



2017

**GESCHÄFTSBERICHT
JAHRESABSCHLUSS**

WOHN BAU

**GENOSSENSCHAFT-
BALINGEN**



WIR FÜR SIE.

 *Damit*

Sie bleiben.



INHALTSVERZEICHNIS

<i>Kurzporträt</i>	5
<i>Allgemeine Wirtschaftslage mit Bau- und Wohnungswirtschaft</i>	6
<i>Bericht des Vorstandes</i>	8
<i>Geschäftsverlauf</i>	8
<i>Betriebs- und Personalorganisation</i>	11
<i>Wirtschaftlichen Verhältnisse</i>	12
<i>Umweltreport</i>	14
<i>Chancen- und Risikobericht</i>	14
<i>Bericht des Aufsichtsrates</i>	17
<i>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis</i>	18
<i>Dank</i>	19
<i>Tagesordnung Mitgliederversammlung 2017</i>	20
<i>Mitgliedschaften</i>	21
<i>Nachruf Dr. Eugen Fleischmann</i>	22
<i>Bilanz 31.12.2017</i>	24
<i>Gewinn- und Verlustrechnung 31.12.2017</i>	26
<i>Anhang</i>	27
<i>Rückblick 2017</i>	30



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 5.295 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.

Hausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2017 besaß die Wohnbaugenossenschaft 565 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 37.065 m² und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 3.246 m². Daneben wurden zu diesem Zeitpunkt 516 anderen Personen gehörende Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten weitervermietet bzw. bewirtschaftet.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Wohnbaugenossenschaft 2.009 Wohnungen, 51 Gewerbeeinheiten und 1.656 Garagen.

Aufsichtsrat

Edgar Luippold

Bankdirektor i.R.
Vorsitzender

Martin Fischer

Notar
stv. Vorsitzender

Petra Hauschke

Geschäftsführerin
Schriftführerin

Stephan Hejzlar bis 01.06.2017

Krankenkassenbetriebswirt
Schriftführer

Monika Jetter-Seeger ab 01.06.2017

Steuerberaterin

Renate Müller

Bankkauffrau

Dr. Bernhard Rewes

Arzt für innere Medizin

Vorstand

Walter Zanker

-hauptamtlich-
Vorsitzender

Karl-Heinz Welte

-hauptamtlich-



WIRTSCHAFTSLAGE

☞ Allgemeine Wirtschaftslage mit Bau- und Wohnungswirtschaft

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Dieses kräftige Expansionstempo wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019 erwartet. Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken hat im Verlauf des Jahres 2017 glücklicherweise an Bedeutung verloren. So blieb der befürchtete Wachstumseinbruch in China ebenso aus wie die angekündigte Umsetzung tiefgreifender wirtschaftspolitischer Maßnahmen in den USA. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über. Dennoch stellt die Möglichkeit eines harten Brexit eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in Europa dar. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China scheint zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme zu stellen.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Mit 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland. Trotz des beginnenden Wachstums blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Spanien, Italien und Frankreich) noch hoch und dämpfte die konjunkturelle Erholung.

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts

(BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen hat sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von 6,26 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich in 2017 im Schnitt auf 3,5 %, im Dezember 2017 lag diese nur noch bei 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 % bzw. 2,385 Mio. Personen).

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Dezember 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten. Ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 498.000 Personen beziffert. Sie liegt damit leicht unter der Nettozuwanderung des Jahres 2014.

Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hatte sich die Nettozuwanderung 2016 mehr als halbiert. Nach ersten groben Berechnungen für 2017 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 450.000 Personen aus.

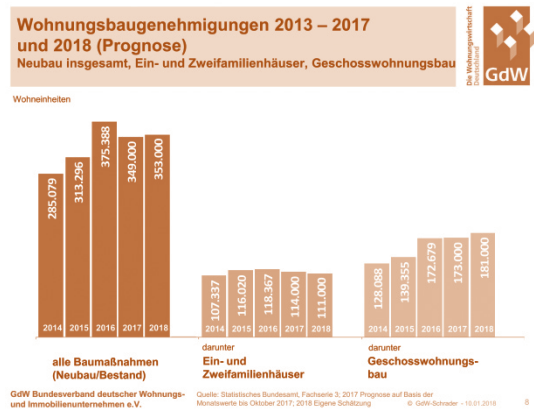
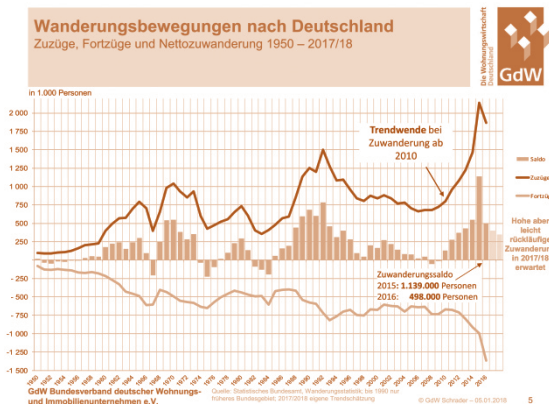
Immer weniger schutzsuchenden Flüchtlingen gelingt es, Deutschland zu erreichen. Im Jahr 2017 wurden 186.644 Flüchtlinge in Deutschland registriert und damit deutlich weniger als in den Vorjahren. 2016 waren noch ca. 280.000 und im Jahr 2015 noch ca. 890.000 schutzsuchende Menschen nach Deutschland gekommen. Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge hat im Jahr 2017 über die Anträge von 603.428 Personen entschieden (2016: 695.733 Entscheidungen).



WIRTSCHAFTSLAGE

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2018 und 2019 auf einem hohen Niveau liegen und Werte zwischen 350.000 und 400.000 Personen erreichen.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende 2016 mit 10.952.000 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 2015: 10.880.000 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor.



Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. 2015 waren sie um knapp 10 % gestiegen. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

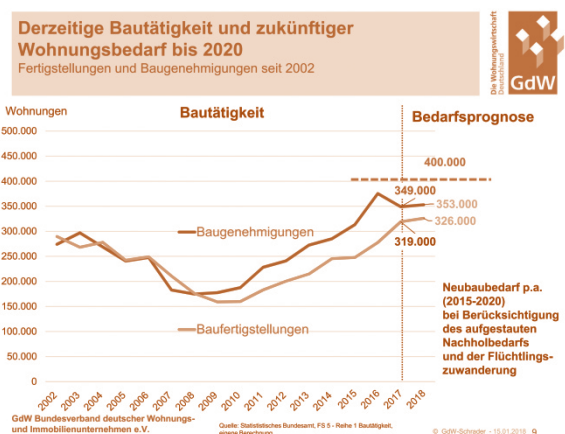
Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.



Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

🏠 Bericht des Vorstandes

I. Geschäftsverlauf

Gekennzeichnet war der Bau- und Immobilienbereich in 2017 unverändert von einer starken Nachfrage bei einer leider unveränderten Überlastungssituation am Handwerkermarkt. Das Angebot im Gebrauchtimmobilienhandel war unverändert knapp bemessen bei der anhaltend starken Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Objekten. Leider wird von politischer Seite die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes nur gefordert, ohne die Bereitschaft diesen Forderungen auch Taten zur Umsetzung folgen zu lassen. Dank ungenügender Schaffung von zusätzlichem Mietwohnraum werden bestehende Gebrauchtwohnungen und -häuser stark nachgefragt bleiben und sich die Preisspirale weiter nach oben drehen. Die seit längerem gegebene Vollvermietungssituation im eigenen Mietwohnungsbestand soll durch Neubaumaßnahmen entspannt werden. Ob die seitens der Wohnbau Balingen vorgesehenen Neubaumaßnahmen zu einer Entlastung des Mietwohnungsmarktes beitragen werden, hängt stark von den dabei entstehenden Kosten, den evtl. angedachten Zuschussmaßnahmen und den sich daraus ergebenden Mietpreisen ab.

1. Bauträgergeschäft

Voll im Gange ist die Neubaumaßnahme Wohnen am Mühltor in der Balingen Innenstadt. In vier Gebäuden werden 22 Eigentumswohnungen neu gebaut, deren Bezugfertigkeiten stufenweise Ende 2018 / Anfang 2019 erfolgen dürfte. Verbunden sind die Gebäude durch eine gemeinsame Tiefgarage samt Fahrradabstellplätzen. Auf Grundlage des mit der Stadt Balingen gemeinsam ausgelobten Realisierungswettbewerbs erfolgt die städtebauliche Neuordnung des Quartiers Herrenmühlenstraße/Beim Mühltor mit schonender Nachverdichtung und der Schaffung einer öffentlichen Freianlage. Diese umgibt die komplette Neubebauung. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das in diesem Bereich neu geschaffene Nahwärmenetz der Stadtwerke Balingen. Neben der Energieversorgung liefern die Stadtwerke auch den Strom, das Fernsehen samt Internet sowie die Telefonie über deren Tochtergesellschaft zollernalb data. Seitens der Stadt erfolgt die Gestaltung des öffentlichen Platzes südwestlich der neuen Wohnbebauung zur Herrenmühlenstraße hin sowie im nördlichen Bereich der Straße Beim Mühltor in Richtung Färberstraße. Auch diese zentral gelegenen Wohnungen dienen zur Entspannung des Balingen Wohnungsmarktes. Mit Abschluss dieser Baumaßnahme dürfte die städtebauliche Neuordnung des Quartiers entlang der Eyach so ziemlich abgeschlossen sein. Der Verkauf der Wohnungen ist im Gange, 17 Wohnungen konnten bereits am Markt untergebracht werden.

Begonnen wurde im September 2017 mit dem Bau der 16 Eigentumswohnungen Wohn(t)raum Mühlacker direkt neben dem neuen Pflegeheim in Frommern. In 2 Gebäuden entstehen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 61 und 84 m². Leider haben sich bereits zu Beginn die Bauarbeiten stark verzögert, da sich bei der Entsorgung des Baugrubenaushubes Schwierigkeiten ergeben haben. Das in diesem Bereich auftretende Ölschiefervorkommen ist durch einen starken Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoff gekennzeichnet. Dieser liegt über den zulässigen Werten, obwohl es natürlich vorkommende (geogene) Ölschiefervorkommen sind. Die erfolgten geologischen Untersuchungen belegen eindeutig, dass eine Fremdverunreinigung nicht vorliegt. Derzeit wird mit Unterstützung des Abfallwirtschaftsamtes beim Landratsamt und des Wirtschaftsministeriums Bd.-Württ. versucht, das Regierungspräsidium Stuttgart sowie das Umweltministerium Bd.-Württ. zu einem vernünftigen Einlenken zu bewegen. Trotzdem ist die Entsorgung auf nachvollziehbare Art und Weise bis heute nicht geklärt. Es droht eine kostenintensive Entsorgung auf der Hechinger Sondermülldeponie. Wohlgemerkt, für natürlich vorkommenden Ölschieferaushub!

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 seit 2014 der Handwerkerkreis regional etwas ausgeweitet werden musste.

2. Wohnungsbewirtschaftung

Fortgeführt wurde die laufende Instandhaltung des eigenen Mietwohnungsbestandes durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Sofern möglich und sinnvoll wurden die Wohnungsgrundrisse und Ausstattungen den aktuellen Bedürfnissen und damit dem demographischen Wandel angepasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Wohnungsbestand nicht verändert. Eine Bestandsausweitung erfolgt jedoch beginnend ab 2018. Im Wohngebiet Auf Schmiden befindet sich mit über 340 Mietwohnungen der Schwerpunkt des eigenen Wohnungsbestandes. Viele Mieter wohnen bereits seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen, teilweise sind sie noch Erstbezieher. Bei einem Großteil des vorhandenen Wohnungsbestandes können jedoch Aufzüge sinnvoll nicht nachgerüstet werden, die Wohnungen sind damit nicht barriere-

frei. Im Rahmen einer Verdichtungsmaßnahme erfolgt der Neubau von 25 altengerechten Wohnungen auf dem Grundstücksareal Liegnitzer Straße 1 + 3, auf dem sich bereits 14 Mietwohnungen befinden. Im hinteren Grundstücksbereich entsteht hierzu ein viergeschossiger Neubau. Mit dem Bau konnte Mitte Februar 2018 begonnen werden. An Gesamtkosten sind rd. 5 Mio. € kalkuliert. Entlastet werden soll in diesem Zuge auch die Parkplatzsituation auf dem Grundstück und im näheren Umgebungsbereich. Hierzu werden neue Garagen, Carports und Stellplätze geschaffen, so dass nachher jeder Wohnung, auch den bestehenden, mindestens eine Fahrzeugabstellmöglichkeit auf dem Grundstück zur Verfügung steht. Auf Grund der vorgesehenen Konzeption wird dieser Neubau deshalb nicht nur zur Entspannung des Balinger Wohnungsmarktes allgemein beitragen. Er wird außerdem den vorhandenen Mietern von Genossenschaftswohnungen die Möglichkeit bieten, ihre aktuellen Wohnraumbedingungen ihren inzwischen geänderten Bedürfnissen anzupassen. Durch den Auszug der eigenen Kinder aus den jetzigen Wohnungen sind diese vielen zu groß geworden, außerdem würde ein Aufzug das tägliche Leben erheblich erleichtern. Eine Wohnraumanpassungsmöglichkeit also ohne Umzug in ein anderes Wohngebiet, ohne Wechsel der gewohnten Nachbarschaft.

Nach langer Vorbereitungszeit konnte eine gemeinsame Neukonzeption in der Balinger Innenstadt unter Dach und Fach gebracht werden. Zusammen mit der Eigentümerfamilie erstellt die Wohnbau den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses „Haus Leibfritz“. Hierzu wurden im Frühjahr 2017 durch die Wohnbau die beiden Gebäude Friedrichstraße 42 und 44 abgebrochen, mit den Neubaurbeiten wurde im August 2017 begonnen. Im Erdgeschoss entstehen 2 Gewerbeeinheiten mit 130 und 70 m² Fläche. In den Ober- und Dachgeschossen kommen 6 Mietwohnungen vom 1-Zimmer-Appartement mit 29 m² bis zur 4 1/2 Zimmer Maisonettewohnung mit 160 m² zur Ausführung. Alle Stockwerke sind mit einem Aufzug erreichbar. Fünf dieser Mietwohnungen verbleiben im Eigentum der Wohnbau Balingen, verstärken dadurch den Eigenbestand und tragen zur Wohnraumentspannung bei. Die Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgt stufenweise in 2018/2019.

Fortgesetzt wurde die wärmeenergetische Bestandsertüchtigung. So wurden die Mietwohngebäude Auf Schmiden 154 - 158 in Balingen saniert und die Bausubstanz auf den heutigen Stand gebracht. Alleine für diese Modernisierungsmaßnahme wurden Gesamtkosten in Höhe von rd. 951 T€ investiert. Zusammen mit den Instandsetzungsmaßnahmen im übrigen Woh-

nungsbestand in Höhe von 573 T€ wurden zusammen 1,524 Mio. € aufgewendet und damit nach 2015 der zweithöchste Betrag an Instandsetzungskosten innerhalb eines Geschäftsjahres überhaupt.

Die gesamten Instandsetzungsmaßnahmen im übrigen Wohnungsbestand beinhalten eine große Umbaumaßnahme mit über 121 T€ in der Seniorenresidenz an der Eyach, die auf Grund gesetzlicher Vorgaben erforderlich geworden ist. Weiterhin beinhalten sie eine umfassende Maßnahme in den beiden Gebäudeeinheiten Talstraße 32 - 42 mit über 115 T€. Hier wurden die Elektroleitungen und Treppenhausfenster erneuert und Arbeiten an der Heizungsanlage ausgeführt. Neben diesen großen Instandhaltungsmaßnahmen wurde in fünf Wohnungseinzelanierungen bzw. Teilsanierungen in Gebäuden Auf Schmiden 210 T€ investiert. Für eine Fassadensanierung mussten 47 T€ aufgewendet werden, 17 T€ wurden in eine neue Haustür- samt Briefkastenanlage investiert, Heizungs-, Fenster- und Terrassenbelagsarbeiten schlugen mit rd. 43 T€ zu Buche.

Eine Vielzahl an Maßnahmen im gesamten Wohnungsbestand beinhaltet die Aufwandsposition Kleinreparaturen für insgesamt 20 T€. Die Verantwortlichen der Abteilungen Vermietung/Bewirtschaftung und Technisches Büro haben erneut wieder ganze Arbeit geleistet im Interesse der Mieterinnen und Mieter und der Werterhaltung des Wohnungsbestandes.

Unverändert beläuft sich nun der Wohnungsbestand zum 31.12.2017 auf 565 Einheiten. Unverändert sind auch noch 3 Gewerbeeinheiten im Eigenbesitz. Die Summe der eigenen Wohn- und Gewerbeflächen beträgt zusammen 40.312 m².

Leicht erhöht hat sich die Fluktuationsrate in 2017. Nach 50 Mieterwechseln in 2016 waren 53 in 2017 zu verzeichnen. Dies entspricht einer Rate von 9,4 %. Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2016 bei sanierungsbedingten 0,4 % bzw. 2 Wohnungen. Per 31.12.2017 waren keinerlei Leerstände zu verzeichnen, so dass eine Vollvermietungssituation gegeben war.

Größere Wohnungsinnenmodernisierungen, die nur in unbewohntem Zustand durchgeführt werden können, erfolgten im Geschäftsjahr erneut keine. Lediglich für Sanierungsarbeiten standen kurzfristig Wohnungen leer. Deshalb reduzierten sich die dadurch entstandenen leerstandsbedingten Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieterträgen nur ganz unwesentlich. Betrug diese in 2016 noch 3,4 T€ bzw. 0,1 % der Sollmieterträge, reduzierten sich diese in 2017 auf 2,9 T€ bzw. unverändert 0,1 %. Der Wertberichter-

gungsbedarf aus Mietforderungen hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 6.840 € erhöht. Trotzdem ist dieser im Verhältnis zu den Sollmieterträgen mit lediglich 0,24 % immer noch gering und fast unbedeutend. Unverändert bestätigen diese Zahlen, dass das Mahn- und Inkassowesen als straff bezeichnet werden kann, das Frühwarnsystem als wirkungsvoll. Im Rahmen der letztjährigen Steigerungen konnten auch in 2017 die Sollmieterträge wieder ausgeweitet werden. Diese stiegen um gut 1,8 % auf nun 2,859 Mio. € an. In den kommenden Jahren sind weitere Mietsteigerungen auf Grund der Fortführung des von politischer Seite gewollten energetischen Modernisierungsprogramms zu erwarten. Jedoch auch moderate Anpassungen an das aktuelle Mietniveau sind unumgänglich. Diese sind 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 werden. Die Wohn- und Nutzflächen stiegen lediglich durch die standardmäßige Überprüfung der Wohnflächenberechnungen auf nun insgesamt 40.312 m².

Zum 31.12.2017 erhöhte sich die durchschnittliche Unternehmensmiete ohne Gewerbeflächen von 5,50 €/pro m² Wohnfläche im Vorjahr um 3,2 % auf 5,68 €.

Durch den Zugang von 61 Wohnungen erhöhte sich der Bestand an betreuten und vermieteten Wohn- und Gewerbeeinheiten im Rahmen der Objektbewirtschaftung für Dritte auf insgesamt 516 Einheiten.

3. WEG-Verwaltung

An geplanten Abgängen waren insgesamt 11 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in 3 Eigentümergemeinschaften zu verzeichnen. Zugegangen ist ein Fremdobjekt mit 9 Wohnungen. Damit beläuft sich der verwaltete Gesamtbestand zum 31.12.2017 auf 2.009 Wohnungen, 51 Gewerbeeinheiten und 1.656 Garagen. Mit einem weiteren Wachstum kann in den nächsten Jahren schon auf Grund der regen Bauträgertätigkeit gerechnet werden.

Ordnungsgemäß liefen wiederum in allen Eigentümergemeinschaften die jährlichen Regularien ab. Bei sämtlichen von der Wohnbaugenossenschaft gewünschten Objekten erfolgten anlässlich der zum 31.12.2017 endenden Verwalterbestellungen Vertragsverlängerungen durch Wiederwahlen. Sämtliche Abrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden wie gewohnt ordnungsgemäß abgewickelt. Bewährt und gerne angenommen wird der im Rahmen der Verlängerung von Verwalterverträgen den Eigentümergemeinschaften angebotene, nach Verwaltungs-

jahren gestaffelte Jubiläumsrabatt. 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 8,8 Mio. € - getrennt vom eigenen Vermögen - in sicheren Anlageformen bei Kreditinstituten. Diese Kapitalanlagen sind durch den Sicherungsfond abgesichert.

4. Maklergeschäft

Im Rahmen des 25jährigen Maklerjubiläums 2016 haben wir eine Vortragsveranstaltung angeboten, die bei unseren Kunden auf eine große Resonanz gestoßen ist. „Risiken bei einem Immobilienverkauf ohne Makler“ war das Thema. In der Folge konnten wir erneut Notar Manfred Seeger von der baden-württembergischen Justizverwaltung als Referenten gewinnen. „Wer soll mein Erbe sein?“ war sein Thema, das er den vielen Interessierten anschaulich näher bringen konnte. Diese Vortragsserie wollen wir auch in 2018 fortsetzen, so dass für Herbst die nächste Vortragsveranstaltung geplant ist.

Vom Immobilien-Center wird einerseits das Maklergeschäft abgewickelt, andererseits aber auch das unternehmenseigene Bauträgergeschäft. Im Mittelpunkt stand bei den Bauträgerabwicklungen das Objekt „Wohnen am Mühltor“, das sich bekanntermaßen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht nur zeitlich stark verzögert, sondern durch die denkmalschutzrechtlichen Auflagen auch stark verteuert hat. Eine Neubebauung mit insgesamt 22 Wohnungen in 4 Gebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage. Um diese Bebauung herum gestaltet die Stadt Balingen öffentliche Aufenthaltsbereiche mit Einbindung eines Bachlaufes.

Wie bereits seit Jahren war das Maklergeschäft im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut durch eine große Nachfrage und einem geringen Angebot geprägt. Unverändert hohes Sicherheitsbewusstsein der Kaufinteressenten bei verunsicherten Kapitalmärkten spielte eine große Rolle. Der Immobilienmarkt bietet - trotz gegenteiliger Befürchtungen - vielen Marktteilnehmer immer noch eine der wenigen rentierlichen Kapitalanlagemöglichkeiten. Inzwischen sind die Objektpreise auf ein ansehnliches Niveau gestiegen, das durch die niederen Finanzierungszinsen noch gemildert wird. Trotzdem ist es gelungen, die Provisionseinnahmen im Maklergeschäft einschließlich der Provisionen aus Vermietungsabwicklungen für fremde Dritte auf insgesamt über 146 T€ zu steigern gegenüber 132 T€ im Vorjahr. Durch die gute innerstädtische Lage des Im-

mobilien-Centers dient dieses unseren Kunden auch gerne als Anlaufstelle und Informationsmöglichkeit über freie Mietwohnungen.

5. Mitgliederverwaltung

Leicht ansteigend entwickelte sich der Mitgliederbestand im Geschäftsjahr 2017. 45 Mitgliedschaften wurden gekündigt und durch Todesfälle schieden 43 Mitglieder aus. 4 Mitglieder mussten ausgeschlossen werden. Diesen insgesamt 92 Abgängen standen 102 Neuzugänge gegenüber. Somit belief sich der Mitgliederbestand zum 31.12.2017 auf 2.207 Mitglieder. Diese unterhielten 3.646 Geschäftsanteile, was einem Zugang von 48 entspricht.

6. Sonstiges

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zu verzeichnen, die zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen. 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

Immer wichtiger wird der Aus-, Fort- und Weiterbildungsbereich. Durch die laufend sich fortentwickelnde Gesetzeslage und Rechtsprechung in allen Betriebsbereichen haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei über das gesamte Geschäftsjahr verteilten Fortbildungsveranstaltungen, Seminaren und Fachtagungen auf einem aktuellen Wissensstand gehalten. Innerbetriebliche Abstimmungen und Besprechungen ergänzen das Informationsangebot.

Die Aufteilung der gesamten Betriebsorganisation in fünf Leistungsbereiche bewährte sich unverändert, zumal die einzelnen Leistungsbereiche ineinander übergreifen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich gegenseitig im Interesse unserer Mitglieder und Kunden abstimmen.

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

2. Personalorganisation

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt zum Jahresende 2017 bei 47 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei über 13 Jahren. Der Beschäftigungspflicht nach dem Schwerbehindertengesetz sind wir in vollem Umfang nachgekommen. Zum Ende des Berichtsjahres befand sich 1 Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau in Ausbildung. 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 1 bis 2 Ausbildungsplätze zur Verfügung. Wie in jedem Jahr haben auch 2017 wieder Schülerinnen und Schüler örtlicher Schulen einwöchige Schulpraktika absolviert und erste Eindrücke von den Abläufen in einem Wohnungsunternehmen sammeln können.

Recht stabil stellte sich die Personalsituation dar. Eine im Frühjahr ausgeschiedene Mitarbeiterin in der Wohnungseigentumsverwaltung konnte im Herbst ersetzt werden. Diese Abteilung ist zum 01.01.2017 durch eine zusätzliche Neueinstellung dann noch verstärkt worden. Wegen eines Wohnortwechsels konnten wir mit Frau Serap Boztepe eine Fachkraft aus der Immobilienwirtschaft gewinnen. Frau Alisa Moldenhauer hat zur Jahresmitte 2017 ihre Ausbildung beendet und konnte in das Angestelltenverhältnis übernommen werden. Derzeit wird sie noch in verschiedenen Bereichen eingesetzt.

Zwei Mitarbeiter konnten ihren 60ten und ein Mitarbeiter seinen 50. Geburtstag feiern. Ein Mitarbeiter konnte auf eine 25jährige Betriebszugehörigkeit zurückblicken, zwei weitere auf eine 20jährige. Eine rege Teilnahme der Belegschaft an den jährlichen Betriebsveranstaltungen wie z.B. Betriebsausflug und Betriebsversammlung mit Jahresabschlussfeier sprechen wie die langen Betriebszugehörigkeiten für ein intaktes Betriebsklima.

Neben dem Vorstand waren in 2017 durchschnittlich 18,5 kaufmännische und technische Vollzeit- und 7 Teilzeitkräfte, 1,5 Auszubildende sowie 5 Aushilfskräfte auf 450-€-Basis beschäftigt.

3. Versicherungsschutz

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

III. Wirtschaftliche Verhältnisse

1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 waren die Vermögens- und Kapitalverhältnisse unverändert geordnet.

Das Eigenkapital entwickelte sich auch in 2017 weiterhin positiv und erhöhte sich um 313.316,90 € auf nunmehr 17.863.417,18 €. Zu verdanken ist dies hauptsächlich dem erwirtschafteten Jahresüberschuss im Geschäftsjahr. Aufgrund der Erhöhung der Bilanzsumme um beinahe 2 Mio. € hat sich trotz der Eigenkapitalerhöhung die Eigenkapitalquote von 62,8 auf 59,8 % ermäßigt.

Dementsprechend erhöhte sich das Fremdkapital einschließlich der Rechnungsabgrenzungsposten von 10,4 auf 12,0 Mio. €. Im Verhältnis zur Bilanzsumme legte die Quote um 3 auf 40,2 % zu. Dies liegt hauptsächlich im starken Bauträgergeschäft begründet. Denn sowohl die erhaltenen Anzahlungen für die in der Entstehung befindlichen Wohnungen als auch die stichtagsbedingten Verbindlichkeiten für die an diesen Objekten tätigen Handwerker sind gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten trotz der Aufnahme eines neuen Darlehens noch im Saldo um rund 74 T€ verringert werden. Auch die Rückstellungen waren im Geschäftsjahr um insgesamt ca. 759 T€ rückläufig.

Für die Erhöhung der Bilanzsumme von 27.958.706,29 auf 29.887.969,04 € sind größtenteils die Aktivitäten in der Bautätigkeit ursächlich. Dies gilt sowohl für die Aktiv- wie auch für die Passivseite der Bilanz.

Im Geschäftsjahr 2017 konnte das Anlagevermögen wieder aktiv gestärkt werden. So betätigte sich die Genossenschaft erneut im Neubau von Mietwohnungen. Es konnten zum Jahresende zwar noch keine Fertigstellungen verzeichnet werden, aber die geleisteten Anzahlungen, die Bauvorbereitungskosten und die Anlagen im Bau trugen zur Steigerung dieses Segments bei. Verstärkt wurde dieser Effekt noch durch die energetischen Modernisierungskosten für ein Bestandsobjekt. Trotz der höchstmöglichen Abschreibungsbeträge in diesem Bereich, nahm das Anlagevermögen um beinahe 1,231 Mio. € auf nunmehr 20.493.017,02 € zu. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtvermögen von 68,57 %.

Sehr gegensätzliche Strömungen konnten im Geschäftsjahr im Umlaufvermögen beobachtet werden. Allein aufgrund der Aktivitäten im Bauträgergeschäft

gab es in 2017 in diesem Bereich insgesamt eine Steigerung um gut 2,6 Mio. €. Hingegen sind die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt um rund 181 T€ zurückgegangen. Nahezu unverändert blieben die Wertpapiere. Aufgrund des Einsatzes eigener Liquidität im Baubereich, haben sich die flüssigen Mittel und Bausparvertragsguthaben zum Bilanzstichtag um ca. 1.741 T€ verringert.

Somit stieg das Umlaufvermögen unter Einbeziehung der Rechnungsabgrenzungsposten im Jahr 2017 insgesamt von ca. 8.697 T€ auf nahezu 9.395 T€ an. Dies entspricht einer Quote von rund 31,4 % der Bilanzsumme gegenüber 31,1 % im Vorjahr.

Durch die Zunahme sowohl des Anlage- als auch des Umlaufvermögens ist die Bilanzsumme wieder nahe an die 30 Mio. €-Grenze herangerückt und liegt zum Geschäftsjahresende bei 29.887.969,04 €.

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

2. Finanzrisikomanagement

Trotz des Rückgangs bei den liquiden Mitteln verfügt die Wohnbaugenossenschaft mit rund 2,6 Mio. € weiterhin über ein solides Fundament an Bank-, Bauspar- und Wertpapierguthaben, um ihren Aufgaben vollumfänglich nachzukommen. Auch der erwirtschaftete Cash flow in den einzelnen Geschäftsbereichen trägt hierzu bei. Mit diesen geordneten Finanzverhältnissen im Rücken, ist die Genossenschaft durchaus in der Lage, auch ohne Fremdmittel ihren normalen Geschäftsbetrieb und die notwendigen Investitionen abzuwickeln. Dennoch bieten sich in der immer noch andauernden Niedrigzinsphase immer wieder Möglichkeiten der Fremdmittelaufnahme zu äußerst attraktiven Konditionen, die dann situationsbedingt auch genutzt werden.

So konnte in 2017 ein neues, zinsgünstiges Darlehen für die energetische Modernisierung eines Bestandsobjektes aufgenommen werden. Dies zeigt, dass bei der Genossenschaft der Energie- und CO²-Einsparung weiterhin große Bedeutung zugemessen wird. Abzulesen ist dies auch an der Neuinstallation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Bestandsobjektes.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das günstige Zinsniveau genutzt, um Kredite mit ablaufenden Festzinsvereinbarungen zu niedrigen Anschlusskonditionen zu verlängern. Somit ist auf längere Sicht das Zinsänderungsrisiko plan- und überschaubar. Der jet-



VORSTAND

zige Darlehensbestand mit seinen Rahmenbedingungen gibt keinen Anlass dafür, dass sich Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft ergeben könnten.

Weiterhin wurden weder derivate Finanzinstrumente noch andere Finanzinnovationen eingesetzt.

Sämtliche Kapitalanlagen unterliegen einer laufenden Überwachung und Kontrolle und sind mit einem Frühwarnsystem belegt.

3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr konnte im Baubereich zwar viel bewegt werden, dennoch fehlte es an Fertigstellungen und somit an Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken. Allein diesem Umstand ist der Rückgang von nahezu 8,42 Mio. € bei den gesamten Umsatzerlösen im Vergleich zum Vorjahr geschuldet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, der Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen konnten in 2017 jeweils gesteigert werden und legten insgesamt um rund 75 T€ zu.

Mit insgesamt 2,91 Mio. € hat sich im Geschäftsjahr der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen stark erhöht. Im Vorjahr war hier noch eine Bestandsminderung mit rund 3,64 Mio. € zu verzeichnen. Dies erklärt sich dadurch, dass sich im Vorjahr der Bestand durch Ausbuchung einer großen Bauträgermaßnahme erheblich ermäßigt hat. Hingegen ist der Bestand im Geschäftsjahr wegen der laufenden Bauabwicklungen wieder wesentlich angestiegen.

Die Leistungen aus dem eigenen technischen Büro schlagen sich bei den anderen aktivierten Leistungen mit einem Betrag von gut 29 T€ nieder. Vor allem auf Grund von Rückstellungsaufösungen stiegen im Geschäftsjahr die sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr um knapp 100 T€ auf einen Wert von rund 274 T€.

Die Position Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ist im Vergleich zum Vorjahr gekennzeichnet durch eine Reduzierung von ca. 1.546 T€ auf nunmehr rund 4.367 T€. Dies liegt sowohl an den mit gut 903 T€ geringeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung als auch an den etwas mehr als 643 T€ verminderten Gesamtkosten im Baubereich. Dies führt zusammen mit den vorhergehenden Positionen zu einem Rohergebnis von nahezu 3.543 T€.

Hauptsächlich wegen der Steigerung der sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung hat sich der Personalaufwand insgesamt gegenüber dem Vorjahr um nahezu 100 T€ erhöht. Dagegen hielten sich die Abschreibungsaufwendungen fast die Waage mit dem Vorjahr. Die Erhöhung betrug lediglich knapp 5 T€. Die Kostensteigerung bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ausschließlich dem EDV-Bereich geschuldet. Hier wirken sich die Kosten für den Umstieg auf ein total neues EDV-System erstmals aus. Die Mindererträge bei den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens fallen mit weniger als 1 T€ nicht ins Gewicht.

Der Rückgang der sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge um ca. 25 T€ gegenüber dem Vorjahr, hat seine Hauptursachen im niedrigen Zinsniveau, der geringeren Anlagen im festverzinslichen Bereich und den errechneten Auf- bzw. Abzinsungsbeträgen bei der Rückstellungsbewertung. Nur unwesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis hatten mit rund 1 T€ die Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens. Positiv hat sich dagegen die Verminderung der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gegenüber 2016 mit knapp 8 T€ bemerkbar gemacht.

Durch die erwähnten Veränderungen, lag das Ergebnis nach Steuern bei rund 416 T€ und somit etwa 367 T€ unter dem Vorjahresergebnis. Nach Abzug der sonstigen Steuern, die mit gut 89 T€ auf Vorjahresniveau lagen, stellte sich in 2017 ein Jahresüberschuss mit ca. 327 T€ ein. Hinzu kommt der wie im Vorjahr gleich gebliebene Gewinnvortrag mit 650 T€ abzüglich der Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen mit 193 T€, um auf den Bilanzgewinn von gut 784 T€ (Vorjahr 924 T€) zu gelangen. In der Ertragslage sind die erforderlichen Rückstellungen für die laufenden Geschäftsabwicklungen bereits berücksichtigt.

Wie im Vorjahr, ermöglicht es dieser Bilanzgewinn erneut, den Mitgliedern für 2017 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.



VORSTAND

4. Verwendung des Bilanzgewinns

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung ergibt sich folgende Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 784.200,90 € durch

- Ausschüttung einer 4,5%igen Dividende 24.142,25 €
- Vortrag auf neue Rechnung 350.000,00 €
- Zuweisung zur freien Rücklage 410.058,65 €

Vor Jahren wurde der Vortrag auf neue Rechnung nach und nach aufgebaut im Hinblick auf anstehende Großrenovierungsmaßnahmen verschiedener Objekte, die durch einen üblichen Jahresertrag nicht abgedeckt werden können. Eine dieser Großsanierungsmaßnahmen konnte abgeschlossen werden, bei einem anderen Objekt hat sich diese durch den Objektverkauf erledigt. Insofern kann der Vortrag auf neue Rechnung reduziert werden. Trotz der Betragsreduzierung wird es in Zukunft unverändert möglich sein, der Mitgliederförderung durch Einleitung weiterer energetischer Maßnahmen auch in großen Mietwohnanlagen (Wärmedämmverbundsysteme, Heizungserneuerungen) zur Heizkostenreduzierung gerecht zu werden. Dadurch können die zukünftig wohl weiter steigenden Energiekosten zumindest teilweise abgedeckt und für die Mieterinnen und Mieter erträglicher gestaltet werden. Das vorhandene Eigenkapital ermöglicht weiterhin die Sanierung/Modernisierung und Ausweitung des eigenen Mietwohnbestandes. Wie weiter vorne bereits erläutert, ist eine Ausweitung durch den Neubau weiterer Mietwohnungen in den nächsten Jahren vorgesehen. Bereits im Februar 2018 erfolgte der Baubeginn von 25 altengerechten Mietwohnungen im Balingener Wohngebiet Auf Schmiden mit einem derzeit geschätzten Investitionsvolumen von über 5 Mio. €

5. Zahlungsfähigkeit

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

IV. Umweltreport

Das langfristig angelegte, hauseigene Sanierungsprogramm konnte auch 2017 planmäßig weitergeführt werden. Hierbei erfolgte die wärmeenergetische Sanierung des Mehrfamilienhauses Auf Schmiden 154 - 158 in Balingen zum Zwecke der zukünftigen CO₂-Reduzierung und Energieeinsparung. Hierbei wurde die Heizungsanlage erneuert und die Gebäudehülle

durch Dämmmaßnahmen wärmeenergetisch auf den aktuellen technischen Stand gebracht.

Während des Geschäftsjahres 2017 wurden ganzjährig 16 Photovoltaikanlagen betrieben. Ab August kam auf dem Bestandsgebäude Auf Schmiden 154 eine weitere Anlage hinzu. Zum Jahresende 2017 wurden somit 17 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtspitzenleistung von rd. 352 kWp auf Bestandsgebäuden betrieben. Diese sich am Netz befindlichen Photovoltaikanlagen erwirtschafteten im abgelaufenen Geschäftsjahr Einspeisevergütungen in Höhe von brutto knapp 164 T€ nach 160 T€ im Vorjahr.

V. Chancen- und Risikobericht

Die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist unabhängig von der aktuellen 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 tatsächlichen Verhältnisse ändern können, hat die weltweite Finanzkrise gezeigt. Wie schnell und tiefgreifend sich so etwas auswirken kann, zeigt die aktuelle Flüchtlingsproblematik und die damit zusammenhängenden Auswirkungen auf viele Lebens- und Wirtschaftsbereiche, insbesondere auf die Infrastruktur und den Immobilienbereich.

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 Markterfordernisse und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Daneben bewirtschaftet das Unternehmen einen eigenen, in den letzten Jahren ausgeweiteten Immobilienbestand. 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 laufend anspruchsvolleren Umweltauflagen 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



VORSTAND

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 Bedarfs-, Standort- und Marktanalyse. Des Weiteren dient die laufend den Markterfordernissen angepasste Angebotspalette und die Erschließung neuer Kundenschichten der Risikominimierung.

Seit 2008 und in der Fortsetzung während des Gesamtjahres 2017 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 unerträglichen Maße vorangetrieben. Selbst natürlich vorkommendes Erdmaterial wie Ölschiefer darf nur zu enormen Kosten und nach oftmals langen Transportwegen auf der Straße anderweitig wieder deponiert werden. Besonders unverständlich ist dies bei nicht verunreinigtem Erdaushubmaterial, das in bestimmten Fällen auf Sondermülldeponien entsorgt werden muss. Hier kann nur totales Politikversagen auf der ganzen Linie festgestellt werden in Verbindung mit überzogenen, ideologischen Denkweisen einiger politischer Fanatiker im Umweltbereich. Der Umwelt- und Artenschutz steht über dem Erfordernis der Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraumes. Die sich hieraus ergebenden Baukosten- und in der Folge Mietsteigerungen überfordern sämtliche Beteiligten und widersprechen den seitens anderer Ministerien derselben Regierungskoalition geforderten Schaffung bezahlbaren Wohnraumes.

Prognostiziert wurde unverändert ein insgesamt Bevölkerungsrückgang in Deutschland in den nächsten Jahren. Prognostiziert wurde auch ein weiterer Anstieg der Zahl der Haushalte. Den Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes zufolge werde der Zollernalbkreis allerdings bis 2030 mehr Einwohner verlieren (-3,4 %) als jeder andere Landkreis in Baden-Württemberg. Etwas besser seien die Aussichten für die Kreisstadt Balingen: Deren Bevölkerung solle bis dahin lediglich um 1,8 % abnehmen. So die bisherigen Prognosen. Wie sich die Zuzüge weltweit vertriebener Menschen auf diese Prognosen auswirken, ist derzeit noch nicht absehbar. Unter diesen Voraussetzungen jedoch kommt der zuvor erläuterten Auswahl der in den jährlichen Bauprogrammen zur Realisierung vorgesehenen Objekte eine ganz besondere Bedeutung zu.

Zusätzlicher Wohnraum kann nicht nur auf Grundlage eines eventuell vorübergehenden Nachfrageüberhangs geschaffen werden. Zusätzlicher Wohnraum muss vielmehr nachhaltig erforderlich und langfristig vermietbar sein.

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 erforderlichen Umfang und unter Berücksichtigung ertragswirtschaftlicher Gegebenheiten fortgeführt werden. Sichergestellt 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 2018 mit Mietausfällen, die die Ertragssituation wesentlich beeinflussen. Nur unwesentlich können die Sollmieterträge durch die turnusmäßig anstehenden Mietanpassungen ausgeweitet werden. Die wärmergetischen Sanierungsmaßnahmen 2017 erstreckten sich nur auf ein Objekt. In 2018 stehen keine Großobjekte mit vielen Mietwohnungen zur Sanierung an. Die auszuführenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen sind von den tatsächlichen Mieterwechseln und von den Mietvertragsdauern der gekündigten Mietverhältnisse abhängig. Es ist jedoch immer in einem gewissen Umfang mit leerstandsbedingten Erlösschmälerungen zu rechnen.

Trotz der positiven Gegebenheiten in 2017 ist auch wieder mit Mietausfällen in 2018 zu rechnen. Diese werden nie ganz ausbleiben und können auch nicht



VORSTAND

gänzlich verhindert werden. Dem funktionierenden Frühwarnsystem und dem straff organisierten Mahn- und Beitreibungswesen kommt deshalb 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 Zusammenhang mit einer Modernisierungsmaßnahme in 2017 erfolgte eine Pachtzeitverlängerung von 15 weiteren Jahren bis 2032.

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. Zur Wiederwahl als Verwalter steht die Wohnbaugenossenschaft in jedem Geschäftsjahr. Verwalterwechsel sind deshalb nicht ausgeschlossen. Im Rahmen von Verwalterwiederbestellungen wird immer mehr auf Wirtschaftlichkeit geachtet werden müssen. Nicht jede Eigentümergemeinschaft wird deshalb ganz selbstverständlich ein Verlängerungsangebot seitens der Wohnbau als Verwalter erhalten können. Trotzdem dürften auch in diesem Geschäftsbereich keine die Ertragsituation wesentlich beeinflussenden Ertragsausfälle drohen.

Gewährleistet bleibt unverändert 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, 23. Februar 2018

- Vorstand -

Walter Zanker

Karl-Heinz Welte



AUFSICHTSRAT

🏠 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die Geschäftsführung des Vorstands nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften überwacht und fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

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

Im Geschäftsjahr 2017 fanden fünf gemeinschaftliche Sitzungen mit dem Vorstand statt. Ergänzend hierzu traf sich das Aufsichtsgremium in drei weiteren Sitzungen. In diesen Sitzungen wurden alle erforderlichen Entscheidungen getroffen, die im Verantwortungsbereich des Gremiums liegen. Alle in der Zuständigkeit des Aufsichtsrates liegenden Beschlüsse wurden nach eingehender Beratung gefasst. Der Aufsichtsrat beschloss über allgemeine Grundsatzfragen in der Genossenschaft sowie über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017. Weiter standen die Neubaumaßnahmen, Modernisierungen und Instandhaltungen auf der Agenda. Grundstücksangelegenheiten waren ein weiterer Schwerpunkt in der Arbeit des Aufsichtsrates sowie die aktuelle Lage und die Perspektiven auf dem Balingener Wohnungsmarkt, die Mietpreisentwicklung, Vermietungen wie auch die regelmäßige Kontrolle und Unterstützung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat kam bei der Beratung des Jahresabschlusses 2017 sowie der Verwendung des Jahresgewinns zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und Liquidität der Genossenschaft geordnet sind. Informiert wurde der Aufsichtsrat über die aktuelle Grundstückspolitik und -bevorratung, die mittelfristig geplanten Ziele, die strategischen Überlegungen zu Bau- und Grundstücksentwicklungen sowie die geplanten Entwicklungen in den einzelnen Leistungsbereichen. Im Rahmen einer umfangreichen Baubesichtigungsfahrt hat sich der Aufsichtsrat wieder über die in Abwicklung befindlichen Neubauobjekte sowie Sanierungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand informiert.

Den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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.

Ergänzend hat die Mitgliederversammlung in 2017 Aufsichtsrat und Vorstand jeweils einstimmig Entlastung erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 18. - 21.12.2017 und vom 26.02. - 08.03.2018 statt. Über das Prüfungsergebnis wird in der Mitgliederversammlung berichtet. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Prüfungsbericht zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Folgende Veränderungen ergaben sich in personeller Hinsicht in 2017. Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 01.06.2017 endete satzungsgemäß die Wahldauer von Frau Renate Müller und den Herren Martin Fischer und Stephan Hejzlar. Frau Müller und Herr Fischer stellten sich einer erneuten Wiederwahl und wurden vom Aufsichtsrat nominiert. Von der Mitgliederversammlung wurden beide wieder einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt. Aus beruflichen Gründen stand Herr Hejzlar für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Für ihn erfolgte deshalb eine Nachwahl. Vom Aufsichtsrat wurde der Mitgliederversammlung Frau Monika Jetter-Seeger als Nachfolgekandidatin vorgeschlagen und von dieser auch einstimmig gewählt. Damit ist der Aufsichtsrat wieder vollständig besetzt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm für die umsichtige und erfolgreiche Leitung der Genossenschaft seinen Dank aus. Der Vorstand und die Belegschaft der Wohnbau haben sich wieder erfolgreich für die Belange des Unternehmens eingesetzt. Der Dank des Aufsichtsrates geht deshalb auch an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr 2017.

Balingen, 08. März 2018

**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 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 Bestandes an 568 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 22 Eigentumswohnungen fortgeführt und mit dem Bau von 17 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten begonnen. Ferner wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung“ an Mitglieder erfüllt.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 2017 eine Überdeckung von T€ 5.024,6.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 327.200,90 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, 8. März 2018

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

gez.
Niethen
Wirtschaftsprüferin

gez.
Schneider
Verbandsprüfer



DANK

Dank

Erfolgreich konnten die für 2017 gesetzten Ziele der Wohnbaugenossenschaft erreicht werden. Dies ist dem tatkräftigen Einsatz der ganzen Belegschaft mit zu verdanken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnbaugenossenschaft haben mit großem Verantwortungsbewusstsein und Engagement ihre tägliche Arbeit im Sinne unserer Mitglieder und Kunden und zu deren Wohl und Vorteil erfolgreich bewältigt. Hierfür gebührt ihnen ein besonderer Dank und die Anerkennung des Vorstandes und Aufsichtsrates. Herzlichen Dank der gesamten Belegschaft.

Harmonisch und vertrauensvoll arbeiteten Aufsichtsrat und Vorstand in unserem Unternehmen wieder zusammen. Das Wohl der Genossenschaft und die Unterstützung der Mitglieder galt es bei allen Entscheidungen zu berücksichtigen. Dies ist auch im Geschäftsjahr 2017 wieder gelungen. Hierfür dankt der Vorstand dem Aufsichtsrat ganz herzlich, ebenso wie für die qualifizierte Beratung und Unterstützung. Bei diesen Gelegenheiten können wir dem Geschäftsjahr 2018 positiv entgegenblicken.

Allen unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern, Käuferinnen und Käufern und den Wohnungseigentümergeinschaften danken wir für ihren erneuten Vertrauensbeweis in 2017. Sie haben uns wiederum eine gute Zusammenarbeit ermöglicht. Dank allen 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 Mitglieder und Geschäftspartner können sich auch in Zukunft vertrauensvoll in allen wohnungswirtschaftlichen Belangen an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wenden. Wir sind und bleiben ein verlässlicher Partner rund um das Thema Wohnen.



WIR FÜR SIE.



Damit Sie bleiben.



MITGLIEDERVERSAMMLUNG



MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2017

Tagesordnung

der ordentlichen Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2017
am Donnerstag, 07. Juni 2018, 19:30 Uhr in der Stadthalle Balingen

1) Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2017

2) Beschlussfassung über

- a) die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates
- b) die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2017
- c) die Genehmigung des Jahresabschlusses 2017
- d) die Verwendung des Bilanzgewinns 2017
- e) die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- f) etwaige Anträge nach § 32 Abs. 4 der Satzung

3) Sonstiges

4) Lichtbildervortrag

Balingen, 26. April 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Edgar Luippold



MITGLIEDER

🏠 Mitgliedschaften

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

Name	Ort
• <i>Drees, Enno</i>	<i>Engstlatt</i>
• <i>Gutekunst, Richard</i>	<i>Balingen</i>

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

Name	Ort	Name	Ort
• <i>Ladenberger, Walter</i>	<i>Endingen</i>	• <i>Biangarde, Wilma</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Pyka, Klara</i>	<i>Frommern</i>	• <i>Muche, Theodora</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Harr, Monika</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Renner, Albert</i>	<i>Frommern</i>
• <i>Huber, Ellen</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Schlenker, Edmund</i>	<i>Dotternhausen</i>
• <i>Wilde, Peter</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Volkammer, Walter</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Schneider, Renate</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Bloh, Edeltraud</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Vieth, Eckart</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Müller, Mathilde</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Haas, Ute Gudrun</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Matheis, Sonja</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Biangarde, Heinrich</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Rachini, Gudrun</i>	<i>Balingen</i>

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2017 verstorbenen Mitglieder (insgesamt 26) sowie um die Mitglieder, die bereits vor 2017 verstorben sind (insgesamt 17), deren Tod uns jedoch erst in 2017 mitgeteilt wurde (in alphabetischer Reihenfolge):

Name	Ort	Name	Ort
• <i>Aiple, Irmgard</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Leber, Siegrun</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Beilharz, Otto</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Maller, Jakob</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Biangarde, Heinrich</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Maser, Peter</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Binder, Gottfried</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Meyer, Roland</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Bönighausen-Darida, Helga</i>	<i>Hamburg</i>	• <i>Müller, Hedwig</i>	<i>Albstadt</i>
• <i>Brodbeck, Renate</i>	<i>Geislingen</i>	• <i>Parisi, Margrit</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Eggert, Hubert</i>	<i>Zimmern u.d.B.</i>	• <i>Platau, Leonid</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Eisenhardt, Gerda</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Rehmann, Matthias</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Feierabend, Ilse</i>	<i>Voerde</i>	• <i>Riedel, Elisabeth</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Fertich, Viktor</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Schlaich, Viktor</i>	<i>Geislingen</i>
• <i>Fleischmann, Dr. Eugen</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Schmid, Hildegard</i>	<i>Biberach</i>
• <i>Frank, Gerhard</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Schmidt, Anna</i>	<i>Schonach</i>
• <i>Gebhardt, Elisabeth</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Schulz, Benno</i>	<i>Albstadt</i>
• <i>Gomer, Leonhard</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Schwald, Wilhelm</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Ion, Erna</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Sessler, Hans-Jürgen</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Jessen, Holger</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Stein, Stefan</i>	<i>Bisingen</i>
• <i>Jetter, Karl Martin</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Strobel, Lothar</i>	<i>Balingen</i>
• <i>Kelka, Hildegard</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Vetter, Hartmut</i>	<i>Albstadt</i>
• <i>Klein, Elfriede</i>	<i>Rottweil</i>	• <i>Wagner, Günther</i>	<i>Lindau</i>
• <i>Klein, Manfred</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Wardtmann, Gerhard</i>	<i>Kusterdingen</i>
• <i>Kraft, Bartholomäus</i>	<i>Balingen</i>	• <i>Welte, Eugen</i>	<i>Geislingen</i>
• <i>Lagiewski, Heinrich</i>	<i>Balingen</i>		

NACHRUF



In tiefer Trauer musste die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG am Jahresende 2017 von ihrem ehemaligen nebenamtlichen Vorstand

Herrn Dr. Eugen Fleischmann

Abschied nehmen. Nach längerer Krankheit verstarb Herr Dr. Fleischmann am 21.12.2017 im Alter von 76 Jahren.

Zwischen 1981 und 2011 gehörte er über 28 Jahre dem Vorstand an. In diesen Jahren hat er die Entwicklung der Wohnbaugenossenschaft wesentlich mitgeprägt. Mit großem Sachverstand und einem unermüdlischen Engagement hat er sich dem Wohl der Genossenschaft gewidmet. So fiel in diese Zeit ebenso der Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit wie die Aufnahme neuer Geschäftsfelder im Makler- und Betreuungsbereich und die Realisierung neuartiger Bau- und Wohnformen. Bei wegweisenden Bauabwicklungen wie dem Wiederaufbau der Rose oder der Neubebauung Graben/Alter Markt in Balingen hat er stark mitgewirkt. Bei den Bauträgermodellen oder dem Umbau des Verwaltungsgebäudes der Wohnbau hat er sich eingebracht. Neuen Wohnformen wie der Seniorenresidenz an der Eyach, dem Wohnföhl-park Wiesengrund oder den Loftwohnungen beim Wohnerlebnis Frommern ist er immer offen gegenüber-gestanden. Daneben hat er wesentliche Personalentscheidungen in dieser Zeit mitbeeinflusst. Seine Loyalität zur Wohnbaugenossenschaft hat er bei der Einführung des neuen Erscheinungsbildes der Wohnbau, dem CI, gezeigt. Nie hat er sich verbiegen lassen und ist immer offen und ehrlich zu seiner Meinung und Überzeugung gestanden.

Für sein umfangreiches Wirken bei unserer Wohnbaugenossenschaft und für die Wohnungswirtschaft allgemein wurde er vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit der Ehrenmedaille in Silber ausgezeichnet.

Wir sind Herrn Dr. Eugen Fleischmann zu besonderem Dank verpflichtet und werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.



Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



BILANZ 2017

⌂ Bilanz zum 31. Dezember 2017 Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Anlagevermögen	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	15.951.323,41		15.524.553,60
2. Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.746.699,24		2.853.402,67
3. Grundstücke ohne Bauten	21.789,95		21.789,95
4. Technische Anlagen	606.909,00		670.103,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.023,00		140.961,00
6. Anlagen im Bau	522.023,82		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	243.116,81		3.667,12
8. Geleistete Anzahlungen	<u>223.957,79</u>	20.442.843,02	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	<u>50.174,00</u>	<u>50.174,00</u>	<u>47.543,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		20.493.017,02	19.262.020,34
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	292.584,86		573.065,43
2. Bauvorbereitungskosten	5.950,00		38.492,94
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.425.521,79		1.717.905,80
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	825.596,99		825.596,99
5. Unfertige Leistungen	1.072.946,66		842.749,64
6. Andere Vorräte	<u>41.539,04</u>	6.664.139,34	44.809,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.716,69		8.120,25
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		18.815,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>112.373,77</u>	120.090,46	273.832,20
III. Wertpapiere		954.200,57	955.353,87
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben b. Kreditinstituten	879.100,70		2.628.952,88
2. Bausparguthaben	<u>777.420,95</u>	<u>1.656.521,65</u>	<u>768.929,08</u>
Umlaufvermögen insgesamt		9.394.952,02	8.696.623,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00	<u>0,00</u>	<u>62,11</u>
Bilanzsumme		<u>29.887.969,04</u>	<u>27.958.706,29</u>



BILANZ 2017

☺ Bilanz zum 31. Dezember 2017 Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	16.500,00		12.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>545.805,07</u>	562.305,07	<u>539.494,52</u>
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.094,93			(205,48)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.739.000,00		1.706.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 33.000,00			(70.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	2.385.377,00		2.385.377,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>12.392.534,21</u>	16.516.911,21	<u>11.982.342,67</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 250.191,54			(281.127,26)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 160.000,00			(350.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	650.000,00		650.000,00
2. Jahresüberschuss	327.200,90		694.286,09
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>193.000,00</u>	<u>784.200,90</u>	<u>420.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		17.863.417,18	17.550.100,28
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	710.513,00		665.648,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>405.413,56</u>	1.115.926,56	<u>1.209.394,79</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.360.614,74		6.434.798,70
2. Erhaltene Anzahlungen	3.070.136,24		977.963,99
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	657.190,88		665.463,99
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	743.632,22		405.304,84
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>68.300,71</u>		42.676,28
davon aus Steuern: € 52.346,45			(32.028,60)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.168,99		10.899.874,79	(3.828,63)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>8.750,51</u>	<u>7.355,42</u>
Bilanzsumme		<u>29.887.969,04</u>	<u>27.958.706,29</u>



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

🏠 Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.733.206,92		3.688.299,16
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		8.491.124,23
c) aus Betreuungstätigkeit	639.046,58		609.989,81
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>328.878,66</u>	4.701.132,16	<u>327.475,93</u>
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.905.270,07	-3.365.350,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		29.371,02	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		274.089,57	174.518,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.423.962,24		2.327.066,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.644.563,68		3.538.117,11
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>298.355,86</u>	<u>4.366.881,78</u>	<u>48.041,05</u>
6. Rohergebnis		3.542.981,04	3.742.832,37
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.457.525,96		1.455.849,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	348.067,89		248.342,55
davon für Altersversorgung: € 105.694,39		1.805.593,85	(19.823,28)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		781.669,46	776.975,71
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		476.144,30	433.678,14
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.642,48		3.188,75
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>47.549,39</u>	50.191,87	72.595,34
davon aus Auf- oder Abzinsung: € 1.993,25			(22.069,41)
12. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		1.153,30	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		112.121,22	120.084,24
davon aus Auf- oder Abzinsung: € 26.090,60			(26.031,79)
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-0,17</u>	<u>-0,76</u>
15. Ergebnis nach Steuern		416.490,95	783.686,59
16. Sonstige Steuern		<u>89.290,05</u>	<u>89.400,50</u>
17. Jahresüberschuss		327.200,90	694.286,09
18. Gewinnvortrag		650.000,00	650.000,00
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>193.000,00</u>	<u>420.000,00</u>
20. Bilanzgewinn		<u>784.200,90</u>	<u>924.286,09</u>



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

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 in der Fassung vom 17. Juli 2015 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 % beschrieben. 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 % beschrieben. 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 Verwaltungs-

gebäude 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 sechzehn installierte Photovoltaikanlagen und zwei Pelletheizanlagen ausgewiesen. Bei den Photovoltaikanlagen wird eine 20-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt, wobei zehn 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.

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** und **Bausparguthaben** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Die **Geschäftsguthaben** sind zum Nennwert bilanziert.

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



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

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 €817.997,65 (Vorjahr: €842.749,64) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die „Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr“ betragen zum Bilanzstichtag €65.317,04 (Posten sonstige Vermögensgegenstände; Vorjahr: €51.373,57).

Rückstellungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt €57.656,00 (Vorjahr: €49.010,00). Die zur Erfüllung der Altersteilzeitverpflichtung abgeschlossene Insolvenzversicherung (Anschaffungskosten und zugleich beizulegender Zeitwert von T€ 71) wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von T€ 76 verrechnet.

Verbindlichkeiten

Der folgende Verbindlichkeitspiegel zeigt die Verbindlichkeiten, aufgliedert nach Restlaufzeiten:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2017 sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (in Klammern sind die Vorjahreszahlen angegeben)	insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherheit ¹⁾
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>(6.434.798,70)</u> 6.360.614,74	<u>(508.766,00)</u> 576.416,45	<u>(1.819.010,08)</u> 2.209.279,81	3.574.918,48	6.360.614,74	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<u>(977.963,99)</u> 3.070.136,24	<u>(977.963,99)*</u> 3.070.136,24*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>(665.463,99)</u> 657.190,88	<u>(2.028,35)</u> 3.453,74		653.737,14		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>(405.304,84)</u> 743.632,22	<u>(405.304,84)</u> 743.632,22				
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>(42.676,28)</u> 68.300,71	<u>(42.676,28)</u> 68.300,71				
Gesamtbetrag	<u>(8.526.207,80)</u> 10.899.874,79	<u>(1.936.739,46)</u> 4.461.939,36	<u>(1.819.010,08)</u> 2.209.279,81	4.228.655,62	6.360.614,74	

1) GPR = Grundpfandrecht; * zur Verrechnung anstehend



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 244.328,64 enthalten.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse in Höhe von €1.519.000 (Vorjahr: € 796.000,00) aus der Bestellung fremder Verbindlichkeiten.

Arbeitnehmer

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

	Vollzeit-Beschäftigte	Teilzeit-Beschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	15	4	19
Technische Mitarbeiter	3	1	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	2	3
Mitarbeiter Insgesamt	19	7	26

Darüber hinaus waren 1 Auszubildende und durchschnittlich 5 Aushilfskräfte auf 450-€-Basis beschäftigt.

Mitgliederbewegung/Geschäftsguthaben

Stand am 1. Januar 2017	2.197
Zugang 2017	102
Abgang 2017	92
Stand am 31. Dezember 2017	2.207

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um € 6.310,55.

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

Walter Zanker (Vorsitzender)

Karl-Heinz Welte

Mitglieder des Aufsichtsrats

Edgar Luippold (Vorsitzender)

Martin Fischer (stv. Vorsitzender)

Petra Hauschke

Stephan Hejzlar bis 01.06.2017

Monika Jetter-Seeger ab 01.06.2017

Renate Müller

Dr. Bernhard Rewes

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für zwei bereits begonnene Bauträgerobjekte und einem eigenen Bauobjekt bestehen noch weitere, jedoch bis zum 31.12.2017 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von rund 5.030 T€.

Balingen, 23.02.2018

- Vorstand -

Walter Zanker

Karl-Heinz Welte



Spannungsfelder entlasten

Versammlung Die Wohnbaugenossenschaft Balingen blickt auf ein solides Jahr zurück. Mehrere neue Gebäude entstehen.

Balingen. Wohnungen sind gefragt, gerade zur Miete aber auch zum Kauf. Auch deshalb blickt die Wohnbaugenossenschaft Balingen auf ein solides Jahr 2016 zurück. Bei der Mitgliederversammlung morgen um 19.30 Uhr in der Stadthalle werden der Vorstand und der Aufsichtsrat über das abgelaufene Geschäftsjahr berichten.

Unverändert zum Vorjahr gibt es eine große Nachfrage im Bauträgerbereich bei einer starken Handwerkerbelastung, heißt es im Bericht, den die Vorstände Walter Zanker und Karl-Heinz Welte vorab veröffentlichten. Zudem gebe es weiter eine sehr starke Nachfrage nach Wohnungen. Die der Wohnbaugenossenschaft sind vollständig vermietet. Die Erlöse aus dem Maklergeschäft sind erneut angestiegen.

„Von allen Seiten wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gefordert, aber keiner der Beteiligten ist bereit, im eigenen Zuständigkeitsbereich die Anforderungen zurückzufahren“, heißt es in dem Bericht. Solange Grottenolm und Fledermaus einen höheren Stellenwert als die Schaffung von Wohnraum einnehmen und solange überdachte Fahrradabstellplätze ohne Einzelfallbetrachtung Vorschrift bleiben, werde preisgünstiges Wohnen noch lange ein Wunschtraum bleiben. Die Wohnbau möchte diese Span-



Die vier Gebäude am Mühltorplatz wachsen in die Höhe. Anfang 2018 sollen die 22 Wohnungen bezogen werden können. Foto: Thomas Godawa

nungsfelder angehen und nachhaltig entlasten.

Im Frühjahr 2016 wurden die 30 neuen Eigentumswohnungen im Neubaugebiet Schlichte bezogen. Angelaufen ist im vergangenen Jahr – nach einer längeren Pause aufgrund von archäologischen Arbeiten – die Bebauung am Mühltor in der Innenstadt. Die 22 Eigentumswohnungen in den vier Gebäuden sollen im ersten Halbjahr 2018 bezugsfertig sein. Die Hälfte dieser Wohnungen ist bereits verkauft. Ebenfalls in der Innenstadt läuft derzeit gemeinsam mit der Eigentümerfamilie der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Leibfritz. Noch nicht im Bau befinden sich 16 Eigentumswoh-

nungen neben dem neuen Pflegeheim in Frommern. Baubeginn soll Mitte des Jahres sein.

Daneben sanierte und modernisierte die Wohnbaugenossenschaft auch zahlreiche bestehenden Mietwohnungen. Die Anzahl der Mietwohnungen der Genossenschaft bleibt mit 565 Einheiten konstant.

Die Bilanzsumme ist auf rund 28 Millionen Euro zurückgegangen. Grund dafür sind die Eigentumswohnungen im Gebiet Schlichte. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 694 000 Euro. An die Mitglieder soll eine Dividende in Höhe von 4,5 Prozent ausbezahlt werden. Das Eigenkapital wird um rund 668 000 auf 17,6 Millionen Euro erhöht werden. ly



Startschuss für den »Wohn(t)raum«

Baubeginn | An Mühläckerstraße entstehen Mehrfamilienhäuser

■ Von Gert Ungureanu

Balingen-Frommern. An der Mühläckerstraße neben dem neuen Seniorenheim »Münzeshof« in Frommern errichtet die Balingener Wohnbaugenossenschaft zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten. Mit einem symbolischen Spatenstich wurde am Mittwochmorgen der Baubeginn für den »Wohn(t)raum Mühläcker« markiert.

Karl-Heinz Welte, Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaft, zeigte sich er-

freut, dass die 30 Ar große Baulücke zwischen Mühläcker- und Balingener Straße endlich geschlossen werden könne. Die Genossenschaft habe das Grundstück bereits vor der Jahrtausendwende gekauft.

Das Gesamtvolumen des Projekts wird mit 4,3 Millionen Euro angegeben. Die Planung der Energieeffizienzhäuser hat der Geislinger Architekt Thomas Arndt übernommen, Bauleiter ist der Frommerner Architekt Thorsten Sorg. Mit der Ausführung

wurde das Bauunternehmen Berger betraut.

Nachfrage gebe es, sagte Welte: Von insgesamt 16 Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen mit einer Größe von 46 bis 84 Quadratmetern, die allesamt barrierefrei zugänglich sein werden, seien bereits neun verkauft, zwei weitere reserviert. Was den Zeitplan angeht: Im Frühjahr 2019 sollen die beiden Baukörper bezugsfertig sein. Vorausgesetzt, wie Welte bemerkte, das Wetter spiele mit, und es gebe einen »normalen Winter«.



Spatenstich neben dem neuen Seniorenheim »Münzeshof«: Hier entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten.

Foto: Ungureanu



Vortrag über Erben und Vererben

Rund 150 Gäste sind der Einladung der Wohnbaugenossenschaft Balingen zu einem Vortrag in die Stadthalle Balingen gefolgt. Nach der Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden Walter Zanker ging es um »Erben und Vererben«. Es referierte Notar Manfred Seeger. Er erläuterte, was bei der Frage »Wer soll mein Erbe sein?« beachtet werden sollte, die gesetzliche Erbfolge, letztwillige Verfügungen und die Abwicklung von Nachlässen.

Foto: Privat



Wohnbau: Aufsichtsrat neu sortiert

Im Rahmen der Mitgliederversammlung der Balingener Wohnbaugenossenschaft hat es im Aufsichtsrat einen Wechsel gegeben. Ausgeschieden aus dem Gremium ist Stephan Hejzlar, neu gewählt wurde Monika Seeger-Jetter. Unser Bild zeigt (von links) den Aufsichtsratsvorsitzenden Edgar Luippold, Wohnbau-Vorstandsmitglied Karl-Heinz Welte, Monika Seeger-Jetter sowie den Wohnbau-Vorstandsvorsitzenden Walter Zanker.

Foto: Privat



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT BALINGEN EG



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

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