

Geschäftsbericht des Vorstandes

Das Geschäftsjahr 2019 der Baugenossenschaft Birkenfeld eG war geprägt durch die aufwendige Betonsanierung in der Tiefgarage des Mietwohngebäudes Kreuzstraße 150 sowie Restarbeiten der Generalmodernisierung Fleckenäckerweg 1.

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.

Darüber hinaus wurden laufend notwendige Reparaturmaßnahmen durchgeführt.

Ferner wurden folgende Restarbeiten aus der Generalmodernisierung des Objekts Fleckenäckerweg 1 im Jahr 2019 ausgeführt:

- Anlage eines neuen Müllbehälterstandplatzes
- Neuanlage Pflasterflächen/Hauszugang mit Revitalisierung der Grünflächen
- Sanierung des Garagenflachdachs sowie Erneuerung der Garagentore

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 konnten. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang das erstmals eingesetzte so genannte KKS-Verfahren. Dieser kathodische Korrosionsschutz durch Schutzstrom ist eine moderne, schonende und intelligente Art der Behandlung von Betonbauwerken mit Korrosionsproblemen und bietet sich hervorragend als präventive Maßnahme für den dauerhaften Schutz der Bewehrung an.

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

Im Wirtschaftsjahr 2020 sind folgende, kleinere Maßnahmen geplant:

- Kreuzstraße 150: Reparatur der Balkone auf der Westseite
- Heergasse 18+20: Untersuchung der Tiefgarage auf Betonschäden
- Zittauerweg 11: Änderung der Bepflanzung und Sichtschutz für die Terrassen

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 2018 vorgenommen.

Wie in der Mitgliederversammlung 2019 angekündigt, wurden turnusgemäß die Mieten einer generellen Überprüfung unterzogen und entsprechend der aktuellen Mietpreisentwicklung per 01. August 2019 moderat angepasst.

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 2019 in Höhe von 7.555,00 EUR bzw. 3.038,59 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 geringfügig erhöht. Am Bilanzstichtag gehörten unserer Genossenschaft 415 Mitglieder bei 15 Neubetritten und 14 ausscheidenden Mitgliedern an.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich um ca. 9.300 EUR auf nunmehr rund 281.900 EUR (Vorjahr rd. 272.600 EUR) erhöht.

Die Mitgliederversammlung hat im vergangenen Jahr am 26. April 2019 stattgefunden und die Regularien des Geschäftsjahres 2018 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 um 2,2 %-Punkte erhöht und beträgt nunmehr 52,4 %.

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 2019 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 2020 von einem positiven 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 2019 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 03. Januar 2020
Der Vorstand

Matthias Schaubel

Frank Titelius

Jürgen Oelschläger