

Geschäftsbericht

Wohnungsgenossenschaft Viersen eG

für das Jahr 2024

**In diesem Jahr besteht unsere Genossenschaft 125 Jahre;
125 Jahre zum Wohle unserer Mitglieder**

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024

Wirtschaftliche Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten

in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Immobilienmarkt Deutschland

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

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 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.² Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Geschäftsentwicklung

Die Geschäfte unserer Wohnungsgenossenschaft entwickelten sich im Jahr 2024 weiter. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit haben sich mit T€ 246 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 gesunken, sie betrugen im Jahr 2024 36 T€ (VJ 37 T€). Der Anteil der Erlösschmälerungen lag bei 1,27 % (VJ 1,42 %) der Mieteinnahmen. Die zum 31.12.2024 ausgewiesenen Mietforderungen belaufen sich auf 14 T€ (VJ 11 T€).

Der Jahresüberschuss beträgt 1.237 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 820 T€.

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

Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand stellt sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:

	(Anzahl)
Häuser:	126
Wohnungen:	568
davon freifinanziert:	530
davon preisgebunden:	33
Gewerbeobjekte:	4
Garagen / Carports / Stellplätze:	197
Wohnfläche:	34.113,71 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 zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes und unserer Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten unserer Genossenschaft. Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Hausbestandes wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt investiert:

Instandhaltung:	391 T€
Modernisierung:	90 T€

Instandhaltung / Instandsetzung

Neben der Modernisierung wird auch der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 391 (Vorjahr T€ 485) hierfür aufgewendet. Die Instandhaltungskosten inkl. anteiliger Verwaltungskosten betrugen je qm Wohnfläche durchschnittlich € 11,54 (Vorjahr: € 14,78). Im Jahre 2024 wurden neben vielen hundert Reparaturen insbesondere folgende Arbeiten ausgeführt:

- barrierefreier Umbau von drei Badezimmern
- Erneuerung von 10 (Etagen-)Heizungen

Durchgeführte Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel

Grundrissänderung im Objekt Süchtelner Straße 101
Sanierung im Objekt Düppelstraße 14

Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich die Sollmieten um 184 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert aus Zugängen durch Neuvermietungen, Modernisierungen, öffentliche Förderung sowie Mietanpassungen. Die Durchschnittsmiete in unserem Wohnungsbestand beträgt netto-kalt: 6,92 €/m²/mtl. (31.12.2024) gegenüber 6,65 €/m²/mtl. (31.12.2023).

Im Laufe des Jahres 2024 wurden 35 Wohnungen durch Mieterwechsel (Vorjahr: 43) frei. Nach Abnahme wurden die Wohnungen unverzüglich am Wohnungsmarkt durch Wohnungsangebote Telefon, Hinweisschilder, Internetpräsentationen und Aushang angeboten. Die Erlösschmälerungen betragen rd. T€ 36, im Vorjahr T€ 37. 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 2025 beträgt rund € 1.209.000,00. Hiervon entfallen ca. € 677.500,00 auf laufende Instandhaltungsmaßnahmen.

Folgende Maßnahmen sind u. a. geplant:

Komplette energetische Sanierung eines Projektes
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 2024 für 13 Eigentümergemeinschaften mit 160 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 Betreuungsgehalt betrugen insgesamt € 62.203,72 zzgl. MwSt.

Geschäftsergebnis

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss von € 1.237.255,86 erwirtschaftet. Im Vorjahr betrug der Jahresüberschuss € 820.081,55. Der Jahresüberschuss liegt T€ 417 über dem des Vorjahres; es ergeben sich folgende wesentliche Veränderungen:

- Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 246
- Um T€ 109 höhe sonstige betriebliche Erträge
- Niedrigere Ausgaben für Instandhaltung in Höhe von T€ 111
- Steigerung des Personalaufwands um rd. T€ 25
- Guthabenzins durch Anlagestrategie T€ 45

Das Jahresergebnis beinhaltet den Erlös aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung im Objekt Pescher Straße 245.

Nach Einstellung von € 130.000,00 in die gesetzliche Rücklage, € 620.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und € 450.000,00 in die anderen Ergebnismrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 48.412,98.

Nach dem Wirtschaftsplan 2025 / 2026 wird unter Annahme von Instandhaltungskosten von T€ 700 ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. T€ 749 erwartet. Die Ertragslage kann unter Einbeziehung der Wirtschaftsplannung auch bei vorsichtiger Beurteilung als nachhaltig gesichert angesehen werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote in %	61,18	54,40	51,40	47,77	44,09
Eigenkapitalrentabilität in %	8,71	6,30	6,54	7,97	8,02
Fluktuationsquote in %	6,16	7,57	8,27	8,27	7,92
Instandhaltungskosten € / m²	11,54	14,78	16,51	12,56	13,18

Vermögens- und Finanzlage

	2024 T€	2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Anlagevermögen					
Sachanlagen	20.316	20.740	21.120	21.458	21.950
Finanzanlagen	1	1	1	1	1
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen u. Vorräte	711	657	624	635	577
Ford. u. sonstige Vermögensgegenstände	37	30	65	23	41
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.150	2.481	1.971	1.848	1.409
Rechnungsabgrenzungsposten	6	8	9	10	6
	23.221	23.917	23.790	23.975	23.984
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	782	795	799	792	795
Ergebnismrücklagen	13.377	12.177	11.377	10.577	9.727
Bilanzgewinn	48	42	53	84	83
	14.207	13.014	12.229	11.453	10.605
Rückstellungen	33	30	49	26	23
Verbindlichkeiten	8.981	10.873	11.512	12.496	13.356
	23.221	23.917	23.790	23.975	23.984

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft beträgt mehr als 87,49 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 14.207 gegenüber T€ 13.013 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote beträgt 61,18 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,78 % 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 2025 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 2023 erfolgte in der Zeit vom 05.09.2024 bis 18.09.2024. 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 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 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.

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 Miet Spiegel.

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

Aufgrund dieser auch im Jahr 2025 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 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 749 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

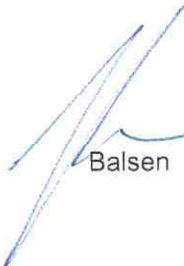
Plan 2025 (in T€)

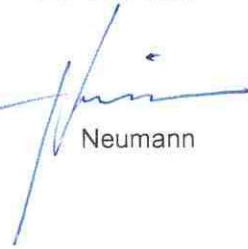
Sollmieten	3.450
Instandhaltungsaufwendungen	700
Abschreibungen	515
Zinsaufwendungen	155
Personalaufwand	610


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

Viersen, den 24.06.2025

Der Vorstand:

 Balsen

 Neumann

 Suka