



## **Geschäftsbericht des Vorstandes**

Das Geschäftsjahr 2018 der Baugenossenschaft Birkenfeld eG war wiederum geprägt durch die umfangreiche Generalmodernisierung des Mietwohngebäudes Fleckenäckerweg 1 sowie zahlreichen Wohnungsmodernisierungen.

Neben der baulichen Tätigkeit erfolgte die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zur Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zum Stichtag 25.05.2018.

### **Bautätigkeit / Modernisierung + Instandhaltung der Baugenossenschaft**

#### **Modernisierungs-/ Instandhaltungstätigkeit**

Im Zuge von Wohnungswechseln konnten im Geschäftsjahr mit entsprechendem Aufwand langjährig vermietete Wohnungen den heutigen Standards, insbesondere im Sanitärbereich, angepasst werden. Das im Wirtschaftsplan 2018 veranschlagte Instandhaltungsbudget konnte aufgrund einer - im Vergleich zu den Vorjahren - erhöhten Anzahl gekündigter, sanierungsbedürftiger Wohnungen und dem daraus resultierenden Investitionsbedarf nicht eingehalten werden. Somit war eine Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage in Höhe von EUR 70.000 erforderlich.

Darüber hinaus wurden laufend notwendige Reparaturmaßnahmen durchgeführt.

Ferner wurden die Restarbeiten aus der Generalmodernisierung des Objekts Fleckenäckerweg 1 im Jahr 2018 fortgesetzt. Dabei wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Neuer Müllbehälterstandplatz
- Neuanlage Pflasterflächen/Hauszugang mit Revitalisierung der Grünflächen
- Sanierung des Garagenflachdachs sowie Erneuerung der Garagentore

Die Gesamtmaßnahme Fleckenäckerweg 1 findet mit der Fertigstellung der oben genannten Gewerke im Geschäftsjahr 2019 ihren Abschluss.

Die im Jahr 2016 zurückgestellten Betonsanierungsarbeiten in der Tiefgarage Kreuzstraße 150 wurden im Geschäftsjahr 2018 erneut ausgeschrieben und vergeben, so dass die auszuführenden Bauleistungen im Jahr 2019 wie geplant erfolgen können.

Für das Objekt Jahn-/Kirchgartenstraße sind im Jahr 2019, nicht zuletzt aufgrund des Alters der Heizzentralen, vorbereitende Untersuchungen für ein gesamtheitliches, energetisches Wärmekonzept geplant.

Im Wirtschaftsjahr 2019 sind ferner laufend notwendige Instandhaltungsarbeiten sowie bei Mieterwechseln eventuell anfallende Wohnungssanierungen vorgesehen.

### **Hausbewirtschaftung**

Die laufende Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes vollzog sich wiederum in geordneter Weise.

Wie in den vergangenen Jahren wurden bei einzelnen Modernisierungen bzw. Neuvermietungen die Mieten entsprechend neu kalkuliert. Erforderliche Anpassungen der Vorauszahlungen für Betriebskosten, die bei allen Wohnungen auf die Mieter umgelegt werden, wurden soweit notwendig im Zuge der Umlagenabrechnung 2017 vorgenommen.

Verwaltet werden unverändert 130 Wohnungen, 69 Garagen, 55 PKW- Stellplätze sowie der Kindergarten der Gemeinde und die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft. Mietausfälle durch Leerstand bzw. bei der Umlagenabrechnung entstanden 2018 in Höhe von 10.621,00 EUR bzw. 1.480,20 EUR. Wesentliche Risiken bei der Vermietung der Wohnungen sind nicht zuletzt durch die konsequente Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht erkennbar.

Um auch künftig unserer Verpflichtung zur Erhaltung der Bausubstanz nachkommen zu können, ist vorgesehen die Mieten zur Jahresmitte 2019 moderat anzupassen.

### **Mitglieder / Geschäftsguthaben / Organe**

Die Zahl der Mitglieder hat sich deutlich erhöht. Am Bilanzstichtag gehörten unserer Genossenschaft 414 Mitglieder bei 20 Neubetritten und 4 ausscheidenden Mitgliedern an.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich um ca. 6.300 EUR auf nunmehr rund 272.600 EUR (Vorjahr rd. 266.300 EUR) erhöht.

Die Mitgliederversammlung hat im vergangenen Jahr am 18. Mai 2018 stattgefunden und die Regularien des Geschäftsjahres 2017 abgewickelt.

Die Geschäfte der Genossenschaft werden ordnungsgemäß vom Vorstand sowie einem Prokuristen geführt.

Der Gemeindeverwaltung Birkenfeld mit Herrn Bürgermeister Steiner an der Spitze sowie den mit uns zusammenarbeitenden Kreditinstituten und Handwerksfirmen danken wir an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit.

### **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die **Vermögenslage** ist geordnet. Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme hat sich unter Berücksichtigung der Veränderungen bei den Fremdmitteln (Neuvaluierung von 189.000 EUR, Sondertilgung von 287.000 EUR sowie ansonsten planmäßiger Schuldentilgung) um 1,8 %-Punkte erhöht und beträgt nunmehr 50,2 %.

Die **Finanzlage** weist ausreichende Deckungsmittel aus, um die geplanten Maßnahmen im Instandhaltungs- / Modernisierungsbereich sowie den Kapitaldienst ohne Probleme abwickeln zu können. Die Zahlungsfähigkeit war und ist jederzeit gegeben.

Als wesentliche Finanzinstrumente sind die in der Bilanz erfassten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu nennen. Möglichen Zinsänderungsrisiken wird durch langfristige Vertragslaufzeiten mit Festzinsvereinbarungen und Streuung der Zinsablaufdaten entgegengewirkt. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ebenso darf die **Ertragslage** als zufriedenstellend bezeichnet werden; sie war in 2018 wie im Vorjahr durch erhöhte Ausgaben für Instandhaltung gekennzeichnet. Zur Sicherstellung zukünftiger Vermietbarkeit unserer Wohnungen werden die zu erwartenden Ergebnisse ausschließlich zur Erhaltung und Verbesserung des Gebäudebestandes verwendet.

Gemäß der Planung kann für das Geschäftsjahr 2019 von einem ausgeglichenen Jahresergebnis ausgegangen werden.

## **Chancen und Risiken**

Die Chancen des Unternehmens liegen in dem als gut zu bezeichnenden Wohnungsmarkt in Birkenfeld, der die Grundlage für ein moderates Wachstum des Wohnungsbestandes der Baugenossenschaft mittelfristig sichert. Durch die kontinuierliche Kommunalpolitik der Gemeinde ist eine weiterhin positive Entwicklung des Standortes absehbar. Durch die in den vergangenen Jahren konsequent umgesetzte Modernisierung des Gebäudebestandes ist eine dauerhafte Vollvermietung der Bestandsgebäude aus heutiger Sicht zu erwarten.

Die wesentlichen Risiken liegen im Leerstand von Mietwohnungen und einer sich verschlechternden Zahlungsmoral der Mieter.

Wie oben beschrieben kann aufgrund des ausgeglichenen Wohnungsmarktes und der kontinuierlichen Anpassung unseres Wohnungsbestandes an aktuelle technische Standards das Leerstandsrisiko auf ein Mindestmaß reduziert werden. Stichtagsbedingt sind zum Jahresende 2018 keine Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Eine sich verschlechternde Zahlungsmoral der Mieter ist nicht festzustellen.

Das bestehende Risikomanagement ist geeignet, bestandsgefährdende und/oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken rechtzeitig zu erkennen. Derartige Risiken bestehen derzeit nicht. Die Unternehmensfortführung ist gesichert.

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

**Birkenfeld, den 04. Januar 2019**  
**Der Vorstand**

Matthias Schaubel

Frank Titelius

Jürgen Oelschläger