

Geschäftsbericht 2025

Geschäftsbericht des Vorstandes

Das Geschäftsjahr 2025 der Baugenossenschaft Birkenfeld eG war geprägt von mehreren Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel. Ferner wurden intensive Grundstücksakquisitionen für einen geplanten Mietwohnungsneubau betrieben.

Modernisierungs-/ Instandhaltungstätigkeit

Im Zuge von Wohnungswechseln konnten im Geschäftsjahr mit entsprechend hohem Aufwand langjährig vermietete Wohnungen den heutigen Standards angepasst werden.

Darüber hinaus wurden laufend notwendige Reparaturmaßnahmen durchgeführt.

Ferner wurden folgende geplante Maßnahmen umgesetzt:

- In der Dietlinger Str. 120 – 122 wurden die Dacheindeckungen vollständig erneuert und mit leistungsfähigen Photovoltaikanlagen ausgestattet, um einen nachhaltigen Beitrag zur Energiegewinnung zu leisten. Zusätzlich erfolgte die Installation von modernen Hauseingangstüren mit Briefkasten- und Klingelanlage, die den Wohnkomfort und die Sicherheit erhöht. Zur optischen Aufwertung des Gebäudes wurde die Fassade mit einem Wiederholungsanstrich versehen, wodurch ein gepflegtes und ansprechendes Erscheinungsbild erhalten bleibt.
- Im Fleckenäckerweg 1 wurden zur Verbesserung der technischen Infrastruktur die Wohnungsstromzähler aus den Treppenhausfluren in das Kellergeschoss verlegt, um eine effizientere und sicherere Stromversorgung zu gewährleisten. Darüber hinaus wurden die Wohnungseingangstüren erneuert, was zur Verbesserung des Schallschutzes, der Energieeinsparung sowie nicht zuletzt der Sicherheit dient. Ergänzend wird das Treppenhaus mit einem neuen Anstrich versehen, um ein freundliches und einladendes Ambiente für die Bewohner zu schaffen.

Im Wirtschaftsjahr 2026 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Kirchgarten-/Jahnstr. : Vorplanungen zum Abbruch der Bestandsgaragen zur Erstellung neuer Carports sowie damit zusammenhängend die Neugestaltung der Außenanlage und Wegeflächen.
- Dietlinger Str. 120-122: Anbringung von Markisen an den obersten Balkonen.
- Zaungässle 9: Austausch des Pflasterbelags (inklusive Unterbau) der Hoffläche vor den Garagen.

Zusätzlich werden zur Erreichung der gesetzlich vorgeschriebenen Klimaneutralität bis 2040 (Baden-Württemberg) in den Gebäuden Fleckenäckerweg 1 und Zittauer Weg 11 der Austausch der Gaszentralheizungen durch Luftwasserwärmepumpen (ggfls. als Hybridlösung) vorbereitet und bei dringendem Bedarf zur Ausführung gebracht. Miteinhergehend wird die Ausstattung mit Photovoltaikanlagen geprüft.

Daneben sind laufend notwendige Instandhaltungsarbeiten sowie bei Mieterwechseln 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 2024 vorgenommen.

Verwaltet werden 86 Wohnungen, 49 Garagen, 32 PKW- Stellplätze sowie die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft.

Mietausfälle durch Leerstand bzw. bei der Umlagenabrechnung entstanden 2025 in Höhe von 5.672,00 EUR bzw. 1.273,95 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 gegenüber dem Vorjahr verringert. Am Bilanzstichtag gehörten unserer Genossenschaft nunmehr 390 Mitglieder bei 13 Neubetritten und 19 ausscheidenden Mitgliedern an.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich um ca. 6.400 EUR auf rd. 287.800 EUR (Vorjahr rd. 281.400 EUR) erhöht.

Die Mitgliederversammlung hat im vergangenen Jahr am 23. Mai 2025 stattgefunden und die Regularien des Geschäftsjahres 2024 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 0,6 %-Punkte erhöht und beträgt nunmehr 83,7 %.

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 2025 durch hohe Ausgaben für Instandhaltung gekennzeichnet. Zur Sicherstellung zukünftiger Vermietbarkeit unserer Wohnungen werden die zu erwartende Ergebnisse ausschließlich zur Erweiterung, Erhaltung und Verbesserung des Gebäudebestandes verwendet.

Sollten alle vorgenannten Maßnahmen für das Jahr 2026 zur Ausführung gebracht werden, wird mit einem mittleren, negativen Jahresergebnis geplant, das durch eine Entnahme aus der dafür vorgesehenen Bauerneuerungsrücklage ausgeglichen würde.

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 nach wie vor anhaltenden fragilen Rahmenbedingungen der deutschen Wirtschaft können mittelfristig zu spürbaren Entwicklungsbeeinträchtigungen der Region führen.

Die Baugenossenschaft Birkenfeld eG ist aufgrund ihrer guten finanziellen Ausstattung in der Lage, den steigenden Anforderungen an Energiestandards im Gebäudebestand durch Modernisierung und Neubaumaßnahmen Rechnung zu tragen. Bezüglich Neubaumaßnahmen wurden die Planungen für zukünftige Investitionen der Baugenossenschaft Birkenfeld eG intensiviert.

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 2025 drei Wohnungsleerstände aufgrund Renovierungsarbeiten durch Mieterwechsel zu verzeichnen.

Eine sich verschlechternde Zahlungsmoral der Mieter ist nicht festzustellen. Zusätzliche Risiken aus stetig steigenden Betriebs- und Heizkosten 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 2026
Der Vorstand

Matthias Schaubel

Frank Titelius

Jürgen Oelschläger