

Geschäftsbericht des Vorstandes

Das Geschäftsjahr 2023 der Baugenossenschaft Birkenfeld eG war geprägt durch die Neuausschreibung und Vergabeverhandlungen für die Betriebsführung der Nahwärmeversorgung Heimig sowie den Verkauf des Mietwohnobjektes Kreuzstraße 150.

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:

- Im Jahr 2023 erfolgte die Ausschreibung der Wärmeversorgung Heimig sowie Vertragsverhandlungen mit den Anbietern über die Betriebsführung des Nahwärmenetzes. Dies erfolgte unter ständiger Begleitung der IBS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bietigheim-Bissingen. Die Baugenossenschaft Arlinger eG als zukünftiger Eigentümer des dienenden Grundstücks Kreuzstraße 150 wurde ebenso vollumfänglich einbezogen. Die Vergabe ist nunmehr für das erste Quartal 2024 vorgesehen.
- Als Abschluss der Maßnahme im Zaungäßle 9 wurde im Jahr 2023 die Neugestaltung des Müllplatzes mit Behälterschränken durchgeführt.
- Im Objekt Heergasse 18+20 erfolgte der Austausch der Haustürelemente und Briefkastenanlage.
- Im Mietwohngebäude Zittauer Weg 11 wurde der Müllplatz neu organisiert und Ausbesserungsarbeiten an den Parkplätzen und Gehwegen durchgeführt.
- Daneben wurde in allen Gebäuden eine erste Begehung für die Energieanalyse und Heizungsbewertung durchgeführt.

Im Wirtschaftsjahr 2024 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Jahnstr. 2-6 / Kirchgartenstr. 27: Vorplanung zur Neugestaltung der Außenanlage inkl. Wege und Beleuchtung. Erstellung Carports nach Abbruch Garagenkomplex.
- Dietl.-Str. 120+122: Dachsanierung mit Neuerstellung PV-Anlage sowie Fassadenanstrich.
- Fleckenäckerweg 1: Hausanschluss Elektro, Verlegung Stromzähler in das Kellergeschoss, Erneuerung der Wohnungseingangstüren, Putz und Anstrich Treppenhaus sowie Installation einer PV-Anlage.
- Heergasse 18+20: Beton- und Flachdachsanierung an der Tiefgarage sowie Treppenhausanstrich und Erneuerung der Wohnungseingangstüren.
- Allgemein: Fertigstellung Energieanalyse und Heizungsbewertung durch externen Energieberater.

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 2022 vorgenommen.

Verwaltet werden 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 2023 in Höhe von 3.836,00 EUR bzw. 1.407,30 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 435 Mitglieder bei 12 Neubeitritten und 2 ausscheidenden Mitgliedern an.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich um ca. 2.400 EUR auf nunmehr rund 300.900 EUR (Vorjahr rd. 298.500 EUR) erhöht.

Die Mitgliederversammlung hat im vergangenen Jahr am 26. Mai 2023 stattgefunden und die Regularien des Geschäftsjahres 2022 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 2,7 %-Punkte erhöht und beträgt nunmehr 62,1 %.

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 im Jahr 2023 durch niedrigere 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 2024 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 derzeit allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich aus Energie-/Materialknappheit, Fachkräftemangel, Inflation, Zinsentwicklung sowie einer un stetigen Förderkulisse ergeben, können mittelfristig zu spürbaren Entwicklungsbeeinträchtigungen führen.

Durch die Veräußerung des Objektes Kreuzstraße 150 ist die Baugenossenschaft Birkenfeld eG nunmehr wirtschaftlich in die Lage versetzt, den steigenden Anforderungen an Energiestandards im Gebäudebestand durch Modernisierung und Neubaumaßnahmen Rechnung zu tragen.

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 2023 lediglich ein Wohnungsleerstand aufgrund Modernisierung zu verzeichnen.

Eine sich verschlechternde Zahlungsmoral der Mieter ist nicht festzustellen. Zusätzliche Risiken aus der derzeitigen Energiekrise 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 2024
Der Vorstand

Matthias Schaubel

Frank Titelius

Jürgen Oelschläger