

Lagebericht

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft  
eG Viersen**

**- gegründet 1900 -**

(GWG Stadt Viersen)

**für das Jahr 2020**

**In diesem Jahr besteht unsere Genossenschaft 121 Jahre;  
121 Jahre zum Wohle unserer Mitglieder**

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

### Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Im zweiten Quartal 2020 war die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften um etwa 10% geringer als Ende des Jahres 2019.

Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China, dort sind Epidemie- und Konjunkturverlauf der restlichen Welt um etwa ein Quartal voraus.

Die Unsicherheit über den Pandemieverlauf beeinträchtigt die Investitionskraft von Unternehmen sowie die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Anschaffungen zu tätigen. Die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten wird aber wohl auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr auf die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends führen.

Diese Entwicklungen führen vermutlich zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen, die nur langsam nach der Krise an anderer Stelle wieder entstehen werden.

Angesichts wieder steigender Infektionszahlen in vielen Ländern dürften die Einschränkungen noch einige Zeit fortbestehen und teilweise wieder verschärft werden. Unter der Annahme, dass die Infektionsschutzmaßnahmen ab Mitte des Jahres 2021 allmählich aufgehoben werden, ist bis dahin nur mit einer langsam fortschreitenden Erholung, danach mit einer wieder kräftigeren konjunkturellen Dynamik zu rechnen.

### Arbeitsmarkt<sup>1</sup>

Arbeitslose in 2020: 2.695.000 (= + 428.000 gegenüber 2019)

Arbeitslosenquote in 2020: 5,9% ( 2019: 5,0%)

Erwerbstätige in 2020: 44.792.000 (= -477.000 gegenüber 2019)

### Kapitalmarkt

Zwischen Dezember 2019 und November 2020 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			< 5 Jahre		
	2019-12	2020-11	+/-	2019-12	2020-11	+/-	2019-12	2020-11	+/-
Termin in	%	%		%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
< 1 Mio. Euro	2,1	1,96	-0,14	2,4	2,25	-0,15	1,45	1,53	0,08
> 1 Mio. Euro	1,25	1,15	-0,1	1,47	1,36	-0,11	0,96	1,18	0,22

### Immobilienmarkt Deutschland

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2019. Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11% übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten weiter nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. In Folge der Covid-

19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland.

Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 67 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen.

Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4% gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2019 5,86 EUR/m<sup>2</sup> und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m<sup>2</sup>. Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4% gestiegen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28% zunahm. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33%).

## **Geschäftsentwicklung**

Die Geschäfte unserer Wohnungsgenossenschaft entwickelten sich im Jahr 2020 weiter. Die Umsatzerlöse haben sich mit T€ 37 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 2020 32 T€ (VJ 20 T€). Der Anteil der Erlösschmälerungen lag bei 1,28 % (VJ 0,79 %) der Mieteinnahmen. Die zum 31.12.2020 ausgewiesenen Mietforderungen belaufen sich auf 7 T€ (VJ 15 T€).

Der Jahresüberschuss beträgt 849 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 378 T€.

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

## **Bestandsentwicklung**

Der Wohnungsbestand stellt sich zum 31.12.2020 wie folgt dar:  
(Anzahl)

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

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

## **Altersstruktur**

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

## **Bestandserhaltung**

Aufgrund der sich ab Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kam es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage war auszugehen. Da unsere Bewohner / Vertragspartner dadurch von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen waren, haben wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis erwartet. Aus diesem Grund wurden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf technisch erforderliche Maßnahmen begrenzt. Maßnahmen, die der optischen Aufwertung dienen, sowie Schönheitsreparaturen wurde größtenteils ausgesetzt.

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und unserer Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten unserer Genossenschaft. Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Hausbestandes wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt investiert:

Instandhaltung:	434 T€
Modernisierung:	63 T€

## **Instandhaltung / Instandsetzung**

Neben der Modernisierung wird auch der Bestandserhaltung große Aufmerksamkeit geschenkt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 434 (Vorjahr T€ 875) hierfür aufgewendet. Die Instandhaltungskosten inkl. anteiliger Verwaltungskosten betragen je qm Wohnfläche durchschnittlich € 13,18 (Vorjahr: € 27,29). Im Jahre 2020 wurden neben vielen hundert Reparaturen insbesondere folgende Arbeiten ausgeführt:

- Erneuerung von 6 Bädern bei Neuvermietung
- Erneuerung von 10 (Etagen-)Heizungen

## **Modernisierungstätigkeit**

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

So führte die Genossenschaft auch im Jahr 2020 Modernisierungsmaßnahmen im erhaltungswürdigen Wohnungsbestand durch. Im Rahmen dieser Tätigkeiten investierte die Genossenschaft insgesamt T€ 63, aktivierte Eigenleistungen und Verwaltungsleistung eingeschlossen.

## **Durchgeführte Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel**

Es erfolgte eine Grundrissänderung im Objekt Nordstraße 2, als Erweiterung der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

Weitere modernisierende Grundrissänderung wurde im 1. Obergeschoss des Hauses Wilhelmstraße 28 sowie im 1. Obergeschoss des Objektes Süchtelner Straße 115 vorgenommen.

## **Mietentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich die Sollmieten um 11 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: 6,05 €/m<sup>2</sup>/mtl. (31.12.2020) gegenüber 6,03 €/m<sup>2</sup>/mtl. (31.12.2019).

Im Laufe des Jahres 2020 wurden 45 Wohnungen durch Mieterwechsel (Vorjahr: 44) frei. Nach Abnahme wurden die Wohnungen unverzüglich am Wohnungsmarkt durch Wohnungsangebote Telefon, Hinweisschilder, Internetpräsentationen und Aushang angeboten. Die Erlösschmälerungen betragen rd. T€ 32, im Vor-

jahr T€ 20. 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 2021 beträgt rund € 789.000,00. Hiervon entfallen ca. € 486.000,00 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 Nauenstraße 32/34, Nauenstraße 36/38, Nauenstraße 40/42

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

Heizungszentralisierung Alsenstraße 2

Austausch von 13 Gasetagenheizungen.

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

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

### **Neubautätigkeit - Bauvorbereitung**

Wie bereits im Nachtragsbericht des Vorjahres ausgeführt, wird das Neubauvorhaben auf der Wörthstraße (21 Wohnungen) verschoben, bis die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie für die Wohnungsgenossenschaft absehbar sind und keine Liefer- und dadurch bedingte Bauverzögerungen mehr zu erwarten sind.

Die Umsetzung erfolgt dann barrierefrei oder –arm. Das Wohnhaus mit Erdgeschoss und 2 Vollgeschossen mit Aufzug wird über eine Wohnfläche von rd. 1.100 qm verfügen. Wir schätzen die Investitionskosten für das Bauvorhaben mit Planung, Fachingenieurleistungen, Außenanlagen auf einem Bestandsgrundstück auf T€ 3.700. Das Bauvorhaben wird freifinanziert errichtet, die Genossenschaft wird rd. 25 % der Baukosten mit Eigenkapital finanzieren.

### **Betreuungstätigkeit**

Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2020 für 25 Eigentümergemeinschaften mit 219 Einheiten zum Verwalter bestellt. Darüber hinaus verwaltete sie als Treuhänder für 9 Privateigentümer Wohn-/ Geschäftshäuser mit 56 Vermietungseinheiten. Neben dem vorgenannten Verwaltungsbestand leistet das Unternehmen wohnungswirtschaftliche Dienste gegen Honorar im Einzelfall. Die Einnahmen aus dem Betreuungsgeschäft betragen insgesamt € 72.990,44 zzgl. MwSt.

### **Geschäftsergebnis**

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss von € 848.572,03 erwirtschaftet. Im Vorjahr betrug der Jahresüberschuss € 378.202,54. Der Jahresüberschuss liegt T€ 470 über dem des Vorjahres; es ergeben sich folgende wesentliche Veränderungen:

- Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 35
- Niedrigere Ausgaben für Instandhaltung in Höhe von T€ 441
- Reduzierung des Personalaufwands um rd. T€ 13
- Niedrigere Zinsbelastung aus Kapitaldienst infolge ausgelaufener Darlehen und zinsgünstiger Prolongation ca. T€ 22
- Reduzierung der Abschreibung auf Immobilien um T€ 5.

Das Jahresergebnis beinhaltet keine Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien.

Nach Einstellung von € 87.000,00 in die gesetzliche Rücklage, € 400.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und € 330.000,00 in die anderen Ergebnissrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von € 82.508,69.

Nach dem Wirtschaftsplan 2021 / 2022 wird unter Annahme von Instandhaltungskosten von 650 T€ ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. T€ 706 erwartet. Die Ertragslage kann unter Einbeziehung der Wirtschaftsplanung auch bei vorsichtiger Beurteilung als nachhaltig gesichert angesehen werden.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote in %	44,09	40,96	38,43	39,47	52,30
Eigenkapitalrentabilität in %	8,02	3,87	6,44	7,86	7,85
Fluktuationsquote in %	7,92	7,75	9,86	12,70	10,96
Instandhaltungskosten € / m <sup>2</sup>	13,18	27,29	14,53	18,18	14,89

### Vermögens- und Finanzlage

	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Anlagevermögen					
Sachanlagen	21.950	22.290	22.743	19.630	13.697
Finanzanlagen	1	1	1	1	1
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen u. Vorräte	577	574	534	508	484
Ford. u. sonstige Vermögensgegenstände	41	27	122	89	21
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.409	939	1.100	2197	1.779
Rechnungsabgrenzungsposten	6	1	1	1	1
	23.984	23.832	24.501	22.426	15.983
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	795	802	802	778	760
Ergebnissrücklagen	9.727	8.910	8.570	8.010	7.550
Bilanzgewinn	83	51	43	62	50
	10.605	9.763	9.415	8.850	8.360
Rückstellungen	23	21	35	31	27
Verbindlichkeiten	13.356	14.048	15.051	13.545	7.596
	23.984	23.832	24.501	22.426	15.983

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€ 10.605 gegenüber T€ 9.763 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,09 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,13 % 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 2021 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 2019 erfolgte mit Unterbrechungen in der Zeit vom 27.11.2020 bis 14.12.2020. 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 seniorengerechten Wohnungen wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen, als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

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

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

### **Ausblick**

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

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

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

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

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

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

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Viersen, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und geplanter Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 706 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:



Plan 2021 (in T€)

Sollmieten	3.140
Instandhaltungsaufwendungen	650
Abschreibungen	560
Zinsaufwendungen	200
Personalaufwand	453

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

Viersen, den 15.06.2021

Der Vorstand:

Balsen  


Neumann  


Sluka  
