkeit. Die Veranstaltung fand 2021 erstmals nicht in der Stadthalle, sondern in der Volksbankmesse in Balingen statt.

Im Immobilien-Center wird auch der Verkauf der im eigenen Bauträgerbereich errichteten Objekte abgewickelt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei Neubauobjekte bezugsfertiggestellt und an die Eigentümer übergeben. In unserem Neubauobjekt „WohnArt E4“ in der Eckenfelderstraße 4 in Balingen konnten 11 Eigentumswohnungen bis zum Bezug verkauft und übergeben werden. Die Bebauung „Wohnen am Mühltor“ im historischen Ortskern von Balingen wurde mit der Übergabe von 3 Wohnungen in unserem fertiggestellten Neubauobjekt „Beim Mühltor 5“ vervollständigt und zur Zufriedenheit der Käufer abgeschlossen.

5. Mitgliederverwaltung

Leicht zurückgehend entwickelte sich der Mitgliederbestand im Geschäftsjahr 2021. 51 Mitgliedschaften wurden gekündigt und durch Todesfälle schieden 50 Mitglieder aus. 11 Mitglieder wurden ausgeschlossen. Diesen insgesamt 112 Abgängen standen 86 Neuzugänge gegenüber. Somit belief sich der Mitgliederbestand zum 31.12.2021 auf 2.156 Mitglieder. Diese unterhielten 3.615 Geschäftsanteile, was einem Abgang von 49 Genossenschaftsanteilen entspricht.

II. Betriebs- und Personalorganisation

1. Betriebsorganisation

Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich hatte auch in 2021 einen wichtigen Stellenwert, auch wenn die Aktivitäten meist digital und online erfolgten. 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.

2. Personalorganisation

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt zum Jahresende 2021 bei 44 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 9 Jahren. Der Beschäftigungspflicht nach dem Schwerbehindertengesetz konnten wir in diesem Jahr erstmals seit langem nicht nachkommen. Es waren Ersatzzahlungen zu leisten. Zum Ende des Berichtsjahres befanden sich 2 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 Praktikas für Schülerinnen und Schüler örtlicher Schulen konnten aufgrund der Kontaktbeschränkungen im Jahr 2021 nicht in gewohnter Weise stattfinden.

Oben: Ralf Kirndorfer
Unten: Johanna Wahl

Personell gab es nur wenige Veränderungen im Geschäftsjahr. Zwei Kolleginnen haben die Wohnbau in 2021 verlassen. Für die WEG-Verwaltung konnten wir mit Ralf Kirndorfer einen kompetenten Kollegen gewinnen, der für die Belange unserer Wohnungseigentümer und die an den Objekten tätigen Dienstleistern zuständig ist.
Außerdem hat Johanna Wahl 2021 mit ihre duale Ausbildung zur Immobilienassistentin begonnen. Trotz Ausfall der jährlichen Betriebsveranstaltungen wie z. B. Betriebsausflug und Betriebsversammlung mit Jahresabschlussfeier konnte man einige Veranstaltungen im Kollegenkreis besuchen (z. B. Oliver Thomas beim Balinger Open-Air-Sommer, siehe Foto). Das Betriebsklima kann man nach wie vor als intakt und kollegial bezeichnen und von einem motivierten und kundenorientierten Wohnbau-Team sprechen.

3. Versicherungsschutz

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

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Unverändert geordnet waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 die Vermögens- und Kapitalverhältnisse.

Der sich seit 2008 zeigende Trend steigender Eigenkapitalzahlen hielt auch im abgelaufenen Geschäftsjahr an. Zum Geschäftsjahresende belief sich das Eigenkapital auf 20.070.175,03 € und steigerte sich somit zum Vorjahr um rund 1.003 T€. Diese Erhöhung ist hauptsächlich dem erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 1.033.595,24 € zu verdanken. Aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme von 33.040 T€ auf 34.861 T€, reduzierte sich die Eigenkapitalquote unwesentlich von 57,7 % auf dennoch 57,6 %.

Geringfügig erhöhte sich das Fremdkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme um 0,1 % auf 42,4 %. In absoluten Eurobeträgen bedeutet dies einen Fremdkapitalzugang von rund 818 T€ auf einen Stand von gut 14.791 T€. Diese Erhöhung ist sowohl auf die Zuführung der zu bildenden Rückstellungen mit 551 T€, als auch auf die gestiegenen Werte bei den gesamten Verbindlichkeiten mit 267 T€ zurückzuführen.

Hauptsächlich durch die rege Bautätigkeit im Eigenbestand konnte die Bilanzsumme mit gut 34.861 T€ einen neuen Höchstwert erklimmen. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.821 T€.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte das Anlagevermögen bereits im fünften Jahr in Folge gesteigert werden. Es wuchs trotz der höchstmöglich angesetzten Abschreibungen um rund 2.634 T€ auf 30.689 T€ und deckt damit 88 % der Bilanzsumme ab. Zu einem ganz wesentlichen Teil, mit angefallenen Kosten in Höhe von rund 3.762 T€, trug hierzu ein im Bau befindliches Mietobjekt bei. Dagegen standen die Abschreibungen mit nahezu 919 T€.

Gegensätzliche Verläufe gab es im Geschäftsjahr beim Umlaufvermögen, das sich insgesamt um knapp 811 T€ ermäßigte. Die Minderung resultiert wesentlich aus der Fertigstellung und dem Verkauf von Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten mit 1.401 T€. Dagegen gab es Zunahmen bei den Grundstücken ohne Bauten um annähernd 797 T€. Unwesentlich waren die Veränderungen bei den unfertigen Leistungen und den anderen Vorräten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 111 T€, wohingegen sich die flüssigen Mittel um 270 T€ verringerten.

Somit beträgt das Umlaufvermögen zum Jahresende 2021 rund 4.172 T€ und entspricht einer Quote von 12 % zur Bilanzsumme. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei gerundeten 15 %.

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 31.12.2021 gegenüber dem Vorjahreswert um 270 T€ auf beinahe 582 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 attraktiven Konditionen. Dieser Umstand konnte auch im Geschäftsjahr 2021 wieder genutzt werden, um neue Darlehen für die Erstellung der neuen Bauprojekte aufzunehmen.

Der derzeitige Darlehensbestand weist eine äußerst günstige Konstellation auf, mit einem sehr überschau- und planbaren Zinsänderungsrisiko. 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 Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2021 konnte durch das Bauträgergeschäft signifikant höhere Umsatzerlöse verzeichnen. Durch die möglichen Fertigstellungen und den Verkauf von Bauträgerobjekten konnten Umsätze mit nahezu 5.674 T€ erzielt werden. Diese machten allein knapp 52 % der gesamten Umsatzerlösen von fast 10.922 T€ aus. Auch im Bereich der Hausbewirtschaftung und der Betreuungstätigkeit konnte jeweils ein Umsatzplus von circa 186 T€ beziehungsweise annähernd 40 T€ erzielt werden. Lediglich bei den Umsätzen aus anderen Lieferungen und Leistungen gab es einen Rückgang von 32 T€. In Summe wurden folglich fast 5.821 T€ mehr Umsätze als im Vorjahr erreicht.

Aufgrund der höheren Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken gab es eine Bestandsminderung von 1.895 T€ bei dem Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen. Im Vorjahr war noch eine Bestandserhöhung mit beinahe 2.010 T€ zu verzeichnen.

Eine Steigerung von 15 auf 33 T€ konnte bei den anderen aktivierten Eigenleistungen erzielt werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen jedoch auf nahezu 97 T€ zurück, was einen Rückgang zum Vorjahr von 289 T€ bedeutet.

Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen wurden im Geschäftsjahr 827 T€ mehr ausgegeben als im Vorjahr, was einer Gesamtsumme von 4.576 T€ entspricht. Dies ist hauptsächlich auf die Bauträgertätigkeit zurückzuführen (741 T€), aber auch geringermaßen auf höhere Instandhaltungskosten von betriebseigenen Objekten (ca. 98 T€). Bei den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen konnten nahezu 12 T€ im Gegensatz zum Vorjahr eingespart werden und es ergaben sich somit nur Kosten in Höhe von 1 T€.

Aufgrund der bisher erläuterten Veränderungen ergibt sich ein Rohergebnis im Geschäftsjahr 2021 von knapp 4.580,6 T€, was einer Steigerung von fast 814 T€ zum Jahr 2020 entspricht.

Der Personalaufwand erhöhte sich zum Vorjahr um 113 T€m jedoch konnten die Abschreibungen auf Sachanlagen um über 24 T€ gesenkt werden. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich die Kosten um 92 T€, was sich hauptsächlich auf höhere EDV-Kosten im Zuge der Digitalisierung des Rechnungsdurchlaufs zurückführen lässt.

Bei den sonstigen Zinsen und Erträgen wurde eine leichte Minderung von 1 T€ verzeichnet. Darüber hinaus gab es eine Erhöhung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um 4 T€. Somit hat sich das Finanzergebnis zum Vorjahr um insgesamt 5 T€ verschlechtert.

Für die Bildung einer Rückstellung für die Körperschaftsteuer entstand erstmalig im Geschäftsjahr ein Aufwand für die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von ca. 43 T€. Die sonstigen Steuern konnten hingegen um über 2 T€ gesenkt werden.

In Summe ergibt sich ein Jahresüberschuss für 2021 von nahezu 1.034 T€, was einer Steigerung von 585 T€ zum Vorjahr bedeutet. Nach den Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen mit 569 T€ und der Hinzuziehung des Gewinnvortrags in Höhe von 150 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von etwa 614,6 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 2021 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 2021 in Höhe von 614.595,24 € durch

• Ausschüttung einer 4,5%igen Dividende	24.495,28 €
• Vortrag auf neue Rechnung	150.000,00 €
• Zuweisung zur freien Rücklage	440.099,96 €

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 und sinnvolle ökologische und ökonomische Lösung zu finden.
Während des Geschäftsjahres 2021 wurden 18 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtspitzenleistung von rund 390 kWp auf Bestandsgebäuden betrieben.

Die sich im Jahr 2021 am Netz befindlichen Photovoltaikanlagen erwirtschafteten im abgelaufenen Geschäftsjahr Einspeisevergütungen in Höhe von netto 148 T€ nach 153 T€ im Vorjahr.

Photovoltaikanlage Auf Schmiden 168

V. Chancen- und Risikobericht

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 sie auf nur mittelfristige Sicht. Wie schnell sich die tatsächlichen Verhältnisse ändern können, haben die weltweite Finanzkrise, die Corona-Pandemie und der Überfall Russlands auf die Ukraine gezeigt. Wie schnell und tiefgreifend sich so etwas auswirken kann, zeigen die gegenwärtige Zuwanderungsthematik und die damit zusammenhängenden Auswirkungen auf viele Lebens- und Wirtschaftsbereiche, insbesondere auf die Infrastruktur und den Immobilienbereich.

Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen 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.
Für die Zukunft besteht vor allem auch in den Bereichen Energie-, Strom-, Wärmeversorgung, etc. enormes Risikopotential für die Bewohner der Bestandsgebäude. Hier werden die Neben- und Betriebskosten in ungekannte Sphären steigen. Nicht jeder Eigentümer oder Mieter wird dies ohne Anstrengungen und Einschränkungen, stemmen können. Auch hier drohen der Wohnbau Zahlungsausfälle, Ratenvereinbarungen und im schlimmsten Falle Rechtsstreite.

Mit Spannung darf auch nach wie vor das politische Umfeld beobachtet werden. Durch die weiter steigenden Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz, Barrierearmut, Verwendung regenerativer Rohstoffe beim Bauen und Sanieren, etc. werden die Bau- und Instandhaltungskosten weiter steigen. Ob diese Kosten bei zukünftigen Miet- und Verkaufspreisen von Wohnungen erzielt werden können, bleibt abzuwarten. Es stellt sich die Frage: Wie kann sich die Bevölkerung zukünftig das Wohnen leisten?
Bei der Wohnbaugenossenschaft zählt das Bauträgergeschäft zu den Kerngeschäftsbereichen. Zur Auslastung des vorhandenen Personalbestandes 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 versucht 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 dem Verkauf zuzuführen.
Zur Risikominimierung erfolgt deshalb vor der 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 Bevölkerungsrückgang in Deutschland in den nächsten Jahren. Prognostiziert wurde auch ein weiterer Anstieg der Zahl der Haushalte. Den Vorausberechnungen des Statistischen

„WohnArt E4“
Wohnungen
vor Bezug

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 Die Hoffnung auf belastbarere Aussagen zur Bevölkerungssituation und –entwicklung soll der Zensus in 2022 liefern. 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 Nachfrageüberhanges 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 Wohnungsbestandes 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. Hierfür investierte die Wohnbau im Jahr 2021 ca. 1 Mio. €.

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.

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 Notenbankfähigkeit wurde von der Deutschen Bundesbank bestätigt.
Aufgrund der steigenden Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungskosten, wird die Wohnbau zukünftig nicht umhinkommen, weitere Darlehen aufzunehmen. Wie sich hier der Zinsmarkt entwickelt und dass die Tendenz zumindest mittelfristig wieder nach oben geht, kann derzeit beobachtet werden. Die Wohnbaugenossenschaft kann aber 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, ihren Mieterinnen/Mietern sowie ihren Kundinnen/Kunden als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Balingen, 12. April 2022

- Vorstand -

Matthias Aigner

Karl-Heinz Welte

WIR FÜR SIE

WIR MÖCHTEN, DASS SIE SICH RUNDUM *wohnfühlen.*

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Auch im vergangenen Geschäftsjahr 2021 hatte die Corona-Pandemie die Welt und somit auch die Tätigkeiten unserer Wohnbaugenossenschaft fest im Griff. Dennoch konnte der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung beraten und überwachen. Das Gremium fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse in Präsenzsitzungen und per schriftlichen Umlaufbeschlüssen.

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 2021 fanden aufgrund der Beschränkungen nur drei gemeinschaftliche Präsenzsitzungen und eine Baubesichtigungstour mit dem Vorstand statt. Außerdem wurden weitere notwendige Beschlüsse im Zuge von Umlaufverfahren gefasst.

Alle in der Zuständigkeit des Aufsichtsrates liegenden Beschlüsse konnten gefasst werden. Der Aufsichtsrat beschloss über allgemeine Grundsatzfragen in der Genossenschaft sowie über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021. Weiter standen die Neubaumaßnahmen, Modernisierungen und Instandhaltungen auf der Agenda. Darüber hinaus gehörten regelmäßige Kontrollen und die Unterstützung des Vorstandes zu den Zuständigkeiten des Aufsichtsrates.

Informiert wurde der Aufsichtsrat auch insbesondere über die aktuelle Grundstückspolitik und –bevorratung, die mittelfristig geplanten Ziele, die strategischen Überlegungen zu Bau- und Grundstücksentwicklungen, Perspektiven auf dem Balinger Wohnungsmarkt, die Mietpreisentwicklung, Vermietungen 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.

Der Aufsichtsrat kam bei der Beratung des Jahresabschlusses 2021 sowie der Verwendung des Jahresgewinns zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und Liquidität der Genossenschaft geordnet sind.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung – einschließlich Jahresabschluss 2021 – durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. fand vom 20. bis 23.12.2021 und vom 21.02. bist 04.03.2022 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 2021 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 Gewinnvortrages – entspricht den Vorschriften der Satzung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 im Jahr 2021 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.

Da sich die Beschränkungen in der Pandemiezeit entspannt haben, freuen wir uns, unsere Mitglieder 2022 wieder persönlich bei der Mitgliederversammlung in der Stadthalle Balingen begrüßen zu können. Nähere Informationen erhalten die Mitglieder im 1. Halbjahr.

In personeller Hinsicht ergaben sich 2021 keine Veränderungen in den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat.

In diesem Jahr scheiden turnusgemäß Petra Hauschke, Dr. Bernhard Rewes und Edgar Luippold aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig.
Edgar Luippold wird nach 24 Jahren Aufsichtsratstätigkeit aus persönlichen Gründen ausscheiden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm für die umsichtige, zukunftsorientierte und erfolgreiche Leitung der Genossenschaft seinen Dank aus.

Vorstand und Belegschaft der Wohnbau haben sich wieder erfolgreich für die Belange des Unternehmens eingesetzt. Ein großer Dank des Aufsichtsrates geht deshalb neben dem Vorstand auch besonders an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr 2021. Bleiben Sie weiterhin so motiviert und engagiert für unsere Wohnbaugenossenschaft.

Balingen, 12. Mai 2022

Aufsichtsrat der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG

Edgar Luippold
Vorsitzender

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

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 Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

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. 1 und § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines Bestandes 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 sind 14 Eigentumswohnungen fertiggestellt und an die Erwerber übergeben worden. Der Bau von 27 Mietwohnungen und sieben Eigentumswohnungen wurde fortgesetzt. Mit dem Bau von elf Mietwohnungen ist begonnen worden. Ferner wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes 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

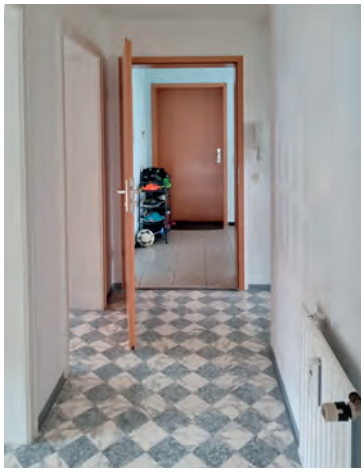
Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen 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 2021 eine Überdeckung von 1.898,3 T€.
Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.
Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.033.595,24 € ab.

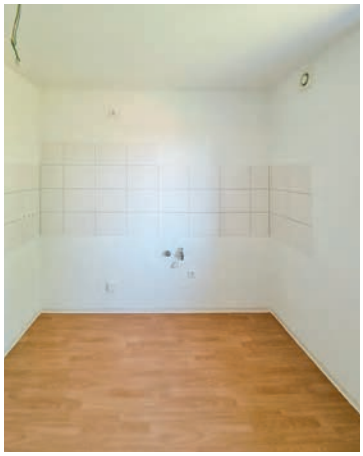
Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Stuttgart, 4. März 2022
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
gez. Schneider, Verbandsprüfer



Sanierung Bestandsgebäude
Auf Schmiden 92
in Balingen



MITGLIEDSCHAFTEN

Folgende Mitgliedschaften bestehen im Geschäftsjahr seit 60 Jahren (in chronologischer Reihenfolge):

- Eppler, Erwin — Balingen
- Rehmann, Robert — Balingen
- Pauss, Jakob — Balingen
- Schairer, Helmut — Balingen
- Spahr, Heinrich — Haar

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

- Weckenmann, Günther — Dormettingen
- Gewald, Holger — Balingen
- Kuhn, Karl — Gammertingen
- Lachenmann, Peter — Balingen
- Locker, Bariza — Balingen
- Albrecht, Gisela — Balingen
- Albrecht, Winfried — Balingen
- Bauer, Siegfried — Balingen
- Maier, Karl — Balingen
- Ruf, Ewald — Balingen
- Wettig, Herma — Balingen
- Widmann, Walter — Balingen
- Heinrich, Elfriede — Balingen
- Von Glasenapp, Doris — Mezieres-s.Issoire (Frankreich)
- Klek, Adolf — Balingen
- Maier, Irma — Balingen
- Ostertag, Hans — Balingen
- Linder, Irmtraut — Balingen
- Scheuer, Martin — Balingen
- Widmann, Gertrud — Balingen
- Bacher, Helga — Balingen
- Haas, Wilhelm — Balingen
- Sautter, Erika — Balingen
- Köhler, Albert — Balingen
- Lebherz, Adele — Bisingen
- Müller, Erich — Balingen
- Scheck, Helmut — Balingen
- Schneider, Manfred — Geislingen
- Straub, Doris — Balingen

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2021 verstorbenen Mitglieder.

„Man lebt zweimal: das erste Mal in der Wirklichkeit, das zweite Mal in der Erinnerung.“

HONORÉ DE BALZAC

Wir danken allen Kunden, Mitgliedern unserer Genossenschaft, Geschäftspartnern, Dienstleistern, Mitarbeitern und Gremienmitgliedern für die Zusammenarbeit im Jahr 2021. Diese war aufgrund 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 2021

Aktivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
A.	*Anlagevermögen*	€	€	€
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		0,00	0,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	21.589.697,49		22.517.060,63
2.	Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.869.335,89		2.989.963,89
3.	Grundstücke ohne Bauten	63.441,03		63.441,03
4.	Technische Anlagen	318.479,00		378.491,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.954,00		228.624,00
6.	Anlagen im Bau	5.634.585,68		1.873.236,23
7.	Bauvorbereitungskosten	3.667,12	30.688.160,21	3.667,12
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Andere Finanzanlagen		870,00	870,00
	Anlagevermögen insgesamt		30.689.030,21	28.055.353,90
B.	*Umlaufvermögen*			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	838.231,72		41.243,36
2.	Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.406.374,54		2.760.190,06
3.	Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		47.346,25
4.	Unfertige Leistungen	893.166,96		958.261,16
5.	Andere Vorräte	59.037,34	3.196.810,56	41.294,25
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	13.052,79		19.046,55
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	189.965,15		0,00
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.333,35		49.179,94
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	178.222,10	393.573,39	214.241,35
III.	**Wertpapiere**		348.480,44	348.480,44
IV.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
1.	Kassenbestand, Guthaben b. Kreditinstituten		233.500,44	503.923,00
	Umlaufvermögen insgesamt		4.172.364,83	4.983.206,36
C.	*Rechnungsabgrenzungsposten*			
1.	andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	1.541,91
	Bilanzsumme		34.861.395,04	33.040.102,17

Passivseite

		Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A.	***Eigenkapital***			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	20.100,00		18.730,11
2.	der verbleibenden Mitglieder	542.250,00	562.350,00	549.600,00
	rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 300,00			(610,48)
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage	1.971.000,00		1.867.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 104.000,00			(45.000,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	2.385.377,00		2.385.377,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen	14.536.852,79	18.893.229,79	13.892.876,34
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 178.976,45			(222.085,15)
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 465.000,00			(200.000,00)
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Gewinnvortrag	150.000,00		150.000,00
2.	Jahresüberschuss	1.033.595,24		448.437,44
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-569.000,00	614.595,24	-245.000,00
	Eigenkapital insgesamt		20.070.175,03	19.067.020,89
B.	***Rückstellungen***			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	706.812,00		686.707,00
2.	Steuerrückstellungen	43.073,00		0,00
3.	Sonstige Rückstellungen	869.428,21	1.619.313,21	381.278,36
C.	***Verbindlichkeiten***			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.831.759,59		8.901.325,59
2.	Erhaltene Anzahlungen	970.313,83		3.184.199,28
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.589,74		10.800,58
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	278.941,44		723.256,11
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	79.302,20		85.514,36
	davon aus Steuern: € 70.087,00			(74.147,01)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.546,81		13.171.906,80	(1.238,86)
	Bilanzsumme		34.861.395,04	33.040.102,17

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	4.265.164,30		4.079.516,87
	b) aus Verkauf von Grundstücken	5.673.670,81		45.800,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	708.527,76		669.001,24
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.321,35	10.921.684,22	306.698,54
2.	Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.895.032,10	2.009.769,48
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		33.180,84	18.363,76
4.	Sonstige betriebliche Erträge		96.827,01	386.167,47
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.754.108,00		1.656.386,14
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.820.738,82		2.079.356,47
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.219,77	4.576.066,59	12.916,31
6.	**Rohergebnis**		**4.580.593,38**	**3.766.658,44**
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.404.090,03		1.359.782,35
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	392.976,43		323.795,63
	davon für Altersversorgung: € 123.371,13		1.797.066,46	(65.494,95)
8.	Abschreibungen auf Sachanlagen		918.932,89	943.168,19
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		565.761,94	473.351,31
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	16,78		809,44
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	120,50	137,28	1.531,71
	davon aus Auf- oder Abzinsung: € 91,34			(91,34)
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		129.196,97	124.861,43
	davon aus Auf- oder Abzinsung: € 15.511,81			(18.183,19)
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		43.073,00	0,00
14.	**Ergebnis nach Steuern**		**1.126.699,40**	**544.040,68**
15.	Sonstige Steuern		93.104,16	95.603,24
16.	**Jahresüberschuss**		**1.033.595,24**	**448.437,44**
17.	Gewinnvortrag		150.000,00	150.000,00
18.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		569.000,00	245.000,00
19.	**Bilanzgewinn**		**614.595,24**	**353.437,44**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

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 wurde beachtet. Abweichend hiervon werden andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung separat ausgewiesen.

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

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 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 werden jeweils 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 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 893.166,96 € (Vorjahr: 958.261,16 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die „Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr“ betragen zum Bilanzstichtag 103.224,10 € (Posten sonstige Vermögensgegenstände; Vorjahr: 103.501,90 €).

Rückstellungen
Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt
42.163,00 € (Vorjahr: 55.874,00 €).

Verbindlichkeiten

Der folgende Verbindlichkeitenspiegel zeigt die Verbindlichkeiten, aufgegliedert nach Restlaufzeiten:

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	(8.901.325,59) 11.831.759,59	(873.932,92) 1.009.223,46	(2.980.612,09) 4.101.135,45	6.721.400,68	11.831.759,59	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.184.199,28) 970.313,83	(3.184.199,28)* 970.313,83 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(10.800,58) 11.589,74	(10.800,58) 11.589,74				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(723.256,11) 278.941,44	(723.256,11) 278.941,44				
Sonstige Verbindlichkeiten	(85.514,36) 79.302,20	(85.514,36) 79.302,20				
Gesamtbetrag	(12.905.095,92) 13.171.906,80	(4.877.703,25) 2.349.370,67	(2.980.612,09) 4.101.135,45	6.721.400,68	11.831.759,59	

[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 37.611,51 € sowie 28.981,43 € Erträge aus privater PKW-Nutzung enthalten.

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind Abschreibungen in Höhe von 96.580,80 € auf ein im Geschäftsjahr erworbenen Grundstück enthalten.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse
Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 2.715.000 € (Vorjahr: 2.220.000 €) aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Forderungen
Zum Geschäftsjahresende bestehen Forderungen in Höhe von 13,9 T€ gegenüber einem Vorstandsmitglied.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	13	8	21
Technische Mitarbeiter	2	1	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0	2
Mitarbeiter insgesamt	17	9	26

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

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben

Stand am 1. Januar 2021	2.182
Zugang 2021	86
Abgang 2021	112
Stand am 31. Dezember 2021	2.156

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 7.350,00 € ermäßigt.
Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

Mitglieder des Vorstandes
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 31.12.2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von rund 4.500 T€.

Balingen, 21.02.2022

- Vorstand -

Matthias Aigner

Karl-Heinz Welte

**WIR BLICKEN NUR EIN JAHR ZURÜCK.
UND JAHRZEHNTE NACH VORN.**

FOLGE DEINER WOHNBAU AUF SOCIAL MEDIA

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN EG

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaft Balingen eG
Längenfeldstraße 21
72336 Balingen

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

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

WIR FÜR SIE.
Damit Sie bleiben.

www.wohnbau-balingen.de

www.mieticenter.c