

## DIE GWV-KETZIN AUF EINEN BLICK

---

		2019	2018
Umsatzerlöse	TEUR	4.960	4.759
Ergebnis nach Steuern	TEUR	1.021	503
Jahresergebnis	TEUR	945	428
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	1.374	1.416
Anlagevermögen	TEUR	25.682	25.588
Eigenkapital	TEUR	14.350	13.406
Eigenkapitalquote	in %	45,5	42
Bilanzsumme	TEUR	31.547	31.604
Wohnungsbestand	Anzahl	985	985
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	11	11



# Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Ketzin, Ketzin/Havel (GWV-Ketzin)

## Lagebericht 2019 – auszugsweise –

### 1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

#### **1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung**

---

##### **1.1.1 Deutsche Wirtschaft: Schwaches Wachstum, robuste Verfassung**

Die Deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Jedoch sind die im Jahr 2018 für das Jahr 2019 getroffenen Prognosen bezüglich der Abschwächung der Hochkonjunktur eingetreten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2018 lediglich um 0,6 % und sinkt damit unter die Wachstumsrate der Vorjahre (2017: 2,5 %; 2018: 1,5 %). Für das Jahr 2020 wird – trotz der weiterhin erheblichen weltwirtschaftlichen Risiken – mit einem leicht anziehenden Wachstum von 1,1 % gerechnet.

Trotz der leichten konjunkturellen Flaute hat sich der Arbeitsmarkt auch für 2019 robust gezeigt. Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2019 auf durchschnittlich 5 % gesunken (2018: 5,2 %).

In Deutschland erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % zum Vorjahr. Damit lag die Inflationsrate in 2019 niedriger als im Vorjahr (2018: + 1,8 %).

##### **1.1.2 Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil**

Durch die robuste Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin stabil. Dennoch sind deutschlandweit die Baupreise stärker als die Mieten angestiegen. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machen sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich und preistreibend bemerkbar.

##### **1.1.3 Brandenburg: Wachstum deutlich gebremst**

Das Brandenburger Wirtschaftswachstum ist im ersten Halbjahr 2019 mit nur noch 0,2 % deutlich schwächer ausgefallen als im Vorjahreszeitraum (+ 2,3 %).

Auch bezüglich der Inflationsrate konnte ein Rückgang verzeichnet werden. Sie lag im Jahr 2019 nur noch bei 1,4 % (2018: +1,9 %). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag in 2019 mit einem Plus von 1,4 % exakt auf dem allgemeinen Inflationsniveau.

Die Baupreise stiegen indes um 5,7 % an. Bereits im Vorjahr war ein Anstieg der Baupreise um 5,8 % zu verzeichnen und spiegelt nach wie vor die angespannte Lage der Baukapazitäten deutlich wieder.

#### **1.1.4 Wohnungsmarkt differenziert sich immer weiter aus**

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich auch im Jahr 2019 weiter fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet – wie in den Vorjahren – eine stetige Bevölkerungszunahme. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte des weiteren Metropolenraums vor große Herausforderungen in Form weiter sinkender Bevölkerungszahlen. Während in Potsdam und vielen Städten des Berliner Umlands in erheblichem Umfang neu gebaut werden muss, steht im weiteren Metropolenraum der Abriss überzähliger Wohnungen weiterhin auf der Tagesordnung.

#### **1.1.5 Brandenburg: Perspektiven eingetrübt**

Eine Herbstumfrage der Brandenburger Industrie- und Handelskammer hat eine deutliche Eintrübung des Wirtschaftsklimas ergeben. Allerdings gibt es in Brandenburg durch die geplante Tesla-Ansiedlung und die schrittweise Eröffnung des BER-Flughafens starke positive Impulse sowohl für die Beschäftigung von Arbeitskräften als auch für die weitere Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum.

#### **1.1.6 Coronavirus: Auswirkungen und Verbreitung**

Der von China im Dezember 2019 ausgehende Ausbruch und die Verbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2, durch den die Lungenkrankheit COVID-19 ausgelöst werden kann, hat inzwischen weltweite Auswirkungen. Dazu zählen hauptsächlich wirtschaftliche Auswirkungen auf Unternehmen, z.B. aufgrund von Einschränkungen in Produktion und Handel oder aufgrund von Reisebeschränkungen. Die Bundesregierung tritt entschlossen und mit aller Kraft den wirtschaftlichen Auswirkungen des Corona-Virus entgegen und hat ein „Schutzschild für Beschäftigte und Unternehmen“ erlassen. Flexibles Kurzarbeitergeld, Liquiditätshilfen durch Steuerstundungen, unbegrenzte Hilfszusagen für lückenlose Liquiditätsabdeckungen sowie die Europäische Zusammenarbeit sind notwendig, um Unternehmen mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit sie gut durch die Krise kommen. Inwieweit das Schutzschild der Bundesregierung auch kleineren Unternehmen, die wenig Rücklagen gebildet haben, über die Krisenzeit verhelfen kann und wird, wird sich im Laufe des Jahres 2020 zeigen.

## 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.

### 1.2.1 Bestand

Das Unternehmen verzeichnete am 31.12.2019 einen Gesamtbestand von 985 Wohnungen (Vorjahr 985), 12 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 12) sowie 753 sonstige Einheiten, wie Garagen, Ställe, Stellplätze, Pachten (Vorjahr 729).

### 1.2.2 Leerstand

Am Ende des Berichtsjahres standen von den 985 Wohnungen des Unternehmens insgesamt 6 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,61 %. Davon standen 5 Wohnungen im Kernbestand leer und eine Wohnung wegen geplantem Hausverkauf im Haltebestand. Der GWV-Ketzin ist es gelungen, die geringe Leerstandsquote vom Vorjahr von unter 1% zu halten (0,61 % per 31.12.2018).

Bei den 5 im Kernbestand leerstehenden Wohnungen bestand Instandhaltungsrückstau.

Der Leerstand verteilte sich auf die Gemeinden per 31.12.2019 wie folgt:

	<b>Kernbestand</b>	<b>dav. Leerstand</b>	<b>in %</b>	<b>Vorjahr</b>
Stadt Ketzin/Havel und Ortsteile	603 WE	1 WE	0,17 %	0,83 %
Gemeinde Wustermark und Ortsteile	172 WE	1 WE	0,58 %	0,00 %
Stadt Nauen und Ortsteile	210 WE	3 WE	1,43 %	0,48 %

### 1.2.3 Schwerpunkte der Leerstandsentwicklung

Die Leerstände verteilten sich auf die Gebiete und Leerstandskategorien normal. Es gab in 2019 keine problematischen Objekte oder Entwicklungsschwerpunkte. Es stand im gesamten Jahr 2019 keine Wohnung ohne Instandhaltungsrückstau länger als 3 Monate leer.

## 1.2.4 Fazit

Insgesamt konnte der sehr niedrige Leerstand des Vorjahres (0,61 %) gehalten werden und lag am Ende des Berichtszeitraums wieder bei insgesamt 0,61 %, davon im Kernbestand 0,51%. Der durchschnittliche Leerstand im Kernbestand betrug im Jahr 2019 0,57 %. Im Vorjahr (2018) lag der durchschnittliche Leerstand im Kernbestand bei 0,66%.

Hier machen sich auch die GWV-Leerstandsbesetzungsmaßnahmen bemerkbar, wonach leer stehende Wohnungen mit Instandhaltungsrückstau so hergerichtet und modernisiert werden, dass eine problemlose Neuvermietung möglich ist. Der Wohnungsbestand wird sukzessive aufgewertet.

Um jedoch auch in Zukunft eine niedrige Leerstandsquote halten zu können und einen gravierenden Anstieg des Wohnungsleerstandes im Bestand zu verhindern, müssen die bereits ergriffenen oder geplanten Maßnahmen weiter konsequent umgesetzt werden. Diese sind:

„Wohlfühl-Umfeld“ (Wohnumfeldgestaltungen, Sauberkeit, Konfliktmanagement)	Verkauf von unwirtschaftlichen Objekten und Objekten mit hohem Sanierungsbedarf	kontinuierliche Verbesserung der Ausstattungsstandards in den Wohnungen und Weiterentwicklung der Objekte	Erneuerung der unansehnlichen Fassaden (Veralgung)
bezahlbare und angemessene Mieten	Veränderung von Wohnungsgrößen und Wohnungszuschnitten	Schaffung von alters- und behindertengerechten Wohnungen	zielgruppenorientierte Werbetaßnahmen

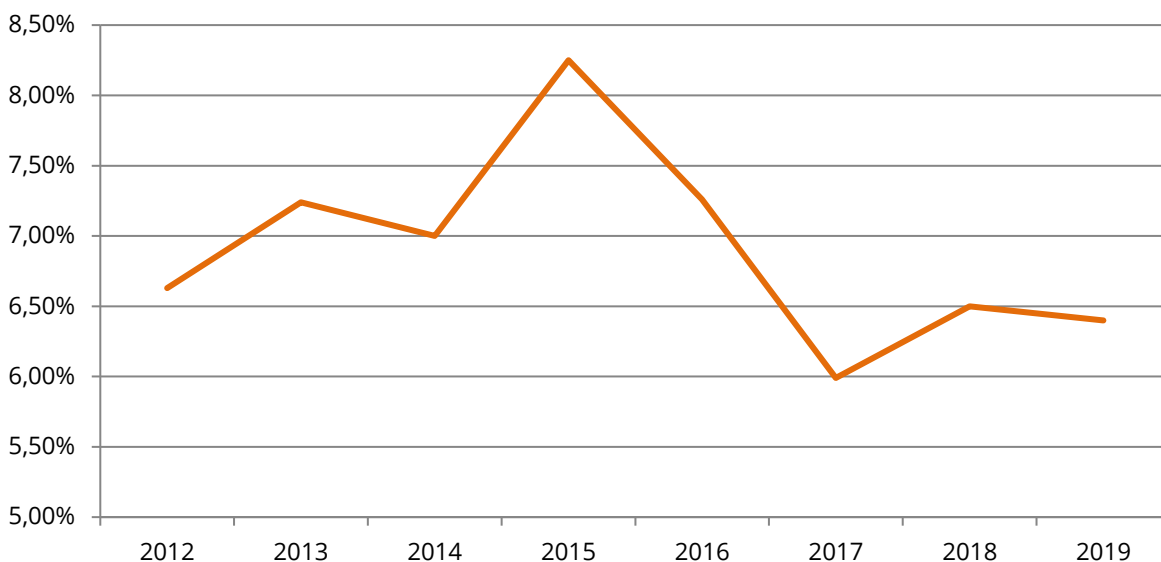
## 1.2.5 Fluktuation

Im Jahr 2019 betrug die Fluktuationsrate 6,40 % (Vorjahr 6,50 %). Die Fluktuation sank im Bereich Ketzin/Havel und Ortsteilen von 6,80 % (2018) auf 6,14 %. In den Nauener Ortsteilen blieb die Fluktuation von 6,19 % (2018) konstant. In Wustermark und Ortsteilen stieg die Fluktuation von 5,81 % (2018) auf 7,56 %.

Die Fluktuationsquote zeigt in Verbindung mit der sehr niedrigen Leerstandsquote 2019 von durchschnittlich nur 0,57 % (Vorjahr 0,66 %) im Kernbestand, dass die Zielstellung der GWV-Ketzin, die möglichst nahtlose Weitervermietung von gekündigten Wohnungen, umgesetzt und der niedrige Leerstand weiter gehalten werden konnte. Die Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierungen und guter Service für die Mieter z.B. durch tägliche Öffnungszeiten des Geschäftshauses, 24 h Havariedienst, Mieterzeitung, Gästewohnung, informative Homepage, Informationskästen in den Wohnanlagen, Infotafeln in den Treppenhäusern, gemeinsame Aktionen mit den Mietern, wie z.B. Kochkurse in der Showküche, Nachbarschaftsfeste, gemeinsames Begehen von besonderen GWV- und Mieterjubiläen zeigen, dass die Mietergewinnungs- und bindungsmaßnahmen der GWV-Ketzin greifen.

Die Fluktuationsquote auf den Gesamtbestand hat sich in den Jahren 2012 bis 2019 wie folgt entwickelt:

### Fluktuationsquote 2012 - 2019



Dennoch trägt die demografische Entwicklung erheblich zur Fluktuation bei. Im Jahr 2019 endeten allein aus Alters- bzw. gesundheitlichen Gründen oder wegen Tod des Mieters 26 Mietverhältnisse (2018: 18 Mietverhältnisse) und macht an der Gesamtfluktuation 2019 einen Anteil von 41,27 % aus (2018: 28,12%).

In der Fluktuationsanalyse des Jahres 2019 wurde daher neben den Kündigungsgründen auch wieder das Alter der wegziehenden Mieter analysiert.

<b>Kündigungsgründe</b>	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><u>endogene Ursachen</u></b>							
Trennung/Zusammenzug	13	7	3	1	1	1	
Alters-/gesundheitl. Gründe	14			1		2	11
persönliche Gründe	2	1				1	
WE zu klein	5	2	2	1			
Tod des Mieters	12				1	2	9
<b><u>exogene Ursachen</u></b>							
WE zu groß/zu teuer	0						
Arbeit	11	3	4	1	3		
Eigenheim	6	1	4			1	
<b>Bestand insgesamt</b>	<b>63</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>20</b>

Die insgesamt 63 Wegzüge im Jahr 2019 erfolgten aus alters- und gesundheitlichen Gründen (14) und wegen Tod des Mieters (12) hauptsächlich in den Altersgruppen der über 60-jährigen. Die Trennung vom Partner oder Zusammenzug (13), Umzug ins Eigenheim (6), aus beruflichen Gründen (11), aus persönlichen Gründen (2) und wegen Umzug in eine größere Wohnung (5) waren die hauptsächlichen Wegzugsgründe der Altersgruppen von 18 bis 60 Jahren. Wegzüge in kleinere und billigere Wohnungen erfolgten gar nicht.

Den 63 Wegzügen standen 63 Zuzüge gegenüber. Auch im Jahr 2019 erfolgten wieder verstärkte Nachfragen nach frei werdenden Wohnungen im Bestand. Für Wohnungen aller Größen gab es meist mehrere Bewerber.

Trotz des insgesamt positiven Ergebnisses ist es der Anspruch der GWV-Ketzin, die Mieterbindungs- und Mietergewinnungsmaßnahmen ständig zu verbessern, den Wohnungsbestand der demografischen Entwicklung und den gestiegenen Ansprüchen an den Wohnkomfort anzupassen. Diese Zielstellung kann erreicht werden durch:

- die Verbesserung von Wohnungsangeboten barrierearmer Wohnungen z.B. durch Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes und Neubau
- die Verbesserung der Wohnungsangebote für Mietinteressenten mit gehobeneren Ansprüchen an Komfort und Ausstattung der Wohnung z.B. durch Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes und Neubau
- die Verbesserung von Wohnungsangeboten energieeffizienter Wohnungen z.B. durch Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes und Neubau
- die attraktivere Wohnumfeldgestaltung z.B. durch Errichtung von Kinderspielplätzen, Sitzgruppen, Schaffung von PKW-Stellplätzen
- gemeinsame Aktionen mit den Mietern (Aktion „Schönster Balkon/schönster Vorgarten“, Nachbarschaftsfeste)
- das Einbeziehen der Mieter durch Information über Projekte und gemeinsame Aktionen z.B. über die Medien Mieterzeitung und GWV-Homepage
- die Verbesserung der Außenwirkung der GWV-Objekte, deren Fassaden durch Verschmutzungen und Ablagerungen von Algen unansehnlich geworden sind z.B. durch ansprechende und für Aufmerksamkeit sorgende Fassaden- und Giebelgestaltung



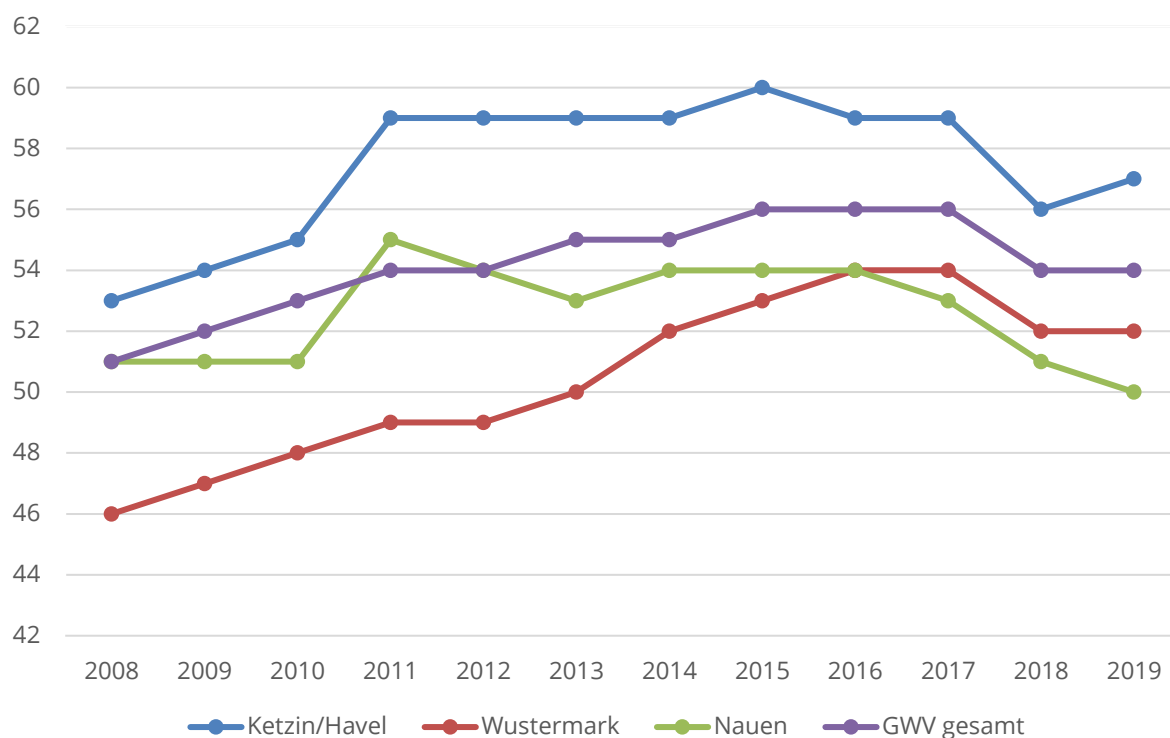
Abb. Mühlenweg 10 in Ketzin/H.



## 1.2.6 Altersstruktur der Mieter

Im Jahr 2019 betrug das Durchschnittsalter der Mieter 54 Jahre, genau wie im Vorjahr. Das Durchschnittsalter im Bereich Ketzin/Havel stieg von 56 Jahren (2018) auf 57 Jahre (2019). Im Bereich Wustermark/Ortsteile blieb der Altersdurchschnitt von 52 Jahren zum Vorjahr gleich. Im Bereich Nauen/Ortsteile sank das Durchschnittsalter von 51 Jahren (2018) auf 50 Jahre. Ursache für die Verjüngung der Mieterschaft ist hier der vermehrte Zuzug jüngerer Mieter.

**Alter der Mieter (ohne Kinder)**



## 1.2.7 Forderungen aus Vermietung

Das Forderungsmanagement ist ein wichtiger Bestandteil der Mietenbuchhaltung. Zahlungsfristen der Miete und vereinbarte Ratenzahlungen werden regelmäßig überwacht und kontrolliert. Durch schnelle Kontaktaufnahme mit den säumigen Mietern durch Telefonate, E-Mails und Vor-Ort-Besuche gelingt es in den meisten Fällen die Ursachen für den Rückstand zu hinterfragen und Lösungen zu finden.

Trotz des guten Forderungsmanagements stiegen die Forderungen aus Vermietung zum 31.12.2019 auf TEUR 31,7 (Vorjahr TEUR 15,2). Auch die Schadensersatzforderungen gegenüber Mietern stiegen leicht an. Wegen nicht vertragsgerechter Rückgabe der Mietsache bei Mietvertragsende, dies wiederum auch bedingt durch den Tod von Mietern, sind Forderungen in Höhe von TEUR 21,9 (Vorjahr TEUR 18,9) entstanden. Wertberichtigungen wurden insgesamt in Höhe von TEUR 39,7 vorgenommen (Vorjahr TEUR 17,6).

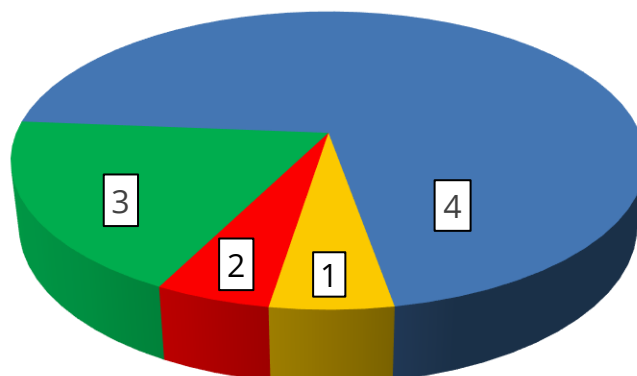
Die Verbindlichkeiten aus Mieten, Umlagen sowie Pachten betragen zum 31.12.2019 TEUR 54,3.

Die Forderungen aus Mieten und Umlagen in Höhe von TEUR 31,7 setzen sich per 31.12.2019 wie folgt zusammen:

Forderungen in Höhe von TEUR 22,9 wurden bereits gerichtlich geltend gemacht. Über TEUR 1,6 wurden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen, die durch das Forderungsmanagement der GWV-Ketzin überwacht werden. Die Forderungen aus offenen Mieten und Restmieten, die zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses nicht durch Ratenzahlungen bzw. Titulierungen gerichtlich geltend gemacht wurden, betragen TEUR 5,5. Aus offenen Nachzahlungen der Nebenkostenabrechnung 2018 kam der Anteil von TEUR 1,7 zustande.

Die prozentuale Aufgliederung der offenen Forderungen stellt sich wie folgt dar:

- 1 Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 5,36 %
- 2 Forderungen aus abgeschlossenen Ratenzahlungsvereinbarungen 5,05 %
- 3 offene nicht titulierte Forderungen 17,52 %
- 4 gerichtlich geltend gemachte Forderungen 72,07 %



Im Bereich **Mahn- und Klagewesen** mussten im Berichtszeitraum trotz des aktiven Forde-  
rungsmanagements drei Wohnungsmietverhältnisse fristlos wegen Zahlungsrückständen ge-  
kündigt werden. Ein Schuldner beglich seine Zahlungsrückstände vollständig und konnte so die  
fristlose Kündigung heilen. Bei der zweiten Kündigung wurde die Wohnung zwar geräumt, al-  
lerdings musste der Rechtsweg bezwungen werden, um die Rückstände geltend zu machen.  
Gegenwärtig wurde ein Mahnbescheid erwirkt sowie Antrag auf Erlass des Vollstreckungsbe-  
scheides gestellt. Im dritten Fall mussten die Unterlagen an den Rechtsanwalt übergeben wer-  
den. Derzeit läuft die Zahlungs- und Räumungsklage.

Weiter wurden zwei Stallmietverträge fristlos wegen Zahlungsrückständen gekündigt. Ein Stall  
wurde geräumt und der Zahlungsrückstand ausgeglichen. Im zweiten Fall wurde der Rückstand  
vollständig ausgeglichen und die fristlose Kündigung somit geheilt.

### **1.2.8 Fremdverwaltung**

Im kommunalen Bereich blieb der verwaltete Bestand 2019 zum Vorjahr konstant. Er umfasste  
am Jahresende 60 Wohnungen (Vorjahr 60) und 4 Gewerbe (Vorjahr 4) sowie 14 sonstige Ein-  
heiten (Vorjahr 14).

354 Wohnungen (Vorjahr 225) sowie 35 Gewerbe (Vorjahr 26) und 58 sonstige Einheiten (Vor-  
jahr 59) waren es am Ende des Berichtszeitraumes im privaten Verwaltungsbestand. Durch  
Akquise eines Großeigentümers konnte der verwaltete Bestand an Wohnungen und Gewerben  
erheblich erhöht werden.

Im Rahmen von Dienstleistungsverträgen erstellten wir auch 2019 für einige Hauseigentümer,  
deren Bestand wir nicht verwalten, die alljährlichen Nebenkostenabrechnungen.

## 1.3 Investitionstätigkeit

---

Im Immobilienbestand der GWV-Ketzin wurden im Berichtszeitraum für Investitionen bzw. Instandhaltung/Instandsetzung insgesamt TEUR 1.535,0 verwendet.

Hiervon sind TEUR 48,5 für die Beseitigung von Schäden in den Wohnobjekten eingesetzt, die im Wege der Versicherungs- bzw. Schadensersatzregulierung erstattet wurden.

### 1.3.1 Aktivierungsfähige Leistungen

Insgesamt wurden TEUR 399,6 auf folgende Anlagen im Anlagevermögen aktiviert:

Um dem Bedarf nach Stellplatzmöglichkeiten gerecht zu werden, wurden in der Potsdamer Straße 27 und 27a in Ketzin/Havel 8 PKW-Stellplätze errichtet. Außerdem entstanden neue Zuwege, Wäscheplätze und Müllplatzflächen, um die Außenanlage sicherer und attraktiver zu gestalten. Es wurden TEUR 33,9 aktiviert.

Im Wohnquartier Theodor-Fontane-Straße in Ketzin/Havel wurde eine gepflasterte Sitzecke mit zwei Bänken geschaffen. Außerdem wurden zwei Federwippen für die Kinder aufgestellt. Zusätzlich wurde eine Blühwiese angelegt. Hierfür wurden insgesamt TEUR 9,9 im Anlagevermögen aktiviert.



Abb. Sitzecke im Wohnquartier Theodor-Fontane- Straße

In der Behnitzer Dorfstraße 76-82 in Nauen/OT Groß-Behnitz wurden eine Tisch-Bank-Kombination aufgestellt. Die Kosten in Höhe von TEUR 1,1 wurden entsprechend aktiviert.

Auch in dem Wohngebiet Rosa-Luxemburg-Allee 1-2 in Wustermark/OT Elstal wurde eine Tisch-Bank-Kombination und zwei Federwippen aufgestellt. Im Bereich der Außenanlage wurden insgesamt TEUR 2,7 aktiviert.

Im Wohnquartier Am Umspannwerk 1-3 in Wustermark wurden für die im Jahr 2018 hergestellten PKW-Stellplätze im aktuellen Berichtsjahr fehlende Parkplatzbügel aufgestellt. Hierfür wurden TEUR 1,0 aktiviert.

Zwei Spielplätze im Wohnquartier Am Mühlenweg in Ketzin/Havel haben neue Spielgeräte erhalten und wurden somit aufgewertet. Es wurden insgesamt TEUR 2,6 aktiviert.

Für das Neubauprojekt Am Stadtpark 20 in Ketzin/Havel wurden im Berichtszeitraum insgesamt TEUR 345,1 im Anlagevermögen (Anlage im Bau) aktiviert.

Für die Mitarbeiter der GWV-Ketzin wurde am Verwaltungsgebäude eine Sitzecke geschaffen. Es wurden insgesamt TEUR 3,3 aktiviert.

### 1.3.2 Instandhaltung und Instandsetzung

Für die Instandhaltung und Instandsetzung wurden im Berichtszeitraum insgesamt TEUR 1.135,4 aufgewendet. Folgende Maßnahmen wurden realisiert:

Das im Jahr 2015 begonnene Fassadenprojekt, im Wohnquartier „Am Mühlenweg“ in Ketzin/Havel, konnte im aktuellen Berichtszeitraum erfolgreich beendet werden. Einen kräftigen Farbanstrich erhielten auch die verbliebenen Wohnblöcke Am Mühlenweg 8 a-e und 9 a-e. Zudem erhielten die Balkonfußböden eine neue Beschichtung und die Balkonbrüstungen wurden erneuert. Insgesamt wurden TEUR 496,3 für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aufgewendet. Nunmehr erscheint das gesamte Wohnquartier im neuen Glanz und bietet den Mieterinnen und Mietern durch das frische und moderne Farbkonzept ein attraktives Wohnumfeld.



Abb. Am Mühlenweg 8a-e und 9a-e

Nachdem im Jahr 2018 die energetische Sanierung der Wohnhäuser Am Umspannwerk 1a-b und 2a-b in Wustermark erfolgreich durchgeführt wurde, erfolgten im Berichtsjahr auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Am Umspannwerk 3 a-c. Die obere Geschossdecke wurde gedämmt. Es wurden neue Wohnungseingangstüren sowie Brandschutztüren im Keller und auf dem Dachboden eingebaut. In den Treppenhäusern wurden notwendig gewordene Elektroarbeiten ausgeführt. Des Weiteren erhielten die Treppenhäuser einen frischen Anstrich. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 123,7.



Abb. Treppenhaus vorher/nachher Am Umspannwerk 3a-c

Neben der Neugestaltung der Außenanlage in der Potsdamer Straße 27 und 27a in Ketzin/Havel sind zusätzlich Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 0,4 entstanden. Es wurden unter anderem die Briefkästen erneuert.

Für die Erstellung eines Energiequartierskonzept für das Wohnquartier Theodor-Fontane-Straße in Ketzin/Havel wurden im Zuge der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie zur Schaffung von Förderkulissen in der Stadt Ketzin/H. TEUR 34,0 aufgewendet.

Im Berichtsjahr wurden 29 Wohnungen für die Neuvermietung im Bestand der GWV-Ketzin saniert. In einer weiteren Wohnung waren die Baumaßnahmen zum Ende des Berichtszeitraums noch nicht abgeschlossen. Die Sanierungskosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 252,1.

In 2019 wurden für die laufende Instandhaltung TEUR 204,8 aufgewendet.

In Höhe von TEUR 48,5 wurden Schäden in unseren Wohnobjekten beseitigt. Diese Kosten wurden im Wege der Versicherungs- und Schadensregulierung erstattet.

Zu den beschriebenen Kosten kommen noch Aufwendungen aus der Zuführung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 16,6 (Vorjahr TEUR 41,0) hinzu. Die darin enthaltenen Arbeiten wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 2020 nachgeholt und umfassen in 2019 gekündigte Mietverhältnisse. Ebenfalls sind für die in 2018 gekündigten Mietverhältnisse Kosten für die Instandsetzung in Höhe von TEUR 41,0 aufgewendet worden. Die Arbeiten in den Wohnungen konnten in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres beendet werden. Diese Aufwendungen wurden vollständig durch die Rückstellung aus 2018 verbraucht.

## **1.4 Finanzierungsmaßnahmen**

---

Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bauvorbereitende Neubaumaßnahmen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 1.535,0 wurden aus Eigenmitteln finanziert.

### **1.4.1 Aufnahme**

Im Berichtsjahr 2018 wurden Darlehensverträge für die energetische Sanierungsmaßnahme Am Umspannwerk 1-2 in Wustermark mit einem Fremdkapitalvolumen von insgesamt TEUR 750,0 abgeschlossen. In 2018 erfolgte eine erste Auszahlung in Höhe von TEUR 350,0.

Die Auszahlung der zweiten Tranche in Höhe von TEUR 400,0 erfolgte am 27. Februar 2019.

### **1.4.2 Umschuldung**

Zum 30.09.2019 wurden die bestehenden Bau- und KfW Darlehen zu den Objekten Behnitzer Dorfstraße 10/12 in Nauen/OT Groß Behnitz, Zum Apfelweg 4 - 6a in Nauen/OT Quermathen und Siedlerstraße 25,27,29 in Nauen/OT Bergerdamm mit einem Gesamtvolumen von TEUR 245,4 zusammengefasst und innerhalb der ILB umgeschuldet. Somit konnten bessere Konditionen festgeschrieben werden. Bis zum 30.09.2029 beträgt der Zinssatz lediglich 0,3 % p.a. anstelle der vorherigen Zinsspanne von 2,0 % p.a. - 3,6 % p.a..

Die Grundschild und die Dienstbarkeit für das Objekt Zum Apfelweg 4 - 6a in Nauen/OT Quermathen wurde in diesem Zuge gelöscht.

### **1.4.3 Prolongation**

Für ausgelaufene Zinsbindungen wurden bereits im vergangenen Berichtsjahr mit der Landesbank Baden-Württemberg Konditionsanpassungsvereinbarungen für das Verwaltungsobjekt der GWV-Ketzin in der Karl-Liebknecht-Straße 6, Ketzin/Havel abgeschlossen. Über ein Prolongationsvolumen von TEUR 106,9 konnte der Zinssatz ab 28.01.2019 von 4,88 % p.a. auf 1,80 % gesenkt und bis zum 30.10.2028 festgeschrieben werden. Für die Zeit vom 30.05.2019 – 30.04.2030 konnte der Zinssatz eines weiteren Darlehens mit einem Prolongationsvolumen von TEUR 117,1 von 4,8 % p.a. auf 1,99 % p.a. gesenkt und fest vereinbart werden. Danach sind die beiden Darlehen vollständig getilgt.

In 2019 wurde das KfW-Darlehen für das Objekt Hertefelder Dorfstraße 68 in Nauen/OT Bergerdamm bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse mit einem Gesamtvolumen von TEUR 62,1 prolongiert. Für die Zeit vom 01.07.2019 – 30.06.2024 konnte der ursprüngliche Zinssatz von 4,68 % p.a. auf 1,13 % p.a. gesenkt und festgesetzt werden.

Weiterhin wurde das Darlehen für das Objekt Am Mühlenweg 2 in Ketzin/Havel bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg per 31.12.2019 mit einem Gesamtvolumen von TEUR 188,7



prolongiert. Bis zum 31.12.2029 beträgt der Zinssatz lediglich 1,05 % p.a. statt ursprünglich 4,57 % p.a..

In 2019 wurde eine Konditionsvereinbarung mit der Landesbank Baden-Württemberg geschlossen. Die Zinsen für das Darlehen, das Objekt Rathausstraße 20 in Ketzin/Havel betreffend, wurden per 30.11.2019 von 5,1 % p.a. auf 1,52 % p.a. gesenkt. Die Zinsen sind bis zum 30.10.2029 festgesetzt.

Für die Rathausstraße 20 in Ketzin/Havel wurde seinerzeit ein KfW-Darlehen bei der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossen. Dieses KfW-Darlehen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 20,7 wurde per 30.12.2019 abgelöst und in ein neues Darlehen umgewandelt. Der Zinssatz wurde von ursprünglich 4,32 % p.a. auf 1,23 % p.a. gesenkt und bis zum 30.09.2025 fest vereinbart. Danach ist das Darlehen vollständig getilgt.

Ebenfalls wurden im Berichtszeitraum die Zinskonditionen der ILB-Darlehen für die Objekte Friedrich-Engels-Straße 16 in Nauen/OT Wachow und Gutenpaarener Straße 2 in Nauen OT Wachow vorzeitig gesichert. Hier konnte der Zinssatz von 2,5 % p.a. auf nunmehr 0,5 % p.a. verringert werden. An diese Zinssätze hält sich die Investitionsbank des Landes Brandenburg bis zum 30.06.2029 gebunden.

#### **1.4.4 Tilgung**

Im Berichtszeitraum wurden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.195,3 planmäßig getilgt.

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte stets planmäßig.

## **1.5 Liegenschaften**

---

Aufgrund von Vermessungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück der Plantagenstraße 13 in Ketzin/H. wurde eine Überbauung festgestellt. Zur Bereinigung der grundbuchrechtlichen Zuordnung wurde eine Teilfläche von 43 m<sup>2</sup> käuflich erworben. Die Grundstückskosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 3,6.

Im Berichtsjahr wurden keine Verkäufe von Grundstücken und Objekten getätigt.

## 1.6 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

---

Der Personalbestand der GWV-Ketzin ist zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert geblieben, jedoch waren aufgrund einer Kündigung und einer Schwangerschaft im Buchhaltungsbereich Personalveränderungen notwendig, um das GWV-Team weiterhin stabil auszurichten.

Durch erfolgreich absolvierte Qualifizierungsmaßnahmen konnte eine Mitarbeiterin aus dem Instandhaltungsbereich für die Finanzbuchhaltung gewonnen werden. Für die Schwangerschaftsvertretung in der Mietenbuchhaltung wurde – trotz der schwierigen Personalsituation auf dem Arbeitsmarkt – eine neue Mitarbeiterin zunächst befristet eingestellt. Im Bereich der Instandhaltung ist es gelungen, ebenfalls eine Mitarbeiterin unbefristet einzustellen.

Im Einzelnen stellt sich der Personalbestand zum 31.12.2019 wie folgt auf:

Geschäftsführung	1
Hausbewirtschaftung (davon 3 Teilzeit)	6
Buchhaltung (davon 2 Teilzeit)	3
Auszubildende	1
Hauswart/Rufbereitschaft (geringfügig beschäftigt)	1

Motivation und Weiterbildung der Mitarbeiter/-innen sind ausschlaggebende Schlüsselfaktoren für den geschäftlichen Erfolg des Unternehmens. Um zukünftig die hiesigen Mitarbeiter/-innen an die GWV-Ketzin langfristig zu binden und um dem Konkurrenzdruck anderer Unternehmen aufgrund des anhaltenden Fachkräftemangels zukünftig gewachsen zu sein, wird neben der persönlichen Förderung durch Weiterbildungsmaßnahmen die Gehaltsentwicklung und die Forderung nach flexibleren Arbeitszeitmodellen eine immer größere Entscheidungsgrundlage zum Bleiben sein.

Das Unternehmen muss sich zudem auch zukünftig gezielt mit individuellen und bedarfsgerechten Angeboten auseinandersetzen, die sich u.a. an dem Wissenstand der Mitarbeiter/-innen orientieren.

Im Rahmen von Seminaren und Fachtagungen wurden im Jahr 2019 TEUR 7,5 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)
- Arbeitsberatung mit Kontrolle wesentlicher Unternehmenskennzahlen
- gemeinsame Auswertung der Unternehmenskennziffern mit der Aareal Bank AG
- Fluktuationsanalyse

Vorgenanntes 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.

Die Zinsbelastung für Kapitalmarktmittel wird auch in Zukunft weiter niedrig bleiben. Die GWV-Ketzin nutzt das Niedrigzinsniveau, um weiterhin konsequent die Finanzierungsvorteile durch günstige Umschuldungen bzw. Darlehensprolongationen in Anspruch zu nehmen. Die vorhandenen Darlehen sind langfristig gesichert.

Das Abwerben von Personal durch Konkurrenzunternehmen der Wohnungswirtschaft sowie das Angebot tarifgebundener Gesellschaften stellt die GWV-Ketzin vor neuen Herausforderungen. Um jedoch gut ausgebildetes Fachpersonal am Unternehmen langfristig zu binden, werden zukünftig die Personalkosten sowie die Weiterbildungskosten für die Mitarbeiter/-innen ansteigen. Auch der bestehende Personalbestand kann sich aufgrund steigender Forderungen nach flexibleren Arbeitszeitmodellen erhöhen. Steigende Büroausstattungskosten wären u.a. hier die Folge.

Hinsichtlich der Ausbreitung und der Folgen bezüglich des Coronavirus wird auf die Berichterstattung über die Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag im Anhang verwiesen.

## **1.8 Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge**

---

Im Berichtsjahr 2012 wurde die GWV-Ketzin seitens des Wasser- und Abwasserverbandes „Havelland“ (WAH) auf Zahlung von Altanschießerbeiträgen in Höhe von TEUR 383,3 in Anspruch genommen. Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2015 und das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg im Februar 2016 die Erhebung sogenannter „Altanschießerbeiträge“ aus Verjährungsgründen als unrechtmäßig erkannt. Eine Rechtsanwaltskanzlei wurde beauftragt, die geleisteten Altanschießerbeiträge vom WAH zurückzufordern. Der WAH lehnte in 2017 die Rückzahlung dieser Beträge ab. Die GWV-Ketzin reichte Klage gegen den Wasser- und Abwasserverband ein, der Ausgang dieses Verfahrens ist nach wie vor ungewiss.

Mit richterlichem Beschluss vom 27.06.2017 wurde aus den vorgenannten Prozessen ein Pilotverfahren bestimmt. Hier entsteht gem. Rechtsauskunft der GWV-Ketzin voraussichtlich ein Prozesskostenrisiko von TEUR 1,5.

## 2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

### 2.1 Risikobericht

---

Risiken, die den Fortbestand der GWV-Ketzin ernsthaft gefährden, sind nicht erkennbar. Die für das Unternehmen relevanten Risiken werden regelmäßig im Rahmen des Risikomanagements beobachtet und analysiert. Kerngeschäft des Unternehmens ist die Vermietung und Verwaltung von Wohnungen. Aus diesen Geschäftsfeldern resultieren für die GWV-Ketzin nur geringe Risiken.

Die wesentlichste Aufgabe der GWV-Ketzin ist es, Wohnraum in der Region zur Verfügung zu stellen. Vorwiegend aus Eigenmitteln praktiziert die GWV-Ketzin hierfür die kontinuierliche Umsetzung von Instandsetzungs-/haltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten. Das Ziel ist es, moderne und attraktive Wohnungen mit einem gepflegten Wohnumfeld anzubieten. Die energetische Optimierung der Objekte wird ebenfalls nachhaltig und sukzessive umgesetzt. Der Spagat zwischen Klimaschutzforderungen und Mietpreisentwicklung wird weiterhin die Herausforderung der Wohnungswirtschaft bleiben.

Risiken für die künftige Entwicklung der Ertragslage und des Leerstandes der GWV-Ketzin können sich auch aus den Plänen anderer Investoren in unserer Region ergeben. In Wustermark, Nauen und auch in der Stadt Ketzin/Havel wird durch zahlungskräftige Investoren der Wohnraumbedarf durch Neubau- und Sanierungstätigkeiten weiter abgedeckt. Seit 2016 sind Neubaumaßnahmen durch einen Investor auf dem innerstädtischen Areal der Stadt Ketzin/H. (Baumschulwiesen) geplant. Nach mehreren Verzögerungen begann im Jahr 2019 die Erschließung des Wohngebietes. Nunmehr sollen 225 Wohnungen geschaffen werden, statt wie bisher geplant zwischen 120 und 180. Die Errichtung der Wohnungen erfolgt abschnittsweise über einen Zeitraum von 2 Jahren. Was für die Städte Ketzin/H., Nauen und für die Gemeinde Wustermark als Chance zur Bevölkerungsentwicklung aus den Investitionsplänen anderer Investoren betrachtet werden kann, könnte für die GWV-Ketzin ein Risiko darstellen. Planerisch wird davon ausgegangen, dass der neu angebotene Wohnraum überwiegend von Zuzüglern aus den umliegenden Großstädten wie Potsdam und Berlin angenommen wird, da in diesen Regionen eine Wohnraumverknappung vorherrscht. Das Leerstandsrisiko der GWV-Ketzin könnte sich erheblich durch Abwanderung aus den eigenen Beständen erhöhen, was im Wirtschafts- und Finanzplan entsprechend berücksichtigt wird. Der Leerstand wird neben der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung durch unterschiedliche Risikofaktoren (Sozialstruktur, Wohnungsstruktur, Objektzustand, Ausstattungsgrad) beeinflusst. Umfang und Geschwindigkeit von Anpassungsmaßnahmen sind stets dem wirtschaftlichen Leistungsvermögen der Gesellschaft angepasst. Zudem wird es auch immer schwieriger, Handwerker und Spezialisten auf dem Markt zu finden. Die Verhandlungspositionen der GWV-Ketzin hat sich dadurch auch verändert. Mit steigenden Kosten in dem Bereich der Instandhaltung und Baumaßnahmen muss gerechnet werden.

Weiterhin werden die aktuellen Entwicklungen und potenziellen Risiken auf dem regionalen Wohnungsmarkt beobachtet und analysiert. Die Nachfrageentwicklung wird ebenfalls beobach-

tet, um bei Bedarf angemessen und schnell reagieren zu können. Es zeigt sich dabei eine Fortsetzung der bereits in den Vorjahren entwickelten Steigerung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Frei werdender Wohnraum kann überwiegend nahtlos weitervermietet werden, sofern keine größeren Instandsetzungsmaßnahmen anstehen.

Weiterhin bestehen nach wie vor Risiken in der demografischen Bevölkerungsentwicklung. Durch die zunehmende Bevölkerungsalterung steigt – trotz der aktiven Neubautätigkeit in unserer Region - der Bedarf an seniorengerechten und preiswerten Wohnungen weiter an. Aber auch Familien bzw. Alleinstehende mit Kindern sind auf der Suche nach gut ausgestattetem und bezahlbarem Wohnraum. Zu verzeichnen ist ebenfalls, dass die Nachfrage von Wohnraum für Demenzkranke und für betreutes Wohnen ansteigt. Um diesem Bedarf im Bereich Ketzin/H. gerecht zu werden, plant die GWV-Ketzin ein Wohnhaus bestehend aus einer Kombination aus barrierefreiem Wohnen, einer Wohngemeinschaft für Demenzkranke und einer Tagespflege, zu errichten. Diese Kombination des „neuen“ Wohnens soll zukünftig Synergien schaffen, sich gegenseitig zu sehen, zu unterstützen und auch zu lernen. Die Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens ist jedoch mit Risiken verbunden.



Abb. Neubauprojekt Am Stadtpark 20

Den immer noch anhaltenden niedrigen Kapitalkosten stehen weiterhin steigende Baukosten gegenüber, so dass der Einsatz von eigenen liquiden Mitteln ebenfalls weiter ansteigen wird. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Durchschnitt im Berichtszeitraum um 5,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg, Konjunkturtelegramm 03/2020).

Der Wohnungsbestand der GWV-Ketzin ist langfristig finanziert. Als wesentliche Finanzierungsmittel sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu benennen. Die günstige Marktzinsentwicklung nutzt die GWV-Ketzin, um günstige Darlehensbedingungen für in Zukunft auslaufende Zinsbindungen zu sichern. Bei Prolongationen hat die GWV-Ketzin überwiegend die Annuitäten beibehalten, so dass bei sinkendem Zinsaufwand die Tilgung steigt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist stabil, das Zinsänderungsrisiko verteilt sich ausgeglichen auf die Folgejahre. Änderungen der Zins- und Finanzierungsbedingungen unterliegen der ständigen Beobachtung. Zukünftig könnte aber aufgrund der derzeit sehr niedrigen Zinsangebote

die Anschlussfinanzierungen größere Auswirkungen haben als bisher angenommen. Auch hier besteht zukünftig ein neues Risiko, was in der Risikobetrachtung berücksichtigt wird.

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar. Die Liquiditätslage ist zufriedenstellend; es sind keine Engpässe zu erwarten. Sämtliche Geldanlagen sind ohne spekulativen Hintergrund erfolgt.

Von den Nettokaltmieten abzüglich der Erlösschmälerungen mussten im Berichtsjahr 44,49 % für den Kapitaldienst aufgewendet werden (Vorjahr 46,32 %). Der darauf entfallende Zinsanteil von 9,57 % wurde im Gegensatz zum Vorjahr (13,16 %) weiter gesenkt. Durch die Erhöhung der Sollmieten und die vorgenommenen Neukonditionsvereinbarungen der Darlehen, konnte die Senkung des Kapitaldienst- sowie Zinsanteils erreicht werden.

Die Gesetzlichkeiten zur Mietpreisbremse beeinflussen die GWV-Ketzin derzeit nicht, da die Städte Ketzin/H., Nauen und die Gemeinde Wustermark nicht als Gemeinden mit angespannten Wohnungsmarkt gelten.

Ein weiteres Risiko für das Unternehmen könnte in der zukünftigen qualitativen und quantitativen Personalentwicklung liegen. Die Personalkosten für gut ausgebildete Mitarbeiter werden zukünftig steigen. Die Einbeziehung von Entscheidungsprozessen, die persönliche Förderung durch Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen und Angebote über moderne sowie flexible Arbeitsplätze werden weiterhin den Grundstein einer guten Unternehmenskultur bilden. Die langfristigen Ziele der GWV-Ketzin können nur mit qualifizierten Fach- und Führungskräften erfolgreich umgesetzt werden.

IT-Risiken sind aufgrund der Auslagerung der schutzrelevanten Datenbestände in ein externes Rechenzentrum als gering einzustufen. Alle relevanten Daten werden in dem EDV-System der Aareon AG gespeichert.

Risiken im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung sind durch ausreichende Versicherungen abgedeckt.

## **2.2 Chancen- und Prognosebericht**

---

Zum Kerngeschäft und Ziel der GWV-Ketzin gehört unverändert die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum in unserer Region zu angemessenen Mietpreisen.

Seit Jahren wird der Wohnungsbestand stetig instandgesetzt und modernisiert, um attraktiven und modernen Wohnraum zu marktgerechten Preisen in Verbindung mit einer energetischen Optimierung zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren werden erhebliche finanzielle Mittel für die Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Wohngebäude (Instandsetzung der Fassade) aufgewendet. Jedoch ist es der GWV-Ketzin nur geringfügig möglich, einen barrierefreien Wohnungsbestand anzubieten. In den Bestandsobjekten wurden in den letzten Jahren freierwerdende Erdgeschosswohnungen sukzessive schwellenlos hergerichtet. Dennoch wird es der



GWV-Ketzin nicht gelingen, den barrierefreien Umbau des vorhandenen Wohnungsbestandes zu fokussieren. Die Herausforderung ist es, die Nachbarschaft als Gemeinschaft zu aktivieren und entsprechende Hilfsangebote zu unterstützen. Unser Ziel ist es, unseren immer älter werdenden Mietern so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Wohnen in ihren eigenen vier Wänden zu ermöglichen und der Nachbargemeinschaft Wege zu öffnen, sich gegenseitig zu unterstützen und an ihrem Zuhause zu binden. Daher trägt die anstehende Neubautätigkeit wesentlich zur Angebotsvergrößerung von barrierearmen bzw. -freien Wohnungen bei.

Auch in Zukunft wird die GWV-Ketzin ihre Pläne zur Erweiterung des Wohnungsbestandes und im Dienstleistungsbereich für Dritte (Fremdverwaltung) weiter intensivieren und sukzessive umsetzen.

Nur so kann die GWV-Ketzin neben ansässigen Mitbewerbern ihre Marktposition in der Region sowie den dauerhaften Mittelrückfluss absichern und ausbauen. Umfang und Geschwindigkeit der Anpassungsmaßnahmen sind dem wirtschaftlichen Leistungsvermögen der Gesellschaft angepasst.

Die Aufgaben der GWV-Ketzin werden zukünftig wie folgt definiert:

- nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsobjekte
- Stärkung der Mieterbindung
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Ankäufe und Schaffung neuer Wohnprojekte, um den Wohnungsbestand zu erhöhen
- Bauflächenankäufe zur Sicherung von Zukunftsprojekten
- Stärkung der Fremdverwaltungstätigkeit für private Dritte

Aus dem Vorgenannten besteht die Chance, das Anlagevermögen sowie die Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen und Betreuungstätigkeiten weiter positiv zu entwickeln, um den stetigen Anforderungen der Wohnraumanfrage sowie -anpassung gerecht zu werden.

Für das Jahr 2020 sind Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 5.036,5 geplant. Dem gegenüber stehen Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.536,2. Nach Abzug von Steuern und weiteren Aufwendungen rechnet die GWV-Ketzin für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. TEUR 491,2.

Aufgrund der derzeit hohen Ungewissheit hinsichtlich der weltweiten Ausbreitung des Coronavirus und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch keine hinreichende Einschätzung der Auswirkungen auf das Planergebnis der Geschäftsentwicklung für das Jahr 2020 abbilden. Durch die gegebene gesamtgesellschaftliche Situation ergeben sich neue, bisher nicht dagewesene rechtliche Ausnahmesituationen. So hat der Deutsche Bundestag z.B. das Gesetz zur Abmilderung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beschlossen. Aufgrund von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit könnten Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten, so dass aufgrund der Nichtzahlung der Miete Zahlungskündigungen drohen. Aus dem vorgenannten Gesetz kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, wenn der Mieter im Zeitraum vom 1. April

2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet. Der Ursprung der Nichtleistung muss jedoch auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie glaubhaft zurückzuführen sein. Die Verpflichtung zur fristgerechten Zahlung der Miete bleibt jedoch unberührt. Vermieter und Mieter haben sich zu verständigen und entsprechende Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarungen bezüglich etwaig ausbleibender Zahlungen abzuschließen. Für das Jahr 2020 könnten daher aus reduzierten Zahlungsfähigkeiten einzelner Mieter die Forderungen aus Sollmieten ansteigen. Die GWV-Ketzin konnte jedoch in den letzten Jahren durch die sehr gute Unternehmensentwicklung ein solides Polster für sich schaffen und verfolgt die Annahme, dass kurzfristig keine wesentlichen Einschränkungen in der Unternehmensentwicklung erkennbar sind. Die Wohnungswirtschaft ist nicht exportabhängig. Langfristige Auswirkungen der Coronakrise sind derzeit nicht abschätzbar und sind im Prognosebericht nicht weiter enthalten.

## **2.3 Gesamtaussage**

---

Nach Prüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Risiken und Chancen stellen ein ausgeglichenes Verhältnis dar. In Abhängigkeit vom Verlauf der Coronakrise werden die Folgen für den Wohnungsbestand der GWV-Ketzin zunächst eher gering eingeschätzt. Rückgänge von Neuvermietungsabschlüssen sind denkbar. Jedoch wird auch ein Rückgang von mieterseitigen Vertragskündigungen zu verzeichnen sein. Die Mieter werden aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten besondere Vorsicht walten lassen und Umzüge bzw. Ausgaben mit Bedacht planen. Durch den Rückgang von Neuvermietungen könnte die Entwicklung der Sollmieten stagnieren. Aufgrund der durchschnittlichen Miete für Wohnen von aktuell 5,06 €/m<sup>2</sup> werden keine wesentlichen Mietausfälle erwartet.

Mit den engagierten und motivierten Mitarbeitern will die GWV-Ketzin die kontinuierliche und positive Entwicklung des Unternehmens fortführen.

Für die GWV-Ketzin ist es wichtig, Unternehmenschancen zu erkennen, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen.

### 3 Voraussichtliche Entwicklung

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

Das sich in Planung befindliche Neubauvorhaben in Ketzin/Havel, das mit Räumlichkeiten im Erdgeschoss zur Anmietung für eine Demenzwohngruppe sowie einer Tagespflege und in weiteren Etagen mit 23 Wohnungen errichtet wird, bereichert den vorhandenen Wohnungsbestand und kommt den Anforderungen der Nachfragergruppe entsprechend nach.

Die Umgestaltung von modernisierungsbedürftigem Wohnraum zu zukunftsfähigen, modernen und wirtschaftlich gut strukturierten Wohnungen sowie der Wohnungsneubau wird weiterhin zu den Hauptaufgaben des Unternehmens zählen. So will die GWV-Ketzin zukünftig besser in der Lage sein, den steigenden Anfragen nach barrierearmen/-freien sowie modernem Wohnraum entsprechen zu können.

Bei dem Einsatz finanzieller Mittel zur weiteren Entwicklung des Wohnungsbestandes liegt der Schwerpunkt auf der Nachhaltigkeit der Maßnahmen.

Arbeitsziele der GWV-Ketzin liegen in der

- kontinuierlichen Verbesserung der Wohnungsbestände und des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude
- weiteren Verbesserung und Optimierung der Qualität von Service und Dienstleistungen
- ständigen Überprüfung der Kostenstruktur und im Ausschöpfen aller Einsparungspotenziale
- nachhaltigen Verbesserung der technischen Infrastruktur der Immobilien
- Verjüngung des Wohnungsbestandes durch Neubautätigkeit und durch Kauf

Die GWV-Ketzin wird auch in den nächsten Jahren seine wohnungswirtschaftlichen Aufgaben ohne Liquiditätsschwierigkeiten ordnungsgemäß erfüllen.

Ketzin/Havel, 31. März 2020

Doreen Wagenschütz  
Geschäftsführerin