WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BALINGEN EG



GESCHÄFTSBERICHT JAHRESABSCHLUSS 2023

75 JAHRE

INHALT

Kurzporträt 4

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024 6

Bericht des Vorstands **20**
Geschäftsverlauf 20
Betriebs- und Personalorganisation 28
Wirtschaftliche Verhältnisse 30
Umweltreport 32
Chancen- und Risikobericht 33

Bericht des Aufsichtsrats 36

Mitgliedschaften 38

Dank 39

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 42

Bilanz 31.12.2023 44

Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2023 46

Anhang 47

75 JAHRE

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN EG

ATTRAKTIVER DENN JE

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 5.401 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.

Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2023 besaß die Wohnbaugenossenschaft 589 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 39.489 m² und 4 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.168 m². Daneben wurden zu diesem Zeitpunkt 417 anderen Personen gehörende Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten weitervermietet bzw. bewirtschaftet.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Wohnbaugenossenschaft 2.161 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 1.800 Garagen in 151 Wohnungseigentümergemeinschaften.



Baustellenbegehung der Gremien

AUFSICHTSRAT

Dr. Bernhard Rewes
Arzt für innere Medizin
Vorsitzender

Martin Fischer
Bezirksnotar a. D.
stv. Vorsitzender

Petra Hauschke
Geschäftsführerin
Schriftführerin

Monika Jetter-Seeger
Steuerberaterin

Renate Müller
Bankkauffrau i. R.

Simon Bücheler
Verkaufsleiter

VORSTAND

Matthias Aigner
-hauptamtlich-
Vorsitzender

Karl-Heinz Welte
(bis 29.02.2024)
-hauptamtlich-

Andrea Scherer
(ab 01.03.2024)
-hauptamtlich-

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

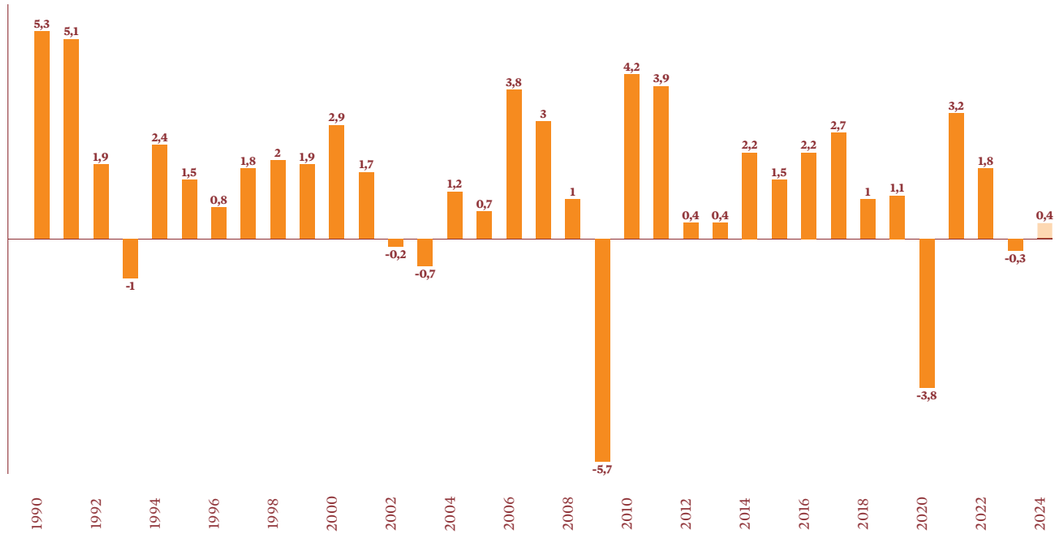
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt – allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2024



Quelle: Statistisches Bundesamt VGR 2024, Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

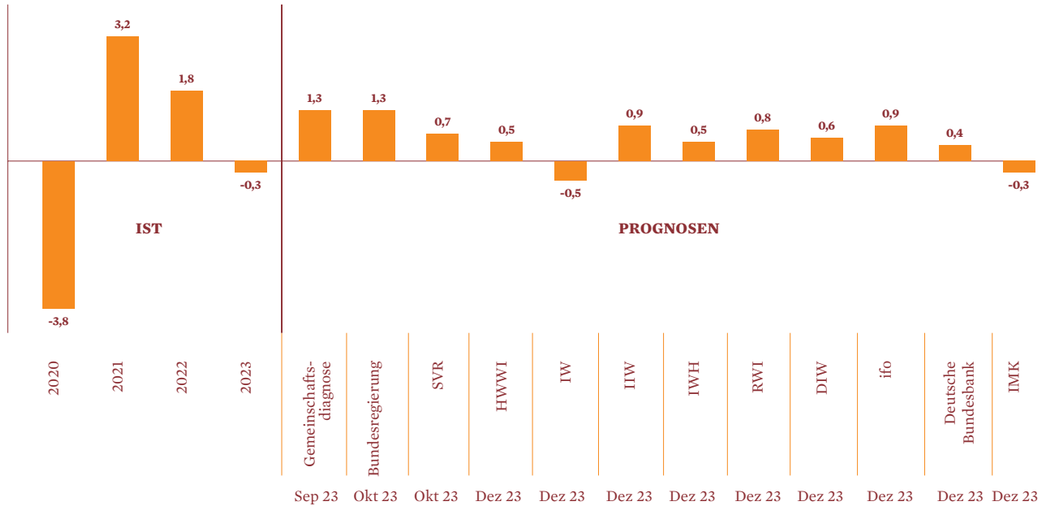
Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Prognosen für 2024
Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute[1] zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

[1] In die Analyse dieses Berichtes 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.

Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

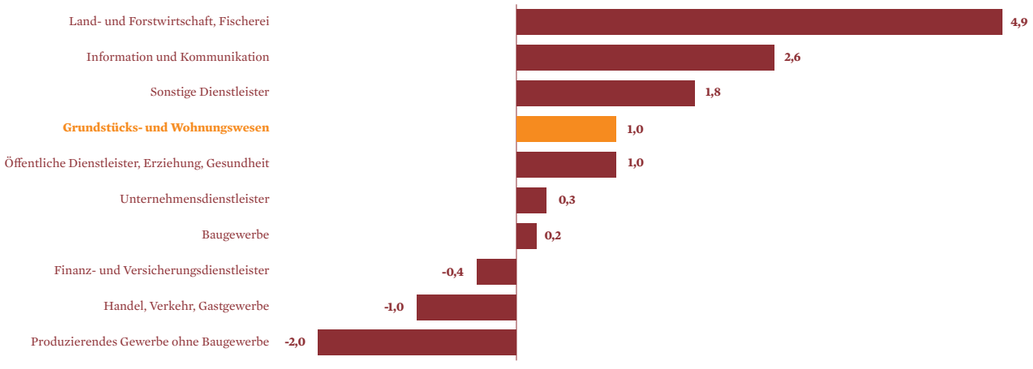
Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnten 2023 um 1,0 % zulegen.

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Bruttowertschöpfung 2023 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



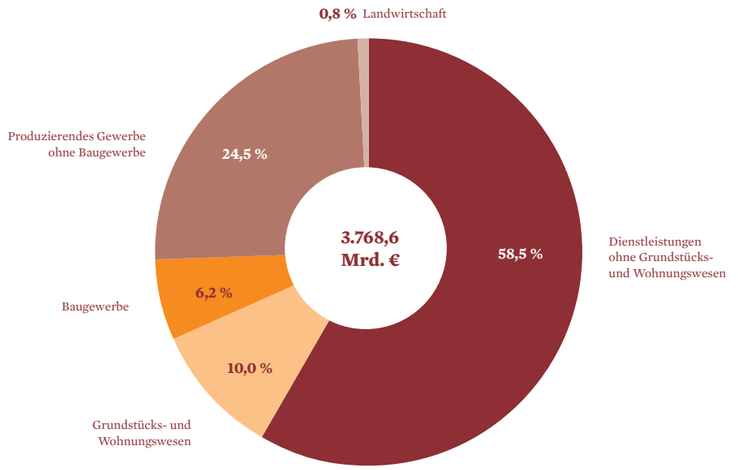
Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

Das verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023, nominal



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

Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Auch in einem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

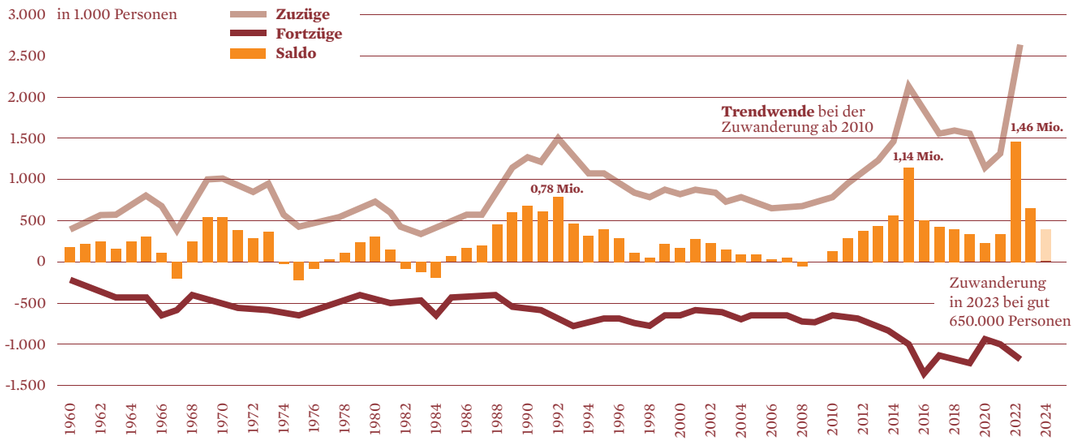
Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf

5,7 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen[2]. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2023/24



Quelle: Statistisches Bundesamt

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.[3]

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sinkt seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland, als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.), aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

[2] IAB (2023): Konjunkturflaute dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.
[3] IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation – die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

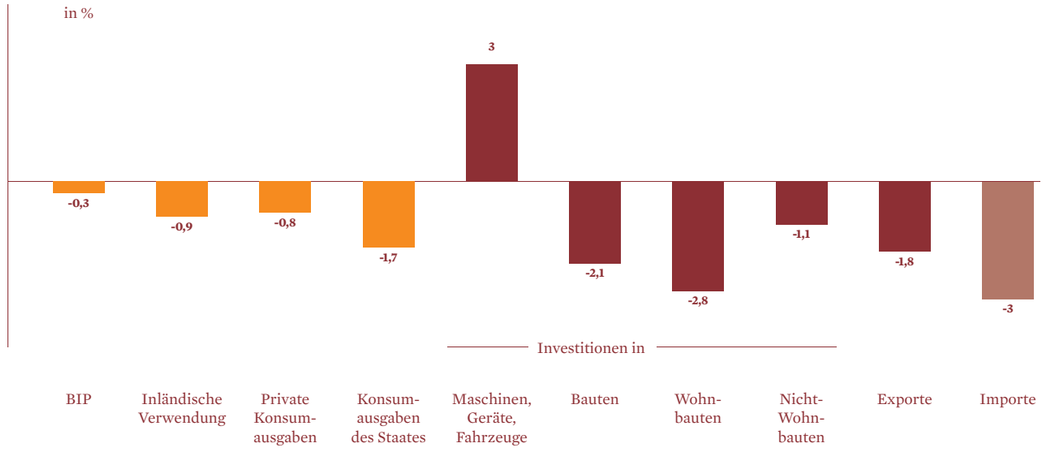
Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vorjahr (-4,5 %). Für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte, deren Preise 2023 weiterhin hoch waren, sanken die preisbereinigten Ausgaben sogar noch stärker (-6,2 %). Zudem kauften die privaten Haushalte auch weniger kurzlebige Güter wie Bekleidung und Schuhe (-0,8 %).

Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas unter anderem Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4 % zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Verkehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3 %) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im Vorjahr, was sich zum Beispiel in höheren Ausgaben für Pauschalreisen zeigte.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2023

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



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

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Allein in Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde 2023 deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+3,0 %). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 zwar ebenfalls ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachtum stützte – dieser resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurückgingen.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	-3,8	3,2	1,8	-0,3	**0,4**
Privater Konsum	1,6	-5,9	1,5	3,9	-0,8	**1,0**
Konsumausgaben des Staates	2,6	4,1	3,1	1,6	-1,7	**0,5**
Bauinvestitionen	1,0	3,9	-2,6	-1,8	-2,1	**-2,4**
Wohnungsbauinvestitionen	1,4	4,6	-2,3	-2,2	-2,8	**-3,6**
Exporte	2,3	-9,3	9,7	3,3	-1,8	**0,5**
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.276	44.915	44.984	45.596	45.929	**45.975**
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	-0,8	0,2	1,4	0,7	**0,1**
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.266	2.695	2.613	2.418	2.609	**2.679**
Arbeitslosenquote*	5,0	5,9	5,7	5,3	5,7	**5,8**

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

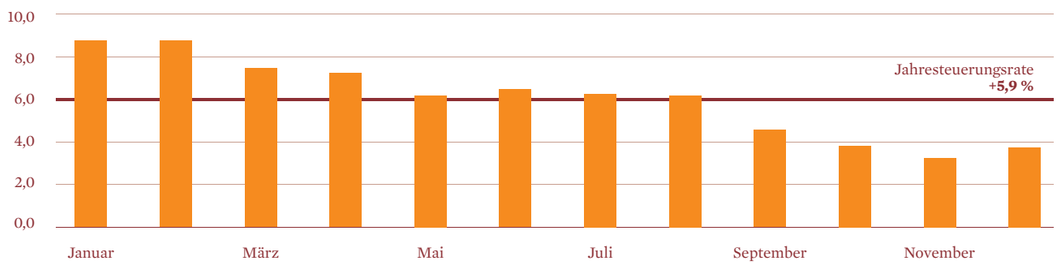
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023 / Anfang 2024

Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %

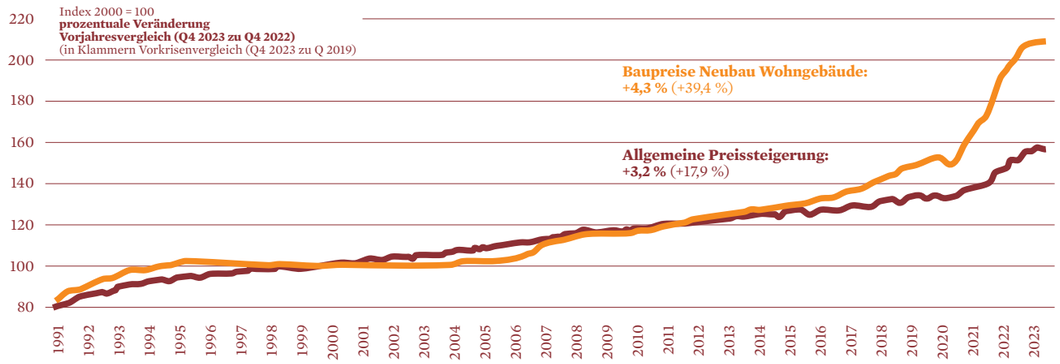


Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

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 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur ist auf Abwärtskurs . Gründe dafür sind die Preissteigerungen bei Baumaterialien und Bauleistungen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

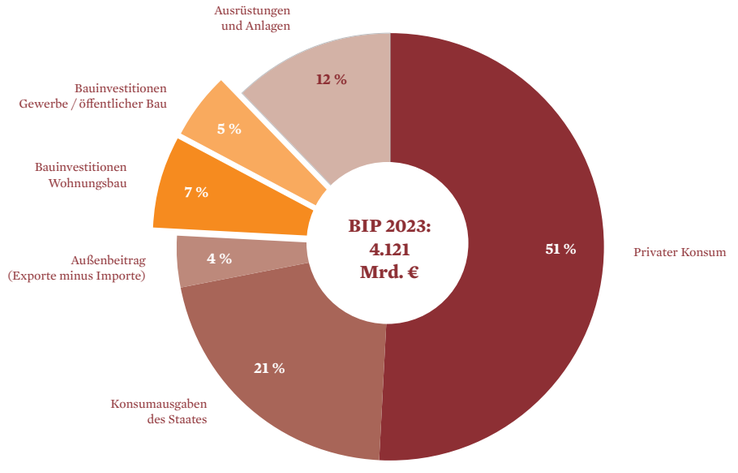
Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigten die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang war der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gewesen und deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2003 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

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

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2023

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2023, nominal in %



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

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten, verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes, starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestands verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor und der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) setzt sich dramatisch verstärkt fort.

Baugenehmigungen

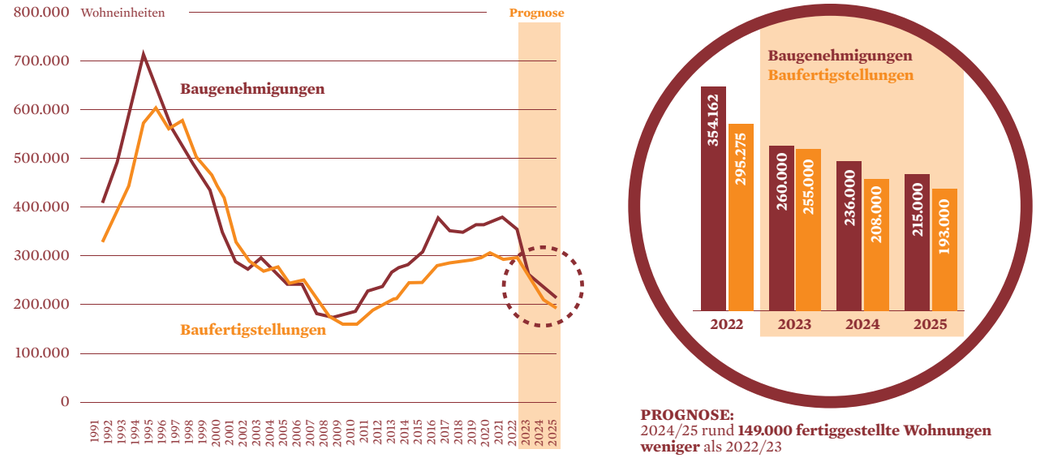
	2022	**2023***	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderungen gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	**260.000**	**-26,6 %**
darunter: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	105.839	**63.000**	**-40,5 %**
davon Einfamilienhäuser	78.111	**49.000**	**-37,3 %**
davon Zweifamilienhäuser	27.728	**14.000**	**-49,5 %**
darunter: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	190.408	**143.000**	**-24,9 %**
davon Eigentumswohnungen	81.620	**64.000**	**-21,6 %**
davon Mietwohnungen	108.788	**79.000**	**-27,4 %**

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; * 2023 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2023

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei den Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



PROGNOSE:
2024/25 rund **149.000 fertiggestellte Wohnungen weniger** als 2022/23

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

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmen deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Ein erster Schritt in die richtige Richtung ist das Förderprogramm über eine Milliarde Euro für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung, das jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossen wurde.

Immobilien-Center

MIT LEIDENSCHAFT FÜR IHRE WOHNTRÄUME



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

WIR FREUEN UNS AUF SIE UND IHRE IMMOBILIE

Immobilien-Center
Alter Markt 9, 72336 Balingen

I. Geschäftsverlauf

1. Baumaßnahmen

Quartiersentwicklung zwischen Eckenfelderstraße und Eyachterrassen

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

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

2021 wurde das Mietwohnungsgebäude Am Roßnägele 11 begonnen. Auf dem Bestandsgrundstück der Wohnbau stand ursprünglich ein Altbau mit 4 Wohnungen. Nun sind 11 Wohnungen im KfW-55-Standard mit entsprechenden Parkmöglichkeiten, Aufzug und Photovoltaikanlage entstanden. Beheizt wird das Gebäude aus dem Nahwärmenetz der Stadtwerke Balingen: ein ideales Beispiel für innerstädtische Nachverdichtung und Schaffung von mehr Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Alle 11 Wohnungen konnten zum 01.05.2023 an zufriedene Mieter übergeben werden.

Im Herbst 2020 startete der zweite Bauabschnitt des Quartiers „Wohnen an den Eyachterrassen“ mit 7 Eigentumswohnungen, 27 Mietwohnungen und 57 Tiefgaragenstellplätzen. Ebenfalls im KfW-55-Standard und mit Aufzügen von der Tiefgarage bis zu den Penthauswohnungen, kommt man hier in den Genuss, in Balingens Bestlage zu wohnen. Um das Flair der Gartenschau auch in die Wohnanlage zu tragen, wurde für die Außenanlagengestaltung dasselbe Planungsbüro, lohrer-hochrein aus München, wie für die städtischen Anlagen beauftragt. Die Dachflächen der vier Gebäude werden zusätzlich begrünt und mit Photovoltaik ausgestattet. An allen Tiefgaragenplätzen werden die zukünftigen Nutzer die Möglichkeit haben, Elektrofahrzeuge zu laden. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das Nahwärmenetz der Stadtwerke Balingen.

Bei diesem Bauvorhaben kamen leider noch nie dagewesene Herausforderungen auf uns zu. Zur Corona-Pandemie, den Lieferengpässen, der Inflation, Preissteigerungen und dem Fachkräftemangel kamen erschwerend noch überforderte externe Planer, Bauleiter und Handwerker hinzu. Ende 2023 übernahmen wir hier die Bauleitung und Koordination mit eigenen Wohnbaumitarbeitern des Technischen Büros und konnten die Übergabe der Eigentumswohnungen zum Ende des Jahres 2023 erreichen.

Die Mietwohnungen konnten ab März 2024 bezogen werden und sind komplett vermietet.

Wir hoffen, das gesamte Bauvorhaben 2024 abschließen zu können.

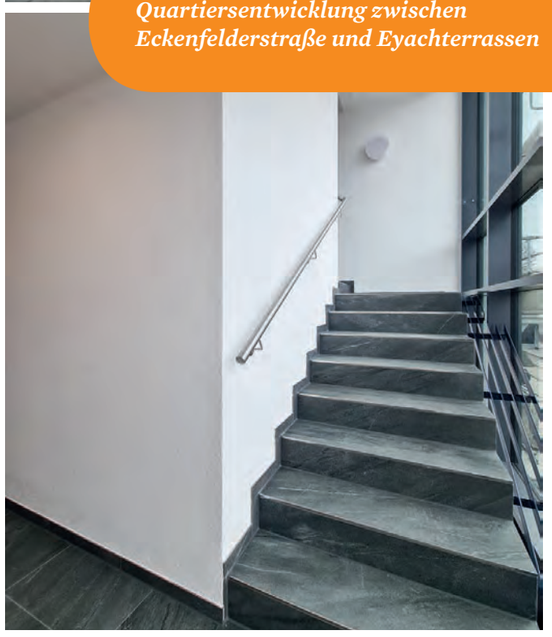
Durch die Entwicklung dieses attraktiven Quartiers trägt die Wohnbau, mal wieder, entscheidend zur Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen in zentraler Innenstadtlage bei.





Quartiersentwicklung zwischen Eckenfelderstraße und Eyachterrassen







BERICHT DES VORSTANDS

Atrium am Stutzenweiher

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

Der Neubau „Atrium am Stutzenweiher“ überzeugt durch seine moderne Architektur, entwickelt vom Architekturbüro archisphäre GmbH. Die Wohnungen der einzelnen Geschosse sind um einen Innenhof angeordnet und über offene Laubengänge verbunden. Die Wohngeschosse können sowohl über offene Treppen als auch bequem und schwellenfrei mit dem Aufzug erreicht werden. Das Grundrissportfolio sieht einen attraktiven Wohnungsmix mit unterschiedlichen Größen vor, darunter 2-Zimmer bis 4-Zimmerwohnungen 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 ihren Einrichtungswünschen freien Raum. Dank der großen Fensterflächen und des Innenhofs entstehen helle und freundliche Wohnräume und Tageslichtbäder. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Terrassen, im ersten und zweiten OG stehen Balkone zur Verfügung. Im Dachgeschoss werden großzügige Dachterrassen entstehen, auf denen man gerne verweilt. Um die Kostenbelastung beim 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 März 2024 sind ca. 30% der Wohnungen verkauft. Die Bauarbeiten laufen im Zeit- und Kostenplan, der Bezug ist für Ende 2024 geplant.

2. Wohnungsbewirtschaftung

Wie in jedem Geschäftsjahr wurde die laufende Instandhaltung des eigenen Mietwohnungsbestandes durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt. Sofern technisch möglich und sinnvoll wurden die Wohnungsgrundrisse und Ausstattungen den heutigen Bedürfnissen und damit dem demografischen Wandel angepasst. Der eigene Wohnungsbestand zur Vermietung betrug 589 Einheiten zum Jahresende 2023. Die 11 Neubauwohnungen im Roßnägele 11 kamen hinzu. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten blieb unverändert bei 4 Gewerben.

Durch die oben genannten Bauvorhaben wird sich der Eigenbestand in 2024 auf 620 Einheiten erhöhen. In den nächsten Jahren sind, sofern es die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zulassen, weitere Mietwohnungen geplant.

Über 10 % des eigenen Wohnungsbestandes 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 31.12.2023 betrug die durchschnittliche Unternehmensmiete über den kompletten Wohnungsbestand € 7,04 € 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 Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wurden insgesamt 790 T€ aufgewendet.

Eine Vielzahl an Maßnahmen im gesamten Wohnungsbestand beinhaltet die Aufwandsposition Kleinreparaturen. Auch war bei Mieterwechsel in vielen Wohnungen eine Komplettsanierung nötig. Wie oben erwähnt, wird dieser Kostenblock in den kommenden Jahren steigen.











Atrium am Stutzenweiher



Die Summe der eigenen Wohn- und Gewerbeflächen beträgt zusammen 41.657 m².

Leicht gestiegen ist 2023 die Fluktuationsrate. Nach 6,0 % 2022 erreichte sie im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,6 %. Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2023 bei 0,2 %, so dass eine Vollvermietungssituation gegeben war.

Lediglich für Sanierungsarbeiten standen unterjährig kurzfristig Wohnungen leer. Die entstandenen leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieterträgen sind unwesentlich, ebenso der Wertberichtigungsbedarf aus Mietforderungen.

Unverändert bestätigen diese Zahlen, dass das Mahn- und Inkassowesen als straff bezeichnet werden kann, das Frühwarnsystem als wirkungsvoll. Auch das Mieterauswahlverfahren kann dadurch als richtig bezeichnet werden.

Im Rahmen der neu abgeschlossenen Mietverträge konnten auch 2023 die Sollmieterträge wieder ausgeweitet werden. Diese betrugen im Geschäftsjahr nun 3,507 Mio. €. Die Steigerung zum Vorjahr um 145 T€ resultiert im Wesentlichen aus den Neuvermietungen und moderaten Mietanpassungen.

In den kommenden Jahren werden im Bestand weitere Anpassungen an das aktuelle Mietniveau in Balingen erfolgen. Diese sind aufgrund steigender Instandhaltungskosten, Verwaltungsaufwand, Inflation, etc. unumgänglich und von Zeit zu Zeit erforderlich, um die notwendigen Mittel zur sinnvollen Erhaltung des Wohnungsbestandes zu erwirtschaften. Nur durch laufende Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen kann der Mietwohnungsbestand langfristig gesichert und sinnvoll bewirtschaftet werden.

Saldiert beträgt der Bestand an betreuten und vermieteten fremden Wohn- und Gewerbeeinheiten im Rahmen der Objektbewirtschaftung für Dritte 417 Einheiten.

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

3. WEG-Verwaltung

Abgänge von Eigentümergemeinschaften waren keine zu verzeichnen. Zugegangen sind 2 Gemeinschaften in Albstadt-Ebingen, Ulrichstraße 55+57, mit 27 Wohnungen und in Geislingen, Ruomser Straße 4+8, mit 16 Einheiten.

Damit beläuft sich der verwaltete Gesamtbestand zum 31.12.2023 auf 2.161 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten und 1.800 Garagen. Mit einem leichten Wachstum kann in den nächsten Jahren aufgrund der eigenen Bauträgertätigkeit gerechnet werden. Die Aufnahme weiterer Fremdobjekte wird stark von den personellen Kapazitäten und der zu erzielenden Verwaltervergütung abhängen – aber die Wohnbau Balingen will sich hier der Verantwortung stellen und für die Eigentümer als kompetenter Dienstleister, auch für die aktuellen und zukünftigen Themen, rund um die Immobilien, anpacken.







Ulrichstraße 55+57 (links)
Ruomser Straße 4+8 (rechts)

Auch im Geschäftsjahr liefen wiederum in allen Eigentümergemeinschaften die jährlichen Eigentümerversammlungen in Präsenzveranstaltungen ab. Bei sämtlichen Objekten erfolgten anlässlich der zum 31.12.2023 endenden Verwalterbestellungen Vertragsverlängerungen durch Wiederwahlen. Sämtliche Abrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Für 2024, können sich die Wohnungseigentümerinnen und 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 Bereichen rund um die Verwaltung, mit für die Kunden günstigen Rahmenverträgen, ein idealer Partner bei allen Themen rund um das Verwalten und Bewirtschaften ihrer Wohnungen. Auch hier im Trend: Elektro-Checks für die jeweiligen Gemeinschaften zum Ausbau von Ladepunkten für die E-Mobilität, Umrüstung der Heizanlagen auf klimafreundliche Systeme und energetische Sanierungen. Außerdem unterstützt die Wohnbau die Eigentümer dabei, solche Maßnahmen zu finanzieren und umzusetzen.

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

Zum Beispiel hat die Gemeinschaft Röslerstraße 22 in Balingen (WEG mit 39 Wohnungen) einen bedeutsamen Schritt in Richtung Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gemacht. Nach drei Jahren intensiver Vorbereitung wurde die Gasheizung des Hochhausgebäudes aus dem Jahr 1974 saniert und mit der Heizungssanierung ein Blockheizkraftwerk (BHKW) integriert. Dank der Expertise von EM Energiemanagement aus Weinstadt und einer maßgeschneiderten Lösung konnte die Sanierung erfolgreich durchgeführt werden. Die Firma Messerschmidt erhielt den Auftrag aufgrund ihres wirtschaftlich attraktiven Angebots und der Qualität ihres BHKW-Aggregats. Die Koordination durch die Wohnbau als Verwalterin spielte eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung und man erarbeitete einen langfristigen Finanzierungsplan. Das BHKW ermöglicht nicht nur eine effiziente Wärmeerzeugung, sondern trägt auch zur Senkung der Betriebskosten bei und versorgt die Bewohner zusätzlich mit Strom. Diese Maßnahme unterstreicht das Engagement der Wohnbau für Nachhaltigkeit und zeigt den Erfolg durch Zusammenarbeit und Innovationsbereitschaft im Bereich des Energiemanagements.





Heizungssanierung in der Röslerstraße 22

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

BERICHT DES VORSTANDS

4. Maklergeschäft und Vertrieb

Die Wohnbaugenossenschaft betätigt sich seit 1991 als Makler nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Geschäftsjahr konnten 13 Objekte für Dritte verkauft oder vermietet werden. Beim Verkauf von Gebrauchtimmobilien wirkten sich die Diskussion zum Gebäudeenergiegesetz und die damit verbundenen Kosten für energetische Sanierungen sowie das Zinsniveau auf die Kaufpreise und die Vermarktungszeiten aus. In den kommenden Jahren liegt der Fokus auf der Erhöhung unserer Marktpräsenz in diesem Geschäftsfeld.

Im Bauträgerbereich wurden im Neubauobjekt „Wohnen an den Eyachterrassen“ in Balingen. 6 Wohnungen im laufenden Geschäftsjahr fertiggestellt und schließlich im Dezember an die jeweiligen Eigentümer übergeben.

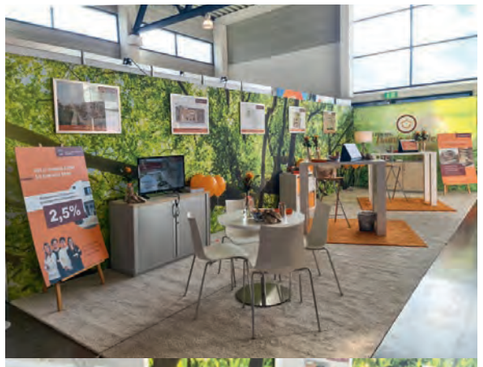
Im Geschäftsjahr feierte die Wohnbaugenossenschaft Balingen das 15-jährige Bestehen des Immobilien-Centers am Alten Markt im Herzen der Innenstadt. Das Jubiläum wurde mit einem Tag der offenen Tür gefeiert. Hierfür wurden unter anderem die vorgemerkten Interessenten für unser Neubauobjekt „Atrium am Stutzenweiher“ eingeladen und das Objekt vorgestellt. Bei herrlichem Sommerwetter und in lockerer Atmosphäre war die Veranstaltung gut besucht und es fand ein reger Austausch statt. An diesem Tag war auch die Architektin und Planerin des Objekts, Nadine Preuhs , Inhaberin des Architekturbüros archisphäre GmbH, vor Ort und beantwortete die Fragen der Interessierten. Die 23 Wohnungen und 35 Tiefgaragenstellplätze wurden nach dieser Veranstaltung am Markt angeboten und beworben. Im Geschäftsjahr konnte die Teilungserklärung und auch der erste Kaufvertrag beurkundet werden.

Anlässlich des Jubiläums konnten Verkäufer und Käufer von einer, bis zum Jahresende befristeten, attraktiven Maklercourtage profitieren.

Die Teilnahme an den Immobilientagen am 11. und 12. November 2023 war eine Selbstverständlichkeit. Bei dieser Fachmesse für Neubau- und Bestandsimmobilien erhalten die Besucher viele Informationen zum Bauen und Wohnen; bei unserer Messepräsentation stand das „Atrium am Stutzenweiher“ im Vordergrund.









Tag der offenen Tür im Immo-Center (links), Messestand Immobilientage (rechts)



























Maklerobjekte 2023

5. Mitgliederverwaltung

Erstmals seit Jahren, können wir wieder einen Zuwachs an Mitgliedern verzeichnen. Dies zeigt, dass gerade in schwierigen Zeiten die Genossenschaftsidee und unser Geschäftsmodell für viele Leute unverändert attraktiv ist.

So entwickelte sich der Mitgliederbestand im Geschäftsjahr 2023: 34 Mitgliedschaften wurden gekündigt und durch Todesfälle schieden 30 Mitglieder aus. Ein Mitglied wurde ausgeschlossen. Diesen insgesamt 65 Abgängen standen 93 Neuzugänge gegenüber. Somit belief sich der Mitgliederbestand zum 31.12.2023 auf 2.162 Mitglieder. Diese unterhielten 3.582 Geschäftsanteile, was einem Zugang von 14 Genossenschaftsanteilen entspricht.

II. Betriebs- und Personalorganisation

1. Betriebsorganisation

Der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich hatte auch 2023 einen wichtigen Stellenwert, auch wenn dies meist digital und online erfolgte. Die Gesetzeslage und Rechtsprechung in allen Betriebsbereichen entwickelt sich laufend fort. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich deshalb bei über das gesamte Geschäftsjahr verteilten Fortbildungsveranstaltungen, Seminaren und Fachtagungen auf einem aktuellen Wissensstand gehalten. Innerbetriebliche Abstimmungen und Besprechungen ergänzen das Informationsangebot.

Unverändert hat sich die Aufteilung der gesamten Betriebsorganisation in fünf Leistungsbereiche bewährt, zumal die einzelnen Leistungsbereiche ineinander übergreifen, sich ergänzen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich gegenseitig im Interesse unserer Mitglieder und Kunden abstimmen. Zukünftig wird diese abteilungsübergreifende Arbeitsweise weiter zunehmen, da die Komplexität aller anfallenden Projekte, sei es im Baubereich, in der Digitalisierung oder bei Klima- und Umweltthemen, das Wissen und das Handeln von mehreren Beteiligten aus allen Bereichen erfordert.

Der Kunde 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 auf externe Dienstleister übertragen. Hier erfolgen regelmäßige Betreuungen, Schulungen und Prüfungen. Auf die Einhaltung der Compliance-Richtlinien wird ebenso geachtet wie auf die Vorgaben aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz AGG.

2. Personalorganisation

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt zum Jahresende 2023 bei 39 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 9 Jahren. Zum Ende des Berichtsjahres befand sich ein Auszubildender im immobilienwirtschaftlichen Berufsbild. Durch die laufende Nachwuchsausbildung konnten wir in den vergangenen Jahrzehnten einen wesentlichen Teil der Nachwuchskräfte durch eigene Ausbildungsaktivitäten abdecken. Als von der IHK anerkannter Ausbildungsbetrieb stellen wir regelmäßig ein bis zwei Ausbildungsplätze zur Verfügung. Die üblichen einwöchigen Praktikas für Schülerinnen und Schüler örtlicher Schulen konnten 2023 wieder in gewohnter Weise stattfinden.

Personell gab es einige Veränderungen im Geschäftsjahr. 3 Mitarbeiter haben die Wohnbau verlassen, eine Mitarbeiterin verabschiedete sich in Elternzeit.

Neu ins Team gekommen sind für den Regiebetrieb Andreas Bantle, für das Immo-Center als Vertriebsassistenz Ruth Walcher und in der Vermietung und Bewirtschaftung Clarissa Seeburger: alles kompetente und serviceorientierte Mitarbeiter für unsere Genossenschaft.







v. l. n. r.:
Andreas Bantle
Ruth Walcher
Clarissa Seeburger

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 sowie lösungs- und kundenorientiert wahrgenommen.





Das Wohnbau-Team bei der Jahresauftaktfeier und bei einer Führung auf der Gartenschau Balingen.

3. Versicherungsschutz

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

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 waren die Vermögens- und Kapitalverhältnisse unverändert geordnet.

Seit dem Jahr 2008 hielt sich der gezeigte Trend steigender Eigenkapitalzahlen. Das Eigenkapital belief sich zum Geschäftsjahresende auf 20.647.035,55 € und steigerte sich somit zum Vorjahr um rund 226 T€. Diese Erhöhung ist hauptsächlich dem erwirtschafteten Jahresüberschuss in Höhe von 250.316,47 € zu verdanken. Aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme von 41.320 T€ auf 45.795 T€, reduzierte sich die Eigenkapitalquote von 49,4 % auf 45,1 %.

Zwangsläufig erhöhte sich das Fremdkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme um 4,3 % auf 54,9 %. In absoluten Eurobeträgen bedeutet dies einen Fremdkapitalzugang von rund 4.249 T€ auf einen Stand von 25.148 T€. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die gestiegenen Werte bei den Verbindlichkeiten und erhaltenen Anzahlungen (4.013 T€) bei gleichzeitigem Zugang der zu bildenden Rückstellungen (235 T€) zurückzuführen.

Durch die rege Bautätigkeit im Eigenbestand, aber auch durch das Bauträgergeschäft konnte die Bilanzsumme mit 45.795 T€ einen neuen Höchstwert erklimmen. Sie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 4.475 T€.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte das Anlagevermögen wieder deutlich gesteigert werden. Es wuchs trotz der höchstmöglich angesetzten Abschreibungen um 2.833 T€ auf nahezu 36.837 T€ und deckt somit 80,4 % der Bilanzsumme ab. Zu einem wesentlichen Teil, mit angefallenen Kosten in Höhe von 3.603 T€, trug hierzu ein im Bau befindliches Mietobjekt bei. Dagegen standen die Abschreibungen mit 914 T€.

Das Umlaufvermögen verzeichnete 2023 einen großen Zugang von insgesamt 1.638 T€ gegenüber dem Vorjahr. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten inklusive der Umbuchung aus den geleisteten Anzahlungen in Höhe von knapp 2.026 T€. Stärkend wirkten sich auch die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit 237 T€ aus. Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben verringerten sich dagegen um 633 T€.

Unter Berücksichtigung des Rechnungsabgrenzungsposten schlägt das Umlaufvermögen mit einem Wert von rund 8.955 T€ zu Buche. Zum Jahresende 2023 entsprach das Umlaufvermögen einer Quote von etwa 19,6 % zur Bilanzsumme. Im Vorjahr lag der Wert etwas niedriger bei 17,7 %.

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, deshalb ging der Bestand an liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag 31.12.2023 gegenüber dem Vorjahreswert um 633 T€ auf gut 982 T€ zurück. 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 2022 beendete lange Niedrigzinsphase machte eine Fremdmittelaufnahme zu attraktiven Konditionen schwierig. Die aktuellen Bauprojekte für den Eigenbestand konnten noch mit dem Niedrigzins bedient werden. Für die Bauträgertätigkeit wurde eine Zwischenfinanzierung mit den aktuellen, dennoch nicht allzu hohen Konditionen abgeschlossen.

In Gesamtsumme weist der aktuelle Darlehensbestand eine günstige Konstellation auf, mit einem sehr überschau- und planbaren Zinsänderungsrisiko. Durch einen Bausparvertrag, der 2022 geschlossen wurde, konnte der noch niedrige Zins gesichert werden, um dem Risiko eines höheren Zinssatzes entgegenzuwirken. Deshalb bestehen aus diesem Bereich auf kurz- bis mittelfristige Sicht keine entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken.

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

3. Ertragslage

Die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr 2023, im Vergleich zum Vorjahr, wurden wesentlich durch die Veränderung im Bereich des Bauträgergeschäfts beeinflusst. Durch die Fertigstellung und den Verkauf von Bauträgerobjekten konnten Umsätze von über 2.914 T€ erzielt werden. Diese machen allein 34 % des gesamten Umsatzerlöses von 8.467 T€ aus. Auch im Bereich der Hausbewirtschaftung und der Betreuungstätigkeit konnte jeweils ein Umsatzplus von knapp 228 T€ beziehungsweise über 24 T€ erzielt werden. Lediglich bei den Umsätzen aus anderen Lieferungen und Leistungen gab es einen Rückgang von fast 43 T€. In Summe wurden folglich 3.123 T€ mehr Umsätze als im Vorjahr erreicht.

Trotz des Verkaufs von Bauträgerobjekten gab es eine Bestandserhöhung von 1.380 T€ gegenüber dem Vorjahr, da die weiteren Bauträgerobjekte einen großen Fortschritt machten.

Die aktivierten Eigenleistungen steigerten sich von 48 auf nahezu 81 T€. Ebenfalls konnten die sonstigen betrieblichen Erträge auf nahezu 249 T€ gesteigert werden, was eine Erhöhung von 67 T€ bedeutet.

Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen wurden im Geschäftsjahr fast 4.496 T€ mehr ausgegeben als im Vorjahr, was einer Gesamtsumme von 7.237 T€ entspricht. Dies ist hauptsächlich auf die Bauträgertätigkeit zurückzuführen (5.386 T€), aber auch auf höhere Kosten von betriebseigenen Objekten (244 T€). Bei den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen konnten nahezu 4 T€ im Gegensatz zum Vorjahr eingespart werden und es ergaben sich somit Kosten von nur 7 T€.

Aufgrund der bisher erläuterten Veränderungen ergibt sich ein Rohergebnis im Geschäftsjahr 2023 von über 4.189 T€, was einer Erhöhung von fast 108 T€ zum Jahr 2022 entspricht.

Der im Vorjahresvergleich um 127 T€ gestiegene Personalaufwand hat sich auf rund 1.960 T€ erhöht. Die Abschreibungen auf Sachanlagen stiegen ebenfalls um nahezu 11 T€. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um beinahe 34 T€ erhöht.

Bei den sonstigen Zinsen und Erträgen wurde eine Steigerung von 8 T€ verzeichnet. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erhöhten sich um 113 T€. Das Finanzergebnis verschlechterte sich somit zum Vorjahr um 105 T€.

Für die Körperschaftsteuer sowie den Solidaritätszuschlag musste für das Jahr 2022 keine Rückstellung gebildet werden, was sich mit einem Betrag von 0 € bei den Aufwendungen für die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag widerspiegelt und eine Senkung um 30 T€ zum Vorjahr bedeutet. Die sonstigen Steuern verminderten sich im Geschäftsjahr um 2 T€.

In Summe ergibt dies im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 250 T€, was zum Vorjahr eine Reduzierung von 137 T€ bedeutet. Mit Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von 150 T€ und nach der Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen mit 138 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 262 T€. In der Ertragslage sind die erforderlichen Rückstellungen für die laufenden Geschäftsabwicklungen bereits berücksichtigt.

Wie in den Vorjahren, ermöglicht es dieser Bilanzgewinn erneut, den Mitgliedern für 2023 eine weit über dem Kapitalmarkt liegende Dividende von 4,5 % zu bieten. Zusammen mit der Stärkung der Rücklagen ist somit eine unverändert im Vordergrund stehende Mitgliederförderung gewährleistet.

4. Verwendung des Bilanzgewinns

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 262.316,47 € durch

- Ausschüttung einer 4,5%igen Dividende _____ 24.003,00 €
- Vortrag auf neue Rechnung _____ 150.000,00 €
- Zuweisung zur freien Rücklage _____ 88.313,47 €

5. Zahlungsfähigkeit

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

Finanzen, Controlling und Innendienst



IV. Umweltreport

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

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

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

2023 kamen wir hier einen großen Schritt weiter: Zusammen mit den Spezialisten des Unternehmens Eco²nomy, konnten wir eine Klimabilanz für unseren Eigenbestand erstellen und einen langfristig angelegten Fahrplan zur Dekarbonisierung der Bestände erarbeiten. Dies wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten enorme Ressourcen an Kapital, Innovation, Partnern und Handwerkern benötigen.

Lange vor der gesetzlichen Vorgabe hat die Wohnbau bereits auf PV-Anlagen gesetzt. Auf Bestandsgebäuden bewirtschaftet die Wohnbaugenossenschaft Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtspitzenleistung von 390 kWp.

Die sich 2023 am Netz befindlichen Photovoltaikanlagen erwirtschafteten im abgelaufenen Geschäftsjahr Einspeisevergütungen in Höhe von nahezu 114 T€ netto nach 131 T€ im Vorjahr.

Insgesamt haben wir 379.276 kWh Strom erzeugt (laut Jahresabrechnungen 2023), damit könnte man über 2,3 Millionen Kilometer mit einem Elektroauto fahren oder eine Energiesparlampe knapp 30 Millionen Stunden leuchten lassen.

Im unternehmenseigenen Fuhrpark können mittlerweile 60 % der Fahrzeuge Strom „tanken“. Auch hier hat die Wohnbau den Trend im Fokus.

V. Chancen- und Risikobericht

Die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist unabhängig von der Wirtschaftslage dauerhaft risikobehaftet. Sich verändernde Bevölkerungsentwicklungen und -zusammensetzungen und schwer vorhersehbare politische und steuerrechtliche Entwicklungen erschweren eine Vorausschau und begrenzen eine solche auf nur mittelfristige Sicht. Wie schnell sich die Verhältnisse ändern können, haben die weltweite Finanzkrise, die Corona-Pandemie und der Überfall Russlands auf die Ukraine gezeigt. Wie schnell und tiefgreifend sich so etwas auswirken kann, zeigen die aktuelle Zuwanderungsthematik und die damit zusammenhängenden Auswirkungen auf viele Lebens- und Wirtschaftsbereiche, insbesondere auf die Infrastruktur und den Immobilienbereich.

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

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

Mit Spannung darf auch nach wie vor das politische Umfeld beobachtet werden. Durch die weiter steigenden Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz, Barrierearmut, Verwendung regenerativer Rohstoffe beim Bauen und Sanieren, etc. werden auch die Bau- und Instandhaltungskosten weiter steigen. Ob diese Kosten bei zukünftigen Miet- und Verkaufspreisen von Wohnungen ausgeglichen werden können, bleibt abzuwarten. Es stellt sich die Frage: Wie kann sich die Bevölkerung zukünftig das Wohnen leisten?

BERICHT DES VORSTANDS

Bei der Wohnbaugenossenschaft zählt das Bauträgergeschäft zu den Kerngeschäftsbereichen. Zur Auslastung des Personalbestands ist es deshalb vorteilhaft, wenn Bauträgerobjekte abgewickelt werden. Beachtet werden hierbei jedoch die Markterfordernisse und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Daneben bewirtschaftet das Unternehmen einen eigenen, in den letzten Jahren ausgeweiteten Immobilienbestand und ist in der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung tätig, vermittelt und bewirtschaftet Mietwohnungen Dritter und betreibt das Maklergeschäft.

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation, die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine, die laufend steigenden Anforderungen des Gesetzgebers sowie die immer anspruchsvolleren Umweltauflagen die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zur Realisierung vorgesehenen Objekte versucht das Unternehmen die Chancen zu nutzen, die nach wie vor im Bauträgergeschäft bestehen. Dennoch kann auch bei sorgfältiger Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass der Markt ganze Objekte oder einzelne Wohnungen nicht annimmt oder sich durch unvorhergesehene Entwicklungen Baukostenrisiken ergeben. In der Regel ist es möglich, diese Immobilien kostendeckend der Vermietung oder dem Verkauf zuzuführen.

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

Prognostiziert wurde unverändert ein Bevölkerungsrückgang in Deutschland in den nächsten Jahren, außerdem auch ein weiterer Anstieg der Zahl der Haushalte. Den Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes zufolge wird der Zollernalbkreis allerdings bis 2030 mehr Einwohner verlieren (-3,4 %) als jeder andere Landkreis in Baden-Württemberg. Etwas besser 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 bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand der Wohnbaugenossenschaft den sich wandelnden Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären längere Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Die Wohnbaugenossenschaft unternimmt deshalb große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint umso wichtiger, weil annähernd die Hälfte der Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat. In diesem Zusammenhang ist damit zu rechnen, dass langjährige Mieter altersbedingt die Wohnungen verlassen und jüngere Mieter mit anderen Wohnbedürfnissen nachfolgen.

Unverändert als richtig erwiesen haben sich die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die eine wesentliche Grundlage der angestrebten langfristigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes darstellen. Auch konnten dadurch die Heiz- und Betriebskosten in vertretbarem Rahmen gehalten werden. Sichergestellt werden soll damit ein möglichst langes Verbleiben der meist langjährigen Mieter in den Wohnungen und Quartieren. Ergänzend hierzu wird bei Mieterwechseln und den dann erforderlich werdenden Renovierungsmaßnahmen auch den Belangen der meist jüngeren Folgemieter Rechnung getragen. Hierfür investierte die Wohnbau 2023 ca. 800.000,00 €.

Nur unwesentlich können die Sollmieterträge durch die turnusmäßig anstehenden Mietanpassungen ausgeweitet werden. Die auszuführenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen sind von den tatsächlichen Mieterwechseln und von der Mietvertragsdauer der gekündigten Mietverhältnisse abhängig. Es ist jedoch immer in einem gewissen Umfang mit leerstandsbedingten Erlösschmälerungen zu rechnen.

Bei Gewerbeimmobilien besteht kein Risiko, da die Wohnbaugenossenschaft derzeit nur 2 Gewerbeeinheiten vermietet, die lediglich mit unter 1 % zu den gesamten Sollmieten beitragen. Hierbei handelt es sich um das im Laufe des Jahres 2007 zugegangene Pflegeheim mit 40 Pflegeplätzen. Dieses ist bis 2032 an die Evangelische Heimstiftung als einen zuverlässigen und überregional tätigen Betreuungsträger verpachtet und damit als Gewerbeeinheit nicht so stark risikogefährdet. Die zweite Gewerbeeinheit ist eine kleine Bürofläche in der Stingstraße 44.

Im Wohnungsverwaltungsbereich kann immer wieder mit Zuwächsen aus dem eigenen Bauträgergeschäft gerechnet werden. Bei der Übernahme von Fremdverwaltungen wird unverändert auf die Objektqualität geachtet und auf die Zuverlässigkeit des bisherigen Verwalters oder Bauträgers. Zur Wiederwahl als Verwalter steht die Wohnbaugenossenschaft in jedem Geschäftsjahr. Verwalterwechsel sind deshalb nicht ausgeschlossen. Im Rahmen von Verwalterwiederbestellungen wird immer mehr auf Wirtschaftlichkeit geachtet werden müssen. Nicht jede Eigentümergemeinschaft wird deshalb ganz selbstverständlich ein Verlängerungsangebot seitens der Wohnbau als Verwalter erhalten können. Trotzdem dürften auch in diesem Geschäftsbereich keine die 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.

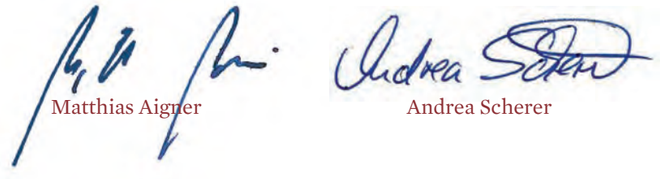
Aufgrund der steigenden Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungskosten, wird die Wohnbau zukünftig nicht umhinkommen, weitere Darlehen aufzunehmen. Wie sich hier der Zinsmarkt entwickelt und wo die Tendenz hingeht, ist schwer abzuschätzen und birgt für die Genossenschaft gegebenenfalls ein Finanzierungsrisiko bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen. Die Wohnbaugenossenschaft kann aber auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Sie ist bei ihren Mitgliedern, ihren Mieterinnen/Mietern sowie ihren Kundinnen/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 zeitgleich neue Wohnungen gebaut werden sollen und außerdem die Mieten sozialverträglich und bezahlbar bleiben sollen? Wo kommen die finanziellen Mittel für diese Aufgaben her?

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

Balingen, 12. Mai 2024

- Vorstand -



Matthias Aigner Andrea Scherer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Auch in unserem Jubiläumsjahr wollen wir vom Aufsichtsrat der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG in gewohnter Weise auf das vergangene Geschäftsjahr 2023 zurückblicken und unseren Bericht dazu abgeben.

Die weltweite Dynamik der Ereignisse, u. a. beeinflusst von Kriegen, Material- und Fachkräftemangel, Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien bleibt weiterhin herausfordernd für das Geschäftsmodell unserer Genossenschaft.

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 fanden vier gemeinschaftliche Präsenzsitzungen und eine Baubesichtigungstour mit dem Vorstand statt. Außerdem tagte das Gremium Aufsichtsrat einmal ohne den Vorstand.

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 2023. Weiter standen die Neubaumaßnahmen, Modernisierungen und Instandhaltungen auf der Agenda. Darüber hinaus gehörten regelmäßige Kontrollen und die Unterstützung des Vorstands zu den Zuständigkeiten des Aufsichtsrats.

Informiert wurde der Aufsichtsrat auch insbesondere über die aktuelle Grundstückspolitik und -bevorratung, die mittelfristig geplanten Ziele, die strategischen Überlegungen zu Bau- und Grundstücksentwicklungen, Perspektiven auf dem Balinger Wohnungsmarkt, die Mietpreisentwicklung, Vermietungen sowie die geplanten Entwicklungen in den einzelnen Leistungsbereichen. Über die in Abwicklung befindlichen Neubauobjekte sowie Sanierungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand hat sich der Aufsichtsrat ebenfalls informiert.

Der Aufsichtsrat kam bei der Beratung des Jahresabschlusses 2023 sowie der Verwendung des Jahresgewinns zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und Liquidität der Genossenschaft geordnet sind.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung – einschließlich Jahresabschluss 2023 – durch den vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. fand vom 13. bis 15.12.2023 und vom 19.02. bis 01.03.2024 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 2023 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 31.12.2023 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen.

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

Ergänzend hat die Mitgliederversammlung 2023 Aufsichtsrat und Vorstand jeweils Entlastung erteilt. Hierfür und für die Teilnahme der Mitglieder an diesem Prozedere möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

Wir freuen uns schon jetzt, unsere Mitglieder 2024 auch wieder persönlich bei der Mitgliederversammlung in der Stadthalle Balingen begrüßen zu können. Dieses Jahr wird die Veranstaltung im Zeichen des 75-jährigen Jubiläums stehen. Wir freuen uns auf eine gut gefüllte Stadthalle.

In personeller Hinsicht ergab sich 2023 keine Änderung in den Gremien des Aufsichtsrats und des Vorstands. Eine wesentliche Änderung erfolgte hingegen zum 01.03.2024 im Vorstand. Nach über 34 Jahren, davon knapp 22 Jahren im Vorstand, schied Karl-Heinz Welte aus unserer Genossenschaft aus und trat in die gesetzliche Rente ein. Wir bedanken uns für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Mit seiner angenehmen persönlichen Art und seinem Fachwissen rund um das genossenschaftliche Wohnungswesen, und hier besonders bei den Themenschwerpunkten: Buchhaltung, Bilanzierung, Finanzierung und Controlling, war er ein wichtiger Teil der Geschäftsführung und auch Ratgeber für unser Gremium und die gesamte Wohnbaugenossenschaft.

Der Aufsichtsrat berief als Nachfolgerin die bisherige Prokuristin Andrea Scherer in den Vorstand. Wir sind überzeugt, dass sie mit ihrem Fachwissen, ihrem Engagement und dem ausgeprägten Servicegedanken unsere Genossenschaft, zusammen mit dem Vorstandsvorsitzenden Matthias Aigner, erfolgreich in die Zukunft führen kann.

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

Vorstand und Belegschaft der Wohnbau haben sich wieder erfolgreich für die Belange des Unternehmens eingesetzt. Ein großer Dank des Aufsichtsrats geht deshalb auch an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr 2023. Bleiben Sie weiterhin so motiviert und engagiert für unsere Wohnbaugenossenschaft, die Themen bleiben anspruchsvoll.

Balingen, 16. Mai 2024

Aufsichtsrat der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG

Dr. Bernhard Rewes

Vorsitzender





Mitgliederversammlung 2023 in der Stadthalle Balingen

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

• Heldt, Heinz-Uwe	Balingen
• Steimle, Karl	Balingen
• Haas, Wolfgang	Balingen
• Wagner, Annemarie	Balingen
• Schöller, Dorothea	Balingen
• Büchert, Achim	Balingen

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

• Haid, Brunhilde	Balingen
• Hager, Galina	Forchheim
• Firma Stotz Bau GmbH & Co. KG	Balingen
• Binder, Gertraud	Balingen
• Maier, Hermann	Balingen
• Maier, Karin	Balingen
• Stier, Alfred	Haigerloch
• Bisinger, Josef	Rosenfeld
• Hahn, Gerda	Balingen
• Himmer, Dorle	Balingen
• Matthias, Ilse	Balingen
• Müller, Peter	Balingen
• Widmann, Horst	Balingen
• Reger, Elfriede	Balingen
• Uttenweiler, Karl	Dotternhausen
• Csonka, Josef	Burladingen

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2023 verstorbenen Mitglieder.

Wenn die Sonne des Lebens untergeht, leuchten die Sterne der Erinnerung.





Wir feiern 75 Jahre Wohnbaugenossenschaft Balingen – was dies an Ereignissen und Herausforderungen bedeutet, lässt sich manchmal schwer begreifen. Drei Generationen lang haben wir in Balingen für unsere Mitglieder Wohnraum geschaffen, uns mit dem Zeitgeist mitentwickelt und unsere Genossenschaft solide durch alle Herausforderungen geführt. Wir freuen uns, in diesem Jahr unser 75-jähriges Jubiläum zu feiern.

Dies war und ist nur möglich durch vertrauensvolle und verbindliche Partnerschaften – mit unseren Mitgliedern, Kunden, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Gremienmitgliedern. Deshalb geht unser herzliches Dankeschön an Sie alle! Wir danken Ihnen für das gute und wertschätzende Miteinander und Ihre Treue im Jahr 2023 und in all den vergangenen Jahrzehnten.

Wir freuen uns auf die kommenden Jahre mit Ihnen!

WIR FÜR SIE.
Damit Sie bleiben.

Hier geht's direkt zu Ihrem Ansprechpartner:



WIR FÜR SIE

75 JAHRE

WIR MÖCHTEN, DASS SIE SICH RUNDUM *wohnfühlen.*

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 593 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Bauträger, Makler und als Verwalter von Wohnungseigentum sowie von Mietobjekten für Dritte.
Im Berichtsjahr wurde der Bau von 38 Mietwohnungen und von 30 Eigentumswohnungen fortgeführt. Davon konnten im Geschäftsjahr elf Mietwohnungen und sechs Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Ferner 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 2023 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 2023 eine Überdeckung von 2.393,7 T€.
Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.
Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 250.316,47 € ab.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Stuttgart, 21. März 2024
vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

gez. Schneider
Verbandsprüfer

VBW VERBAND BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V. • STUTTGART •
GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND
Schneider
Verbandsprüfer



Die Stärke des Teams ist jedes einzelne Mitglied.
Die Stärke eines jeden Mitglieds ist das Team.

Phil Jackson

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVSEITE

		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A.	***Anlagevermögen***			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	0,00		0,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	23.115.600,13		20.963.772,00
2.	Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.660.705,89		2.779.721,89
3.	Grundstücke ohne Bauten	70.759,56		70.759,56
4.	Technische Anlagen	302.921,00		295.619,40
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.109,20		156.324,00
6.	Anlagen im Bau	10.493.550,80		9.736.252,57
7.	Bauvorbereitungskosten	0,00	36.835.646,58	0,00
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Andere Finanzanlagen		870,00	870,00
	Anlagevermögen insgesamt		36.836.516,58	34.003.319,42
B.	***Umlaufvermögen***			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	838.507,80		838.507,80
2.	Bauvorbereitungskosten	14.486,79		12.304,62
3.	Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.120.285,92		2.529.598,71
4.	Unfertige Leistungen	1.031.128,63		993.469,44
5.	Andere Vorräte	50.754,22		82.184,39
6.	Geleistete Anzahlungen	0,00	7.055.163,36	565.070,37
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	20.267,51		21.518,66
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	281.329,05		20.568,00
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.898,28		103.584,64
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	191.324,55	568.819,39	186.080,20
III.	**Wertpapiere**		348.480,44	348.480,44
IV.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
1.	Kassenbestand, Guthaben b. Kreditinstituten	198.708,59		1.191.844,47
2.	Bausparguthaben	783.546,40	982.254,99	423.500,96
	Umlaufvermögen insgesamt		8.954.718,18	7.316.712,70
C.	***Rechnungsabgrenzungsposten***			
1.	andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.859,85	0,00
	Bilanzsumme		45.795.094,61	41.320.032,12

PASSIVSEITE

		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A.	***Eigenkapital***			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.600,00		14.550,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	537.900,00	550.500,00	535.800,00
	rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 600,00			(300,00)
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage	2.036.000,00		2.010.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 26.000,00			(39.000,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	2.385.377,00		2.385.377,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen	15.412.842,08	19.834.219,08	15.150.952,75
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 149.889,33			(440.099,96)
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 112.000,00			(174.000,00)
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Gewinnvortrag	150.000,00		150.000,00
2.	Jahresüberschuss	250.316,47		387.148,83
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	138.000,00	262.316,47	213.000,00
	Eigenkapital insgesamt		20.647.035,55	20.420.828,58
B.	***Rückstellungen***			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	680.640,00		698.622,00
2.	Steuerrückstellungen	73.079,04		73.079,04
3.	Sonstige Rückstellungen	785.993,31	1.539.712,35	532.641,49
C.	***Verbindlichkeiten***			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.925.157,21		14.842.548,63
2.	Erhaltene Anzahlungen	2.040.314,66		4.008.658,83
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.055,81		13.289,64
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	567.683,67		652.347,11
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	63.135,36		78.016,80
	davon aus Steuern: € 53.593,44			(68.677,12)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.554,94		23.608.346,71	(1.533,98)
	Bilanzsumme		45.795.094,61	41.320.032,12

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	4.554.919,93		4.327.333,52
	b) aus Verkauf von Grundstücken	2.914.241,55		0,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	757.693,51		733.466,02
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	240.263,46	8.467.118,45	282.839,42
2.	Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.629.683,92	1.249.629,54
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		80.740,38	48.111,07
4.	Sonstige betriebliche Erträge		248.934,21	181.867,65
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.843.957,70		1.599.725,29
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.385.840,10		1.130.611,65
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.229,19	7.237.026,99	11.172,00
6.	Rohergebnis		4.189.449,97	4.081.738,28
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.584.047,62		1.458.650,52
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	376.129,34		374.225,27
	davon für Altersversorgung: € 91.785,30		1.960.176,96	(94.365,75)
8.	Abschreibungen auf Sachanlagen		914.102,49	903.435,18
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		667.221,70	633.433,74
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,48		10,83
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.372,19	8.382,67	224,14
	davon aus Auf- oder Abzinsung: € 0,00			(89,40)
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		306.512,85	193.306,02
	davon aus Auf- oder Abzinsung: € 12.186,00			(12.935,35)
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	30.008,42
14.	Ergebnis nach Steuern		349.818,64	488.914,10
15.	Sonstige Steuern		99.502,17	101.765,27
16.	Jahresüberschuss		250.316,47	387.148,83
17.	Gewinnvortrag		150.000,00	150.000,00
18.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		138.000,00	213.000,00
19.	Bilanzgewinn		262.316,47	324.148,83

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG hat ihren Sitz in Balingen und ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer GnR 410042 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Abweichend hiervon werden Andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung separat ausgewiesen.

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

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Sie nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Gegenstände des Sachanlagevermögens** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert, in denen bei den Miethäusern anteilige Verwaltungskosten enthalten sind.

Die **Grundstücke mit Wohnbauten** werden teils linear, teils degressiv mit Abschreibungssätzen zwischen 1,25 und 2,0 % abgeschrieben. Bei vor dem 01.01.1990 fertig gestellten Wohngebäuden wird eine Nutzungsdauer von 66 Jahren unterstellt, jedoch längstens nach einer auf den 01.01.1990 bezogenen Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Die im Zeitraum zwischen 1990 und 2006 neu fertig gestellten Wohnbauten werden degressiv mit 1,25 % abgeschrieben. Für die nach 1990 erworbenen und nach 2006 neu erstellten und erworbenen Wohngebäude erfolgt die Abschreibung linear mit 2 %.

Nach umfangreicher Modernisierung wurde bei einzelnen Objekten die Restabschreibungsdauer auf die voraussichtliche tatsächliche Restnutzungsdauer erhöht.

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

Unter den **Technischen Anlagen** werden neunzehn installierte Photovoltaikanlagen, zwei Pelletheizanlagen sowie zwei neu installierte E-Ladesäulen ausgewiesen. Bei den Photovoltaikanlagen wird eine 20-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt, wobei 13 Anlagen linear und die restlichen sechs Anlagen degressiv abgeschrieben werden. Die Pelletheizanlagen werden mit 10 % linear abgeschrieben, ebenso die beiden Ladesäulen.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgen die Abschreibungen teils linear, teils degressiv über 3 bis maximal 10 Jahre. Die Anschaffungskosten der im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter (250 € bis 1.000 €) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Es wird angenommen, dass zum Jahresende der Abgang erfolgt.

Die **Finanzanlagen** werden grundsätzlich zu den Anschaffungskosten bewertet oder mit dem Barwert angesetzt.

Die Bewertung der **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** des Umlaufvermögens erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, wobei in den Herstellungskosten anteilige Verwaltungskosten, jedoch keine Fremdfinanzierungskosten enthalten sind.

Die **Anderen Vorräte** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert angesetzt.

Die **Wertpapiere** des Umlaufvermögens werden nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die **Geschäftsguthaben** sind zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen für Pensionen** und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Umlaufvermögen

Im Posten unfertige Leistungen sind 1.031.128,63 € (Vorjahr: 993.469,44 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die „Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr“ betragen zum Bilanzstichtag 138.335,17 € (Posten sonstige Vermögensgegenstände; Vorjahr: 126.629,31 €).

Rückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 5.522,00 € (Vorjahr: 25.472,00 €).

Verbindlichkeiten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind 20.925.157,21 € (Vorjahr 14.842.548,63 €) durch Grundpfandrechte gesichert.

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 13.505.313,58 € (Vorjahr 10.024.785,25 €).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren betreffen ausschließlich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 6.356.347,74 € (Vorjahr 3.779.935,28 €).

Die Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr belaufen sich auf 3.746.685,39 € (Vorjahr 5.790.140,48 €). Davon betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 1.063.495,89 € (Vorjahr 1.037.828,10 €); erhaltene Anzahlungen 2.040.314,66 € (Vorjahr 4.008.658,83 €); Verbindlichkeiten aus Vermietung 12.055,81 € (Vorjahr 13.289,64 €); Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 567.683,67 € (Vorjahr 652.347,11 €) und Sonstige Verbindlichkeiten 63.135,36 € (Vorjahr 78.016,80 €).

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 195.253,92 € sowie 23.880,49 € Erträge aus privater PKW-Nutzung enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Position Unternehmenswerbung sind Mehraufwendungen in Höhe von 36.440,88 € für das 75-jährige Jubiläum, das Werbevideo, ein Werbebanner über unser Bauprojekt sowie für die Gartenschau enthalten. Des Weiteren sind in der Position Rechts- und Beratungskosten für die Klima-Roadmap 38.073,64 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von 975.000 € (Vorjahr: 1.675.000 €) aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Arbeitnehmer

So viele Arbeitnehmer waren im Geschäftsjahr im Durchschnitt angestellt:

	2023 Anzahl	2022 Anzahl
Anzahl Arbeitnehmer	28	27

Die Berechnung erfolgte gemäß § 267 Abs. 5 HGB (¼ der Summe aus den Zahlen der jeweils am 31.3., 30.6., 30.9. und 31.12.2023 beschäftigten Arbeitnehmern).

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben

Stand am 1. Januar 2023	2.134
Zugang 2023	93
Abgang 2023	65
Stand am 31. Dezember 2023	2.162

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 2.100,00 € erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstandes

Matthias Aigner (Vorsitzender)
Karl-Heinz Welte

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Kauf- und Bauverträgen für bereits begonnene Bauträgerobjekte bestehen, jedoch bis zum 31.12.2023 nicht zu bilanzierende, Verpflichtungen in Höhe von rund 3.987 T€. Zugleich besteht für das begonnene Bauobjekt für den Eigenbestand eine nicht zu bilanzierende Verpflichtung in Höhe von nahezu 2.450 T€.

Balingen, 19.02.2024

- Vorstand -

Matthias Aigner

Karl-Heinz Welte

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaft Balingen eG
Längenfeldstraße 21
72336 Balingen

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

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

wohnbaubalingen
wohnbau_balingen
wohnbaugenossenschaft-balingen-eg

www.wohnbau-balingen.de

WIR FÜR SIE.
Damit Sie bleiben.



Abschrift.

Stadtbaugenossenschaft Bali

Niederschrift

über die Gründungsvers

am Montag,den 28.Mär

im grossen Sitzungssaa

der Kreisstadt B

Seit einem Jahrzehnt sind in Baling
mehr gebaut worden.Während des Kri
durch Fliegerangriffe zerstört.Die
die Zahl der Haushaltungen,ist erh
lich durch den Zuzug von Ausgewies
lung ist eine große Wohnungsnot,d
treffen weiterer Ausgewiesener im
liche Formen anzunehmen droht.In
nur durch Neubau von Wohnungen ge
nur im Wege der Selbsthilfe der
getrieben werden kann,hat die St
schlossen,eine

gemeinnützige Wohn

ins Leben zu rufen.

Zu der heutigen Gründungsve
geladen,die sich bereit erklärt
beizutreten.Es waren etwa 140
Die Versammlung wurde von
berichtete über die geleistete
Ziel und die Aussichten der Ge
sehene Satzung.
stimmig

(Für das Amtsgericht.)

Laufende Nummer 1
der Liste der Genossen.

Beitrittserklärung

Der unterzeichnete Paul Jakob Mauser Bürgermst.
(Vor- und Zuname, Beruf, Wohnort des Beitretenden, bei Frauen auch Geburtsname)
Balingen

erklärt hiermit seinen ihren Beitritt zu der

(Firma der Genossenschaft einsetzen) Stadtbaugenossenschaft Balingen
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht

und verpflichtet sich, die in dem Statut der Genossenschaft bestimmten Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zu machen und der Genossenschaft die zur Befriedigung ihrer Gläubiger erforderlichen Nachschüsse bis zu der im Statut festgesetzten Haftsumme nach Maßgabe des Genossenschaftsgesetzes zu leisten.

Balingen, den 20. 5. 1949

Mauser
(Unterschrift)

Eidesstattliche Versicherung umseitig

Anmerkungen: 1. Die Urschrift ist unter Verwendung des Vordrucks Nr. 39 b dem Amtsgericht einzureichen.
2. Wenn sich der Genosse mit weiteren Geschäftsanteilen beteiligt, ist außerdem Vordruck Nr. 45 zu verwenden.

Vordruck Nr. 39 a. 1. 1949.
Beitrittserklärung für eingetr. Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht.

Herausgeber und Verleg: Württ. Landesverband landw. Genossenschaften-Raiffeisen-e.V. Stuttgart W. Johannesstraße 86

— Nachdruck verboten —