

Geschäftsbericht des Vorstandes

Im Geschäftsjahr 2020 der Baugenossenschaft Birkenfeld eG wurden ausschließlich notwendige Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierungsarbeiten bei Wohnungswechseln ausgeführt.

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 umfangreiche Untersuchungen für zukünftige Modernisierungs-/ Sanierungsarbeiten an folgenden Objekten vorgenommen:

- Für das Objekt Jahn-/Kirchgartenstraße wurden, nicht zuletzt aufgrund des Alters der Heizzentralen, weitergehende Planungen eines gesamtheitlichen, energetischen Wärmekonzepts für den Bedarfsfall erstellt.
- Es wurde für das Hochhaus Kreuzstraße 150 mit TG eine umfassende Analyse des Gesamtzustandes durch das Ingenieurbüro ACS verfasst. Darin wurden neben einer mittelfristigen, energetischen Sanierung der kompletten Gebäudehülle auch diverse Einzelmaßnahmen wie Aufzugsarbeiten sowie Teilerneuerung der Elektro- und Sanitärinstallation empfohlen. Diese Gesamtkonzeption dient als Grundlage für weitergehende Untersuchungen durch die entsprechenden Fachingenieure.
- Für die Tiefgarage Heergasse 18+20 wurde vom Ingenieurbüro Fahrenkamp eine Zustandsaufnahme mit betontechnologischer Untersuchung durchgeführt.

Im Wirtschaftsjahr 2021 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Jahn-/Kirchgartenstr.: Ausschreibung und Sanierung einer von vier Heizungsanlagen
- Kreuzstraße 150: Vorplanung Generalsanierung Fachingenieure
- Zaungäßle 9: Fensteraustausch, Sanierung Balkongeländer und Fassade Südseite
- Rathausgasse 12: Erneuerung Sonnenkollektoren und Abdichtung Garagen/Müllplatz

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

Hausbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes vollzog sich, trotz der durch die Corona-Krise vorhandenen Einschränkungen, 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 2019 vorgenommen.

Verwaltet werden nunmehr 130 Wohnungen, 69 Garagen, 56 PKW- Stellplätze sowie der Kindergarten der Gemeinde und die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft. Mietausfälle durch Leerstand bzw. bei der Umlagenabrechnung entstanden 2020 in Höhe von 5.877,00 EUR bzw. 1.021,50 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 417 Mitglieder bei 10 Neubetritten und 8 ausscheidenden Mitgliedern an.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich um ca. 1.700 EUR auf nunmehr rund 283.600 EUR (Vorjahr rd. 281.900 EUR) erhöht.

Die Mitgliederversammlung 2020 hat im vergangenen Jahr bedingt durch die Covid19-Pandemie nicht stattgefunden bzw. wurde in das Jahr 2021 verschoben. Die Regularien des

Geschäftsjahres 2019 wurden - soweit möglich - durch Aufsichtsratsbeschluss in der Sitzung am 13.11.2020 abgewickelt.

Der Abschlag auf eine Dividendenausschüttung für 2019 in Höhe von 4% wurde gem. §3 Absatz 4 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie i.V.m. § 59 AktG durch den Aufsichtsrat beschlossen. Der Beschluss über die Höhe der auszuzahlenden Dividende 2019 erfolgt dann in der Mitgliederversammlung im Jahr 2021

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 1,9 %-Punkte erhöht und beträgt nunmehr 55,3 %.

Die **Finanzlage** weist ausreichende Deckungsmittel aus, um die geplanten Maßnahmen im Instandhaltungs- / Modernisierungsbereich sowie den Kapitalsdienst 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 2020 durch geringere 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 2021 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 2020 keine Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Eine sich verschlechternde Zahlungsmoral der Mieter ist nicht festzustellen. Zusätzliche Risiken in Zusammenhang mit der aktuellen Corona-Situation für die Zahlungsfähigkeit der Mieter sind tagesaktuell nicht erkennbar.

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 02. Januar 2021
Der Vorstand

Matthias Schaubel

Frank Titelius

Jürgen Oelschläger