



2014

**GESCHÄFTSBERICHT
JAHRESABSCHLUSS**

WOHN BAU

**GENOSSENSCHAFT-
BALINGEN**



WIR FÜR SIE.



Damit

Sie bleiben.



INHALTSVERZEICHNIS

<i>Kurzporträt</i>	<i>5</i>
<i>Allgemeine Wirtschaftslage mit Bau- und Wohnungswirtschaft</i>	<i>6</i>
<i>Bericht des Vorstandes</i>	<i>8</i>
<i>Geschäftsverlauf</i>	<i>8</i>
<i>Betriebs- und Personalorganisation</i>	<i>11</i>
<i>Wirtschaftliche Verhältnisse</i>	<i>12</i>
<i>Risiken und Chancen künftiger Entwicklungen</i>	<i>14</i>
<i>Bericht des Aufsichtsrates</i>	<i>17</i>
<i>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis</i>	<i>18</i>
<i>Dank</i>	<i>19</i>
<i>Tagesordnung Mitgliederversammlung 2014</i>	<i>20</i>
<i>Mitgliedschaften</i>	<i>21</i>
<i>Bilanz 31.12.2014</i>	<i>24</i>
<i>Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2014</i>	<i>26</i>
<i>Anhang</i>	<i>27</i>
<i>Rückblick 2014</i>	<i>31</i>

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 5.262 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.

Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2014 besaß die Wohnbaugenossenschaft 550 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 36.039 m² und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 3.145 m². Daneben wurden zu diesem Zeitpunkt 433 anderen Personen gehörende Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten weitervermietet bzw. bewirtschaftet.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Wohnbaugenossenschaft 1.966 Wohnungen, 52 Gewerbeeinheiten und 1.614 Garagen.

Aufsichtsrat

Edgar Luippold

Bankdirektor

Vorsitzender

Martin Fischer

Notar

stv. Vorsitzender

Petra Hauschke

Geschäftsführerin

Stephan Hejzlar

Krankenkassenbetriebswirt

Schriftführer ab 10.07.2014

Renate Müller

Bankkauffrau

Schriftführerin bis 09.07.2014

Otto Wiech

Finanzbeamter

Vorstand

Walter Zanker

-hauptamtlich-

Vorsitzender

Karl-Heinz Welte

-hauptamtlich-



☞ Allgemeine Wirtschaftslage mit Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach Berechnungsstand Dezember 2014 wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet.

Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren.

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 42,6 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Dies waren 372.000 Personen oder 0,9 % mehr als in 2013. Gleichzeitig gab es im achten Jahr in Folge einen neuen Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen. Begünstigt wurde die Entwicklung nach Einschätzung der Statistiker durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und den Umstand, dass immer mehr Frauen nach der Elternzeit stärker als früher wieder ins Berufsleben zurückkehren. Zudem gingen ältere Beschäftigte später in Rente.

Beim Blick auf das Gesamtjahr 2014 schlägt der deutsche Arbeitsmarkt alle Rekorde: Mit durchschnittlich 2,89 Millionen rutschte die Zahl der Erwerbslosen auf einen neuen Tiefstand - und konnte selbst die bisherige Bestmarke vom Jahr 1991 unterschreiten. Die Jahresarbeitslosenquote sank um 0,2 Punkte auf 6,7 %. Für 2015 prognostiziert die Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt nur noch 2,79 Mio. Arbeitslose und einen Anstieg der Erwerbstätigenzahl auf 43 Mio. Personen.

Mit der zweitniedrigsten Arbeitslosigkeit aller Bundesländer hat sich der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg 2014 sehr robust und stärker als 2013 gezeigt. Im Schnitt waren rund 230.000 Menschen arbeitslos gemeldet - die durchschnittliche Quote betrug 4 %. Die Jahresdurchschnittsquote im Bereich der Arbeitsagentur Balingen (Landkreise Zollernalb und Sigmaringen) betrug in 2014 ebenfalls 4 %. Hier waren zum Jahresende 6.560 Menschen ohne Arbeit.

Die Entwicklung bei der Einwanderung setzte sich verstärkt fort. In 2014 ergab sich laut Schätzungen des Statistischen Bundesamtes ein Wanderungsplus von mindestens 470.000 Menschen nach noch 430.000 im Vorjahr. Als eine Ursache für den Anstieg nannten die Statistiker die vollständige Arbeitnehmerfreizügigkeit für Rumänien und Bulgarien seit Anfang 2014. Die Wirtschafts- und Finanzkrise in einigen EU-Ländern sowie steigende Asylbewerberzahlen sind nach Einschätzung anderer Fachleute ebenfalls wichtige Gründe. 2014 hatten mehr als 200.000 Menschen in Deutschland Asyl beantragt. Auf Baden-Württemberg entfielen hiervon über 25.600. Dank der starken Einwanderung stieg die Bevölkerungszahl im vierten Jahr in Folge: So lebten Ende 2014 fast 81,1 Mio. Menschen in Deutschland, davon rund 10,7 Mio. in Baden-Württemberg. Für 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2% an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

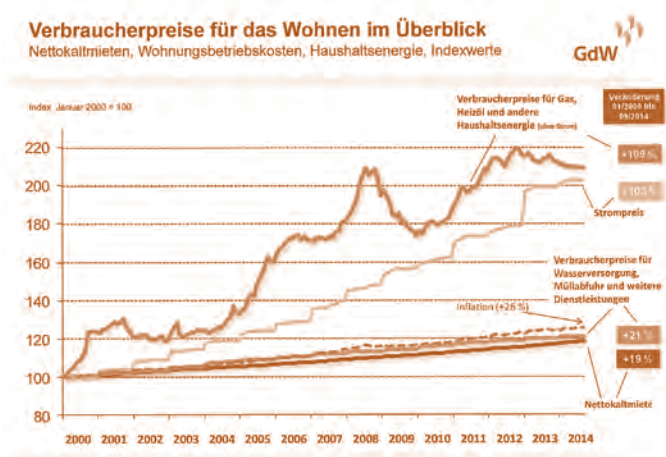
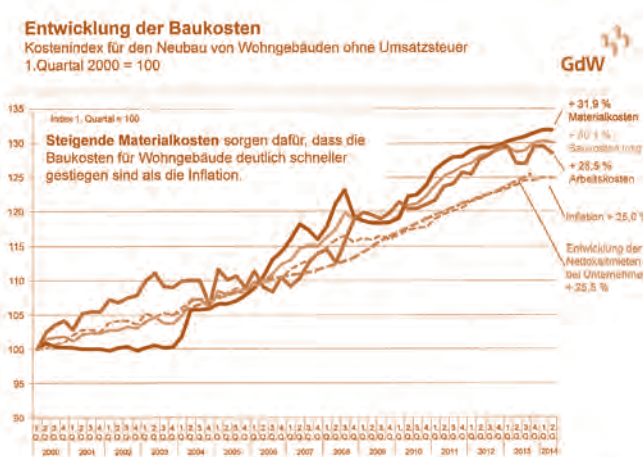
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für

einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede. Doch Deutschland zieht auch immer mehr Zuwanderer an, wie bereits ausgeführt. Die Nachfrage steigt also aus vielerlei Gründen.

In Deutschland fehlen somit Hunderttausende Mietwohnungen. 200.000 Mietwohnungen müssten jedes Jahr gebaut werden. Das ist etwa doppelt so viel, wie 2013 mit rund 93.000 Stück tatsächlich gebaut wurden. Das Statistische Bundesamt meldet zwar, der Wohnungsbau boome. 2014 wurde der Bau von 284.900 neuen Wohnungen genehmigt. Tatsächlich werden seit 2010 jedes Jahr auch mehr neue Wohnungen geschaffen. Das sieht auf den ersten Blick ordentlich aus. Entscheidend für den Immobilienmarkt der Zukunft ist außerdem: Der Aufwärtstrend bei der Gesamtzahl der Baugenehmigungen hat deutlich abgenommen. Gegenüber 2013 beträgt das Plus an neuen Wohnungen 5,4 %. Im Jahr 2013 waren es jedoch gegenüber 2012 noch 12,9 % mehr Baugenehmigungen gewesen. Ein immer größerer Prozentsatz dieser Neubauwohnungen kommt als Eigentumswohnungen auf den Markt und steht damit dem Mietermarkt nicht zur Verfügung. Dass Eigentumswohnungen so beliebt sind, mag mit den historisch niedrigen Zinsen zu tun haben. Ganz sicher liegt es jedoch auch daran, dass die Preise so drastisch gestiegen sind, dass es zunehmend schwerer wird, die hohen Investitionen für den Erwerb einer Immobilie über die Miete wieder hereinzuholen. Die Baukostensteigerungen zwischen den

Jahren 2000 und 2014 sind der folgenden Grafik zu entnehmen. Neben den gestiegenen Baukosten sind Preistreiber insbesondere staatliche Vorschriften zum Energiesparen, für Tiefgaragen oder (Fahrrad-) Stellplätze oder Dachbegrünungen. Auch der Fiskus langt über die Grunderwerbsteuer immer kräftiger zu. Politiker verhalten sich also widersprüchlich: Einerseits beschließen sie Maßnahmen wie die Mietpreisbremse, damit es bezahlbaren Wohnraum geben soll; andererseits verteuern sie die Schaffung von Wohnraum und schustern dem Fiskus zusätzliche Einnahmen zu.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant in 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betrug die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.



(Quellen beider Grafiken: Statistisches Bundesamt © GdW-Schrader)

Bericht des Vorstandes

I. Geschäftsverlauf

Wie seit mehreren Jahren in Folge, so war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 die allgemeine Lage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unverändert positiv gestimmt. Die Nachfrage im Bauträgerbereich war ungebrochen, nicht zuletzt durch die unverändert unsichere Situation an den Finanz- und Kapitalmärkten. Das Sicherheitsbewusstsein der Kapitalanleger bestand fort, unterstützt durch die extrem niedrigen Kapitalmarktkonditionen. Die inzwischen wieder akzeptablen Renditen im Immobilienbereich sicherten der Branche weitere Umsätze. Die Aus- und Überlastungen am Handwerkermarkt allgemein und speziell in einzelnen Gewerken normalisierten sich wieder. Zum Ende des Geschäftsjahres bewegten sich die Preissteigerungen auch wieder in einem normalen Fahrwasser. Fortgeführt wurde trotz der starken Beanspruchung durch das Bauträgergeschäft die hochwertige Modernisierung und Sanierung des eigenen Wohnungsbestandes. Dadurch können die Wohnungen den geänderten Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse angepasst und die wärmeenergetischen Eigenschaften der Gebäude wesentlich verbessert werden. Dies ermöglicht eine konstante Nachfrage nach diesen Wohnungen und dient deren langfristigen Vermietbarkeit. Wohnungsleerstände sich fast nur sanierungsbedingt.

1. Bauträgergeschäft

Bezugsfertig konnte die Bebauung „Wohnen im Park“ entlang der Ostdorfer Straße in Balingen mit altengerechten und betreuten Wohnungen gestellt werden. Parallel zum Alten- und Pflegeheim Haus am Stettberg entstanden in drei 8-Familienhäusern insgesamt 24 Eigentumswohnungen. Zur Ausführung kamen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit 65 bzw. 81 m² Wohnfläche. Die Wohnungen sind barrierefrei und alle mit Aufzug erreichbar. Durch die direkte Anbindung über einen Verbindungssteg an das bestehende Altenzentrum der Evangelischen Heimstiftung eignen sich diese Wohnungen bestens für das Betreute Wohnen. Seitens der Heimstiftung werden über ein Versorgungskonzept Betreuungs- und Pflegeleistungen angeboten.

Bezugsfertig gestellt wurde auch das Objekt „Sonniges Wohnen“ im Balingener Baugebiet Schlichte. Zwischen der Kinzig- und Roßbergstraße entstand ein nach Südwesten ausgerichteter, in zwei Teile gegliederter Baukörper mit zentralem Zugangs- und Treppenbereich und insgesamt 20 Eigentumswohnungen. Die Fahrzeuge kommen in die Tiefgarage, die Grünflächen sind der individuellen Nutzung durch die Bewohner vorbehalten. Erstellt wurden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Terrassen- bzw. Balkonbereichen.

Zur Jahresmitte liefen die Bauarbeiten für das Objekt „Wohnfühldomizil“ im Balingener Neubaugebiet Schlichte mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen an. In vier Gebäuden werden jeweils 6 oder 8 Wohnungen entstehen. Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen 60 und 112 qm. Für die Fahrzeuge steht eine zentrale Tiefgarage zur Verfügung. Für 18 der insgesamt 30 Wohnungen konnten noch im Geschäftsjahr die Kaufverträge notariell abgeschlossen werden. Die Bezugsfertigstellung wird voraussichtlich im 1. Halbjahr 2016 erfolgen können.

Gemeinsam mit der Stadt Balingen erfolgte die Abwicklung eines Realisierungswettbewerbes für eine Bebauung an städtebaulich bedeutender Stelle in der Balingener Innenstadt. Inzwischen wurde die Planung bis zur Baugesuchtreife fortgeführt und noch zum Jahresende 2014 der Bauantrag zur Genehmigung eingereicht. Seitens der Stadt Balingen besteht großes öffentliches Interesse an der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers Herrenmühlenstraße/Beim Mühltor mit schonender Nachverdichtung und der Schaffung einer öffentlichen Freianlage. Die vorhandene Fischtreppe zwischen Eyach und Mühlkanal wird einbezogen im Sinne einer Fortsetzung der Sanierungskonzeption Klein Venedig. Auf einer Fläche von ca. 11 ar entsteht eine Wohnbebauung entlang der Eyach mit attraktiven Stadtwohnungen unterschiedlicher Größe sowie einer Tiefgarage. Geplant sind 21 Wohnungen in diesem Objekt „Wohnen am Mühltor“. Seitens des Gemeinderates erfolgte inzwischen die Genehmigung des Bebauungsplanes, so dass voraussichtlich zur Jahresmitte 2015 mit dem Bau begonnen werden kann.

Wir leisten wie bereits seit vielen Jahren mit den Auftragsvergaben bei den erläuterten Neubauobjekten und umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Mietwohnungsbestand durch die schwerpunktmäßige Berücksichtigung heimischer Handwerksbetriebe einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung regionaler Arbeitsplätze. Leider können die heimischen Handwerksbetriebe derzeit die erforderlichen Kapazitäten nicht immer anbieten, so dass in 2014 der Handwerkerkreis regional etwas ausgeweitet werden musste.

2. Wohnungsbewirtschaftung

Eine unveränderte Herausforderung ist die demographische Entwicklung und die Anpassung des Mietwohnungsbestandes an die künftigen Erfordernisse. Bei sämtlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird deshalb vorab überprüft, inwieweit durch mögliche Grundrissanpassungen diesen Bedürfnissen entsprochen werden kann. So werden Badewannen gegen Duschen ausgetauscht oder Raumeinteilungen

geändert. Bei den allermeisten Gebäuden jedoch ist auf Grund der gegebenen Architektur keine Aufzugsnachrüstung möglich. Derartige Anforderungen sind nur im Rahmen von Neubauten als Nachverdichtungsmaßnahmen machbar.

Gefordert ist die Wohnbau als Wohnraumvermieter jedoch auch bei den Nebenkosten. Bereits seit vielen Jahren senken wir die Wohnnebenkosten durch Rahmenverträge beispielsweise bei den Gebäudeversicherungen, Heizungs- oder Aufzugswartungen. In 2014 wurde nun damit begonnen, die konventionellen Treppenhausbeleuchtungen durch deutlich sparsamere und umweltschonendere LED-Leuchtmittel auszutauschen. Seit Jahresbeginn 2014 wurden bereits über 1.000 LED-Leuchtmittel im Gesamtwert von 7,5 T€ angeschafft und bisher bereits in 39 Häusern verbaut. Nach kompletter Umrüstung sinkt der jährliche Stromverbrauch für die Treppenhausbeleuchtungen im eigenen Mietwohnbestand um gut 20.000 KWh. Hierdurch sparen die Mieter jährlich über 5.000 € an Stromkosten gegenüber dem bisherigen Einsatz konventioneller Glühbirnen.

Zudem wurden im Verwaltungsgebäude der Wohnbau an allen Arbeitsplätzen zusammen 145 herkömmliche Leuchtstoffröhren gegen moderne LED-Röhren im Gesamtwert von über 8.000 € ausgetauscht. Alleine durch diese beiden beschriebenen Austauschmaßnahmen werden jährlich 174 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden.

Leider nicht realisieren ließ sich die mit dem „generationen netz balingen“ geplante Wohnbebauung an der Ecke Wilhelm-/Froschstraße in Balingen in Form von Seniorenwohnungen. Stattdessen stellen wir diesen Grundstücksbereich der Körperbehindertenförderung Neckar-Alb e.V., Mössingen (KBF) zur Verfügung. Diese kann somit in zentraler Innenstadtlage ein Wohnhaus für Menschen mit Behinderungen erstellen.

Planmäßig verlief die Stärkung des Wohnungseigenbestandes jedoch bei anderen Objekten. So musste auf einem kleineren Grundstück an der Ecke Herwegh-/Heselwanger Straße in Balingen bereits vor Jahren ein wirtschaftlich total verbrauchtes 6-Familien-Mietwohngebäude aus den frühen 1950er Jahren rückgebaut werden. Das darauf nach nur 13 Monaten Bauzeit neu entstandene Mietwohngebäude (Heselwanger Straße 63) mit 6 Wohnungen verjüngt den Wohnungseigenbestand. Die zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit je 74 m² Wohnfläche sowie die vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 84 m² Wohnfläche wurden im November 2014 bezugsfertig gestellt. Die erforderlichen Kfz-Abstellmöglichkeiten konnten in Garagen und Stellplätzen

auf dem Grundstück geschaffen werden. Eine umweltfreundliche Holzpelletsheizung sorgt für einen geringen CO₂-Ausstoß und ermöglichte einen noch wirtschaftlich darstellbaren, wärmeenergetischen KfW-70-Standard. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 1,1 Mio. €.

Entlang der Talstraße in Balingen konnten wir auf Jahresanfang 2014 von einem privaten Eigentümer 12 Mietwohnungen in 3 Gebäuden erwerben. Es handelt sich um vier 4-Zimmer-, sechs 3-Zimmer- und zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit insgesamt 870 m² Wohnfläche. Damit können wir mit dem bereits vorhandenen Bestand von 36 Wohnungen in diesem Wohngebiet nun insgesamt 48 Mietwohnungen anbieten.

Erfreulich verlief wiederum die Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes samt Garagen und Gewerbeeinheiten. Neben den bereits erläuterten Zugängen von insgesamt 18 Wohnungen gingen im Wege der Bestandsberichtigung zwei weitere Wohnungen zu. Eine Richtigstellung erfolgte in der Merianstraße 9 und eine weitere am Alter Markt 9 jeweils in Balingen. Durch diese Zugänge hat sich die Summe der Wohnflächen von 34.652 auf 36.039 m² erhöht. Zum Jahresende 2014 befanden sich somit 550 Wohn- und unverändert 3 Gewerbeeinheiten im Eigenbestand. Als öffentlich gefördert und damit einer Belegungs- bzw. Mietpreisbindung unterliegend gelten noch 114 Wohneinheiten. Auch in 2015 werden Zukäufe erfolgen, die eine weitere Stärkung des Anlagevermögens in Form von Immobilienbestand ermöglichen.

Fast konstant geblieben ist die Anzahl der Mieterwechsel mit 55 im Geschäftsjahr gegenüber 58 im Vorjahr. Die Fluktuationsrate fiel deshalb nur unwesentlich von 10,9 % in 2013 auf 10,1 % in 2014. Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (1,7%) stark reduziert und liegt zum Jahresende bei 0,7 % bzw. 4 Wohnungen. Die bundes- und landesweiten Fluktuationsraten liegen in etwa in derselben Höhe. Die Leerstandsquote hingegen ist auch im überregionalen Vergleich extrem niedrig.

An Instandhaltungskosten wurden nach 1.021 T€ im Vorjahr mit 1.047 T€ wieder höhere Aufwendungen getätigt. Das entspricht wieder einem Instandhaltungsvolumen von annähernd 27 €/m² Wohnfläche. Damit wurden innerhalb der letzten 10 Jahre über 10 Mio. € an Instandhaltungsaufwendungen in den Eigenbestand investiert, was einem durchschnittlichen Aufwand von über 28 €/m² Wohnfläche und Jahr entspricht. Mitberücksichtigt sind hierbei die wärmeenergetischen Sanierungsmaßnahmen bei den insgesamt 11 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern

Goethestraße 13 + 15 in Balingen mit einem Aufwand von insgesamt 535 T€, die wegen des Sanierungsumfanges aktiviert werden mussten.

Darüber hinaus wurden 512 T€ an Instandhaltungskosten in Wohnungen investiert. Davon alleine 205 T€ in den 1. Bauabschnitt der Sanierung bzw. Modernisierung des Gebäudes Merianstraße 9 in Balingen. Neben Grundrißanpassungen wurden bisher von der Arbeiterwohlfahrt (AWO) benutzte Büros umgebaut, die Dachkonstruktion erneuert, Fenster und Rollläden, Elektroinstallation samt Blitzschutz sowie die Innendämmung heutigen Erfordernissen angepasst. Der 2. Bauabschnitt mit einem vergleichbaren finanziellen Umfang schließt in 2015 die Gesamtsanierungsmaßnahme ab. Größere Innensanierungsmaßnahmen samt Balkonen bei diversen Gebäuden in den Straßen Auf Schmiden, Stettiner Straße und Banatweg erforderten einen Aufwand von annähernd 140 T€. In neue Dachfenster in der Ostdorfer Str. 72-78 bzw. neue Fenster und Rohrsanierungen im Gebäude Karlsbader Str. 2 + 4 jeweils in Balingen bzw. einer Aufzugssanierung im Gebäude Klarastr. 30 in Ebingen wurden weitere über 70 T€ investiert. Viele Kleininstandhaltungsmaßnahmen im Rahmen von Mieterwechseln bzw. auf Antrag der Mieter wie z.B. Fußbodenbeläge, Sanitärinstallationsmaßnahmen, Isolierungen bzw. Heizungsaustausche erforderten weitere Mittel von gut 97 T€. Diese verteilen sich auf den gesamten Wohnungsbestand und wieder auf eine Vielzahl von Maßnahmen.

Unverändert werden größere Wohnungsinnensanierungen nur in unbewohntem Zustand durchgeführt. Deshalb stehen während dieser Innensanierungen die Wohnungen unvermietet leer. Da in 2014 einerseits der Umfang dieser Sanierungsabwicklungen rückläufig war und andererseits strukturelle Änderungen bei den Wohnungswiedervermietungen realisiert wurden, konnten die dadurch entstandenen leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieterträgen auf 1,6 % (Vorjahr 3,2 %) halbiert werden. Prozentual unverändert ist der Wertberichtigungsbedarf aus Mietforderungen im Verhältnis zu den Sollmieterträgen. Im Vorjahr mussten 0,1 % bzw. 2.486 € der Sollmieterträge wertberichtigt werden, in 2014 ebenfalls 0,1 % bzw. 3.854 €. Diese Quote entwickelt sich seit 2007 (0,44 %) konstant rückläufig, nicht nur weil sich die Sollmieterträge von 2,05 Mio. € in 2007 auf 2,61 Mio. € in 2014 um über 27 % erhöht haben. Diese Zahlen bestätigen unverändert, dass das Mahn- und Inkassowesen als straff bezeichnet werden kann, das Frühwarnsystem als wirkungsvoll. Wie bereits im Vorjahresbericht angekündigt, erfolgte neben den sanierungsbedingten Mietanpassungen in 2014 wieder eine generelle Überprüfung des Miet-

niveaus. Eine solche ist seit vielen Jahren nicht mehr durchgeführt worden. Bei dieser Überprüfung wurde darauf geachtet, dass sie sozialverträglich erfolgt und sich nicht an den zulässigen Mietobergrenzen orientiert. Trotzdem haben sich daraus insgesamt Mieterhöhungen in einem größeren Umfang ergeben. Diese zusätzlichen Sollmieterträge erlauben die Festigung des umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsniveaus innerhalb des Eigenbestandes. Dies ist erforderlich, zumal wie erläutert ab 2014 und in den kommenden Jahren größere Wohnungsbestände mit Mietbindungen im Sanierungsfahrplan enthalten sind. Bei diesen Beständen sind förderungsbedingt auch sanierungsbedingte Mietanpassungen nur eingeschränkt zulässig.

Zum 31.12.2014 erhöhte sich die durchschnittliche Unternehmensmiete ohne Gewerbeflächen von 5,22 € pro m² Wohnfläche im Vorjahr auf 5,35 €.

Um über 6 % ausgeweitet werden konnte der Bestand an betreuten und vermieteten Wohn- und Gewerbeeinheiten im Rahmen der Objektbewirtschaftung für Dritte von 408 Einheiten im Vorjahr auf 433 zum Jahresende 2014.

3. WEG-Verwaltung

Erneut ausgeweitet werden konnte der Verwaltungsbestand im Geschäftsjahr 2014. Neu zugegangen sind drei Fremdverwaltungen in Balingen und Weilstetten mit 20 Wohnungen. Aus dem eigenen Bauträgergeschäft wurden die bezugsfertig gestellten Objekte Wohnen im Park und Sonniges Wohnen mit zusammen 44 Wohnungen übernommen. Mit diesen 64 neuen Einheiten beläuft sich der Gesamtbestand zum 31.12.2014 auf 1.966 Wohnungen, 52 Gewerbeeinheiten und 1.614 Garagen.

In allen Eigentümergemeinschaften liefen die jährlichen Regularien wieder ordnungsgemäß ab. Bei sämtlichen von der Wohnbaugenossenschaft gewünschten Objekten erfolgten anlässlich der zum 31.12.2014 endenden Verwalterbestellungen Vertragsverlängerungen durch Wiederwahlen. Sämtliche Abrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden ordnungsgemäß abgewickelt.

Im Rahmen der Verlängerung von Verwalterverträgen wird den Eigentümergemeinschaften unverändert ein gestaffelter Jubiläumsrabatt angeboten, der sich an der bisherigen Dauer der Verwaltertätigkeit orientiert. Hierdurch erfolgt eine verstärkte Bindung langjähriger Hausgemeinschaften an die Wohnbaugenossenschaft Balingen als kompetenter und zuverlässiger Hausverwalter. Neben den erheblichen Objektwerten betreut die Wohnbaugenossenschaft die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften im Gesamtbetrag

von über 7,5 Mio. € - getrennt vom eigenen Vermögen - in sicheren Anlageformen bei Kreditinstituten. Diese Kapitalanlagen sind durch den Sicherungsfonds abgesichert

4. Maklergeschäft

Etwas normalisiert hat sich das Maklergeschäft im abgelaufenen Geschäftsjahr. Nach den Rekordabwicklungen in 2013 ist dieser Geschäftsbereich umsatzmäßig gegenüber dem Vorjahr entspannter abgelaufen. So beliefen sich die Provisionseinnahmen im Maklergeschäft einschließlich der Provisionen aus Vermietungsabwicklungen für fremde Dritte auf insgesamt 101 T€ gegenüber 138 T€ im Vorjahr. Eine immer noch respektable Leistung im Hinblick darauf, dass zusätzlich in der Vertriebsabteilung das gesamte Bauträgergeschäft kaufmännisch abgewickelt wird. Baulich und kaufmännisch restabgewickelt werden mussten die bereits in 2012 am Markt untergebrachten insgesamt 44 Wohnungen der beiden Objekte „Wohnen im Park“ im Wohngebiet Auf Schmiden und „Sonniges Wohnen“ im Baugebiet Schlichte. Neu gestartet wurde das Objekt „Wohnföhlomizil“ im Balinger Neubaugebiet Schlichte. Von den insgesamt 30 Eigentumswohnungen in 4 Gebäuden konnten zum Jahresende bereits 18 am Markt untergebracht werden. Dadurch kann die gesamte Objektabwicklung in einem Zuge erfolgen anstatt in einzelnen Bauabschnitten. Ergänzend durfte wiederum den Kunden ein umfangreicher Zusatzservice angeboten werden. Neben dem Kauf eines neuen Objektes wird als Serviceleistung der Verkauf des bisherigen Hauses oder der bisher bewohnten Eigentumswohnung angeboten. Immer mehr Eigentümer nutzen im Immobilien-Center diese Dienstleistung genauso wie die Informationsmöglichkeiten über freie Mietwohnungen.

5. Mitgliederverwaltung

Positiv gestaltete sich der Mitgliederbestand im Geschäftsjahr 2014. 69 Mitgliedschaften wurden gekündigt, durch Todesfälle schieden weitere 37 Mitglieder aus und 1 Mitglied musste ausgeschlossen werden. Diesen insgesamt 107 Abgängen standen 116 Neuzugänge gegenüber. Somit belief sich der Mitgliederbestand zum 31.12.2014 auf 2.198 Mitglieder. Diese unterhielten 3.550 Geschäftsanteile, was einem Zugang von 50 entspricht.

6. Sonstiges

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zu verzeichnen. Risiken aus laufenden Geschäften oder anhängigen Rechtsstreitigkeiten, die wesentlichen Einfluss auf die künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, bestehen nicht.

II. Betriebs- und Personalorganisation

1. Betriebsorganisation

Bei über das gesamte Geschäftsjahr verteilten Fortbildungsveranstaltungen, Seminaren und Fachtagungen haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf einem aktuellen Wissensstand gehalten und sich über die neueste Rechtsprechung informiert. Innerbetriebliche Abstimmungen und Besprechungen ergänzen das Informationsangebot. Die Fort- und Weiterbildung hat unverändert einen hohen Stellenwert.

Einen ebensolchen hat unverändert die Nachwuchsausbildung. Als anerkannter Ausbildungsbetrieb stellen wir regelmäßig Ausbildungsplätze zur Verfügung. Durchgehend seit Jahrzehnten besteht mindestens ein Ausbildungsverhältnis. In manchen Jahren überschneiden sich die Ausbildungszeiten und es werden 2 Auszubildende gleichzeitig ausgebildet. Wie in jedem Jahr konnten auch 2014 wieder Schülerinnen und Schüler einwöchige Schulpraktika absolvieren und erste Eindrücke von den Abläufen in einem Wohnungsunternehmen sammeln.

2. Personalorganisation

Nach der Neustrukturierung der Abteilung Wohnungseigentumsverwaltung in 2013 erfolgte zum Jahresanfang 2014 eine weitere personelle Verstärkung durch Frau Larissa Rotfuß, die bereits vor Jahren ihre Berufsausbildung bei der Wohnbau absolviert hat. Damit ist diese Abteilung wieder vollständig besetzt. Aus der Abteilung Vermietung/Bewirtschaftung wechselten die beiden Halbtageskräfte Frauen Elke Müller und Diana Schmuck zum Jahresende 2014 in die Abteilung Finanzplanung/Controlling/Innenbetrieb, im Vorgriff auf eine anstehende, personelle Veränderung Anfang 2015. Zu diesem Zeitpunkt verabschiedet sich ein langjähriger Mitarbeiter in den wohlverdienten Ruhestand. Die dadurch sich ergebende Lücke in der Abteilung Vermietung/Bewirtschaftung wurde ab Jahresanfang 2015 durch die Neueinstellung von Frau Sarah Kränzler ausgeglichen. Damit ist dann auch diese Abteilung personell wieder voll besetzt. Einen weiteren Wechsel gab es auch im Ausbildungsbereich. Hier konnte der bisherige Auszubildende Herr Jörn Köhl seine Ausbildung erfolgreich abschließen. Begonnen hat dagegen ihre Ausbildung zum 01.09.2014 Frau Alisa Moldenhauer. Ebenfalls im Vorgriff auf das altersbedingte Ausscheiden des langjährigen Regie-mitarbeiters Herrn Hans-Joachim Dieter zum Jahresende 2014 wurde bereits zum 01.11.2014 dessen Nachfolger Herr Matthias Kuhn als Facility Manager eingestellt.

Neben mehreren „runden“ Geburtstagen konnte ein Mitarbeiter auf eine 30-jährige Betriebszugehörigkeit zurückblicken. Unverändert gut sind die Mitarbeiter- teilnahmen am jährlichen Betriebsausflug sowie an der gemeinschaftlichen Jahresabschlussfeier. Diese Gegebenheiten sowie die durchschnittlichen, langjäh- rigen Betriebszugehörigkeitszeiten sprechen für ein intaktes Betriebsklima.

Neben dem Vorstand waren in 2014 durchschnittlich 19,25 kaufmännische und technische Vollzeit- und 4 Teilzeitkräfte, 1 Auszubildende sowie 7 Aushilfskräfte auf 450-€-Basis beschäftigt.

3. Versicherungsschutz

Der Versicherungsschutz zur Abdeckung von Haf- tungs- und Betriebsrisiken wird laufend überprüft, ggfls. angepasst und ist unverändert in ausreichendem Umfang vorhanden.

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse waren im ab- gelaufenen Geschäftsjahr 2014 unverändert geordnet.

Der sich seit 2008 gezeigte Trend steigender Eigenka- pitalzahlen hielt auch im abgelaufenen Geschäftsjahr an. Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vor- jahr um 204,5 T€ auf einen Stand von 16,56 Mio. €. Die Eigenkapitalstärkung erfolgte hauptsächlich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss. Aufgrund dieser Entwicklung und des zusätzlichen Effekts der Bilanzsummenreduzierung, konnte die Eigenkapital- quote deutlich zulegen und liegt gegenüber dem Vor- jahr mit 2,41 % im Plus bei guten 56,22 %.

Dementsprechend verminderte sich das Fremdkapi- tal einschließlich der Rechnungsabgrenzungsposten im Verhältnis zur Bilanzsumme von 46,19 auf 43,78 %. Trotz der Aufnahme von weiteren zinsgünstigen Dar- lehen und der Stärkung der Rückstellungen, ging das Fremdkapital um beinahe 1,14 Mio. € auf nunmehr 12,9 Mio. € zurück. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen der Rückgang bei den erhaltenen Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke und Betriebskosten, die sich im Geschäftsjahr um rund 2,94 Mio. € verringerten.

Vorwiegend durch die Abrechnung zweier Bauträger- maßnahmen im Geschäftsjahr, ging die Bilanzsumme wieder unter die 30 Mio. €-Marke zurück und lag zum Ende des Jahres 2014 bei 29.462.221,67 €.

Im Geschäftsjahr 2014 konnte das Anlagevermögen wieder aktiv gestärkt werden. So betätigte sich die Genossenschaft seit geraumer Zeit wieder im Neu- bau von Mietwohnungen und stellte sechs Neubau- wohnungen her, die Ende des Jahres bezogen werden konnten. Ferner gab es Zugänge durch die Anschaf- fung von zusätzlichen 12 Mietwohnungen und der weiteren Durchführung von aktivierungspflichtigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Trotz der höchstmöglichen Abschreibungsbeträge in diesem Bereich, nahm das Anlagevermögen um beinahe 1,145 Mio. € auf nunmehr 19.290.390,37 € zu. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtvermögen von 65,48 %.

Die Fertigstellung und damit der Abgang von zwei großen Bauträgerobjekten drückten dem Umlaufver- mögen im Geschäftsjahr den Stempel auf. Allein hier- durch verringerte sich das Umlaufvermögen um rund 3,3 Mio. €. Durch die Zunahme der Forderungen und der liquiden Mittel zum Jahresende konnte die Ab- nahme des Umlaufvermögens noch abgefedert wer- den, so dass im Ergebnis eine saldierte Verringerung von insgesamt rund 2,1 Mio. € zu Buche schlägt.

Unter Einbezug der Rechnungsabgrenzungsposten ging in 2014 das Umlaufvermögen von beinahe 12.252 T€ auf nunmehr knapp 10.172 T€ zurück. Im Verhält- nis zur Bilanzsumme entspricht dies einer Quote von rund 34,52 %.

Somit reichte die überdurchschnittliche Zunahme des Anlagevermögens nicht ganz aus, um die gewaltige Abnahme beim Umlaufvermögen zu kompensieren.

Das Anlage- und Umlaufvermögen wurde wiederum nach den gesetzlichen Vorschriften bewertet und ent- sprechend finanziert.

2. Finanzrisikomanagement

Wie bereits beim Umlaufvermögen erwähnt, konnten in 2014 die flüssigen Mittel erheblich gesteigert wer- den. Sie erhöhten sich um rund 851 T€ auf knapp 3,1 Mio. €. Unwesentliche Veränderungen gab es beim Wertpapierbestand und bei den Bausparverträgen. Dieses komfortable Liquiditätspolster in Verbindung mit dem laufend erwirtschafteten Cash flow sichert der Genossenschaft die weitere umfangreiche Ge- schäftstätigkeit ab. Sie ist damit weiterhin in der kom- fortablen Lage, auch ohne Aufnahme von Fremdmit- teln den normalen Geschäftsbetrieb sowie notwendige und wünschenswerte Investitionen abzuwickeln.

Selbstverständlich werden jedoch dann die Möglich- keiten zur Darlehensaufnahme genutzt, wenn die Konditionen wie momentan äußerst günstig sind. Dies

hilft bei der Umsetzung der weiterhin geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand und kommt letztlich unseren Mietern und Mitgliedern zu gute.

Seit längerer Zeit wird bei den höherverzinslichen Darlehen die Strategie verfolgt, diese nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zurückzuführen oder da wo es sinnvoll erscheint, zu weitaus günstigeren Konditionen zu verlängern um damit die Darlehensstruktur weiter zu verbessern. Der aktuelle Darlehensbestand weist eine äußerst günstige Konstellation auf, mit einem sehr überschau- und planbaren Zinsänderungsrisiko. Deshalb bestehen aus diesem Bereich auf kurz- bis mittelfristige Sicht keine entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken.

Auch in dieser Niedrigzinsphase wurden weder derivative Finanzinstrumente noch andere Finanzinnovationen eingesetzt.

An der laufenden Kontrolle und Überwachung sowie der Absicherung durch ein Frühwarnsystem sämtlicher Kapitalanlagen hat sich im Geschäftsjahr nichts geändert.

3. Ertragslage

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung gab es in 2014 durch das Bauträgergeschäft in einzelnen Ertrags- und Aufwandspositionen erhebliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Somit sind u. a. die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres mit denen des Vorjahres nicht richtig vergleichbar. Denn von den Gesamtumsatzerlösen 2014 in Höhe von knapp 13.384 T€ entfielen alleine rund 9.132 T€ auf die Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken: im Vorjahr waren mangels Fertigstellung von Bauträgerobjekten keine zu verzeichnen. Gesteigert wurden im Geschäftsjahr aber auch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung mit gut 163 T€ und die aus der Betreuungstätigkeit mit mehr als 24 T€. Um knapp 45 T€ gingen hingegen die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen zurück.

Da die Zuwächse bei den unfertigen Bauten den Bestandsabgängen durch Fertigstellung und Verkauf im Bauträgergeschäft bei weitem nicht Stand halten konnten, kam es im Geschäftsjahr zu Bestandminderungen in Höhe von beinahe 2.785 T€. Dem standen im Vorjahr mit nahezu 2.473 T€ noch Bestandserhöhungen gegenüber.

Die aktivierten Eigenleistungen sind mit fast 62 T€ auf Vorjahresniveau geblieben. Dagegen gab es bei den sonstigen betrieblichen Erträgen einen Rückgang von rund 67 auf ca. 58 T€. Ursächlich hierfür ist der Ertrag

aus Wertpapierverkäufen im Vorjahr.

Durch das starke Bauträgergeschäft war es natürlich unvermeidlich, dass auch die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr erheblich zugelegt haben. Allein schon die Position Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stieg im Geschäftsjahr um rund 3.844 T€ auf knapp 6.280 T€ an. Auch die beiden anderen Posten erhöhten sich zum Vorjahr geringfügig. So waren es bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gut 30 T€ und bei den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen stark 6 T€. Aufgrund der bisher erläuterten Veränderungen bei den Ertrags- und Aufwandspositionen, konnte das Rohergebnis des Geschäftsjahres um gut 70 T€ auf nunmehr 3.085 T€ gesteigert werden.

Geringere Veränderungen in Bezug auf das Vorjahr gab es sowohl beim Personalaufwand mit einem Plus von knapp 38 T€, als auch bei den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen mit einem Anstieg von rund 17 T€. Dagegen sind die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit rund 383 T€ ebenso konstant geblieben wie die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge mit gut 66 T€.

Nachdem im Vorjahr ein Wertpapier aus dem Anlagevermögen abgegangen ist, konnten natürlich auch die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens im Geschäftsjahr nicht gehalten werden und gingen um nahezu 23 T€ zurück. Ferner wirkten sich die Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens negativ, jedoch mit einem relativ geringen Betrag von 5 T€, auf die Gewinn- und Verlustrechnung 2014 aus. Eine positive Auswirkung ist der Rückzahlung von Darlehen in Höhe von rund 1,7 Mio. € im Vorjahr abzugewinnen, denn die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gingen gegenüber dem Vorjahr um beinahe 85 T€ zurück.

Nach dem Rohergebnis ergibt sich auch beim Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenüber dem Vorjahr ein Mehrertrag. Dieser beläuft sich auf knapp 74 T€ und lässt den Betrag auf runde 310 T€ steigen. Durch den Rückgang bei den sonstigen Steuern in Höhe von gut 20 T€ im Geschäftsjahr, konnte der Jahresüberschuss in 2014 um etwa 94 T€ auf 223 T€ gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der nach Satzung erforderlichen Vorwegzuführen in die gesetzliche Rücklage von 23 T€ und dem Gewinnvortrag von 650 T€, ergibt sich ein Bilanzgewinn in 2014 von rund 850 T€ gegenüber ca. 766 T€ im Vorjahr. In der Ertragslage bereits berücksichtigt sind die erforderlichen Rückstellungen für die laufenden Geschäftsabwicklungen.

Dieser Bilanzgewinn ermöglicht es erneut, den Mitgliedern für 2014 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 2014 in Höhe von 850.042,67 € durch

- Ausschüttung einer 4,5%igen Dividende 23.600,95 €
- Zuweisung zur freien Rücklage 176.441,72 €
- Vortrag auf neue Rechnung 650.000,00 €

Durch den Vortrag auf neue Rechnung wird es auch in Zukunft möglich sein, der Mitgliederförderung durch Einleitung weiterer energetischer Maßnahmen (Wärmedämmungen, Heizungserneuerungen) zur Heizkostenreduzierung im eigenen Gebäudebestand, gerecht zu werden. Dadurch können die nach wie vor weiter steigenden Energiekosten zumindest teilweise abgedeckt und für die Mieterinnen und Mieter erträglicher gestaltet werden.

5. Zahlungsfähigkeit

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

IV. Umweltreport

In 2014 wurden im Rahmen des hauseigenen wärme-energetischen Sanierungsprogramms die Mehrfamilienhäuser Goethestraße 13 + 15 zum Zwecke der zukünftigen CO₂-Reduzierung und Energieeinsparung modernisiert. Durch die baulichen Gegebenheiten musste das Heizmedium Erdgas beibehalten werden. Es erfolgte deshalb neben den Gebäudedämmmaßnahmen eine Heizanlagenerneuerung auf eine gasbefeuerte Brennwertanlage. Hierbei wurde ein Brennwertkessel als Heizkessel für die Warmwasserheizung eingesetzt, der den Energieinhalt (Brennwert) des eingesetzten Brennstoffes nahezu vollständig nutzt. Mit Brennwertkesseln wird das Abgas weitestgehend abgekühlt und dadurch auch die Kondensationswärme des im Rauchgas enthaltenen Wasserdampfes zur Wärmebereitstellung genutzt. Ergänzend erfolgt eine solare Unterstützung der Heizungsanlage sowie zur Brauchwassererwärmung durch Module auf dem Dach.

Während des Geschäftsjahres 2014 wurden ganzjährig insgesamt 16 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtspitzenleistung von rd. 332 kWp auf Bestandsgebäuden betrieben. Diese sich am Netz befindlichen Photovoltaikanlagen erwirtschafteten im abgelaufenen Geschäftsjahr Einspeisevergütungen in Höhe von 150 T€ und damit in gleicher Höhe wie im Vorjahr.

V. Chancen- und Risikobericht

Unverändert ist die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dauerhaft risikobehaftet. Sich verändernde Bevölkerungsentwicklungen und -zusammensetzungen und schwer vorhersehbare politische und steuerrechtliche Entwicklungen erschweren eine Vorausschau und begrenzen eine solche auf nur mittelfristige Sicht. Wie schnell sich die tatsächlichen Verhältnisse ändern können, hat die weltweite Finanzkrise gezeigt. Wie tiefgreifend sich so etwas auswirken kann, zeigt unverändert die anhaltende Vertrauenskrise in den Euro.

Bei der Wohnbaugenossenschaft zählt das Bauträgergeschäft zu einem Kerngeschäftsbereich. Zur Auslastung des vorhandenen Personalbestandes ist es deshalb notwendig, dass permanent Bauträgerobjekte abgewickelt werden. Beachtet werden hierbei jedoch die aktuellen Marktgegebenheiten und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Daneben bewirtschaftet das Unternehmen einen eigenen Immobilienbestand, ist in der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung tätig, vermittelt und bewirtschaftet Mietwohnungen Dritter und betreibt das Maklergeschäft.

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl der im Bauprogramm zur Realisierung vorgesehenen Objekte sucht 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 einer kostendeckenden Vermietung zuzuführen.

Zur Risikominimierung erfolgt deshalb vor Objektrealisierung eine genaue Standort- und Marktanalyse. Des Weiteren dient die veränderte und erweiterte Angebotspalette und die Erschließung neuer Kundenschichten der Risikominimierung.

Bereits seit 2008 und in der Fortsetzung während des Gesamtjahres 2014 haben sich Marktbeeinträchtigungen als Ausfluss der Finanzmarkt- und Eurovertrauenskrise ergeben. Diese Beeinträchtigungen

bestehen unverändert fort. Des Weiteren nimmt der Klimaschutz, insbesondere in Baden-Württemberg, eine immer gewichtigere Rolle ein. Seitens des Gesetzgebers werden inzwischen die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und die Schonung fossiler Energievorräte in einem Maße vorangetrieben, dass sämtliche daran Beteiligten mit der sich hieraus ergebenden Kostenexplosion überfordert werden.

Prognostiziert wird ein insgesamt Bevölkerungsrückgang in Deutschland in den nächsten Jahren. Prognostiziert wird unverändert 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. Unter diesen Voraussetzungen kommt der zuvor erläuterten Auswahl der in den jährlichen Bauprogrammen zur Realisierung vorgesehenen Objekte eine ganz besondere Bedeutung zu. Objektneukonzeption ja, aber nicht zu jedem am Markt aufgerufenen Preis!

Trotz der tendenziell positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand der Wohnbaugenossenschaft den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären längere Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggfls. Mietausfälle. Die Wohnbaugenossenschaft unternimmt deshalb große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint umso wichtiger, weil annähernd die Hälfte der Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat. In diesem Zusammenhang ist damit zu rechnen, dass langjährige und ältere Mieter altersbedingt die Wohnungen verlassen und jüngere Mieter mit geänderten Wohnbedürfnissen nachfolgen.

Unverändert als richtig erwiesen haben sich die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die eine wesentliche Grundlage der angestrebten langfristigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes darstellen. Diese sollen deshalb auch weiterhin in einem erheblichen Umfang und unter Berücksichtigung ertragswirtschaftlicher Gegebenheiten fortgeführt werden. Sicherergestellt werden soll damit ein möglichst langes Verbleiben der meist langjährigen Mieter in den Wohnungen und Quartieren. Ergänzend hierzu wird im Rahmen von Mieterwechseln und den dann erforderlich werdenden Renovierungsmaßnahmen auch den Belangen der meist jüngeren Folgemieter Rechnung getragen.

Nicht damit gerechnet werden muss in 2015 mit Mietausfällen, die die Ertragssituation wesentlich beeinflussen. Nur unwesentlich hingegen können die Sollmieterträge durch die wärmeenergetischen Sanierungsmaßnahmen in 2015 und den damit zusammenhängenden Mietanpassungen ausgeweitet werden. Zum einen wird der 2. Bauabschnitt einer Sanierungsmaßnahme an einem Hochhaus umgesetzt, der kaum Mietanpassungen folgen werden. Zum anderen erstreckt sich die wärmeenergetische Maßnahme an einem weiteren Objekt über das ganze Jahr 2015 hin, da ergänzend eine umfangreiche Objektsanierung mit einhergeht. Insofern wird sich die geplante Mietanpassung erst ab 2016 ertragswirksam auswirken. Aufgrund der umfangreich anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen ist jedoch wieder mit leerstandsbedingten Erlösschmälerungen zu rechnen. Diese können wie in 2014 lediglich durch strukturell geänderte Folgevermietungen etwas abgemildert werden.

Entgegen den unverändert positiven Gegebenheiten in 2014 ist auch wieder mit Mietausfällen in 2015 zu rechnen. Dem funktionierenden Frühwarnsystem und dem straff organisierten Mahn- und Beitreibungswesen kommt auch zukünftig eine ganz besondere Bedeutung zu.

Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort eine Anschlussvermietung erfolgen kann bzw. eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Die Wohnbaugenossenschaft vermietet jedoch nur noch eine Gewerbeeinheit in diesem Risikobereich, die lediglich mit unter 1 % zu den gesamten Sollmieten beiträgt. Hierbei handelt es sich um das im Laufe des Jahres 2007 zugegangene Pflegeheim mit 40 Pflegeplätzen. Dieses ist langfristig an die Evangelische Heimstiftung als einen zuverlässigen und überregional tätigen Betreuungsträger verpachtet und damit als Gewerbeeinheit nicht so stark risikogefährdet.

Im Wohnungsverwaltungsbereich kann wieder mit Zuwächsen aus Fremdverwaltungen gerechnet werden. Zur Wiederwahl als Verwalter steht die Wohnbaugenossenschaft in jedem Geschäftsjahr. Verwalterwechsel sind deshalb nicht ausgeschlossen. Durch kundenfreundliche und übersichtliche Vertragsgestaltungen sowie kompetenter und seriöser Abwicklungen wird es ermöglicht, einen Großteil der vorhandenen Kundenpotentiale halten zu können. Somit dürften auch in diesem Geschäftsbereich keine die Ertragssituation wesentlich beeinflussenden Ertragsausfälle drohen.

Gewährleistet bleibt somit die Zahlungsfähigkeit durch nachhaltige Erlöse aus den Kerngeschäftsbereichen. Die Wohnbaugenossenschaft kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Sie ist bei ihren Mitgliedern, Mieterinnen/Mieter sowie ihren Kundinnen/Kunden als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Balingen, 6. Februar 2015

- Vorstand -



Walter Zanker



Karl-Heinz Welte



AUFSICHTSRAT

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2014 hat der Aufsichtsrat die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlichen Aufgaben wahrgenommen und sich durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstands über die Lage des Unternehmens und wichtige Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt. Fragen der Geschäftspolitik und des Risikomanagements wurden mit dem Vorstand in mehreren Sitzungen erörtert. Seine Informationspflichten und Überwachungsfunktionen nahm er wahr und fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Seitens des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat im Jahr 2014 in vier gemeinschaftlichen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage informiert. Ergänzend dazu traf sich das Aufsichtsgremium in drei weiteren Sitzungen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Rahmen einer Baubesichtigungsfahrt sich über die in Abwicklung befindlichen Neubauobjekte sowie Sanierungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand informiert.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses hat der Aufsichtsrat geprüft und in Ordnung befunden. Der Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses - unter Einbeziehung des Gewinnvortrages - entspricht den Vorschriften der Satzung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2014 festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses zu beschließen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. fand vom 15. - 19.12.2014 und vom 23.02. - 05.03.2015 statt. Über das Prüfungsergebnis wird in der Mitgliederversammlung berichtet.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr 2014.

Balingen, 05. März 2015

**Aufsichtsrat der
Wohnbaugenossenschaft Balingen eG**

**Edgar Luippold
Vorsitzender**

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, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 552 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Bauträger, Makler und als Verwalter von Wohnungseigentum sowie von Mietobjekten für Dritte.

Im Berichtsjahr sind sechs Mietwohnungen und 44 Eigentumswohnungen fertiggestellt worden. Mit dem Bau von 30 Eigentumswohnungen ist begonnen worden. Daneben wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2014 eine Überdeckung von T€ 5.911,8.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 223.042,67 ab.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 5. März 2015

vbw

**Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

gez.

**Beck
Wirtschaftsprüfer**

gez.

**Schneider
Verbandsprüfer**

Dank

Am diesjährigen Erfolg haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wieder ganz erheblich mitgewirkt. Sie haben mit Kompetenz und Einsatzbereitschaft mit dazu beigetragen, dass wir unsere selbst gesteckten Ziele erreicht haben. Jeder Einzelne hat seinen Teil zu dem guten Betriebsergebnis geleistet. In allen Leistungsbereichen waren die vom Markt gestellten Anforderungen wieder enorm. Diese wurden durch die gute innerbetriebliche Zusammenarbeit gemeinsam gemeistert und damit die Betriebsgemeinschaft gestärkt. Herzlichen Dank für die hierbei gezeigte Flexibilität. Sicherlich kann deshalb auch in Zukunft auf diese vernetzte Leistungsbereitschaft der Belegschaft als Grundlage für einen erfolgreichen Marktauftritt gebaut werden.

Wir danken unserem Aufsichtsrat für die einvernehmliche Zusammenarbeit und das persönliche Engagement. Bei den gemeinsamen Zielen wurde der Vorstand gemäß Gesetz und Satzung vom Aufsichtsrat gut unterstützt.

Für die gute Zusammenarbeit gilt ein Dank unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mieter, Käuferinnen und Käufer und den Wohnungseigentümergeinschaften, die uns auch in 2014 wieder ihr Vertrauen geschenkt haben. Allen danken wir für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit - den Geschäftspartnerinnen und -partnern, der Stadt Balingen, den Belegschaften von Behörden, Verwaltungen und Kreditinstituten sowie dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen samt Tochtergesellschaften für die Beratungs- und Prüfungstätigkeiten und der seit vielen Jahren vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden den Mitgliedern und Geschäftspartnern auch künftig bei allen wohnungswirtschaftlichen Belangen mit Rat und Tat zur Seite stehen und ein verlässlicher Partner insbesondere um das Thema Wohnen sein.



WIR FÜR SIE.



Damit Sie bleiben.



MITGLIEDERVERSAMMLUNG



MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2014

Tagesordnung

der ordentlichen Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2014
am Donnerstag, 11. Juni 2015, 19:30 Uhr in der Stadthalle Balingen

1) Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2014

2) Beschlussfassung über

- a) die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates
- b) die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2014
- c) die Genehmigung des Jahresabschlusses 2014
- d) die Verwendung des Bilanzgewinns 2014
- e) die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- f) etwaige Anträge nach § 32 Abs. 4 der Satzung

3) Sonstiges

Balingen, 30. April 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Edgar Luippold

☺ Mitgliedschaften

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

Name	Ort
• <i>Zukunft, Dietrich</i>	<i>Hirrlingen</i>
• <i>Haller, Helmut</i>	<i>Balingen</i>

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

Name	Ort		
• <i>Brandl, Erwin</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Ziegs, Wilfried</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Lilie, Günter</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Puschmann, Gerhard</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Kanus, Hermann</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Gess, Heinz</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Kanus, Ilse</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Lehmann, Elisabeth</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Seeger, Günther</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Seegis, Rudolf</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Veitinger, Rolf</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Thäsler, Rudolf</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Linsenmaier, Herbert</i>	<i>Balingen</i>		

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2014 verstorbenen Mitglieder (insgesamt 25) sowie um die Mitglieder, die bereits vor 2014 verstorben sind (insgesamt 12), deren Tod uns jedoch erst in 2014 mitgeteilt wurde:

Name	Ort		
• <i>Aichele, Hildegard</i>	<i>Tübingen</i>	• <i>Maier, Gerhard</i>	<i>Albstadt</i>
• <i>Allerborn, Erna</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Mattes, Karl</i>	<i>Albstadt</i>
• <i>Andris, Anton</i>	<i>Rosenfeld-Täbingen</i>	• <i>Maurer, Hans</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Bauer, Eva-Maria</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Merz, Helmut</i>	<i>Albstadt</i>
• <i>Biche, Edmund</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Michalak, Jozef</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Efinger, Dieter</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Obser, Herbert</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Eggert, Erwin</i>	<i>Albstadt</i>	• <i>Ogrodnik, Alfons</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Engelfried, Max</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Schamal, Leopoldine</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Eppler, Gisela</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Schicker, Dr. med. Josef</i>	<i>Bitz</i>
• <i>Etter, Hermann</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Schmidt, Rita</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Fischinger, Eugen</i>	<i>Wehingen</i>	• <i>Schwarz, Horst</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Ganzhorn, Viktor</i>	<i>Albstadt</i>	• <i>Sleimann, Sabina</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Gaubatz, Philipp</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Verman, Polina</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Harsch, Siegfried</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Wahl, Sigrid</i>	<i>Laichingen</i>
• <i>Holub, Rudolf</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Weinmann, Josef</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Klarer, Bruno</i>	<i>Mannheim</i>	• <i>Wirth, Anatoli</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Koroch, Waldemar</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Witz, Irmgard</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Kremer, Wilhelm</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Witzemann, Helmut</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Krüger, Rolf</i>	<i>Balingen</i>		



Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

**JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2014**

🏠 **Bilanz zum 31. Dezember 2014**
Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.276,00	4.889,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	15.099.738,95		13.483.803,49
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.103.269,04		3.189.811,44
Technische Anlagen	878.922,00		991.074,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.192,00		104.986,00
Anlagen im Bau	0,00		327.777,68
Bauvorbereitungskosten	0,00		2.655,31
Geleistete Anzahlungen	2.656,38	19.245.778,37	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	42.336,00	42.336,00	40.393,00
Anlagevermögen insgesamt		19.290.390,37	18.145.389,92
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.096.972,26		1.445.555,19
Bauvorbereitungskosten	145.805,12		76.956,23
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.875.905,53		4.448.501,77
Grundstücke mit fertigen Bauten	192.474,39		475.901,08
Unfertige Leistungen	851.051,53		848.448,63
Andere Vorräte	55.449,89		56.891,85
Geleistete Anzahlungen	0,00	4.217.658,72	155.823,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.934,50		9.737,65
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	291.487,05		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		4.254,23
Sonstige Vermögensgegenstände	361.207,37	663.628,92	294.054,32
III. Wertpapiere		1.447.048,41	1.451.564,57
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben b. Kreditinstituten	3.091.061,46		2.239.637,73
Bausparguthaben	752.222,61	3.843.284,07	744.005,99
Umlaufvermögen insgesamt		10.171.620,12	12.251.332,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	211,18	211,18	285,72
Bilanzsumme		29.462.221,67	30.397.008,48

☞ **Bilanz zum 31. Dezember 2014**
Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	20.400,00		21.600,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>530.624,71</u>	551.024,71	<u>524.465,46</u>
rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: € 1.875,29			(534,54)
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.601.000,00		1.578.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: € 23.000,00			(13.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.385.377,00		2.385.377,00
Andere Ergebnismrücklagen	<u>11.174.773,69</u>	15.161.150,69	<u>11.082.144,95</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 92.628,74			(129.700,22)
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	650.000,00		650.000,00
Jahresüberschuss	223.042,67		129.141,49
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>23.000,00</u>	<u>850.042,67</u>	<u>13.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		16.562.218,07	16.357.728,90
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche			
Verpflichtungen	635.670,00		591.674,00
Sonstige Rückstellungen	<u>1.103.554,03</u>	1.739.224,03	<u>166.795,77</u>
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.263.242,69		6.959.739,59
Erhaltene Anzahlungen	2.188.351,93		5.127.326,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	693.342,95		712.203,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	924.824,27		333.608,66
Sonstige Verbindlichkeiten	79.643,87		144.374,45
davon aus Steuern: € 70.836,98			(137.716,06)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 2.853,24		11.149.405,71	(1.640,42)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>11.373,86</u>	<u>3.557,14</u>
Bilanzsumme		<u>29.462.221,67</u>	<u>30.397.008,48</u>



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

☞ Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.444.515,34		3.281.019,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	9.132.027,40		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	538.299,24		513.813,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>268.703,30</u>	13.383.545,28	313.613,72
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.784.571,14	2.472.609,17
Andere aktivierte Eigenleistungen		61.661,37	61.512,44
Sonstige betriebliche Erträge		57.977,94	124.711,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.301.661,46		1.271.395,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.279.804,77		2.435.532,56
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>52.132,54</u>	<u>7.633.598,77</u>	<u>45.712,13</u>
Rohergebnis		3.085.014,68	3.014.639,46
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.300.322,76		1.280.598,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 70.037,28	<u>286.298,26</u>	1.586.621,02	268.232,59 (56.046,67)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		722.605,21	705.424,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		382.549,32	383.284,19
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.956,24		24.594,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Auf- oder Abzinsung: € 332,92	<u>66.090,85</u>	68.047,09	66.403,51 (368,47)
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		4.516,16	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Auf- oder Abzinsung: € 28.523,52		<u>146.466,05</u>	<u>231.308,98</u> <u>(27.923,55)</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		310.304,01	236.788,81
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,19	-0,91
Sonstige Steuern		<u>87.261,53</u>	<u>107.648,23</u>
Jahresüberschuss		223.042,67	129.141,49
Gewinnvortrag		650.000,00	650.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>23.000,00</u>	<u>13.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>850.042,67</u>	<u>766.141,49</u>



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Vorliegender Jahresabschluss wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen der Bilanz - Aktivseite

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu den Anschaffungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 Jahren.

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 2,5 % 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 bzw. 2,50 % abgeschrieben. Für die nach 1990 erworbenen und nach 2006 neu erstellten und erworbenen Wohngebäude erfolgt die Abschreibung linear mit 2 %.

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

Bei den **Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten** kommen ebenfalls die lineare und die degressive Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen zwischen 2 und 4 % zur Anwendung. Das Verwaltungsgebäude wird mit 2,5 %, das Pflegeheim und das Immobiliencenter mit 3 % abgeschrieben. Die Garagen und Carports unterliegen einem Abschreibungssatz zwischen 2 und 4 %.

Unter den **Technischen Anlagen** werden fünfzehn installierte Photovoltaikanlagen und zwei Pelletheizanlagen ausgewiesen. Bei den Photovoltaikanlagen wird eine 20-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt, wobei neun Anlagen linear und die restlichen sechs Anlagen degressiv abgeschrieben werden. Die Pelletheizanlagen werden mit 10 % linear abgeschrieben.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgen die Abschreibungen teils linear, teils degressiv über 3 bis maximal 13 Jahre. Die Anschaffungskosten der im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter (bis 410 €) werden in voller Höhe als Aufwand behandelt. 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.

Im Posten **unfertige Leistungen** sind € 851.051,53 (Vorjahr: € 848.448,63) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die **anderen Vorräte** sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung der Fifo-Methode bewertet.

Bei den **Forderungen** wurden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die „Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr“ betragen zum Bilanzstichtag € 134.960,36 (Posten sonstige Vermögensgegenstände; Vorjahr: € 155.114,93). Im Wesentlichen entstand der Betrag aufgrund steuerlicher Änderungen durch das am 12.12.2006 verabschiedete SESTEG und wurde mit 4 % abgezinst.

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

Die **Geldbeschaffungskosten** werden über die Laufzeit der Darlehensverträge bzw. deren kürzeren Zinsbindungsfristen abgeschrieben.



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014

Entwicklung des Anlagevermögens 2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um- buchungen	Abschrei- bungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres	
	€	€	€	€	€	€	Zugang	Abgang
							€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	74.547,92	0,00	0,00	0,00	72.271,92	2.276,00	2.613,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	24.899.593,60	1.028.674,63	0,00	1.041.453,30	11.869.982,58	15.099.738,95	454.192,47	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.186.229,24	38.202,84	0,00	0,00	2.121.163,04	3.103.269,04	124.745,24	0,00
Technische Anlagen	1.689.818,63	0,00	0,00	0,00	810.896,63	878.922,00	112.152,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.105,07	85.108,50	30.342,02	0,00	310.679,55	161.192,00	28.902,50	30.342,02
Anlagen im Bau	327.777,68	711.020,31	0,00	-1.038.797,99	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.655,31	0,00	0,00	-2.655,31	0,00	0,00	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	2.656,38	0,00	0,00	0,00	2.656,38	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	32.523.179,53	1.865.662,66	30.342,02	0,00	15.112.721,80	19.245.778,37	719.992,21	30.342,02
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	40.393,00	1.943,00	0,00	0,00	0,00	42.336,00	0,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt	40.393,00	1.943,00	0,00	0,00	0,00	42.336,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	32.638.120,45	1.867.605,66	30.342,02	0,00	15.184.993,72	19.290.390,37	722.605,21	30.342,02

C. Erläuterungen der Bilanz - Passivseite

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

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz von 4,62 % zugrunde gelegt; Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2 %, Rentensteigerungen in Höhe von 1 % p.a. berücksichtigt. Eine Fluktuationsrate blieb außer Ansatz.

Die Bildung der **Sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

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

Es sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Für in 2015 noch anfallende Baukosten für fertig gestellte, verkaufte Objekte € 942.251,39
für noch anfallende Betriebskosten € 35.000,00
und für Urlaubsansprüche € 65.179,50.

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



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014

Der folgende Verbindlichkeitspiegel zeigt die Verbindlichkeiten, aufgegliedert nach Restlaufzeiten:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2014 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (in Klammern sind die Vorjahres- zahlen angegeben)	insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(6.959.739,59) 7.263.242,69	(495.095,19) 484.625,31	1.352.429,07	5.426.188,31	7.263.242,69	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(5.127.326,22) 2.188.351,93	(5.127.326,22)* 2.188.351,93*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(712.203,75) 693.342,95	(4.008,89) 533,78		692.809,17		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(333.608,66) 924.824,27	(333.608,66) 924.824,27				
Sonstige Verbindlichkeiten	(144.374,45) 79.643,87	(144.374,45) 79.643,87				
Gesamtbetrag	(13.277.252,67) 11.149.405,71	(6.104.413,41) 3.677.979,16	1.352.429,07	6.118.997,48	7.263.242,69	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht; * zur Verrechnung anstehend

D. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

In den folgenden Positionen sind an wesentlichen periodenfremden Erträgen und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 17.056,76 €

Zinsaufwendungen

- aufgrund von Rückstellungsbewertungen 28.523,52 €



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014

E. Sonstige Pflichtangaben

1. Das Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Sie ist daher gemäß § 274 a HGB von der Anwendung des § 274 HGB (latente Steuern) befreit.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr neben dem Vorstand durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit-Beschäftigte	Teilzeit-Beschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	13	3	16
Technische Mitarbeiter	4	0	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	2,25	1	3,25
Insgesamt	19,25	4	23,25

Darüber hinaus waren 1 Auszubildender und durchschnittlich 7 Aushilfskräfte auf 450-€-Basis beschäftigt.

3. Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von € 4.212.800 (Vorjahr: € 1.977.800) aus der Bestellung fremder Verbindlichkeiten. Dabei handelt es sich um Grundschulden von Erwerbern, deren Wohnungen noch nicht übertragen bzw. noch nicht aufgelassen sind.

Das Risiko einer Inanspruchnahme des Unternehmens aus diesen Grundschulden ist gering. In den Kaufverträgen ist vereinbart, dass eine Auszahlung der durch Grundschulden gesicherten Finanzierungsmittel nur direkt an das Wohnungsunternehmen, entsprechend dem Baufortschritt, erfolgen kann.

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	2.189
Zugang	116
Abgang	107
Ende 2014	2.198

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um € 6.159,25. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Walter Zanker (Vorsitzender)
Karl-Heinz Welte

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Edgar Luippold (Vorsitzender)
Martin Fischer (stv. Vorsitzender)
Petra Hauschke
Stephan Hejzlar
Renate Müller
Otto Wiech

Balingen, 06. Februar 2015

- Vorstand -

Walter Zanker

Karl-Heinz Welte



RÜCKBLICK 2014

Bundesverdienstkreuz für Siegfried Widmann

Herr Bundespräsident Joachim Gauck hat das jahrzehntelange ehrenamtliche Wirken des langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden der Wohnbau mit der Verleihung des Bundesverdienstkreuzes gewürdigt.

Siegfried Widmann hat sich über 39 Jahre als Mitglied des Aufsichtsrates der Wohnbaugenossenschaft Balingen, davon 22 Jahre als dessen Vorsitzender, engagiert und für die wohnungswirtschaftlichen Belange des Unternehmens eingesetzt. Darüber hinaus hat er sich über 50 Jahre ehrenamtlich und uneigennützig für die „DHV - Die Berufsgewerkschaft“ in vielfältigen Funktionen und weit darüber hinaus für die Interessen der Arbeitnehmer eingesetzt. Dort engagierte er sich bereits in jungen Jahren im Bund der Kaufmannsjugend, gehörte mehrere Jahre deren damaliger Landesjugendführung an und machte sich in den 50er-Jahren als Jugendführer für die Jugendgruppe in Balingen stark. Bis heute ist Siegfried Widmann Vorsitzender der DHV-Ortsgruppe Balingen und gehört dem DHV-Landesvorstand Baden-Württemberg an, dessen stellvertretender Landesverbandsvorsitzender er seit 1976 ist. Die Interessen des Landesverbands werden von ihm auch im DHV-Aufsichtsrat vertreten, wo er 1989 den Vorsitz übernahm. Seinem DHV-Engagement folgend, gehörte Siegfried Widmann zu den Gründungsmitgliedern der „Ausbildungs- und

Berufsförderungsstätte Albstadt e.V.“. Eine gute Berufsbildung und einen festen Glauben sah er in seiner mehr als 12-jährigen Arbeit bei der katholischen Kirche eng verwoben. 1977 gründete sich offiziell der Dekanatsausschuss „Arbeit und Beruf“ der katholischen Kirche in Balingen, dessen Vorsitz Herr Widmann übernahm. Als Versicherungsberater der Deutschen Rentenversicherungsanstalt Bund ist er bis heute als kompetenter und hilfsbereiter Ansprechpartner vor Ort tätig.

Sein Wirken im beruflichen Bildungswesen wurde in den Jahren 1999 bis 2009 durch sein Engagement im Balingener Gemeinderat ergänzt. Als dessen Mitglied zeigte Herr Widmann besonderes Interesse an den Finanzen der Stadt und brachte sein Fachwissen sowohl im Gemeinderat als auch in verschiedenen Ausschüssen ein. So war Siegfried Widmann während seiner gesamten Amtszeit Mitglied im Stadtwerkeausschuss und engagierte sich im Verwaltungsausschuss und in der Ehrenkommission als ordentliches und stellvertretendes Mitglied.

Siegfried Widmann ist ein Vorbild für uneigennützigen Einsatz in unserer Gesellschaft und für seine Heimatstadt Balingen. Dieses Engagement hat mit dieser Ehrung nunmehr eine hohe und überaus verdiente öffentliche Anerkennung erfahren. Im Rahmen einer Feierstunde erhielt Herr Widmann das Bundesverdienstkreuz aus den Händen von Regierungspräsident Hermann Strampfer.

Viele Jahre im Dienst der Gemeinschaft

Regierungspräsident Hermann Strampfer zeichnet Siegfried Widmann mit dem Bundesverdienstkreuz aus

Von Detlef Hauser

Balingen. »Er ist ein Vorbild.« Diese Bezeichnung fiel mehrmals, sie galt Siegfried Widmann. Er wurde gestern in der Balingener Stadthalle mit dem Bundesverdienstkreuz am Bande geehrt.

Die Verleihung übernahm Regierungspräsident Hermann Strampfer, der gleich zu Beginn seiner Laudation festhielt: »Siegfried Widmann hat sich über viele Jahre in besonderem Maße in den Dienst der Gemeinschaft gestellt.« Strampfer nannte dessen »zentrale Rolle« bei der »Berufsausbildung der jungen Generation« während der mehr als 50-jährigen Berufstätigkeit bei der Balingener Firma Bizerba und dessen Wirken in der DHV-Berufsgewerkschaft, ebenfalls mehr als 50 Jahre lang.

Zudem erinnerte Strampfer an Widmanns Engagement in der katholischen Kirche, im Balingener Gemeinderat, in der Balingener Wohnbaugenossenschaft und als Berater der Deutschen Rentenversicherungsanstalt. »Die Liste ist beeindruckend«, hielt Strampfer fest. Und an Widmann gerichtet, schloss er: »Sie haben ein reiches und erfolgreiches Le-

ben geführt. Denn wer anderen gibt, gibt auch sich selbst.«

»Ihr wirklich außerordentliches berufliches, gesellschaftliches und ehrenamtliches Engagement ist absolut beeindruckend«, sagte Oberbürgermeister Helmut Reitmann. »Was kann ich selbst tun? Was kann ich bewegen, damit auch andere Menschen etwas davon haben?« Auf diese Fragen habe Siegfried Widmann durch sein konkretes Handeln tagtäglich die Antworten gegeben.

Eine »ungewöhnliche Lebensleistung« habe Widmann erbracht, hielt Mattes Holdried, ehemals Mitglied der Bizerba-Geschäftsführung, fest. Nicht nur wegen dessen »fast lebenslangen Engagements« für die Firma, sondern auch aufgrund seines großen ehrenamtlichen Einsatzes. Und Jörg Hebsacker, der für die DHV sprach, brachte es auf den Punkt: »Er war da, lebte vor. Er hat eine personale Autorität.«

Widmann zeigte sich »tief beeindruckt« von der Ehrung. Er habe ein »erlebnisreiches, abenteuerliches, erfolgreiches Leben« führen können, wofür er unter anderem seiner Familie und seinen »Chefs« danke. Er habe zwar keine Reichtümer, dafür aber »beglückende Erfahrungen« sammeln können.



Gerade hat Hermann Strampfer (links) das Bundesverdienstkreuz am Revers von Siegfried Widmann festgemacht. Nun präsentieren sie es stolz.
Foto: Hauser



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN EG[®]



*Längenfeldstraße 21, 72336 Balingen
Tel. 07433-16060, Fax 07433-160660*

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