



## **Geschäftsbericht des Vorstandes**

Das Geschäftsjahr 2022 der Baugenossenschaft Birkenfeld eG war geprägt durch die Instandhaltungsmaßnahme des Mietwohngebäudes Zaungäßle 9 sowie der Vorbereitung der Neuausschreibung für die Betriebsführung der Nahwärmeversorgung Heimig.

### **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:

- Nachdem im Jahr 2021 im Gebäude Kirchgartenstr. 27 der Heizungsaustausch erfolgte, wurden nun in diesem Gebäudekomplex die restlichen drei Heizungsanlagen in der Jahnstr. 2, 4 und 6 durch neue Gasbrennwertthermen ersetzt.
- Im Jahr 2022 erfolgten vorbereitende Untersuchungen für die Ausschreibung der Wärmeversorgung Heimig. Darauf aufbauend erarbeitete die IBS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bietigheim-Bissingen eine Neukonzeption des bestehenden Nahwärmenetzes. Der Ausschreibungstext wurde anschließend versandfertig erstellt. Am 13. Dezember 2022 wurde der bestehende Betriebsvertrag seitens der EnBW Contracting GmbH per 30. April 2024 gekündigt.
- Im Objekt Zaungäßle 9 erfolgte der Austausch der Türelemente und Briefkastenanlage. Die Sanierung der Balkongeländer sowie die optische Neugestaltung der Fassade wurden zum Jahresende abgeschlossen.
- Im Mietwohngebäude Zittauer Weg 11 wurden die Dachflächenfenster in der Wohnung Bach ausgetauscht. Weitere Arbeiten an Müll- und Parkplätzen wurden aufgrund der mangelnden Handwerkerfügbarkeit zurückgestellt.

Im Wirtschaftsjahr 2023 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Kreuzstraße 150: Ausschreibung und Vergabe Betriebsführung Nahwärmenetz Heimig mit Unterstützung der IBS Ingenieurgesellschaft mbH
- Zaungäßle 9: Neugestaltung Müllplatz mit Behälterschränken
- Heergasse 18+20: Beton- und Flachdachsanierung an der Tiefgarage
- Zittauer Weg 11: Verlegung Müllplatz und Ausbesserungsarbeiten Parkplätze und Gehwege
- Allgemein: 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, trotz der globalen Verwerfungen durch die Ukrainekrise, weitestgehend 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 2021 vorgenommen. Für das Jahr 2022 wurde per 01. Februar 2022 eine Erhöhung der Heizkostenvorauszahlungen bei Objekten mit Erdgasversorgung aufgrund gestiegener Bezugskosten durchgeführt. Aufgrund der Gasmangellage wurde die Preisentwicklung am Markt laufend beobachtet. Weitere Anpassungen im Jahr 2022 waren nicht notwendig.

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 2022 in Höhe von 3.221,00 EUR bzw. 1.956,44 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 wiederum erhöht. Am Bilanzstichtag gehörten unserer Genossenschaft 425 Mitglieder bei 11 Neubeitritten und 10 ausscheidenden Mitgliedern an.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder hat sich um ca. 8.200 EUR auf nunmehr rund 298.500 EUR (Vorjahr rd. 290.300 EUR) erhöht.

Die Mitgliederversammlung hat im vergangenen Jahr am 21. Mai 2022 stattgefunden und die Regularien des Geschäftsjahres 2021 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 2,1 %-Punkte erhöht und beträgt nunmehr 59,4 %.

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 2022 durch geringfügig 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 2023 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 Entwicklungen, die sich aus Energie-/Materialknappheit, Fachkräftemangel, Inflation, steigenden Zinsen sowie einer un stetigen Förderkulisse ergeben, können mittelfristig zu spürbaren Entwicklungsbeeinträchtigungen führen.

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 2022 kein Wohnungsleerstand 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 2023**  
**Der Vorstand**

Matthias Schaubel

Frank Titelius

Jürgen Oelschläger