

Geschäftsbericht des Vorstandes

Das Geschäftsjahr 2017 der Baugenossenschaft Birkenfeld eG war insbesondere geprägt durch die umfangreiche Generalmodernisierung des Mietwohngebäudes 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 wiederum notwendige Reparaturmaßnahmen durchgeführt.

Die im Vorjahr geplante Generalmodernisierung des Objekts Fleckenäckerweg 1 wurde im Jahr 2017 weitgehend umgesetzt. Dabei wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Abbruch der vorhandenen Wohnzimmer- und Küchenbalkone
- Neumontage von Vorsatzbalkonen mit größerer Nutzfläche im Bereich der Wohnzimmer
- Erneuerung bzw. Neugestaltung des Hauszuganges inklusive der Briefkasten- und Klingelanlage sowie der Haus- und Hofzugangstür
- Anbringung eines Vollwärmeschutzes (WDVS) auf den Fassadenflächen sowie Dämmung der Speicher- und Kellergeschossdecken
- Erneuerung der Dacheindeckung
- Zentrale Medienempfangsversorgung via Satellitenanlage
- Beschattung der Dachgeschossbalkone

Planmäßig erfolgen im Jahr 2018 folgende Restarbeiten:

- Revitalisierung der Grünflächen
- Sanierung des Garagenflachdachs sowie Erneuerung der Garagentore
- Neuer Müllbehälterstandplatz

Für die Gesamtmaßnahme wurden Fremdmittel in Höhe von rund 540.000 EUR bei der L-Bank Baden-Württemberg aus dem Programm „Sozialorientierte Modernisierungsförderung“ aufgenommen. Bis zum 31.12.2017 wurden davon 350.000 EUR valutiert. Die Kosten der Modernisierung bewegen sich im Rahmen der Kostenschätzung.

Die im Jahr 2016 zurückgestellten Betonsanierungsarbeiten in der Tiefgarage Kreuzstraße 150 werden nach endgültiger Voruntersuchung im Geschäftsjahr 2018 erneut ausgeschrieben, sodass die Vergabe der in 2019 auszuführenden Bauleistungen fristgerecht erfolgen kann.

Im Wirtschaftsjahr 2018 sind ferner laufend notwendige Instandhaltungsarbeiten sowie bei Mieterwechseln eventuell anfallende Badsanierungen 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 2016 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 2017 in Höhe von 4.085,00 EUR bzw. 1.467,44 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 leicht reduziert. Am Bilanzstichtag gehörten unserer Genossenschaft 398 Mitglieder bei 5 Neubetritten und 8 ausscheidenden Mitgliedern an.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich um ca. 4.500 EUR auf nunmehr rund 266.300 EUR (Vorjahr rd. 261.800 EUR) erhöht.

Die Mitgliederversammlung hat im vergangenen Jahr am 12. Mai 2017 stattgefunden und die Regularien des Geschäftsjahres 2016 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 ist aufgrund der Neuvaluierung von 350.000 EUR bei ansonsten planmäßiger Schuldentilgung um 2,2 %-Punkte gesunken und beträgt nunmehr 48,4 %.

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 2017 gegenüber dem Vorjahr 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 2018 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 2017 drei Wohnungsleerstände aufgrund Modernisierung 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 05. Januar 2018
Der Vorstand

Matthias Schaubel

Frank Titelius

Jürgen Oelschläger