



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT  
BALINGEN eG

GESCHÄFTSBERICHT  
JAHRESABSCHLUSS

2022

# INHALT



<i>Kurzporträt</i>	4
<i>Allgemeine Wirtschaftslage mit Bau- und Wohnungswirtschaft</i>	6
<i>Bericht des Vorstands</i>	7
<i>Geschäftsverlauf</i>	7
<i>Betriebs- und Personalorganisation</i>	16
<i>Wirtschaftliche Verhältnisse</i>	18
<i>Umweltreport</i>	20
<i>Chancen- und Risikobericht</i>	21
<i>Bericht des Aufsichtsrats</i>	24
<i>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis</i>	28
<i>Mitgliedschaften</i>	32
<i>Dank</i>	33
<i>Bilanz 31.12.2022</i>	34
<i>Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2022</i>	36
<i>Anhang</i>	37

Kompetenz-Center  
Längenfeldstraße 21  
in 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, 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 5.383 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.

### Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2022 besaß die Wohnbaugenossenschaft 578 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 38.619 m<sup>2</sup> und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.168 m<sup>2</sup>. Daneben wurden zu diesem Zeitpunkt 434 anderen Personen gehörende Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten weitervermietet bzw. bewirtschaftet.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Wohnbaugenossenschaft 2.118 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 1.764 Garagen in 149 Wohnungseigentümergeinschaften.

### AUFSICHTSRAT

#### **Edgar Luippold**

Bankdirektor i. R.  
Vorsitzender bis 30.06.2022

#### **Dr. Bernhard Rewes**

Arzt für innere Medizin  
Vorsitzender seit 15.09.2022

#### **Martin Fischer**

Bezirksnotar a. D.  
stv. Vorsitzender

#### **Petra Hauschke**

Geschäftsführerin  
Schriftführerin

#### **Monika Jetter-Seeger**

Steuerberaterin

#### **Renate Müller**

Bankkauffrau i. R.

#### **Simon Bücheler**

Verkaufsleiter  
seit 30.06.2022

### VORSTAND

#### **Matthias Aigner**

-hauptamtlich-  
Vorsitzender

#### **Karl-Heinz Welte**

-hauptamtlich-

Gremiumssitzung



Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9; im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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 Vorausschätzung 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.



## I. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Nachfrage nach Wohnraum im Jahr 2022 war erfreulicherweise unverändert stark. Sowohl bei Neubau- wie auch bei Gebrauchtimmobilen, 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 von langwierigen Planungs-, Genehmigungs- und Bauphasen nicht kurzfristig zur Verfügung. Außerdem zeichnen sich bei den aktuellen Gegebenheiten am Bau- und Finanzierungsmarkt weit über dem bisher bekannten Niveau liegende Mietpreise ab. Durch die fehlenden Handwerkerkapazitäten, Materialengpässe, Energiekostensteigerungen, Inflationen, steigende Zinsen, undurchsichtige Förderungsstrategie der Politik etc. ergeben sich längere Bauzeiten und höhere Einstandspreise. Gute Gebrauchtimmobilen 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 ökologisches 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, wenn nicht utopisch. Gerade aber im unteren Preissegment wird Wohnraum benötigt. Nachfrage und Wartelisten übersteigen hier das Angebot um ein Vielfaches.

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. Im Bereich der Handwerksbetriebe ist der deutschlandweite Fachkräftemangel besonders zu spüren.

### 1. Baumaßnahmen

#### Quartiersentwicklung zwischen Eckenfelderstraße und Eyachtterrassen

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

Planmäßig wurde 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 Eyachtterrassen“ 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, lohrer.hochrein aus München, wie für die städtischen Anlagen beauftragt. Die Dachflächen der vier Gebäude werden zusätzlich begrünt und mit Photovoltaik ausgestattet. An allen Tiefgaragenplätzen werden die zukünftigen Nutzer die Möglichkeit haben, auch Elektrofahrzeuge zu laden. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das Nahwärmenetz der Stadtwerke Balingen.

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 Roßnägle 11 begonnen. Auf dem Bestandsgrundstück der Wohnbau stand ursprünglich ein Altbau mit 4 Wohnungen. Nun sind 11 Wohnungen mit entsprechender Parkierung, Aufzug und KfW-55-Standard und Photovoltaikanlage entstanden. Beheizt wird das Gebäude aus dem Nahwärmenetz der Stadtwerke Balingen. Ein ideales Beispiel für innerstädtische Nachverdichtung und Schaffung von mehr Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Alle 11 Wohnungen konnten zum 01.05.2023 an zufriedene Mieter übergeben werden.

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

### Atrium am Stutzenweiher

Auf dem ca. 1,70 Hektar großen ehemaligen Bali-Möbel-Areal entstehen Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Durch die Quartiersentwicklung der Jetter Gebäudebau GmbH aus Rosenfeld, kann die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 23 Eigentumswohnungen und 35 Tiefgaragenstellplätzen auf dem Areal errichten.

Der Neubau „Atrium am Stutzenweiher“ überzeugt durch seine moderne Architektur und wurde vom Architekturbüro archisphäre GmbH, entwickelt. Die Wohnungen der einzelnen Geschosse sind um einen Innenhof angeordnet und über offene Laubengänge verbunden. Die Wohngeschosse können sowohl über offene Treppen als auch bequem und schwellenfrei mit dem Aufzug erreicht werden. Das Grundrissportfolio sieht einen attraktiven Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vor, darunter 2-Zimmer- bis 4-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 58 m<sup>2</sup> und 102 m<sup>2</sup>. So wird gewährleistet, dass Menschen in allen Lebensphasen und -formen die passende Wohnung finden können. Die durchdachten und funktionalen Grundrisse lassen ihren Einrichtungswünschen freien Raum. Dank der großen Fensterflächen und des Innenhofs entstehen helle und freundliche Wohnräume und Tageslichtbäder. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Terrassen. Im ersten und zweiten OG stehen Balkone zur Verfügung. Im Dachgeschoss werden großzügige Dachterrassen entstehen, auf denen es sich gut verweilen lässt. Um die Kostenbelastung für den Energieverbrauch möglichst niedrig zu halten, wird das Gebäude als KfW-Effizienzhaus 40 errichtet. Die Wohnanlage wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt, die von einer Photovoltaikanlage auf dem Staffelgeschoss gespeist wird. Weitere Highlights sind u. a. hochwertige Holz-Aluminium-Fenster. Somit erwartet die Bewohner ein nachhaltiges und wertvolles Zuhause mit viel Lebens- und Wohnqualität.

Mit dem Vertrieb der Wohnungen wird im Sommer 2023 begonnen, der Bezug ist für Ende 2024 geplant.



Atrium am Stutzenweiher



Visualisierungen (archisphäre)  
Fotos Baufortschritt



Quartiersentwicklung zwischen Eckenfelderstraße und Eyachterrassen



## 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. Der eigene Wohnungsbestand zur Vermietung betrug unverändert 578 Einheiten zum Jahresende 2022. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten erhöhte sich auf 4 Gewerbe. Der Zukauf im Geschäftsjahr war eine Büroeinheit in der Stingstraße 44, damit ist die Wohnbau nun Eigentümer aller Einheiten des Gebäudes.

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

Über 10 % des eigenen Wohnungsbestands sind preis- und belegungsgebunden. Bis zum heutigen Tag wurde die Bindung nicht aufgelöst. Die Wohnbau kommt hier gerne dem sozialen Auftrag eines umsichtig und langfristig agierenden Wohnungsunternehmens nach und stellt wichtigen Wohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein. Zum 31.12.2022 betrug die durchschnittliche Unternehmensmiete über den kompletten Wohnungsbestand 6,88 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnbau agiert somit als reale Mietpreisbremse in Balingen ohne Zuschüsse der öffentlichen Hand.

Für Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wurden insgesamt 580 T€ aufgewendet.

Eine Vielzahl an Maßnahmen im gesamten Wohnungsbestand beinhaltet die Aufwandsposten Kleinreparaturen.

Die Summe der eigenen Wohn- und Gewerbeflächen beträgt zusammen 40.787 m<sup>2</sup>.

Gesunken ist die Fluktuationsrate im Jahr 2022. Nach 8,8 % im Jahr 2021 sank die Rate merklich auf 6,0 %. Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2022 bei 0,0 %, so dass eine Vollvermietungssituation gegeben war.

Lediglich für Sanierungsarbeiten standen unterjährig 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 Mietersauswahlverfahren kann dadurch als richtig bezeichnet werden.

Im Rahmen der neu abgeschlossenen Mietverträge konnten auch 2022 die Sollmieterträge wieder ausgeweitet werden. Diese betragen im Geschäftsjahr nun 3,361 Mio. €. Die Steigerung zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Neuvermietungen. In den kommenden Jahren werden im aktuellen Bestand moderate Anpassungen an das aktuelle Mietniveau in Balingen erfolgen. Diese sind aufgrund steigender Instandhaltungskosten, Verwaltungsaufwand, 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 434 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 ist eine Gemeinschaft in Albstadt, Raidenstraße 135 mit 8 Einheiten.



Raidenstraße 135

Damit beläuft sich der verwaltete Gesamtbestand zum 31.12.2022 auf 2.118 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 1.764 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.

Auch im Geschäftsjahr liefen wiederum in allen Eigentümergemeinschaften die jährlichen Eigentümerversammlungen in Präsenzveranstaltungen ab. Bei sämtlichen Objekten erfolgten anlässlich der zum 31.12.2022 endenden Verwalterbestellungen Vertragsverlängerungen durch Wiederwahlen. Sämtliche Abrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Für 2023 kann wieder mit zeitnaheren Abrechnungen und Eigentümerversammlungen gerechnet werden. Aufgrund des Verzugs einiger Themen aus den letzten beiden Jahren ist aber noch nicht abzusehen, wie schnell man in den gewünschten Rhythmus kommt.

Neben der gewohnten Verwaltungstätigkeit 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 Wohnungen. Auch hier im Trend: Elektro-Checks für die jeweiligen Gemeinschaften zum Ausbau von Ladepunkten für die E-Mobilität, Umrüstung der Heizanlagen auf klimafreundliche Systeme und energetische Sanierungen. Außerdem unterstützt die Wohnbau die Eigentümer dabei, solche Maßnahmen zu finanzieren und umzusetzen.

Auch umfangreiche Großsanierungen an den Gebäuden werden mit zuverlässigen Partnern kompetent abgewickelt: Als aktuelles Beispiel ist hier die Eigentümergemeinschaft Simon-Schweitzer-Str. 25–35 in Balingen mit insgesamt 64 Wohnungen zu nennen. Diese betreibt bereits seit 2011 eine Heizungsanlage mit zwei Blockheizkraftwerken (BHKWs) und drei Gas-Brennwertthermen. Die Kosten dieser Gesamtanlage beliefen sich seinerzeit auf 220.000,00 €.

Der von den BHKWs erzeugte Strom wird als Allgemeinstrom verwendet und an die einzelnen Wohnungen zu einem vergünstigten Preis abgegeben.

In den vergangenen 12 Jahren konnten die Anschaffungskosten der Gesamtanlage durch die Erlöse aus den Stromlieferungen bereits komplett refinanziert werden.

Die Eigentümer haben sich deshalb im Jahr 2022 für eine Erneuerung der beiden BHKW-Module entschieden. Aufgrund der veränderten Fördersituation wurden jetzt zwei Module à 20 kW elektrische Leistung mit Kosten von 130.000,00 € angeschafft. Nach der vorliegenden Berechnung des eingeschalteten Planungsbüros müssten sich diese Kosten bereits in 4 Jahren amortisieren. Die Koordination der anfallenden Aufgaben, von den Planer- und Ingenieursleistungen bis hin zur Fertigstellung durch die Fachhandwerker, wurde kompetent von der Wohnbau im Auftrag der Eigentümer erledigt.

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.



BHKW in der Simon-Schweitzer-Straße 25–35



#### 4. Maklergeschäft und Vertrieb

Die Wohnbaugenossenschaft betätigt sich seit 1991 als Makler nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Geschäftsjahr konnten 17 Objekte für Dritte verkauft oder vermietet werden. Nach wie vor ist anzumerken, dass sich verhältnismäßig wenig Gebrauchtimmobilien am Markt befinden und den zum Verkauf angebotenen Immobilien eine höhere Maklerdichte gegenübersteht. In den kommenden Jahren liegt der Fokus auf Erhöhung unserer Marktpräsenz in diesem Geschäftsfeld. Die Auswirkungen der Zinsentwicklung und der gestiegenen Energiekosten auf die Vermarktungszeiten und Kaufpreise waren im Laufe des Geschäftsjahrs spürbar.

Der Verkauf der im eigenen Bauträgerbereich errichteten Objekte gehört ebenfalls zu diesem Geschäftsfeld. Hier gab es eine rege Geschäftstätigkeit. Im Neubauobjekt „Wohnen an den Eyachterrassen“ in Balingen wurden die Wohnungen eines der vier Mehrfamilienhäuser zum Verkauf angeboten. Die idyllische Lage an der Eyach und die Nähe zur Stadtmitte waren sicher die Hauptgründe für das große Interesse an diesem Objekt. Sowohl die Beurkundung der sieben Kaufverträge als auch die Ausstattungstermine mit den Erwerbern wurden abgewickelt.

In der Volksbankmesse in Balingen fanden am 5. und 6. November 2022 die Immobilitätsmesse statt. Bei dieser Fachmesse für Neubau- und Bestandsimmobilien erhalten die Besucher viele Informationen zum Bauen und Wohnen. Wie in den letzten Jahren präsentierten die Mitarbeiterinnen des Immobilien-Centers die Wohnbaugenossenschaft. Die Messe wurde zum Anlass genommen, das Neubauobjekt „Atrium am Stutzenweiher“ vorzustellen. Trotz rückläufiger Besucherzahlen konnten zahlreiche Gespräche mit Interessenten geführt werden.



Maklerobjekte 2022





## 5. Mitgliederverwaltung

Leicht zurückgehend entwickelte sich der Mitgliederbestand im Geschäftsjahr 2022. 35 Mitgliedschaften wurden gekündigt und durch Todesfälle schieden 43 Mitglieder aus. 3 Mitglieder wurden ausgeschlossen. Diesen insgesamt 81 Abgängen standen 59 Neuzugänge gegenüber. Somit belief sich der Mitgliederbestand zum 31.12.2022 auf 2.134 Mitglieder. Diese unterhielten 3.572 Geschäftsanteile, was einem Abgang von 43 Genossenschaftsanteilen entspricht.



## II. BETRIEBS- UND PERSONALORGANISATION

### 1. Betriebsorganisation

Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich hatte auch 2022 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, egal ob 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, Schulungen 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 2022 bei 40 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 9 Jahren. Der Beschäftigungspflicht nach dem Schwerbehindertengesetz konnten wir im zweiten Jahr in Folge leider nicht nachkommen. Es waren Ersatzzahlungen zu leisten. Zum Ende des Berichtsjahres befanden sich 2 Auszubildende im immobilienwirtschaftlichen Berufsbild 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 ein bis zwei Ausbildungsplätze zur Verfügung. Die üblichen einwöchigen Praktika für Schülerinnen und Schüler örtlicher Schulen konnten aufgrund der aufgehobenen Kontaktbeschränkungen im Jahr 2022 wieder in gewohnter Weise stattfinden.

Personell gab es einige Veränderungen im Geschäftsjahr. 6 Mitarbeiter haben die Wohnbau 2022 verlassen. Neu ins Team gekommen sind ein Bautechniker und eine Reinigungskraft, außerdem Pascal Rombey für die Abteilung Finanzen, Controlling und Innenbetrieb. Kim Dieringer startete als Vorstandsassistentin und Jana Braun in der WEG-Verwaltung – alles kompetente und serviceorientierte Mitarbeiter für unsere Genossenschaft. Tobias Luippold startete im September 2022 seine Ausbildung bei uns.

Auch konnten die jährlichen Betriebsveranstaltungen wie Betriebsausflug und Betriebsversammlung mit Jahresauftaktfeier wieder stattfinden. Das Betriebsklima kann man als intakt und kollegial bezeichnen und von einem motivierten und kundenorientierten Wohnbau-Team sprechen.

Mitarbeiter beim Betriebsausflug und auf Baustellenbesichtigung



v.l.n.r.: Kim Dieringer, Jana Braun, Tobias Luippold, Pascal Rombey





### 3. Versicherungsschutz

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

## III. WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

### 1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse waren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 unverändert geordnet.

Der seit 2008 anhaltende Trend von steigenden Eigenkapitalzahlen hielt sich ebenfalls im abgelaufenen Geschäftsjahr. Das Eigenkapital betrug zum Geschäftsjahresende 20.420.878,58 € und konnte somit um circa 351 T€ zum Vorjahr gesteigert werden. Die Steigerung ist hauptsächlich auf den Jahresüberschuss zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote ermäßigte sich von 57,6 % auf 49,4 %, da sich die Bilanzsumme von 34.861 T€ auf 41.320 T€ wesentlich erhöhte.

Entsprechend erhöhte sich das Fremdkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme um 8,2 % auf 50,6 %. Dies bedeutet in absoluten Eurobeträgen einen Zugang beim Fremdkapital von nahezu 6.108 T€ auf eine Summe von knapp 13.172 T€. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die gestiegenen Werte bei den Verbindlichkeiten und erhaltenen Anzahlungen (6.423 T€) bei gleichzeitiger Reduzierung der zu bildenden Rückstellungen (315 T€) zurückzuführen.

Hauptsächlich durch die Stärkung des eigenen Wohnungsbestands und das rege Bauträgergeschäft konnte die Bilanzsumme erneut auf einen Höchstwert von 41.320 T€ gesteigert werden. Dies stellt eine Erhöhung von nahezu 6.459 T€ gegenüber dem Vorjahr dar.

2022 konnte das Anlagevermögen ebenfalls deutlich gesteigert werden. Trotz der höchstmöglichen Abschreibungen wuchs es um ganze 3.314 T€ auf 34.003 T€ an und deckt 82,3 % der Bilanzsumme ab. Ein im Bau befindliches Mietobjekt trug zu einem ganz wesentlichen Teil mit angefallenen Kosten in Höhe von rund 4.102 T€ dazu bei. Auf der anderen Seite standen die Abschreibungen mit 903 T€.

Beim Umlaufvermögen gab es mit einem Plus von insgesamt 3.144 T€ gegenüber 2021 auch größere Veränderungen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten (1.123 T€) sowie den geleisteten Anzahlungen (565 T€) bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und anderen Vorräten, aber auch aus der Zunahme bei den flüssigen Mitteln und Bausparguthaben um knapp 1.382 T€. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen gab es hingegen eine Verringerung von fast 62 T€.

Zum Jahresende 2022 beträgt das Umlaufvermögen beinahe 7.316 T€, was einer Quote von 17,7 % der Bilanzsumme entspricht. Im Gegensatz zum Vorjahr (12,0 %) ist das eine Zunahme von 5,7 %.

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

### 2. Finanzrisikomanagement

Die liquiden Mittel konnten zum Bilanzstichtag am 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr von beinahe 582 T€ auf knapp 1.964 T€ gesteigert werden. Somit verfügt die Wohnbaugenossenschaft über ein solides Fundament an Bank-, Bauspar- und Wertpapierguthaben, 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.

2022 endete die lange Niedrigzinsphase, wodurch eine Fremdmittelaufnahme zu attraktiven Konditionen schwieriger wurde. Die aktuellen Bauprojekte konnten noch mit dem Niedrigzins bedient werden.

Der aktuelle Darlehensbestand weist eine äußerst günstige Konstellation auf, mit einem sehr überschaubar- und planbaren Zinsänderungsrisiko. Durch einen Bausparvertrag konnte noch der niedrige Zins gesichert werden, um dem Risiko eines höheren Zinssatzes entgegenzuwirken. Deshalb bestehen aus diesem Bereich auf kurz- bis mittelfristige Sicht keine entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken.

Auch in diesem Geschäftsjahr wurden weder derivative 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 2022 im Vergleich zum Vorjahr wurden wesentlich durch die Veränderung im Bereich des Bauträgergeschäfts beeinflusst. Die Bautätigkeit war zwar nicht geringer als 2021, jedoch fehlten im Bauträgergeschäft die Fertigstellungen, um Umsatzerlöse zu generieren. Deshalb gingen die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um beinahe 5.674 T€ zurück. Hingegen konnte man bei den Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung mit 62 T€, aus der Betreuungstätigkeit mit knapp 25 T€ und aus anderen Lieferungen und Leistungen mit gerundet 9 T€ jeweils ein Plus erzielen. Insgesamt kam es somit zu einem Umsatzrückgang von 5.578 T€ auf beinahe 5.344 T€.

Da es zu keinen Verkäufen im Bauträgergeschäft kam, gab es im Geschäftsjahr auch keine Bestandsvermindierungen wie im vergangenen Jahr in diesem Bereich. Somit gab es eine Bestandserhöhung gegenüber dem Vorjahr, was ein Plus von fast 3.145 T€ bedeutet.

Die aktivierten Eigenleistungen steigerten sich von 33 auf 48 T€. Ebenfalls konnten die sonstigen betrieblichen Erträge auf nahezu 182 T€ gesteigert werden, was eine Erhöhung von 85 T€ bedeutet.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen konnten erfreulicherweise im Vergleich zum Vorjahr um knapp 1.835 T€ gesenkt werden. Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verminderte sich die Summe auf beinahe 1.600 T€ von 1.754 T€ im Vorjahr. Die größte Senkung gab es bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, denn hier senkte sich die Summe um 1.690 T€ auf gerundet 1.131 T€. Hingegen gab es bei den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen eine Steigerung von 10 T€ auf insgesamt 11 T€.

Aufgrund der bisher erläuterten Veränderungen ergibt sich ein Rohergebnis im Geschäftsjahr 2022 von knapp 4.082 T€, was einer Minderung von fast 499 T€ zum Jahr 2021 entspricht.

Der im Vorjahresvergleich um fast 36 T€ gestiegene Personalaufwand hat sich auf rund 1.833 T€ erhöht. Die Abschreibungen auf Sachanlagen konnten allerdings um über 15 T€ gemindert werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um beinahe 68 T€ erhöht.

Bei den sonstigen Zinsen und Erträgen gab es keine großen Veränderungen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen hingegen erhöhten sich um 64 T€. Das Finanzergebnis hatte sich somit zum Vorjahr um 64 T€ verschlechtert.

Für die Körperschaftsteuer sowie den Solidaritätszuschlag musste erneut eine Rückstellung gebildet werden, was sich mit einem Betrag von 30 T€ bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag niederschlägt. Die sonstigen Steuern erhöhten sich im Geschäftsjahr um gerundet 9 T€.

In Summe ergibt das im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 387 T€, was zum Vorjahr eine Reduzierung von 646 T€ bedeutet. Mit Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 150 T€ und nach der Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnissrücklagen mit 213 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe



von 324 T€. In der Ertragslage sind die erforderlichen Rückstellungen für die laufenden Geschäftsabwicklungen bereits berücksichtigt.

Wie in den Vorjahren ermöglicht es dieser Bilanzgewinn erneut, den Mitgliedern für 2022 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 2022 in Höhe von 324.148,83 € durch

- |   |              |
|---|--------------|
| • Ausschüttung einer 4,5%igen Dividende | 24.259,50 €  |
| • Vortrag auf neue Rechnung             | 150.000,00 € |
| • Zuweisung zur freien Rücklage         | 149.889,33 € |

#### 5. Zahlungsfähigkeit

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

### IV. UMWELTREPORT

Die Wohnbaugenossenschaft stellt sich ihrer Verantwortung und will die Klimaziele der EU, des Bundes und des Landes Baden-Württemberg einhalten. Das langfristig angelegte energetische Sanierungsprogramm im Bestand wurde abgeschlossen. Nun gilt es einen Klima-Fahrplan für die Zukunft zu entwickeln. Wie dekarbonisieren wir unseren Gebäudebestand? Wie erreichen wir Klimaneutralität? Wie stellen wir unsere Bestände zukunftsfähig auf?

Wie von einer Genossenschaft erwartet, werden wir hierbei neben den umweltrelevanten Themen auch die Wirtschaftlichkeit und die Sozialverträglichkeit nicht aus den Augen verlieren.

Bei den Neubauvorhaben werden regelmäßig externe Energieberater- und Ingenieurbüros hinzugezogen, um für jedes Gebäude die richtige und sinnvolle ökologische und ökonomische Lösung zu finden.

Lange vor der gesetzlichen Vorgabe hat die Wohnbau bereits auf PV-Anlagen gesetzt. Während des Geschäftsjahres 2022 wurden 18 Photovoltaikanlagen auf eigenen Bestandsgebäuden mit einer Gesamtspitzenleistung in Höhe von 390,49 kWp betrieben.

Die sich im Jahr 2022 am Netz befindlichen Photovoltaikanlagen erwirtschafteten im abgelaufenen Geschäftsjahr Einspeisevergütungen in Höhe von nahezu netto 131 T€ nach 148 T€ im Vorjahr.

Insgesamt haben wir 388.729,23 kWh Strom erzeugt (lt. Jahresabrechnungen 2022), damit könnte man über 2,6 Millionen Kilometer mit einem Elektroauto fahren oder eine Energiesparlampe knapp 35 Millionen Stunden leuchten lassen.

### 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 eine solche 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 aktuelle 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 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.

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 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 immer 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 kostendeckend einer Vermietung oder dem Verkauf zuzuführen.

Zur Risikominimierung erfolgt deshalb vor Objektrealisierung eine genaue Bedarfs-, Standort- und Marktanalyse. Des Weiteren dienen 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 soll 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 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 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 ggf. 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. Auch konnten dadurch die Heiz- und Betriebskosten in vertretbarem Rahmen gehalten werden. Sicherergestellt 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 2022 ca. 570.000,00 €.

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 2 Gewerbeeinheiten vermietet, die lediglich mit unter 1 % zu den gesamten Sollmieten beitragen. 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. Die zweite Gewerbeeinheit ist eine kleine Bürofläche in der Stingstraße 44.

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 Ertragsituation wesentlich beeinflussenden Einnahmeausfälle drohen.

Gewährleistet bleibt unverändert die Zahlungsfähigkeit durch nachhaltige Erlöse aus den Kerngeschäftsbereichen. Dies wird jährlich auch von der Deutschen Bundesbank zertifiziert.

Aufgrund der steigenden Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungskosten wird die Wohnbau zukünftig nicht umhinkommen, weitere Darlehen aufzunehmen. Wie sich hier der Zinsmarkt entwickelt, nachdem er in den vergangenen Monaten von ca. 1 % Zins für Baufinanzierungen auf 3,7 % gestiegen ist, und wo die Tendenz hin geht, ist schwer abzuschätzen und birgt für die Genossenschaft gegebenenfalls ein Finanzierungsrisiko bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen. 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, Mieterinnen/Mieter sowie ihren Kundinnen/Kunden als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Wir sehen uns, trotz aller Prognosen und Risiken, in der Lage, auch zukünftig unsere Aufgaben für unsere Mitglieder zu erfüllen und uns am Markt zu behaupten.

Balingen, 12. Mai 2023

- Vorstand -

Matthias Aigner

Karl-Heinz Welte



Im vergangenen Geschäftsjahr 2022 ließen die Beschränkungen der Corona-Pandemie die Welt und somit auch die Tätigkeiten unserer Wohnbaugenossenschaft wieder los. Somit konnte der Aufsichtsrat die Geschäftsführung des Vorstands nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung wieder in gemeinsamen Sitzungen beraten und überwachen. Das Gremium fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse in Präsenzsitzungen.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in den stattfindenden Sitzungen und im 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 2022 fanden fünf gemeinschaftliche Präsenzsitzungen und eine Baubesichtigungstour mit dem Vorstand statt.

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 2022. Weiter standen die Neubaumaßnahmen, Modernisierungen und Instandhaltungen auf der Agenda. Darüber hinaus gehörten regelmäßige Kontrollen und die Unterstützung des Vorstands zu den Zuständigkeiten des Aufsichtsrats.

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 Balingener 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 2022 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 2022 – durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. fand vom 14. bis 15.12.2022 und vom 13.02. bis 22.02.2023 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 2022 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 31.12.2022 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen.



*Verabschiedung von Edgar Luippold bei der Mitgliederversammlung*

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

Ergänzend hat die Mitgliederversammlung 2022 Aufsichtsrat und Vorstand jeweils Entlastung erteilt. Hierfür und für die Teilnahme der Mitglieder an diesem Prozedere möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

Wir freuen uns schon jetzt, unsere Mitglieder 2023 auch wieder persönlich bei der Mitgliederversammlung in der Stadthalle Balingen begrüßen zu können. Nähere Informationen erhalten die Mitglieder im 1. Halbjahr.

In personeller Hinsicht ergab sich 2022 keine Änderung im Gremium des Vorstands, eine wesentliche Änderung hingegen beim Aufsichtsrat. Der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende Edgar Luippold schied auf eigenen Wunsch aus. Wir bedanken uns für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Mit seiner angenehmen persönlichen Art und seinem Fachwissen rund um das Genossenschaftswesen und die Balingener Wohnungswirtschaft war er ein wichtiger Ratgeber für unser Gremium und die Wohnbaugenossenschaft. Den Vorsitz im Aufsichtsrat hat nun Dr. Bernhard Rewes übernommen. Simon Bücheler wurde als Ersatz für Edgar Luippold neu gewählt. Dr. Rewes und Petra Hauschke wurden durch die Mitgliederversammlung 2022 in ihren Ämtern bestätigt.

In diesem Jahr scheidet turnusgemäß die Mitglieder des Aufsichtsrats Martin Fischer, Renate Müller und Monika Jetter-Seeger aus dem Gremium aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

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 2022. Bleiben Sie weiterhin so motiviert und engagiert für unsere Wohnbaugenossenschaft, die Themen in der Zukunft bleiben herausfordernd.

Balingen, 25. Mai 2023

Aufsichtsrat der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG

Dr. Bernhard Rewes  
Vorsitzender



WIR FÜR SIE



**WIR MÖCHTEN,  
DASS SIE SICH  
RUNDUM  
*wohnfühlen.***



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 Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses.  
Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsrats werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.  
Der Jahresabschluss unterliegt 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 Bestands an 582 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Bauträger, Makler und als Verwalter von Wohnungseigentum sowie von Mietobjekten für Dritte.  
Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau von 23 Eigentumswohnungen begonnen und der Neubau von 38 Mietwohnungen fortgeführt. Ferner wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.  
Die Verwaltung des eigenen Miethausbestands und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.  
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck), vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.  
Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

### 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 2022 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 2022 eine Überdeckung von 1.934,3 T€. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.  
Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 387.148,83 € ab.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Stuttgart, 17. März 2023  
vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

gez. Schneider  
Verbandsprüfer



# 15 Jahre Immobilien-Center MIT LEIDENSCHAFT FÜR IHRE WOHNTRÄUME



Seit 15 Jahren ist unser Team vom Immobilien-Center für Sie da, wenn es um die Vermarktung oder den Verkauf von Immobilien geht. Jahrelange Erfahrung im Verkauf von Neubau- und Gebrauchtimmobilen machen uns zu Ihrem kompetenten Immobilienmakler in der Region.

**WIR FREUEN UNS AUF SIE UND IHRE IMMOBILIE**

Immobilien-Center  
Alter Markt 9, 72336 Balingen

Auf Schmiden 168/170/172



Heselwangerstraße 63



Beim Mühltor



Gebäude WEG-Verwaltung

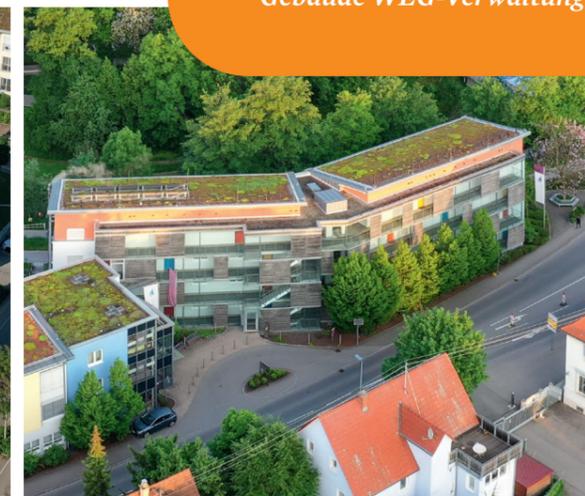


Wohnbau/Wohnungsbestand

Längenfeldstraße 2/Johann-Sebastian-Bach-Straße 18



Kinzigstraße 40+40/1, Lisztstraße 94+96



Hirschbergstraße 2/4

## MITGLIEDSCHAFTEN



Folgende Mitgliedschaften bestehen im Geschäftsjahr seit 70 Jahren:

- Druck- und Verlagshaus  
Hermann Daniel GmbH & Co. KG Balingen

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

- Kühbauch, Michael Balingen
- Sense, Edith Balingen
- Schneider, Irma Balingen

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

- Sting, Gustav Balingen
- Neher, Manfred Hausen a. Tann
- Möller, Maria Haßloch
- Rogg, Annemarie Hechingen
- Rutz, Monika Balingen
- Rutz, Peter Balingen
- Speidel, Hans-Willy Bisingen
- Conzelmann, Werner Albstadt
- Ev. Gesamtkirchengemeinde Balingen
- Bodmer, Eva Balingen
- Kaufmann, Sieglinde Balingen
- Klaiber, Gerda Dotternhausen
- Endress, Manfred Balingen
- Frank, Herbert Balingen
- Frank, Marija Balingen
- Horvath, Franziska Balingen
- Horvath, Laslo Balingen
- Kautz, Elise Balingen
- Maier, Hermann Albstadt
- Repphun, Hiltraud Balingen
- Repphun, Klaus Balingen
- Rupprecht, Rotraud Balingen
- Schleer, Dieter Ohlsbach
- Schleer, Marie-France Ohlsbach

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2022 verstorbenen Mitglieder.

*Erinnerungen sind wie  
Sterne in der Nacht.  
Sie funkeln hell in unseren Herzen.*



## DANK



Wir danken allen Kunden, Mitgliedern unserer Genossenschaft, Geschäftspartnern, Dienstleistern, Mitarbeitern und Gremienmitgliedern für die Zusammenarbeit im Jahr 2022.

Diese war aufgrund von Materialengpässen, Energiekrise, Krieg in Europa, Zinssteigerungen und Inflationsängsten 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:





## AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				0,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	20.963.772,00		21.589.697,49	
2. Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.779.721,89		2.869.335,89	
3. Grundstücke ohne Bauten	70.759,56		63.441,03	
4. Technische Anlagen	295.619,40		318.479,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.324,00		208.954,00	
6. Anlagen im Bau	9.736.252,57		5.634.585,68	
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	34.002.449,42	3.667,12	
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Andere Finanzanlagen		870,00	870,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		34.003.319,42	30.689.030,21	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Grundstücke ohne Bauten	838.507,80		838.231,72	
2. Bauvorbereitungskosten	12.304,62		0,00	
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.529.598,71		1.406.374,54	
4. Unfertige Leistungen	993.469,44		893.166,96	
5. Andere Vorräte	82.184,39		59.037,34	
6. Geleistete Anzahlungen	565.070,37	5.021.135,33	0,00	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	21.518,66		13.052,79	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	20.568,00		189.965,15	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.584,64		12.333,35	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	186.080,20	331.751,50	178.222,10	
<b>III. Wertpapiere</b>		348.480,44	348.480,44	
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben b. Kreditinstituten	1.191.844,47		233.500,44	
2. Bausparguthaben	423.500,96	1.615.345,43	0,00	
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		7.316.712,70	4.172.364,83	
<b>Bilanzsumme</b>		41.320.032,12	34.861.395,04	

## PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.550,00		20.100,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	535.800,00	550.350,00	542.250,00	
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 300,00			(300,00)	
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage	2.010.000,00		1.971.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 39.000,00			(104.000,00)	
2. Bauerneuerungsrücklage	2.385.377,00		2.385.377,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.150.952,75	19.546.329,75	14.536.852,79	
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 440.099,96			(178.976,45)	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 174.000,00			(465.000,00)	
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag	150.000,00		150.000,00	
2. Jahresüberschuss	387.148,83		1.033.595,24	
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	213.000,00	324.148,83	569.000,00	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		20.420.828,58	20.070.175,03	
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	698.622,00		706.812,00	
2. Steuerrückstellungen	73.079,04		43.073,00	
3. Sonstige Rückstellungen	532.641,49	1.304.342,53	869.428,21	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.842.548,63		11.831.759,59	
2. Erhaltene Anzahlungen	4.008.658,83		970.313,83	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.289,64		11.589,74	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	652.347,11		278.941,44	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	78.016,80		79.302,20	
davon aus Steuern: € 68.677,12			(70.087,00)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.533,98		19.594.861,01	(1.546,81)	
<b>Bilanzsumme</b>		41.320.032,12	34.861.395,04	



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.327.333,52		4.265.164,30
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		5.673.670,81
c) aus Betreuungstätigkeit	733.466,02		708.527,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>282.839,42</u>	5.343.638,96	<u>274.321,35</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.249.629,54	-1.895.032,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		48.111,07	33.180,84
4. Sonstige betriebliche Erträge		181.867,65	96.827,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.599.725,29		1.754.108,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.130.611,65		2.820.738,82
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>11.172,00</u>	<u>2.741.508,94</u>	<u>1.219,77</u>
6. Rohergebnis		4.081.738,28	4.580.593,38
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.458.650,52		1.404.090,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	374.225,27		392.976,43
davon für Altersversorgung: € 94.365,75		1.832.875,79	(123.371,13)
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		903.435,18	918.932,89
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		633.433,74	565.761,94
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,83		16,78
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>224,14</u>	234,97	120,50
davon aus Auf- oder Abzinsung: € 89,40			(91,34)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		193.306,02	129.196,97
davon aus Auf- oder Abzinsung: € 12.935,35			(15.511,81)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>30.008,42</u>	<u>43.073,00</u>
14. Ergebnis nach Steuern		488.914,10	1.126.699,40
15. Sonstige Steuern		<u>101.765,27</u>	<u>93.104,16</u>
16. Jahresüberschuss		387.148,83	1.033.595,24
17. Gewinnvortrag		150.000,00	150.000,00
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>213.000,00</u>	<u>569.000,00</u>
19. Bilanzgewinn		<u><u>324.148,83</u></u>	<u><u>614.595,24</u></u>



#### 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 fertig gestellten 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 fertig gestellten 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 voraussichtliche 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 18 installierte Photovoltaikanlagen und zwei Pelletheizanlagen sowie eine im Bau befindliche Photovoltaikanlage ausgewiesen. Bei den Photovoltaikanlagen wird eine 20-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt, wobei 12 Anlagen linear und die restlichen 6 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 993.469,44 € (Vorjahr: 893.166,96 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die „Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr“ betragen zum Bilanzstichtag 126.629,31 € (Posten sonstige Vermögensgegenstände; Vorjahr: 103.224,10 €).

### Rückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 25.472,00 € (Vorjahr: 42.163,00 €).

## VERBINDLICHKEITEN

Der folgende Verbindlichkeitspiegel zeigt die Verbindlichkeiten, aufgegliedert nach Restlaufzeiten:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2022 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung <sup>1</sup>
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
(in Klammern sind die Vorjahreszahlen angegeben)	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	( 11.831.759,59 ) 14.842.548,63	( 1.009.223,46 ) 1.037.828,10	( 4.101.135,45 ) 3.779.935,28		14.842.548,63	GPR
Erhaltene Anzahlungen	( 970.313,83 ) 4.008.658,83	( 970.313,83 )*	4.008.658,83 *			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	( 11.589,74 ) 13.289,64	( 11.589,74 ) 13.289,64				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	( 278.941,44 ) 652.347,11	( 278.941,44 ) 652.347,11				
Sonstige Verbindlichkeiten	( 79.302,20 ) 78.016,80	( 79.302,20 ) 78.016,80				
Gesamtbetrag	( 13.171.906,80 ) 19.594.861,01	( 2.349.370,67 ) 5.790.140,48	( 4.101.135,45 ) 3.779.935,28	10.024.785,25	14.842.548,63	

<sup>1</sup> 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 145.537,94 € sowie 23.655,38 € Erträge aus privater PKW-Nutzung enthalten.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Position Nebenkosten des Geldverkehrs sind 76.500,00 € Abschlussgebühren für einen Bausparvertrag enthalten.

## E. SONSTIGE ANGABEN

### Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 1.675.000 € (Vorjahr: 2.715.000 €) 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	14	7	21
Technische Mitarbeiter	3	1	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0	2
Mitarbeiter insgesamt	19	8	27

Darüber hinaus waren 2 Auszubildende und durchschnittlich 5 Aushilfskräfte auf 450-€-Basis beschäftigt.

## Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben

Stand am 1. Januar 2022	2.156
Zugang 2022	59
Abgang 2022	81
Stand am 31. Dezember 2022	2.134

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 6.450,00 € 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) bis 30.06.22  
Martin Fischer (stv. Vorsitzender)  
Simon Bücheler ab 30.06.22  
Petra Hauschke  
Monika Jetter-Seeger  
Renate Müller  
Dr. Bernhard Rewes (Vorsitzender seit 15.09.22)

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Kauf- und Bauverträgen für bereits begonnene Bauträgerobjekte bestehen, jedoch bis zum 31.12.2022 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von rund 7.035 T€.

Balingen, 10.02.2023

- Vorstand -

  
Matthias Aigner

  
Karl-Heinz Welte



**WAS DEM EINZELNEN  
NICHT MÖGLICH IST,  
DAS SCHAFFEN VIELE.**

Friedrich Wilhelm Raiffeisen



## FOLGE DEINER WOHNBAU AUF SOCIAL MEDIA



### 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](http://www.wohnbau-balingen.de)



GESCHÄFTSBERICHT  
JAHRESABSCHLUSS

2022