

Lagebericht

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
eG Viersen**

- gegründet 1900 -

(GWG Stadt Viersen)

für das Jahr 2022

**In diesem Jahr besteht unsere Genossenschaft 123 Jahre;
123 Jahre zum Wohle unserer Mitglieder**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Wirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Arbeitsmarkt

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Immobilienmarkt Deutschland

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und

die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Geschäftsentwicklung

Die Geschäfte unserer Wohnungsgenossenschaft entwickelten sich im Jahr 2022 weiter. Die Umsatzerlöse haben sich mit T€ 67 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 2022 42 T€ (VJ 34 T€). Der Anteil der Erlösschmälerungen lag bei 1,65 % (VJ 1,34 %) der Mieteinnahmen. Die zum 31.12.2022 ausgewiesenen Mietforderungen belaufen sich auf 14 T€ (VJ 9 T€).

Der Jahresüberschuss beträgt 799 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 913 T€.

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

Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	(Anzahl)
Häuser:	126
Wohnungen:	568
davon freifinanziert:	531
davon preisgebunden:	33
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

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 2022 insgesamt investiert:

Instandhaltung:	564 T€
Modernisierung:	152 T€

Instandhaltung / Instandsetzung

Neben der Modernisierung wird auch der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 564 (Vorjahr T€ 409) hierfür aufgewendet. Die Instandhaltungskosten inkl. anteiliger Verwaltungskosten betragen je qm Wohnfläche durchschnittlich € 16,51 (Vorjahr: € 12,56). Im Jahre 2022 wurden neben vielen hundert Reparaturen insbesondere folgende Arbeiten ausgeführt:

- barrierefreier Umbau von 5 Bädern
- Erneuerung von 10 (Etagen-)Heizungen

Durchgeführte Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel

Grundrissänderung im Objekt Nordstraße 15.

Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich die Sollmieten um 18 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: 6,16 €/m²/mtl. (31.12.2022) gegenüber 6,10 €/m²/mtl. (31.12.2021).

Im Laufe des Jahres 2022 wurden 47 Wohnungen durch Mieterwechsel (Vorjahr: 47) frei. Nach Abnahme wurden die Wohnungen unverzüglich am Wohnungsmarkt durch Wohnungsangebote Telefon, Hinweisschilder, Internetpräsentationen und Aushang angeboten. Die Erlösschmälerungen betragen rd. T€ 42, im Vorjahr T€ 34. 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 2023 beträgt rund € 935.000,00. Hiervon entfallen ca. € 638.500,00 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

Austausch von 20 Gasetagenheizungen.

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

Neubautätigkeit - Bauvorbereitung

Aufgrund des Material- und Fachkräftemangels, der hohen Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen wird das Neubauvorhaben auf der Wörthstraße (21 Wohnungen) verschoben, bis sich eine Entspannung der Situation einstellt.

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. Das Bauvorhaben wird freifinanziert errichtet.

Betreuungstätigkeit

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2022 für 25 Eigentümergemeinschaften mit 219 Einheiten zum Verwalter bestellt. Darüber hinaus verwaltete sie als Treuhänder für 7 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 € 69.884,73 zzgl. MwSt.

Geschäftsergebnis

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss von € 799.324,62 erwirtschaftet. Im Vorjahr betrug der Jahresüberschuss € 912.652,11. Der Jahresüberschuss liegt T€ 113 unter dem des Vorjahres; es ergeben sich folgende wesentliche Veränderungen:

- Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 67
- Höhere Ausgaben für Instandhaltung in Höhe von T€ 155
- Steigerung des Personalaufwands um rd. T€ 32
- Niedrigere Zinsbelastung aus Kapitaldienst infolge ausgelaufener Darlehen und zinsgünstiger Pro-
longation ca. T€ 23
- Reduzierung der Abschreibung auf Immobilien um T€ 9.

Das Jahresergebnis beinhaltet keine Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien.

Nach Einstellung von € 90.000,00 in die gesetzliche Rücklage, € 410.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und € 300.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 52.558,88.

Nach dem Wirtschaftsplan 2023 / 2024 wird unter Annahme von Instandhaltungskosten von 650 T€ ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. T€ 719 erwartet. Die Ertragslage kann unter Einbeziehung der Wirtschaftsplanung auch bei vorsichtiger Beurteilung als nachhaltig gesichert angesehen werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote in %	51,40	47,77	44,09	40,96	38,43
Eigenkapitalrentabilität in %	6,54	7,97	8,02	3,87	6,44
Fluktuationsquote in %	8,27	8,27	7,92	7,75	9,86
Instandhaltungskosten € / m ²	16,51	12,56	13,18	27,29	14,53

Vermögens- und Finanzlage

	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Anlagevermögen					
Sachanlagen	21.120	21.458	21.950	22.290	22.743
Finanzanlagen	1	1	1	1	1
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen u. Vorräte	624	635	577	574	534
Ford. u. sonstige Vermögensgegenstände	65	23	41	27	122
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.971	1.848	1.409	939	1.100
Rechnungsabgrenzungsposten	9	10	6	1	1
	23.790	23.975	23.984	23.832	24.501

Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	799	792	795	802	802
Ergebnisrücklagen	11.377	10.577	9.727	8.910	8.570
Bilanzgewinn	53	84	83	51	43
	12.229	11.453	10.605	9.763	9.415
Rückstellungen	49	26	23	21	35
Verbindlichkeiten	11.512	12.496	13.356	14.048	15.051
	23.790	23.975	23.984	23.832	24.501

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€ 12.229 gegenüber T€ 11.453 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote beträgt 51,40 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,63 % 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 2023 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 2021 erfolgte in der Zeit vom 21.11.2022 bis 02.12.2022. 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 risikoanfällig 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 Zusatzqualifikation).

nen). 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 Erreichbarkeit. 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.

Am 24. Februar 2022 begann Russland einen kriegerischen 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 auch im Jahr 2023 zu verzeichnen.

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.

Seit 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

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 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 719 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	<u>Plan 2023 (in T€)</u>
Sollmieten	3.200
Instandhaltungsaufwendungen	650
Abschreibungen	520
Zinsaufwendungen	150
Personalaufwand	510

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

Viersen, den 22.06.2023

Der Vorstand:

Balsen Neumann Stuka

