WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN EG



GESCHÄFTSBERICHT
JAHRESABSCHLUSS
2025

INHALT

Kurzporträt 4

Allgemeine Wirtschaftslage mit Bau- und Wohnungswirtschaft 6

Bericht des Vorstands 20
Geschäftsverlauf 20
Betriebs- und Personalorganisation 28
Wirtschaftliche Verhältnisse 29
Umweltreport 32
Chancen- und Risikobericht 33

Bericht des Aufsichtsrats 36

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 39

Mitgliedschaften 40

Dank 41

Bilanz 31.12.2025 44

Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2025 46

Anhang 47





WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN EG

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 und -verwaltung

Am 31. Dezember 2025 besaß die Wohnbaugenossenschaft 617 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 41.950 m² und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.168 m². Daneben wurden zu diesem Zeitpunkt 458 anderen Personen gehörende Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten weitervermietet bzw. bewirtschaftet.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Wohnbaugenossenschaft 2.218 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 1.892 Garagen in 153 Wohnungseigentümergemeinschaften.



Vorstandsduo

AUFSICHTSRAT

Dr. Bernhard Rewes
Arzt für innere Medizin
Vorsitzender

Martin Fischer
Bezirksnotar a. D.
stv. Vorsitzender

Petra Hauschke-Warnier
Geschäftsführerin
Schriftführerin

Monika Jetter-Seeger
Steuerberaterin

Renate Müller
Bankkauffrau i. R.

Simon Bücheler
Vertriebsdirektor

VORSTAND

Matthias Aigner
-hauptamtlich-
Vorsitzender

Andrea Scherer
-hauptamtlich-

DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND 2025/2026

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenem Aufschwung

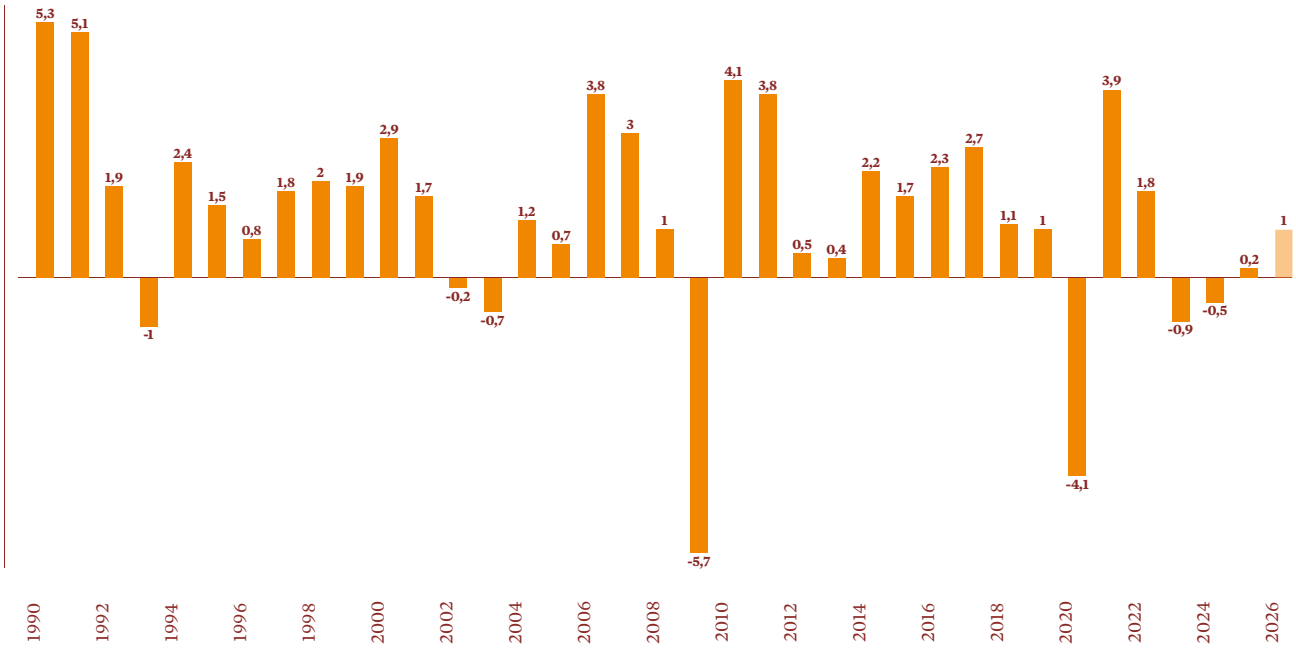
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Dieses Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staats zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose[1] einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2026 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt VGR 2026, Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt groß, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft

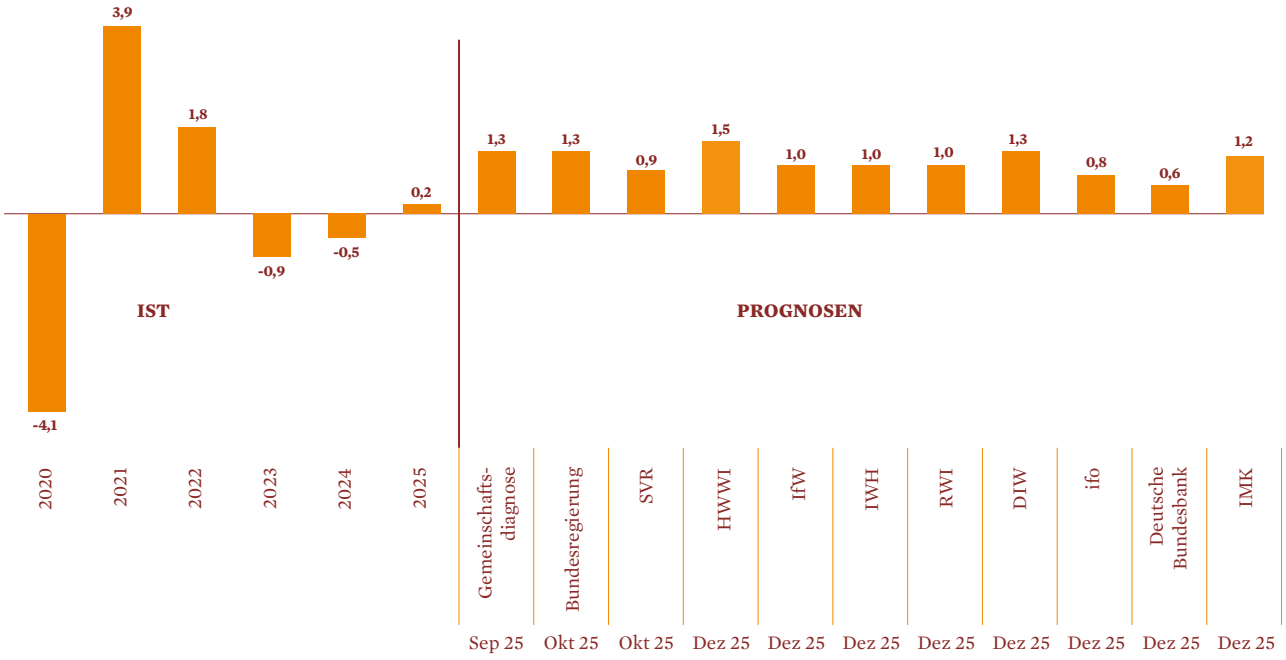
[1] European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, European Economic Forecast Autumn 2025.

vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, zur Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staats zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Prognosen für 2026
Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt sowie Prognosen der genannten Institute

Die Wirtschaftsforschungsinstitute[2] erwarten für 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Schätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

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

[2] 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

sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

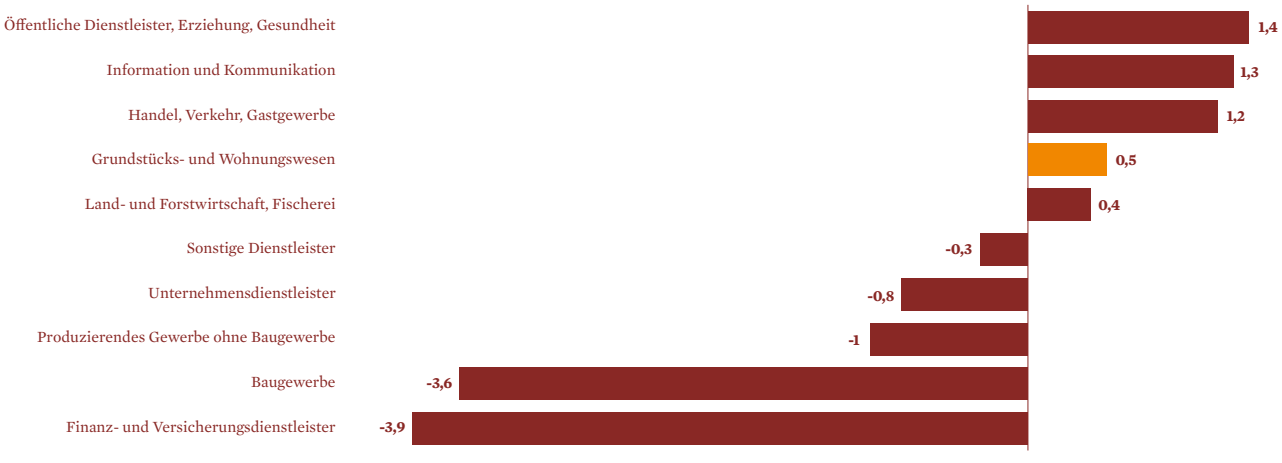
Die Bruttowertschöpfung ging 2025 trotz steigenden Bruttoinlandsprodukts insgesamt leicht zurück: Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen – sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung der beiden volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den verschiedenen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt ging die Bruttowertschöpfung damit weniger stark zurück als in den Vorjahren; vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen führten dazu, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Bruttowertschöpfung 2025 nach Wirtschaftsbereichen

preisbereinigt, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

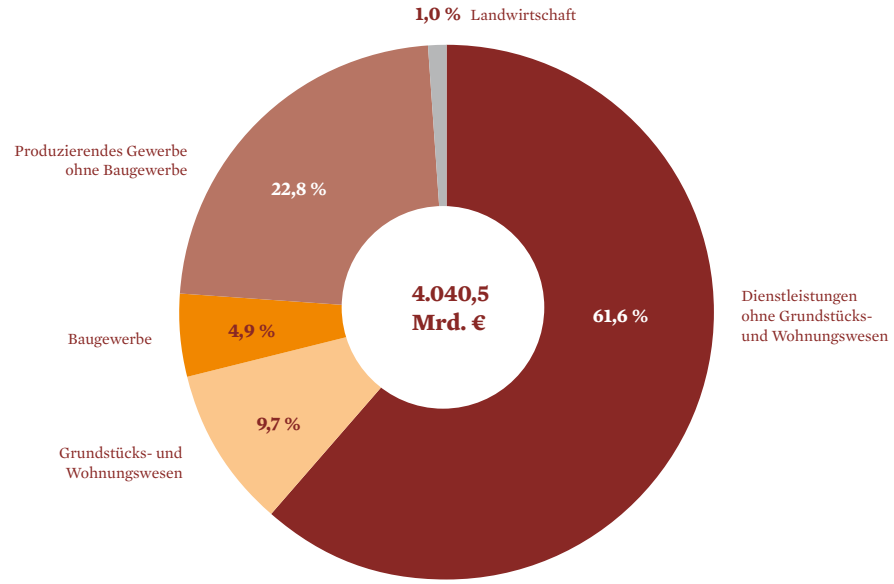
Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen „Werbung und Marktforschung“ und „wissenschaftlich-technische Tätigkeiten“ sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung zurückzuführen. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.

Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich verzeichnet dieser Bereich 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Mrd. EUR.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2025, nominal



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

DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND 2025/2026

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Mio. Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen, allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete wie in den Vorjahren der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hier hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 %) und Baden-Württemberg (+9 %), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 %) und Thüringen (+2 %).

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, und in den kommenden Jahren wird der demografische Wandel weiter Fahrt aufnehmen und das Erwerbpersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher verringern. Allein für 2026 erwartet das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.[3]

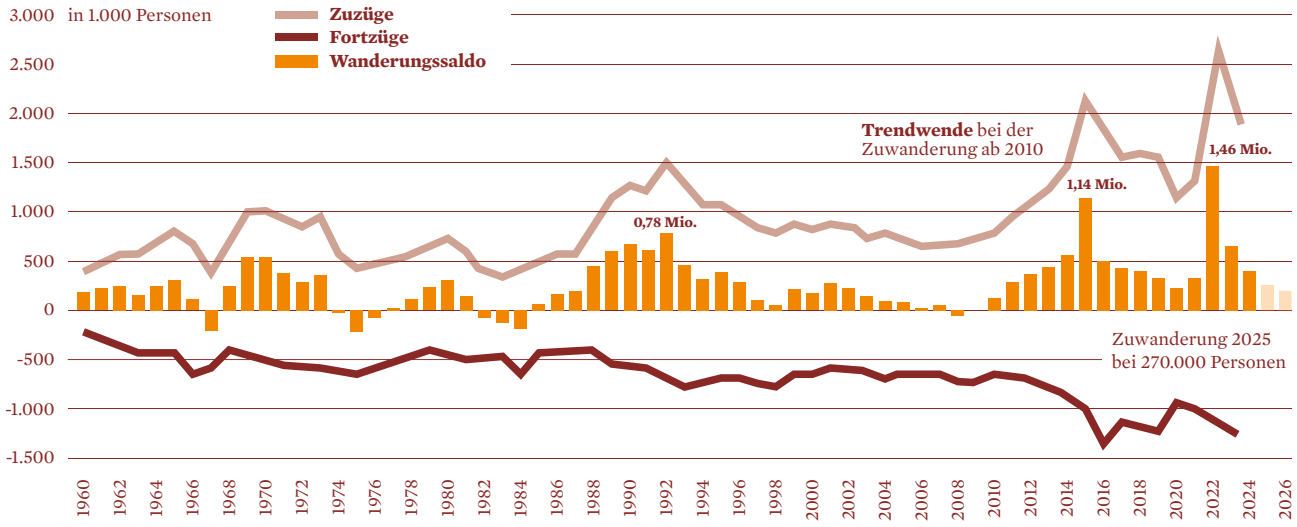
Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.[4]

[3] IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

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

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2025/26



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2025 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2025; 2026 Prognose

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen, als ins Ausland fortgezogen sind. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. In den letzten Jahren hat sich die Situation, der lahmenden Konjunktur entsprechend, allerdings etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut in seinen Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

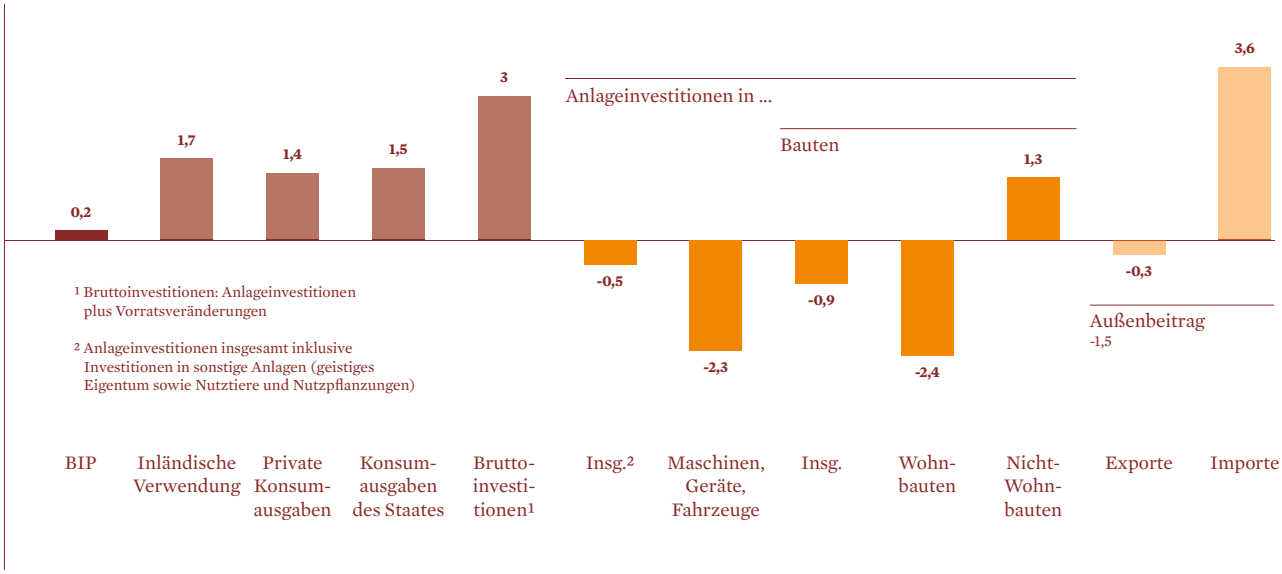
In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo mehr als die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie in der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Privater und öffentlicher Konsum stützen das Wachstum. Investitionen rückläufig.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 %, die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2025

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



1 Bruttoinvestitionen: Anlageinvestitionen plus Vorratsveränderungen

2 Anlageinvestitionen insgesamt inklusive Investitionen in sonstige Anlagen (geistiges Eigentum sowie Nutztiere und Nutzpflanzungen)

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

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staats stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzt der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2025 preisbereinigt um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr ab. Im Gesamtjahr 2025 sanken die Investitionen in Fahrzeuge geringfügig (-0,1 %). In Maschinen und Geräte (-3,3 %) wurde im Jahr 2025 hingegen deutlich weniger investiert als 2024. Das war der vierte Rückgang in Folge in dieser wichtigen Investitionskategorie.

Die Lage im Außenhandel war weiterhin sehr angespannt. Insgesamt wurden 2025 weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr (-0,3 %). Dies stand im Kontrast zum weiter wachsenden Welthandel. Die Warenausfuhren gingen im Jahr 2025 preisbereinigt sogar um 0,7 % zurück, das war der dritte Rückgang in Folge. Betroffen waren Kernbereiche der deutschen Exportwirtschaft: Kraftwagen und Kraftwagenteile, Maschinen und chemische Erzeugnisse. Die Dienstleistungsexporte sind dagegen erfreulicherweise um 1,1 % gestiegen. Infolge kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 Prozentpunkte bremste.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2021	2022	2023	2024	2025	**2026**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,9	1,8	– 0,9	– 0,5	0,2	**1,0**
Privater Konsum	2,0	6,5	– 0,7	0,5	1,4	**0,7**
Konsumausgaben des Staates	3,1	0,6	– 0,2	2,6	1,5	**2,4**
Bauinvestitionen	– 3,2	– 4,3	– 5,9	– 3,4	– 0,9	**1,7**
Wohnungsbauinvestitionen	– 2,5	– 4,2	– 7,3	– 5,4	– 2,4	**0,9**
Exporte	10,2	3,9	– 1,4	– 2,1	– 0,3	**1,2**
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.041	45.629	45.935	45.987	45.982	**46 002**
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,2	1,3	0,7	0,1	0,0	**0,0**
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.614	2.418	2.609	2.787	2.948	**2 898**
Arbeitslosenquote*	5,7	5,3	5,7	6,0	6,3	**6,2**

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

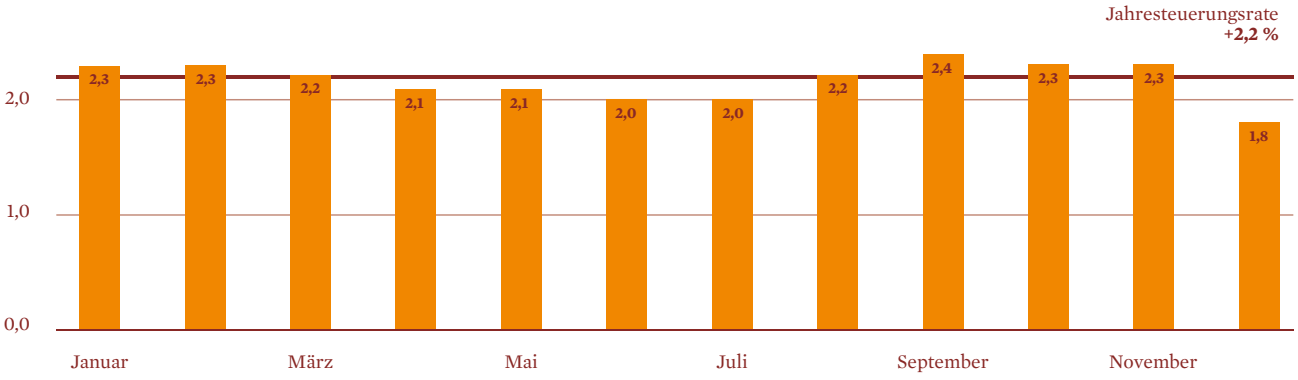
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2025 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf;
Werte für 2026: Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2025/Anfang 2026

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2025

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND 2025/2026

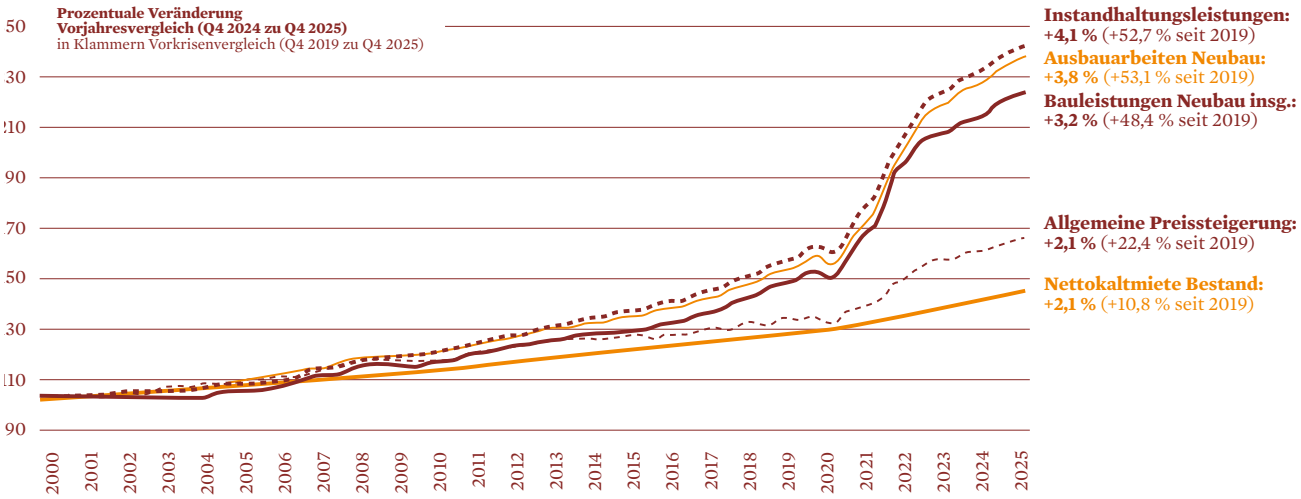
War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit dem Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe hat die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % 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 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

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

Indexwerte (2000 = 100) bis 4. Quartal 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung, Umbasierung auf 1. Quartal 2000 = 100

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für

Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, in deren Folge die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

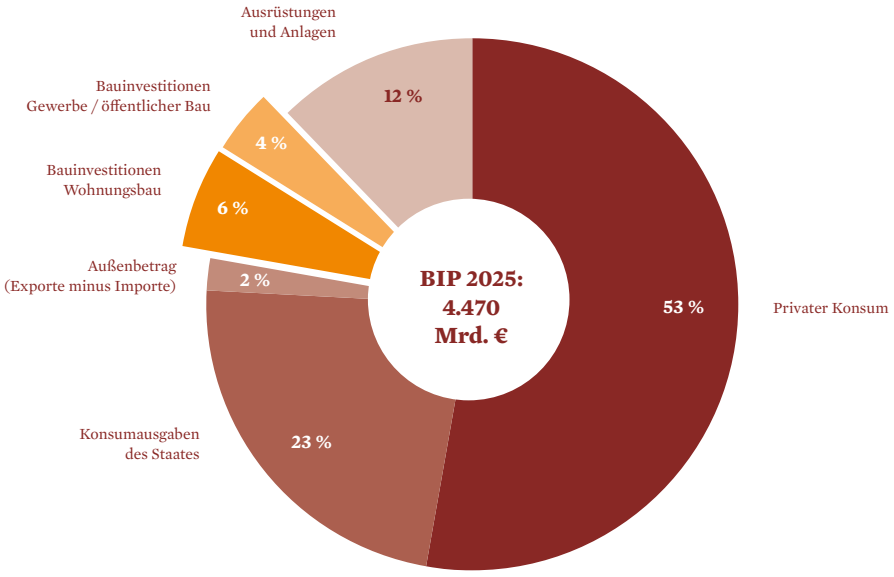
Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsprodukts.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürfte den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2025

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2025, nominal in %



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

2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt in diesem Jahr um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden – vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau –, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich 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 fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt – noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

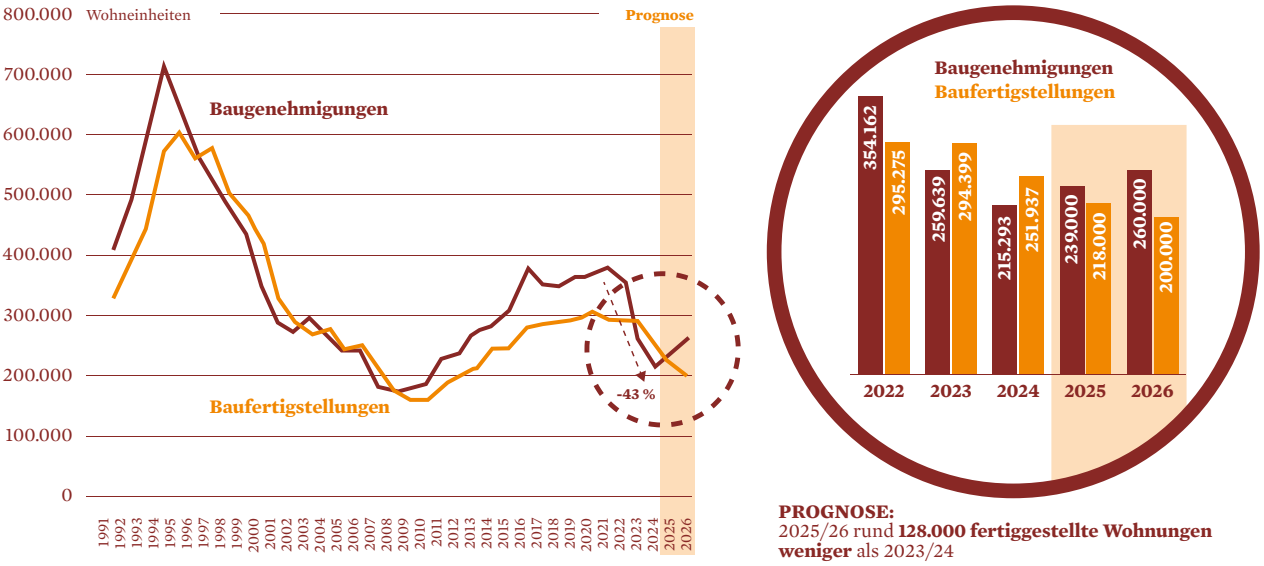
Baugenehmigungen

	2024	**2025***	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderungen gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	215.293	**239.000**	**11,0 %**
darunter: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	50.653	**58.000**	**14,5 %**
davon Einfamilienhäuser	37.937	**45.000**	**18,6 %**
davon Zweifamilienhäuser	12.716	**13.000**	**2,2 %**
darunter: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	**129.000**	**13,0 %**
davon Eigentumswohnungen	44.837	**50.000**	**11,5 %**
davon Mietwohnungen	69.348	**79.000**	**13,9 %**

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; * 2025 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2025

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählig wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 anscheinend auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Prognose Bautätigkeit 2025/2026:
Deutlicher Einbruch erwartet



PROGNOSE:
2025/26 rund **128.000 fertiggestellte Wohnungen weniger** als 2023/24

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik bis November 2025, eigene Schätzung für 2025/2026

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW ist die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für 2026 ist angesichts der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage; letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und es wird zunächst gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.[5] Die entscheidende Stellschraube hierbei: Bauen und Umbauen muss wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel absoluter Vorrang eingeräumt werden.

[3] Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich etwa im Positionspapier zur Bundestagswahl, abrufbar unter https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf.



35 JAHRE WOHNFÜHLMAKLER



WOHNFÜHLPAKET IM WERT VON 300 €



IMMOBILIE VERKAUFEN & WOHNFÜHLPAKET SICHERN!

Ihr Vorteil: unverbindliche und kostenlose Immobilienbewertung!

Verkaufen Sie bis zum 31.12.2026 Ihre Immobilie über uns und erhalten Sie ein ***Wohnfühlpaket*** *im Wert von 300 € gratis!*

BERICHT
DES VORSTANDS

I. Geschäftsverlauf

1. Baumaßnahmen

Quartiersentwicklung zwischen Eckenfelderstraße und Eyachterrassen

Die insgesamt 6 Gebäude mit 56 Miet- und Eigentumswohnungen sind bezogen, werden von zufriedenen Bewohnern genutzt und laufen bei der Wohnbau in den entsprechenden Verwaltungs- und Bewirtschaftungsbereichen.

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, ob Eigentümer oder Mieter, wissen die ansprechende Konzeption, den guten Energiestandard der Gebäude, die Wohnungen ohne Barrieren und die zentrale Lage zu schätzen.





Wohnanlage im Rossnägele 8 – 10/1 mit Außenanlagen







Atrium am Stutzenweiher









Atrium am Stutzenweiher

Auf dem ca. 1,7 Hektar großen ehemaligen Bali-Möbel-Areal entstehen Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Durch die Quartiersentwicklung der Jetter Gebäudebau GmbH aus Rosenfeld konnte 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, entwickelt vom Architekturbüro archisphäre GmbH. Die Wohnungen der einzelnen Geschosse sind um einen Innenhof angeordnet und über offene Laubengänge verbunden; die Geschosse 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 allen 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 2026 sind bis auf 3 Wohnungen alle Einheiten verkauft und bezogen. Die Bauarbeiten sind im Wesentlichen abgeschlossen.















ATRIUM AM STUTZENWEIHER

Jetzt schnell eine der letzten freien Wohnungen sichern!

2. Wohnungsbewirtschaftung

Wie in jedem Geschäftsjahr wurde die laufende Instandhaltung des eigenen Mietwohnungsbestands anhand der aufgestellten Klima-Roadmap mit Dekarbonisierungsstrategie 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 2025. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten blieb unverändert bei 4.

Durch die oben genannten Bauvorhaben hat sich der Eigenbestand letztmals 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 31.12.2025 betrug die durchschnittliche Unternehmensmiete über den kompletten Wohnungsbestand € 8,03 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. € 920.000,00 aufgewendet.

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

Erfolgt ist hier aber auch der Einbau einer modernen Luftwärmepumpe im Zuge der Dekarbonisierungsstrategie gemäß der Klima-Roadmap – dieser Kostenblock wird wie erwähnt in den kommenden Jahren steigen.



oben: Sanierungsarbeiten Au 8
unten links: Ladestation, Im Roßnägele 11
rechts: Heizungssanierung Sachsenweg

BERICHT
DES VORSTANDS

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

Leicht gesunken ist 2025 die Fluktuationsrate: Nach 9,5 % im Jahr 2024 erreichte sie im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,6 % – was dafür spricht, dass sich die Mieter und Genossenschaftsmitglieder in den Wohnungen sehr wohlfühlen und das Angebot in Preis und Ausstattung attraktiv ist. Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2025 bei 0,3 %, sodass eine Vollvermietungssituation gegeben war.

Lediglich für Sanierungsarbeiten standen unterjährig kurzfristig Wohnungen leer. Die dadurch entstandenen Erlösschmälerungen sind im Verhältnis zu den Sollmieterträgen 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 folglich als richtig bezeichnet werden.

Im Rahmen der neu abgeschlossenen Mietverträge konnten auch 2025 die Sollmieterträge ausgeweitet werden. Diese betrugen im Geschäftsjahr nun € 4,227 Mio. Die Steigerung zum Vorjahr um T€ 150 resultiert im Wesentlichen aus den Neuvermietungen der neu gebauten Mietwohnungen am Roßnägele und moderaten Mietanpassungen bei Neuvermietungen im Bestand.



Vermietung/Bewirtschaftung



Technisches Büro

In den kommenden Jahren werden 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 Wohnungsbestands zu erwirtschaften. Nur durch laufende Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen kann der Mietwohnungsbestand langfristig gesichert und sinnvoll bewirtschaftet werden.

Saldiert beträgt der Bestand an betreuten und vermieteten fremden Wohn- und Gewerbeeinheiten im Rahmen der Objektbewirtschaftung für Dritte 458 Einheiten (im Vorjahr: 421). Erfreulicherweise konnten wir diese Dienstleistung mit 37 weiteren Wohnungen ausbauen, sodass die Wohnbau mit ihrem qualifizierten Team in diesem Bereich nun auch für weitere Eigentümer gerne der kompetente Partner rund um die Mietverwaltung ist.

3. WEG-Verwaltung

Abgänge von Eigentümergemeinschaften waren keine zu verzeichnen. Zugegangen ist die Gemeinschaft „Am Stutzenweiher 29“ in Balingen mit 23 Wohnungen und 35 Tiefgaragenplätzen.

Damit beläuft sich der verwaltete Gesamtbestand zum 31.12.2025 auf 2.218 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 1.892 (Tief-)Garagen. Für die kommenden Jahre rechnen wir mit einem leichten Wachstum. Zwar ist aus dem eigenen Bauträgergeschäft weniger zu erwarten, die Aufnahme von Fremdobjekten ist allerdings möglich – dies 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 die aktuellen und zukünftigen Themen rund um die Immobilien anpacken.

Auch im Geschäftsjahr fanden in allen Eigentümergemeinschaften die jährlichen Eigentümerversammlungen als Präsenzveranstaltungen statt. Bei sämtlichen Objekten erfolgten anlässlich der zum 31.12.2025 endenden Verwalterbestellungen Vertragsverlängerungen durch Wiederwahlen. Alle Abrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Für 2026 können sich die Wohnungseigentümer wieder auf uns verlassen: Abrechnungen und Eigentümerversammlungen werden in gewohnter Weise kompetent erfolgen.

Neben der gewohnten Verwaltertätigkeit sind wir durch unser breites Netzwerk an Dienstleistern in allen verwaltungsrelevanten Bereichen mit für die Kundschaft günstigen Rahmenverträgen ein idealer Partner rund um das Verwalten und Bewirtschaften ihrer Wohnungen. Auch hier im Trend: Elektro-Checks für die jeweiligen Gemeinschaften zum Ausbau von Ladepunkten für die E-Mobilität, Umrüstung der Heizanlagen auf klimafreundliche Systeme und energetische Sanierungen. Außerdem unterstützt die Wohnbau die Eigentümer in der Frage, wie solche Maßnahmen finanziert und umgesetzt werden können.

Auch umfangreiche Großsanierungen an den Gebäuden werden mit zuverlässigen Partnern kompetent abgewickelt: Im vergangenen Jahr wurden einige größere Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt; u. a. wurde in der Gemeinschaft „Kinzigstraße 27/Roßbergstraße 50“ ein zukunftsfähiges Mieterstrommodell mit dem selbst produzierten Photovoltaikstrom umgesetzt. Die Gemeinschaft „Lenaustraße 10+14“ bekam einen barrierefreien Zugang für alle 54 Wohnungen und in diesem Zuge wurden auch die Außenanlagen neu gestaltet.





WEG-Verwaltung

oben: PV-Anlage, Kinzigstraße 27/Roßbergstraße 50
unten: neu gestaltete Außenanlage, Lenaustraße 10+14

Neben den erheblichen Objektwerten betreut die Wohnbaugenossenschaft die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften mit einem Gesamtbetrag von derzeit ca. € 12,2 Mio. getrennt vom eigenen Vermögen – treuhänderisch in sicheren Anlageformen bei Kreditinstituten.

















Auszug Maklerobjekte 2025

4. Maklergeschäft, Vertrieb und Marketing

Das Geschäftsjahr 2025 stand im Zeichen anspruchsvoller Marktbedingungen. Gestiegene Finanzierungskosten und anhaltende wirtschaftliche Unsicherheiten prägten das Umfeld spürbar. Dennoch ist es der Vertriebs- und Marketingabteilung gelungen, ihre Aktivitäten im Bauträgervertrieb sowie im Maklergeschäft gezielt weiterzuentwickeln. Mit einer klar ausgerichteten Strategie und transparenter Kommunikation konnten auch in einem zunehmend preissensiblen Markt überzeugende Ergebnisse erzielt werden.

Trotz der spürbaren Zurückhaltung potenzieller Käufer zieht die Vertriebsabteilung 2025 eine erfreuliche Bilanz: Insgesamt wurden 17 Objekte erfolgreich für Dritte verkauft und 11 Einheiten vermietet. Angesichts der herausfordernden Rahmenbedingungen stellt dieses Ergebnis eine besondere Leistung dar.

Im Bauträgervertrieb lag der Fokus auf der Vermarktung unseres Neubauobjekts „Atrium am Stutzenweiher“ in Balingen. Im Laufe des Jahres konnten 8 Wohnungsverkäufe notariell beurkundet werden. Zum Jahresende waren damit 20 von insgesamt 23 Wohneinheiten erfolgreich verkauft und an ihre neuen Eigentümer übergeben. Das Objekt ist vollständig fertiggestellt und bezugsbereit; verbleibende Arbeiten an den Außenanlagen sowie am Gemeinschaftseigentum werden planmäßig im Jahr 2026 abgeschlossen. Für das kommende Jahr liegt der Schwerpunkt klar auf dem erfolgreichen Vertrieb der verbleibenden drei Einheiten.

Die erzielten Ergebnisse bestätigen unseren eingeschlagenen Kurs – und bilden zugleich eine solide Grundlage, um auch künftig erfolgreich am Markt zu agieren.

Im Marketing wurde insbesondere der Ausbau der Social-Media-Aktivitäten als strategischer Hebel vorangetrieben. Ziel war es, die Sichtbarkeit unserer Immobilienangebote nachhaltig zu erhöhen und neue Zielgruppen gezielt anzusprechen. Gerade in einem Marktumfeld, das von Preissensibilität und Dynamik geprägt ist, haben sich digitale Kanäle als entscheidend erwiesen, um Interessenten direkt zu erreichen und unsere Angebote transparent und wirkungsvoll zu kommunizieren.

5. Mitgliederverwaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr müssen wir leider einen leichten Mitgliederrückgang akzeptieren. Nach wie vor ist aber zu erkennen, dass die Genossenschaftsidee und unser Geschäftsmodell gerade in schwierigen Zeiten viele Leute unverändert anspricht und wir unsere Genossenschaftsmitglieder mit unseren attraktiven Wohnungen und Dienstleistungen zufriedenstellen können.

Der Mitgliederbestand im Geschäftsjahr 2025 entwickelte sich wie folgt: 29 Mitgliedschaften wurden gekündigt und durch Todesfälle schieden 49 Mitglieder aus. 11 Mitglieder wurden ausgeschlossen. Diesen insgesamt 89 Abgängen standen 63 Neuzugänge gegenüber. Somit belief sich der Mitgliederbestand zum 31.12.2025 auf 2.198 Personen. Diese unterhielten 3.624 Geschäftsanteile, was einem Abgang von 40 Genossenschaftsanteilen entspricht.

II. Betriebs- und Personalorganisation

1. Betriebsorganisation

Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich hatte auch 2025 einen wichtigen Stellenwert. Sowohl digitale und Online-Fortbildungen als auch Präsenzveranstaltungen trugen zur Weiterentwicklung des Personals bei. Die Gesetzeslage und Rechtsprechung in allen Betriebsbereichen entwickelt 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 Betriebsorganisation in fünf Leistungsbereiche bewährt, zumal die einzelnen Bereiche ineinander übergreifen, sich ergänzen und die Mitarbeiter sich im Interesse unserer Mitglieder und Kunden miteinander abstimmen. Zukünftig wird diese abteilungsübergreifende Arbeitsweise weiter zunehmen, da die Komplexität der anfallenden Projekte – ob im Baubereich, in der Digitalisierung oder bei Klima- und Umweltthemen – das Wissen und Handeln von mehreren Beteiligten aus allen Bereichen erfordert. Die Kundschaft 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 im Team liegt zum Jahresende 2025 bei 45 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 10 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 2025 wieder in gewohnter Weise stattfinden.

Personell gab es einige Veränderungen im Geschäftsjahr. 3 Mitarbeiter haben die Wohnbau 2025 verlassen.

Neu ins Team gekommen sind in der WEG-Verwaltung Géraldine Dietrich und Simone Fink. Dadurch konnte die Verwalterkompetenz weiter ausgebaut werden, die vakanten Stellen konnten besetzt und unsere Dienstleistungen in diesem Bereich kompetent optimiert werden.

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.: Simone Fink, Géraldine Dietrich



Wohnbaugenossenschaft beim Betriebsausflug auf dem Cannstatter Wasen und bei einer Stadionführung des VfB Stuttgarts

3. Versicherungsschutz

Der Versicherungsschutz zur Abdeckung von Haftungs- und Betriebsrisiken wird laufend von unabhängigen Versicherungsmaklern überprüft und 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 2025 geordnet.

Der seit 2008 anhaltende Trend steigender Eigenkapitalzahlen hielt sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr. Das Eigenkapital betrug zum Geschäftsjahresende € 22.101.206,87 und konnte somit um ca. T€ 878 zum Vorjahr gesteigert werden, was hauptsächlich auf den Jahresüberschuss zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 42,5 % auf 49,5 %, da sich die Bilanzsumme von T€ 49.908 auf T€ 44.624 reduzierte.

Dementsprechend verringerte sich das Fremdkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme um 7,0 % auf 50,5 %. In absoluten Eurobeträgen bedeutet dies einen Abgang des Fremdkapitals von über T€ 6.162 auf einen Stand von nahezu T€ 22.523. Diese Entwicklung ist auf die Verringerung der Rückstellungen um knapp T€ 328 sowie auf die gesunkenen Verbindlichkeiten und erhaltenen Anzahlungen in Höhe von gerundet T€ 5.835 zurückzuführen.

Nach mehreren Jahren der Erhöhung reduzierte sich die Bilanzsumme erstmals auf einen Wert von nahezu T€ 44.624. Dies stellt eine Verminderung gegenüber dem Vorjahr von T€ 5.284 dar.

2025 sank das Anlagevermögen nach vielen Jahren der Steigerung, und zwar um T€ 726 aufgrund der geringeren Anschaffungen bei höheren Abschreibungen – jedoch deckt es ganze 83,4 % der Bilanzsumme. Zu dieser Senkung tragen die Abschreibungen mit T€ 1.177 den wesentlichen Teil bei. Auf der anderen Seite stehen Anschaffungskosten in Höhe von T€ 495, wovon ein Großteil auf den fertiggestellten Bau eines Mietobjekts entfällt.

Das Umlaufvermögen verminderte sich um insgesamt T€ 4.562 gegenüber dem Vorjahr, woraus sich wesentliche Veränderungen ergaben. Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten (T€ 4.273). Erhöhungen gab es hingegen bei den Bauvorbereitungskosten, bei unfertigen Leistungen und anderen Vorräten sowie bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen, insgesamt T€ 236. Eine größere Auswirkung gab es außerdem bei den flüssigen Mitteln und Bausparguthaben, die in Summe um knapp T€ 525 gesunken sind.

Unter Berücksichtigung des Rechnungsabgrenzungspostens hat das Umlaufvermögen im Geschäftsjahr 2025 einen Wert von nahezu T€ 7.412, was einer Quote von 16,6 % der Bilanzsumme entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr mit 24,0 % entspricht dies einer Abnahme von 7,4 %.

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

2. Finanzrisikomanagement

Für die rege Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen wurden im Geschäftsjahr verstärkt eigene finanzielle Mittel eingesetzt. Zudem wurde ein höheres Darlehen zurückgeführt, weshalb der Bestand an liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahreswert um T€ 525 auf dennoch gute T€ 2.382 zurückging. Trotz dieses Rückgangs 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.

Die Finanzmittelaufnahme zu attraktiven Konditionen ist wegen der gestiegenen Zinsen nach wie vor schwierig. Die laufenden Bauprojekte für den Eigenbestand konnten noch mit dem Niedrigzins bedient werden. Für die Bauträgertätigkeit wurden Zwischenfinanzierungen mit den vorliegenden Konditionen aufgenommen, ein Teil davon konnte jedoch bereits zurückgeführt werden.

In Gesamtsumme weist der aktuelle Darlehensbestand eine günstige Konstellation auf, mit einem sehr überschau- und planbaren Zinsänderungsrisiko. Durch einen 2022 abgeschlossenen Bausparvertrag konnte der damalige Niedrigzins gesichert werden, um dem Risiko eines höheren Zinssatzes entgegenzuwirken. Aus diesem Bereich bestehen deshalb kurz- und mittelfristig 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 für sämtliche Kapitalanlagen hat sich im Geschäftsjahr nichts geändert.

3. Ertragslage

Die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2025, im Vergleich zum Vorjahr, wurden erneut wesentlich durch die Veränderung im Bauträgergeschäft beeinflusst. Durch die Übergabe von fertiggestellten und verkauften Bauträgerobjekten konnten Umsätze von knapp T€ 5.730 erzielt werden. Dies allein entspricht 46,4 % der gesamten Umsatzerlöse, die 2025 eine Summe von T€ 12.344 ergaben. Mehrerlöse im Vergleich zum Vorjahr konnten nicht nur im Bereich des Bauträgergeschäfts erzielt werden (T€ 2.151), sondern auch bei der Hausbewirtschaftung (T€ 282), der Betreuungstätigkeit (T€ 31) und aus anderen Lieferungen und Leistungen (T€ 65). In Summe wurden folglich T€ 2.528 mehr umgesetzt als im Vorjahr.

Aufgrund der höheren Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken gab es eine Bestandsminderung bei den Bauträgerobjekten in Höhe von T€ 4.244. Bei den unfertigen Leistungen ist hingegen eine Bestandserhöhung von T€ 144 zu verzeichnen. Insgesamt ergibt sich dadurch eine Differenz in Höhe von T€ 4.814 zum Vorjahr, da damals noch eine Bestandserhöhung vorlag.

Die aktivierten Eigenleistungen liegen gerundet bei T€ 47, also gleich wie im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Erträge konnten um T€ 5 gesteigert werden, diese sind damit von T€ 121 auf T€ 126 gestiegen.

Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen konnten die Zahlen wiederholt um T€ 2.666 gesenkt werden. Dies ist grundsätzlich auf die Bauträgertätigkeit zurückzuführen (T€ 751), wohingegen die Kosten bei den betriebseigenen Objekten um T€ 345 gestiegen sind. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen verringerten sich ebenfalls wiederholt und betrugen aufgerundet somit nur noch T€ 1.

Aufgrund der beschriebenen Veränderungen ergibt sich im Geschäftsjahr 2025 ein Rohergebnis von über T€ 5.392, was einer Erhöhung von T€ 384 verglichen mit 2024 entspricht.

Der im Vorjahresvergleich um T€ 29 gestiegene Personalaufwand hat sich auf rund T€ 1.985 erhöht. Die Abschreibungen auf Sachanlagen stiegen ebenfalls, um T€ 99. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten hingegen um über T€ 97 gesenkt werden.

Bei den sonstigen Zinsen und Erträgen wurde eine Steigerung von T€ 5 verzeichnet; die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sanken um T€ 17. Das Finanzergebnis verbesserte sich somit zum Vorjahr um T€ 12.

Für die Körperschaftsteuer sowie den Solidaritätszuschlag und die Gewerbesteuer musste für das Jahr 2025 eine Rückstellung gebildet werden, was sich mit einem Betrag von knapp T€ 207 bei den Aufwendungen für die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag widerspiegelt und eine Steigerung um T€ 79 zum Vorjahr bedeutet. Die sonstigen Steuern verminderten sich im Geschäftsjahr um T€ 20.

In Summe ergibt sich im Geschäftsjahr 2025 ein Jahresüberschuss von über T€ 906, was zum Vorjahr eine Erhöhung von T€ 316 bedeutet. Mit Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von T€ 150 und nach der Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen mit T€ 498 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von über T€ 558. 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 2025 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 2025 in Höhe von € 558.226,99 durch

- Ausschüttung einer 4,5%igen Dividende — 20.315,66 €
- Vortrag auf neue Rechnung — 150.000,00 €
- Zuweisung zur freien Rücklage — 387.911,33 €

5. Zahlungsfähigkeit

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

IV. Umweltreport

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

Wie von einer Genossenschaft erwartet, werden wir dabei 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.

Seit 2023 arbeiten wir dafür mit den Spezialisten des Unternehmens Eco²nomy zusammen. So konnten wir eine Klimabilanz für unseren Eigenbestand 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 erfordern. 2025 wurde eine weitere Zentralheizung im Sachsenweg auf Wärmepumpe umgestellt. Auch die Neubauten am Roßnägele, die an das Nahwärmenetz der Stadtwerke Balingen angeschlossen sind, tragen zur Erreichung der Klimaziele bei.

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

Die sich im Jahr 2025 am Netz befindlichen Photovoltaikanlagen erwirtschafteten im abgelaufenen Geschäftsjahr Einspeisevergütungen beziehungsweise Mieteinnahmen in Höhe von nahezu T€ 107 netto (nach T€ 104 im Vorjahr).

Insgesamt haben wir 361.421 kWh Strom erzeugt (lt. Jahresabrechnungen 2025), damit könnte man mehr als 2,4 Mio. Kilometer mit einem Elektroauto fahren oder eine Energiesparlampe länger als 32,5 Mio. Stunden leuchten lassen, was einem Dauerbetrieb von 3.713 Jahren entspricht.

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 kaum vorhersehbare politische und steuerrechtliche Entwicklungen erschweren die Vorausschau und begrenzen sie auf nur mittelfristige Sicht. Wie schnell sich die tatsächlichen Verhältnisse ändern können, haben die weltweite Finanzkrise, die Corona-Pandemie, der Überfall Russlands auf die Ukraine und der Krieg im Nahen Osten gezeigt, und wie schnell und tiefgreifend sich solche Ereignisse auswirken können, zeigen die aktuelle Zuwanderungsthematik oder eben die Schrumpfung der Gesellschaft infolge zurückgehender Geburtenraten und die damit verbundenen Auswirkungen auf viele Lebens- und Wirtschaftsbereiche, insbesondere auf die Infrastruktur und den Immobilienbereich.

Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind hier Risiken aus verzögerten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg bei den Mietausfällen zu rechnen.

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

Mit Spannung darf auch nach wie vor das politische Umfeld beobachtet werden. Durch die 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 die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Daneben bewirtschaftet das Unternehmen einen eigenen, in den letzten Jahren ausgeweiteten Immobilienbestand und ist in der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung tätig, vermittelt und bewirtschaftet Mietwohnungen Dritter und betreibt das Maklergeschäft.

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation, die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine, die laufend steigenden Anforderungen des Gesetzgebers sowie die immer anspruchsvolleren Umweltauflagen die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zur Realisierung vorgesehenen Objekte versucht das Unternehmen sich bietende Chancen zu nutzen. Derzeit ermöglicht die Marktlage es kaum, die nötigen Investitionen auf die Kaufpreise der Wohnungen umzulegen, darum wird die Wohnbau hier noch sorgfältiger abwägen, ob ein Bauträgervorhaben begonnen werden kann. Dennoch kann auch bei sorgfältiger Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass der Markt ganze Objekte oder einzelne Wohnungen nicht annimmt oder dass sich durch unvorhergesehene Entwicklungen Baukostenrisiken ergeben. In der Regel ist es möglich, diese Immobilien einer kostendeckenden Vermietung oder dem Verkauf zuzuführen.

Zur Risikominimierung erfolgt deshalb vor der Objektrealisierung eine genaue Bedarfs-, Standort- und Marktanalyse. Des Weiteren dienen 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 nicht absehbar.

Trotz der tendenziell positiven Nachfrageaussichten besteht das Risiko, 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. Neu sind die Auswirkungen der CO2-Bepreisung, die Vermieter an den Energiekosten beteiligen könnten, wenn das Gebäude nicht bestimmten Energieeffizienzklassen entspricht. Die Wohnbaugenossenschaft unternimmt deshalb große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den heutigen 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 wesentlich für die angestrebte langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestands sind. Dadurch konnten auch die Heiz- und Betriebskosten in vertretbarem Rahmen gehalten werden, was sicherstellen soll, dass die meist langjährigen Mieter möglichst lange in den Wohnungen und Quartieren verbleiben. Ergänzend wird bei Mieterwechseln und den dann nötigen Renovierungsmaßnahmen auch den Belangen der meist jüngeren Folgemieter Rechnung getragen. Hierfür investierte die Wohnbau 2025 ca. € 920.000,00.

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 jeweiligen 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 Gewerbeeinheit vermietet, die mit weniger als 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 zuverlässigen und überregional tätigen Betreuungsträger verpachtet und damit als Gewerbeeinheit weniger risikogefährdet. Die zweite Gewerbeeinheit ist eine kleine vermietete Bürofläche in der Stingstraße 44.

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

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

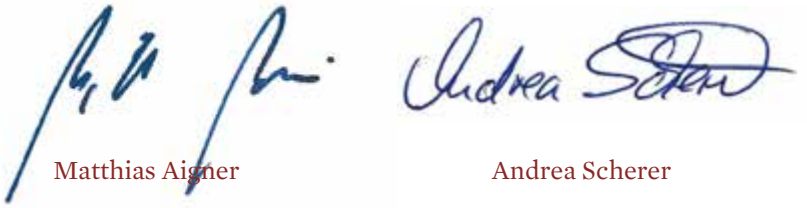
Aufgrund der steigenden Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungskosten wird die Wohnbau zukünftig nicht umhinkommen, weitere Darlehen aufzunehmen. Wie sich hier der Zinsmarkt entwickelt und wo die Tendenz hingeht, ist schwer abzuschätzen; das birgt für die Genossenschaft ggf. ein Finanzierungsrisiko bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen. Die Wohnbaugenossenschaft kann aber auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, zu Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Sie ist bei ihren Mitgliedern, Mietern und Kunden als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Das größte Risikopotenzial liegt in der Vereinbarkeit der drei großen Themen dieser Zeit: Wie lässt sich die Klimaneutralität und Dekarbonisierung der Gebäudebestände realisieren, wenn gleichzeitig 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. Das bestehende Geschäftsmodell wird regelmäßig hinterfragt und optimiert.

Balingen, 29. April 2026

- Vorstand -



Matthias Aigner Andrea Scherer

BERICHT
DES AUFSICHTSRATS

Auf das Geschäftsjahr 2025 wollen wir vom Aufsichtsrat der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG in gewohnter Weise zurückblicken und unseren Bericht dazu abgeben.

Die weltweite Dynamik der Ereignisse, u. a. von Kriegen, Material- und Fachkräftemangel, Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien usw., 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 den Vorgaben der Geschäftsordnung wieder in gemeinsamen Sitzungen beraten und überwachen.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in den Sitzungen und via Mailverkehr über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse. Darüber hinaus stand der Vorstand regelmäßig im persönlichen Informations- und Gedankenaustausch mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

Im Geschäftsjahr 2025 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 2025. 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 insbesondere auch über die aktuelle Grundstückspolitik und -bevorratung, die mittelfristigen Ziele, die strategischen Überlegungen zu Bau- und Grundstücksentwicklungen, die Perspektiven auf dem Balinger Wohnungsmarkt, die Mietpreisentwicklung, die 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 2025 und der Verwendung des Jahresgewinns zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und die Liquidität der Genossenschaft geordnet sind.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung – einschließlich des Jahresabschlusses 2025 – durch den vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. fand vom 9. bis 20. März 2026 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 2025 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 31.12.2025 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen.

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

Ergänzend hat die Mitgliederversammlung 2025 Aufsichtsrat und Vorstand jeweils Entlastung erteilt. Hierfür möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

Wir freuen uns schon jetzt, unsere Mitglieder im Jahr 2026 persönlich bei der Mitgliederversammlung begrüßen zu dürfen, die in diesem Jahr wieder in der Stadthalle in Balingen stattfinden wird.

In personeller Hinsicht ergaben sich 2025 keine Änderungen in den Gremien des Aufsichtsrats und des Vorstands.

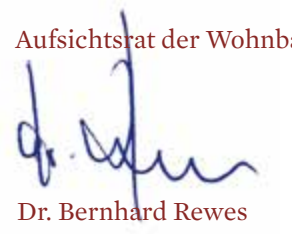
Turnusgemäß scheiden in diesem Jahr die Mitglieder des Aufsichtsrats Martin Fischer, Renate Müller und Monika Jetter-Seeger aus. Bei Frau Müller und Herrn Fischer ist eine Wiederwahl aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze nicht mehr zulässig. Frau Jetter-Seeger steht für eine zulässige Wiederwahl zur Verfügung.

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 und bis heute. Bleiben Sie weiterhin so motiviert und engagiert für unsere Wohnbaugenossenschaft, die Themen in der Zukunft bleiben anspruchsvoll.

Balingen, 29. April 2026

Aufsichtsrat der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG



Dr. Bernhard Rewes

Vorsitzender

Aufsichtsrat





oben v. l. n. r.: Monika Jetter-Seeger, Dr. Bernhard Rewes, Renate Müller, Petra Hauschke-Warnier, Simon Bücheler, Martin Fischer
unten: Aufsichtsrat und Vorstand bei Baustellenbegehung, Atrium am Stutzenweiher

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 wurden notwendige lnstandhaltungsmaßnahmen 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 2025 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 2025 eine Überdeckung von T€ 1.778,9.
Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.
Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 906.226,99 ab.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Stuttgart, 27. März 2026

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

gez. Kadlubiec
Verbandsprüfer



MITGLIEDSCHAFTEN

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

Junghanns-Konopka, Christa	Balingen
Krämer, Balthasar	Esslingen
Ziegs, Gerda Ruth	Balingen
Fritschi, Paula	Balingen
Heldt, Erika	Balingen
Schaudt, Ernst	Balingen
Menz, Jürgen	Balingen
Rother, Michael	Balingen
Thäsler, Ingrid	Balingen
Meissner, Werner	Balingen
Ling, Ursula	Grosselfingen

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

Barbu, Johann	Albstadt
Alber, Roland	Grosselfingen
Heinrich, Udo	Balingen
Merkle, Eugen	Geislingen
Müller, Stephan	Balingen
Sehnert, Christa	Balingen
Ammann, Sigrun	Balingen
Frank, Josef	Balingen
Geß, Werner	Balingen
Schmitz, Katharina	Balingen
Häfner, Siegfried	Norden
Höfer, Ernst	Balingen
Lohner, Fritz	Balingen
Hahn, Hans	Balingen
Gurka, Franz	Balingen
Gurka, Irmgard	Balingen

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2025 verstorbenen Mitglieder.



Wir danken allen Kunden, Mitgliedern unserer Genossenschaft, Geschäftspartnern, Dienstleistern, Mitarbeitern und Gremienmitgliedern für die Zusammenarbeit im Jahr 2025.
Sie 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 2025

Aktivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
A.	***Anlagevermögen***	€	€	€
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		4.700,63	0,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	33.860.273,72		34.360.136,72
2.	Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.423.703,89		2.542.204,89
3.	Grundstücke ohne Bauten	70.759,56		70.759,56
4.	Technische Anlagen	725.008,00		776.685,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.492,00		151.664,00
6.	Bauvorbereitungskosten	10.345,72	37.206.582,89	35.681,44
III.	**Finanzanlagen**			
	Andere Finanzanlagen		870,00	870,00
	Anlagevermögen insgesamt		37.212.153,52	37.938.001,61
B.	***Umlaufvermögen***			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	838.507,80		838.507,80
2.	Bauvorbereitungskosten	35.791,65		17.242,21
3.	Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.449.520,68		5.722.877,46
4.	Unfertige Leistungen	1.245.377,80		1.124.823,88
5.	Andere Vorräte	71.010,44	3.640.208,37	60.999,53
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	33.267,24		29.528,95
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	804.069,52		816.972,50
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	94.310,79		11.644,90
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	453.018,37	1.384.665,92	439.910,57
III.	**Wertpapiere**		348.480,44	348.480,44
IV.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
1.	Kassenbestand, Guthaben b. Kreditinstituten	529.674,35		1.414.593,74
2.	Bausparguthaben	1.503.716,75	2.033.391,10	1.143.618,31
	Umlaufvermögen insgesamt		7.406.745,83	11.969.200,29
C.	***Rechnungsabgrenzungsposten***			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.840,00	428,00
	Bilanzsumme		44.623.739,35	49.907.629,90

Passivseite

		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A.	***Eigenkapital***			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.900,00		10.800,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	543.600,00	556.500,00	549.600,00
	rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 300,00			(300,00)
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage	2.186.000,00		2.095.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 91.000,00			(59.000,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	2.385.377,00		2.385.377,00
	Andere Ergebnisrücklagen	16.415.102,88	20.986.479,88	15.766.155,55
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 241.947,33			(88.313,47)
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 407.000,00			(265.000,00)
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Gewinnvortrag	150.000,00		150.000,00
2.	Jahresüberschuss	906.226,99		589.869,33
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	498.000,00	558.226,99	324.000,00
	Eigenkapital insgesamt		22.101.206,87	21.222.801,88
B.	***Rückstellungen***			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	627.474,00		656.979,00
2.	Steuerrückstellungen	198.917,06		54.403,88
3.	Sonstige Rückstellungen	311.473,87	1.137.864,93	754.021,99
C.	***Verbindlichkeiten***			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.306.255,53		23.436.837,22
2.	Erhaltene Anzahlungen	1.316.227,33		2.995.798,33
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	a) aus Vermietung	13.604,13		22.944,39
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	631.099,29		696.444,85
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	117.481,27		67.398,36
	davon aus Steuern: € 50.001,54			(51.613,01)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.770,84		21.384.667,55	(1.614,28)
	Bilanzsumme		44.623.739,35	49.907.629,90

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.477.056,78		5.195.397,52
	b) aus Verkauf von Grundstücken	5.729.515,83		3.579.000,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	814.046,34		783.246,92
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	323.846,23	12.344.465,18	258.692,63
2.	Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-4.100.077,22	714.311,47
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		46.559,12	47.301,46
4.	Sonstige betriebliche Erträge		125.899,48	120.905,51
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.272.641,65		1.928.072,83
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	751.205,29		3.757.332,93
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	666,02	3.024.512,96	5.194,12
6.	**Rohergebnis**		**5.392.333,60**	**5.008.255,63**
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.594.369,14		1.577.950,15
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	390.606,66		378.129,73
	davon für Altersversorgung: € 83.983,53		1.984.975,80	(82.911,87)
8.	Abschreibungen auf Sachanlagen		1.220.779,55	1.121.294,93
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		621.565,86	718.854,26
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19,80		17,92
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	43.438,80	43.458,60	38.583,10
	davon aus Auf- oder Abzinsung: € 0,00			(0,00)
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		414.333,37	431.720,33
	davon aus Auf- oder Abzinsung: € 11.395,00			(12.056,00)
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		206.886,63	127.973,51
14.	**Ergebnis nach Steuern**		**987.250,99**	**690.933,74**
15.	Sonstige Steuern		81.024,00	101.064,41
16.	**Jahresüberschuss**		**906.226,99**	**589.869,33**
17.	Gewinnvortrag		150.000,00	150.000,00
18.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		498.000,00	324.000,00
19.	**Bilanzgewinn**		**558.226,99**	**415.869,33**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

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

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

Unter den **Technischen Anlagen** werden zwanzig installierte Photovoltaikanlagen, drei Heizanlagen sowie zwei E-Ladesäulen ausgewiesen. Bei den Photovoltaikanlagen wird eine 20-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt, wobei vierzehn Anlagen linear und die restlichen sechs Anlagen degressiv abgeschrieben werden. Zwei Heizanlagen werden mit 10 % linear abgeschrieben, ebenso die beiden Ladesäulen. Eine Heizungsanlage wird auf 15 Jahre abgeschrieben.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgen die Abschreibungen teils linear, teils degressiv über 3 bis maximal 10 Jahre. Die Anschaffungskosten der im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter (€ 250 bis € 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 € 1.245.377,80 (Vorjahr: € 1.124.823,88) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die „Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr“ betragen zum Bilanzstichtag € 169.778,34 (Posten sonstige Vermögensgegenstände; Vorjahr: € 145.619,02).

Rückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt € - 9.349,00 (Vorjahr: € - 4.437,00).

Verbindlichkeiten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind € 19.306.255,53 (Vorjahr € 23.436.837,22) durch Grundpfandrechte gesichert.

Davon beträgt der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren € 12.364.815,00 (Vorjahr € 13.449.074,42).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre betreffen Verbindlichkeiten in Höhe von € 3.648.378,44 (Vorjahr € 6.034.243,54).

Die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr belaufen sich auf € 5.371.474,11 (Vorjahr € 7.736.105,19). Davon betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 3.293.062,09 (Vorjahr € 3.953.519,26); erhaltene Anzahlungen € 1.316.227,33 (Vorjahr € 2.995.798,33); Verbindlichkeiten aus Vermietung € 13.604,13 (Vorjahr € 22.944,39); Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen € 631.099,29 (Vorjahr € 696.444,85) und sonstige Verbindlichkeiten € 117.481,27 (Vorjahr € 67.398,36).

D. Erläuterungen zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 85.876,56 sowie € 16.624,56 Erträge aus privater PKW-Nutzung enthalten.

Abschreibungen

In der Position Abschreibungen wurden Kosten eines nicht realisierbaren Projekts in Höhe von € 43.499,74 als außerplanmäßige Abschreibungen gebucht.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von € 3.250.000,00 (Vorjahr: € 4.600.000,00) aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Arbeitnehmer

So viele Arbeitnehmer waren im Geschäftsjahr im Durchschnitt beschäftigt:

	2025 Anzahl	2024 Anzahl
Arbeitnehmer	24	25

Die Berechnung erfolgte gemäß § 267 Abs. 5 HGB (¼ der Summe aus den Zahlen der jeweils am 31.3., 30.6., 30.9. und 31.12.2025 beschäftigten Arbeitnehmer).

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben

Stand am 1. Januar 2025	2.224
Zugang 2025	63
Abgang 2025	89
Stand am 31. Dezember 2025	2.198

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um € 6.000,00 verringert.
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)
Andrea Scherer

Mitglieder des Aufsichtsrats

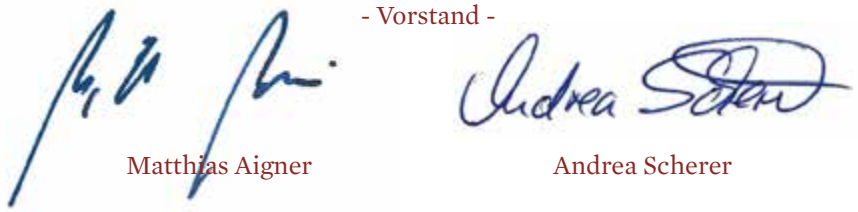
Dr. Bernhard Rewes (Vorsitzender)
Martin Fischer (stv. Vorsitzender)
Simon Bücheler
Petra Hauschke
Monika Jetter-Seeger
Renate Müller

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Kauf- und Bauverträgen für bereits begonnene Bauträgerobjekte sowie Bauobjekte für den Eigenbestand bestehen zum 31.12.2025 keine zu bilanzierenden Verpflichtungen.

Balingen, 18.03.2026

- Vorstand -



Matthias Aigner Andrea Scherer

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN EG

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

www.wohnbau-balingen.de

WIR FÜR SIE.
Damit Sie bleiben.