

Lagebericht

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
eG Viersen**

- gegründet 1900 -

(GWG Stadt Viersen)

für das Jahr 2021

**In diesem Jahr besteht unsere Genossenschaft 122 Jahre;
122 Jahre zum Wohle unserer Mitglieder**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2021 weiter erholt, expandiert aber bis in den Herbst 2021 nur stockend und in einem mäßigen Tempo. Vor allem dort, wo die Impffortschritte nicht ausreichend sind, belastet die Pandemie die wirtschaftliche Aktivität weiterhin. Insofern war der Konjunkturverlauf in den einzelnen Ländern und Regionen stark von den jeweiligen Corona-Wellen und den nachfolgenden Maßnahmen zur Eindämmung geprägt.

Mit dem zunehmenden Impffortschritt ist von einer weitergehenden Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auszugehen. Lieferengpässe werden sich aber wohl bis Mitte des Jahres 2022 auswirken. Für das Jahr 2021 wurde der Zuwachs der Weltproduktion von 6,3% auf 5,7% deutlich reduziert. Für das Jahr 2022 wird von einem Zuwachs um 4,2 Prozent ausgegangen.

In Europa bremste die Pandemie die Konjunktur besonders im ersten Quartal 2021 aus. Mit der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen und mit ansteigenden Impffortschritten belebte sich die Produktion insbesondere im Dienstleistungssektor im Frühjahr zügig.

Der Anstieg der Infektionen in den Sommermonaten hat die wirtschaftliche Aktivität in Europa nur wenig beeinträchtigt. Im Gegensatz zu früheren Corona-Wellen deuteten die Mobilitätsdaten nicht auf ein merklich verändertes Verbraucherverhalten hin. Die im Vergleich zu Japan und den USA hohen Impfraten haben auch nicht zu einem deutlichen Rückgang der Mobilität im Bereich des Gastgewerbes und im Freizeitbereich geführt.

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Arbeitsmarkt¹

	2020	2021
Erwerbspersonen in Tsd.	46.467	46.294
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Tsd.	33.323	33.802
Registrierte Arbeitslose in Tsd.	2.695	2.613
Registrierte Arbeitslosenquote in %	5,9	5,7

Kapitalmarkt

Zwischen Dezember 2020 und November 2021 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

¹ [https://www.destatis.de/DE/Home/Home.html](#)

Termin	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2020-12 %	2021-11 %	+/- %-Pkte.	2020-12 %	2021-11 %	+/- %-Pkte.	2020-12 %	2021-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,01	1,85	-0,16	2,31	2,35	0,04	1,56	1,44	-0,12
> 1 Mio. Euro	1,23	1,03	-0,20	1,36	0,95	-0,41	1,11	1,16	0,05

Immobilienmarkt Deutschland

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).

Geschäftsentwicklung

Die Geschäfte unserer Wohnungsgenossenschaft entwickelten sich im Jahr 2021 weiter. Die Umsatzerlöse haben sich mit T€ 16 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Erhöhung resultiert aus Mietanpassungen und durch die Genossenschaft abgerechnete Betriebskosten.

Die Mietausfälle infolge Leerstand wegen Mieterwechsel bzw. Instandsetzung oder Modernisierung sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, sie betragen im Jahr 2021 34 T€ (VJ 32 T€). Der Anteil der Erlösschmälerungen lag bei 1,34 % (VJ 1,28 %) der Mieteinnahmen. Die zum 31.12.2021 ausgewiesenen Mietforderungen belaufen sich auf 9 T€ (VJ 7 T€).

Der Jahresüberschuss beträgt 913 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 849 T€.

Die Vermietungsentwicklung (Mieteinnahmen, Erlösschmälerungen, abgeschriebene Mietforderungen und Mietrückstände) bedarf der ständigen Überwachung.

Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	(Anzahl)
Häuser:	126
Wohnungen:	568
davon freifinanziert:	527
davon preisgebunden:	38
Gewerbeobjekte:	4
Garagen / Carports / Stellplätze:	197
Wohnfläche:	34.159,34 qm
Nutzfläche:	263,58 qm

Der Wohnungsbestand liegt überwiegend innerhalb der Stadt Viersen. Ein Großteil unseres Wohnungsbestandes liegt im Ortsteil Rahser und ist von unserer Geschäftsstelle fußläufig erreichbar.

Altersstruktur

37 % unseres Wohnungsbestandes wurde zwischen 1900 und 1940 errichtet, der Rest wurde nach 1950 errichtet, davon 12 % nach 1990.

Bestandserhaltung

Aufgrund der im Jahr 2021 weiter vorherrschenden Pandemie und der ungewissen Auswirkungen auf die Wohnungsgenossenschaft wurden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf technisch erforderliche Maßnahmen begrenzt. Maßnahmen, die der optischen Aufwertung dienen, sowie Schönheitsreparaturen wurde größtenteils ausgesetzt.

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und unserer Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten unserer Genossenschaft. Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Hausbestandes wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt investiert:

Instandhaltung:	409 T€
Modernisierung:	15 T€

Instandhaltung / Instandsetzung

Neben der Modernisierung wird auch der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 409 (Vorjahr T€ 434) hierfür aufgewendet. Die Instandhaltungskosten inkl. anteiliger Verwaltungskosten betragen je qm Wohnfläche durchschnittlich € 12,56 (Vorjahr: € 13,18). Im Jahre 2021 wurden neben vielen hundert Reparaturen insbesondere folgende Arbeiten ausgeführt:

- Erneuerung von 11 (Etagen-)Heizungen

Modernisierungstätigkeit

Im Objekt Alsenstraße 2 wurde die Beheizung von Gaseinzelthermen auf eine moderne Gas- Zentralheizung mit Brennwerttechnik umgestellt.

Pandemiebedingt hat die Genossenschaft im Jahr 2021 keine weiteren großen Modernisierungen im Bestand umgesetzt.

Durchgeführte Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel

Fertigstellung der Grundrissänderung im Objekt Nordstraße 2, als Erweiterung der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich die Sollmieten um 13 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert aus Zugängen durch Neuvermietungen, Modernisierungen, öffentliche Förderung sowie ganzjährigen Auswirkungen der im Vorjahr durchgeführten Anpassungen. Die Durchschnittsmiete in unserem Wohnungsbestand beträgt nettokalt: 6,10 €/m²/mtl. (31.12.2021) gegenüber 6,05 €/m²/mtl. (31.12.2020).

Im Laufe des Jahres 2021 wurden 47 Wohnungen durch Mieterwechsel (Vorjahr: 45) frei. Nach Abnahme wurden die Wohnungen unverzüglich am Wohnungsmarkt durch Wohnungsangebote Telefon, Hinweisschilder, Internetpräsentationen und Aushang angeboten. Die Erlösschmälerungen betragen rd. T€ 34, im Vorjahr T€ 32. Der kurzfristigen Neuvermietung von gekündigten Wohnungen ist unsere ständige Aufmerksamkeit gewidmet, um die Mietausfälle so gering wie möglich zu halten. Objekte mit auffällig hohem Leerstand konnten wir nicht verzeichnen.

Wesentliche Investitionsvorhaben

Das Investitionsbudget im Bestand (ohne Neubau) für das Jahr 2022 beträgt rund € 882.500,00. Hiervon entfallen ca. € 541.500,00 auf laufende Instandhaltungsmaßnahmen.

Folgende Maßnahmen sind u. a. geplant:

Vorbereitung zur Komplettsanierung des Hauses Rahser Straße 31 mit Dacherneuerung, Wärmedämmung der verputzten Fassaden, Balkonsanierung und Vergrößerung der Balkone.

Dacherneuerung Klosterstraße 67

Treppenhausrenovierung Hohlstraße 81, Remigiusstraße 68, Nauenstraße 32/34

Außenbriefkästen Alsenstraße 2/4, Düppelstraße 7, Düppelstraße 9 und Düppelstraße 15

Austausch von 13 Gasetagenheizungen.

Hinzu kommen laufende Modernisierungen bei Mieterwechsel, wie z. B. der Einbau barrierearmer Bäder etc.

Die Vorhaben sind in Dringlichkeitsstufen unterteilt und werden auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie auf die Wohnungsgenossenschaft angefragt und beauftragt.

Neubautätigkeit - Bauvorbereitung

Das Neubauvorhaben auf der Wörthstraße (21 Wohnungen) wird verschoben, bis die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie für die Wohnungsgenossenschaft absehbar sind und keine Liefer- und dadurch bedingte Bauverzögerungen mehr zu erwarten sind.

Die Umsetzung erfolgt dann barrierefrei oder –arm. Das Wohnhaus mit Erdgeschoss und 2 Vollgeschossen mit Aufzug wird über eine Wohnfläche von rd. 1.100 qm verfügen. Wir schätzen die Investitionskosten für das Bauvorhaben mit Planung, Fachingenieurleistungen, Außenanlagen auf einem Bestandsgrundstück auf T€ 3.900. Das Bauvorhaben wird freifinanziert errichtet, die Genossenschaft wird rd. 25 % der Baukosten mit Eigenkapital finanzieren.

Betreuungstätigkeit

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2021 für 25 Eigentümergemeinschaften mit 219 Einheiten zum Verwalter bestellt. Darüber hinaus verwaltete sie als Treuhänder für 9 Privateigentümer Wohn-/ Geschäftshäuser mit 56 Vermietungseinheiten. Neben dem vorgenannten Verwaltungsbestand leistet das Unternehmen wohnungswirtschaftliche Dienste gegen Honorar im Einzelfall. Die Einnahmen aus dem Betreuungsgeschäft betragen insgesamt € 72.200,44 zzgl. MwSt.

Geschäftsergebnis

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss von € 912.652,11 erwirtschaftet. Im Vorjahr betrug der Jahresüberschuss € 848.572,03. Der Jahresüberschuss liegt T€ 64 über dem des Vorjahres; es ergeben sich folgende wesentliche Veränderungen:

- Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 16
- Niedrigere Ausgaben für Instandhaltung in Höhe von T€ 25

- Steigerung des Personalaufwands um rd. T€ 16
- Niedrigere Zinsbelastung aus Kapitaldienst infolge ausgelaufener Darlehen und zinsgünstiger Pro-
longation ca. T€ 37
- Reduzierung der Abschreibung auf Immobilien um T€ 32.

Das Jahresergebnis beinhaltet keine Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien.

Nach Einstellung von € 95.000,00 in die gesetzliche Rücklage, € 415.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und € 340.000,00 in die anderen Ergebnismrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 83.732,64.

Nach dem Wirtschaftsplan 2022 / 2023 wird unter Annahme von Instandhaltungskosten von 650 T€ ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. T€ 679 erwartet. Die Ertragslage kann unter Einbeziehung der Wirtschaftsplanung auch bei vorsichtiger Beurteilung als nachhaltig gesichert angesehen werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote in %	47,77	44,09	40,96	38,43	39,47
Eigenkapitalrentabilität in %	7,97	8,02	3,87	6,44	7,86
Fluktuationsquote in %	8,27	7,92	7,75	9,86	12,70
Instandhaltungskosten € / m ²	12,56	13,18	27,29	14,53	18,18

Vermögens- und Finanzlage

	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Anlagevermögen					
Sachanlagen	21.458	21.950	22.290	22.743	19.630
Finanzanlagen	1	1	1	1	1
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen u. Vorräte	635	577	574	534	508
Ford. u. sonstige Vermögensgegenstände	23	41	27	122	89
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.848	1.409	939	1.100	2197
Rechnungsabgrenzungsposten	10	6	1	1	1
	23.975	23.984	23.832	24.501	22.426
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	792	795	802	802	778
Ergebnismrücklagen	10.577	9.727	8.910	8.570	8.010
Bilanzgewinn	84	83	51	43	62
	11.453	10.605	9.763	9.415	8.850
Rückstellungen	26	23	21	35	31
Verbindlichkeiten	12.496	13.356	14.048	15.051	13.545
	23.975	23.984	23.832	24.501	22.426

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft beträgt mehr als 89 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 11.453 gegenüber T€ 10.605 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote beträgt 47,77 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,68 % erhöht.

Im Rahmen unseres Finanzverhaltens wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachkommen zu können. Die geplanten und in der Durchführung befindlichen Bau-, Modernisierungs- und sonstigen Maßnahmen werden unter Einbeziehung des Wirtschaftsplans 2022 durch Eigenkapital bzw. Fremdmittel fristgerecht gedeckt. Die Zahlungsbereitschaft der Wohnungsgenossenschaft ist unter Berücksichtigung der Planungsrechnungen gesichert. Sie erlaubt die Fortführung aller in der Planung vorgesehenen Aktivitäten.

Gesetzliche Pflichtprüfung

Die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 erfolgte in der Zeit vom 04.10.2021 bis 15.10.2021. Die Prüfung erstreckte sich auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses. Es wurden keine Beanstandungen ausgesprochen. Im Prüfungsbericht wurden keine Empfehlungen genannt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und Organe wurde uneingeschränkt bescheinigt.

Risikomanagement/zusätzliche Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft ist im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten naturgemäß Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind.

Unter Risiko versteht man die Gefahr, die unter ungünstigen Entwicklungen mit einer erheblichen Wahrscheinlichkeit erwartet werden.

Die Vermietung von Wohn- und Gewerberaum ist vorrangig Vermögensverwaltung, die im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen weniger risikofähig ist. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat quartalsmäßig über die Entwicklung des Unternehmens.

Die Risiken, die im Rahmen des unternehmerischen Handelns zu steuern sind, haben unterschiedliche Ursachen. Es sind im Wesentlichen:

- **Marktrisiken:** Die Ansprüche der Mieter steigen, ebenso das Kostenbewusstsein. Mieter werden mobiler und älter. Des Weiteren ist die Bevölkerungsentwicklung rückläufig. Der Wunsch nach größerem Wohnraum, höhere Ansprüche an die Wohnungen, die Zunahme von Haushalten, die verstärkte Singularisierung der Gesellschaft und der Rückgang im Wohnungsneubau gleichen diese Risiken aus, so dass die Vermietung weiterhin sichergestellt ist.
- **Betriebsrisiken:** Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft beschäftigt ausschließlich ausgebildetes Fachpersonal (für den kaufmännischen Bereich Kaufleute in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. Immobilienwirtschaft und im technischen Bereich einen Elektro-Installateur mit Zusatzqualifikationen). Der Vorstand überwacht die Arbeitsausführung. Die von der Wohnungsgenossenschaft eingesetzte EDV erfüllt alle Ansprüche, die an eine wohnungswirtschaftliche Software gestellt werden. Darüber hinaus legt der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft ein Organisationshandbuch vor, in dem die wesentlichen Geschäftsabläufe geregelt sind.
- **Finanzwirtschaftliche Risiken:** Die Absicherung der Zinsrisiken erfolgt durch den Abschluss von langfristigen Zinsbindungen. Seit April 2022 ist eine steigende Tendenz des Zinses auf dem Kapitalmarkt festzustellen. Dies könnte Auswirkungen auf zukünftige Finanzierungen haben. Mit der guten Eigenkapitalquote wird die Voraussetzung geschaffen, dass Impulse im Modernisierungs- und Neubaubereich gesetzt werden können. Ein professionelles Forderungsmanagement gehört zu den Grundlagen einer erfolgreichen Vermietung. Vor Aufnahme von neuen Mitgliedern oder vor Abschluss von Dauernutzungsverträgen steht eine intensive Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse im Vordergrund.

Den erkennbaren Risiken von Vermietungsproblemen begegnet die Genossenschaft durch organisierte Anschlussvermietung, Einstellen des Wohnungsangebotes im Internet, Aushang und kundenfreundliche Er-

reichbarkeit. Hinzu kommt die rechtzeitige Optimierung der Wohnungen, um dauerhaften Leerstand zu vermeiden. Zum guten Schluss gehört auch eine erreichbare und aktive Hausverwaltung dazu, um soziale Brennpunkte und Wohnunzufriedenheit in Objekten zu vermeiden. Der Gefahr von Bau- und/oder Instandhaltungskostenüberschreitungen begegnen die Organe, indem Vergleichsangebote eingeholt werden und klare Vorgaben bei Auftragserteilung, möglichst mit Festpreisaufträgen, erfolgen.

Die Risikobereitschaft der Organe Vorstand und Aufsichtsrat ist gering. Spekulative Geschäfte werden nicht eingegangen. Die generelle Ausrichtung der Genossenschaft und unternehmerische Entscheidungen werden nach kaufmännischen, wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten getroffen. Soweit erforderlich, werden zusätzliche Meinungen und Empfehlungen von Fachleuten (Juristen, Steuer- und Finanzexperten, Architekten etc.) abgerufen. Die Ergebnisse werden sorgfältig und nachvollziehbar dokumentiert. Die Nachverfolgung von Beschlüssen und die Bereitschaft zu Korrekturen bei ungünstiger Entwicklung sind gegeben.

Auch im gesamten Jahr 2021 war die Corona-Pandemie prägend. Zum Frühjahr 2022 zeigt sich vorerst eine abflachende Entwicklung. Der Jahresverlauf ist mit Blick auf den Herbst und Winter nicht einzuschätzen. Am 24. Februar 2022 begann Russland einen kriegesähnlichen Überfall auf die Ukraine, der bis zur Erstellung dieses Lageberichtes andauert. Der Krieg hat eine große Flüchtlingswelle in Europa ausgelöst. Erhebliche Schwierigkeiten sind im Bereich Energieversorgung und -beschaffung eingetreten. Eine steigende Inflation, getrieben durch die Energiepreise Materialknappheit und Unterbrechung von Lieferketten, ist zu Beginn des Jahres 2022 zu verzeichnen.

Auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft hatte die Pandemie bis zum Jahresabschluss am 31. Dezember 2021 keine Auswirkungen. Die Dynamik der Entwicklung gerade auch wegen des Krieges in der Ukraine macht es aber schwierig, die zukünftigen Risiken einzuschätzen. Zu nennen sind vor allem Risiken der steigenden Inflation und somit steigende Baukosten und vor allem steigende Energiekosten. Noch dazu kommt es immer mehr zu Lieferengpässen bei Baustoffen, was wiederum zur Verzögerung von Baumaßnahmen und somit zu verzögerten Einnahmen führt. Ebenfalls können sich Vermietungsprozesse verzögern und zu längeren Leerstandsphasen führen. Die erheblich steigenden Baukosten können zu zeitlichen Verschiebungen von Baumaßnahmen führen.

Ein weiteres Risiko liegt in der Energieversorgung. Die rasant steigenden Preise könnten zu Zahlungsschwierigkeiten der Mieter führen. Vorausschauend werden wir die Vorauszahlung für die Wärmeversorgung anpassen, um hohe Nachzahlungen in den nächsten Jahren zu vermeiden.

Voraussichtlich ab Anfang 2023 wird die in 2021 eingeführte CO² - Steuer je nach Sanierungsstand des Wohngebäudes auch anteilig auf die Gebäudeeigentümer umgelegt. Diese Mehrkosten könnten dann auch die wirtschaftliche Lage der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft beeinflussen. Der CO² -Preis pro Tonne wird in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen.

Weitere steigende Anforderungen des Gesetzgebers an die Wohnungswirtschaft im Rahmen des Klimaschutzes und der CO² -Neutralität werden erhebliche Investitionen nach sich ziehen. Die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit müssen als nachhaltige gesamtgesellschaftliche Aufgabe sichergestellt werden.

Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Die Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehören auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Sie dienen denselben Zielen und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte.

Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin Mieterhöhungspotenzial gemessen am aktuellen Mietpiegel.

Ausblick

Auf Grund der Erfahrungen und Erkenntnisse der ersten Wellen der Corona-Infektionen und den damit einhergehenden Einschränkungen rechnet die Wohnungsgenossenschaft nicht damit, dass die durch die Pandemie entstandenen gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen das Unternehmen kurz-, bzw. mittelfristig signifikant belasten werden.

Möglicherweise kann bei weiter anhaltendem Infektionsgeschehen und fortgesetzten Corona-Schutzmaßnahmen eine Situation sich erhöhender Mietausfälle entstehen. Für die Wohnungsgenossenschaft ist dies derzeit jedoch nicht erkennbar.

Es ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftliche Situation des Unternehmens auch weiterhin als ausgesprochen solide darstellen wird.

Die Genossenschaft wird auch künftig den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte ist auch eine Neubaumaßnahme von 21 Wohnung auf der Wörthstraße im Viersener Stadtteil Rahser geplant. Sie orientiert sich an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Viersen, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und geplanter Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 679 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Plan 2022 (in T€)

Sollmieten	3.150
Instandhaltungsaufwendungen	650
Abschreibungen	550
Zinsaufwendungen	195
Personalaufwand	502

Dank und Anerkennung spricht der Vorstand der Belegschaft für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit aus.

Viersen, den 22.06.2022

Der Vorstand:

Balsén Neumann Sluka

