

# BERICHT DES VORSTANDES



## Zweck und Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Baugenossenschaft Hanau eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes können übernommen werden. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen.

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Baugenossenschaft Hanau eG bewirtschaftet ausschließlich eigene Liegenschaften. Neben dem direkten Hanauer Stadtgebiet befinden sich Objekte in den angrenzenden Ortsteilen.

Die Brüder-Grimm Stadt Hanau im Osten Frankfurts bietet einen guten Kompromiss zwischen Urbanität und Naturnähe. Mit ca. 99.000 Einwohnern ist Hanau die sechstgrößte Stadt Hessens. Als ehemalige Residenzstadt ist sie zu einem wichtigen wirtschaftlichen und kulturellen Standort avanciert. Aufgrund der sehr guten Infrastruktur ist ein umfangreiches Angebot von Einkaufs-, Freizeit-, oder Bildungsmöglichkeiten gegeben.

Die Situation auf dem Hanauer Wohnungsmarkt stellte sich gegenüber dem vergangenen Berichtszeitraum als im Wesentlichen unverändert dar.

## Geschäftsverlauf

Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in der Region Hanau ist weiter von einem deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Aufgrund eines zu niedrigen Neubauniveaus in der Vergangenheit, besteht seit einigen Jahren ein entsprechender Nachholbedarf. Trotz vieler bereits in der Stadt realisierter Projekte, betrifft dies alle Zielgruppen, insbesondere auch den preisgünstigen Wohnungsbau. Das Mietniveau ist im Bereich unserer Baugenossenschaft im Berichtsjahr nur unerheblich gestiegen.

Die Entwicklung der Betriebskosten wurde auch im Jahr 2019 u. a. durch gestiegene Energiekosten, Abgaben gegenüber der Kommune sowie erweiterte gesetzliche Prüfungsverpflichtungen beeinflusst.

## Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2019 bewirtschaftete die Baugenossenschaft:

- 39 Wohnhäuser mit
- 261 Wohnungen
- 1 Geschäftsstelle
- 78 Garagen
- 75 Stellplätze

## Instandhaltung

Die Baugenossenschaft Hanau eG unternimmt bereits seit einigen Jahren erhebliche Anstrengungen den Instandhaltungsbedarf abzuarbeiten. Im Geschäftsjahr wurden für Instandhaltungsmaßnahmen rd. 613 TEUR aufgewendet. Dies wird auch mittelfristig auf einem hohen Niveau verbleiben.

## Vermietung

Die Baugenossenschaft Hanau eG widmet sich einer existenziell wichtigen Aufgabe: Wir schaffen, erhalten und vermieten bezahlbaren Wohnraum in Hanau. Gerade die Wohnungsbelegung verlangt von unserem Team nicht nur Menschenverstand, sondern Motivation und Einfühlungsvermögen und bildet somit einen Schwerpunkt unserer täglichen Arbeit.

Durch die konsequente Weiterentwicklung des Forderungsmanagements und die Umsetzung der gesetzlichen Möglichkeiten, befinden sich die Mietforderungen weiterhin auf einem moderaten Niveau.

## Ertragslage

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 185,1 TEUR erwirtschaftet. Dieses Jahresergebnis resultiert vornehmlich aus der Bewirtschaftung der eigenen Mietobjekte mit der umfangreichen Renovierung der Treppenhäuser.

Durch eine Entnahme aus den Ergebnisrücklagen dieses Betrages aufgrund des Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat ergab sich ein Bilanzgewinn von EUR 0,00.

Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2020 von einem Jahresfehlbetrag von ca. 321,2 TEUR ausgegangen. Hier sind außerordentlich die Kosten des ERP-Systemwechsels berücksichtigt.

## Vermögenslage

Vermögensstruktur	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen	7.094.208,90 €	7.361.241,90 €
Umlaufvermögen	1.265.475,54 €	1.432.982,51 €
Gesamtvermögen	8.359.684,44 €	8.794.224,41€
Rückstellungen	52.990,71 €	32.696,63 €
Fremdkapital	5.318.953,66 €	5.596.249,51 €
Reinvermögen am Jahresende	2.987.740,07 €	3.165.278,27 €
<b>Vermögensabgang</b>	<b>185.133,20 €</b>	<b>213.203,34 €</b>

## Finanzinstrumente

Der Großteil der ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind grundpfandrechtlich gesicherte, langfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Das aktuell niedrige Zinsniveau ermöglicht Prolongationen, Umfinanzierungen und Darlehensaufnahmen zu günstigen Konditionen. Der Zinsvorteil wird zur frühzeitigeren Rückzahlung zugunsten der Tilgung verwendet. Daher betrachten wir derzeit, nicht zuletzt aufgrund der gegenwärtigen Zinsbindungssituation, die diesbezüglichen Risiken (z. B. Zinsänderungsrisiko) als nicht wesentlich.

## **Finanzlage**

Die zum Abschlussstichtag enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die vorhandene Liquiditätsreserve war und ist ausreichend. Die moderaten turnusmäßigen Mietanpassungen, die stetigen Mietanpassungen im Falle von Modernisierung von Wohnraum im Bestand sowie die Anpassung der Mieten im Falle der umfassenden Sanierungstätigkeit stärken die Liquidität zusätzlich. Die Baugenossenschaft Hanau eG war und ist somit jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

## **Organisation und Risikomanagement**

Unsere Genossenschaft ist eine lebendige Gemeinschaft. Wir arbeiten ständig daran, noch besser zu werden, damit Wohnen bei uns zu den Anforderungen des modernen Lebens passt. Dazu gehören zeitgemäßer Wohnraum und moderne, bedarfsgerechte Serviceangebote, die wir stetig weiterentwickeln und verbessern.

Gemeinsam mit der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main, haben wir bereits vor einigen Jahren ein Ratinghandbuch erstellt. Die wichtigsten Bereiche sind Organisation, Risikomanagement und Notfallplanung. Dieses Werkzeug ist eine wertvolle Grundlage für die proaktive Steuerung des Unternehmens.

## **Mitgliederbetreuung**

Die Pflege des Genossenschaftsgedankens ist weiterhin erklärte Maxime des Vorstandes. Förderauftrag und Selbsthilfegedanken stehen dabei an oberster Stelle. So stellen wir selbstverständlich in erster Linie die sicherste Form des bezahlbar gehaltenen Existenzbedürfnisses „Wohnraum“ zu Verfügung.

## **Tätigkeit der Organe**

Die Organe der Baugenossenschaft Hanau eG haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und die hierzu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Gegenseitiges Vertrauen, größtmögliche Transparenz und stetige Offenheit haben die Zusammenarbeit geprägt. Regelmäßig erfolgt eine Rundfahrt durch den Bestand. Hier können sich die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates vom Zustand der Liegenschaften überzeugen.

Außerdem werden für Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgesehene Gebäude bzw. Wohnquartiere besichtigt. In den Planungsprozess ist der Bauausschuss involviert, der dem Aufsichtsrat Beschlussempfehlungen gibt. Zusätzlich existiert innerhalb des Aufsichtsrates ein Prüfungsausschuss, der über das Jahr verteilt Belegprüfungen durchführt.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 03. September 2019 fristgerecht statt. Hier wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

## **Zusammenarbeit**

Der Erfolg des Berichtsjahres wäre ohne das Team der Baugenossenschaft Hanau eG nicht möglich gewesen. Der Vorstand bedankt sich deshalb für den gezeigten Einsatz sowie die engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Dank gilt gleichermaßen den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die mit ihrer konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit zum Erfolg der Baugenossenschaft Hanau eG beigetragen haben.

**Chancen und Risiken  
(prognostischer Teil)**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu Einschnitten im Sozialen und im Wirtschaftsleben geführt. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft und die Baugenossenschaft zuverlässig einzuschätzen. Es besteht das Risiko von Verzögerungen und Kostensteigerungen in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau. Gleichzeitig kann nicht abgesehen werden, inwiefern mit Verzögerungen von geplanten Einnahmen oder erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Bei einem genossenschaftstypisch hohen Anteil älterer Mieter ist von vermehrten altersbedingten Wohnungswechseln auszugehen. Gleiches gilt für zunehmende Arbeitsplatzveränderungen.

Wie viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft hat die Baugenossenschaft Hanau eG in ihrem Bestand eine Vielzahl von Gebäuden, die in der Nachkriegszeit entstanden und baualtersgemäß nach und nach zu modernisieren sind. Daher werden die Maßnahmen in den Bereichen Instandhaltung und Modernisierung verstärkt.

Resümierend sind gegenwärtig und perspektivisch keine wesentlichen Risiken der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft erkennbar. Eine Ergebnispolitik mit Augenmaß, unter Beachtung der nachhaltigen Substanzstärkung, beugt langfristig möglichen Risiken vor.

Hanau, 23. Juni 2020  
Baugenossenschaft Hanau eG

  
Heiner Fritzsche

  
Christian Drefs