



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN eG



GESCHÄFTSBERICHT
JAHRESABSCHLUSS

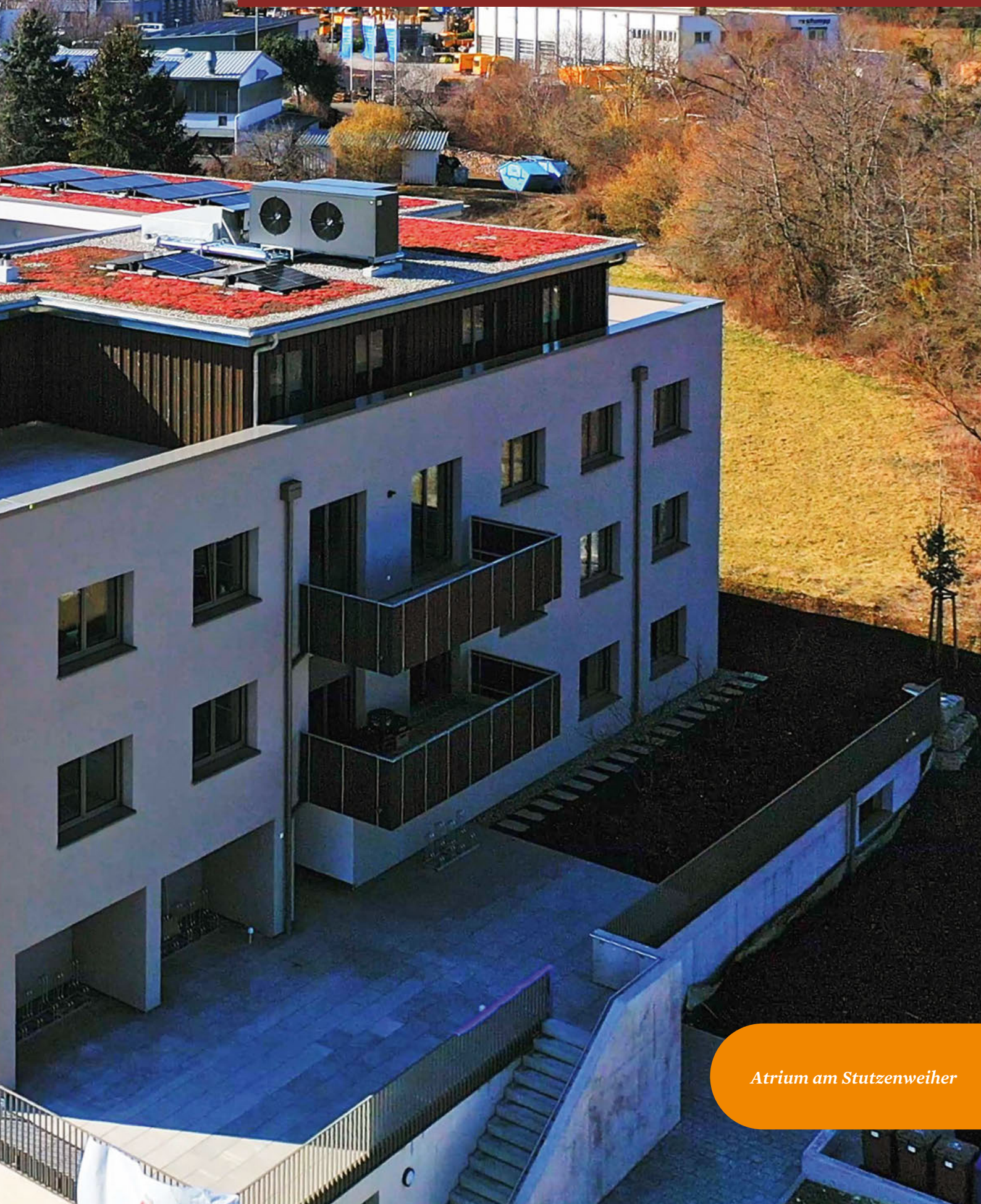
2024

INHALT

<i>Kurzporträt</i>	4
<i>Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025</i>	6
<i>Bericht des Vorstands</i>	20
<i>Geschäftsverlauf</i>	20
<i>Betriebs- und Personalorganisation</i>	28
<i>Wirtschaftliche Verhältnisse</i>	29
<i>Umweltreport</i>	32
<i>Chancen- und Risikobericht</i>	33
<i>Bericht des Aufsichtsrats</i>	36
<i>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis</i>	39
<i>Mitgliedschaften</i>	40
<i>Dank</i>	41
<i>Bilanz 31.12.2024</i>	44
<i>Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2024</i>	46
<i>Anhang</i>	47



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN eG



Atrium am Stutzenweiher

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 5.408 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.

Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2024 besaß die Wohnbaugenossenschaft 617 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 41.970 m² und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.168 m². Daneben wurden zu diesem Zeitpunkt 421 anderen Personen gehörende Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten weitervermietet bzw. bewirtschaftet.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Wohnbaugenossenschaft 2.195 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 1.857 Garagen in 152 Wohnungseigentümergeinschaften.

AUFSICHTSRAT

Dr. Bernhard Rewes
Arzt für innere Medizin
Vorsitzender

Martin Fischer
Bezirksnotar a. D.
stv. Vorsitzender

Petra Hauschke
Geschäftsführerin
Schriftführerin

Monika Jetter-Seeger
Steuerberaterin

Renate Müller
Bankkauffrau i. R.

Simon Bücheler
Vertriebsdirektor

VORSTAND

Matthias Aigner
-hauptamtlich-
Vorsitzender

Karl-Heinz Welte
(bis 29.02.2024)
-hauptamtlich-

Andrea Scherer
(ab 01.03.2024)
-hauptamtlich-

DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND 2024/2025

KRISENBELASTETE DEUTSCHE WIRTSCHAFT VERHARRT IN STAGNATION

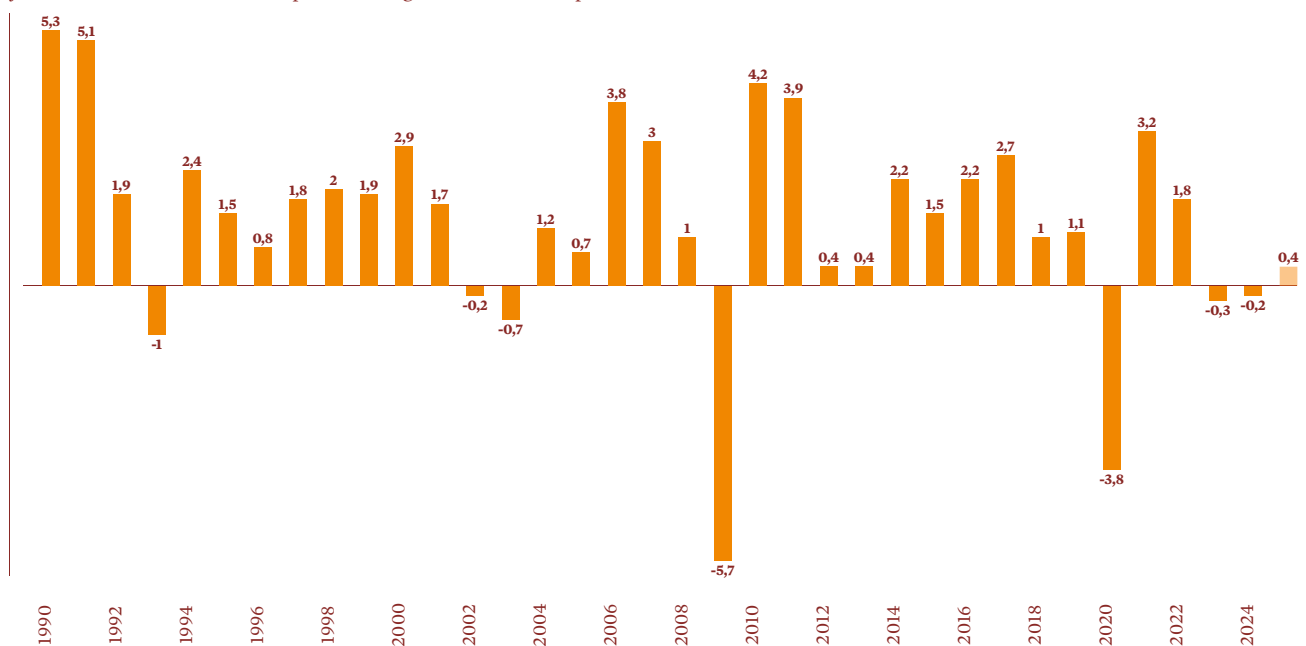
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2025



Quelle: Statistisches Bundesamt VGR 2025, Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

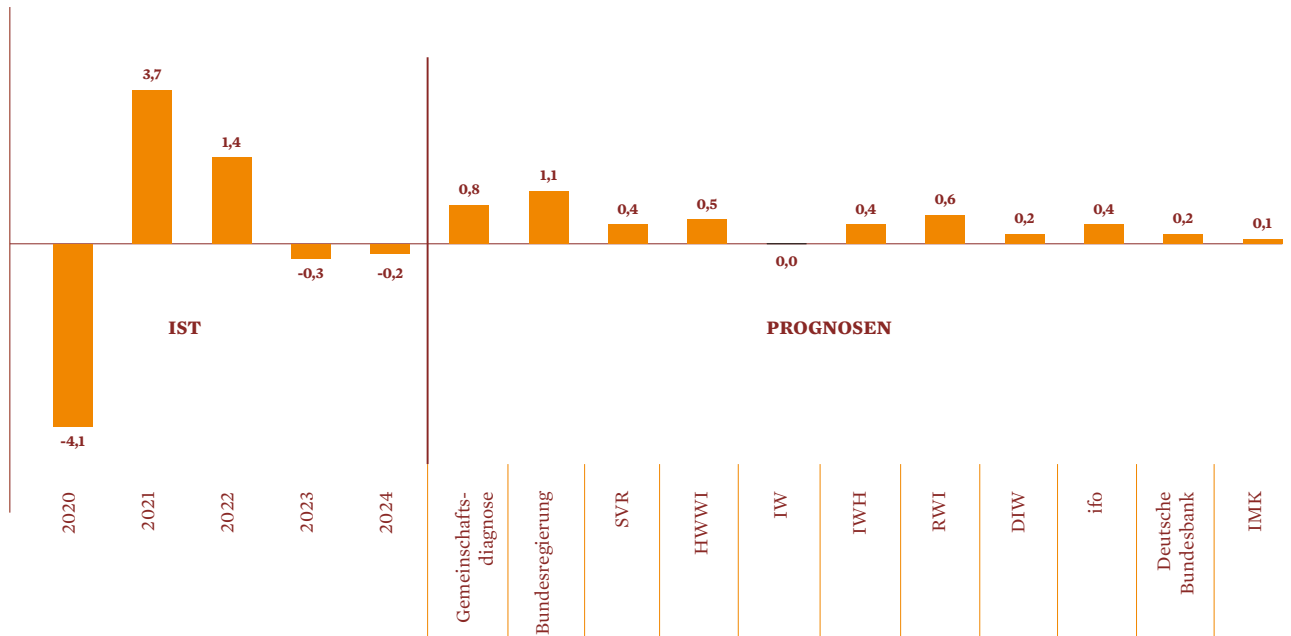
Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breitmachen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Prognosen für 2025

Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Voraussetzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

¹ In die Analyse dieses Berichts zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND 2023/2024

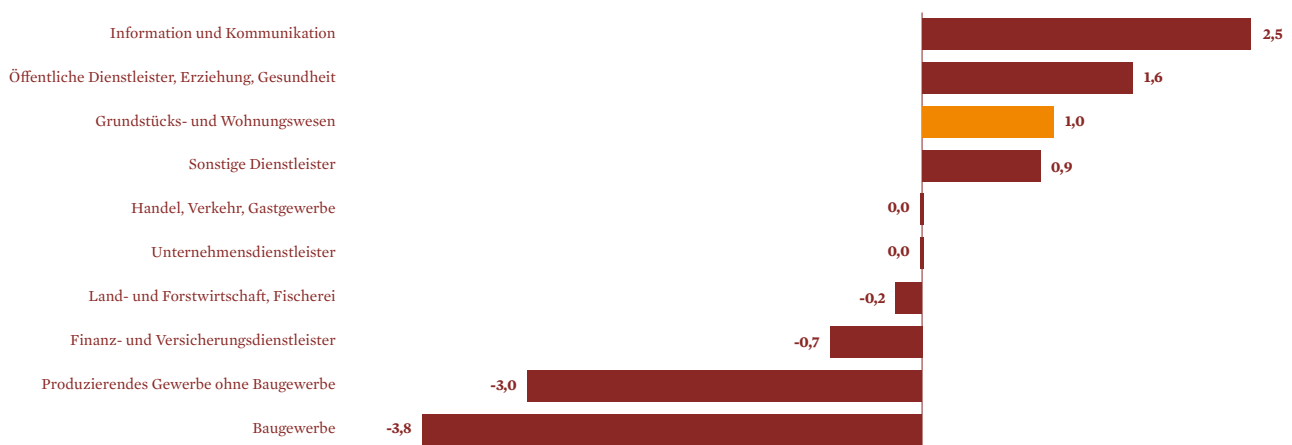
BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IM PRODUZIERENDEN GEWERBE UND BAU RÜCKLÄUFIG. DIENSTLEISTUNGSBEREICHE STÜTZEN DIE WIRTSCHAFT

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Bruttowertschöpfung 2024 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

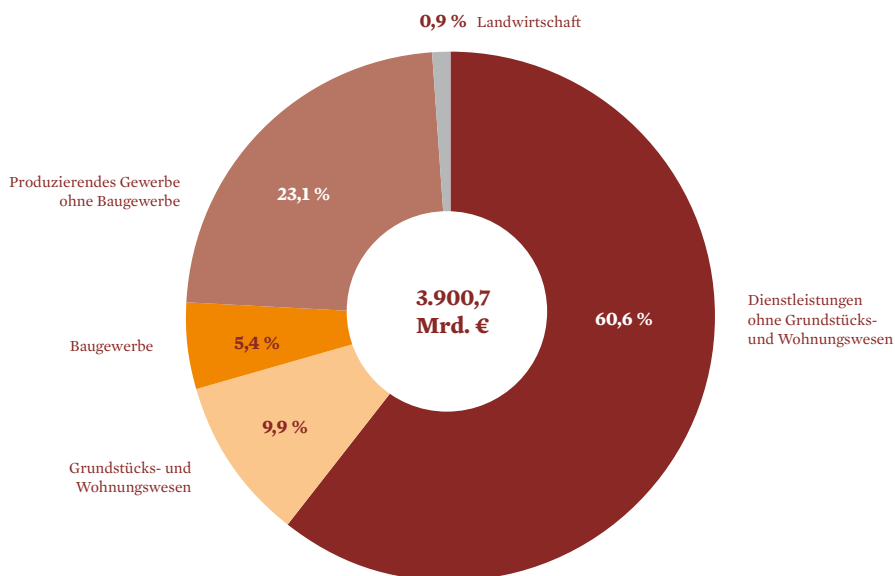
Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von € 386 Mrd.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen: Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern, abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

BESCHÄFTIGUNG ÜBERSCHREITET IHREN ZENIT, FACHKRÄFTEMANGEL DAUERT AN

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4 %).

Im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als im Jahr zuvor. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche

DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND 2023/2024

Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

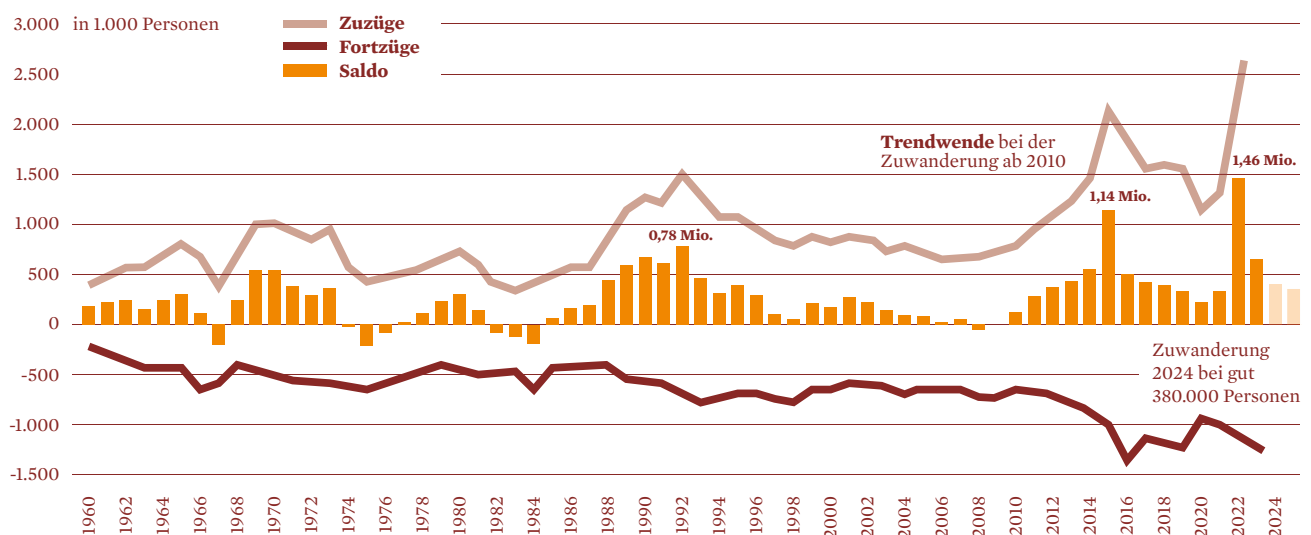
Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind im Saldo 121.160 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2024/25



Quelle: Statistisches Bundesamt

¹ IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6|2024. Nürnberg.

² IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmen Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

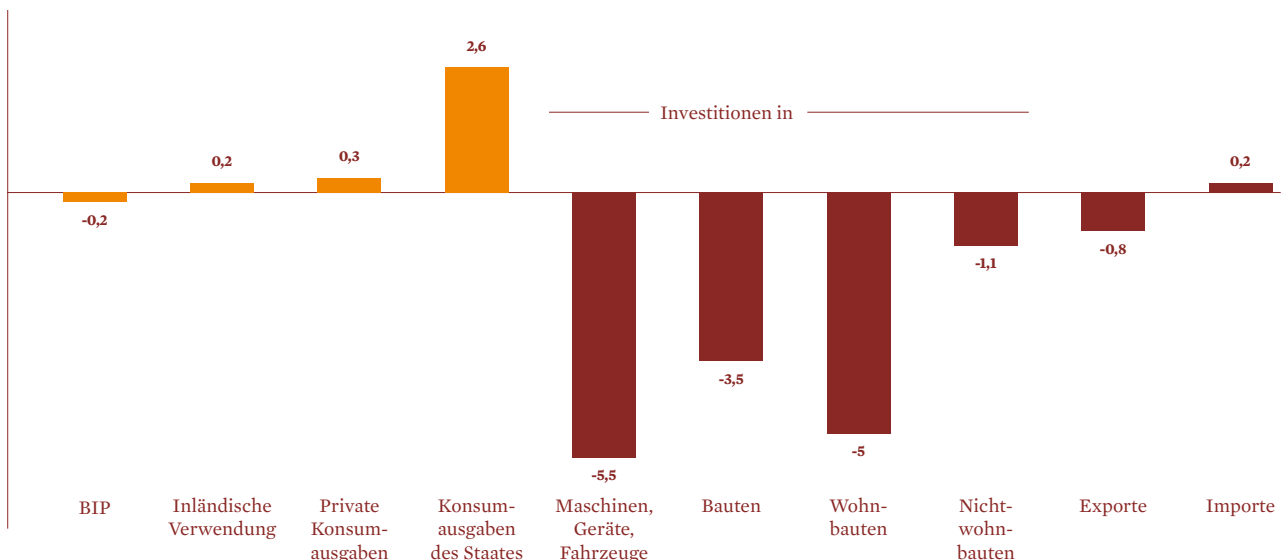
KONSUMAUSGABEN DES STAATES STÜTZEN DAS BRUTTOINLANDSPRODUKT, PRIVATER KONSUM SCHWACH, INVESTITIONEN BRECHEN EIN

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr (-4,4 %). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger konsumiert als im Jahr 2023 (-2,8 %). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6 %. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als noch im Vorjahr. Lässt man die stark von den Folgen der Corona-Pandemie betroffenen Jahre 2020 und 2021 außer Acht, sparten die privaten Haushalte insgesamt so stark wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2024

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR; das Aggregat private Konsumausgaben umfasst hier neben den privaten Haushalten auch private Organisationen ohne Erwerbszweck

DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE
IN DEUTSCHLAND 2023/2024

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gaben die Sozialversicherungen unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhten sich die vom Staat gezahlten Löhne und Gehälter, insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

Die Investitionen in Ausrüstungen – hierzu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2024 preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 % ab. Insbesondere die gewerbliche Wirtschaft investierte im Jahr 2024 deutlich weniger in Ausrüstungen (-6,5 %). Die staatlichen Investitionen legten dagegen zu (+4,2 %). Sie machen allerdings nur etwa ein Zehntel der Ausrüstungsinvestitionen insgesamt aus.

Die schwierige wirtschaftliche Lage im Jahr 2024 zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken um 0,8 %. Grund waren unter anderem geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	-4,1	3,7	1,4	-0,3	-0,2	0,4
Privater Konsum	-6,8	2,3	5,6	-0,4	0,3	1,0
Konsumausgaben des Staates	4,9	3,4	0,1	-0,1	2,6	0,5
Bauinvestitionen	4,0	-3,1	-3,9	-3,4	-3,5	-2,4
Wohnungsbauinvestitionen	4,7	-2,5	-4,3	-4,1	-5	-3,6
Exporte	-9,5	10,0	3,1	-0,3	-0,8	0,5
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.966	45.053	45.675	46.011	46.083	45.975
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	-0,7	0,2	1,4	0,7	0,2	0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.695	2.613	2.418	2.609	2.787	2.679
Arbeitslosenquote*	5,9	5,7	5,3	5,7	6,0	5,8

* nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

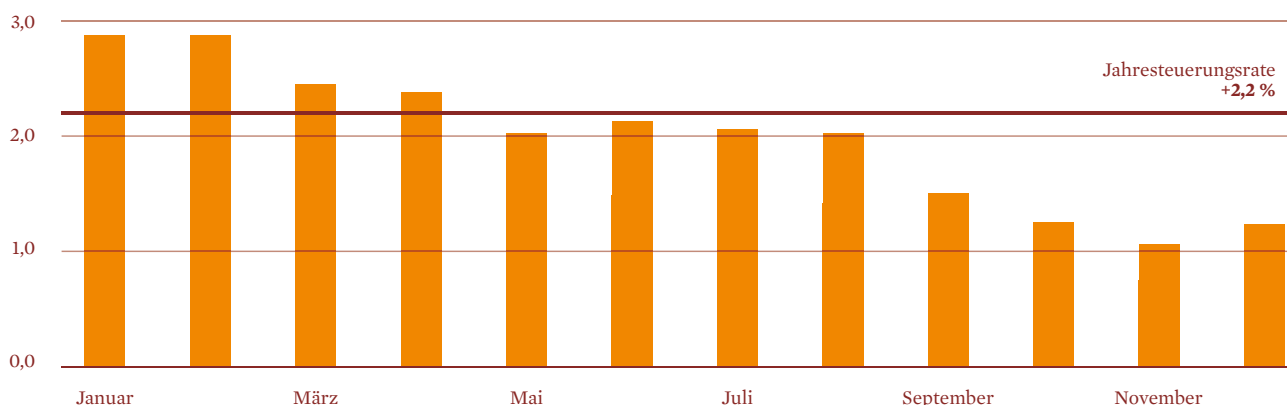
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023 / Anfang 2024

INFLATION ERREICHT ZIELMARKE FAST, BAUPREISE WACHSEN NUR NOCH LEICHT

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und lag im Dezember bei 2,2 %. Damit erreichte sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %

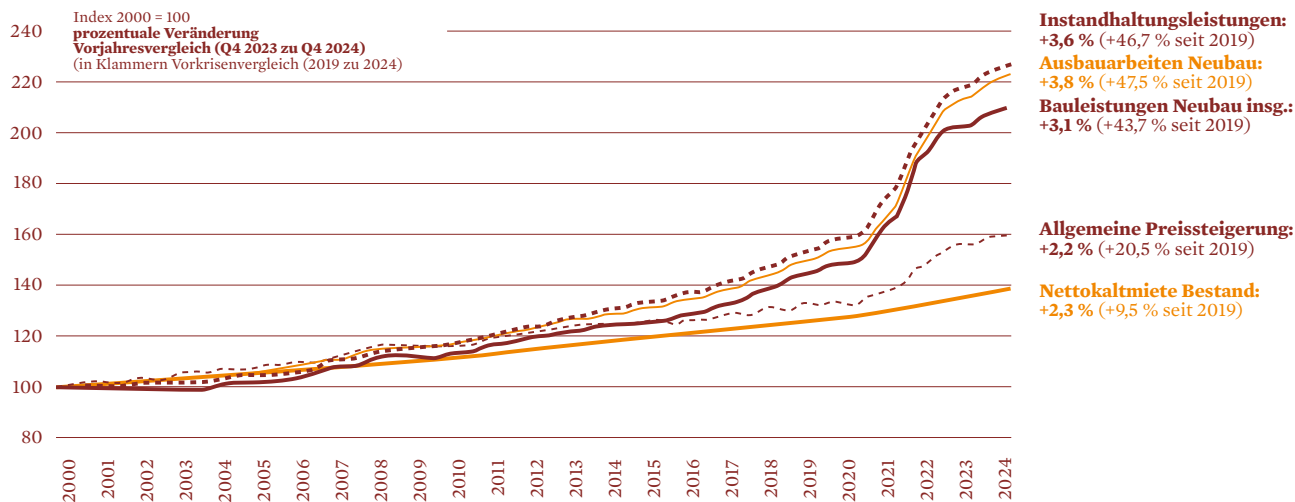


Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt

DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND 2023/2024

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe hat die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahre 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN ABGESTÜRZT, ABER TALSOHLE ALLMÄHLICH IN SICHT

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten, was die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich erschwerte. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund € 284 Mrd. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsprodukts.

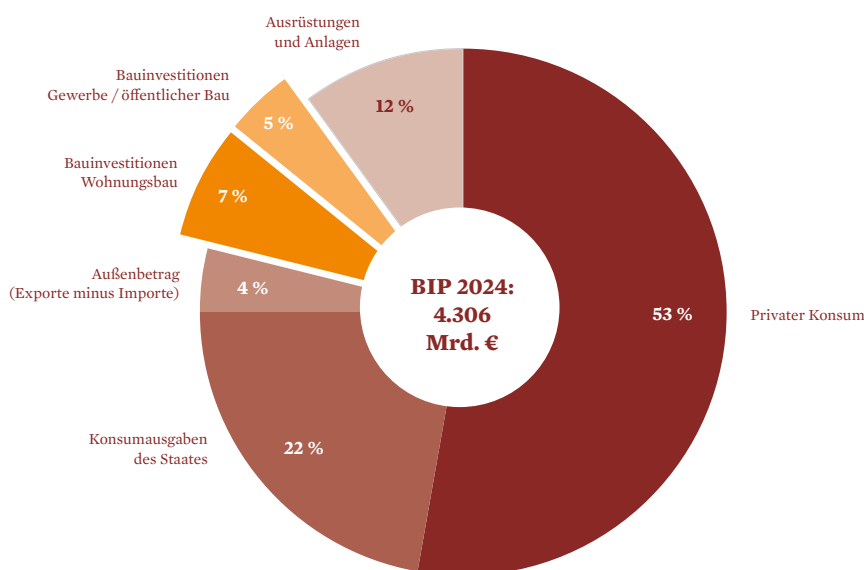
Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den

Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund € 300 Mrd. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsprodukts.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2024

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2024, nominal in %



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

Im Jahr 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

RÜCKGANG DER WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN SCHWÄCHT SICH AB

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, es geht aber weiterhin deutlich nach unten.

Baugenehmigungen

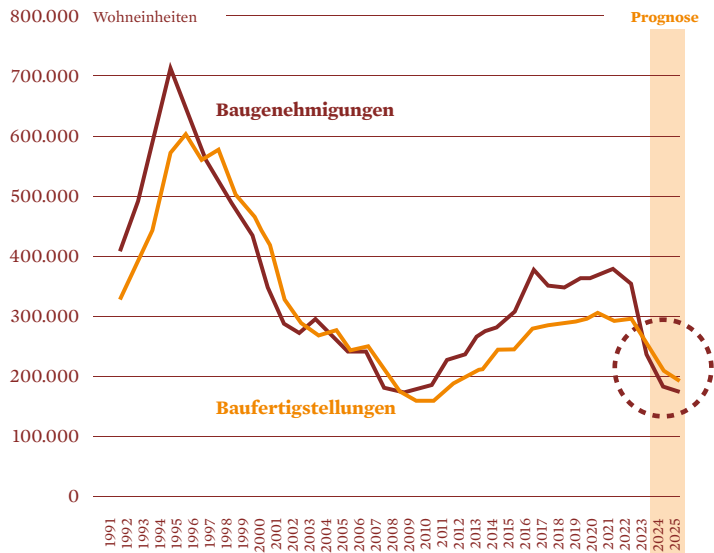
	2023	2024*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderungen gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	259.639	213.000	-18,0 %
darunter: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	61.929	49.500	-20,1 %
davon Einfamilienhäuser	47.585	37.000	-22,2 %
davon Zweifamilienhäuser	14.344	12.500	-12,9 %
darunter: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	142.240	112.000	-21,3 %
davon Eigentumswohnungen	62.872	44.000	-30,0 %
davon Mietwohnungen	79.368	68.000	-14,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

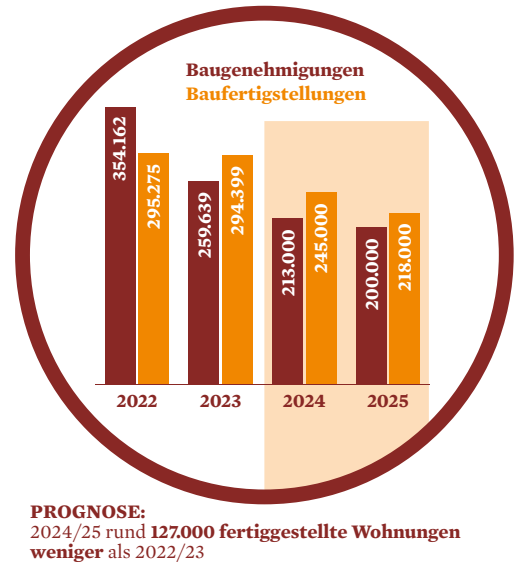
Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen zufolge deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022
Eigene Schätzung, 2022–2024



BAUFERTIGSTELLUNGEN 2024 ERSTMALS DEUTLICH RÜCKLÄUFIG

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Zahlen bei den Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt: 2024 sollten ursprünglich 110.000 Wohnungen modernisiert werden, nur in 75.000 oder 68 % konnten diese Planungen vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und zunächst gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND 2024/2025

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die neue Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stell-schrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Immobilien-Center

MIT LEIDENSCHAFT FÜR IHRE WOHNTRÄUME



Seit über 15 Jahren ist unser Team vom Immobilien-Center für Sie da, wenn es um die Vermarktung oder den Verkauf von Immobilien geht. Langjährige 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

BERICHT DES VORSTANDS

I. GESCHÄFTSVERLAUF

1. Baumaßnahmen

Quartiersentwicklung zwischen Eckenfelderstraße und Eyachterrassen

Hier entstehen in insgesamt 6 Gebäuden 56 Miet- und Eigentumswohnungen.

Im nunmehr fünften Jahr der Bauzeit konnten alle Wohnungen vollständig bezogen werden.

Derzeit finden noch die letzten Arbeiten an den Außenanlagen statt.

Trotz aller Umstände und Widrigkeiten, die auf dieses Bauvorhaben einwirkten, kann die Wohnbau stolz sein, ein derart attraktives innerstädtisches Quartier in Balingen erstellt zu haben. Auch die Bewohner, egal ob Eigentümer oder Mieter, wissen die ansprechende Konzeption, den guten Energiestandard der Gebäude, die Wohnungen ohne Barrieren und die zentrale Lage zu schätzen.

Atrium am Stutzenweiher

Auf dem ca. 1,70 Hektar großen ehemaligen Bali-Möbel-Areal entstehen Mehrfamilien- und Reihenhäuser.

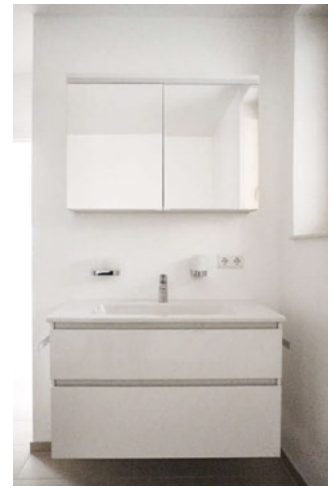
Durch die Quartiersentwicklung der Jetter Gebäudebau GmbH aus Rosenfeld kann die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 23 Eigentumswohnungen und 35 Tiefgaragenstellplätzen auf dem Areal errichten.

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-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 58 m² und 102 m². So wird gewährleistet, dass Menschen in allen Lebensphasen und -formen die passende Wohnung finden können. Die durchdachten und funktionalen Grundrisse lassen 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 man gerne verweilt. 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.

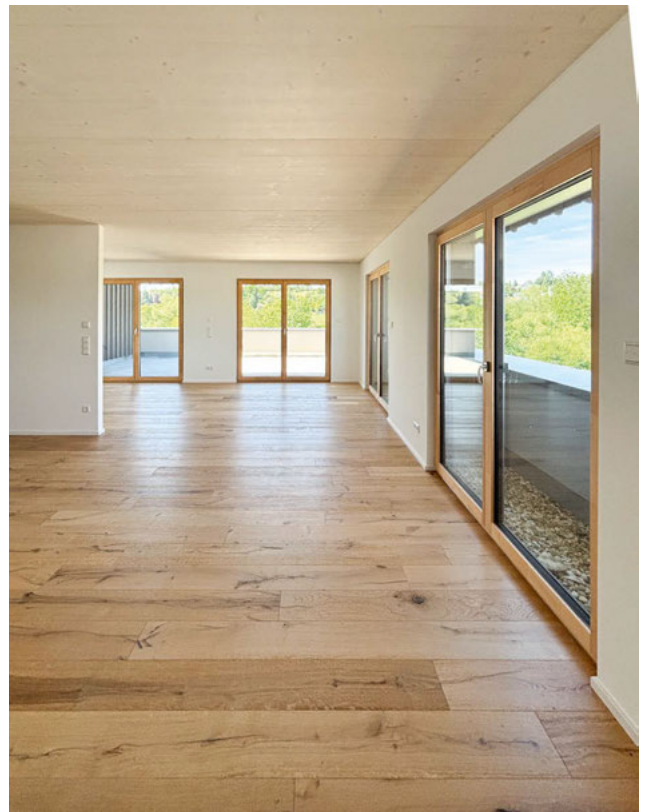
Mit dem Vertrieb der Wohnungen wurde im Herbst 2023 begonnen. Zum Mai 2025 sind über zwei Drittel der Wohnungen verkauft. Die Bauarbeiten laufen im Zeit- und Kostenplan. Die Wohnungen sind bezugsfertig und können von den Käufern kurzfristig bezogen und genutzt werden. Derzeit laufen noch Restarbeiten an den Außenanlagen.



*Quartiersentwicklung zwischen
Eckenfelderstraße und Eyachterrassen*



Atrium am Stutzenweiher



BERICHT DES VORSTANDS

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 617 Einheiten zum Jahresende 2024. Die 27 Neubauwohnungen im Roßnägele 8–10 kamen hinzu sowie das Gebäude Roßnägele 18. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten blieb unverändert bei 4.



Mietwohnungen Im Roßnägele



Vermietung / Bewirtschaftung

Durch die oben genannten Bauvorhaben hat sich der Eigenbestand im Jahr 2024 auf 621 Einheiten erhöht. In den nächsten Jahren sind, sofern es die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zulassen, weitere Mietwohnungen geplant. Dazu hat sich die Wohnbau bereits entsprechende Grundstücke gesichert. Aktuell laufen hier die Bebauungsplanverfahren mit der Stadtverwaltung.

Knapp 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 31.12.2024 betrug die durchschnittliche Unternehmensmiete über den kompletten Wohnungsbestand € 7,81 pro m² Wohnfläche. Die Wohnbau agiert somit als reale Mietpreisbremse in Balingen. Dieses Mietniveau dauerhaft zu halten, scheint unter den aktuellen Gegebenheiten aber unrealistisch. Hier muss in den kommenden Jahren, auch im Zuge der gesetzlich vorgegebenen Klimaneutralität, die enorme Investitionen in den Bestand verlangt, angepasst werden.

Für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wurden insgesamt ca. € 1.030.000,00 aufgewendet.



Heizung Merianstraße / Ostdorfer Straße



Technisches Büro

BERICHT DES VORSTANDS

Eine Vielzahl an Maßnahmen im gesamten Wohnungsbestand beinhaltet die Aufwandsposition Kleinreparaturen. Auch waren bei Mieterwechsel viele Komplettsanierungen der Wohnungen nötig.

Aber auch der Einbau einer modernen Pelletheizung für 55 Wohnungen im Zuge der Dekarbonisierungsstrategie gemäß dem erstellten Klimapfad ist hier erfolgt.

Wie oben erwähnt wird dieser Kostenblock in den kommenden Jahren steigen.

Die Summe der eigenen Wohn- und Gewerbeflächen beträgt zusammen 44.138 m².

Leicht gestiegen ist die Fluktuationsrate 2024. Nach 6,6 % im Jahr 2023 erreichte die Rate im abgelaufenen Geschäftsjahr 9,5 %. Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2024 bei 0,2 %, 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 Mieterauswahlverfahren kann dadurch als richtig bezeichnet werden.

Im Rahmen der neu abgeschlossenen Mietverträge konnten auch 2024 die Sollmieterträge wieder ausgeweitet werden. Diese betrugen im Geschäftsjahr nun € 4,077 Mio. Die Steigerung zum Vorjahr um T€ 570 resultiert im Wesentlichen aus den Neuvermietungen der neu gebauten Mietwohnungen am Roßnägele und moderaten Mietanpassungen.

In den kommenden Jahren werden im aktuellen Bestand weitere 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 Wohnungsbestandes 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 421 Einheiten.

In diesem Bereich ist die Wohnbau mit ihren qualifizierten Mitarbeitern für viele Eigentümer gerne der kompetente Partner rund um die Mietverwaltung. Wir freuen uns, wenn wir diesen Dienstleistungsbereich weiter ausbauen können.

3. WEG-Verwaltung

Abgänge von Eigentümergemeinschaften waren keine zu verzeichnen. Zugewonnen ist die Gemeinschaft „Im Roßnägele 8, 8/1, 10 und 10/1“ in Balingen mit 34 Wohnungen und 57 Tiefgaragenplätzen.

Damit beläuft sich der verwaltete Gesamtbestand zum 31.12.2024 auf 2.195 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 1.857 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. Die Wohnbau Balingen will sich hier aber der Verantwortung stellen und für die Eigentümer als kompetenter Dienstleister auch die aktuellen und zukünftigen Themen rund um die Immobilien anpacken.



WEG-Verwaltung

Auch im Geschäftsjahr liefen in allen Eigentümergemeinschaften die jährlichen Eigentümerversammlungen als Präsenzveranstaltungen ab. Bei sämtlichen Objekten erfolgten anlässlich der zum 31.12.2024 endenden Verwalterbestellungen Vertragsverlängerungen durch Wiederwahlen. Sämtliche Abrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Für 2025 können sich die Wohnungseigentümer wieder auf uns verlassen. Abrechnungen und Eigentümerversammlungen werden in gewohnter Weise kompetent erfolgen.

Neben der gewohnten Verwaltungstätigkeit sind wir durch unser breites Netzwerk an Dienstleistern in allen Bereichen rund um die Verwaltung mit für die Kundschaft günstigen Rahmenverträgen ein idealer Partner bei allen Themen rund um das Verwalten und Bewirtschaften ihrer Wohnungen. Aktuell 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 in der Frage, wie solche Maßnahmen finanziert und umgesetzt werden können.

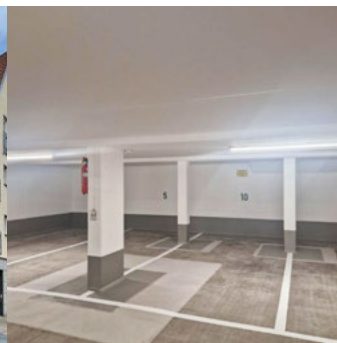
Auch umfangreiche Großsanierungen an den Gebäuden werden mit zuverlässigen Partnern kompetent abgewickelt:

Im zurückliegenden Jahr wurden einige größere Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden unter anderem in den Gemeinschaften „Ölbergstr. 29, Balingen“ und „Herrenackerstr. 25 + 27, Hechingen“ Tiefgaragensanierungen mit einem Volumen von € 270.000,00 durchgeführt, chloridbelastete Stützen und Wände wurden hierbei instandgesetzt. Im Objekt „Jahnstr. 14, Balingen“ wurde eine Balkonsanierung mit einem Volumen von ca. € 300.000,00 umgesetzt. In der Gemeinschaft „Vogesenstr. 14 + 16, Balingen“ erhielten die Fassaden durch einen Anstrich ein modernes Erscheinungsbild. Auch in der Gemeinschaft „Auf dem Graben 13–15, Balingen“ wurde ein Fassadenanstrich durchgeführt, deren Kosten sich auf ca. € 80.000 beliefen.

Neben den erheblichen Objektwerten betreut die Wohnbaugenossenschaft die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften im Gesamtbetrag von derzeit ca. € 11,80 Mio. getrennt vom eigenen Vermögen – treuhänderisch in sicheren Anlageformen bei Kreditinstituten.



Auf dem Graben 13–15



Tiefgarage Ölbergstraße 29



Jahnstraße/Vogesenstraße



Auszug Maklerobjekte 2024

4. Maklergeschäft und Vertrieb

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Vertriebsabteilung ihre Aktivitäten im Verkauf von Bauträgerobjekten sowie im Maklergeschäft trotz schwieriger Marktbedingungen erfolgreich weiterentwickeln. Der Immobilienmarkt war stark geprägt von der Zurückhaltung potenzieller Käufer, verursacht durch gestiegene Finanzierungskosten, anhaltende wirtschaftliche Unsicherheiten und nicht zuletzt die Auswirkungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das zu einer spürbaren Verunsicherung geführt hat – insbesondere bei Bestandsimmobilien.

Im Bereich Maklertätigkeit zeigte sich besonders, dass viele Kaufinteressierte deutlich preissensibler agierten und verstärkt energetische Standards sowie zukünftige Instandhaltungskosten in ihre Kaufentscheidungen einbezogen. Infolgedessen kam es zu einem Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise, was noch gezieltere Beratung, transparente Kommunikation und Flexibilität im Verkaufsprozess erforderte. Dank unserer langjährigen Erfahrung konnten im Geschäftsjahr 9 Objekte für Dritte verkauft und 9 Objekte vermietet werden.

Im Bereich Bauträgervertrieb lag der Fokus auf der frühzeitigen Vermarktung unseres Neubauobjekts „Atrium am Stutzenweiher“ in Balingen. Im Geschäftsjahr wurden 11 Wohnungsverkäufe notariell beurkundet. Zum Jahresende 2024 wurden die 23 Neubauwohnungen fertiggestellt. Insgesamt konnten 12 Einheiten verkauft werden, wovon 6 zum Ende des Geschäftsjahres an die Käufer übergeben wurden. Unsere Maßnahmen konzentrieren sich nun auf den erfolgreichen Vertrieb der restlichen Wohnungen.

Ein erfreulicher Erfolg war der Verkauf und die planmäßige Übergabe der Penthouse-Wohnung im Gebäude Im Roßnägle 10/1 in Balingen, die im Geschäftsjahr zum Kauf am Markt angeboten wurde.

Marketing: Der Fokus lag auf der zielgerichteten Positionierung unserer Vertriebsobjekte sowie dem Ausbau digitaler Kanäle zur Ansprache potenzieller Käufer. Angesichts eines insgesamt herausfordernden Marktumfelds war es wichtiger denn je, Vertrauen zu schaffen, Mehrwerte zu kommunizieren und unsere Immobilienangebote wirkungsvoll zu präsentieren.

5. Mitgliederverwaltung

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr können wir wieder einen Zuwachs an Mitgliedern verzeichnen. Dies zeigt, dass gerade in schwierigen Zeiten die Genossenschaftsidee und unser Geschäftsmodell für viele Leute unverändert attraktiv ist und wir durch unsere attraktiven Bauvorhaben Genossenschaftsmitglieder gewinnen können.

So entwickelte sich der Mitgliederbestand im Geschäftsjahr 2024: 27 Mitgliedschaften wurden gekündigt und durch Todesfälle schieden 43 Mitglieder aus. 3 Mitglieder wurden ausgeschlossen. Diesen insgesamt 73 Abgängen standen 135 Neuzugänge gegenüber. Somit belief sich der Mitgliederbestand zum 31.12.2024 auf 2.224 Mitglieder. Diese unterhielten 3.664 Geschäftsanteile, was einem Zugang von 78 Genossenschaftsanteilen entspricht.

II. BETRIEBS- UND PERSONALORGANISATION

1. Betriebsorganisation

Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich hatte auch 2024 einen wichtigen Stellenwert. Sowohl digitale und Online-Fortbildungen, als auch Präsenzveranstaltungen trugen hier zur Weiterentwicklung des Personals bei. Die Gesetzeslage und die Rechtsprechung in allen Betriebsbereichen entwickelten sich laufend fort. Die 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 Mitarbeiter sich gegenseitig im Interesse unserer Mitglieder und Kunden abstimmen. Zukünftig wird diese abteilungsübergreifende Arbeitsweise weiter zunehmen, da die Komplexität aller anfallenden Projekte, sei es im Baubereich, in der Digitalisierung oder bei Klima- und Umweltthemen, das Wissen und das Handeln von mehreren Beteiligten aus allen Bereichen erfordert.

Die Kunden und alle Partner können sich jederzeit persönlich, telefonisch, schriftlich oder digital an uns wenden. Wir helfen gerne.

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

2. Personalorganisation

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt zum Jahresende 2024 bei 44 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 9 Jahren. Zum Ende des Berichtsjahres befand sich ein Auszubildender im immobilienwirtschaftlichen Berufsbild. 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 Schüler örtlicher Schulen konnten 2024 wieder in gewohnter Weise stattfinden.

Personell gab es einige Veränderungen im Geschäftsjahr. 3 Mitarbeiter haben die Wohnbau in 2024 verlassen.

Neu ins Team gekommen sind in der WEG-Verwaltung René Schanz und Daniela Fitterer. Dadurch konnte hier die Verwalterkompetenz weiter ausgebaut und unsere Dienstleistung in diesem Bereich kompetent optimiert werden.

Außerdem kam mit Ellen Schwab eine neue Auszubildende in unser Team.

Auch konnten die jährlichen Betriebsveranstaltungen wie Betriebsausflug und Betriebsversammlung mit Jahresauftaktfeier wieder stattfinden. Das Betriebsklima ist intakt und kollegial. Von Kunden, Dienstleistern und Partnern wird das gesamte Wohnbau-Team als motiviert, lösungs- und kundenorientiert wahrgenommen.



v. l. n. r.: René Schanz, Daniela Fitterer, Ellen Schwab; ganz rechts: die Wohnbaugenossenschaft beim Betriebsausflug auf dem Campus Galli

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 2024 unverändert geordnet.

Der sich seit dem Jahr 2008 zeigende Trend steigender Eigenkapitalzahlen hielt sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr. Zum Geschäftsjahresende belief sich das Eigenkapital auf € 21.222.801,88 und steigerte sich somit zum Vorjahr um rund T€ 576. Diese Erhöhung ist hauptsächlich dem erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von € 589.869,33 zu verdanken. Aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme von T€ 45.795 auf T€ 49.908 reduzierte sich die Eigenkapitalquote von 45,1 % auf 42,5 %.

Entsprechend erhöhte sich das Fremdkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme um 2,6 % auf 57,5 %. Dies bedeutet in absoluten Eurobeträgen einen Zugang des Fremdkapitals von nahezu T€ 3.537 auf einen Stand von T€ 28.685. Diese Erhöhung ist auf die gestiegenen Werte bei den Verbindlichkeiten und erhaltenen Anzahlungen mit T€ 3.611 bei gleichzeitiger Reduzierung der zu bildenden Rückstellungen mit T€ -74 zurückzuführen.

Hauptsächlich durch die rege Bautätigkeit im Eigenbestand und das rege Bauträgergeschäft konnte die Bilanzsumme mit T€ 49.908 erneut auf einen Höchstwert gesteigert werden. Dies stellt eine Erhöhung von nahezu T€ 4.113 gegenüber dem Vorjahr dar.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte das Anlagevermögen wiederholt gesteigert werden. Trotz der höchstmöglich angesetzten Abschreibungen wuchs es um T€ 1.101 auf T€ 37.938 und deckt 76,0 % der Bilanzsumme ab. Ein im Bau befindliches Mietobjekt sowie die Modernisierung einer Heizungsanlage trugen zu einem wesentlichen Teil zur Erhöhung bei, was wiederum zu einer Erhöhung des Anlagevermögens um T€ 2.222 geführt hat. Auf der anderen Seite stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 1.121.

Beim Umlaufvermögen gab es mit einem Plus von insgesamt T€ 3.014 gegenüber 2023 größere Veränderungen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten mit T€ 603, der Zunahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen mit T€ 729, aber auch vor allem aus der Zunahme der flüssigen Mittel und Bausparguthaben mit T€ 1.576.

BERICHT DES VORSTANDS

Mit Berücksichtigung des Rechnungsabgrenzungspostens schlägt das Umlaufvermögen mit einem Wert von rund T€ 11.970 zu Buche. Dies entspricht zum Jahresende 2024 einer Quote von 24,0 % der Bilanzsumme. Im Vorjahr lag der Wert bei 17,7 %; das entspricht somit einer Steigerung von 6,3 %.

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 31.12.2024 gegenüber dem Vorjahr von beinahe T€ 1.576 auf knapp T€ 2.907 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.

Nach wie vor ist die Fremdmittelaufnahme zu äußerst attraktiven Konditionen schwierig, da man von der langen Niedrigzinsphase, die im Jahr 2022 endete, auch 2024 weit entfernt war. Die aktuellen Bauprojekte für den Eigenbestand konnten noch mit dem Niedrigzins bedient werden. Für die Bauträgertätigkeit musste eine Zwischenfinanzierung mit den vorliegenden Konditionen abgeschlossen werden.

Der aktuelle Darlehensbestand weist eine günstige Konstellation auf, mit einem überschau- und planbaren Zinsänderungsrisiko. Der im Jahr 2022 abgeschlossene Bausparvertrag dient zur Minimierung des Risikos eines höheren Zinssatzes, da dieser mit einem niedrigen Zins gesichert werden konnte. Deshalb bestehen in diesem Bereich auf kurz- bis mittelfristige Sicht keine entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken.

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

3. Ertragslage

Die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2024, im Vergleich zum Vorjahr, wurden wiederholt wesentlich durch die Veränderung im Bereich des Bauträgergeschäfts beeinflusst. Durch die mögliche Fertigstellung und den Verkauf von Bauträgerobjekten konnten Umsätze mit über T€ 3.579 erzielt werden. Diese machen allein 36,5 % des gesamten Umsatzerlöses von T€ 9.816 aus. Auch im Bereich der Hausbewirtschaftung und der Betreuungstätigkeit konnte jeweils ein Umsatzplus von über T€ 640 beziehungsweise nahezu T€ 26 erzielt werden. Darüber hinaus konnte auch bei den Umsätzen aus anderen Lieferungen und Leistungen eine Erhöhung von T€ 18 erzielt werden. Lediglich bei den Umsätzen aus anderen Lieferungen und Leistungen gab es einen Rückgang von fast T€ 43. In Summe wurden folglich T€ 1.349 mehr Umsätze als im Vorjahr erreicht.

Trotz Verkäufen von Bauträgerobjekten gab es eine Bestandserhöhung in Höhe von T€ 605, da die weiteren Bauträgerobjekte einen großen Fortschritt machten. Die unfertigen Leistungen weisen eine Bestandserhöhung von knapp T€ 109 aus. Die gesamte Bestandserhöhung war jedoch um T€ 1.915 geringer im Vergleich zum Vorjahr.

Eine Minderung der aktivierten Eigenleistungen von nahezu T€ 81 auf T€ 47 wurde im vergangenen Geschäftsjahr verzeichnet. Ebenfalls wurden weniger der sonstigen betrieblichen Erträge verzeichnet, diese sind um T€ 128 auf T€ 121 gesunken.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen konnten erfreulicherweise im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.546 gesenkt werden. Dies ist grundsätzlich auf die Bauträgertätigkeit zurückzuführen (T€ 3.757), wohingegen die Kosten für die betriebseigenen Objekte um T€ 84 gestiegen sind. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen verringerten sich wiederholt und ergaben somit nur Kosten in Höhe von T€ 5.

Aufgrund der bisher erläuterten Veränderungen ergibt sich im Geschäftsjahr ein Rohergebnis von über T€ 5.008, was einer Erhöhung von fast T€ 819 zum Jahr 2023 entspricht.

Der Personalaufwand sank um T€ 4 gegenüber dem Vorjahr und betrug daher T€ 1.956. Die Abschreibungen hingegen erhöhten sich – hauptsächlich wegen der Fertigstellung eines Objekts im Eigenbestand – um T€ 207. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um beinahe T€ 52 erhöht.

Bei den sonstigen Zinsen und Erträgen wurde eine Steigerung von T€ 30 verzeichnet. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erhöhten sich um T€ 125. Das Finanzergebnis verschlechterte sich somit zum Vorjahr um T€ 95.

Für die Körperschaftsteuer sowie den Solidaritätszuschlag und die Gewerbesteuer musste für das Jahr 2024 eine Rückstellung gebildet werden, was sich mit einem Betrag von knapp T€ 128 bei den Aufwendungen für die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag widerspiegelt und eine Steigerung um T€ 128 zum Vorjahr bedeutet. Die sonstigen Steuern erhöhten sich im Geschäftsjahr um nahezu T€ 2.

In Summe ergibt das im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von knapp T€ 590, was zum Vorjahr eine Erhöhung von nahezu T€ 340 bedeutet. Mit Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von T€ 150 und nach der Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen mit T€ 324 ergibt sich ein Bilanzgewinn von beinahe T€ 416. 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 2024 eine weit über dem Kapitalmarkt liegende Dividende von 4,5 % zu bieten. Zusammen mit der Stärkung der Rücklagen ist somit die unverändert im Vordergrund stehende Mitgliederförderung gewährleistet.

4. Verwendung des Bilanzgewinns

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von € 415.869,33 durch

• Ausschüttung einer 4,5%igen Dividende _____	23.922,00 €
• Vortrag auf neue Rechnung _____	150.000,00 €
• Zuweisung zur freien Rücklage _____	241.947,33 €

5. Zahlungsfähigkeit

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

BERICHT DES VORSTANDS

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.

2023 kamen wir hier einen großen Schritt weiter: Zusammen mit den Spezialisten des Unternehmens Eco²no-my konnten wir eine Klimabilanz für unseren Eigenbestand erstellen und einen langfristig angelegten Fahrplan zur Dekarbonisierung der Bestände aufstellen. Dies wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten enorme Ressourcen an Kapital, Innovation, Partnern und Handwerkern benötigen. 2024 wurde mit dem Anschluss von 55 Wohnungen an eine moderne Pelletheizung in der Merianstraße 9 ein wichtiger nächster Schritt gegangen. Außerdem tragen die Neubauten Im Roßnägle, die an das Nahwärmenetz der Stadtwerke Balingen angeschlossen sind, ebenfalls zur Erreichung der Klimaziele bei.

Lange vor der gesetzlichen Vorgabe hat die Wohnbau bereits auf Photovoltaik-Anlagen gesetzt. Auf Bestandsgebäuden bewirtschaftet die Wohnbaugenossenschaft Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtspitzenleistung in Höhe von 457 kWp.

Die sich im Jahr 2024 am Netz befindlichen Photovoltaikanlagen erwirtschafteten im abgelaufenen Geschäftsjahr Einspeisevergütungen beziehungsweise Mieteinnahmen in Höhe von nahezu T€ 104 netto nach T€ 114 im Vorjahr.

Insgesamt haben wir 322.480 kWh Strom erzeugt (lt. Jahresabrechnungen 2024), damit könnte man nahezu 2,0 Millionen Kilometer mit einem Elektroauto fahren oder eine Energiesparlampe über 26,3 Millionen Stunden leuchten lassen.

Im unternehmenseigenen Fuhrpark können mittlerweile 55 % der Fahrzeuge Strom „tanken“. Auch hier hat die Wohnbau den Trend im Fokus.



Finanzen / Controlling / Innendienst

V. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist unabhängig von der aktuellen Wirtschaftslage dauerhaft risikobehaftet. Sich verändernde Bevölkerungsentwicklungen und -zusammensetzungen sowie schwer vorhersehbare politische und steuerrechtliche Entwicklungen erschweren die 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, zeugt 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 Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Für die Zukunft besteht vor allem auch in den Bereichen Energie-, Strom-, Wärmeversorgung etc. enormes Risikopotential für die Bewohner der Bestandsgebäude. Hier werden die Neben- und Betriebskosten in ungekannte Sphären steigen. Nicht jeder Eigentümer oder Mieter wird dies ohne Anstrengungen und Einschränkungen stemmen können. Auch hier drohen der Wohnbau Zahlungsausfälle, Ratenvereinbarungen und im schlimmsten Falle Rechtsstreite.

Mit Spannung darf auch nach wie vor das politische Umfeld beobachtet werden. Durch die weiter steigenden Anforderungen in den Bereichen 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 gedeckt werden können, bleibt abzuwarten. Es stellt sich die Frage: Wie kann sich die Bevölkerung zukünftig das Wohnen leisten?

Bei der Wohnbaugenossenschaft zählt das Bauträgergeschäft zu den Kerngeschäftsbereichen. Zur Auslastung des Personalbestands ist es deshalb vorteilhaft, wenn Bauträgerobjekte abgewickelt werden. Beachtet werden müssen hierbei jedoch die 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 anspruchsvollen 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 der Vermietung oder dem Verkauf zuzuführen.

Zur Risikominimierung erfolgt deshalb vor der Objektrealisierung eine genaue Bedarfs-, Standort- und Marktanalyse. Des Weiteren dient die laufend den Markterfordernissen angepasste Angebotspalette und die Erschließung neuer Kundenschichten der Risikominimierung.

BERICHT DES VORSTANDS

Prognostiziert wurde unverändert ein Bevölkerungsrückgang in Deutschland in den nächsten Jahren, außerdem 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 sind 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.

Trotz der tendenziell positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand der Wohnbaugenossenschaft den sich wandelnden Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Die Folgen wären längere Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Die Wohnbaugenossenschaft unternimmt deshalb große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den 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 anderen 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. Sichergestellt werden soll damit ein möglichst langes Verbleiben der meist langjährigen Mieter in den Wohnungen und Quartieren. Ergänzend hierzu wird bei Mieterwechseln und den dann erforderlich werdenden Renovierungsmaßnahmen auch den Belangen der meist jüngeren Folgemieter Rechnung getragen. Hierfür investierte die Wohnbau 2024 ca. € 1.300.000,00.

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 der Mietvertragsdauer 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 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 und wo die Tendenz hingeht, 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, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Sie ist bei ihren Mitgliedern, Mietern und ihren Kunden als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Das größte Risikopotential liegt in der Vereinbarkeit der drei großen Themen dieser Zeit: Wie lässt sich die Klimaneutralität und Dekarbonisierung der Gebäudebestände realisieren, wenn zeitgleich neue Wohnungen gebaut werden sollen und außerdem die Mieten sozialverträglich und bezahlbar bleiben sollen? Wo kommen die finanziellen Mittel für diese Aufgaben her?

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

Balingen, 19. Mai 2025

- Vorstand -



Matthias Aigner

Andrea Scherer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Nachdem wir unser 75. Jubiläumsjahr angemessen gefeiert und erfolgreich abgeschlossen haben, wollen wir vom Aufsichtsrat der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG in gewohnter Weise auf das vergangene Geschäftsjahr 2024 zurückblicken und unseren Bericht dazu abgeben.

Die weltweite Dynamik der Ereignisse u. a. beeinflusst von Kriegen, Material- und Fachkräftemangel, Liefer-schwierigkeiten von Baumaterialien, bleibt weiterhin herausfordernd für das Geschäftsmodell unserer Genossenschaft. Hinzu kommen in Deutschland die anhaltende Rezession und die überbordende Bürokratie in den Ämtern und Behörden.

Der Aufsichtsrat konnte die Geschäftsführung des Vorstands nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung wieder in gemeinsamen Sitzungen beraten und überwachen.

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

Im Geschäftsjahr 2024 fanden vier 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 2024. 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 2024 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 2024 – durch den vbw-Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. fand vom 20. bis 24.01.2025 und vom 24. bis 28.03.2025 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 2024 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 31.12.2024 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen.

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

Ergänzend hat die Mitgliederversammlung 2024 Aufsichtsrat und Vorstand jeweils Entlastung erteilt. Hierfür möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

Wir freuen uns schon jetzt, unsere Mitglieder im Jahr 2025 persönlich bei der Mitgliederversammlung begrüßen zu dürfen, in diesem Jahr in der Eberthalle, da die Stadthalle in Balingen wegen einer mehrwöchigen Veranstaltung nicht zur Verfügung steht.

In personeller Hinsicht ergaben sich im Jahr 2024 keine Änderungen im Gremium des Aufsichtsrats. Im Vorstand folgte die langjährige Prokuristin Andrea Scherer zum 01.03.2024 auf Karl-Heinz Welte, der nach über 34 Jahren, davon knapp 22 Jahren im Vorstand, ausschied und ins Rentnerdasein einstieg.

In diesem Jahr scheiden turnusgemäß die Mitglieder des Aufsichtsrats Dr. Bernhard Rewes, Petra Hauschke und Simon Bücheler 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 erfolgreich für die Belange des Unternehmens eingesetzt. Ein großer Dank des Aufsichtsrats geht deshalb auch an alle im Team der Wohnbau für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr 2024. Bleiben Sie weiterhin so motiviert und engagiert für unsere Wohnbaugenossenschaft, die Themen bleiben anspruchsvoll.

Balingen, 8. Mai 2025

Aufsichtsrat der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG



Dr. Bernhard Rewes

Vorsitzender



links: Baustellenbegehung Im Roßnägle

unten: Mitgliederversammlung 2024 und Jubiläumsfeier mit Verabschiedung Karl-Heinz Welte



ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

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

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

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 1, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines Bestandes an 621 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Bauträger, Makler und als Verwalter von Wohnungseigentum sowie von Mietobjekten für Dritte.

Im Berichtsjahr wurde der Bau von 27 Mietwohnungen und von 24 Eigentumswohnungen fortgeführt. Davon konnten im Geschäftsjahr 27 Mietwohnungen und 24 Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Ferner wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes 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 2024 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 2024 eine Überdeckung von T€ 853,1.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 589.869,33 ab.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Stuttgart, 28. März 2025

vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

gez. Kadlubiec
Verbandsprüfer



MITGLIEDSCHAFTEN



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

Kanus, Hermann	Balingen
Kanus, Ilse	Balingen
Seeger, Günther	Balingen
Veitinger, Rol	Balingen
Linsenmaier, Herbert	Balingen
Seegis, Rudolf	Balingen
Thäsler, Rudolf	Balingen
Ziegs, Wilfried	Balingen

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

Stotz, Gudrun	Balingen
Ullmann, Manfred	Balingen
Schneider, Dieter	Balingen
Götz, Josef	Meßstetten
Höckele, Günther	Balingen
Wegst, Manfred	Balingen

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2024 verstorbenen Mitglieder.

***Alles hat seine Zeit.
Es gibt eine Zeit der Freude,
eine Zeit der Stille,
eine Zeit der Trauer und
eine Zeit der dankbaren Erinnerung.***



DANK



Wir danken allen Kunden, Mitgliedern unserer Genossenschaft, Geschäftspartnern, Dienstleistern,
Mitarbeitern und Gremienmitgliedern für die Zusammenarbeit im Jahr 2024.

Diese war erfolgreich und vertrauensvoll.

Vielen Dank, dass wir Sie als Partner bei allen Themen rund um das „Wohnen“ und „Wohnfühlen“ haben.

Wir freuen uns auf die kommenden Jahre mit Ihnen.

WIR FÜR SIE.

Damit Sie bleiben.

Hier geht's direkt zu
Ihrem Ansprechpartner:







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

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00		0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	34.360.136,72		23.115.600,13
2. Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.542.204,89		2.660.705,89
3. Grundstücke ohne Bauten	70.759,56		70.759,56
4. Technische Anlagen	776.685,00		302.921,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.664,00		192.109,20
6. Anlagen im Bau	0,00		10.493.550,80
7. Bauvorbereitungskosten	<u>35.681,44</u>	37.937.131,61	<u>0,00</u>
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		<u>870,00</u>	<u>870,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		37.938.001,61	36.836.516,58
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	838.507,80		838.507,80
2. Bauvorbereitungskosten	17.242,21		14.486,79
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.722.877,46		5.120.285,92
4. Unfertige Leistungen	1.124.823,88		1.031.128,63
5. Andere Vorräte	<u>60.999,53</u>	7.764.450,88	<u>50.754,22</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	29.528,95		20.267,51
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	816.972,50		281.329,05
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.644,90		75.898,28
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>439.910,57</u>	1.298.056,92	<u>191.324,55</u>
III. Wertpapiere		348.480,44	348.480,44
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben b. Kreditinstituten	1.414.593,74		198.708,59
2. Bausparguthaben	<u>1.143.618,31</u>	<u>2.558.212,05</u>	<u>783.546,40</u>
Umlaufvermögen insgesamt		<u>11.969.200,29</u>	<u>8.954.718,18</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>428,00</u>	<u>3.859,85</u>
Bilanzsumme		<u><u>49.907.629,90</u></u>	<u><u>45.795.094,61</u></u>

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	10.800,00		12.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>549.600,00</u>	560.400,00	537.900,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 300,00			(600,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.095.000,00		2.036.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 59.000,00			(26.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	2.385.377,00		2.385.377,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>15.766.155,55</u>	20.246.532,55	15.412.842,08
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 88.313,47			(149.889,33)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 265.000,00			(112.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	150.000,00		150.000,00
2. Jahresüberschuss	589.869,33		250.316,47
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>324.000,00</u>	415.869,33	138.000,00
Eigenkapital insgesamt		21.222.801,88	20.647.035,55
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	656.979,00		680.640,00
2. Steuerrückstellungen	54.403,88		73.079,04
3. Sonstige Rückstellungen	<u>754.021,99</u>	1.465.404,87	<u>785.993,31</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.436.837,22		20.925.157,21
2. Erhaltene Anzahlungen	2.995.798,33		2.040.314,66
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus Vermietung	22.944,39		12.055,81
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	696.444,85		567.683,67
5. Sonstige Verbindlichkeiten	67.398,36		63.135,36
davon aus Steuern: € 51.613,01			(53.593,44)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.614,28		<u>27.219.423,15</u>	<u>(1.554,94)</u>
Bilanzsumme		<u>49.907.629,90</u>	<u>45.795.094,61</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.195.397,52		4.554.919,93
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.579.000,00		2.914.241,55
c) aus Betreuungstätigkeit	783.246,92		757.693,51
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>258.692,63</u>	9.816.337,07	240.263,46
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		714.311,47	2.629.683,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		47.301,46	80.740,38
4. Sonstige betriebliche Erträge		120.905,51	248.934,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.928.072,83		1.843.957,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.757.332,93		5.385.840,10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>5.194,12</u>	5.690.599,88	<u>7.229,19</u>
6. Rohergebnis		5.008.255,63	4.189.449,97
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.577.950,15		1.584.047,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	378.129,73		376.129,34
davon für Altersversorgung: € 82.911,87		1.956.079,88	(91.785,30)
8. Abschreibungen auf Sachanlagen		1.121.294,93	914.102,49
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		718.854,26	667.221,70
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,92		10,48
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>38.583,10</u>	38.601,02	8.372,19
davon aus Auf- oder Abzinsung: € 0,00			(0,00)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		431.720,33	306.512,85
davon aus Auf- oder Abzinsung: € 12.056,00			(12.186,00)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>127.973,51</u>	<u>0,00</u>
14. Ergebnis nach Steuern		690.933,74	349.818,64
15. Sonstige Steuern		<u>101.064,41</u>	<u>99.502,17</u>
16. Jahresüberschuss		589.869,33	250.316,47
17. Gewinnvortrag		150.000,00	150.000,00
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>324.000,00</u>	<u>138.000,00</u>
19. Bilanzgewinn		<u>415.869,33</u>	<u>262.316,47</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.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde in der aktuellen Fassung beachtet. Das Gliederungsschema wurde um den Posten andere Finanzanlagen erweitert.

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 voraussichtlich tatsächliche Restnutzungsdauer erhöht.

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

Unter den **Technischen Anlagen** werden neunzehn installierte Photovoltaikanlagen, zwei Pelletheizanlagen sowie zwei neu installierte E-Ladesäulen ausgewiesen. Bei den Photovoltaikanlagen wird eine 20-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt, wobei dreizehn Anlagen linear und die restlichen sechs Anlagen degressiv abgeschrieben werden. Die Pelletheizanlagen werden mit 10 % linear abgeschrieben, ebenso die beiden Ladesäulen.

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 € 1.000) 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 € 1.124.823,88 (Vorjahr: € 1.031.128,63) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die „Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr“ betragen zum Bilanzstichtag € 145.619,02 (Posten sonstige Vermögensgegenstände; Vorjahr: € 138.335,17).

Rückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt € - 4.437,00 (Vorjahr: € 5.522,00).

Verbindlichkeiten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 23.436.837,22 (Vorjahr € 20.925.157,21) durch Grundpfandrechte gesichert.

Davon beträgt der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren € 13.449.074,42 (Vorjahr € 13.505.313,58).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre betreffen Verbindlichkeiten in Höhe von € 6.034.243,54 (Vorjahr € 6.356.347,74).

Die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr belaufen sich auf € 7.736.105,19 (Vorjahr € 3.746.685,39). Davon betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 3.953.519,26 (Vorjahr € 1.063.495,89); Erhaltene Anzahlungen € 2.995.798,33 (Vorjahr € 2.040.314,66); Verbindlichkeiten aus Vermietung € 22.944,39 (Vorjahr € 12.055,81); Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen € 696.444,85 (Vorjahr € 567.683,67) und Sonstige Verbindlichkeiten € 67.398,36 (Vorjahr € 63.135,36).

D. ERLÄUTERUNGEN ZU POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von € 31.588,34, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 48.532,62 sowie € 19.013,28 Erträge aus privater PKW-Nutzung enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Position EDV-Kosten sind Mehraufwendungen in Höhe von € 50.847,47 sowie in der Position Raumkosten von € 14.292,89, verursacht durch die EDV-Umstellung. Des Weiteren gab es höhere Kosten der Hauptversammlung in Höhe von € 15.694,27 gegenüber dem Vorjahr aufgrund des 75-jährigen Jubiläums.

E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von € 4.600.000,00 (Vorjahr: € 975.000,00) aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Arbeitnehmer

So viele Arbeitnehmer waren im Geschäftsjahr im Durchschnitt angestellt:

	2024 Anzahl	2023 Anzahl
Anzahl Arbeitnehmer	25	28

Die Berechnung erfolgte gemäß § 267 Abs. 5 HGB (1/4 der Summe aus den Zahlen der jeweils am 31.3., 30.6., 30.9. und 31.12.2024 beschäftigten Arbeitnehmern).

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben

Stand am 1. Januar 2024	2.162
Zugang 2024	135
Abgang 2024	73
Stand am 31. Dezember 2024	2.224

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um € 11.700,00 € erhöht.
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 (bis 29.02.2024)
Andrea Scherer (ab 01.03.2024)

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dr. Bernhard Rewes (Vorsitzender)
Martin Fischer (stv. Vorsitzender)
Simon Bücheler
Petra Hauschke
Monika Jetter-Seeger
Renate Müller

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Kauf- und Bauverträgen für bereits begonnene Bauträgerobjekte bestehen, jedoch bis zum 31.12.2024 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von rund T€ 521. Zugleich besteht für das begonnene Bauobjekt für den Eigenbestand eine nicht zu bilanzierende Verpflichtung in Höhe von nahezu T€ 1.010.

Balingen, 17.03.2025

- Vorstand -



Matthias Aigner



Andrea Scherer



Herausgeber

Wohnbaugenossenschaft Balingen eG
Längenfeldstraße 21
72336 Balingen

Bildrechte

Wohnbaugenossenschaft Balingen eG
Studio Lengerer
Photodesign Miosge
Foto Keidel

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Kompetenz-Center

Längenfeldstraße 21, 72336 Balingen
Tel. 07433-16060

Immobilien-Center

Alter Markt 9, 72336 Balingen
Tel. 07433-160680



wohnbaubalingen



wohnbau_balingen



wohnbaugenossenschaft-balingen-eg

