

Geschäftsbericht des Vorstandes

Das Geschäftsjahr 2024 der Baugenossenschaft Birkenfeld eG war geprägt durch die Mitwirkung bei der Vergabe für die Betriebsführung der Nahwärmeversorgung Heimig sowie durch die Übergabe des Mietwohnobjektes Kreuzstraße 150 nach Verkauf an die Baugenossenschaft Arlinger eG.

Modernisierungs-/ Instandhaltungstätigkeit

Im Zuge von Wohnungswechseln konnten im Geschäftsjahr mit entsprechendem Aufwand langjährig vermietete Wohnungen den heutigen Standards, insbesondere im Sanitärbereich, angepasst werden.

Darüber hinaus wurden laufend notwendige Reparaturmaßnahmen durchgeführt.

Ferner wurden folgende geplante Maßnahmen umgesetzt:

- Nachdem bereits im Jahr 2023 der Austausch der Haustürelemente und Briefkastenanlage im Objekt Heergasse 18+20 erfolgte, wurden im Geschäftsjahr 2024 abschließende Maßnahmen an der Gebäudehülle durchgeführt. Diese umfassten einen Neuanstrich der Fassaden- und Balkonelemente, die Erneuerung der Terrassenbeläge sowie die Abdichtung des Flachdaches. Daneben wurden in den Häusern sämtliche Wohnungseingangstüren ausgetauscht und das Treppenhaus mit einem neuen Farbkonzept versehen.
- An der Tiefgarage der **Heergasse 18+20** wurde eine Betonsanierung an den tragenden Bauteilen (Stützen, Wände und Bodenplatte) durchgeführt und diese wieder instandgesetzt. Der Bodenbelag hat in diesem Zuge eine neue Oberflächenschutzbeschichtung erhalten.
- Das Mietwohngebäude **Zittauer Weg 11** erhielt ein neues Haustürelement mit nunmehr integrierter Briefkasten-/Klingelanlage. Weiterhin wurden im Kellerbereich zusätzliche Baumaßnahmen für einen verbesserten Brandschutz durchgeführt.

Im Wirtschaftsjahr 2025 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Dietl.-Str. 120+122: Dacherneuerungen mit Installation von Photovoltaikanlagen sowie Wiederholungsanstrich der Fassaden
- Fleckenäckerweg 1: Vorplanungen für die Verlegung der Wohnungsstromzähler von den Treppenhausfluren in das Kellergeschoss, Erneuerung der Wohnungseingangstüren, Neuanstrich Treppenhaus.

Daneben sind laufend notwendige Instandhaltungsarbeiten sowie bei Mieterwechseln eventuell anfallende Wohnungssanierungen vorgesehen.

Hausbewirtschaftung

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

Analog 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 2023 vorgenommen.

Verwaltet werden 86 Wohnungen, 49 Garagen, 32 PKW- Stellplätze sowie die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft.

Mietausfälle durch Leerstand bzw. bei der Umlagenabrechnung entstanden 2024 in Höhe von 4.116,00 EUR bzw. 1.374,11 EUR. Wesentliche Risiken bei der Vermietung der Wohnungen sind nicht zuletzt durch die konsequente Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht erkennbar.

Mitglieder / Geschäftsguthaben / Organe

Die Zahl der Mitglieder hat sich aufgrund des Verkaufs des Wohngebäudes Kreuzstraße 150 merklich verringert. Am Bilanzstichtag gehörten unserer Genossenschaft nunmehr 396 Mitglieder bei 13 Neubetritten und 52 ausscheidenden Mitgliedern an.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich um ca. 19.500 EUR auf rd. 281.400 EUR (Vorjahr rd. 300.900 EUR) verringert.

Die Mitgliederversammlung hat im vergangenen Jahr am 17. Mai 2024 stattgefunden und die Regularien des Geschäftsjahres 2023 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 hauptsächlich durch den vorgenannten Anlagenverkauf um 21,0 %-Punkte erhöht und beträgt nunmehr 83,1 %.

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 2024 durch höhere 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 2025 von einem weitgehend ausgeglichener 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 nach wie vor anhaltenden fragilen Rahmenbedingungen der deutschen Wirtschaft können mittelfristig zu spürbaren Entwicklungsbeeinträchtigungen der Region führen.

Die Baugenossenschaft Birkenfeld eG ist aufgrund ihrer guten finanziellen Ausstattung in der Lage, den steigenden Anforderungen an Energiestandards im Gebäudebestand durch Modernisierung und Neubaumaßnahmen Rechnung zu tragen. Bezüglich Neubaumaßnahmen wurden auch bereits erste konkrete bauliche Voruntersuchungen für zukünftige Investitionen der Baugenossenschaft Birkenfeld eG angestellt.

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 ist zum Jahresende 2024 lediglich ein Wohnungsleerstand aufgrund Renovierungsarbeiten zu verzeichnen.

Eine sich verschlechternde Zahlungsmoral der Mieter ist nicht festzustellen. Zusätzliche Risiken aus stetig steigenden Betriebs- und Heizkosten in Zusammenhang mit der Zahlungsfähigkeit der Mieter im Zuge der Nebenkostenabrechnungen sind tagesaktuell nicht absehbar, werden aber permanent beobachtet.

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

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

Birkenfeld, den 05. Januar 2025
Der Vorstand

Matthias Schaubel

Frank Titelius

Jürgen Oelschläger