

# Gemeinnützige Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Ketzin, Ketzin

## Auszug aus dem Lagebericht 2010

### 1 Darstellung des Geschäftsverlaufes

#### 1.1 Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

##### *Kräftiger Aufschwung nach tiefer Krise*

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit einem Plus von 3,6 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Vorjahr hatte Deutschland mit einem Negativwachstum von 4,7 Prozent noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt.

Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren. Zum einen muss beachtet werden, dass der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist.

Neben diesen Aufholeffekten werden 2011 auch die Impulse der Konjunkturpakete auslaufen. Die Kapazitäten sind also bei Weitem nicht so ausgelastet, wie dies bei vorangegangenen Aufschwungperioden der Fall war. Auch dies dämpft derzeit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Unter dem Eindruck der anziehenden Konjunktur, vor allem aber auch wieder steigender Energie- und Rohstoffpreise hat sich die Teuerungsrate wieder beschleunigt. Im Jahresdurchschnitt sind die Verbraucherpreise 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate noch nur bei 0,4 Prozent gelegen.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wieder. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 Prozent (West: 6,6 Prozent; Ost: 12,0 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 Personen oder 0,5 Prozent. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Dabei handelt es sich bei dieser positiven Entwicklung nicht nur um eine Folge der konjunkturellen Erholung. Teilweise spiegeln sich hier bereits die Folgen der „demografischen Wende“ am Arbeitsmarkt. Vor allem am Ausbildungsmarkt wird die Lage aus

Unternehmenssicht allmählich angespannter, und insbesondere in ländlichen Gebieten können nicht mehr alle Ausbildungsplätze besetzt werden.

### ***Erholung setzt sich fort***

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Diesen Befund bestätigt etwa eine Umfrage bei den Gremienmitgliedern des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom Jahresanfang 2010. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30 % der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditionen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.

Nachdem die Wohnungswirtschaft von der Wirtschafts- und Finanzkrise kaum betroffen war, kann sie nun in besonderer Weise vom Aufschwung profitieren. Vor allem in den großen Städten und ihren umliegenden Regionen steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand. Beides eröffnet Mieterhöhungsspielräume.

Etwas anders stellt sich die Lage in ländlichen Räumen dar. Hier führen vielfach weiter abnehmende Bevölkerungszahlen zu einer Verringerung der Nachfrage nach Wohnungen und zu einem entsprechenden Angebotsüberhang. Besonders gravierend ist die Entwicklung in weiten Teilen der neuen Länder. Dennoch wird in beiden Szenarien über verstärkten Neubau nachgedacht: In den Metropolen vor allem zur Deckung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs, in den metropolferneren Gebieten zur Befriedigung der Bedürfnisse von speziellen Nachfragergruppen wie beispielsweise Senioren.

### ***Wohnungsmarkt: Entwicklungen klaffen auseinander***

Bei den Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für das Land Brandenburg für das Jahr 2010 eine Zunahme um 1,2 Prozent. Damit lagen sie im allgemeinen Trend der Preisentwicklung.

Bei der Einwohnerzahl ist die Entwicklung im Land Brandenburg deutlich zwei geteilt. Während die Berlin nahen Regionen weiter vom Zuzug aus der Hauptstadt profitieren und auch mittelfristig leicht steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erwarten können, stellt sich die Lage in den Berlin ferneren Teilen grundlegend anders dar. Für diese Landesteile sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 eine Bevölkerungsabnahme um fast ein Drittel voraus.

Auch wenn durch das Stadtumbau Ost-Programm die Zahl leer stehender Wohnungen und entsprechend die Leerstandsquote in diesem äußeren Entwicklungsraum des Landes kontinuierlich auf zuletzt (Dezember 2009) 11,4 Prozent abgebaut werden konnte, so bleibt der Handlungsbedarf vor dem Hintergrund weiterhin rasch schwin-

dender Bevölkerungszahlen und einer fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung sehr groß. Nach wie vor gibt es in vielen brandenburgischen Städten Leerstandsquoten von 15 und mehr Prozent.

Der engere Verflechtungsraum mit Berlin hingegen profitiert von der Umlandwanderung: Leerstand und Mietentwicklung bewegten sich hier im Takt mit der Hauptstadt.

### ***Weiterhin Licht und Schatten***

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird der Wohnungsmarkt in den brandenburgischen Städten auch in den nächsten Jahren noch sehr schwierig bleiben.

Bei alledem sind moderne und solide geführte Unternehmen aber noch vergleichsweise gut aufgestellt. Dank einer vorausschauenden und nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung haben sie sich gut am Markt positioniert. Dazu gehört vor allem auch, dass sie sich zunehmend auf die Anforderungen des demografischen Wandels einstellen und auf diese Weise eine stark zunehmende Nachfragergruppe mit attraktiven Angeboten bedienen können.

## **1.2 Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang**

Im Berichtszeitraum lagen die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in der Bewirtschaftung des eigenen und des in der Fremdverwaltung befindlichen kommunalen und privaten Wohnungsbestandes, verbunden mit der notwendigen Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung.

### ***Bestand:***

Das Unternehmen verzeichnete zum 31.12.2010 einen Bestand von 1080 Wohnungen (Vorjahr 1102), 13 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 13), sowie 666 sonstige Einheiten, wie Garagen, Ställe, Stellplätze, Pachten (Vorjahr 638).

Der Wohnungsbestand verringerte sich zum Vorjahr, weil 4 Wohnungen wegen Unbewohnbarkeit ab 01.01.2010 aus dem Wohnungsbestand herausgelöst wurden (in Ketzin: 1 Wohneinheit (WE) Lilienweg 2 mit 67,50 m<sup>2</sup>, 1 WE Grabenstr. 2 mit 55,28 m<sup>2</sup>, 1 WE R.-Breitscheid-Str. 17 mit 25,10 m<sup>3</sup>, in Nauen/OT Groß Behnitz: 1 WE Sandkrug 12 a mit 64,40 m<sup>2</sup>).

Insgesamt wurden 18 Wohnungen verkauft (Lindenweg 3 in Ketzin/OT Falkenrehde = 7 WE, Plantagenstr. 9 in Ketzin = 3 WE, Lilienweg 1-2 in Ketzin = 8 WE).

### **Leerstand:**

Am Ende des Berichtsjahres standen von den 1080 Wohnungen des Unternehmens insgesamt 43 Wohnungen leer. Der Gesamtbestand unterteilt sich in den Kern- und in den Haltebestand.

Der Kernbestand umfasst alle Objekte, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage oder Wirtschaftlichkeit erhalten und weiterentwickelt werden sollen. Insgesamt betraf das zum Ende des Berichtszeitraumes 1041 Wohnungen (Vorjahr 1041). Davon standen per 31.12.2010 31 Wohnungen leer (Vorjahr 31). Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,0 % (Vorjahr 3,0 %). Wegen Mieterwechsel standen davon 5 Wohnungen kürzer als 3 Monate leer. 8 Wohnungen konnten nicht sofort weitervermietet werden und standen länger als 3 Monate leer. Bei 18 leer stehenden Wohnungen bestand Instandhaltungsrückstau.

Der Leerstand im Kernbestand verteilt sich auf die Gemeinden per 31.12.2010 wie folgt:

	<b>Kernbestand</b>	<b>dav. Leerstand</b>	<b>in %</b>
Stadt Ketzin und Ortsteile	589 WE	7 WE	1,19 %
Gemeinde Wustermark	242 WE	10 WE	4,13 %
Stadt Nauen und Ortsteile	210 WE	14 WE	6,67 %

Der Haltebestand erfordert erhebliche Investitionen. Daher soll dieser Bestand zunächst finanziell abgeschöpft und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt saniert und somit Bestandteil des Kernbestandes werden. Dieser Bestand umfasste per 31.12.2010 39 Wohnungen (Vorjahr 61). Die Bestandsverringerungen im Jahr 2010 betrafen ausschließlich den Haltebestand. Von den 39 Wohnungen im Haltebestand standen am 31.12.2010 12 Wohnungen (Vorjahr 25) aufgrund erheblichen Sanierungsbedarfes leer.

Schwerpunkte beim Leerstand im Kernbestand sind die Wohngebiete „Ernst-Thälmann-Platz“ in Wustermark/ OT Elstal (11 %) und „Straße der Neubauten“ in Nauen/OT Markee (10 %). Im Wohngebiet „Ernst-Thälmann-Platz“ spielt nach wie vor für die schlechte Vermietbarkeit eine entscheidende Rolle, dass die Wohnungen wegen der Größen und des daraus resultierende Mietpreises kaum für Empfänger von staatlichen Leistungen (Hartz IV) geeignet sind. Andererseits unterliegen sie aber der Belegungsbindung und dürfen nur an einkommensschwächere Mieter vermietet werden, die die Voraussetzungen für den Wohnberechtigungsschein des 1. Förderweges erfüllen. Finden sich dennoch einkommensstärkere Interessenten, entscheiden sich diese in der Regel während des Prozederes zur Freistellung von der Belegungsbindung der jeweiligen einzelnen Wohnung zwischenzeitlich für eine bindungsfreie Wohnung eines anderen Anbieters. Andere Vermieter in unmittelbarer Nachbarschaft bieten neu gebaute-

oder von Grund auf sanierte Wohnungen mit besseren Ausstattungsstandards zu moderaten Mietpreisen an.

Im Wohngebiet „Straße der Neubauten“ bereitet nach wie vor der Umstand Vermietungsprobleme, dass immer weniger Mietinteressenten in ländliche Gebiete ziehen wollen. In Markee ist kaum Infrastruktur vorhanden. Es gibt keine Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem spielt die veränderte Einkommenssituation der Menschen eine zunehmende Rolle. Um Kosten für das Auto oder den Bus einzusparen, werden Wohnungen in der Stadt bevorzugt.

Im Kernbestand blieb der Leerstand zum Vorjahr unverändert niedrig. Um jedoch auch in Zukunft einen gravierenden Anstieg des Wohnungsleerstandes im Bestand zu verhindern, müssen die bereits ergriffenen oder geplanten Maßnahmen weiter umgesetzt werden. Diese sind:

- bezahlbare und sozialverträgliche Mieten
- „Wohlfühl-Umfeld“ (Wohnumfeldgestaltungen, Sauberkeit, Konfliktmanagement)
- Verkauf von unwirtschaftlichen Objekten und Objekten mit erhöhtem Sanierungsbedarf
- Veränderung von WE-Größen und WE-Zuschnitten
- Schaffung von altersgerechten Wohnungen
- kontinuierliche Verbesserung der Ausstattungsstandards in den Wohnungen und Weiterentwicklung der Objekte
- zielgruppenorientierte Werbemaßnahmen

### **Fluktuation:**

Im Jahr 2010 stieg die Fluktuationsrate leicht an. Dennoch ist sie mit 6,5 % die drittniedrigste Fluktuationsrate seit dem Jahr 2004 (Beginn der Auswertungen). Sie zeigt, dass die eingeleiteten Mietergewinnungs- und Mieterbindungsmaßnahmen der letzten Jahre Wirkung entfalten, wie

- Leerstands-beseitigung (Instandsetzung von Leer-WE mit Instandhaltungsrückstau)
- Verbesserung der Wohnqualität (Modernisierungen)
- Schaffung von altersgerechten Wohnungen
- moderate Mieten
- Verbesserung des Services für die Mieter (Öffnungszeiten, Havariedienst, Unterstützung bei der Beantragung von staatlichen Leistungen)

- Verbesserung der Außenwirkung des Unternehmens/ Imagepflege (neues Corporate Design, Neugestaltung von Mieterzeitung/Homepage/ Flyer/Visitenkarten, PKW-Beschriftung, Schaukästen)
- Verbesserung der Vermarktungsaktivitäten (Internet, Immobilienscout, Beschilderung, Schaukästen)

Erstmals wurde bei der Fluktuationsanalyse des Jahres 2010 auch das Alter der wegziehenden Mieter betrachtet.

Kündigungsgründe	Wegzüge gesamt	dav. 18-30 Jahre	dav. 31-40 Jahre	dav. 41-50 Jahre	dav. 51-60 Jahre	dav. 61-70 Jahre	dav. über 70 Jahre
<b>endogene Ursachen</b>							
Trennung / Zusammenzug	7	5	1	1			
Alters-/ gesundheitl. Gründe	5						5
Persönliche Gründe	12	2	4	4	1	1	
WE zu klein / Verbesserung der Wohnqualität	3		2	1			
Tod des Mieters	10					2	8
<b>exogene Ursachen</b>							
WE zu groß / zu teuer	2	1		1			
Arbeit	22	7	9	3	2	1	
Eigenheim	8	3	1	3	1		
<b>Bestand insgesamt</b>	<b>69</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>13</b>

Wegzüge waren insbesondere im Altersbereich der 18-50 Jährigen zu verzeichnen. Diese Wegzüge betragen 70 % der Gesamtfluktuationsanalyse des Jahres 2010. 58 % in der genannten Altersgruppe zogen aus exogenen Ursachen, wie Arbeit und Einkommensentwicklung weg. In der Altersgruppe der 51-70 Jährigen besteht eine gewisse Wohnkonstanz, da der Anteil der Wegzüge nur 11 % an der Gesamtfluktuationsanalyse betrug. Bei den über 70 Jährigen lagen ausschließlich endogene Ursachen für Wegzüge vor, wie altersbedingte Gründe oder gar der Tod des Mieters. Der Anteil betrug 23 % der Gesamtfluktuationsanalyse.

**Mietschulden:**

Zum 31.12.2010 betragen die Forderungen aus Mieten und Umlagen TEUR 72,6 (Vorjahr TEUR 64,1). TEUR 45,4 waren davon wertberichtigt (Vorjahr TEUR 41,6). Hinzu kamen TEUR 8,6 Schadensersatzforderungen gegen Mieter, beispielsweise für die nicht vertragsgerechte Rückgabe der Mietsache bei Mietvertragsende (Vorjahr TEUR 7,9).

Im Bereich Mahn- und Klagewesen mussten im Berichtszeitraum 11 Mietverhältnisse fristlos wegen Zahlungsrückständen gekündigt werden. In 6 Fällen wurde Räumungs- und Zahlungsklage erhoben. 5 Schuldner zogen freiwillig aus. Im Jahr 2010 wurde keine Wohnung zwangsgeräumt.

**Fremdverwaltung:**

Im kommunalen Bereich betrug der verwaltete Bestand am Jahresende 99 Wohnungen (Vorjahr 104) und 13 Gewerbe (Vorjahr 13) sowie 25 sonstige Einheiten (Vorjahr 23).

Der Wohnungsbestand verringerte sich wegen Hausverkaufs durch die Gemeinde Wustermark (2 WE) und Beendigung der Hausverwaltung der Stadt Ketzin für ein Objekt (3 WE) wegen geplantem Abriss.

224 Wohnungen (Vorjahr 218), sowie 21 Gewerbe (Vorjahr 23) und 73 sonstige Einheiten (Vorjahr 62) waren es am Ende des Berichtszeitraumes im privaten Verwaltungsbestand. Der Bestand veränderte sich durch die Akquise neuer Eigentümer in Ketzin (15 WE) und OT Tremmen (5 WE). 2 Eigentümer kündigten die Hausverwalterverträge wegen Verkauf (Nauen 6 WE/ 2 Gewerbe und Ketzin/OT Tremmen 7 WE).

Bei den von uns schon seit Jahren angebotenen Einzeldienstleistungen für fremde Hauseigentümer im Bereich der Hausbewirtschaftung, existiert inzwischen ein kleiner Kreis von Stammkunden, welche alljährlich die Nebenkostenabrechnungen für ihr Haus über unser Unternehmen erstellen lassen.

**1.3 Investitionstätigkeit**

Im Berichtszeitraum wurden im Bestand der GWV Ketzin GmbH insgesamt TEUR 977,3 für die Investitionstätigkeit verwendet. TEUR 318,5 wurden davon auf die jeweiligen Anlagen im Anlagevermögen wie folgt aktiviert:

Im Wustermarker Ortsteil Elstal im Wohnquartier Ernst-Thälmann-Platz schuf die GWV Ketzin GmbH neue Stellplätze in Höhe von TEUR 16,3. Weiterhin wurden in Wustermark, An der Schule 1, die bereits im Jahr 2009 begonnene energetische Sanierung

abgeschlossen. Hier sind TEUR 78,4 investiert worden. Das Wohnhaus mit vier Wohneinheiten erhielt neue Fenster, eine Wärmedämmung und eine Wechselsprechanlage.

Im Wohnquartier „Am Mühlenweg“ in Ketzin/Havel wurde der Gasrückbau in den Wohngebäuden fortgesetzt. Neben der zentralen Warmwasserbereitung wurde auch eine leistungsstärkere Elektroversorgung geschaffen. Für die Mieter bedeutet das eine erhebliche Kostenersparnis durch den Wegfall der Gasthermenwartung, Messgebühren sowie Jahresgrundgebühr für die Gaszähler. Im Berichtszeitraum fand dies in den Gebäuden Am Mühlenweg 1 a-b, 3a-d und 9a-e mit insgesamt 88 Wohneinheiten statt. Hierfür wurden TEUR 170,5 benötigt. Mit dem Einsatz von TEUR 11,1 konnten in Ketzin/Havel, Am Mühlenweg 7 a-e, Stellplätze geschaffen werden. Als Abschluss des mehrjährigen Umbauprojektes des Gebäudes Am Mühlenweg 2 in Ketzin/Havel zu altersgerechtem Wohnen wurden die Außenanlagen für TEUR 42,2 neu gestaltet. Neben einer Sitzecke für die Bewohner und einem Wäscheplatz wurden auch Stellplätze geschaffen sowie eine Fahrradbox errichtet.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung wurden im Bestand der GWV Ketzin GmbH insgesamt TEUR 658,8 investiert. Maßgeblich wurden hier im Zuge der Strangsanie rung im Wohnquartier „Am Mühlenweg“ in Ketzin/Havel ergänzend zu den o.g. aktivierten Kosten ca. TEUR 152 investiert. Eine weitere größere Ausgabe ergab sich für den Straßenausbau in Paretz, Parkring. Hier sind Kosten in Höhe von TEUR 103,1 entstanden. Darüber hinaus wurden u.a. 40 Wohnungen im Bestand der GWV Ketzin GmbH mittels eines Kostenaufwands von TEUR 152,1 für die Neuvermietung saniert.

## **1.4 Finanzierungsmaßnahmen**

Die für die letzte Ausbauphase des altersgerechten Wohnraums sowie der Außenanlagen Am Mühlenweg 2 in Ketzin/Havel eingesetzten Eigenmittel wurden durch ein Darlehen der ILB in Höhe von TEUR 250,0 finanziert.

Alle anderen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe 1.3 Investitionstätigkeit) wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Für 2010 sind alle zu prolongierenden Darlehen mit einem Volumen in Höhe von TEUR 2.612,9 um weitere zehn Jahre mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 5,0 % verlängert worden.

## 1.5 Liegenschaften

In 2010 wurden 3 Grundstücke sowie eine Teilfläche verkauft:

- a) Ketzin OT Falkenrehde, Lindenweg 3  
Grundbuch von Falkenrehde, Blatt 559, Flur 3, Flurstück 64, 5.619 m<sup>2</sup>,
- b) Ketzin, Plantagenstraße 9  
Grundbuch von Ketzin, Blatt 1686, Flur 3, Flurstück 61, 259 m<sup>2</sup>,
- c) Ketzin, Lilienweg 1, 2  
Grundbuch von Ketzin, Flur 4, Flurstück 315, 2.401 m<sup>2</sup>,
- d) Ketzin OT Falkenrehde, Straße der Jugend 1, 2 – Teilfläche Rad- und Gehweg  
Grundbuch von Falkenrehde, Blatt 559, Flur 6, Flurstück 7/13, 170 m<sup>2</sup>.

Bei der Veräußerung der vorgenannten Grundstücke handelt es sich – bis auf die Teilfläche zum Bau eines Rad- und Gehweges - um teilweise leer stehende, unrentable Objekte. Diese Objekte hätten nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand für die Vermietung hergerichtet werden können. Diese Kosten wäre aber durch die zu erwartenden Mieten nicht gedeckt gewesen. Durch den Verkauf der Liegenschaften konnte ein Gesamterlös in Höhe von 101.340,00 EUR erzielt werden, dem jedoch höhere Buchwerte im Anlagevermögen gegenüberstehen, d.h. aus dem Verkauf der unrentablen Objekte sind Verluste in Höhe von 96.312,24 EUR entstanden.

## 1.6 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Beim durchschnittlichen Personalbestand gab es gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Jedoch wurden im Jahr 2010 durch Personalveränderungen die kaufmännische Leitung und die Mietenbuchhaltung neu besetzt. Im Einzelnen stellt sich der Personalbestand wie folgt dar:

Geschäftsführung	1
Hausbewirtschaftung (davon 1 Teilzeit)	6
Buchhaltung (davon 1 Teilzeit)	2
Auszubildende	1

Für Seminare und Fachtagungen wurden im Geschäftsjahr 2010 TEUR 5,5 aufgewendet.

## 1.7 Risikomanagement

Das bereits vorhandene Controllingssystem basierend auf einem auf zehn Jahre fortgeschriebenen Finanz- und Erfolgsplan ist untersetzt durch

- vierteljährliche Plan-Ist-Kontrollen
- monatliche Investitionskontrolle
- monatliche Auswertung der Leerstandsstatistik
- regelmäßige Berichterstattung gegenüber dem Aufsichtsrat (im Rahmen von Aufsichtsratssitzungen und Quartalsberichten)
- gemeinsame Auswertung der Unternehmenskennziffern mit der Aareal Bank
- Fluktuationsanalyse

Dieses hat sich als zuverlässig erwiesen und wurde durch die Erstellung objektbezogener Ertragsanalysen über ebenfalls einen Zeitraum von zehn Jahren ergänzt.

Kennziffern des Frühwarnsystems sind

- Zinssteigerung bei Prolongation von Darlehen > 7,5 %
- Leerstandsquote > 15 %
- drastisch steigende Mietschulden > 8 %

Eine wichtige Aufgabe beim Erkennen negativer Trends ist die sofortige Analyse der Risiken sowie die Bewertung seiner Auswirkungen und die sofortige Einleitung von Gegenmaßnahmen in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

## 1.8 Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

Im Verlauf des Geschäftsjahres wurden 12 Mietverträge über Dachflächen zur Installation von Photovoltaikanlagen abgeschlossen. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Erschließung erneuerbarer Energie geleistet.

Auf dem Dach des Geschäftsgebäudes wurde eine eigene Anlage errichtet, die vorrangig den eigenen Strombedarf deckt und der Überschuss in das Stromnetz eingespeist wird.

## 5 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Risiken, die den Fortbestand der GWV Ketzin ernsthaft gefährden, sind nicht bekannt.

Der Wohnungsbestand des Unternehmens wurde aufsetzend auf dem erreichten Modernisierungsgrad und im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten des Unternehmens, kontinuierlich weiterentwickelt.

Die Nachhaltigkeit der Investitionen sowie die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der Wohnungen standen dabei stets im Vordergrund.

Auf dem Weg, Wohnungen und das Wohnumfeld den steigenden Bedürfnissen der Interessenten anzupassen, ist das Unternehmen wieder einen großen Schritt vorangekommen.

Umfang und Geschwindigkeit dieser Anpassungsmaßnahmen sind dem wirtschaftlichen Leistungsvermögen der Gesellschaft angepasst.

Die Finanzlage des Unternehmens ist weiterhin stabil, das Zinsänderungsrisiko verteilt sich ausgeglichen auf die Folgejahre.

Die Kapitaldienstfähigkeit konnte leicht verbessert werden, liegt aber mit 57,1 % nach wie vor auf sehr hohem Niveau. Die Zinsdienstfähigkeit lag 2010 mit 30,8 % unter dem Wert des Jahres 2009, was wiederum eine leichte Verbesserung darstellt.

Neben diesen positiven Faktoren wird die angekündigte Erhebung der Altanschießerbeiträge durch den Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) die zukünftige Entwicklung der GWV Ketzin in erheblichem Maße beeinträchtigen.

Hierdurch könnte ein Liquiditätsabfluss von mehreren Hunderttausend Euro auf das Unternehmen zu kommen.

Das schmälert die Liquidität des Unternehmens beträchtlich und entspricht etwa der Größenordnung der Instandsetzungsaufwendungen für ein ganzes Geschäftsjahr.

In dem Jahr, in dem die Zahlung fällig ist, angekündigt ist das Jahr 2012, kann das Unternehmen keine Investitionen, die über das Instandsetzungsbudget hinausgehen, tätigen, was die Unternehmensentwicklung erheblich beeinträchtigt. Eine verlässliche Berechnung der auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Kosten ist derzeit mangels verfügbarer Information nicht möglich, da die WAH selbst noch keine Kostenermittlungen vorgenommen hat. Sollten die anfallenden Kosten nicht als nachträgliche Herstellungskosten aktivierbar sein, wird dies die Ertragslage der Gesellschaft in 2011 möglicherweise erheblich beeinflussen.

## 6 Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft eingetreten.

## 7 Voraussichtliche Entwicklung

Unter Berücksichtigung aller heute erkennbaren, auf das Unternehmen einwirkenden Wirtschaftsfaktoren, gehen wir grundsätzlich auch weiterhin von einer stabilen, zukunftsorientierten Entwicklung des Unternehmens aus.

Allerdings könnte die Zahlung der Altanschießerbeiträge zu einem Knick in der seit Jahren vorherrschenden positiven Entwicklung des Unternehmens führen.

Die durch Zahlung abfließenden finanziellen Mittel führen in gleichem Maße zu einer Einschränkung unserer Investitionsmöglichkeiten.

Investitionen, die zur Haltung des Leerstandslevels auf dem vergleichsweise sehr niedrigen Stand erforderlich sind, können nicht durchgeführt werden.

Damit besteht die Möglichkeit, dass der Leerstand, trotz aller Bemühungen, wieder ansteigt.

In den letzten 3 Jahren wurden durchschnittlich 137,5 T€ pro Jahr für die Herstellung der Vermietbarkeit investiert.

Damit wurde durchschnittlich in 33 Wohnungen pro Jahr nachhaltig investiert.

Um dieser möglichen Entwicklung entgegenzuwirken legen wir den Schwerpunkt unserer Arbeit auch weiterhin

- in die Einheit hoher Qualität von Service und Wohnraum
- in die ständige Überprüfung der Kostenstruktur und das Ausschöpfen aller Einsparungspotenziale

- in die Sicherung der geplanten Einnahmen durch niedrigen Leerstand
- in die nachhaltige Verbesserung der technischen Infrastruktur unserer Immobilien.

Wir gehen davon aus, dass das Unternehmen - mit den oben genannten Erschwernissen - auch in den nächsten Jahren seine wohnungswirtschaftlichen Aufgaben ohne Liquiditätsschwierigkeiten ordnungsgemäß erfüllen wird.

Ketzin, 31. März 2011

Heinz Kreutzer  
Geschäftsführer