

## DIE GWV-KETZIN AUF EINEN BLICK

---

		2020	2019
Umsatzerlöse	TEUR	5.209	4.960
Ergebnis nach Steuern	TEUR	1.020	1.021
Jahresergebnis	TEUR	943	945
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	2.487	1.374
Anlagevermögen	TEUR	27.256	25.682
Eigenkapital	TEUR	15.294	14.350
Eigenkapitalquote	in %	44,3	45,5
Bilanzsumme	TEUR	34.510	31.547
Wohnungsbestand	Anzahl	986	985
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	11	11



**GWV**

**Ketzin** **Grün. Wohnlich. Vielfältig.**  
Für eine gemeinsame Zukunft.

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

## Lagebericht 2020 – auszugsweise –

### 1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

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

---

##### **1.1.1 Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen**

Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5 % niedriger als im Vorjahr. In der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 war das BIP um 5,7 % zurückgegangen. Nach 10-jähriger Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft in 2020 in eine tiefe Rezession geraten. Grund dafür ist der weltweite Ausbruch der Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Lockdowns im Frühjahr und zum Jahresende in Deutschland. Die Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus haben nahezu alle Bereiche der Wirtschaft zum Teil massiv eingeschränkt.

Auch am Arbeitsmarkt endete mit Corona der langjährige Aufschwung. Nach 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland (selbst während der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise in 2008/2009) sind die Beschäftigungszahlen erstmals rückläufig und liegen mit ca. 1,1 % niedriger als im Jahr 2019. Der seit 2007 andauernde Beschäftigungszuwachs wäre vermutlich auch ohne die Corona-Krise bald zum Ende gekommen, da das Erwerbspersonenpotenzial aufgrund des demografischen Wandels immer mehr schwindet und kaum durch inländische oder auch ausländische Arbeitskräfte kompensiert werden kann.

Die Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 % auf nunmehr 5,9 %.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2020 lediglich um 0,5 % zum Vorjahr. Im Jahr 2019 war noch ein Anstieg von +1,4 % zu verzeichnen. Insbesondere stark gefallene Energiepreise und die vorübergehende Mehrwertsteuersenkung dämpften die Teuerung 2020.

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

Im Jahr 2020 hinterließ die Corona-Pandemie in nahezu allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Lediglich das Bauhauptgewerbe hat im Corona-Jahr 2020 einen Umsatzrekord von +20,7 % erzielt, wobei der Auftragseingang um lediglich +0,2 % zunahm. Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung

der Corona-Krise auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar.

Bei der Wohnungsvermietung sind bisher keine signifikanten Mietrückstände feststellbar. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft beweist auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % lagen die Nettokaltmieten deutschlandweit über der allgemeinen Inflationsentwicklung.

### **1.1.3 Brandenburg: Wirtschaftsleistung sinkt**

Die in 2019 prognostizierte Eintrübung des Wirtschaftsklimas hat sich in 2020 bestätigt. Das Statistische Landesamt meldete einen Rückgang der Brandenburger Wirtschaftsleistung um -3,2 % gegenüber dem Vorjahr. Damit verzeichnete Brandenburgs Wirtschaft zwar den geringsten Rückgang aller Bundesländer, fiel jedoch ebenfalls nach einer 10-jährigen Wachstumsphase in eine Rezession, die stärker ausfiel als in der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-2,8 %).

In Brandenburg erhöhten sich im Jahr 2020 die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um lediglich 0,6 %. Im Jahr 2019 lag die Preisveränderung noch bei 1,4 %.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag in 2020 mit einem Plus von 1,6 % über dem allgemeinen Inflationsniveau. Jedoch stiegen die Baupreise um 3,3 %. Der Preisauftrieb hat sich dennoch gegenüber 2019 deutlich reduziert. Ursachen für die Preisentwicklung sind einerseits die Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 und andererseits teurere Roh- und Ausbauarbeiten sowie leicht steigende Löhne in der Baubranche.

Die Arbeitslosigkeit in Brandenburg stieg und lag im Jahresdurchschnitt bei 6,2 % und somit 0,4 %-Punkte über dem Vorjahreswert.

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

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzte sich auch im Jahr 2020 fort. Zum Ende des III. Quartals 2020 lebten 0,3 % mehr Menschen (7.700) in Brandenburg als zu Jahresbeginn. 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 noch immer auf der Tagesordnung. Aber auch in dieser Region findet Neubau in Form von Ersatzneubau sowie zur Bestandsdiversifizierung statt.

### **1.1.5 Brandenburg: Wohnungswirtschaft trotz der Krise**

Die Wohnungswirtschaft ist bisher unbeschadet durch die Corona-Pandemie gekommen. Positive Impulse in Brandenburg bleiben auch für 2021 durch die geplante Tesla-Ansiedlung in Grünheide und – sofern es die Corona-Situation zulässt - die Eröffnung des BER-Flughafens. Durch den erwarteten Anstieg der Beschäftigung von Arbeitskräften wird auch die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum in dieser Region relativ hoch sein.

### **1.1.6 Corona-Pandemie: Aussichten - Aufschwung**

Die Corona-Krise zieht sich hin und verschiebt den erwarteten kräftigen Aufschwung nach hinten. Angesichts des andauernden Lockdowns erwarten Wirtschaftsforscher dennoch für 2021 ein Wirtschaftswachstum von 3,7 %. Allerdings hängt die Prognose entscheidend vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie ab. Treibende Kräfte des Wirtschaftswachstums sind u.a. der dynamische Außenhandel und auch der private Konsum. Wenn Einschränkungen gelockert werden, so vermutet das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, würden Verbraucher das in der Krise angesparte Geld ausgeben können. Somit würde Schwung ins Wirtschaftswachstum kommen.

## 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 31.12.2020 einen Gesamtbestand von 986 Wohnungen (Vorjahr 985), 12 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 12) sowie 754 sonstige Einheiten, wie Garagen, Ställe, Stellplätze, Pachten (Vorjahr 753). Von den 986 Wohnungen befanden sich 982 Wohnungen im Kernbestand und 4 Wohnungen, wegen Hausverkauf, im Haltebestand. Die Bestandserhöhung um 1 Wohnung im Kernbestand erfolgte, weil wegen eines Notfalls (Brand) die GWV-Gästewohnung vorübergehend in eine Mietwohnung umgewandelt werden musste.

### 1.2.2 Leerstand

Am Ende des Berichtsjahres standen von den 986 Wohnungen des Unternehmens insgesamt 12 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,22 %. Davon standen 11 Wohnungen im Kernbestand leer und eine Wohnung wegen geplantem Hausverkauf im Haltebestand. Die Leerstandsquote per 31.12. d. J. stieg im Vergleich zum Vorjahr (0,61 %) an, befindet sich jedoch mit rund 1 % noch immer auf einem sehr guten Niveau. Bei den 11 per 31.12.2020 im Kernbestand leerstehenden Wohnungen bestand bei 9 Wohnungen Instandhaltungsrückstau. 2 Wohnungen standen wegen Mieterwechsel kurzzeitig leer. Es gab keine Wohnung, die wegen mangelnder Nachfrage länger als 3 Monate leer stand.

Der Leerstand verteilte sich auf die Gemeinden per 31.12.2020 wie folgt:

	<b>Kernbestand</b>	<b>dav. Leerstand</b>	<b>in %</b>	<b>Vorjahr</b>
Stadt Ketzin/Havel und Ortsteile	600 WE	1 WE	0,17 %	0,17 %
Gemeinde Wustermark und Ortsteile	172 WE	4 WE	2,33 %	0,58 %
Stadt Nauen und Ortsteile	210 WE	6 WE	2,86 %	1,43 %

### 1.2.3 Schwerpunkte der Leerstandsentwicklung

Die Leerstände verteilten sich auf die Gebiete und Leerstandskategorien weitestgehend normal. Es besteht jedoch bezüglich des Objektes Zum Apfelweg 4-6 in Nauen OT Quermathen Handlungsbedarf. Dort standen per 31.12.2020 von den 6 vorhandenen Wohnungen 3 Wohnungen leer wegen Instandhaltungsrückstau, sowohl am Gebäude als auch in den Wohnungen selbst. Eine weitere Wohnung wurde mieterseitig bereits für 2021 gekündigt.

## 1.2.4 Fazit

Insgesamt konnte der sehr niedrige Leerstand des Vorjahres (0,61 %) nicht ganz gehalten werden und lag am Ende des Berichtszeitraums bei insgesamt 1,22 %, davon im Kernbestand 1,12 %. Der durchschnittliche Leerstand im Kernbestand betrug im Jahr 2020 0,80 %. Im Vorjahr (2019) lag der durchschnittliche Leerstand im Kernbestand bei 0,57 %.

Für den leichten Anstieg des Leerstandes im Jahr 2020 waren mehrere Faktoren maßgeblich. Zum einen spielt die demografische Entwicklung eine Rolle. Von den insgesamt 69 Wegzügen, entfielen 43,48 % auf die Altersgruppe der über 60-jährigen. Hier wurde hauptsächlich aus alters- und gesundheitlichen Gründen und wegen Tod des Mieters gekündigt. Gerade bei diesen in der Regel sehr langjährigen Mietverhältnissen, bestand am Ende oft Instandhaltungsrückstau. Eine kurzfristige Neuvermietung war deshalb nicht möglich. Erschwerend kam hinzu, dass die Handwerksfirmen, aufgrund der allgemein erhöhten Auftragslage, die Aufträge oftmals nicht kurzfristig ausführen konnten. Wegen der Corona-Pandemie waren aber auch insgesamt weniger Menschen auf Wohnungssuche.

Die Corona-Pandemie trug ebenfalls dazu bei, dass Wohnungen gekündigt wurden, weil beispielsweise die Arbeitsaufnahme an einem anderen Ort erforderlich wurde. Ein Mietverhältnis wurde gekündigt, weil durch den Verlust der Arbeit die Wohnung zu teuer wurde.

Dass sich dennoch der Leerstand nicht drastisch erhöhte, lag an den umfassenden GWV-Leerstands-beseitigungsmaßnahmen. Leerstehende Wohnungen mit Instandhaltungsrückstau werden so hergerichtet und modernisiert, dass eine problemlose Neuvermietung möglich ist. Der Wohnungsbestand wird somit 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“ (Wohnumfeld- gestaltungen, Sauberkeit, Konfliktmanage- ment)	Verkauf von un- wirtschaftlichen Objekten und Objekten mit hohem Sanierungs- bedarf	kontinuierliche Ver- besserung der Aus- stattungsstandards in den Wohnungen und Weiterentwicklung der Objekte	Erneuerung der unansehnlichen Fassaden (Veralgung)
bezahlbare und angemessene Mieten	Veränderung von Wohnungs- größen und Wohnungs- zuschnitten	Schaffung von alters- und behindertenge- rechten Wohnungen	zielgruppen- orientierte Wer- bemaßnahmen

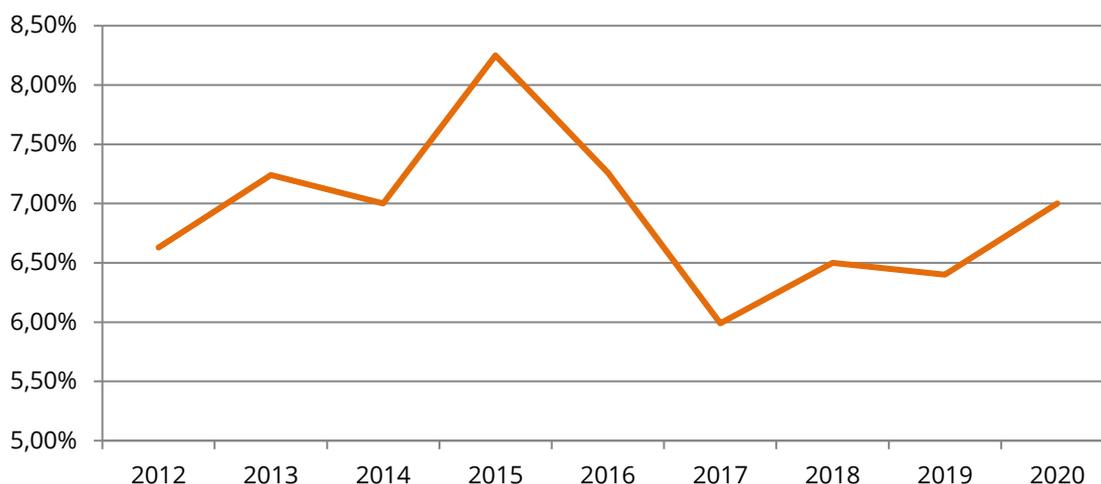
## 1.2.5 Fluktuation

Im Jahr 2020 betrug die Fluktuationsrate 7,00 % (Vorjahr 6,40 %). Die Fluktuation stieg im Bereich Ketzin/Havel und Ortsteilen geringfügig von 6,14 % (2019) auf 6,46 %. In Wustermark und Ortsteilen blieb die Fluktuation mit 7,56 % konstant. In den Nauener Ortsteilen stieg die Fluktuation von 6,19 % (2019) auf 8,09 % an.

Die Fluktuationsquote zeigt in Verbindung mit der etwas gestiegenen Leerstandsquote 2020 von durchschnittlich 0,80 % (Vorjahr 0,57 %) im Kernbestand, dass die Auswirkungen des demografischen Wandels, aber auch der Corona-Pandemie, weitestgehend aufgefangen werden konnten. Auch wenn die Zielstellung der GWV-Ketzin, die möglichst nahtlose Weitervermietung von gekündigten Wohnungen, aus den genannten Gründen nicht immer umgesetzt werden konnte, wurde jedoch ein drastischer Anstieg des Leerstands und der Fluktuation vermieden. Die Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierungen und guter Service für die Mieter z.B. durch tägliche Erreichbarkeit der GWV-Mitarbeiter trotz Corona-Pandemie, 24h Havariedienst, Mieterzeitung, informative Homepage, Informationskästen in den Wohnanlagen und Infotafeln in den Treppenhäusern sowie gemeinsame Corona-konforme Aktionen mit den Mietern, wie die Aktion „Schönster Balkon - schönster Vorgarten“ zeigen, dass die Mietergewinnungs- und bindungsmaßnahmen der GWV-Ketzin nach wie vor greifen.

Die Fluktuationsquote auf den Gesamtbestand hat sich in den Jahren 2012 bis 2020 wie folgt entwickelt:

### Fluktuationsquote 2012 - 2020



In der Fluktuationsanalyse des Jahres 2020 wurde 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	12	4	4		3	1	
Alters-/gesundheitl. Gründe	15			1	1	1	12
persönliche Gründe	1		1				
WE zu klein	3	2	1				
Tod des Mieters	15			1	2	3	9
<b><u>exogene Ursachen</u></b>							
WE zu groß/zu teuer	3				1	1	1
Arbeit	13	6	3	2	2		
Eigenheim	7	2	2	1		2	
<b>Bestand insgesamt</b>	<b>69</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>22</b>

Die insgesamt 69 Wegzüge im Jahr 2020 erfolgten aus alters- und gesundheitlichen Gründen (15) und wegen Tod des Mieters (15) überwiegend in den Altersgruppen der über 60-Jährigen. Die Trennung vom Partner oder Zusammenzug (12), Umzug ins Eigenheim (7), aus beruflichen Gründen (13), aus persönlichen Gründen (1) und wegen Umzug in eine größere Wohnung (3) waren oftmals Wegzugsgründe den Altersgruppen von 18 bis 60 Jahren. Wegzüge in kleinere und billigere Wohnungen erfolgten 3-mal.

Den 69 Wegzügen standen 67 Zuzüge gegenüber. Die Nachfrage nach den Wohnungen war im Jahr 2020 vermutlich coronabedingt nicht so stark, wie in den vergangenen Jahren. Dennoch gab es für Wohnungen aller Größen 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 bzw. an gewünschte Wohnformen anzupassen. Diese Zielstellung kann erreicht werden durch:

- energetische Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes
- Neubautätigkeiten für bedarfsgerechten Wohnraum
- 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



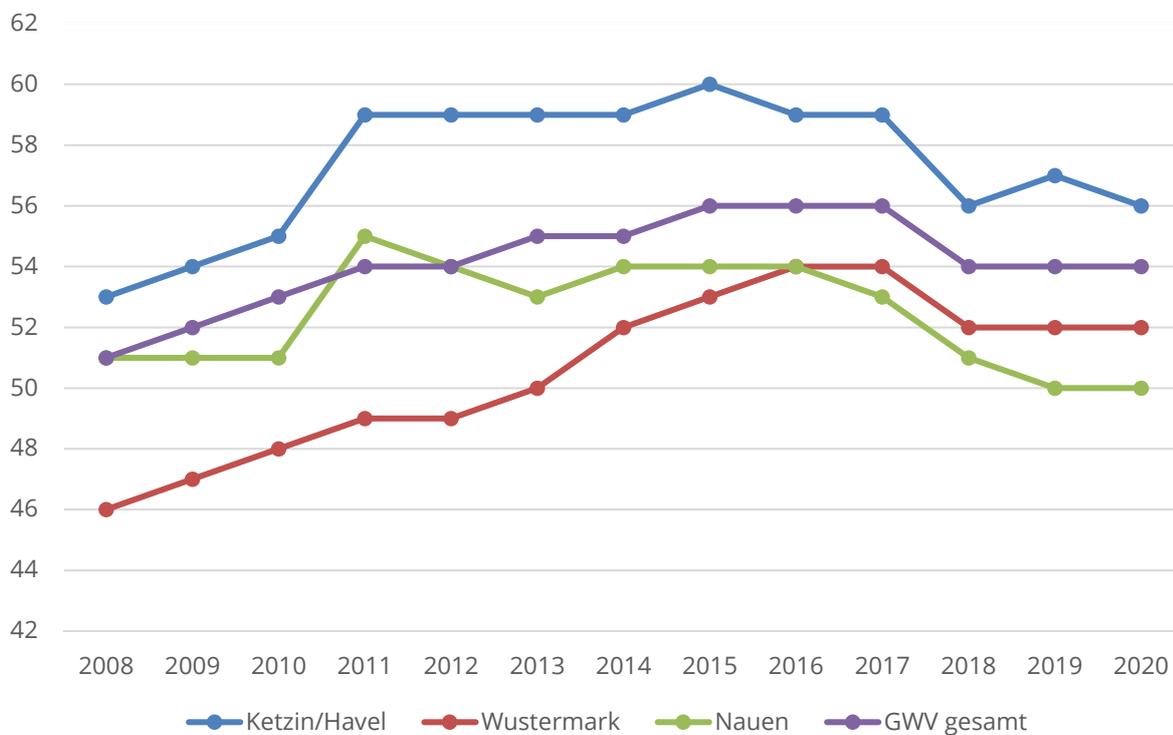
Abb. Mühlenweg 2a-d in Ketzin/H.

### **1.2.6 Altersstruktur der Mieter**

Im Jahr 2020 betrug das Durchschnittsalter der Mieter 54 Jahre, genau wie in den Jahren 2018 und 2019. Das Durchschnittsalter im Bereich Ketzin/Havel sank von 57 Jahren (2019) auf 56 Jahre (2020). In Wustermark blieb der Altersdurchschnitt von 52 Jahren zu den Vorjahren (2018 und 2019) gleich. Auch im Bereich Nauen blieb das Durchschnittsalter von 50 Jahren (2019)

konstant. Ursache für den gleichbleibenden Altersdurchschnitt ist 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 gelingt es in den meisten Fällen die Ursachen für den Rückstand zu hinterfragen und Lösungen zu finden.

Der Deutsche Bundestag hatte in 2020 das Gesetz zur Abmilderung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beschlossen. Aufgrund von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit hätten Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten können, so dass aufgrund der Nichtzahlung der Miete Zahlungskündigungen drohten. Aus dem vorgenannten Gesetz konnte 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 leistete. Gravierende Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Forderungen aus Vermietung per 31.12.2020 wurden nicht verzeichnet. Mietrückstände, die Corona bedingt entstanden, wurden zügig von den Mietern beglichen. Aufgrund des guten Forderungsmanagements konnten die Forderungen aus Vermietung zum 31.12.2020 auf TEUR 28,3 (Vorjahr TEUR 31,7) sogar reduziert werden.

Die Schadensersatzforderungen gegenüber Mietern sanken, und zwar auf 14,3 TEUR (Vorjahr 21,9 TEUR). Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Forderungen aus den Vorjahren aufgrund der Uneinbringlichkeit (gerichtliche Anstrengungen blieben erfolglos) ausgebucht werden mussten. Zudem wurden ältere Forderungen durch die Schuldner beglichen.

Wertberichtigungen wurden insgesamt in Höhe von TEUR 27,2 vorgenommen (Vorjahr TEUR 39,7).

Die Verbindlichkeiten aus Mieten, Umlagen sowie Pachten betragen zum 31.12.2020 TEUR 41,1.

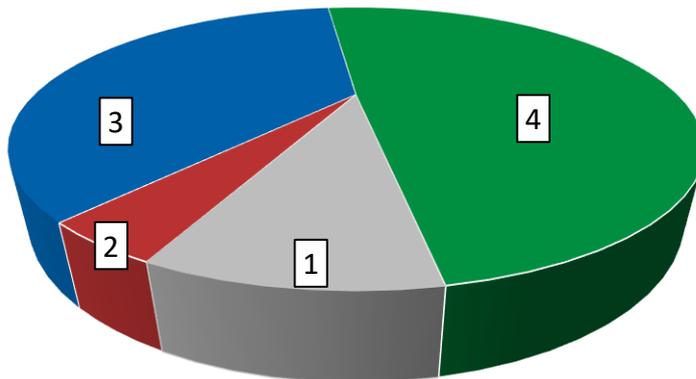
Die Forderungen aus Mieten und Umlagen in Höhe von TEUR 28,3 setzen sich per 31.12.2020 wie folgt zusammen:

Forderungen in Höhe von TEUR 13,9 wurden bereits gerichtlich geltend gemacht. Über TEUR 1,2 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 10,4. Offene Nachzahlungen aus der Nebenkostenabrechnung stellen den Anteil von TEUR 2,8 dar.

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

- 1 Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen 9,76 %
- 2 Forderungen aus abgeschlossenen Ratenzahlungsvereinbarungen 4,39 %
- 3 offene nicht titulierte Forderungen 36,73 %
- 4 gerichtlich geltend gemachte Forderungen 49,12 %



Im Bereich **Mahn- und Klagewesen** ließ es sich trotz des aktiven Forderungsmanagements nicht vermeiden, dass im Berichtszeitraum drei Wohnraummietverhältnisse fristlos wegen Zahlungsrückständen gekündigt werden mussten. Zwei Schuldner beglichen die Zahlungsrückstände vollständig und konnten so die fristlose Kündigung heilen. Bei der dritten Kündigung wandten sich die Schuldner an einen Schuldnerberater und an eine öffentliche Stelle, um die Übernahme der Zahlungsrückstände zu beantragen. Gegenwärtig wird durch die Mieter selbst, der Mietrückstand in Raten getilgt.

Des Weiteren wurde ein Stallmietvertrag fristlos wegen Zahlungsrückständen gekündigt. Der Stall wurde geräumt und der Zahlungsrückstand ausgeglichen.

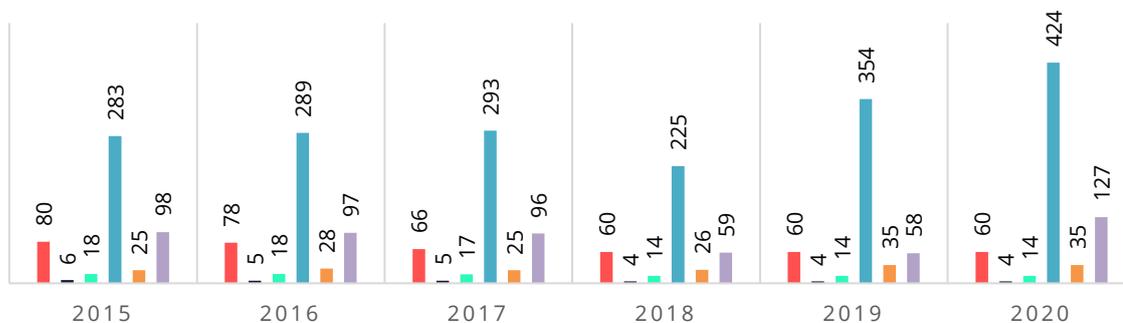
### 1.2.8 Fremdverwaltung

Im kommunalen Bereich blieb der verwaltete Bestand 2020 zum Vorjahr konstant. Er umfasste am Jahresende 60 Wohnungen (Vorjahr 60) und 4 Gewerbe (Vorjahr 4) sowie 14 sonstige Einheiten (Vorjahr 14).

424 Wohnungen (Vorjahr 354) sowie 35 Gewerbe (Vorjahr 35) und 127 sonstige Einheiten (Vorjahr 58) waren es am Ende des Berichtszeitraumes im privaten Verwaltungsbestand. Durch Akquise verschiedener Hauseigentümer konnte der verwaltete Bestand an Wohnungen und Gewerben weiter erhöht werden.

## FREMDVERWALTUNG 2015 - 2020

■ Wohnungen kommunal      ■ Gewerbe kommunal      ■ sonstige Einheiten kommunal  
■ Wohnungen privat      ■ Gewerbe privat      ■ sonstige Einheiten privat



Im Rahmen von Dienstleistungsverträgen erstellte die GWV-Ketzin auch in 2020 für einige Hauseigentümer die alljährlichen Nebenkostenabrechnungen, deren Bestand nicht verwaltet wird.

## 1.3 Investitionstätigkeit

---

Im Immobilienbestand der GWV-Ketzin wurden im Berichtszeitraum für Investitionen bzw. Instandhaltung/Instandsetzung insgesamt TEUR 2.371,6 verwendet.

Hiervon sind TEUR 36,7 für die Beseitigung von Schäden in den Wohnobjekten eingesetzt, die im Wege der Versicherungs- bzw. Schadensersatzregulierung erstattet wurden.

Ein geförderter Baukostenzuschuss sowie eine Kostenbeteiligung für das Neubauvorhaben Am Stadtpark 20 in Höhe von TEUR 569,4 mindern die Anschaffungs- und Herstellungskosten.

### 1.3.1 Aktivierungsfähige Leistungen

---

Insgesamt wurden TEUR 1.393,6 auf folgende Anlagen im Anlagevermögen aktiviert:

Die Behnitzer Dorfstraße 10/12 in Nauen OT Groß Behnitz wurde umfangreich energetisch saniert. Die obere und untere Geschossdecke sowie die Fassade wurden gedämmt. Einbruchshemmende Brandschutztüren im Keller und auf dem Dachboden wurden eingebaut. Wohnungs-, Keller sowie Treppenhausfenster wurden gegen neue isolierverglaste Fenster ausgetauscht. Eine Klingelwechselsprechanlage mit Türöffnungsfunktion wurde jeweils in beiden Hausaufgängen installiert. Anteilige Planungs- und Überwachungskosten sowie Kosten für Gerüstbauarbeiten wurden auf die Anlage aktiviert. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen TEUR 149,8 im Anlagevermögen aktiviert.



Abb. Behnitzer Dorfstraße 10/12 in Nauen OT Groß Behnitz

Im Wohnquartier Parkring 9-12 in Ketzin/Havel OT Paretz wurden 7 PKW-Stellplätze mit Parkplatzbügeln geschaffen. Hierfür wurden insgesamt TEUR 8,8 aktiviert.

Für das Neubauprojekt Am Stadtpark 20 in Ketzin/Havel wurden TEUR 1.235,0 im Anlagevermögen (Anlage im Bau) aktiviert.

### **1.3.1.1. Minderung der aktivierungsfähigen Leistungen**

Insgesamt mindern TEUR 569,4 das Anlagevermögen (Anlage im Bau).

Im Berichtszeitraum wurde für das Neubauvorhaben Am Stadtpark 20 in Ketzin/Havel ein öffentlich-rechtlicher Fördervertrag mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) geschlossen. Der Vertrag über die Gewährung von Mitteln im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung beinhaltet ein Baudarlehen sowie einen Baukostenzuschuss. Im Berichtszeitraum wurde der Baukostenzuschuss in Höhe von TEUR 562,1 ausbezahlt. Dieser Zuschuss wurde im Anlagevermögen aktiviert und mindert das Anlagevermögen (Anlage im Bau). Zudem hat sich die Nauener Wohnungsbaugenossenschaft an den Kosten für die gemeinsame Müllplatzerrichtung beteiligt. Die Kostenbeteiligung in Höhe von TEUR 7,3 wurde im Berichtszeitraum ebenfalls im Anlagevermögen aktiviert und reduziert dadurch das Anlagevermögen.

### **1.3.2 Instandhaltung und Instandsetzung**

Für die Instandhaltung und Instandsetzung wurden im Berichtszeitraum insgesamt TEUR 978,0 aufgewendet. Folgende Maßnahmen wurden realisiert:

Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen wurden im Wohnquartier Parkring 9-12 in Ketzin/Havel OT Paretz an den Rückseiten der Wohnhäuser die alten Betonplatten entfernt, die Flächen mit Mutterboden verfüllt und Rasen neu angelegt. Die Gehwege wurden instandgesetzt und streckenweise erneuert. Der Treppenabgang in Richtung Bushaltestelle wurde mit einem massiven Handlauf gesichert. Die Kosten beliefen sich auf TEUR 15,6.



Abb. Treppenabgang Wohnquartier Parkring 9-12 in Ketzin/Havel

Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 3,8 entstanden bei der Sanierung der Tor-durchfahrt in der Plantagenstraße 13 in Ketzin/Havel. Die Wände erhielten einen neuen Glatt-putz.

Die Kellerabgänge der Wohnhäuser Straße der Jugend 1 und 2 in Ketzin/Havel OT Falkenrehde wurden umfangreich instandgesetzt. Die Brüstungsmauer inkl. Abdeckung sowie eine betonier-te Treppe und ein neues Geländer aus langlebigem Edelstahl wurde je Treppenabgang errich-tet. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 26,8.



Abb. Kellerabgang Straße der Jugend 2 in Ketzin/H. OT Falkenrehde

Für die lange Zeit ungenutzt leerstehenden Räume im Kellergeschoss des Wohn- und Gewer-beobjektes Am Mühlenweg 2 in Ketzin/Havel, konnte endlich ein Gewerbemietler gefunden werden. In einem Gemeinschaftsprojekt mit der Firma MEMOTEC entstand unter dem Motto „Mobil im Alltag“ eine Mustersausstellung mit wertvollen Alltagshilfen, die die Möglichkeit zeigen, im Alter länger in den eigenen vier Wänden zu bleiben. Für die bauliche Herrichtung der Ge-werberäume wurden Kosten in Höhe von TEUR 7,5 aufgewendet.

Neben den aktivierungsfähigen Maßnahmen fielen bei der energetischen Sanierung des Wohnhauses Behnitzer Dorfstraße 10/12 in Nauen OT Groß Behnitz auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an. Neben einer neuen Dacheindeckung mit Schneefanggitter erhielt auch die Fassade eine ansprechende und moderne Farbgestaltung. Die 2 Treppenhäu-ser wurden malermäßig instandgesetzt und die notwendig gewordenen Elektroarbeiten ausge-führt. Die Außenanlagen wurden im Zuge der energetischen Sanierung aufgewertet. Die Abde-ckung der alten Abwassergrube wurde erneuert, die Regenentwässerung wurde überarbeitet und Pflanzarbeiten verschönern jetzt die Wohnanlage. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 155,3.



Abb. Treppenhaus Behnitzer Dorfstraße 10 in Nauen OT Groß Behnitz

In der Rosa-Luxemburg-Allee 1a-d in Wustermark OT Elstal wurde die Fassade mit einem neuen, frischen und modernen Farbanstrich versehen und neugestaltet. Auch die Treppenhäuser erhielten einen neuen Anstrich, jeder der 4 Aufgänge in einem eigenen Farbton. Dieses Farbkonzept wurde auch bei den Haustüren und Briefkastenanlagen wieder aufgegriffen. Im Zuge der Balkonsanierung bekamen die Balkonfußböden einen neuen hochwertigen Fliesenbelag. Insgesamt wurden TEUR 240,9 für diese Maßnahmen aufgewendet.



Abb. Rosa-Luxemburg-Allee 1a-d in Wustermark OT Elstal

Projektvorbereitende Kosten für die ab 2021 geplanten Sanierungsmaßnahmen im Wohnquartier Straße der Neubauten 1-4 in Nauen OT Markee sind im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 0,3 angefallen.

Für die Wohnumfeldgestaltung des Immobilienbestandes der GWV-Ketzin wurden insgesamt TEUR 12,5 investiert. Um einen weiteren Klimaschutzbeitrag zu leisten, wurden in mehreren Wohnquartieren Blühwiesen angelegt. Weiterhin wurde am Wohnhaus Am Mühlenweg 10 in Ketzin/Havel der mit alten Betonflächen versehene Eingangsbereich neu gepflastert und Stolperstellen beseitigt. In der Hertfelder Dorfstraße 70 in 14641 Nauen OT Bergerdamm wurde die Müllplatzeinzäunung erneuert.

Im Berichtsjahr wurden 30 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 280,0.

In 2020 wurden für die laufende Instandhaltung TEUR 194,5 aufgewendet.

In Höhe von TEUR 36,7 sind entstandene Schäden in unseren Wohnobjekten beseitigt worden. Diese Kosten wurden im Wege der Versicherungs- und Schadensregulierung erstattet.

Zu den beschriebenen Kosten kommen noch Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und ausstehenden Rechnungen in Höhe von TEUR 20,7 (Vorjahr TEUR 16,6) hinzu. Die unterlassenen Instandhaltungsarbeiten wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 2021 nachgeholt und umfassen in 2020 gekündigte Mietverhältnisse. Ebenfalls sind für die in 2019 gekündigten Mietverhältnisse Kosten für die Instandsetzung in Höhe von TEUR 16,6 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 2019 verbraucht.

## **1.4 Finanzierungsmaßnahmen**

---

Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 1.136,6 wurden aus Eigenmitteln finanziert. Baukosten für die Neubaumaßnahme Am Stadtpark 20 in 14669 Ketzin/H. in Höhe von TEUR 1.235,0 wurden vollständig mit Fremdkapital finanziert.

Für den Erwerb der Objekte Hamburger Straße 4 und 5 sowie Potsdamer Allee 2 in 14641 Wustermark wurde der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von TEUR 1.400,0 mittels eines Darlehens in Höhe von TEUR 1.300,0 und einer Eigenmittelbeteiligung von TEUR 100,0 finanziert.

### **1.4.1 Aufnahme**

Auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg wurde für das Bauvorhaben Am Stadtpark 20 in Ketzin/Havel ein öffentlich-rechtlicher Fördervertrag in Höhe von TEUR 3.955,2 mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) gemäß Mietwohnungsbauförderrichtlinie geschlossen. Die ILB gewährt aus Mitteln des Wohnungsbauvermögens des Landes Brandenburg ein Baudarlehen in Höhe von TEUR 3.387,4 sowie ein Baukostenzuschuss in Höhe von TEUR 567,8. Zusätzlich wurde ein Ergänzungsdarlehen in Höhe von TEUR 500,0 mit der ILB geschlossen. Ziel ist es, neue Mietwohnungen für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten zu schaffen.

Im Berichtszeitraum wurde nach Abzug einer einmaligen Gebühr (TEUR 28,8) eine erste Teilauszahlung des Baudarlehens in Höhe von TEUR 771,2 ausgeführt. Der Baukostenzuschuss wurde nach Abzug einer einmaligen Gebühr (TEUR 5,7) in Höhe von TEUR 562,1 im Berichtszeitraum ausgezahlt. Zudem wurde das Ergänzungsdarlehen in voller Höhe (TEUR 500,0) ausgezahlt. Per 31.12.2020 ist sodann eine Kreditverbindlichkeit in Höhe von TEUR 1.300 zu verzeichnen.

Zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises der Objekte Hamburger Straße 4 und 5 sowie Potsdamer Allee 2 in 14641 Wustermark wurde ein Darlehensvertrag mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) in Höhe von TEUR 1.300,0 abgeschlossen. Die Auszahlung der gesamten Darlehenshöhe erfolgte durch die ILB im Berichtszeitraum direkt an den Veräußerer sowie an diverse Darlehensgläubiger des Veräußerers zur Freimachung von eingetragenen Grundschulden.

### **1.4.2 Umschuldung**

Darlehensumschuldungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

### **1.4.3 Prolongation**

Im Jahr 2020 wurde das Darlehen für die Objekte Am Mühlenweg 10 und Potsdamer Straße 27/27a in 14669 Ketzin/Havel bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse mit einem Gesamtvo-

lumen von TEUR 298,0 prolongiert. Für die Zeit vom 01.12.2020 – 30.11.2030 konnte der ursprüngliche Zinssatz von 4,95 % p.a. auf 1,2 % p.a. gesenkt und festgesetzt werden.

#### **1.4.4 Tilgung**

Im Berichtszeitraum wurden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.170,2 planmäßig getilgt.

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte stets planmäßig.

Das ursprünglich aufgenommene Darlehen bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse für das Objekt Hertefelder Dorfstraße 70 in 14641 Nauen OT Bergerdamm wurde per 31.07.2020 vollständig getilgt.



Abb. Hertefelder Dorfstraße 70 in Nauen OT Bergerdamm

## 1.5 Liegenschaften

---

Am 05.11.2020 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb der Objekte Hamburger Straße 4 und 5 sowie Potsdamer Allee 2 in 14641 Wustermark notariell beurkundet. Der Kaufpreis beträgt TEUR 1.400,0. Die Kaufpreiszahlung wurde durch die GWV-Ketzin (TEUR 100,0) am 17.12.2020 und durch die finanzierende Bank (TEUR 1.300,0) am 21.12.2020 veranlasst. Erwerbsnebenkosten sind im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 14.8 angefallen. Der Besitzübergang erfolgt zum 01.01.2021.



Abb. Hamburger Straße 4 in Wustermark



Abb. Hamburger Straße 5 in Wustermark



Abb. Potsdamer Allee 2 in Wustermark

Im Berichtsjahr wurde das sanierungsbedürftige Objekt Lindenweg 30 in 14669 Ketzin/Havel OT Falkenrehde verkauft. Der Verkaufserlös beträgt TEUR 166,0 und wurde am 03.12.2020 vom Käufer überwiesen. Der Besitzübergang erfolgt zum 01.01.2021.

Weitere Ankäufe bzw. Verkäufe von Grundstücken und Objekten wurden nicht getätigt.

## 1.6 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

---

Auf die Auswirkungen des Coronavirus konnte sich keiner vorbereiten. Dennoch ist es der GWV-Ketzin gelungen, den Personalbestand zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert zu belassen. Notwendige Kontaktreduzierungen führten anfangs des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 zu einem erstmaligen Schichtbetrieb. Es wurden Pandemiepläne erarbeitet und Möglichkeiten des mobilen Arbeitens ab der 2. Jahreshälfte gefunden, so dass Präsenzzeiten in Büros gemindert werden konnten.

Dennoch musste aufgrund einer arbeitnehmerseitigen Kündigung für den Bereich Instandhaltung ein neuer technischer Mitarbeiter eingestellt werden. Durch stetig steigende Verwaltungsaufträge im privaten Fremdverwaltungsbereich war es notwendig, den Bereich der Betriebskosten zu entlasten. Der im Jahr 2019 befristete Arbeitsvertrag (Vertretung Elternzeit) konnte in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis umgewandelt werden. Somit kann für den eigenen Wohnungsbestand der Bereich Betriebskosten vollumfänglich abgedeckt werden.

Im Einzelnen stellt sich der Personalbestand zum 31.12.2020 wie folgt auf:

Geschäftsführung	1
Hausbewirtschaftung (davon 2 Teilzeit)	7
Buchhaltung (davon 2 Teilzeit)	3
Auszubildende	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 2020 TEUR 1,8 aufgewendet (Vorjahr TEUR 7,5). Der Rückgang der Aufwendungen ist auf die Corona-Pandemie zurückzuführen, im Berichtszeitraum sind viele Lehrveranstaltungen ausgefallen.

## 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. Zwar sind die Bauzinsen in den letzten Monaten leicht angestiegen, eine Trendwende wird jedoch nicht prognostiziert. Die GWV-Ketzin nutzt das Niedrigzinsniveau, um weiterhin konsequent die Finanzierungsvorteile durch günstige Umschuldungen, Darlehensprolongationen sowie Darlehensaufnahmen für weitere Bautätigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die vorhandenen Darlehen sind langfristig gesichert.

Fachkräftemangel und tarifgebundene Konkurrenzunternehmen stellen die GWV-Ketzin bei der Personalgewinnung vor großen Herausforderungen. Um jedoch gut ausgebildetes Fachpersonal für das Unternehmen zu gewinnen und Mitarbeiter langfristig zu binden, werden zukünftig die Personalkosten sowie die Weiterbildungskosten ansteigen. Auch der bestehende Personalbestand kann sich aufgrund steigender Verwaltungsaufträge und Forderungen nach flexibleren Arbeitszeitmodellen erhöhen.

## **1.8 Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge**

---

Im Berichtsjahr 2012 wurde die GWV-Ketzin seitens des Wasser- und Abwasserverbandes „Havelland“ (WAH) auf Zahlung von Altanschließerbeiträgen 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 „Altanschließerbeiträge“ aus Verjährungsgründen als unrechtmäßig erkannt. Eine Rechtsanwaltskanzlei wurde beauftragt, die geleisteten Altanschließerbeiträge vom WAH zurückzufordern. Der WAH lehnte in 2017 die Rückzahlung dieser Beträge ab. Die GWV-Ketzin reichte Klage gegen den Wasser- und Abwasserverband ein. Mit richterlichem Beschluss vom 27.06.2017 wurde aus den insgesamt 71 Prozessvorgängen lediglich ein Pilotverfahren als Entscheidungsverfahren bestimmt. Das Verwaltungsgericht Potsdam hat nun mit Urteil vom 30.09.2020 die Klage gegen den Wasser- und Abwasserverband abgewiesen und die GWV-Ketzin zur Kostentragungspflicht verurteilt. Der zunächst eingereichte Antrag auf Zulassung der Berufung wurde mangels der Erfolgsaussichten und aus Kostengründen am 07.12.2020 zurückgenommen.

Durch die Landesjustizkasse wurden im Berichtsjahr TEUR 16,0 zu viel gezahlte Gerichtskosten erstattet.

## 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, um den Wohnungsbestand konkurrenzfähig zu halten. 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. 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 bei der Neuvermietung von Wohnraum darstellen. Das Leerstandsrisiko könnte sich durch Abwanderung aus den eigenen Beständen erhöhen, was im Wirtschafts- und Finanzplan entsprechend berücksichtigt wird.

Weiterhin werden die aktuellen Entwicklungen und potenziellen Risiken auf dem regionalen Wohnungsmarkt beobachtet und analysiert. Die Nachfrageentwicklung wird ebenfalls beobachtet, um bei Bedarf angemessen und schnell reagieren zu können.

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 ausgestatteten und bezahlbarem Wohnraum. Seit Jahren ist zu verzeichnen, dass die Nachfrage von Wohnraum für Demenzerkrankte und für betreutes Wohnen ansteigt. Um diesem Bedarf im Bereich Ketzin/H. gerecht zu werden, hat die GWV-Ketzin im Wege der sozialen Wohnraumförderung mit dem Neubau „Wohnen Am Stadtpark“ begonnen. Neben den 23 barrierefreien Wohnungen, die zu 75 % mietpreis- und belegungsgebunden sind, entstehen im Erdgeschoss eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte und eine Tagespflege. Die Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens ist jedoch mit Risiken verbunden.



Abb. Neubauprojekt Am Stadtpark 20 in Ketzin/H.

Den geförderten Wohnungen zu einem Mietpreis von 4,90 €/m<sup>2</sup> bis 6,00 €/m<sup>2</sup> und niedrigen Kapitalkosten stehen weiterhin steigende Baukosten gegenüber, so dass der Einsatz von eigenen liquiden Mitteln ebenfalls weiter ansteigen könnte.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Durchschnitt im Berichtszeitraum um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg, Konjunkturtelegramm 03/2021).

Der Wohnungsbestand der GWV-Ketzin ist langfristig finanziert. Als wesentliche Finanzierungsmittel sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu benennen. Die günstige Marktzensentwicklung nutzt die GWV-Ketzin, um günstige Darlehenskonditionen für in Zukunft auslaufende Zinsbindungen zu sichern bzw. Immobilienkäufe zu tätigen.

Die Finanzlage des Unternehmens ist stabil, das Zinsänderungsrisiko verteilt sich ausgeglichen auf die Folgejahre. Sollzinsbindungen werden mit einer Mindestlaufzeit von 10 Jahren und mehr vertraglich gesichert. 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 40,6 % für den Kapitaldienst aufgewendet werden (Vorjahr 44,49 %). Der darauf entfallende Zinsanteil von 8,24 % wurde im Gegensatz zum Vorjahr (9,57 %) weiter gesenkt. Durch die Erhöhung der Sollmieten und die vorgenommenen Neukonditionsvereinbarungen der Darlehen, konnte die Senkung des Kapitaldienst- sowie Zinsanteils erreicht werden. Für das Jahr 2021 wird eine Erhöhung der vorgenannten Kennziffern erwartet, da für das Neubauprojekt „Wohnen Am Stadtpark“ bei Darlehensauszahlungen die Mieteinnahmen noch fehlen werden. Diese werden ab dem Jahr 2022 planmäßig fällig.

Die Gesetzmäßigkeiten zur Mietpreisbremse beeinflussen die GWV-Ketzin derzeit nicht, da weiterhin die Städte Ketzin/H., Nauen und die Gemeinde Wustermark nicht als Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten. Dennoch wird mit der Einführung der CO<sub>2</sub>-Abgabe zugunsten des Klimaschutzes das Heizen mit Öl und Gas ab 2021 in Jahresschritten teurer werden, so dass den Mietern steigende Nebenkostenbelastungen drohen.

Ein weiteres Risiko für das Unternehmen könnte in der zukünftigen qualitativen und quantitativen Personalentwicklung liegen. Die Personalkosten für gut ausgebildete Mitarbeiter und Weiterbildungsmaßnahmen werden weiterhin steigen, um aufgrund des Fachkräftemangels ein konkurrenzfähiger und attraktiver Arbeitgeber zu bleiben. 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. Daher trägt die derzeitige Neubautätigkeit wesentlich zur Angebotsvergrößerung von barrierearmen bzw. -freien Wohnungen bei.

In den Bestandsobjekten werden seit Jahren freiwerdende Erdgeschosswohnungen sukzessive schwellenlos hergerichtet. Um den immer älter werdenden Mietern ein langes und selbstbestimmtes Wohnen in ihren eigenen vier Wänden zu ermöglichen, unterstützt die GWV-Ketzin sie mit entsprechenden Hilfsangeboten und aktiviert mit Kooperationsangeboten Nachbarschaften.

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 und modernen 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 positiv zu entwickeln, um den stetigen Anforderungen der Wohnraumanfrage sowie -anpassung zukünftig weiter gerecht zu werden.

Für das Jahr 2021 sind Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 5.275,2 geplant. Dem gegenüber stehen Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.745,9. Nach Abzug von Steuern und weiteren Aufwendungen rechnet die GWV-Ketzin für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. TEUR 565,5.

Die Entwicklungen um die weltweite Ausbreitung des Coronavirus halten seit 2020 die ganze Welt in Atem. Ein Ende der Corona-Pandemie in naher Zukunft ist an bestimmte Voraussetzungen gekoppelt. Eine große Rolle trägt nach den Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zum einen das Einhalten der Corona-Regeln und zum anderen das Vorankommen der Impfungen für ein Pandemie-Ende bei. Das größte Risiko wird für die Wirtschaft könnte eine mögliche dritte Infektionswelle darstellen, wenn sie mit härteren Einschränkungen und Betriebsschließungen umgesetzt werden würde.

## **2.3 Gesamtaussage**

---

Für das Jahr 2020 sind nach Prüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Risiken und Chancen stellen ein ausgeglichenes Verhältnis dar. Neben dem positiven Jahresergebnis sind vor allem die umfangreichen Investitionen in die Bestände, Neubauten und Immobilienkäufe eine gute Grundlage, um auch zukünftig in der Region qualitativ gute Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen anzubieten.

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 Neubauprojekt „Wohnen Am Stadtpark“ mit seinen 23 Wohnungen und den Räumlichkeiten im Erdgeschoss für eine Tagespflege und einer Demenzwohngruppe sowie der Kauf der Objekte Hamburger Straße 4 und 5 sowie Potsdamer Allee 2 in Wustermark sind wichtige Schritte, um den Wohnungsbestand der GWV-Ketzin für alle Nachfragegruppen sukzessive zu erweitern.

Die Umgestaltung von modernisierungsbedürftigem Wohnraum zu zukunftsfähigen, modernen und wirtschaftlich gut strukturierten Wohnungen sowie der Wohnungsneubau wird weiterhin zu den Hauptaufgaben des Unternehmens zählen. Daneben wird die GWV-Ketzin auch in Käufe marktorientierter Wohnungsbestände investieren. 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 oder Kauf

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

Ketzin/Havel, 31.03.2021



Doreen Wagenschütz  
Geschäftsführerin