
Bezirksbaugenossenschaft Donaueschingen eG
Konradin-Kreuzer-Str. 12 – 78166 Donaueschingen

**An die Mieter
der BBG**

78166 Donaueschingen

Mitgliedsnummer / Wohnungsnummer

**Bezirksbaugenossenschaft Donaueschingen eG
Konradin-Kreuzer-Str. 12
78166 Donaueschingen**

Tel. (0771) 70 07
Fax (0771) 15 80 40
Mail: posteingang@bbg-ds.de

*Vorstand: Magnus Broghammer, Heinz Hornung
Aufsichtsrat: Bernhard Schacherer*

Bürozeiten: werktags 08:30 – 12:00 Uhr

Bearbeitung Datum
mgb Stand: Oktober 2020

Bilanz 2019, Geschäftsbericht und BBG-Info

Siehe Anlagen

Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Freiburg i.Br. unter Nr. GnR 610129

Sparkasse Schwarzwald-Baar IBAN: DE 32 6945 0065 0240 0011 07 BIC: SOLADES1VSS
Volksbank Donaueschingen IBAN: DE 08 6949 0000 0050 0819 07 BIC: GENODE61VS1

www.bbg-ds.de



Unser 100-Jähriges Jubiläum haben wir mit der Herausgabe einer Festschrift und am 26. September 2019 in den Donauhallen mit einem kleinen Festakt gefeiert. Wir möchten uns nochmal bei allen Beteiligten für Ihre Teilnahme bzw. Mitarbeit bedanken und hoffen, dass die Veranstaltung auch für Sie interessant war.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt Donaueschingen bleibt weiter angespannt, eine Wohnungsnot ist jedoch weiterhin nicht erkennbar. Die Neubauten im Konversionsgelände haben keine Entlastung des Immobilienmarktes gebracht, günstige Wohnungen sind nicht entstanden. Ob auf den weiteren Bauflächen günstige Wohnungen gebaut werden, ist ebenfalls nicht erkennbar.

Beim Verkauf der Grundstücke durch die Stadt wurden nach unserer Meinung sehr auf Gewinnmaximierung geachtet.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere im unteren und mittleren Preissegment wird auch in den kommenden Jahren anhalten. Die Attraktivität des Schwarzwald-Baar-Kreises und der Stadt Donaueschingen für Wohnen und Arbeitsplätze sind gute Rahmenbedingungen für erfolgreiches Wachstum. Jedoch sind die Preise für Wohnen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und werden weiter steigen.

Für den **Geschäftsbericht für das Jahr 2019** gelten folgende Zahlen und Informationen:

Hausbewirtschaftung und Bestandspflege

Für die meisten Wohnungen der BBG konnten die Nebenkosten auf gleichbleibendem Niveau gehalten werden. Auf den Anstieg der Nebenkosten haben wir leider keinen Einfluss, diese Kosten werden von uns ohne Aufschlag oder Bearbeitungsgebühren an Sie weitergereicht.

Zum Ende des Jahres 2019 hatte unsere Baugenossenschaft 235 Mitglieder mit 1256 Geschäftsanteilen im Gesamtwert von 188.400,00 €.

Im Jahr 2019 waren 20 Mieterwechsel zu verzeichnen. Leerstände und damit verbundene Mietausfälle können aufgrund von Mieterwechseln und dem Umfang der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht ganz vermieden werden.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden:

- für Modernisierung 427.192,09 €
- für Instandhaltung 191.209,10 €
- für energetische Sanierung 101.297,05 €

von Häusern, Wohnungen und Außenanlagen (insgesamt 719.698,24 € eingesetzt).

Neben anderen Projekten wurden u. a. folgende Arbeiten im Jahr 2019 fertiggestellt:

Alte Wolterdinger Straße 24	Wohnungssanierung	98.000,00 €
Eilestrasse 3	Wohnungssanierung	8.000,00 €
Friedrichstr. 20	Wohnungssanierung	105.000,00 €
Hermann-Fischer-Allee 36	Parkplatz	11.000,00 €
Konradin-Kreutzer-Str. 1	Wohnungssanierung	133.000,00 €
Neue -Wolterdinger-Str. 19	Wohnungssanierung	70.000,00 €
Pfaffenhoffenstr. 11	Müllbucht und Parkplätze	36.000,00 €
Ludwig-Kirsner-Str. 18/20	Neue Fensterläden	12.000,00 €
Konradin-Kreutzer-Str, 11713	Neue Fensterläden	17.000,00 €
Neue Wolterdinger-Str. 17	Neue Fenster	5.500,00 €
Luisenstr. 15	Neue Heizung	10.000,00 €
Konradin-Kreutzer-Str. 10	Neue Heizung	8.200,00 €
Konradin-Kreutzer-Straße	Garagendach abdichten	8.000,00 €

Der Wohnungsbestand ist 2019 gleich geblieben. Wir verfügen über folgende Wohnungsgrößen:

- 18 2 - Zimmer-,
- 138 3 - Zimmer-, (davon 1 Büro (Geschäftsstelle der BBG))
- 45 4 - Zimmer-,
- 10 5 - Zimmer-,
- 1 6 – Zimmerwohnung
- 114 Garagen

Zum 31.12.2019 sind 177 Wohnungen mit Gasetagenheizungen, 18 mit Zentralheizung und 1 mit einer Pelletsheizung ausgestattet. 3 Wohnungen mit Nachtspeicheröfen und 13 Wohnungen mit Gaseinzelöfen sind weiterhin in Betrieb, die Heizungen werden im Rahmen des Wechsels der Wohnungsnutzer austauscht.

Die Nachfrage nach Wohnungen wird weiterhin bestimmt vom Wunsch nach günstigen Mieten. Leider sind in den letzten Jahren die Preise der Handwerker und Dienstleister stark gestiegen. Eine renovierte und gut ausgestattete Wohnung kann aber nur durch eine angemessene Miete finanziert werden.

Bei Neubauten und Neuvermietungen in Donaueschingen sind Preise von 8,- bis 10,- € Kaltmiete pro Quadratmeter nicht mehr die Ausnahme. Garagenplätze werden zu 50 bis 60,- € pro Monat angeboten. Wir verlangen aktuell 38,- €, auch unsere gebührenpflichtigen Stellplätze sind mit 15,- € sehr günstig.

Unsere im Vergleich immer noch sehr moderaten Mietpreise haben wir für einen Teil der Mieter ab Mai 2020 angepasst. Die meisten Erhöhungen haben sich im Bereich von unter 5% bewegt, nach mehr als 10 Jahren ohne Mieterhöhung ein geringer Aufschlag.

Wir wiederholen uns auch dieses Jahr: Die Vorgärten und Eingangsbereiche sowie die zu den Wohnungen gehörenden Hausgärten waren immer „das Aushängeschild“ unserer Baugenossenschaft und bestimmen das Bild der Bezirksbaugenossenschaft in unserer Stadt Donaueschingen. „Weiter so!“.

Unsere gepflegten Vorgärten spiegeln die innere Einstellung des Mieters zum Bild seines Hauses oder seiner Straße wieder. Bei anderen Vermietern sind die „Gärten“ an den Häusern oft nur seelenlose und ungenutzte Rasenflächen, die nicht betreten werden dürfen oder als Hundeklo dienen. Bei uns können Kinder und Erwachsene ihren Garten genießen.

Leider lässt sich eine Tendenz zum „Steingarten“ erkennen. Das mag zwar vordergründig bequem sein, schön aussehen tut es nicht und entspricht auch nicht den Vorstellungen von Aufsichtsrat und Vorstandschaft zur Gartengestaltung. Auch hat die Landesregierung einen Gesetzentwurf eingebracht, der weitere Steingärten verhindern soll und auch bereits angelegte wiederbeleben möchte.

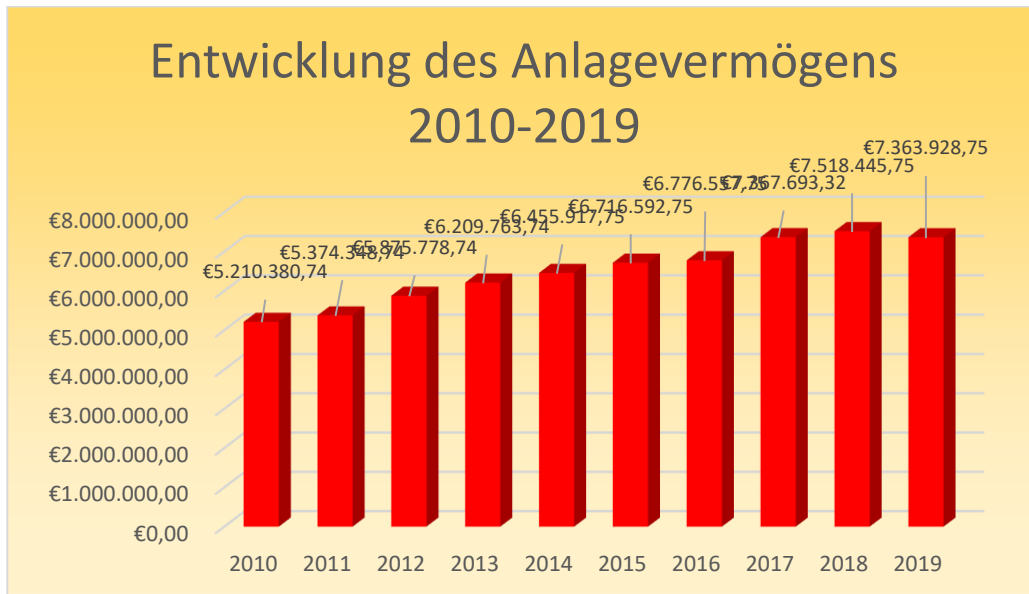
Das gleiche gilt für Gärten, die mit Planen abgedeckt sind. Wer in einem schönen Umfeld wohnen will, muss auch etwas dafür tun.

Wirtschaftliche Lage

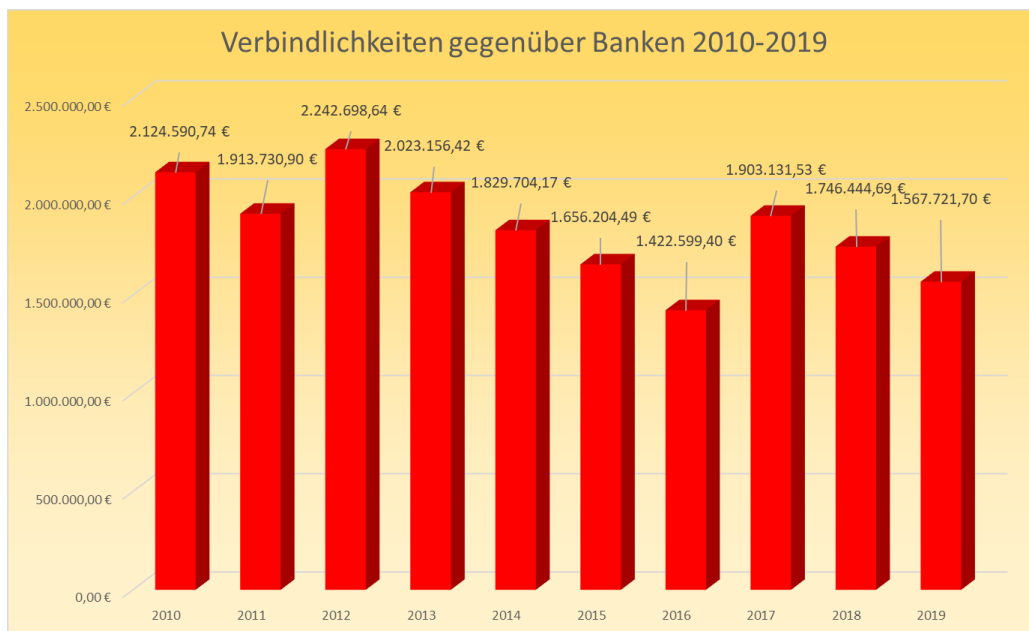
Das Anlagevermögen hat sich gegenüber 2018 verringert und liegt jetzt bei 7.363.928,75 €

AKTIVA 2019		PASSIVA 2019	
Anlagevermögen	7.363.928,75 €	Eigenkapital	6.337.616,62 €
Umlaufvermögen	564.682,94 €	Rückstellungen	22.088,77 €
Rechnungsabgrenzung	0,00 €	Verbindlichkeiten	1.567.721,70 €
		Rechnungsabgrenzung	1.184,60 €
<u>7.928.611,69 €</u>		<u>7.928.611,69 €</u>	

Das Anlagevermögen hat sich wie folgt entwickelt:



Die Verbindlichkeiten gegenüber Banken sind 2019 wieder gesunken.



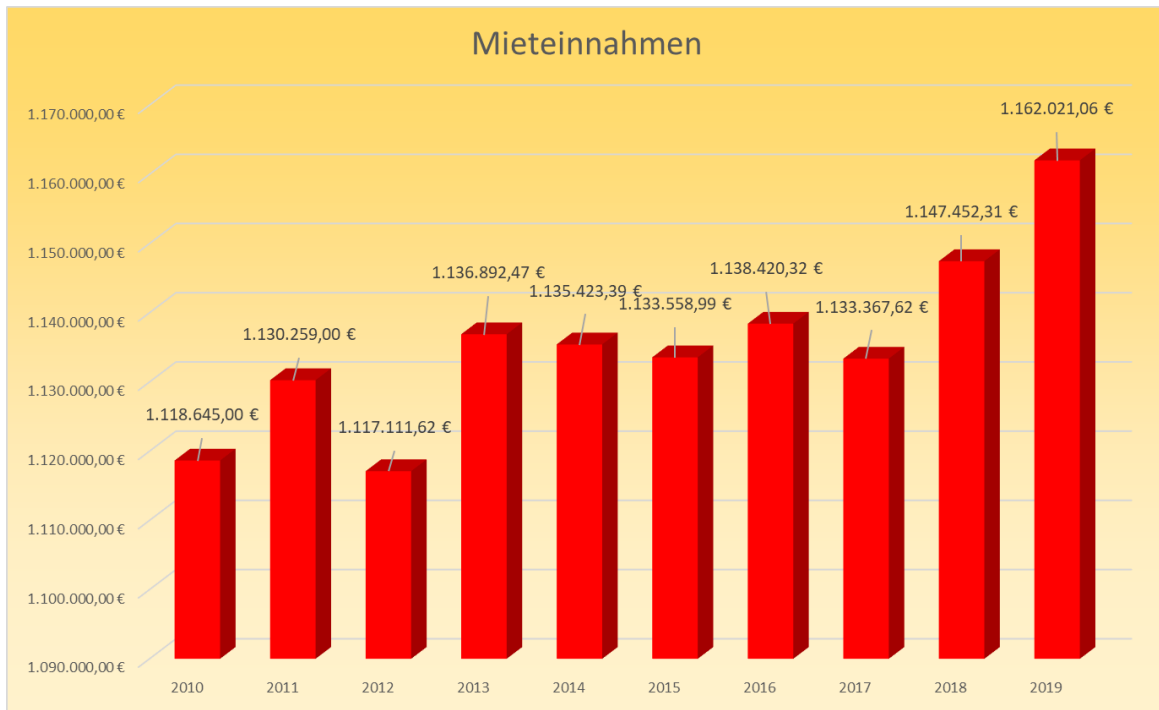
Die Vermögens- und Finanzlage unserer Baugenossenschaft ist geordnet.

Ertragslage

Nach Modernisierungen und Neuvermietungen wurden die Mieten entsprechend neu kalkuliert und angepasst.

Anpassungen der Vorauszahlungen für Betriebskosten, die auf die Mieter umgelegt werden, wurden - soweit notwendig - mit der Nebenkostenabrechnung vorgenommen.

Die Mieteinnahmen sind etwas höher als im Vorjahr.



Die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 stellt sich wie folgt dar:

Gewinn- und Verlustrechnung 2019	
Mieteinnahmen	1.162.021,06 €
abz. Bewirtschaftungskosten	917.210,42 €
abz. sonstige Aufwendungen	319.603,32 €
abz. Zinsbelastung	24.626,64 €
Ergebnis	<u>-99.419,32 €</u>
	0,00 € abz. Einstellung in die gesetzl. Rücklagen (10%)
	0,00 € abz. Einstellung in andere Gewinnrücklagen
	<u>-99.419,32 € Jahresfehlbetrag</u>

Die Modernisierungsaufwendungen wurden komplett im Aufwand belassen, da diese in keinem zeitlichen Zusammenhang mit den früheren Renovierungen standen und keine Standardhebung oder Wohnflächenerweiterung beinhalten.

Dadurch wird im Jahr 2019 ein Jahresfehlbetrag ausgewiesen, den wir gegen die gesetzliche Ergebnissrücklage aufgelöst haben.

Ausblick und Risiken

Der Wohnungsmarkt in Donaueschingen ist weiterhin angespannt. Für Geringverdiener stehen nur wenige Objekte zur Verfügung, diese sind überwiegend bei verschiedenen Baugenossenschaften aufzufinden.

Die Mietpreise steigen langsam und auch die Grundstückspreise haben angezogen. Dennoch wohnt man in Donaueschingen immer noch äußerst günstig. Lediglich im Neubaubereich haben die Preise stark angezogen.

Die überwiegende Zahl unserer Wohnungen ist zeitgemäß ausgestattet und problemlos vermietbar. Durch den baulichen Zustand vieler Gebäude sowie den daraus resultierenden hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau sowie den geänderten Ansprüchen der Mieter kann eine Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse langfristig weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Bestandsgefährdende Tatsachen für unsere Genossenschaft sind derzeit jedoch nicht erkennbar.

Vorstand/Verwaltung

Hr. Heinz Hornung (techn. Vorstand) und **Hr. Magnus Broghammer** (kfm. Vorstand) führen die Bezirksbaugenossenschaft wie bisher gemeinschaftlich.

In unserer Geschäftsstelle in der Konradin-Kreutzer-Str. 12 ist unsere Mitarbeiterin **Fr. Andrea Waskow** für die Belange der Mitglieder und Mieter erreichbar. Die Geschäftsstelle ist werktags in der Zeit von 8:30 bis 12:00 Uhr besetzt. Außerhalb der Geschäftszeiten können Fragen, Anregungen und Schadensmeldungen auf den Anrufbeantworter gesprochen werden (Name, Adresse, Erreichbarkeit, Tel.-Nr., Problem). Wir rufen schnellstmöglich zurück.

Über die E-Mail-Adresse **posteingang@bbg-ds.de** können Sie uns ebenfalls erreichen.

Aktuelle Wohnungsangebote sowie Fotos unserer Baustellen finden Sie auf der Internetseite:

www.bbg-ds.de

Auf unsere Homepage unter INTERN finden Sie zahlreiche Vordrucke mit Informationen:

- Die Satzung und Hausordnung der BBG,
- ein Merkblatt zum Tod eines Mieters,
- Merkblatt für die Kündigung der Wohnung,
- die Pläne für den Winterdienst,
- Merkblätter zur Gartenpflege,
- Infos zu Müll und Biomüll, Sperrmüll,
- Pflege von Bodenbelägen,
- Richtiges Lüften,
- Nutzung der Rauchwarnmelder usw.

Diese Informationen liegen als pdf-Dateien vor und können auf der Homepage eingesehen oder heruntergeladen und ausgedruckt werden.

Hr. Rolf Boss, Hr. Viktor Schessler und Hr. Wolfram Bürer sind für allgemeine Renovierungs- und Gartenarbeiten angestellt und werden von den Vorständen für verschiedene Arbeiten eingesetzt. Hr. Tomica Posedi steht als Ansprechpartner für Mieter aus dem Jugoslawisch/serbischen Sprachraum zur Verfügung.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei unseren Mitgliedern, Mietern und Mitarbeitern, den Mitgliedern des Aufsichtsrats, unseren Geschäftspartnern und Handwerkern, den Behörden, Banken und Sparkassen für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Donaueschingen, 15. Oktober 2020

Bezirksbaugenossenschaft
Donaueschingen eG



Broghammer



Hornung

1. Tierhaltung

Tierhaltung – außer Vögel und Fische – ist auf jeden Fall bei der Vorstandschaft **vor Anschaffung des Tieres** zu beantragen. Vordrucke sind in der Geschäftsstelle erhältlich.

2. Meldung von Schäden

Sofern es sich nicht um einen Notfall handelt, melden Sie Ihr Problem immer zuerst bei uns, entweder während unserer Öffnungszeiten direkt oder sprechen Sie auf unseren Anrufbeantworter. Sie können sich auch per WhatsApp (0170 / 76 69 08 4) / oder EMail (posteingang@bbg-ds.de) bei uns melden.

Nennen Sie Ihren Namen, Adresse, was defekt ist und vor allem Ihre Erreichbarkeit vor Ort.

3. Änderung der Satzung

In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand die Änderung der Satzung dahingehend vor, dass die §§ zur Wahl bzw. Wiederwahl von Aufsichtsräten und Vorständen bezüglich der Vollendung des 72. Lebensjahres aus der Satzung entfernt werden. Die Altersgrenze ist nicht mehr zeitgemäß.

4. Änderung Kosten Heizungswartung für Etagenheizungen

Die Fa. Gantert erhöht die Kosten für die Heizungswartung ab 2021 von 130,90 auf 145,00 €.

5. Garagennutzung

Alle Garagen der BBG sind zur ausschließlichen Nutzung „zum Einstellen eines Kfz“ vermietet (siehe Nutzungsvertrag). Unsere Garagen dürfen also grundsätzlich nicht als Lagerraum oder Fahrradabstellplatz genutzt werden. Vermietet ist jeweils nur die Garage, nicht aber der Vorplatz.

Außerdem haben manche Mieter zwei Garagen angemietet.

Da immer mehr Haushalte mehrere Fahrzeuge haben, entsteht in einigen Bereichen unserer Baugenossenschaft ein Parkplatz- und Verteilungsproblem. Wer keine Garage hat, ärgert sich natürlich über Andere die zwei Garagen nutzen oder Mieter, die nur ein Fahrrad abstellen oder Material lagern. Diesem Problem müssen wir uns stellen und Anpassungen vornehmen.

Wenn uns bekannt wird, dass eine Garage nicht vertragsgemäß genutzt wird, müssen wir bei Bedarf die Garage kündigen. Bitte beachten Sie, dass lt. Nutzungsvertrag eine kurze Kündigungsfrist von 1 Monat vereinbart ist.

6. Schottergärten

In den letzten Jahren hat sich in Deutschlands Gärten eine Unart ausgebreitet: Statt Stauden, Gehölzen und Grasflächen findet man immer mehr Schotterflächen. Vorgärten ähneln so eher einer Steinwüste als einer schön gestalteten grünen Oase. Daran können auch einzelne Zwergsträucher zwischen den Gesteinsbrocken nichts ändern.

Schottergärten sind illegal und laufen den Zielsetzungen des Naturschutzes, des Bodenschutzes und der Stadtgestaltung zuwider (vgl. „Negative Auswirkungen der Schottergärten“). Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) schreibt vor, dass unbebaute Flächen als „Grünflächen“ anzulegen oder anderweitig zu begrünen sind.

Die Landesregierung hat einen Entwurf eingebracht, der zukünftige, aber auch bereits vorhandene Schottergärten verbieten soll. Vorhandene Schottergärten sollen rückgebaut und wieder bepflanzt werden.



7. Aufnahme von Personen in die Mietwohnung / Änderung der Mieterzahl

Bitte beachten Sie, dass grundsätzlich nur die Person(en), mit denen ein Dauernutzungsvertrag abgeschlossen wurde, ein Wohnrecht bei uns haben. Dieses Wohnrecht gilt auch für enge Verwandte (Kinder/Eltern) und Ehegatten.

Bevor zusätzliche Personen (z.B. Lebensgefährten) einziehen dürfen, ist dies bei der Vorstandschaft schriftlich zu beantragen. Wir müssen gemäß der seit 1.11.2015 geltenden Gesetzeslage (§19 Abs. 3 Bundesmeldegesetz) in solchen Fällen eine „Wohnungsgeberbescheinigung“ zur Vorlage beim Einwohnermeldeamt ausstellen. Ohne diese ist ein Ummelden nicht möglich.

Untervermietung ist nicht erlaubt!

Bitte geben Sie auch Bescheid, wenn Kinder geboren werden und damit die Anzahl der Bewohner einer Wohnung ansteigt oder wenn Personen ausziehen.

8. Änderung von Kontendaten

Die Änderungen von Kontendaten müssen uns mindestens 10 Tage vor dem 1. des Folgemonats (egal ob 1. oder 15. Einzugstermin) mitgeteilt werden. Ansonsten ist eine Änderung nicht mehr möglich und es entstehen evtl. Gebühren von Seiten der Bank, die wir an Sie weiterberechnen müssen.

9. Nutzung der Hausflure und Gemeinschaftsräume/-bereiche

Treppenhäuser:

Das Treppenhaus ist kein Abstellraum für Schuhe, Pflanzen, Schränke und dergleichen. Die Hausflure gehören nicht zum angemieteten Bereich einer Wohnung. Außerdem sind Hausflure immer so freizuhalten, daß niemand beim Begehen behindert wird. Dies ist aus Brandschutzgründen so vorgeschrieben. **Sicherheit geht vor!**

Grundsätze:

Abstellen von Schuhen nur in einem kleinen geschlossenen Schuhschrank, der so aufgestellt ist, daß er im Brandfall den Fluchtweg nicht zustellt. Kinderwägen und Rollatoren sind so abzustellen, dass niemand behindert wird. Pflanzen können dort stehen, wo sie kein Hindernis darstellen (Ecken, Fensterbank).

Ausgiebiges **Lüften des Treppenhauses im Winter** ist für viele Mieter ein Ärgernis, weil es kalt in die Wohnung zieht und die Wände im Haus auskühlen. Wer lüftet, denkt bitte daran, die Fenster nach angemessener Zeit wieder zu schließen!

Gemeinschaftsräume/-bereiche:

Gemeinschaftsräume und Waschküchen sind nicht als Lager für Altreifen, Möbel oder Gelbe Säcke zu nutzen. Wir bitten darum, diese Bereiche frei- und sauberzuhalten.

Donaueschingen, 15.10.2020



Broghammer



Hornung

