

# **Bericht des Vorstandes**

## **Lagebericht**

### **Vorwort, Wirtschaftliche Lage und Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft ist seit 2020 durch die COVID 19 Pandemie schwer getroffen. Der Ausbruch der Pandemie und der Lockdown im Frühjahr 2020 führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsproduktes um 9,8%.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Berichtsjahr nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5% niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine Rezession gerutscht.

Eine Prognose für den wirtschaftlichen Erholungsprozess ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen des zweiten Lockdowns bisher noch nicht absehbar sind. Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt ursprünglich erwarteten 4,4% nur um 3% zulegen. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahre 2020 rund 11,6% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5% ihrer Wirtschaftsleistung.

Trotz des leichten Rückganges der Wertschöpfung beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht.

Die Zahl der Arbeitslosen stieg im Jahresdurchschnitt um 19,6% auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende.

Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langem so stark gesunken, das weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte.

**Die Bauinvestitionen blieben die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5%. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8%) zurück.**

**Nach letzten Schätzungen dürften im Jahre 2020 deutschlandweit die Baugenehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7% mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.**

**Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat einen wesentlichen Anteil an dem wirtschaftlichen Erfolg in Deutschland, denn sie leistet auch einen herausragenden Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Beschäftigung.**

**Der Wohnungsmarkt und damit die Wohnungswirtschaft wurde weiterhin durch einen sehr heterogenen Wohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland mit Leerständen und Wertverfall in zahlreichen ländlichen Gebieten und einer weiter zunehmenden Knappheit preiswerter Wohnungen in den Ballungszentren geprägt. Allerdings könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie weiter Fahrt aufnehmen.**

**Der auch durch die fortbestehenden extrem niedrigen Kreditzinsen weiter zunehmende Mietwohnungsneubau konnte trotzdem zu keiner nennenswerten Entspannung auf den Wohnungsmärkten führen. Die Nachfrage an Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzentrierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Länder und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden. Bund und Länder müssen stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.**

**Nach Angaben der UNO gibt es weltweit rund 800 Millionen Genossenschaftsmitglieder in über 100 Ländern. Auch in Deutschland leisten die Genossenschaften mit ihren rund 20 Millionen Mitgliedern (rund ¼ der deutschen Bevölkerung) einen bedeutenden Beitrag für Wirtschaft und Gesellschaft.**

**Das Geschäftsmodell der Baugenossenschaft Birkenau eG entspricht unverändert dem einer klassischen Wohnungsbaugenossenschaft. Der satzungsgemäße Zweck der Geschäftstätigkeit ist nicht die Erzielung möglichst hoher Gewinne sondern die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder.**

**In den Wohnungsunternehmen selbst gibt es eine geringe Leerstandquote, die Betriebskosten steigen unterdurchschnittlich, die Zahl der barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen steigt kontinuierlich, durch Gebäudesanierungsmaßnahmen sinken die Energieverbräuche und die Investitionen sind stabil.**

**Auch wir, die Baugenossenschaft Birkenau setzt verstärkt erfolgreich Maßnahmen zur Energieeinsparung und Steigerung zur Energieeffizienz um.**

**Das erkennbar gesteigerte Interesse an genossenschaftlicher Struktur ist auch eine Bestätigung der Arbeit „unserer“ Baugenossenschaft. Eine über Jahrzehnte mit Augenmaß praktizierte Mietpreispolitik verbunden mit dem gleichzeitigen Bestreben, den Wohnungsbestand modern zu halten und bei sich bietenden guten Gelegenheiten zu erweitern, ist eine der tragenden Säulen unserer heutigen wirtschaftlichen Stärke.**

**Im Vordergrund steht aber nicht die Politik, sondern der Mensch, also unsere Mitglieder. Wir versuchen nah am Menschen zu sein und damit auch nah an seinen Problemen.**

**Einsamkeit, Krankheit, Geldsorgen, Streit am Arbeitsplatz und/oder in der Partnerschaft, Erziehungsprobleme usw. können von einem Wohnungsunternehmen schwerlich gelindert werden.**

**Aber wer sich um das Wohnen keine Sorgen machen muss, weil er in einem Dauernutzungsverhältnis zu angemessenen Konditionen in guten Nachbarschaften leben kann, hat Kraftreserven zur Lösung anderer Probleme.**

**Jeder Mensch braucht ein Zuhause, ein schützendes Dach, Raum zum Leben, Spielen und Lernen. Er braucht einen Treffpunkt für die Familie und Freunde. Einen Ort, an den er sich zurückziehen kann. Er braucht Nachbarn und ein intaktes Umfeld. All das versuchen wir Ihnen zu bieten, denn wir wollen mehr sein als nur ein Vermieter.**

**Seit einigen Jahren arbeiten wir erfolgreich mit der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH zusammen. Mit deren professionellen Unterstützung können wir so sehr viele Problemsituationen für unsere Mieter kompetent und sachorientiert lösen.**

**Nach wie vor gibt es große regionale Unterschiede in den Anforderungen an die Wohnraumversorgung und sehr unterschiedliche städtebauliche Erfordernisse in Deutschland. In unserer Region sehen wir nach wie vor einen großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und dies insbesondere für kleinere Wohnungen. In den letzten Jahren sind die Heiz- und Betriebskosten enorm gestiegen, die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte jedoch kaum.**

**Rund 60% aller Haushalte in Deutschland leben in Mietwohnungen. Das daraus resultierende breite Angebot trägt wesentlich zur Stabilität des Immobilienmarktes bei.**

**Die Wohnungswirtschaft muss sich ständig anpassen an die demographische Entwicklung, die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft, den Klimaschutz und die Energieeffizienz, sowie die wachsende Vielzahl von Lebensstilen bzw. neuen Wohnkonzepten.**

## **Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes**

Die Anzahl unseres bewirtschafteten Haus- und Wohnungsbestandes hat sich im vergangenen Geschäftsjahr nicht verändert. Demnach überlassen wir unseren Mitgliedern in den Gemeinden Birkenau und Mörlenbach insgesamt 213 Wohnungen und 100 Garagen zur Nutzung.

Die Anzahl der Mieterwechsel steigt seit Jahren. Die Mietrückstände konnten wir auf dem Vorjahresniveau halten. Sie beliefen sich auf 4.500,00 €. Im Berichtszeitraum hatten wir einige kleinere Wohnungsleerstände zu verzeichnen.

Im Durchschnitt lagen 2020 die Nettokaltmieten bei den Wohnungsunternehmen, die im GdW organisiert sind, um 5,86 € und damit rund 17% unterhalb des mittleren Mietniveaus, das in Deutschland in Mietspiegeln aufgerufen wird (7,04 €). In unserer Baugenossenschaft liegt die Durchschnittsmiete bei 4,62 €. Insgesamt vermieten wir eine Wohnfläche von ca. 15.000 qm.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Das Modell der Genossenschaften ist attraktiver denn je; die Nachfrage nach Wohnraum steigt wieder an.

## **Betreuungstätigkeit**

Wohnimmobilien haben für die Vermögensbildung privater Haushalte eine erhebliche Bedeutung; über 35% des privaten Vermögens sind in Wohngebäuden gebunden. In den Gemeinden Birkenau und Mörlenbach verwalten wir 84 Eigentumswohnungen.

## **Neubautätigkeiten**

Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedrige Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten.

Der Wohnungsbau, nicht nur in den Ballungsregionen braucht eine zielgerichtete Förderung, um eine Wohnungsknappheit und damit auch für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern.

Unser Schwerpunkt liegt nach wie vor auf Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen unseres Wohnungsbestandes.

## **Modernisierungsmaßnahmen**

Um unseren Wohnungsbestand attraktiv zu halten, werden wir weiterhin Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in größerem Umfang an unseren Objekten durchführen. Neben dem Fokus der energetischen Maßnahmen werden wir speziell bei der Sanierung von Erdgeschosswohnungen die Möglichkeiten zur Verbesserung hinsichtlich der Barrierefreiheit nutzen. Im Berichtsjahr bestand ein Schwerpunkt auf der Sanierung von Bädern.

Die Baugenossenschaft Birkenau und die rund 800 Wohnungsunternehmen in Deutschland tragen als wichtiges wohnungspolitisches Instrument dazu bei, den sozialen Frieden in den Wohnquartieren zu sichern, den Umbau des Gemeinde- oder Stadtbildes voranzutreiben und sind Impulsgeber für das lokale und regionale Baugewerbe.

Die Bewirtschaftung und die Vermietung des eigenen Immobilienbestandes wird auch in Zukunft das wichtigste Kerngeschäft unserer Genossenschaft sein. Nur so können wir die langfristige Vermietbarkeit unserer Objekte gewährleisten und Einsparungen bei den Energiekosten für unsere Mieter erzielen.

## **Instandhaltung**

Eine große Zahl von Mieterwechseln führt zu einem Anstieg der Instandhaltungskosten, da wir größtenteils die Gelegenheit nutzen um Grundsanierungen in den Wohnungen u.a. im Bereich Sanitäranlagen, der Elektroversorgung, sowie falls möglich Umbauten zur Barrierefreiheit durchzuführen.

Unsere Kaltmieten je qm Wohnfläche/Monat sind trotz teilweiser Mietanpassungen im Vergleich sehr günstig. Jedoch richtet sich unser Blick mehr darauf, unseren Mietern eine günstige Warmmiete anbieten zu können, da die Nebenkosten in den letzten Jahren doch extrem angestiegen sind.

Um den Wohnungsbestand attraktiv zu halten, haben wir wieder im Durchschnitt rund 40,- € je qm Wohnfläche für die Instandhaltung unserer Objekte aufgewendet.

## **Mitgliederstand**

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2020 442 Mitglieder mit 4.827 Anteilen.  
Am 01.01.2020 waren dies noch 431 mit 4.552 Anteilen.

Durch Gewinnung neuer Mitglieder und durch die Zeichnung weiterer Anteile konnte die Summe der Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um 71.500 € erhöht werden.

## **Finanzlage und Abschluss**

**Im Unternehmen waren im Geschäftsjahr 2 Vorstände und drei Teilzeitkräfte beschäftigt.**

**Die Organe haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich die entsprechenden Beschlüsse gefasst.**

**Die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Dies ergibt sich aus dem Jahresabschluss und dem Anhang. Die Finanz- und Ertragslage ist gut; Risiken welche die weitere Entwicklung der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar. Unseren Zahlungsverpflichtungen konnten wir jederzeit nachkommen.**

**Die langfristigen Fremdmittel der Genossenschaft betreffen ausschließlich Mittel zur Errichtung bzw. Modernisierung der eigenen Mietobjekte. Es handelt sich hierbei um branchenübliche wohnungswirtschaftliche Finanzierungen. Bei einem Teil der Objekte unserer Genossenschaft sind noch öffentliche Fördermittel gebunden.**

**Liquiditätsrisiken durch Auslaufen von Zinsbindungsfristen bei den Objektfinanzierungsmitteln sind in großem Umfang nicht erkennbar. Dem Anstieg der Zinsaufwendungen wird auch durch Umschuldungen Rechnung getragen. Das Zinsänderungsrisiko ist somit relativ gering.**

**Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.**

**Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen unserer Genossenschaft, insbesondere die Eigenkapitalquote, liegen teilweise weit über dem Durchschnitt und begründen eine gesunde Finanz- und Ertragslage.**

**In dem zurückliegenden Jahr wurden wir wieder mit einer Vielzahl von Änderungen und Neuerungen tangiert, die wir mit Hilfe unseres Aufsichtsrates konstruktiv diskutiert und zum Wohle der Baugenossenschaft umgesetzt haben.**

**Hierfür herzlichen Dank an die Mitglieder unseres Aufsichtsrates.**

**Das Geschäftsjahr 2020 kann mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden; die Verbindlichkeiten gegenüber unseren Kreditgebern konnten trotz Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen um ca. 175.000,- € gesenkt werden.**

**Unsere Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 10.365.447,26 € geringfügig vermindert.**

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 6.064.324,18 €. Damit liegt es um ca. 56.000,- € über dem Berichtsjahr 2019. Die Eigenkapitalquote liegt bei überdurchschnittlichen 59%.

Sowohl eine starke Umsatz- und Ertragslage, als auch die gute Liquiditätsausstattung bilden die Grundlage für eine stabile Zukunft der Baugenossenschaft Birkenau. Risiken können im Rahmen des geführten Risikoerkennungssystems rechtzeitig erkannt werden.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens wurden langfristige Festzinsvereinbarungen abgeschlossen. Mögliche Zinsrisiken werden durch Streuung der Zinsabläufe minimiert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

## **Ausblick**

Die Entwicklung der Genossenschaft wird auch in Zukunft von der satzungsgemäßen Aufgabe der Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder geprägt sein. Wir richten deshalb den Unternehmenserfolg an diesem Ziel aus und konzentrieren uns auf die nachhaltige Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände.

Die Baugenossenschaft Birkenau erwartet, trotz der weiterhin mit erheblichem Aufwand durchzuführenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, auch in den kommenden Jahren einen Überschuss aus der Geschäftstätigkeit.

Für das laufende Geschäftsjahr 2021 erwarten wir wiederum eine positive Entwicklung der Vermögens, Finanz- und Ertragslage. Wir gehen davon aus, dass das voraussichtliche Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2021 sich in ähnlicher Höhe bewegen wird, wie im Jahr 2020. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erkennen wir keine im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft stehenden erheblichen Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Die Belastungen und Entwicklungen aufgrund der Corona Pandemie sind von ihrer Tragweite noch nicht abzusehen.

Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Um in unserem Kerngeschäft, der Vermietung von bezahlbarem Wohnraum, auch in Zukunft erfolgreich am Markt bestehen zu können sind weiterhin hohe Investitionen für die Modernisierung unserer Gebäude notwendig.

Das Ziel, die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung, werden wir nicht aus dem Auge verlieren.

Das Wohnen im Alter in unserem Bestand angenehmer zu gestalten, ist auch weiterhin ein Bestreben unserer Genossenschaft.

Die Politischen Rahmenbedingungen stellen einen nicht unwesentlichen Aspekt unserer Risikoabschätzung für die Tätigkeit unserer Genossenschaft als Wohnungsunternehmen dar. Dabei gehen wir davon aus, dass gerade die Arbeit von Wohnungsgenossenschaften als gesellschaftliche Notwendigkeit gewürdigt wird und daher die Voraussetzungen geschaffen werden, die diese Aufgabe fördern oder zumindest nicht behindern.

## Dank

Meine sehr verehrten Damen und Herren, liebe Mitglieder und Gäste, ich möchte mich auch im Namen meiner Vorstandskollegin, Frau Schütz zunächst recht herzlich bei unserem Aufsichtsrat und den Mitarbeitern der Baugenossenschaft für die sehr gute Zusammenarbeit bedanken.

Weiterhin bedanken möchten wir uns bei unseren Mietern, den Hauswarten, den Handwerkern, den Architekten, den Rechtsanwälten, den Banken, der Presse und bei den Verantwortlichen der Gemeinden Birkenau und Mörlenbach, die alle dazu beitragen, dass unsere Baugenossenschaft die ihr gestellten Aufgaben und Anforderungen erfüllen kann.

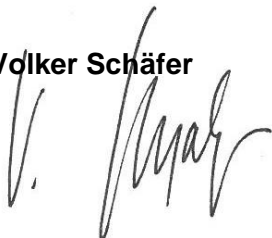
Herzlichen Dank.

Birkenau, den 31.12.2020

erstellt am 13.09.2021

Der Vorstand

Volker Schäfer



Sandra Schütz

