



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN eG



75
JAHRE



75
JAHRE

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN eG



ATTRAKTIVER DENN JE

Längenfeldstraße 21
72336 Balingen

Telefon: +49 (0) 74 33-16 06-0
Fax: +49 (0) 74 33-16 06-60

info@wohnbau-balingen.de
www.wohnbau-balingen.de

Inhalt

ATTRAKTIVER DENN JE	2
IM KOMMUNALEN HOTSPOT <i>Start der Stadtbaugenossenschaft Balingen im Rathaus ab dem Jahr 1949</i>	3
NEU FIRMIERT – NEU BEZOGEN <i>Die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN in der Längenfeldstraße 21 ab dem Jahr 1965</i>	9
SELBSTBEWUSST <i>Als agiler Marktteilnehmer – die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN ab dem Jahr 1985</i>	20
TOP SANIERTER IMMOBILIENBESTAND <i>Trumpf der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN bis zum 75-sten Jubiläumsjahr 2024</i>	31
„WOHNFÜHLEN“ AUCH IN ZUKUNFT <i>In einem zeitgemäßen Zuhause</i>	44

Attraktiver denn je

75 Jahre WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN EG

Baugenossenschaft – ein Ausdruck des 20. Jahrhunderts, doch seiner Bedeutung nach im 21. Jahrhundert attraktiver denn je. Wohnungsmangel, hohe Wohnkosten, unsichere Mietverhältnisse – Faktoren, die gerade heutzutage für die Idee der Baugenossenschaft sprechen. Vielleicht würde man es inzwischen als „Wohnbau-Initiative Balingen“ oder Ähnliches bezeichnen. Der Kerngedanke aber ist und bleibt der gleiche:

Wir schaffen Wohnraum für die Menschen im Zollernalbkreis – für ein Leben lang.

„Wir“, das sind Genossinnen und Genossen, die zu unserer Baugenossenschaft seit nunmehr 75 Jahren dazugehören – ein Modell wie gemacht für unsere modernen Bedürfnisse, wonach Menschen in ganz unterschiedlichen Bereichen gemeinsame Initiativen ins Leben rufen, damit jede Einzelne und jeder Einzelne davon profitiert. Ein tolles Prinzip ...

... das über lange Zeit hinweg dann funktioniert, **wenn Bodenständigkeit mit dem Willen zur Veränderung und Gemeinschaft mit Berücksichtigung individueller Bedürfnisse** einhergeht.

Genau das ist uns gemeinsam gelungen – und darauf sind wir stolz. Deshalb feiern wir in diesem Jahr mit großem Selbstbewusstsein das 75-jährige Bestehen der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN und blicken mit nicht minder großer Zuversicht auf das, was uns die Zukunft bringt.

An dieser Stelle bieten wir Ihnen eine kleine Rückschau auf das bereits Erschaffene, um Ihnen das für die Zukunft Geplante näherzubringen:

**„Wohnfühlen“
in einem zeitgemäßen Zuhause.**

Im kommunalen Hotspot

Start der Stadtbaugenossenschaft Balingen im Rathaus

Es war richtig hart

Wer wirklich verstehen will, welche großartige Leistung die Gründung einer Stadtbaugenossenschaft vier Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg darstellte, sollte unbedingt einen kurzen Blick auf die Zeit unmittelbar nach Kriegsende werfen und sich für einen Moment in die damalige Situation hineinversetzen.

An einem Donnerstag, dem 22. Februar 1945, näherte sich ein Kampfgeschwader vom Nordwesten Balingens der Stadt. Die amerikanische Bomberstaffel entlud um 13.05 Uhr sechzig Zehn-Zentner-Bomben, im Fadenkreuz: der Balingener Bahnhof. Sie verfehlten jedoch ihr Ziel und trafen gegenüberliegende Fabriken und Wohnungen. Kurz darauf der nächste Angriff. Über dem Heuberg und der Schützenstraße gingen weitere Bomben nieder und zerstörten abermals eine Reihe von Häusern. Danach war das verschneite Balingen nicht wiederzuerkennen. In der Stadtmitte klappte ein acht Meter tiefer Bombentrichter und viele Häuser lagen in Schutt und Asche.

Doch dem nicht genug. Auch nach der Attacke kamen die Balingener nicht zur Ruhe, denn etliche der Sprengkörper enthielten Zeitzünder. Sie detonierten während der Nacht vom 22. auf den 23. Februar, der letzte davon am Freitag, dem 23. Februar, in der Olgastraße.

Balingen war, wie viele andere Städte und Regionen, die bis dahin von Angriffen während des Zweiten Weltkriegs verschont geblieben waren, zum Ziel der Operation „Clarion“ geworden, womit die Alliierten Nazideutschland endgültig in die Knie zwingen wollten. Traurige Bilanz in Balingen: dreißig Tote und verheerender Sach- und Gebäudeschaden. Ein Vierteljahr später war der Zweite Weltkrieg vorbei. Nicht vorüber aber waren die Verwüstungen, die er hinterlassen hatte. Die Menschen hatten zum Teil alles verloren und mussten jetzt, geschwächt von einem sechsjährigen Krieg, das Land wieder aufbauen. Auch in Balingen. Es fehlte an allem, man schlug sich durch.

Aus der Not geboren

Wirtschaftliche, politische und sonstige Strukturen gab es vorerst so gut wie nicht. Die Alliierten hatten Deutschland in vier Besatzungszonen aufgeteilt. Balingen gehörte zur französischen Besatzungszone und kam im Jahr 1947 zum neu gegründeten Land Württemberg-Hohenzollern. Erste Neustrukturierungen waren im Gange. Dennoch herrschte Not an allen Ecken und Enden. Die Menschen mussten mit dem Notstand leben, in ihm irgendwie überleben. Es war richtig hart.

Ein erster Hoffnungsschimmer dann im Jahr darauf. Am 20. Juni 1948 trat die Währungsreform in Kraft, die neue Deutsche Mark löste die inflationäre Reichsmark-Währung ab. Jede Bürgerin, jeder Bürger konnte vierzig Reichsmark gegen vierzig D-Mark eintauschen. Ein kleines Aufatmen und ein großer Schritt in Richtung einer funktionierenden Wirtschaft, die jetzt aufgebaut werden konnte. Das Problem des Mangels, nicht zuletzt des Wohnraummangels infolge des zerbombten Landes, aber blieb bestehen.

In Balingen fehlten im darauffolgenden Jahr 1949, in dem das Grundgesetz in Kraft gesetzt und die Bundesrepublik Deutschland gegründet worden war, insgesamt vierhundert Wohnungen, wie der damalige Bürgermeister Gottlob Maurer mitteilte. Dazu kam die Problematik der Geflohenen, auch sie brauchten ein Dach über dem Kopf. 1.200 waren für die Stadt Balingen angekündigt. Der Wohnraumnotstand war also gravierend. Die Belegungsdichte pro Zimmer betrug, wie Gottlob Maurer weiter ausführte, 1,4 Personen. Vergleicht man diese Quote mit aktuellen Zahlen, wonach im Jahr 2021 die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland 47,7 Quadratmeter betrug, wird die extrem angespannte Wohnraumsituation damals im Jahr 1949 deutlich. Die neue, von der CDU geführte Regierung unter der Leitung des ersten Bundeskanzlers Konrad Adenauer hatte alle Hände voll zu tun, das politisch und wirtschaftlich zerstörte Land neu zu strukturieren.

Staatliche Hilfen für die Schaffung des dringend erforderlichen neuen Wohnraums standen natürlich nicht zur Verfügung. Woher auch? Die Menschen sahen sich mit einer schier nicht zu bewältigenden Aufgabe konfrontiert. Doch sie hatten keine andere Wahl, sie mussten sich „am eigenen Schopf aus dem Wasser

ziehen“. Und sie krepelten im wahrsten Sinn des Wortes die Ärmel hoch. Respekt.

„Steht alle zusammen ...“ so die letzten Worte auf einem hellgrünen Flugblatt des Balinger Gemeinderats vom Februar 1949. „Selbsthilfe“ lautete das Motto, um vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen und um neuen zu schaffen. Nur letzteres konnte wirklich Abhilfe schaffen, darin waren sich alle einig. Gottlob Maurer wandte sich an alle Balingerinnen und Balinger, an Industrielle, an Gewerbetreibende, an Bauhandwerker, an Bauunternehmer, an Architekten, an Wohnungslose. Die Gewerkschaften wurden einbezogen.

Es handelte sich um eine konzertierte Aktion mit dem Ziel, dieser großen Not Herr zu werden. Eine Herkulesaufgabe, die nur gemeinschaftlich bewältigt werden konnte. Nur wer mitarbeitete, dem sollte auch geholfen werden. Fuhrleistungen, die Beschaffung von Baumaterial und nicht zuletzt ein gewisses finanzielles Engagement zählte zu den erforderlichen Gemeinschaftsleistungen. Dieser Appell an die Gemeinschaft in Sachen Wohnungsbau mündete in die Gründung der „Stadtbaugenossenschaft Balingen“. Sie war aus der Not geboren, nichtsdestoweniger eine richtige, eine erfolgreiche Maßnahme.

Die Stadtbaugenossenschaft Balingen geht an den Start

Am Montag, dem 28. März 1949, vor 75 Jahren, kamen im Sitzungssaal der Kreisstadt Balingen etwa 150 Interessentinnen und Interessenten zusammen, Gottlob Maurer leitete die Gründungsveranstaltung. In seiner Begrüßungsansprache konnte er auf erste Erfolge dank der Vorarbeit der Stadtverwaltung verweisen. Bisher waren 160 Geschäftsanteile zu je dreihundert D-Mark eingezahlt worden. Der neu gegründeten Stadtbaugenossenschaft standen für das laufende Jahr 1949 etwa 120.000 D-Mark zur Verfügung. Ein erster Schritt. Dem mussten jedoch weitere folgen, um den Wohnungsneubau nennenswert voranzutreiben. Die Rede war von vier- bis fünfhundert Genossinnen und Genossen mit entsprechenden Geschäftsanteilen, die nötig waren.

Doch immerhin, die Stadtbaugenossenschaft ging an den Start. Die Satzung wurde verlesen, der Aufsichtsrat mit neun Mitgliedern gewählt. Erster Geschäftsführer wurde Ernst Jaggy, erster Vorsitzender des Aufsichtsrats Wilhelm Kraut, zwei Pioniere der Nachkriegszeit. Ernst Jaggy leitete sehr erfolgreich die Stadtbaugenossenschaft fast zwanzig Jahre lang, bis zum 3. Oktober 1968. Auf Wilhelm Kraut folgte zwei Jahre später, im Jahr 1951, Erwin Schäfer.

Den bürokratischen Aufwand der Stadtbaugenossenschaft übernahm vorerst die Balingener Stadtverwaltung. Eine Maßnahme zur Vermeidung von Verwaltungskosten. Improvisieren war das Gebot der Stunde. Dazu gehörte auch, die Stadtbaugenossenschaft im technischen Rathaus anzusiedeln. Im Grunde gar keine so schlechte Idee, denn damit startete sie im kommunalen Hotspot, war augenfällig und für alle Interessenten problemlos zugänglich.

Doch trotz der vorübergehenden örtlichen und organisatorischen Verflechtung mit der Stadt Balingen handelte es sich bei der Stadtbaugenossenschaft von Anfang an um eine eigenständige, von der Kommune unabhängige Gesellschaft, deren gesamte Geschäftsausstattung noch drei Jahre nach ihrer Gründung, am 31. Dezember 1952, aus einem Herrenfahrrad und einem Paar Gummistiefeln im Wert von insgesamt 211,25 D-Mark bestand. Ein überschaubares Equipment, das aber nicht darüber hinwegtäuschen darf, dass die Stadtbaugenossenschaft Balingen ihren Auftrag erfüllte.

Rekordverdächtig

Noch im Jahr 1950 begann die Stadtbaugenossenschaft mit dem Bau von einhundert Mietwohnungen. Überhaupt waren Bauen und Vermieten in dieser Anfangszeit alleiniger Geschäftszweck. Alljährlich kamen in der Folgezeit viele neue Mietwohnungen hinzu. Architektonische Highlights waren die Bauten nicht, doch das war auch nicht beabsichtigt. Neuer und bezahlbarer Wohnraum mit durchschnittlichem Standard für breite Bevölkerungsschichten musste geschaffen werden, so lautete das vorrangige Ziel auch dann noch, als im Jahr 1952 das Land Württemberg-Hohenzollern, wozu Balingen bis dato gehörte, als Regierungsbezirk Südwürttemberg-Hohenzollern im Land Baden-Württemberg aufging.

Und genau dieses Ziel konnte binnen kurzer Zeit erreicht werden. Bereits im Jahr 1959, zehn Jahre nach der Gründung, die Geschäftsräume waren nach wie vor im technischen Rathaus untergebracht, verzeichnete die Stadtbaugenossenschaft ein Rekordbaujahr. Die „Goldenen Fünfziger“ konnten überaus erfolgreich abgeschlossen werden.

Geheimnis des Erfolgs war nicht zuletzt der genossenschaftliche Gedanke, der übrigens im 19. Jahrhundert aus der Arbeiterbewegung und der katholischen



ab dem Jahr 1949

Soziallehre hervorgegangen war und durch das noch heute gültige und im Jahr 1889 geschaffene Genossenschaftsgesetz juristisch verankert wurde. Und gerade auch den Menschen nach dem Zweiten Weltkrieg war klar, dass sie nur gemeinsam das zerstörte Land wieder aufbauen können.





Im Tal, Hinterer Heuberg 3

Eine Haltung, die bis heute, bis ins Jahr 2024, nicht an Bedeutung verloren hat, in vielen Bereichen aber leider vernachlässigt wird. Nicht so in der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN. Sie hält bis zum heutigen Tag am Genossenschaftsgedanken fest, bringt ihn mit modernen, individualisierten Ansprüchen in Einklang und leistet für Balingen und die Region einen nicht hoch genug einzuschätzenden Beitrag zu verbesserter Wohnraumsituation. Nicht zuletzt wegen bezahlbarer Mieten, und vor allem hatte und hat man als Genossin und Genosse keine Kündigung durch Eigenbedarf zu befürchten.

Damals, Ende der Fünfzigerjahre des 20. Jahrhunderts, war bereits viel geleistet worden. Der Start in die Sechzigerjahre war vielversprechend. Und in der Tat, Aktivitäten und Wachstum der Stadtbaugenossenschaft konnten sich sehen lassen. Anlass genug für Neuerungen, die schließlich im Jahr 1965 in Angriff genommen wurden.

Neu firmiert – neu bezogen

Die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN in der Längenfeldstraße 21

Babyboomer

Mittlerweile hatte die Bundesrepublik Deutschland einen ersten Regierungswechsel hinter sich. Seit dem Jahr 1963 wurde das Land zwar immer noch von der CDU, nun aber unter der Leitung des Bundeskanzlers Ludwig Erhard, regiert. Und erstmals seit den „Goldenen Fünfzigerjahren“, in denen die Wirtschaft boomte, erlebte die BRD eine Wirtschaftskrise. Von den Jahren 1960 bis 1965 ging das Wirtschaftswachstum von neun auf knapp sechs Prozent zurück, eine Inflation drohte, die Investitionsbereitschaft ließ zu wünschen übrig.

Was bedeutete das für die Stadtbaugenossenschaft Balingen? Obgleich sich die ökonomischen Rahmenbedingungen verschlechtert hatten, die Nachfrage nach Wohnraum blieb bestehen. Denn die Zeit seit

Ende der Fünfziger- bis zu Beginn der Siebzigerjahre gilt als die geburtenstärkste. Die „Babyboomer“ waren am Start. Die zahlreichen jungen Familien brauchten viel, und sie brauchten bezahlbaren Wohnraum. Das Profil der Stadtbaugenossenschaft Balingen passte perfekt zu diesen Anforderungen. Sie konnte sich weiterhin auf dem Markt behaupten.

Im Jahr 1965 eine Umfirmierung: WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN – wbg – lautete die neue Bezeichnung. Noch im gleichen Jahr begann die wbg mit der Planung eines eigenen Verwaltungsgebäudes. Der Umzug in die funkelneue Behausung in der Längenfeldstraße 21 im südlichen Balingen war im Jahr 1966. In jenem Jahr also, in dem die große Koalition aus CDU und SPD unter der Leitung



Bau des neuen Verwaltungsgebäudes in der Längenfeldstraße 21

des Kanzlers Kurt Georg Kiesinger, ein waschechter Schwabe, die Regierung übernahm. Damit wurde auch eine neue Wirtschaftspolitik eingeläutet, die sich mit aktiver staatlicher Unterstützung um eine Überwindung der Krise bemühte.

Auch in der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN gab es eine neue Personalie. Ab 4. Oktober 1968 leitete Gerhard Bitzer für die folgenden fast dreißig Jahre die Geschäfte. Drei Dekaden, in denen sich die wbg zu einem höchst professionellen und erfolgreichen Marktteilnehmer in der Immobilienbranche entwickelte. Spannende Zeiten. Doch der Reihe nach.

Zunächst einmal verfügte die wbg endlich über eigene Räumlichkeiten. Drei Etagen hatte das neue Ver-

waltungsgebäude. Im Dachgeschoß war eine Wohnung untergebracht für den bei der wbg angestellten Hausmeister, der sämtliche Arbeiten für den gesamten Wohnungsbestand übernahm. In der mittleren Etage arbeitete die Verwaltung. Im Erdgeschoß war das eigene technische Büro beheimatet, das eine überaus wichtige Funktion innehatte. Hier planten und organisierten hauseigene Architekten und Bauleiter die Mehrfamilienhäuser. Funktionale Bauten, ausgestattet mit einfacher Haustechnik und zentral beheizt mit einer im Keller eingebauten Ölheizung, damals der Stand der Technik, die Menschen waren froh, keine Holz- und Kohleöfen mehr betreiben zu müssen.

Außerdem kümmerte sich das technische Büro um die Instandhaltung aller Wohngebäude, bekanntlich eine nie endende Aufgabe. Und eine Aufgabe, die in der wbg stets sehr ernst genommen wurde – bis zum heutigen Tag. Investitionsstau gab es daher so gut wie nie, der Wohnungsbestand war schlicht, aber top in Schuss. Wer als Genossin oder Genosse eine Wohnung bei der wbg mietete, konnte sich glücklich schätzen. Entsprechend nahm im Laufe der Siebzigerjahre die Zahl der Genossenschaftsmitglieder zu und mit ihr der Wohnungsbestand.

ab dem Jahr 1965

Die wbg als Bauträger

Bis Mitte der Siebzigerjahre waren Bauen und Vermieten der alleinige Geschäftszweck der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN. Damit war man erfolgreich. Eine gute Basis, um ein neues Geschäftsfeld zu erschließen. Seinerzeit standen ausreichend freie Bauplätze zur Verfügung, und der Auf-

wand für ein Baugesuch war noch überschaubar. Außerdem war die wbg inzwischen seit einem Vierteljahrhundert im Immobiliengeschäft in Balingen aktiv, hatte Know-how, Erfahrung und nicht zuletzt profunde Ortskenntnis gesammelt. Allesamt gute Gründe, um ins Bauträrgeschäft einzusteigen. Nicht zuletzt barg das enorme Wachstum der Stadt Balingen



Lenaustraße 10, 14 und 18



ausreichend Potenzial. Waren es im Jahr 1950 gerade einmal etwa 8.300 Einwohner gewesen, zählte Balingen im Jahr 1975 auch wegen der im Jahr 1973 vorgenommenen Eingliederung von Umlandgemeinden fast 30.000 Einwohner.

Das Bauträgergeschäft stellte eine sinnvolle Ergänzung der bisherigen Aktivitäten dar – und bot zusätzliche Perspektiven für weitere Geschäftsfelder. Davon später mehr. Ein Bauträger kauft und entwickelt ein Grundstück. Bei der Entwicklung werden sämtliche baulichen Leistungen – von der Architektenplanung über behördliche Genehmigungen bis hin zur tatsächlichen Bauausführung – organisiert und die fertiggestellten Wohnungen schließlich verkauft. Die Differenz zwischen den Gesamtkosten für den Bau und dem erlösten Kaufpreis ergibt den Gewinn des Bauträgers, in diesem Fall der wbg.

Für die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN zeichnete sich beim Bauträgergeschäft eine positive Entwicklung ab, zumal das hauseigene technische Büro die Architektenleistung und die Bauleitung in der Regel selbst übernahm. Weiteres Plus der wbg als Bauträger: Gerhard Bitzer entwickelte in Abstimmung mit dem Finanzamt Reutlingen im Rahmen der damals üblichen, steuerlich begünstigten Bauherrenmodelle ein neuartiges Konstrukt. Die im Kaufpreis der jeweiligen Wohnung enthaltene Mehrwertsteuer wurde herausgerechnet, und der Eigentümer konnte diese Summe in den folgenden zehn Jahren auf die von ihm angesetzte Miete umschlagen. Erst danach musste er sie in Summe an das Finanzamt zahlen. Eine für den Käufer attraktive Lösung und ein ganz spezielles Angebot der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN.

Dreißig Jahre WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN

Im Jahr 1979 – die BRD wurde mittlerweile seit zehn Jahren von einer sozialliberalen Koalition zunächst unter der Leitung des Bundeskanzlers Willy Brandt und dann des Kanzlers Helmut Schmidt regiert – feierte die wbg ihr dreißigjähriges Bestehen. Eine Feier, nicht allein chronologisch motiviert. Man konnte auch mit reichlich Stolz auf das Erreichte zurückblicken. 2.040 bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten waren in dieser Zeit gebaut worden. Keine schlechte Leistung, setzt man sie ins Verhältnis mit der Bevölkerungszahl der Stadt Balingen von 30.000 Einwohnern. Die wbg war aus Stadt und Region nicht mehr wegzudenken, fest im kommunalen Geschehen verankert und insofern ihrem Auftrag als Genossenschaft voll und ganz gerecht geworden.

Folgerichtig vollzog die Generalversammlung der wbg im September 1979 auf ihrer Generalversammlung die Verschmelzung der Kreisbaugenossenschaft Balingen mit der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN unter dem Label der letzteren. Nicht zuletzt bedeutete der Zusammenschluss ein erweitertes Einsatzgebiet.

Im Zuge der Kreisreform aus dem Jahr 1973 war der Zollernalbkreis entstanden: eine Vereinigung des Landkreises Balingen mit den meisten Gemeinden des Landkreises Hechingen und mit drei Gemeinden des Landkreises Sigmaringen sowie den Gemeinden Hartheim und Heinstetten. Der Aktionsradius der nunmehr vergrößerten WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN umfasste jetzt den knapp 200.000 Einwohner zählenden Zollernalbkreis, bis zum heutigen Tag. Bauen, Vermieten und Verkaufen von Wohnungen gehörten zum Portfolio.



Balingen von oben

Professionell und familiär

Die Wohnbaugenossenschaft war längst professionell aufgestellt, behielt aber ihren familiären Charakter bei. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kannten einander. Der Flurfunk, übrigens auch zwischen dem im Erdgeschoss angesiedelten technischen Büro und der Verwaltung im Obergeschoss, funktionierte. Nicht allein zum Austausch von mehr oder weniger belanglosen Dingen, auch der notwendige geschäftliche Informationsaustausch zwischen diesen beiden Bereichen wurde vielfach auf diese Weise abgewickelt. Es herrschte reges Treiben.

Monika Rimmele, vom Jahr 1979 bis zum Jahr 2004 bei der wbg als Sachbearbeiterin tätig und eine gute Seele des Hauses, kann sich noch lebhaft an vieles erinnern. Der damalige Geschäftsführer Gerhard Bitzer stellte sie ein. Außer ihrer Erfahrung als Mitarbeiterin in einem Installateur- und Sanitärgeschäft brachte sie keine Kenntnisse aus dem Immobilienbereich mit. Doch Gerhard Bitzer traute ihr den Job zu. Eine richtige Einschätzung. Während ihrer 25-jährigen Tätigkeit bei der wbg war sie in so gut wie allen Geschäftsbereichen mit großem Engagement und erfolgreich tätig und glücklich mit ihrer abwechslungsreichen Arbeit.

Und sie gehörte zu der Generation, die den Umstieg auf elektronische Datenverarbeitung hautnah miterlebte. Als sie bei der wbg anfang, bekam sie eine IBM-Kugelschreibmaschine mit Korrekturfunktion – ein gigantischer Fortschritt. Doch im Vergleich damit, was in den folgenden zwanzig bis dreißig Jahren an elektronischer Datenverarbeitung folgen sollte, eine Kleinigkeit. Sperrige Schreibautomaten, riesige Zentral-Computer, Personal-Computer und jede Menge an immer wieder neu zu lernender Software prägten den Arbeitsalltag. Denn die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN setzte früh schon auf EDV.

Was für den Gesamtbetrieb unabdingbar, da effizienzsteigernd war, stellte jede Einzelne, jeden Einzelnen vor mitunter große Aufgaben. Monika Rimmele gehörte zu denjenigen, die darin eine Bereicherung sahen. Noch heute als Rentnerin kann sie sich ein Leben ohne Computer nicht mehr vorstellen. Den Anstoß dazu bekam sie bei ihrem Arbeitgeber, der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN.

Doch auch der datentechnische Fortschritt, der viele Arbeitsgänge in gewisser Weise entpersonalisierte, raubte der wbg nicht ihren familiären Charakter. Der Zusammenhalt war groß, und jährliche Betriebsaus-

flüge sorgten zusätzlich für ein gelingendes Miteinander. Meist organisierten die Architektenkollegen diese Events. Augsburg, Speyer, Schaffhausen, Sankt Blasien waren unter vielen anderen die Destinationen. Einmal stand eine Fahrt mit der historischen „Sauschwänzle-Bahn“ durch den Naturpark Südschwarzwald auf dem Programm. Betriebsausflüge, heute aufgrund eines übergroßen Freizeitangebots in vielen Fällen zum Auslaufmodell geworden, genießen bei der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN bis zum heutigen Tag einen guten Ruf.

Wie übrigens auch die alljährlichen Mitgliederversammlungen. In der Regel fanden sie in der weithin bekannten Balinger Stadthalle statt. Alle Genossinnen und Genossen bekamen eine Einladung, meist trafen etwa 150 in der Stadthalle ein. Nachdem die Rechenschaftsberichte und sonstige notwendigen Formalitäten abgearbeitet waren, ging die Versammlung zum gemütlichen Teil über. Kulinarisches und ein Unterhaltungsangebot mit Band, Zauberern und anderen Künstlern standen auf dem Programm, alle amüsierten sich.

Nicht zu vergessen die Jahresabschlussfeiern kurz vor Weihnachten mit der gesamten Belegschaft. Sie

fanden samt Catering im Sitzungssaal statt. Auch die dazugehörige Tombola ist legendär. Handwerker sowie Mieterinnen und Mieter brachten gerade in der Weihnachtszeit etliche Geschenke vorbei, insbesondere für die Mitarbeiter im technischen Büro. Das missfiel einer Mitarbeiterin aus der Verwaltung, denn schließlich sei auch die Verwaltung nicht unwesentlich am Erfolg des Unternehmens beteiligt, so ihre Begründung. Wo sie recht hat, hat sie recht. Kurzum, man sammelte alle Präsente und verlost sie bei der Tombola auf der Jahresabschlussfeier – für alle ein großer Spaß.

Die wbg als WEG-Anbieter

Ebenso auf große Resonanz stieß weiterhin das Bauträgergeschäft. Zwar bestand auch zu Beginn der Achtzigerjahre das Herzstück der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN nach wie vor aus der bezahlbaren Vermietung der Bestandsbauten, die immer noch perfekt in Schuss gehalten und daher nachgefragt wurden. Aber man beschloss, darüber hinaus das gut gehende Bauträgergeschäft zu forcieren. Mit Erfolg. Und mit der Perspektive, daraus ein neues Geschäftsfeld zu entwickeln.

Wohn- und Geschäftshaus, Ölbergstraße 29



War ein Bauträgergeschäft abgeschlossen und waren die einzelnen Wohneinheiten verkauft, benötigte die Eigentümergemeinschaft eine Verwaltung ihres Gemeinschaftseigentums, eine Wohnungseigentumsverwaltung, kurz WEG-Verwaltung. Denn nach geltendem Wohneigentumsgesetz sind umfangreiche gesetzliche Pflichten zu erfüllen und außerdem ist für die Instandhaltung des Objekts zu sorgen. Professionelle Dienstleister sind genau darauf spezialisiert.

Könnte die wbg ein solcher Dienstleister werden? Ja, sie konnte. Anfang der Achtzigerjahre bot die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN WEG-Verwaltungen an, zunächst für die aus ihrem Bauträgergeschäft entstandenen Eigentümergemeinschaften. Im Kaufvertrag enthalten war eine dreijährige Bindung an die wbg als WEG-Verwalter. Ein Angebot, das ab-

gesehen von seinem eigentlichen Zweck den zusätzlichen Nutzen der Vertrauensbildung gegenüber den Käufern respektive Eigentümern der Wohneinheiten hatte. Denn sie wussten, übernimmt die wbg nach dem Bau die Verwaltung, kann die Qualität des Baus so schlecht nicht sein, denn damit hätte sich die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN als WEG-Verwalterin dieses Gebäudes ein Eigentor geschossen. Ein „nach mir die Sintflut“, bei etlichen Bauträgern leider oft Usus, war also ausgeschlossen.

Und so gingen Bauträgerschaft und WEG-Verwaltung zu aller Nutzen Hand in Hand. Und die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN, inzwischen seit über fünfzehn Jahren im eigenen Verwaltungsgebäude in der Längenfeldstraße 21 aktiv, hatte einen dritten Geschäftsbereich.



Schwanenstraße 12, Wilhelmstraße 41 und 43

Abgeworben

Im Jahr 1982 wurde die sozialliberale Koalition unter Bundeskanzler Helmut Schmidt abgelöst von einem Regierungsbündnis aus CDU und FDP unter der Leitung des neuen Bundeskanzlers Helmut Kohl. Eine neue politische Epoche in der BRD hatte begonnen und sollte die nächsten sechzehn Jahre währen. Fast zeitgleich ergab sich auch in der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN eine neue Personalie. Man brauchte einen neuen Mitarbeiter vor allem für den Bereich Vertrieb. Denn die wbg hatte inzwischen drei Geschäftsfelder, ein jedes davon wuchs und musste

sich auf dem Immobilienmarkt behaupten. Personelle Verstärkung war vonnöten.

Landrat Dr. Erhard Lazi war seinerzeit ehrenamtliches Vorstandsmitglied der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN sowie Vorsitzender des Verwaltungsrats der Sparkasse Balingen. In letzterer war der Sparkassen-Betriebswirt Walter Zanker zu Beginn der Achtzigerjahre bereits seit etlichen Jahren

tätig und mit seinem Job überaus zufrieden. Er sah also keinen Grund, den Arbeitsplatz zu wechseln. Dr. Erhard Lazi und Gerhard Bitzer, die durch die gemeinsame Vorstandsarbeit immer wieder miteinander zu tun hatten, sahen das jedoch anders. Sie hätten Walter Zanker gerne als neuen Mitarbeiter vorrangig für einen weiter zu professionalisierenden Vertrieb eingestellt ...

... und mussten Überzeugungsarbeit leisten. Beide gingen auf Walter Zanker zu, ließen nicht locker, bis er sich schließlich hatte überzeugen und abwerben lassen. Eine Entscheidung, die er während seiner 36-jährigen Arbeit in der wbg, später als Geschäftsführer, niemals bereut hatte. Einstieg war am 1. Oktober 1983. Er arbeitete sich rasch ein und etliche Restanten auf und passte in den folgenden 36 Jahren das Angebot der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN immer wieder den neuen Marktbedingungen in der Immobilienbranche an. Eine spannende und abwechslungsreiche Zeit.

Kurze Zeit nach seinem Einstieg entschloss sich die wbg zu einem Umbau ihres inzwischen fast zwanzig

Jahre alten Verwaltungsgebäudes. Das war dringend notwendig, denn die drei Geschäftsbereiche – das Herzstück des Bauens und Vermietens, das Bauträgergeschäft und die WEG-Verwaltung – brauchten Platz, und die Aufgaben diversifizierte und vermehrten sich. Dem mussten neu strukturierte und modernisierte Räumlichkeiten Rechnung tragen.

Neuen Räumen folgten neue Regelungen. Nach dem Umbau durfte in den Büros nicht mehr geraucht werden. Des einen Freud', des anderen Leid! Insgesamt jedoch waren zu guter Letzt alle erfreut über die bessere Raumluft.

Mit im wahrsten Sinne des Wortes frischem Wind in modernen Büros und mit EDV-Technik auf neuestem Stand widmete sich die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN auch ab dem Jahr 1985 ihrem traditionellen genossenschaftlichen Auftrag: das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten im Zollernalbkreis. Wie sie das unter den sich verändernden Bedingungen im Immobilienbereich bis vor die Jahrtausendwende bewältigte, davon mehr im folgenden Kapitel.

Selbstbewusst

Als agiler Marktteilnehmer – die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN

Tonangebend, preiswert, verlässlich

Grundstücke akquirieren, Bauplanungen durchführen und Kalkulieren gehören zu den Vorarbeiten, will man ein Projekt als Bauträger entwickeln. Walter Zanker übernahm in der wbg die Kalkulationen, die sämtliche Kosten enthielten: die aller Gewerke, die sämtlicher Fachingenieure sowie diejenigen der Architekten und Bauleitung. Letztere führte die wbg im technischen Büro zumeist selbst durch und rechnete nach „HOAI“, Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, ab. Danach mussten Verkaufsunterlagen angefertigt und das Bauprojekt auf den Markt gebracht werden. Alles in allem eine anspruchsvolle Aufgabe, mit der die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN mittlerweile bestens vertraut und insofern auf dem Markt in der Region präsent war.

Baugrund stand auch noch in den Achtzigerjahren zur Verfügung, Grundstücke zur Bebauung konnten

daher relativ leicht erworben werden. Eine für die wbg günstige Situation, sowohl um den eigenen Bestand an Mietwohnungen zu vergrößern wie auch um das Bauträgeregeschäft weiter voranzutreiben. Viele Grundstücke konnte die wbg der Stadt Balingen abkaufen, zu marktüblichen Preisen versteht sich.

Für die Stadt Balingen bot der Verkauf von Grundstücken an die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN den Vorteil einer vernünftigen und das bedeutete einer nicht überzogenen Preisgestaltung bei der Bebauung und anschließenden Vermarktung, sei es als Miet- oder als Eigentumswohnungen. Die Stadt konnte sicher sein, dass der Verkauf an die wbg hinterher keine der sonst oft gängigen spekulativen Blüten trieb. Preiswerten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen, blieb das Motto. Und da die wbg der größte Vermieter in der Kommune war und ist, stellt sie ein wichtiges preis-

liches Regulativ für den kommunalen Immobilienmarkt dar.

Da Walter Zanker durch seine frühere Tätigkeit gute Kontakte zur Sparkasse Balingen hatte, boten sich den Käuferinnen und Käufern einer Wohnung bei der wbg zusätzliche Vorteile. Er vermittelte die Finanzierung der Immobilie und übernahm die gesamte Abwicklung. Ein für die Käufer interessanter Service. Und ein seriöser Service, denn die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN erhielt von der Sparkasse dafür selbstverständlich keinerlei Provisionen, sondern wollte einzig und allein mit dem Serviceangebot punkten.

Leider trieben immer mehr private Immobilienanbieter mit derartigen Finanzierungsangeboten Schindluder, kassierten satte Provisionen, und das Ganze lief aus dem Ruder. Der Gesetzgeber reagierte darauf und untersagte das Zusammenspiel von Immobilienverkauf und Finanzierung. Doch im Laufe der Achtzigerjahre legte der Gesetzgeber verschiedene Bauherrenmodelle auf, die Immobilienkäufern steuerliche Vorteile boten. Der Kauf einer Immobilie war weiterhin attraktiv, wovon auch die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN profitierte. Sie baute jährlich circa einhundert neue Wohnungen im Zollernalbkreis und bot ihren Käufern die Abwicklung der mitunter

komplexen steuerlichen Vergünstigungen an. Sie wurde mehr und mehr zu einem tonangebenden, preiswerten und für alle Seiten verlässlichen Immobilienanbieter in der Region – beim Vermieten, Kaufen und Verwalten.

Die wbg als Makler und Mietbetreuer

Bei diesen drei Geschäftsfeldern sollte es aber nicht bleiben. Als WEG-Verwalterin führte die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN viele Eigentümersammlungen durch. Vermehrt kamen Ende der Achtzigerjahre Eigentümer auf die wbg zu mit dem Wunsch, ihre Wohnung verkaufen zu wollen. Hierfür benötigten sie einen seriösen Makler. Könnte die wbg das übernehmen? Warum nicht? Man kannte sich bestens aus im regionalen Immobiliengeschäft – das barg Potenzial. Und wie es der Zufall wollte, war ein renommierter Balingener Makler gerade im Begriff, sein Maklerbüro altersbedingt zu schließen. Kurzerhand übernahm die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN dieses Maklerbüro und hatte einen vierten Geschäftsbereich.

Doch dem nicht genug. Gleich zu Beginn der Neunzigerjahre kam ein fünfter dazu. Auch hier waren es die Kundenwünsche, die dazu motivierten. Wohnungsei-

gentümer, die ihre Immobilie nicht selbst nutzen, sondern vermieteten, suchten nach Anbietern, die sich um alles rund ums Vermieten kümmerten. Mietbetreuung und -bewirtschaftung gehörte von nun an auch zum Portfolio der wbg, sie war jetzt breit aufgestellt. Herzstück aber blieb die Vermietung des eigenen Bestands. Eine solide, unerschütterliche Basis, die etwaige Turbulenzen in den anderen Geschäftsbereichen abfedern konnte. Eine ideale Konstellation.

Ein ganz neuer Spagat

Die Neunzigerjahre – für die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN eine ereignisreiche Phase. Einmal verlangte ihr Wachstum nach weiteren räumlichen Kapazitäten. Ein Anbau in der Längelfeldstraße 21 löste dieses Problem. Alle fünf Geschäftsbereiche samt technischem Büro und einer Zentrale als telefonische und persönliche Anlaufstelle fanden in dem erheblich erweiterten Verwaltungsgebäude ausreichend Platz.

Zusätzlich zur baulichen Veränderung musste die wbg einen strukturellen Wandel stemmen. Bis dato unterlagen die Wohnbaugenossenschaften seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland dem sogenannten Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wonach sie

weitgehende Steuerfreiheit genossen. So auch die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN. Doch schon im Laufe der Achtzigerjahre hatte unter der neuen christ-liberalen Regierung eine Debatte um Subventionsabbau begonnen. Mit im Visier die Steuerprivilegien der Wohnbaugenossenschaften, die das Bundesfinanzministerium als nicht mehr zeitgemäß einstufte. Die Wohnungsnot der Nachkriegszeit sei längst überwunden, die Steuerbegünstigungen führten zu erheblichen Steuerverlusten und sie stellten eine rechtswidrige Belastung der nicht begünstigten Wettbewerber dar – so die Argumentation.

Die Debatte mündete im Jahr 1990 in ein Steuerreformgesetz, womit auch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben wurde. Die Steuerprivilegien von etwa 1.800 Wohnungsbauunternehmen entfielen, ausgenommen davon die reinen Vermietungsgenossenschaften, die ausschließlich für ihre Mitglieder wirtschafteten. Doch genau das war bei der wbg durch die vier weiteren im Laufe der Jahre entstandenen Geschäftsbereiche nicht mehr der Fall.

Jetzt galt es, die gesamten Immobilienbestände steuerlich zu bewerten, eine umfangreiche und kostenintensive Angelegenheit. Um Kosten zu sparen, übertrug die wbg diese Aufgaben dem „vbw“, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobili-

Erweitertes Verwaltungsgebäude, das heutige Kompetenz-Center



lienunternehmen e. V. Er ermittelte den Wert über Hochrechnungen, sodass sich die Kosten zu guter Letzt in Grenzen hielten. Und auch der Steuerprüfer akzeptierte das Ergebnis.

Kein Schaden ohne Nutzen – so auch in diesem Fall der Aufhebung von Steuerprivilegien. Die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN war jetzt umso stärker motiviert, die Bereiche des Bauträgergeschäfts, der WEG-Verwaltung, des Maklergeschäfts und der Mietbetreuung zu forcieren. Die Herausforderung dabei bestand darin, dem genossenschaftlichen Anspruch auch weiterhin gerecht zu bleiben. Dieser ganz neue Spagat zwischen Wettbewerbsfähigkeit einerseits und Genossenschaftlichkeit andererseits musste gemeistert werden. Es gelang.

Die Chemie stimmte auf Anhieb

Zum Ereignisreichtum der Neunzigerjahre gehörte auch eine neue Personalie. Sie trafen sich auf einem Bilanzbuchhalterkurs in den Jahren 1989/1990, der Aufsichtsratsvorsitzende der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN, Siegfried Widmann, und der Groß- und Außenhandelskaufmann Karl-Heinz Welte. Letzterer war auf der Suche nach einem neuen Job, wovon Ersterer durch gemeinsame Gespräche

wusste. So kam es, dass sich Karl-Heinz Welte bei der wbg bewarb. Im Bewerbungsgespräch mit dem Geschäftsführer Gerhard Bitzer stellte sich auf Anhieb heraus, die Chemie zwischen den beiden stimmte. Karl-Heinz Welte bekam den Job und trat am 2. Februar 1990 als Buchhalter in die wbg ein – und war, wie er heute zugibt, aufgeregt. Das legte sich schnell, und er gehörte über dreißig Jahre bis zur Rente zur Belegschaft, später in leitender Funktion.

Kurz nach seinem Eintritt absolvierte Karl-Heinz Welte einen Kurs in Tübingen zum Thema „Controlling“, wofür seinerzeit niemand in der wbg zuständig war, es war schlicht eine neuartige Thematik. Dieser nahm sich Karl-Heinz Welte an und passte die wbg den neuen verwalterischen Erfordernissen an. Mitte der Neunzigerjahre entschloss sich Karl-Heinz Welte zu einer nächsten Fortbildungsmaßnahme. Zusätzlich zu seiner regulären Arbeit drückte er für zwei Jahre jeden Freitagnachmittag und jeden Samstag die Schulbank an der Fachhochschule Nürtingen. Diese bot erstmals die Ausbildung zum Fachwirt für Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an, ein komplett neues Berufsbild.

Bestens ausgebildet konnte sich Karl-Heinz Welte nach und nach in die Führungsebene einarbeiten und nahm bald schon an den Vorstandssitzungen teil, wie

übrigens auch Walter Zanker, der ab dem Jahr 1992 in den Vorstand eingebunden war.

Gewinn ist nicht alles, aber ohne Gewinn ist alles nichts

Im Jahr 1996 gab es einen Wechsel, um nicht zu sagen einen Einschnitt auf der Führungsebene. Seit 28 Jahren leitete Gerhard Bitzer als Geschäftsführer die Geschichte der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN, hatte vieles angestoßen und begleitet. Und er hatte sich frühzeitig um kompetentes und zum Zugschnitt der wbg passendes Personal gekümmert. Als er sich am 31. März 1996 in den wohl verdienten Ruhestand verabschiedete, hinterließ er ein gut bestelltes Haus. In seine Fußstapfen als Geschäftsführer trat der inzwischen seit dreizehn Jahren bei der wbg tätige Walter Zanker. Karl-Heinz Welte unterstützte ihn bei der Vorstandsarbeit.

Um einer Wohnbaugenossenschaft gerecht zu werden, bedarf es gerade auch auf Führungsebene einer bestimmten Grundhaltung. Zum einen handelt der Geschäftsführer nicht im eigenen Interesse, er verwaltet quasi treuhänderisch das Eigentum aller Genossenschaftsmitglieder und muss ihnen alljährlich auf der Mitgliederversammlung Rechenschaft able-

gen. Zum ändern braucht der Geschäftsführer eine soziale Grundeinstellung, um dem auch in der Satzung verankerten genossenschaftlichen Anspruch gerecht zu werden. Zusätzlich aber darf er nicht aus dem Blick verlieren, auch Gewinne zu erwirtschaften. Denn „Gewinn ist nicht alles, aber ohne Gewinn ist alles nichts“, so das Motto.

Dieses Austarieren, diesen bereits angesprochenen Spagat zwischen Wettbewerbsfähigkeit beziehungsweise Gewinnorientierung einerseits und sozialer Ausrichtung andererseits zu meistern, genau darin besteht die alltägliche Kunst einer richtig verstandenen Wohnbaugenossenschaft. Es darf weder in die eine noch in die andere Richtung überzogen werden. Ein Anspruch, der sich übrigens auch in der Entlohnung der Belegschaft widerspiegelt. Keine Mitarbeiterin, kein Mitarbeiter erhält Erfolgshonorar, im Gegenzug hat jede und jeder bis Renteneintritt einen sicheren Arbeitsplatz.

Top sanierter Bestand

Wie bereits all die Jahrzehnte zuvor richtete die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN weiterhin ihr Augenmerk auf top sanierten Wohnungsbestand, denn das war und ist von Anbeginn ihr höchst-



Vor der Sanierung, Längenfeldstraße 2,
Johann-Sebastian-Bach-Straße 18

tes Gut, und sie tat sich damit im Vergleich zu anderen Wohnbaugenossenschaft positiv hervor. Dabei ging sie langfristig planend vor. So verlegte man zum Beispiel bei jedem Mieterwechsel parallel zu den alten neue Leitungen. Waren in einer Einheit alle Mieter

Nach der Sanierung, Längenfeldstraße 2,
Johann-Sebastian-Bach-Straße 18



Auf Schmidten 168 vor der Sanierung

durchgewechselt, konnten mühelos alle neuen Leitungen angeschlossen und die Haustechnik auf den neusten Stand gebracht werden. Aber auch alle anderen Sanierungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt, dank des eigenen technischen Büros

Auf Schmidten 168 nach der Sanierung



größtenteils mit eigener Manpower. Instandhaltungsrückstau war und ist der wbg fremd. Eine Strategie, die nicht zuletzt durch Zusammenwirken mit den anderen Geschäftsfeldern der wbg möglich war und ist. Die etwa durch das Bauträgergeschäft erwirtschafteten Einnahmen flossen zu großen Teilen in die Instandhaltung des Bestands.

Daher wollte auch Walter Zanker unter seiner Leitung das Segment Bauträger attraktiv halten, und er scheute nicht davor zurück, auch neuartige Projekte in Angriff zu nehmen. Mittlerweile schlug hierzulande der demographische Wandel in allen gesellschaftlichen Bereichen durch. Die immer älter werdenden Menschen mussten und müssen versorgt werden, nicht zuletzt mit Wohnraum samt Betreuung. Eine Aufgabe, der sich die Wohnbaugenossenschaft ab Mitte der Neunzigerjahre annahm.

Ein Vorhaben zum Wohle aller Beteiligten

Unweit des Verwaltungssitzes der wbg in der Längenfeldstraße besaß die Stadt Balingen am Rande der Innenstadt ein Grundstück an der Eyach. Ein großes Areal, das sich hervorragend für den Bau einer Seniorenresidenz eignete. Die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN erkannte das Potenzial, erwarb

das Grundstück und suchte nach einem professionellen Partner in der Altenbetreuung. Die Wahl fiel auf die Evangelische Heimstiftung mit Sitz in Stuttgart. Die Idee war, dass die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN den Bau und die Evangelische Heimstiftung in der Folge die Pflegebetreuung übernimmt.

Zusammen beauftragten sie einen Architekten, denn es sollte ein Architektenwettbewerb ausgelobt werden. In der berühmten und gerade frisch umgebauten Balingener Stadthalle wurden alle Konzepte präsentiert. Die wbg in Kooperation mit der Evangelischen Heimstiftung erhielt den Zuschlag.

Die Gesamtkonstruktion wurde gut durchdacht, und das Ergebnis konnte sich, nicht allein architektonisch, sehen lassen. Auf der einen Seite des Areals entstand ein Pflegeheim, das bis heute im Besitz der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN ist, und das diese an die Evangelische Heimstiftung verpachtet. Sie übernimmt mit ihrer Kompetenz in der Altenbetreuung die gesamte Pflege der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Auf der anderen Seite baute die wbg eine Einheit mit 25 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, fünfzehn davon wurden verkauft. Die restlichen zehn Wohnun-



Seniorenresidenz, Hirschbergstraße 2 und 4

gen verblieben im Bestand der wbg und wurden vermietet. Vermietungen, die allem voran dem Zweck dienten, die Mietpreise in diesem Segment in Balingen ein wenig zu regulieren, ein grundlegend genossenschaftlicher Gedanke.

So konnte auch in dem weiter wachsenden Bereich des altengerechten Betreuens und Wohnens ein Vorhaben zum Wohle aller Beteiligten realisiert werden. Die „Seniorenresidenz an der Eyach“ ist ein schöner und Geborgenheit gewährender Ort zum Altwerden. Für die wbg ein Vorzeigeprojekt, auf das sie stolz sein kann.

Extravagant und erschwinglich

Mit Stolz kann die Wohnbaugenossenschaft auch auf ein anderes, ein durchaus gewagtes Projekt blicken. Schon in den Vierzigerjahren des 20. Jahrhunderts entstanden in New York und in London Wohnungen, die in leerstehenden Industriehallen untergebracht

wurden, sogenannte „Lofts“, zu Deutsch Dachboden. Sie boten in der Anfangsphase preisgünstigen Wohnraum, stiegen aber nach und nach ins Luxussegment auf. Ein Trend, der in den Achtzigerjahren auch in Deutschland angekommen war, zunächst im Raum Frankfurt und im Ruhrgebiet, später nach der deutschen Wiedervereinigung entwickelte sich Leipzig zur deutschen Hauptstadt des Lofts. In den umgebauten Industriehallen entstanden großflächige, mit hohen Räumen versehene, helle, schicke und hippe Wohnungen. Ein Loft – das hat seinen ganz eigenen Charme.

Der Trend fand seinen Weg auch auf die Schwäbische Alb, zumal hier infolge des Niedergangs der Textilindustrie etliche leere Industriehallen zur Verfügung standen. Zum Beispiel eine alte Fabrik in Frommern, fünf Kilometer von Balingen entfernt. In den späten Neunzigerjahren bekam Walter Zanker Wind davon und nahm das ehrgeizige Vorhaben in Angriff. Er initiierte für die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN den Kauf, ließ die Fabrikhalle umbauen, ein zusätzliches Stockwerk und damit ein neues Dach kamen dazu. Ein umfangreiches Bauvorhaben, das die wbg als Bauträger realisierte.

Die größte Wohnung nannte eine über einhundert Quadratmeter große Terrasse in südwestlicher Lage ihr Eigen, ein Traum. Aber auch mittelgroße und klei-

ab dem Jahr 1985



Loft, Bruckwiesenstraße 1

nere Wohnungen entstanden in der ehemaligen Industriehalle, 25 an der Zahl. Ein voller Erfolg. Die meisten Käufer nutzen die Wohnungen selbst. Nach Fertigstellung des Wohnprojekts gab es ein großes Opening, ein Hoffest mit Barbecue und allem Drum

und Dran. Noch heute sind die Lofts in Frommern etwas ganz Besonderes. Es war gelungen, ein extravagantes Wohnraumangebot zu machen, erschwinglich auch für nicht ganz so dicke Geldbeutel. Typisch für die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN.

50 Jahre WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN

Das alte Jahrtausend ging für die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN mit einem Paukenschlag zu Ende. Denn am 28. März 1999 feierte sie ihr 50-jähriges Bestehen. Vieles hatte sich in diesen fünf Jahrzehnten verändert. Aus der gemeinnützigen Stadtbaugenossenschaft war ein erfolgreiches Wirtschaftsunternehmen geworden, jedoch weiterhin geprägt vom genossenschaftlichen Geist. 2.500 Genossenschaftsmitglieder mit über 4.000 Anteilen zählte die wbg in ihrem Jubiläumjahr. Längst vorbei waren die Zeiten, in denen die Mitarbeiter, mittlerweile waren es zwanzig, mit dem Fahrrad unterwegs waren. Fünf Geschäftswagen standen ihnen jetzt zur Verfügung.

In seinem Grußwort anlässlich der Jubiläumsfeier betonte der damalige Oberbürgermeister der Stadt Balingen, Dr. Edmund Merkel, die herausragende Bedeutung der wbg. Mit ihrem wirtschaftlichen und genossenschaftlichen Wirken „hat die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN auch wesentlichen Anteil am Aufbau und an der Entwicklung in unserer Stadt und darüber hinaus im gesamten Kreis“, so seine lobenden Worte.

Ein Lob, das man mit Fug und Recht annehmen konnte. Denn in der Anfangszeit musste improvisiert, die große Not der Menschen nach dem Krieg, nicht zuletzt die enorme Wohnungsnot, überwunden werden. Alle hatten anpacken müssen, Selbsthilfe war angesagt. So entstand das Herzstück der wbg, funktionale Bauten, die den Menschen preiswerten Wohnraum boten, ein damals nicht hoch genug einzuschätzendes Gut.

Daraus entwickelten sich im Laufe der fünfzig Jahre organisch weitere vier Geschäftsbereiche. Das Bauträgergeschäft, die WEG-Verwaltung, das Maklergeschäft und die Mietbewirtschaftung konnten sich auf dieser soliden Basis entfalten. Eine intelligente Geschäftsstrategie.

So präsentierte sich die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN in ihrem fünfzigsten Jubiläumsjahr zum Ende des alten Jahrtausends als selbstbewusster und agiler Marktteilnehmer – und dachte nicht daran, diese Position aufzugeben. Im Gegenteil, bis zum nächsten, bis zum 75-jährigen Jubiläum im neuen Jahrtausend behauptete sie sich als Schwerpunkt im regionalen Immobiliengeschäft und setzte Maßstäbe.

Top sanierter Immobilienbestand

Trumpf der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN

Die wbg kann auch Energieeffizienz

Seit dem Jahr 1998 regierte in der Bundesrepublik eine Koalition aus SPD und Bündnis 90/Die Grünen, angeführt von Bundeskanzler Gerhard Schröder. Bereits in den Achtzigerjahren hatten Themen wie „Umwelt“, „ökologisches Handeln“, „Ressourcenschonung“ und ähnliche zunehmend an Bedeutung gewonnen, jetzt unter rot-grüner Regierung noch mehr. Nicht zuletzt beim Bauen sollte mit neuen energetischen Standards zumindest einmal experimentiert werden. Einer dieser Versuche war das sogenannte „Passivhaus“ – ein ehrgeiziges Vorhaben.

„Passiv“ nennt man solche Häuser, weil sie auf dem Prinzip der energetischen Selbstversorgung basieren. Das heißt Wärmerückgewinnung, aber auch Wärmedämmung, Verminderung von Wärmeverlust durch ausgeklügelte Lüftungsanlagen und vieles mehr spielen eine große Rolle. Alles in allem eine komplexe Angelegenheit.

Die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN hatte längst schon unter Beweis gestellt, dass sie zu Vielem imstande ist. Eine Seniorenresidenz oder auch Lofts hatte sie ins Werk gesetzt. Jetzt, zur Jahrtausendwende, stand das Passivhaus auf der Agenda. Zwei Wohnblöcke in Balingen aus den Sechzigerjahren waren nicht mehr sanierungsfähig. Schweren Herzens löste man die Mietverhältnisse auf, bot den Mieterinnen und Mietern Alternativen und ließ die Bauten abreißen. Trotz der Maxime der Bestandswahrung war die wbg gelegentlich gezwungen, Bestandsbauten aufzugeben. Das tat sie jedoch nie zur Verbesserung der Bilanz, sondern um an anderer Stelle zu reinvestieren. In diesem Fall entstanden auf dem frei gewordenen Grundstück die drei ersten Passiv-Mehrfamilienhäuser im gesamten Zollernalbkreis mit jeweils acht Wohnungen. Die wbg war Bauträger.

Zusammen mit einem Freiburger Architekten machte sie sich an Planung und Umsetzung. Dreißig Zentime-



Passivhäuser, Bohnenbergstraße 2, Arnoldstraße 2 und 4

ter dickes Mauerwerk plus 24 Zentimeter Dämmung; 3-fach verglaste Fenster, aktives Entlüftungssystem mit Rückgewinnung der Abwärme; Heißwassererzeugung via Geothermie aus circa sieben Meter tiefen Erdschichten, wofür um die Tiefgarage herum Schlangen für das aus der Tiefe gewonnene Heißwasser verlegt wurden ... um nur einiges aufzuzählen. Das Projekt war ambitioniert, es war ein Lernprozess. Mit tollem Ergebnis. Einen minimalen Teil der Wärme lieferte weiterhin eine Gasheizung, die jedoch kaum zum Einsatz kommen musste. Die Eigentümer verzichteten sogar auf einen Abrechnungsdienstleister, denn dieser wäre teurer gewesen als der Gasverbrauch selbst.

Alles in allem ist der Bau eines Passivhauses etwa um ein Drittel teurer als der Bau eines konventionellen Hauses. Für Eigentümer, die auf lange Zeit in dem

Haus wohnen, aber rechnet sich das Ganze. Und auch für die wbg hatte es sich gerechnet, nicht nur wirtschaftlich, sondern auch im Sinne eines erweiterten Portfolios.

Zeitgemäßes, auf Energieeffizienz ausgerichtetes Bauen bezog die wbg jedoch nicht allein auf Neubauten. Auch ihr Wohnungsbestand, ohnehin immer bestens in Schuss, wurde nach und nach unter energetischen Aspekten saniert. Die Dämmungen wurden von acht auf 25 Zentimeter erhöht, die Fenster mehrfach verglast, Be- und Entlüftungsanlagen integriert. Damit war klar: Die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN kann auch Energieeffizienz, im Neubau wie im Bestand. Das machte sie immer noch attraktiver.

Nie endender Lernprozess

Auch intern unterlag die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN einem fortwährenden Wandel. Zu Beginn des neuen Jahrtausends war die Verinnerlichung des Dienstleistungsgedankens das Gebot der Stunde. Wurden die Wohnungen in der Anfangszeit quasi zugeteilt, galt es nun, sich auf dem Wohnungsmarkt zu behaupten. Proaktiv mussten nun die Wohnungen an die Frau und an den Mann gebracht wer-

den. „Vermarkten anstatt Zuteilen“ so das neue Motto. Darüber hinaus verlangten insbesondere die Geschäftsbereiche der WEG-Verwaltung, der Wohnbewirtschaftung und der Maklertätigkeit eine Fokussierung auf den Servicegedanken: „Was können wir für Sie tun?“ Ein Prozess des Umdenkens war in Gang gekommen, die gesamte Belegschaft begann, ihn zu verinnerlichen. Die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN war lernfähig.

Auch was eine neue Außendarstellung betraf. Trotz der vielen realisierten modernen, ja zukunftsweisenden Projekte haftete der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN nach der Jahrtausendwende

immer noch ein Rest von Antiquiertheit an. Hier bestand Handlungsbedarf. Zwei Werbeagenturen wurden mit der Entwicklung einer neuen Corporate Identity beauftragt. Der bereits angestoßene Prozess des Umdenkens sollte sich auch im äußeren Erscheinungsbild widerspiegeln.

Der gute Name blieb freilich erhalten, doch das neue Logo basierte von nun an auf einem freundlichen Lächeln, gekrönt von einem schützenden Dach. Intensive Diskussionen entwickelten sich bei der Frage nach der Farbgebung. Man verabschiedete sich von dem eher als kalt empfundenen Blau hin zu einem hellen, warmen Braun. Das farblich neu gestaltete Emblem



Altes Logo (links) und neu gestaltetes Logo (oben)

signalisiert Behaglichkeit, Vertrauen, Lebensfreude und brachte das neue Motto der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN hervor: „Wohnfühlen“.

Auch auf das bislang verwendete Kürzel „wbg“ verzichtete man von nun an, es erschien als nicht mehr zeitgemäß.

Mit dieser äußeren Umgestaltung war es freilich nicht getan, sie musste mit Leben gefüllt, ins Denken und Handeln einer jeden Mitarbeiterin und eines jeden Mitarbeiters integriert werden. Jede und jeder war angehalten, die neue Botschaft mit neuem Selbstbewusstsein zu leben und damit die Identität des Unternehmens zu verkörpern. Es gelang.

Die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN trat von nun an mit ihren klar definierten fünf Geschäftsbereichen nach außen hin auf, als Anbieter von:

- Mietwohnungen
- Bauträgeraktivitäten
- WEG-Verwaltungen
- Mietraumbewirtschaftungen
- Maklertätigkeiten.

Als solche präsentierte sie sich unter dem Motto „Wohnen aus einer Hand“ und signalisierte damit umfassende Kompetenz, Verlässlichkeit und Vertrauenswürdigkeit. Ein Pfund, mit dem sie in der Branche wuchern kann.

Einmal angestoßen führten alle diese Maßnahmen zum Erfolg, und jede und jeder in der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN lernte, dass das Lernen niemals abgeschlossen sein darf. Moderne Unternehmen unterliegen einem nie endenden Lernprozess. Eine Grundhaltung, die inzwischen gelebt wird – und die Wettbewerbsfähigkeit erheblich stärkt. Wettbewerbsdruck entsteht vorwiegend durch rein privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen ohne jeden genossenschaftlichen Anspruch. Sie fokussieren sich auf das lukrative Bauträgergeschäft, eine Anschlussbetreuung schließen sie aus. Demgegenüber bietet „Wohnen aus einer Hand“ Interessenten und Kunden der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN einen Mehrwert und dem Unternehmen selbst einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil.

Im Jahr 2002 stieß Karl-Heinz Welte, inzwischen seit zwölf Jahren federführend in der Buchhaltung tätig, zum Vorstand dazu und unterstützte Walter Zanker. Sie teilten die Vorstandsarbeit in zwei Aufgabenfelder auf. Walter Zanker übernahm den technischen Be-

reich, die Mietabteilung und vor allem den Vertrieb. Karl-Heinz Welte widmete sich der Buchhaltung, dem Controlling sowie der WEG-Verwaltung. Ein perfektes Team.

Mit dem berühmten „blauen Auge“ davongekommen

Die Wohnbaugenossenschaft war auf gutem Weg, musste aber wenige Jahre später eine der schlimmsten globalen Krisen seit dem sogenannten „Schwarzen Freitag“ des Jahres 1929 miterleben. Am 15. September 2008 vermeldeten die Nachrichtenticker rund um den Globus die Insolvenz der weltweit größten Investmentbank „Lehman Brothers“ mit Sitz in New York. Dieser damit ausgelösten Finanzkrise folgte prompt eine Weltwirtschaftskrise, Ursache für die größte Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg im Laufe der Jahre 2008 und 2009. Gerade die stark exportorientierte deutsche Wirtschaft wurde in Mitleidenschaft gezogen, aber auch global schrumpften Industrieproduktion und Konsum in ungekanntem Ausmaß. Die seit dem Jahr 2005 regierende große Koalition aus CDU/CSU und SPD unter Führung der Bundeskanzlerin Angela Merkel im Krisenmodus.

Wie und in welchem Ausmaß war die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN davon betroffen? Sie kam, um es vorwegzunehmen, mit dem berühmten „blauen Auge“ davon. Das Bauträgergeschäft brach auf der Seite der Nachfrage zwar nur vorübergehend, aber durchaus spürbar ein. Dank zweier Faktoren geriet die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN dennoch nicht ins Straucheln. Einmal hatte man unter der Leitung von Karl-Heinz Welte bereits zu Beginn des neuen Jahrtausends ein neues Risiko-Management-System auf die Beine gestellt, so dass man in der Krise adäquat reagieren konnte.

Und, wichtiger noch, die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN hatte bis dato immer solide gewirtschaftet, wozu ganz wesentlich gehörte, sich mit den fünf verschiedenen Geschäftsbereichen breit aufzustellen und sich vor allem mit dem eigenen modernisierten und energetisch sanierten Mietwohnungsbestand eine stabile Basis zu schaffen. Und wieder einmal war es ihr Herzstück des Mietwohnungsbestands, aufgebaut, gehegt und gepflegt seit Beginn im Jahr 1949, dank dessen sie auch Erschütterungen standhalten konnte, wie sie durch die Finanzkrise der Jahre 2008/2009 ausgelöst worden waren. Große, lange nachwirkende Verwerfungen blieben ihr daher erspart.



Genossenschaftlich bedeutet langfristig

Eine grundsätzliche Strategie der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN lautet: langfristig planen und handeln. Nicht der schnelle Euro, sondern das Bedürfnis der Menschen nach sicherem Wohnraum steht im Mittelpunkt. „WIR FÜR SIE. Damit Sie bleiben“ lautet die Devise, die mit dem genossenschaftlichen Gedanken einhergeht. Entsprechend agierte Walter Zanker beim Erwerb von Grundstücken, die er stets unter dem Aspekt der langfristigen Verwertbarkeit ins Auge fasste. Als gebürtiger Balingener hatte er dabei unschlagbare Vorteile.

Er kannte Grundstücks- und Hausbesitzer, war gut vernetzt. Viele Grundstückseigentümer verkaufen aus Prinzip nicht an private Immobilienhändler. Sie wollen ihr Grundstück, auf dem das Haus der Eltern oder Großeltern stand oder noch steht, in guten Händen wissen, wollen sicher sein, dass hinterher nicht ein Gebäude allein zum „Auscashen“ entsteht, sondern eines, das in ihrem Heimatort verankert bleibt. In der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN treffen sie auf einen regionalen und vertrauenswürdigen Partner, der sie gegebenenfalls vorab über die Planun-

WIR FÜR SIE.
Damit Sie bleiben.

gen informiert, auf ihre persönlichen und individuellen Befindlichkeiten Rücksicht nimmt. Das funktioniert nur im Rahmen einer genossenschaftlichen Herangehensweise. Damit erwarb die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN im Laufe ihres 75-jährigen Bestehens in Balingen und im gesamten Zollernalbkreis ein gutes Image, das in alle ihre fünf Geschäftsbereiche hineinstrahlt.

Wohnen aus einer Hand

RÜCKGRAT DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN
Historisch gewachsen bildet der eigene Mietwohnungsbestand auch aktuell das Rückgrat der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN, und daran soll sich auch künftig nichts ändern. Sechshundert Wohnungen stehen zum Mieten zur Verfügung, das Spektrum reicht vom 1-Zimmer-Apartment bis hin zur großzügigen 5-Zimmer-Wohnung, vom charmanten Altbau bis zum modernen Neubau ist alles dabei. Und wer einmal eine dieser Wohnungen bezogen hat, kann sicher sein, niemals von der Kündigung durch Eigenbedarf betroffen zu sein. In heutiger Zeit mit oft unsicheren Mietverhältnissen ein unschätzbare Vorteil.

bis zum 75-ten
Jubiläumjahr 2024

Zuständig für die Instandhaltung und Sanierung des eigenen Bestands ist das hauseigene technische Büro, seinerseits historisch mit der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN mitgewachsen. Der Architekt Andreas Schmidtke stieß im Jahr 2009 dazu und löste im Jahr 2019 den langjährigen Leiter, Harald Merz, ab. Sanierungsaufgaben in Bestandsbauten haben unter Architekten keinen guten Ruf. Zu Unrecht, wie Andreas Schmidtke findet. Er sieht darin spannende architektonische Herausforderungen, nämlich mit Kreativität und Sachverstand in vorhandene Gegebenheiten neue bauliche Anforderungen zu integrieren und daraus etwas Schickes entstehen zu lassen. Darin war und ist man richtig gut. Entscheidender Vorteil: Ein seit Jahrzehnten gewachsener Stamm an Handwerkern für sämtliche Gewerke steht zuverlässig zur Verfügung.

VOM TRAUM ZUM HAUS

Früh schon stieg die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN ins Bauträgergeschäft ein, und der Erfolg motivierte sie zur Intensivierung dieses zweiten Geschäftsbereichs. Planung und Bauen von Einfamilien-, Zweifamilien- und von Reihen- und Mehrfamilienhäusern, von Eigentumswohnungen sowie von Läden und Gewerberäumen in Kombination mit Wohneinheiten gehören zum Angebot. Sei es in konventioneller Bauweise oder unter ökologischen

Aspekten als Niedrigenergie- oder Passivhaus mit innovativer Heizungstechnik, mit Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung, mit Photovoltaikanlage und sogar mit Dachbegrünung und Regenwassernutzung.

Auch in diesem Segment spielt das eigene technische Büro eine bedeutende Rolle. Entweder es wickelt die gesamten Leistungen eigenständig ab, von der Architekturplanung über die Einholung des Baugesuchs bis hin zur Umsetzung und Fertigstellung des Vorhabens. Bei größeren Projekten oder bei Ausschreibungen nimmt sie Fremdarchitekten dazu, die mit der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN als Bauherr zusammenarbeiten. In jedem Fall kann sie auf ihren verlässlichen Handwerkerstamm zurückgreifen. „Vom Traum zum Haus“ lautet die Parole. Ein Versprechen, das sie einlöst.

GRÖSSTER ANBIETER VON WEG-VERWALTUNGEN

IM ZOLLERNALBKREIS

Aus den bescheidenen Anfängen der WEG-Verwaltung, die sich organisch aus dem Bauträgergeschäft heraus entwickelt hatte, entstand ein drittes Geschäftsfeld mit einem nunmehr dicken Portfolio aus aktuell 145 Objekten mit insgesamt circa 2.200 Einheiten. Auch Fremdkunden, insofern sie aus dem Zollernalbkreis stammen, gehören dazu. Peter Kasemir, im Jahr 2002 eingetreten, leitet inzwischen die WEG-

Verwaltung. Ein sich stark wandelndes Geschäft. Blieben die Eigentümergemeinschaften früher ihrem WEG-Verwalter auf lange Zeit treu, sind sie heutzutage schneller zu einem Wechsel bereit. Darauf gilt es sich einzustellen.

Wie auch auf eine höhere Taktzahl. Die Kunden wollen sämtliche Angelegenheiten immer noch schneller und immer noch besser erledigt wissen. Schnell eine Email geschrieben, erwartet man eine ebenso rasche Reaktion. Auch laufenden Änderungen durch den Gesetzgeber – wie etwa die Pflicht zum Einbau und zur Kontrolle von Rauchmeldern, das Einhalten neuer Trinkwasserverordnungen und vieles mehr – gilt es sich anzupassen. Eine anspruchsvolle und komplexe Arbeit. WEG-Verwalter müssen kaufmännisch, bautechnisch, rechtlich und nicht zuletzt kommunikativ versiert sein. Seit dem Jahr 2021 besteht für sie Zertifizierungspflicht. Die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN mit der zahlenmäßig größten WEG-Verwaltung im Zollernalbkreis bietet ihren Kunden dennoch einen Ansprechpartner für alle Belange, und das soll auch in Zukunft so bleiben.

ERFAHRUNG IST DIE HALBE MIETE

Korrekte und professionelle Abwicklung von Mietverhältnissen – so die Kurzbeschreibung der Mietbewirtschaftung, der vierte Geschäftsbereich.

Für eintausend Wohnungen übernimmt die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN diese Arbeit, sechshundert davon befinden sich im eigenen Bestand, beim Rest handelt es sich um fremde Eigentümer von 1-Zimmerwohnungen bis hin zu Häusern mit mehreren Wohn- und Gewerbeeinheiten. Sie alle vertrauen bei der Suche nach neuen Mietern, beim Abschluss eines Mietvertrags, bei der Verantwortung für Mietkassos, bei der Korrespondenz mit den Mieterinnen und Mietern, bei der Organisation der Hausordnung, bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie von Mieterhöhungen der Kompetenz der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN. „Erfahrung ist die halbe Miete“ lautet die Maxime.

Und in der Tat, die enorm vielfältige Tätigkeit lässt sich nur mit langjähriger Erfahrung bewältigen. „Täglich trifft eine Fülle von neuen und ganz unterschiedlichen Aufträgen ein“, beschreibt Sven Rosteck, der seit dem Jahr 2013 als Leiter der Mietbewirtschaftung zum Team gehört, diese Arbeit. Eine herausfordernde, aber gerade deshalb auch eine abwechslungsreiche Tätigkeit. Ein Passepartout gibt es dafür nicht, jede Anfrage ist neuartig.

VOM PROFI GE- ODER VERKAUFT

Mitten in Balingen, am Alten Markt, ist das Immobilien-Center der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN, der fünfte Geschäftsbereich, beheimatet und damit für alle Interessierten problemlos zugänglich. Ob man kaufen oder verkaufen will, die dortigen Mitarbeiterinnen sind zur Stelle. Bis zum Jahr 2019 leitete Monika Saat-Kurz das Immo-Center, danach trat die ausgebildete Immobilienbewerterin (DIA) Andrea Scherer in ihre Fußstapfen, die zusätzlich die Dienstleistung der Immobilienbewertung anbietet. Unverändert blieb der Anspruch, den Verkäufern und Käufern viel Zeit und Nerven zu sparen. Das Immo-Center übernimmt den Verkauf von Eigentumswohnungen aus dem eigenen Bauträgergeschäft, wird aber zudem für alle anderen Interessentinnen und Interessenten aktiv, die Immobilien, seien es neue oder gebrauchte, erwerben, veräußern oder auch mieten wollen.

Um sich als Makler auf dem Markt zu behaupten, bedarf es profunder Expertise, guter regionaler Vernetzung, Vermarktungskompetenz von der Erstellung aussagekräftiger Exposés über die Abwicklung aller Formalitäten bis hin zum abschließenden Notartermin, und es braucht allem voran: ein Maximum an Seriosität. Und genau damit, wie auch mit allen anderen Kompetenzen, kann die WOHNBAUGENOSSEN-

SCHAFT BALINGEN richtig punkten. Sie war, ist und bleibt professioneller und seriöser Wohnungsmakler, dafür steht sie im Zollernalbkreis mit ihrem Namen. Die Kundinnen und Kunden können darauf vertrauen.

Neu: Geschäftsführung und Herausforderungen

Alle bisherigen Geschäftsführer trugen zusammen mit einer engagierten Belegschaft zur Stabilität der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN mit ihren inzwischen fünf etablierten Geschäftsbereichen bei. Im Jahr 2019 gab es einen Wechsel. Walter Zanker, bis dato 36 Jahre unermüdlich für das Unternehmen im Einsatz, trat am 31. März 2019 altersbedingt aus und in den Ruhestand ein. Ihm folgte der ausgebildete Bankkaufmann und studierte Diplom-Betriebswirt für die Immobilienwirtschaft Matthias Aigner. Nachdem er als Kreditsachbearbeiter bei der Bank und bei drei großen Wohnbaugesellschaften, bei der letzten in der Funktion als kaufmännischer Vorstand, gearbeitet hatte, zog es ihn zur WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN, wo er Walter Zanker beerbte. Nach dessen offiziellem Austritt arbeiteten die beiden noch bis Juli 2019 zusammen, um die Übergabe zu managen.

Von Anfang an fühlte sich Matthias Aigner hier wohl, denn er fand ein gut funktionierendes Unternehmen samt tollem Team vor. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist konstruktiv, alle ziehen an einem Strang. Grabenkämpfe bleiben aus, er konnte sich sofort uneingeschränkt auf seine eigentliche Arbeit konzentrieren.

Und die begann mit einer Mammut-Aufgabe: Umstellung des ERP-Systems, des – Neudeutsch – Enterprise Resource Planning. Ein Softwaresystem, das sämtliche Prozesse eines Unternehmens automatisiert. Für Wohnbauunternehmen wie auch für alle anderen Branchen stehen je eigene ERP-Systeme zur Verfügung. Noch im Jahr 2017 hatte der Umstellungsprozess von einem System, das vierzig Jahre in Betrieb gewesen war, auf ein anderes begonnen, ein Meilenstein und sicherlich nicht der letzte, denn der Digitalisierungsprozess ist für alle Unternehmen eine nie endende Herausforderung. Karl-Heinz Welte nahm sich federführend dieser diffizilen Aufgabe an. Ein harter Job für ihn und alle am Projekt Beteiligten. In der schlimmsten Phase der Jahresabschlussstellung begann morgens um fünf Uhr die Arbeit und hörte um 22 Uhr auf.

Auch Matthias Aigner und Karl-Heinz Welte bilden ein gutes Vorstandsteam und stellen sich den für eine

Wohnbaugenossenschaft neuen An- und Herausforderungen. Etwa einer neuen Baumaßnahme im Jahr 2020 im eigenen Verwaltungsgebäude in der Längelfeldstraße. Das Dachgeschoß wurde komplett um- und ausgebaut. Hier entstanden großzügige, helle Büroräume. Im Erdgeschoss wurde ein zusätzlicher, barrierefreier Besprechungsraum mit modernster Konferenztechnik gebaut.

Trumpf der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN

Nichts ist so beständig wie der Wandel. Das gilt auch für die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN. Das neue ERP-System ist am Laufen, die Digitalisierungsprozesse aber müssen weiter vorangetrieben werden. Ziel ist es, sämtliche Belege in ein Digitalarchiv zu überführen. Zu guter Letzt sollen auch den Mietern und Eigentümern sämtliche Unterlagen digital zur Verfügung stehen, und sie sollen über ein digitales Kundenportal oder via App kommunizieren können. Aktuelle Informationen sind selbstverständlich weiterhin über die Website der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN sowie über deren Social Media Kanäle abrufbar. In einer Zeit, in der alle von zu Hause mit ihrem Smartphone alle möglichen Dinge erledigen, ist das unumgänglich.



◀ Sanierter Wohnungsbestand vorher ▶



◀ Sanierter Wohnungsbestand nachher ▶



Zum Wandel gehört auch die inzwischen neue Situation in der Immobilienbranche, die von der Energiekrise, die im Jahr 2022 begann, besonders betroffen ist. Zum Glück investierte die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN seit langem schon in energetische Sanierung, jährlich eine halbe bis eine Million Euro. Sie muss daher nicht bei null anfangen. Doch die mit der Energiekrise einhergehende Inflation ist gerade im Immobilienbereich durch steigende Finanzierungszinsen besonders im Bauträger- und Maklergeschäft spürbar. Die Aktivitäten hier sind verhalten.

Dazu kommen immer noch mehr neue Vorschriften vonseiten des Gesetzgebers. Die Maßnahmen zur Bewältigung der Klimakrise werden von der seit dem Jahr 2021 regierenden rot-grünen Koalition unter Führung des Bundeskanzlers Olaf Scholz sehr ambitioniert umgesetzt und treiben die Baukosten und in

letzter Konsequenz die Mieten enorm in die Höhe. Wie sich diese Situation weiter entwickeln wird, kann niemand vorhersehen. Unsicherheiten prägen die Geschäfte, und einfacher wird es sicherlich auch in Zukunft nicht.

Doch die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN hat seit jeher einen Trumpf im Ärmel, den sie gerade auch jetzt ausspielen kann: ihren top sanierten Immobilienbestand. Er garantiert ihren Fortbestand im Sinne des Bereitstellens von bezahlbarem Wohnraum, da ist sich Matthias Aigner sicher. Bestimmt müssen auch hier infolge der Energiekrise die Mietpreise steigen, jedoch in überschaubarem Rahmen. Insofern wird die WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN auch künftig ihrem genossenschaftlichen Auftrag gerecht: das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum. Gute Aussichten auch im 75-sten Jubiläumsjahr.



Wir möchten, dass Sie sich rundum wohlfühlen

„Wohnfühlen“ auch in Zukunft

In einem zeitgemäßen Zuhause

Wohnen, ein Grundbedürfnis des Menschen, sollte nicht zum Spekulationsobjekt werden. Die Realität sieht meist anders aus. Zum Glück nicht überall. Wohnbaugenossenschaften sind der Fels in der turbulenten Brandung des Wohnungsmarkts. Sie stehen für Regionalität, Gemeinschaftssinn, Preisstabilität, Nachhaltigkeit – allesamt zeitgemäße Anliegen wider spekulativen Agierens. Daher übernehmen sie zusätzlich zu ihrem bis heute aktuellen Auftrag – das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten – eine wichtige gesamtgesellschaftliche Funktion: Sie regulieren in einem gewissen Maß die

regionalen Immobilienpreise ganz nach dem Motto „Wir brauchen keine Mietpreisbremse, wir sind die Mietpreisbremse“. Der Genossenschaftsgedanke ist also attraktiver denn je.

Für Familien, für Singles, für Jung und Alt, für in welcher Form auch immer eingeschränkte Menschen, die das Glück haben, ein unkündbares Zuhause oder ein für sie passendes Eigentum bei der WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN gefunden zu haben, gilt auch im Jahr 2024, im Jahr des 75-jährigen Jubiläums: Wohnfühlen auch in Zukunft.

Aktuelles Neubauobjekt „Atrium am Stutzenweiher“





75
JAHRE

**WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN EG**



ATTRAKTIVER DENN JE

© Copyright 2024 by biografischeTEXTE
Dr. Petra Braitling, Tübingen

Text:
Dr. Petra Braitling

Redaktion:
biografischeTEXTE, Dr. Petra Braitling, Tübingen

Gestaltung:
Cornelia Fritsch, Leinfelden-Echterdingen

Druck:
Sautter GmbH, Reutlingen

Bildnachweis:
Archiv der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG