

Lagebericht

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
eG Viersen**

- gegründet 1900 -

(GWG Stadt Viersen)

für das Jahr 2019

**In diesem Jahr besteht unsere Genossenschaft 120 Jahre;
120 Jahre zum Wohle unserer Mitglieder**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Im Jahr 2019 wurde die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich gedämpft. Das reale Bruttoinlandsprodukt konnte nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Berichtsjahr ein Wachstum von 0,6 % (Vorjahr 1,5 %) erzielen.

Arbeitslosenzahl auf Rekordtief

Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich im Jahresdurchschnitt 2019 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,9 % erhöht und damit eine neue Höchstmarke von 45,3 Mio. erreicht. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt auf 5,0 % nach 5,2 % im Vorjahr. In NRW war die Arbeitslosenquote ebenfalls rückläufig. Sie lag im Berichtsjahr bei durchschnittlich 6,5 % nach 6,8 % im Vorjahr.

Kapitalmarkt

Zwischen Ende 2018 und Ende 2019 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Wohnungsmarkt NRW

Der Wohnungsmarkt in NRW weist flächendeckend ansteigende Angebotsmieten und Immobilienpreise auf. Im Durchschnitt erhöhte sich der Median der Angebotsmieten von 6,85 € im Jahr 2018 um 3,1 % auf 7,06 € im Jahr 2019.

Die Nachfrage nach Wohnraum in NRW nimmt weiterhin zu. Entgegen des allgemeinen Trends zur Inanspruchnahme von größeren Wohnflächen sinkt in Großstädten die mittlere Wohnfläche bereits seit Beginn des Jahrzehnts, was als Indiz für eine derzeit angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt gilt.

Am Ende des Jahres 2018 gab es in NRW 534.500 preisgebundene Wohnungen, das sind 10.300 oder 1,9 % weniger Einheiten als im Vorjahr. Der Anteil geförderter Wohnungen wird wegen des Auslaufens der Bindungen in den nächsten Jahren sinken.

Wohnungsmarkt Viersen

Die Stadt Viersen bietet ein durchaus zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Insbesondere im Segment der preiswerten Mietwohnungen und im Bereich der 1- und 2 Zimmer Wohnungen besteht hier eine erhöhte langfristige Nachfrage. In unserer Region ist Viersen eine der wenigen Städte, in der auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert wird.

Die Einwohnerzahl steigt seit 2012 an. Zum 31.12.2019 betrug die Einwohnerzahl 77.088 Menschen. In 2019 wuchs sie um 0,24%. Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2018 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Viersen in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 4,1 % sinken wird. Damit einhergehend wird die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte steigen und gleichzeitig die nach Drei- und Vier-Personenhaushalte sinken.

Geschäftsentwicklung

Die Geschäfte unserer Wohnungsgenossenschaft entwickelten sich im Jahr 2019 weiter. Die Umsatzerlöse haben sich mit T€ 292 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Erhöhung resultiert in erster Linie aus der ganzjährigen Auswirkung der Mietveränderungen aus dem Vorjahr. Die Mieteinnahmen aus dem Neubauobjekt

„Klimaschutzsiedlung“ sind daran ebenso beteiligt, wie die Anpassung der Mieten an den Mietspiegel im Rahmen von Neuvermietungen.

Die Mietausfälle infolge Leerstand wegen Mieterwechsel bzw. Instandsetzung oder Modernisierung sind gegenüber dem Vorjahr gesunken, sie betragen im Jahr 2019 20 T€ (VJ 25 T€). Der Anteil der Erlösschmälerungen lag bei 0,79 % (VJ 0,98 %) der Mieteinnahmen. Die zum 31.12.2019 ausgewiesenen Mietforderungen belaufen sich auf 15 T€ (VJ 17 T€).

Der Jahresüberschuss beträgt 378 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 569 T€.

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

Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand stellt sich zum 31.12.2019 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

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 2019 insgesamt investiert:

| | |
|-----------------|--------|
| Instandhaltung: | 875 T€ |
| Modernisierung: | 72 T€ |

Instandhaltung / Instandsetzung

Neben der Modernisierung wird auch der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 875 (Vorjahr T€ 475) hierfür aufgewendet. Die Instandhaltungskosten inkl. anteiliger Verwaltungskosten betragen je qm Wohnfläche durchschnittlich € 27,29 (Vorjahr: € 14,53). Im Jahre 2019 wurden neben vielen hundert Reparaturen insbesondere folgende Arbeiten ausgeführt:

- Erneuerung von 9 Bädern bei Neuvermietung
- Erneuerung von 12 (Etagen-)Heizungen
- Dachsanierung einschl. Dämmung an 3 Objekten mit insgesamt 17 Wohneinheiten

Modernisierungstätigkeit

Der Um- und Ausbau älterer Wohnhäuser gehört nach wie vor zu den vorrangigen Aufgaben der Genossenschaft.

So führte die Genossenschaft auch in 2019 Modernisierungsmaßnahmen im erhaltungswürdigen Wohnungsbestand durch. Im Rahmen dieser Tätigkeiten investierte die Genossenschaft insgesamt T€ 72, aktivierte Eigenleistungen für technische Projektsteuerung und Verwaltungsleistung eingeschlossen.

Durchgeführte Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel

Es erfolgte eine Grundrissänderung im Objekt Nordstraße 6, als Erweiterung der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

Eine weitere modernisierende Grundrissänderung wurde im Erdgeschoss des Hauses Nordstraße 2 vorgenommen.

Für den geplanten Balkonanbau am Objekt Rahserstraße 31 sind Vorbereitungskosten angefallen.

Mietentwicklung

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich die Sollmieten um 259 T€ erhöht. Der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus Vermietung ist u. a. durch die nunmehr erstmals ganzjährigen Mieteinnahmen der 1. Klimaschutzsiedlung Viersen sowie der im Vorjahr durchgeführten Anpassungen an den Mietspiegel und höhere Mieten bei Neuvermietung begründet. Die Durchschnittsmiete in unserem Wohnungsbestand beträgt netto-kalt: 6,03 €/m²/mtl. (31.12.2019) gegenüber 6,01 €/m²/mtl. (31.12.2018).

Im Laufe des Jahres 2019 wurden 44 Wohnungen durch Mieterwechsel (Vorjahr: 56) frei. Nach Abnahme wurden die Wohnungen unverzüglich am Wohnungsmarkt durch Wohnungsangebote in unseren Sprechstunden, Hinweisschilder, Internetpräsentationen und Aushang angeboten. Die Erlösschmälerungen betragen rd. T€ 20, im Vorjahr T€ 25. 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 2020 beträgt rund € 1.130.000,00. Hiervon entfallen ca. € 674.000,00 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

Fassadenrenovierung und Balkonsanierung Remigiusstraße 51

Treppenhausrenovierung Hammer Kirchweg 41, Senatorenwinkel 23, Alsenstraße 46, Hohlstraße 81, Gutenbergstraße 1a und Gutenbergstraße 1b

Erneuerung / Restaurierung der Denkmal geschützten Haustüren Nauenstraße 32/34, Nauenstraße 36/38 und Nauenstraße 40/42

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

Austausch von 10 Gasetagenheizungen.

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

Neubautätigkeit - Bauvorbereitung

Für das Jahr 2020 bereiten wir ein weiteres Neubauprojekt mit 21 Wohnungen im Ortsteil Viersen-Rahser vor. Alle Wohnungen werden barrierefrei oder –arm ausgeführt. 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€ 3.425. Das Bauvorhaben wird freifinanziert errichtet, die Genossenschaft wird rd. 25 % der Baukosten mit Eigenkapital finanzieren.

Betreuungstätigkeit

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2019 für 25 Eigentümergemeinschaften mit 219 Einheiten zum Verwalter bestellt. Darüber hinaus verwaltete sie als Treuhänder für 9 Privateigentümer Wohn-/ Geschäftshäuser mit 71 Vermietungseinheiten. Neben dem vorgenannten Verwaltungsbestand leistet das Unternehmen wohnungswirtschaftliche Dienste gegen Honorar im Einzelfall. Die Einnahmen aus dem Betreuungsgeschäft betragen insgesamt € 75.659,60 zzgl. MwSt.

Geschäftsergebnis

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2019 ein Jahresüberschuss von € 378.202,54 erwirtschaftet. Im Vorjahr betrug der Jahresüberschuss € 569.517,90. Das Ergebnis erhöht sich durch den Gewinnvortrag aus 2018 um € 12.734,12 auf € 390.936,66. Der Jahresüberschuss liegt T€ 191 unter dem des Vorjahres; es ergeben sich folgende wesentliche Veränderungen:

- Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 292
- Höhere Ausgaben für Instandhaltung in Höhe von T€ 400
- Erhöhung der Betriebskosten um T€ 32 wegen Immobilienzugang durch Neubau
- Erhöhung des Personalaufwands um rd. T€ 45 infolge zeitlich befristeter gleichzeitiger Beschäftigung hauptamtlicher Vorstand und Geschäftsführer sowie tariflicher Anpassung der Löhne
- Niedrigere Zinsbelastung aus Kapitaldienst infolge ausgelaufener Darlehen und zinsgünstiger Prolongation ca. T€ 20
- Wegfall Zinsgewinne aus der Anlage liquider Mittel T€ 24
- Reduzierung der Abschreibung auf Immobilien um T€ 7.

Das Jahresergebnis beinhaltet keine Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien.

Nach Einstellung von € 40.000,00 in die gesetzliche Rücklage, € 150.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und € 150.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 50.936,66.

Nach dem Wirtschaftsplan 2020 / 2021 wird unter Annahme von Instandhaltungskosten von 650 T€ ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. T€ 688 erwartet. Die Ertragslage kann unter Einbeziehung der Wirtschaftspläne auch bei vorsichtiger Beurteilung als nachhaltig gesichert angesehen werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Eigenkapitalquote in % | 40,96 | 38,43 | 39,47 | 52,30 | 49,45 |
| Eigenkapitalrentabilität in % | 3,87 | 6,44 | 7,86 | 7,85 | 3,97 |
| Fluktuationsquote in % | 7,75 | 9,86 | 12,70 | 10,96 | 12,12 |
| Instandhaltungskosten € / m ² | 27,29 | 14,53 | 18,18 | 14,89 | 23,20 |

Betriebsvergleich

Unsere Wohnungsgenossenschaft nimmt jährlich am Betriebsvergleich der Wohnungsunternehmen im Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. teil. Hieran lässt sich feststellen, dass sich die Ergebnisse mit anderen Wohnungsunternehmen messen können.

Vermögens- und Finanzlage

| | 2019 T€ | 2018 T€ | 2017 T€ | 2016 T€ | 2015 T€ |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Anlagevermögen | | | | | |
| Sachanlagen | 22.290 | 22.743 | 19.630 | 13.697 | 13.604 |
| Finanzanlagen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| Unfertige Leistungen u. Vorräte | 574 | 534 | 508 | 484 | 483 |
| Ford. u. sonstige Vermögensgegenstände | 27 | 122 | 89 | 21 | 20 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | 939 | 1.100 | 2197 | 1.779 | 1.531 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 23.832 | 24.501 | 22.426 | 15.983 | 15.640 |
| Eigenkapital | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 802 | 802 | 778 | 760 | 758 |
| Ergebnisrücklagen | 8.910 | 8.570 | 8.010 | 7.550 | 6.940 |
| Bilanzgewinn | 51 | 43 | 62 | 50 | 32 |
| | 9.763 | 9.415 | 8.850 | 8.360 | 7.730 |
| Rückstellungen | 21 | 35 | 31 | 27 | 30 |
| Verbindlichkeiten | 14.048 | 15.051 | 13.545 | 7.596 | 7.880 |
| | 23.832 | 24.501 | 22.426 | 15.983 | 15.640 |

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft beträgt mehr als 90 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt T€ 9.763 gegenüber T€ 9.415 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,96 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,53 % 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 2020 durch Eigenkapital bzw. Fremdmittel fristgerecht gedeckt. Die Zahlungsbereitschaft der Wohnungsgenossenschaft ist gesichert. Sie erlaubt die Fortführung aller vorgesehenen Aktivitäten.

Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Bewohner / Vertragspartner von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden auf technisch erforderliche Maßnahmen begrenzt. Das Neubauvorhaben auf der Wörthstraße wird verschoben, bis die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie für die Wohnungsgenossenschaft absehbar sind und keine Liefer- und dadurch bedingte Bauverzögerungen mehr zu erwarten sind.

Gesetzliche Pflichtprüfung

Die durch das Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte mit Unterbrechungen in der Zeit vom 07.10.2019 bis 18.10.2019. 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. 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.

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 seniorenrechtlichen 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

Die Genossenschaft wird weiterhin 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 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 688 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

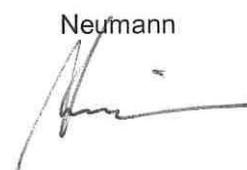
| | <u>Plan 2020 (in T€)</u> |
|-----------------------------|--------------------------|
| Sollmieten | 3.110 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 650 |
| Abschreibungen | 580 |
| Zinsaufwendungen | 220 |
| Personalaufwand | 440 |

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

Viersen, den 15.06.2020

Der Vorstand:

Balsen


Neumann


Sluka
