

Lagebericht

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Der satzungsgemäße Zweck der Genossenschaft Bauverein Meerbusch eG besteht vorrangig darin, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung ihrer Mitglieder zu gewährleisten.

Die Hauptaufgabe der Genossenschaft ist die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Aus der Unternehmensform und unserem Selbstverständnis heraus gestalten wir unsere Mietpreise im Bestandsbau (Altbauten) so, dass wir die ortsübliche Vergleichsmieten unterschreiten. Dies ist unsere selbst auferlegte „Mietpreisbremse“.

Ergänzt werden unsere Aktivitäten in der Vermietung von Wohnraum durch eine geringe Anzahl an Vermietung von Gewerberäumen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In 2020 wurde die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich gedämpft. Das reale Bruttoinlandsprodukt war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Berichtsjahr 5,0% niedriger als im Vorjahr.

Die Corona-Pandemie beeinflusste in 2020 auch den deutschen Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen sank im Jahresdurchschnitt 2020 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,3%, dies entspricht ungefähr 574.000 Personen (2019: 45,3 Mio.). Die Corona-Krise hat die Arbeitslosigkeit in Deutschland erstmals seit 2013 steigen lassen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember bei 5,9% (Vorjahr: 4,9%). Auch in NRW ist die Arbeitslosenquote gestiegen. Sie lag im Berichtsjahr bei durchschnittlich bei 7,5% nach 6,5% im Vorjahr.

Die Tariflöhne infolge der Tarifierpassungen stiegen im Jahr 2020 um 2,0 % (Vorjahr: 2,9%). Die Jahresteuersatzrate lag bei 0,5% (Vorjahr: 1,4%).

2.2 Wohnungsmarkt NRW

Der Wohnungsmarkt in NRW weist flächendeckend ansteigende Angebotsmieten und Immobilienpreise auf. Im Durchschnitt erhöhte sich der Median der Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahr um 1,2%. Im Landesdurchschnitt lag die mittlere Wiedervermietungsmiete von Bestandswohnungen bei 7,51 €/m².

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 2019 gab es in NRW 456.800 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Der Anteil geförderter Wohnungen wird wegen des Auslaufens der Bindungen in den nächsten Jahren sinken. Mit der Bewilligung von 937,8 Millionen Euro in 2019 wurden insgesamt 8.513 Wohneinheiten (Vorjahr: 8.662) öffentlich gefördert.

2.4 Laufende Geschäftstätigkeit

2.4.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Meerbusch bietet ein durchaus attraktives Umfeld für den Mietwohnungsbau. Für Meerbusch, in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, wird auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko gering bleiben wird.

Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT-NRW) hat für die Kommunen und Landkreise eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Meerbusch um ca. 7% wachsen wird.

2.4.2 Laufende Geschäftstätigkeit

Die positive Geschäftsentwicklung der Bauverein Meerbusch eG hat sich auch in 2020 fortgesetzt und das Ergebnis des Unternehmens konnte auf hohem Niveau gehalten werden. Dabei ist unsere Genossenschaft weitergewachsen. So haben wir im Laufe des Berichtsjahrs den Neubau „Moerser Str. 115 und 117 / Auf dem Brühl 2“ mit 33 Wohnungen (davon 26 Wohnungen öffentlich gefördert) den neuen Bewohnern übergeben.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 stellt sich der Immobilienbestand der Bauverein Meerbusch eG wie folgt dar:

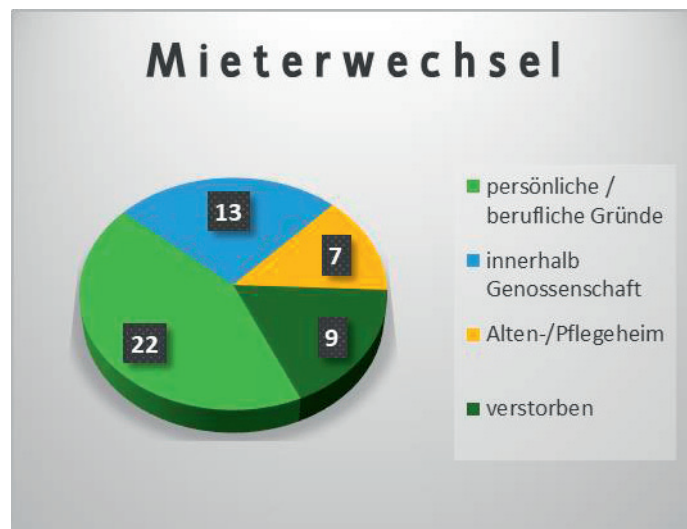
Kennzahl	Nutzung	31.12.2020	31.12.2019
Mieteinh.	Wohnen	839	806
	Gewerbe	11	12
	Parken	320	280
m²-Fläche	Wohnen	57.179	54.800
	Gewerbe	1.362	1.486
	Gesamt	58.541	56.287
Leerstände	Wohnen	1	9

Im Berichtsjahr haben wir einen Gewerberaum in Neuss (Blumenkiosk „Auf'm Kamp“) abgerissen.

Am Bilanzstichtag stand eine Wohnung wegen durchzuführender Wohnungsmodernisierung leer. Die Leerstandsquote belief sich damit am Bilanzstichtag auf 0,12% des gesamten Wohnungsbestandes. Für die leerstehende Wohnung wurde der Nutzungsvertrag für einen späteren Zeitpunkt abgeschlossen. Insgesamt konnten im Berichtsjahr 32 Wohnungen (Vorjahr: 28 Wohneinheiten) nicht sofort weitervermietet werden. Es handelt sich vorwiegend um modernisierungsbedingten Leerstand.

Zum Bilanzstichtag unterlagen 79 Wohnungen (Vorjahr: 53) den Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues.

In 2020 hatten wir 51 Mieterwechsel:



Die durchschnittliche, zu bezahlende Nettokaltmiete unseres Wohnungsbestandes — unter Berücksichtigung der Neubauten „Wohnen am Schackumer Bach / Vogelsiedlung (= mtl. Soll-Miete) lag zum Bilanzstichtag bei € 6,79 m². Hier ist zu berücksichtigen, dass von insgesamt 54 Neubauwohnungen 31 Wohnungen der öffentlichen Bindung unterliegen.

Seit dem 01.12.2020 besteht ein Mietspiegel für den Wohnungsmarkt in Meerbusch. Je nach Baujahr bewegt sich die Mietpreisspanne zwischen 6,83 €/m² und 13,25 €/m². Mit Miethöhen von 4,49 €/m² bis 15,00 €/m² liegen die weit überwiegenden Durchschnittsmieten der einzelnen Baualterstufen unseres Wohnungsbestandes unter den entsprechenden Referenzwerten des Meerbuscher Mietpreisspiegels. Dies gilt auch für Wohnungen, welche infolge eines Mieterwechsels grundlegend modernisiert wurden. In Anbetracht unseres Mietpreisniveaus und der teilweisen Modernisierung der älteren Wohnungsbestände erwarten wir auch für die nächsten Jahre weiterhin eine gute Nachfrage nach unserem Wohnungsangebot.

An Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten wurden in 2020 insgesamt 1.359.388,85 € geleistet. Bei einer Gesamtfläche von 57.179 m² errechnet sich ein durchschnittlicher monatlicher Wert von 1,98 €/m².

Die Bauverein Meerbusch eG hat die strategische Zielsetzung, den vorhandenen Wohnungsbestand sukzessiv durch Neubau- und Bestandsmaßnahmen sowie durch Ankauf von Liegenschaften sinnvoll zu erweitern, um so das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu vergrößern. Im Berichtsjahr wurde 33 Neubau-Mietwohnungen auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofs „Moerser Str. 115 / 117 und Auf dem Brühl 2“ (Wohnen am Schackumer Bach) fertig gestellt und den Mietern übergeben.

Von den insgesamt 839 Mietwohnungen befinden sich 743 Mietwohnungen in Meerbusch-Büderich und 96 Mietwohnungen in Neuss.

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.267.549,76 € (Vorjahr: 928.963,21 €) ab, der sich aus Erträgen von 6.845.586,59 € (Vorjahr: 6.239.500,14 €) und Aufwendungen von 5.578.036,83 € (Vorjahr: 5.310.536,93 €) ergibt.

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019	Abw. gg. VJ in TEUR
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse. inkl. Bestands- veränderung	6.691	6.081	610
aktivierte Eigenleistungen	44	35	9
Gesamtleistung	6.735	6.116	619
andere betriebliche. Erträge	82	99	-17
Erträge Betriebsleistung	6.817	6.215	602
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.988	2.792	196
Personalaufwand	779	755	24
Abschreibungen *	896	773	123
andere betriebliche Aufwend.	213	194	19
Zinsaufwand	573	555	18
Gewinnunabhängige Steuern	134	126	8
Aufw. Betriebsleistung	5.583	5.195	388
Betriebsergebnis	1.234	1.021	213
Finanzergebnis	-1	0	-1
Neutrales Ergebnis	30	-85	115
Gesamtergebnis. Vor Ertragssteuern	1.263	936	327
Steuern vom Einkomme / Ertr.	5	-7	12
Jahresüberschuss	1.268	929	339

Der Zunahme der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die deutliche Steigerung der Sollmieten zurückzuführen. Ausschlaggebend dafür ist die erstmalige ganzjährige Vermietung des Neubaus „Römerstr. 71 / Laacher Weg 37 / Amselweg 6 + 8“ (Bezug 15.12.2019) mit einem Betrag von 217 T€ und der Bezug des Neubaus „Moerser Str. 115 und 117 / Auf dem Brühl 2“ (Bezug 15.02.20 / 15.03.20) mit einer Sollmiete im Berichtsjahr von 194 T€.

In 2019 durchgeführte Mieterhöhungen bei lfd. Mietverhältnissen bzw. bei unterjährigem Bezug der Wohnungen führte in 2020 zu einer Steigerung von rd. 36 T€. In 2020 durchgeführte Mieterhöhungen haben mit einem Betrag von rd. 35 T€ zur Steigerung der Umsatzerlöse beigetragen.

Darüber hinaus haben sich die Umlagenerträge einschließlich Bestandsveränderungen um 101 T€ erhöht.

Für unsere Neubauten haben wir Förderdarlehen beantragt. Diese müssen nicht in gewährter Höhe zurückbezahlt werden, da uns sog. Tilgungsnachlässe eingeräumt wurden. Diese Tilgungsnachlässe werden über die Dauer der Mietpreisbindung vereinnahmt. Die Vereinnahmung dieser Tilgungsnachlässe haben im Berichtsjahr um 45 T€ zugenommen.

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind die Instandhaltungskosten um rd. 123 T€ gestiegen. Die von für das Berichtsjahr verauslagten Betriebskosten, welche in 2021 abgerechnet werden, haben um rd. 73 T€ zugenommen.

Die Zunahme der Abschreibungen beruht im Wesentlichen auf der ganzjährigen Auswirkung der Abschreibung für das fertiggestellte Objekt „Römerstr. 71 / Laacher Weg 37 / Amselweg 6+8“, der anteiligen Abschreibungen im Berichtsjahr für den Neubau „Moerser Str. 115 und 117 / Auf dem Brühl 2“. Die Abschreibungsbeträge für die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Genossenschaft gingen zurück.

Die Betriebsergebnisverbesserung aus dem Kerngeschäft der Genossenschaft, der Hausbewirtschaftung, resultiert im Wesentlichen aus Sollmieten, denen insbesondere gestiegene Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen gegenüberstehen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens im gegebenen Marktumfeld als gut.

3.2 Vermögenslage

	2020	2019	Veränd.
	TEUR	TEUR	gg. gg. VJ
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenst.	15	26	-11
Sachanlagen	44.640	43.353	1.287
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.581	1.496	85
andere Vorräte	4	8	-4
Forderungen aus Vermietung	94	65	29
sonstige Vermögensgegenstände	86	122	-36
Kassenbestand / Guth. bei Kreditinstitut.	987	1.613	-626
Bausparguthaben	260	200	60
SUMME VERMÖGEN	47.667	46.883	784
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben (auscheidende Mitglieder)	62	35	27
Geschäftsguthaben (verbleibende Mitglieder)	2.259	2.251	8
Rücklagen	15.670	15.036	634
unvert. Bilanzgewinn	464	0	464
Bilanzgewinn	634	464	170
Fremdkapital			
Rückstellungen	45	41	4
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten u. a.	25.308	26.863	-1.555
erhaltene Anzahlungen	1.702	1.566	136
übrige Verbindlichk.	233	353	-120
Rechnungsabgrenzung	1.290	274	1.016
SUMME KAPITAL	47.667	46.883	784

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 783.393,72 auf einen Wert von 47.666.652,67 € erhöht. Hierzu beigetragen haben im Wesentlichen Investitionen in Sachanlagen von 2.165.853,83 €, hauptsächlich für Neubauten mit 1.487.714,99 €, denen planmäßige Abschreibungen von 879.756,44 € gegenüberstehen. Die Grundstücke mit Wohnbauten haben sich um 6.894.408,35 € bereinigt um planmäßige Abschreibungen in Höhe von 839.431,14 €, erhöht.

Die unfertigen Leistungen mit 1.580.995,64 € beinhalten noch nicht mit den Mietern abgerechnete Nebenkosten.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses und dem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.181.346,82 € auf 18.845.000,80 €. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 39,5 % im Vergleich zum Vorjahr mit 37,7%.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich, unter Berücksichtigung der Neuvaluierung für Darlehen im Rahmen der Finanzierung der Neubauten, im Vergleich zum Vorjahr um 1.555.130,82 €. Im Wesentlichen stehen der Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von 1.405.918,48 € planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.335.483,13 € sowie die vorzeitige, vollständige Rückzahlung zweier Darlehen in Höhe von 570.027,24 € und Tilgungsnachlässe in Höhe von 1.075.467,07 € gegenüber.

3.3 Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.20 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränd. VJ TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	44.922	43.579	1.343
Finanzierungsmittel	45.418	44.784	634
<i>Überdeckung</i>	<i>496</i>	<i>1.205</i>	<i>-709</i>
kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	987	1.613	-626
übrige kurzfr. realisierb. Vermögensgegenstände	1.758	1.691	67
kurzfr. Verpflichtungen	-2.249	-2.099	-150
<i>Stichtagsliquidität</i>	<i>496</i>	<i>1.205</i>	<i>-709</i>

Die in der Bilanz zum 31.12.2020 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbes. Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- u. Modernisierungskosten sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 gegeben.

Zur Finanzierung der abgeschlossenen Neubaumaßnahme „Wohnen am Schackumer Bach“ im Jahr 2020 wurden als wesentliche Finanzierungsmaßnahme Netto-Darlehen über insgesamt 5.618.784,87 € aufgenommen.

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für uns bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2020	2019	2018
Bestandszahlen				
Eigenkapitalquote	%	39,5	37,7	42,1
Eigenkapitalrentabilität	%	6,7	5,2	8,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,9	3,2	4,7
Cash-Flow	€	2.127	1.792	2.175
Fremdkapitalquote	%	53,0	57,3	51,5
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
Ø Sollmiete	€/m ² /mtl.	6,79	6,98	6,93
Ø Instandhaltungskosten	€/m ² /mtl.	2,09	2,60	2,10
Fremdkapitalzinsen	€/m ² /mtl.	0,82	0,82	0,77
Fluktuationsquote	%	4,5	4,0	5,5
Erlöschmälerungen	T€	21,3	17,6	32,8

4. RISIKO-/CHANCENBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

RISIKOMANAGEMENT

Das vom Vorstand eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit und Ertragskraft des Unternehmens dauerhaft zu sichern und das Eigenkapital zu stärken. Zu diesem Zweck werden alle wesentlichen Geschäftsindikatoren regelmäßig überprüft, die eine Störung der Vollvermietung oder sonstige Ertragsminderungen anzeigen.

Über die Fortentwicklung dieser Geschäftsindikatoren wird dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht erstattet.

In unserer Genossenschaft bestehen derzeit Risiken für Kostenüberschreitungen bei der Durchführung von Einzelmodernisierungsmaßnahmen, aus Leerständen und aus Mietausfällen.

Das Baukostencontrolling hat bei Neubauten und Modernisierungen eine große Bedeutung. Aufgrund der umfangreichen Modernisierungstätigkeit und steigenden Kosten besteht ein Kostenrisiko. Die Baukosten werden ständig überwacht. Die Planungen werden zur Begrenzung des Kostenrisikos laufend angepasst.

Die schnelle Bearbeitung eingehender Kündigungen hilft, Leerstände zu begrenzen. Diese treten bei uns überwiegend modernisierungsbedingt auf. Durch die monatliche Überprüfung der Mieteingänge stellen wir Zahlungsrückstände schnell fest und leiten geeignete Maßnahmen ein.

RISIKOANALYSE

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschaftete Bestände aus. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe der Landeshauptstadt Düsseldorf und der fairen Mietpreisgestaltung erwarten wir keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Zudem sichert unser Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Mietausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein geringes Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die volumenmäßig hohen Kredite sind endfällig finanziert. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form von endfälliger Festzinskredite. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge sowie durch regelmäßig, sozial verträgliche Mietanpassungen gegeben. Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau derzeit nicht.

Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in der Stadt Meerbusch und der positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Der deutsche Immobilienmarkt wird durch makroökonomische Faktoren mitbestimmt, die von der Bauverein Meerbusch eG nicht beeinflusst werden können. Aus der Entwicklung der Binnen- und Außenwirtschaft sowie an den Finanzmärkten können somit Risikofaktoren entstehen.

Die Konjunktur in Deutschland befindet sich in einer Phase der Unsicherheit. Das sich seit Anfang 2020 ausbreitende Coronavirus (COVID-19) hat die Bauwirtschaft bisher glimpflich davonkommen lassen. Die Auftragseingänge in der Bauwirtschaft zeigten nur im April und Mai ein „Corona-Zittern“ und gaben leicht nach. Die Perspektive für das Jahr 2021 im Wohnungsbau ist jedoch aufwärtsgerichtet.

Dafür spricht die anhaltend hohe Nachfrage sowie ein hoher Genehmigungsüberhang. Insgesamt ist es jedoch schwierig, die diesbezüglichen Folgen zuverlässig einzuschätzen; es muss jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft gerechnet werden. Auch wächst die Wahrscheinlichkeit, dass die Mietausfälle ansteigen werden. Bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Verzögerungen kommen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen bei der Weitervermietung.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Schwerpunkte unserer Geschäftstätigkeit bleiben weiterhin die Bestandspflege und Bestandsentwicklung. Durch die in den letzten Jahren betriebenen Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen ist die Vermietungssituation im Wohnungsbestand unserer Genossenschaft auch in naher Zukunft positiv zu beurteilen. Da der Wohnungsmarkt in Meerbusch-Büderich derzeit eine hohe Nachfrage aufweist, ist mit nennenswerten, neuvermietungsbedingten Leerständen nicht zu rechnen.

Die Vermietungsfähigkeit unserer hauptsächlich in Büderich gelegenen Wohnungsbestände — insbesondere unter Berücksichtigung des im Vergleich zum Meerbuscher Mietspiegel günstigen Mietpreisniveaus — ist auch in unmittelbarer Zukunft als gesichert anzusehen. Ertragsspielräume zur Verbesserung der Finanz- und Ertragslage stehen der Genossenschaft aufgrund der sehr moderaten Mietenpolitik auch zukünftig zur Verfügung.

Zur weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft sind wir bestrebt unseren Wohnungsbestand durch Bestandsersatzmaßnahmen, den Erwerb von Bestandsimmobilien sowie den Erwerb von unbebauten Grundstücken zu erweitern.

5. PROGNOSEBERICHT

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte richten. Hier wird der Fokus in den nächsten Jahren auf den Objekten in der Vogelsiedlung liegen.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher — bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen — ein Ergebnis von voraussichtlich 932 T€ erwarten lässt.

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

	Plan 2021 TEUR
Erträge	
Umsatzerlöse aus Mieten	5.087
Bestandsveränderungen, Erträge aus Umlagenerträge und Betriebskosten	50
sonstige betriebliche Erträge	100
<i>Summe</i>	5.237
Aufwendungen	
Instandhaltungsaufwendungen	1.840
Personalaufwendungen	797
Abschreibungen	915
Zinsaufwendungen	542
sonstige betriebliche Aufwendungen	196
Steueraufwendungen	15
<i>Summe</i>	4.305
Jahres- überschuss	932

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Meerbusch, der guten Ertragslage und der weiterhin durchzuführenden Modernisierungen erwarten wir weiterhin eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

Meerbusch, 26. Mai 2021

BAUVEREIN MEERBUSCH eG

- Der Vorstand –



Peter Wulbeck



Jürgen Wirtz



Heinz Gremm