

Geschäftsbericht des Vorstandes

Das Geschäftsjahr 2021 der Baugenossenschaft Birkenfeld eG war geprägt durch die Instandhaltungsmaßnahme des Mietwohngebäudes Zaungässle 9.

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:

- Nach Untersuchung der Wärmeversorgung in den vier Gebäuden der Jahn-/ Kirchgartenstraße im Jahr 2020 wurde die erste Heizungsanlage im Objekt Kirchgartenstraße 27 ausgetauscht.
- Die im Jahr 2020 für das Hochhaus Kreuzstraße 150 erfolgte umfassende Analyse des Gesamtzustandes wurde im Geschäftsjahr vertieft und dient als Grundlage für die Entscheidung zum weiteren Umgang mit dem Gebäude.
- Im Gebäude Zaungässle 9 wurden die beschädigten Holzfenster und Balkontürelemente durch beständigere Kunststofffenster ersetzt und mit dem Austausch der Holzgaragentore und Hauseingangstüren begonnen.
- Im Gebäude Rathausgasse 12 wurde aufgrund Wassereintritts in einer Dachgeschosswohnung die Erneuerung der Sonnenkollektoren zur Warmwassererwärmung notwendig. Parallel dazu wurden, gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Pforzheim eG, Abdichtungsarbeiten der Garage im Bereich der Müllplätze und Einzelgaragen ausgeführt, da auch hier bei Starkregen Wassereintritte auftraten.

Im Wirtschaftsjahr 2022 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Jahn-/Kirchgartenstr.: Austausch der restlichen drei Heizungsanlagen in den Gebäuden Jahnstr. 2-4-6
- Kreuzstraße 150: Ausschreibung Nahwärmenetz Heimig durch Ing. Büro IBS
- Zaungässle 9: Austausch Garagentore (Fertigstellung), Türelemente und Briefkastenanlage, Sanierung Balkongeländer und optische Neugestaltung Fassade
- Zittauer Weg 11: Verlegung Müllplatz und Ausbesserungsarbeiten Parkplätze und Gehwege sowie Austausch Dachflächenfenster

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

Hausbewirtschaftung

Die laufende Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes vollzog sich, trotz der durch die andauernde 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 2020 vorgenommen.

Verwaltet werden weiterhin 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 2021 in Höhe von 6.257,50 EUR bzw. 900,30 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 wiederum erhöht. Am Bilanzstichtag gehörten unserer Genossenschaft 424 Mitglieder bei 14 Neubeitritten und 7 ausscheidenden Mitgliedern an.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich um ca. 6.700 EUR auf nunmehr rund 290.300 EUR (Vorjahr rd. 283.600 EUR) erhöht.

Die Mitgliederversammlung hat im vergangenen Jahr am 25. September 2021 stattgefunden und die Regularien der Geschäftsjahre 2019 sowie 2020 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 2,0 %-Punkte erhöht und beträgt nunmehr 57,3 %.

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 2021 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 2022 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 ist zum Jahresende 2021 ein sanierungsbedingter Wohnungsleerstand 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 05. Januar 2022
Der Vorstand

Matthias Schaubel

Frank Titelius

Jürgen Oelschläger