

Geschäftsbericht

**Wohnungsgenossenschaft Viersen eG**

**für das Jahr 2023**

**In diesem Jahr besteht unsere Genossenschaft 124 Jahre;  
124 Jahre zum Wohle unserer Mitglieder**

## Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023

### Wirtschaftliche Entwicklung

In einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld kam die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2023 ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Zudem leitete die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank einen deutlichen Einbruch auf dem deutschen Immobilienmarkt ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist von geopolitischen Risiken getrübt: 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. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

### Arbeitsmarkt

Trotz schwierigem Umfeld durch wirtschaftliche Herausforderungen der Energiekrise und hoher Inflation zeigt sich der Arbeitsmarkt bislang robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor -im Jahr 2020- hatte die Corona-Krise den über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Ungeachtet guter Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Die Fachkräfteknappeheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

### Immobilienmarkt Deutschland

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Nach letzten Schätzungen dürften im Jahr 2023 Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) setzt sich damit dramatisch verstärkt fort.

Voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten wurden im Jahr 2023 fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

## **Geschäftsentwicklung**

Die Geschäfte unserer Wohnungsgenossenschaft entwickelten sich im Jahr 2023 weiter. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit T€ 64 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Erhöhung resultiert aus Mietanpassungen und durch die Genossenschaft abgerechnete Betriebskosten.

Die Mietauffälle infolge Leerstand wegen Mieterwechsel bzw. Instandsetzung oder Modernisierung sind gegenüber dem Vorjahr gesunken, sie betragen im Jahr 2023 37 T€ (VJ 42 T€). Der Anteil der Erlösschmälerungen lag bei 1,42 % (VJ 1,65 %) der Mieteinnahmen. Die zum 31.12.2023 ausgewiesenen Mietforderungen belaufen sich auf 11 T€ (VJ 14 T€).

Der Jahresüberschuss beträgt 820 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 799 T€.

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

## **Bestandsentwicklung**

Der Wohnungsbestand stellt sich zum 31.12.2023 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:	485 T€
Modernisierung:	136 T€

## **Instandhaltung / Instandsetzung**

Neben der Modernisierung wird auch der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 480 (Vorjahr T€ 564) hierfür aufgewendet. Die Instandhaltungskosten inkl. anteiliger Verwaltungskosten betragen je qm Wohnfläche durchschnittlich € 14,78 (Vorjahr: € 16,51). Im Jahre 2023 wurden neben vielen hundert Reparaturen insbesondere folgende Arbeiten ausgeführt:

- barrierefreier Umbau von einem Badezimmer
- Erneuerung von 22 (Etagen-)Heizungen

## **Durchgeführte Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel**

Grundrissänderung im Objekt Gelderner Straße 1-3.  
Sanierung Nordstraße 8 - Wohnung Dachgeschoss

## **Mietentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Sollmieten um 94 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert aus Zugängen durch Neuvermietungen, Modernisierungen, öffentliche Förderung sowie Mietanpassungen. Die Durchschnittsmiete in unserem Wohnungsbestand beträgt netto-kalt: 6,65 €/m<sup>2</sup>/mtl. (31.12.2023) gegenüber 6,16 €/m<sup>2</sup>/mtl. (31.12.2022).

Im Laufe des Jahres 2023 wurden 43 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€ 37, im Vorjahr T€ 42. 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 2024 beträgt rund € 1.117.500,00. Hiervon entfallen ca. € 775.000,00 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 Remigiusstraße 64-68

Einbau Wärmepumpe Bachstraße 119-123

Austausch von 10 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 voraussichtlich freifinanziert errichtet.

## **Betreuungstätigkeit**

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2023 für 13 Eigentümergemeinschaften mit 159 Einheiten zum Verwalter bestellt. Darüber hinaus verwaltete sie als Treuhänder für 5 Privateigentümer Wohn-/ Geschäftshäuser mit 49 Vermietungseinheiten. Neben dem vorgenannten Verwaltungsbestand leistet das Unternehmen wohnungswirtschaftliche Dienste gegen Honorar im Einzelfall. Die Einnahmen aus dem Betreuungsgeschäft betragen insgesamt € 59.187,90 zzgl. MwSt.

## Geschäftsergebnis

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss von € 820.081,55 erwirtschaftet. Im Vorjahr betrug der Jahresüberschuss € 799.324,62. Der Jahresüberschuss liegt T€ 21 über dem des Vorjahres; es ergeben sich folgende wesentliche Veränderungen:

- Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 64
- Niedrigere Ausgaben für Instandhaltung in Höhe von T€ 79
- Steigerung des Personalaufwands um rd. T€ 92
- Höhere Zinsbelastung aus Kapitaldienst ca. T€ 18
- Erhöhung der Abschreibung auf Immobilien um T€ 8.

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 Ergebnissrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 41.725,85.

Nach dem Wirtschaftsplan 2024 / 2025 wird unter Annahme von Instandhaltungskosten von 700 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote in %	54,40	51,40	47,77	44,09	40,96
Eigenkapitalrentabilität in %	6,30	6,54	7,97	8,02	3,87
Fluktuationsquote in %	7,57	8,27	8,27	7,92	7,75
Instandhaltungskosten € / m <sup>2</sup>	14,78	16,51	12,56	13,18	27,29

## Vermögens- und Finanzlage

	2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Anlagevermögen					
Sachanlagen	20.740	21.120	21.458	21.950	22.290
Finanzanlagen	1	1	1	1	1
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen u. Vorräte	657	624	635	577	574
Ford. u. sonstige Vermögensgegenstände	30	65	23	41	27
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.481	1.971	1.848	1.409	939
Rechnungsabgrenzungsposten	8	9	10	6	1
	<u>23.917</u>	<u>23.790</u>	<u>23.975</u>	<u>23.984</u>	<u>23.832</u>
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	795	799	792	795	802
Ergebnissrücklagen	12.177	11.377	10.577	9.727	8.910
Bilanzgewinn	42	53	84	83	51
	13.014	12.229	11.453	10.605	9.763
Rückstellungen	30	49	26	23	21
Verbindlichkeiten	10.873	11.512	12.496	13.356	14.048
	<u>23.917</u>	<u>23.790</u>	<u>23.975</u>	<u>23.984</u>	<u>23.832</u>

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft beträgt mehr als 87 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 13.013 gegenüber T€ 12.228 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote beträgt 54,40 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,00 % 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 2024 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 2022 erfolgte in der Zeit vom 21.11.2023 bis 04.12.2023. 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 Wohnungsgenossenschaft Viersen 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 Wohnungsgenossenschaft Viersen 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 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.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %.

Weitere steigende Anforderungen des Gesetzgebers an die Wohnungswirtschaft im Rahmen des Klimaschutzes und der CO<sup>2</sup>-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.

Bedingt durch die weiterhin hohe Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgegli-



chenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Aufgrund dieser auch im Jahr 2024 erwartbar anhaltenden Rahmenbedingungen ist die Genossenschaft gezwungen, das geplante Neubauprogramm bis auf weiteres zurückzustellen und die Marktgegebenheiten laufend zu beobachten.

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 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 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	<u>Plan 2024 (in T€)</u>
Sollmieten	3.400
Instandhaltungsaufwendungen	700
Abschreibungen	515
Zinsaufwendungen	155
Personalaufwand	590

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

Viersen, den 24.05.2024

Der Vorstand:

Balsen                      Neumann                      Sluka



