

DIE GWV-KETZIN AUF EINEN BLICK

		2021	2020
Umsatzerlöse	TEUR	5.294	5.209
Ergebnis nach Steuern	TEUR	1.051	1.020
Jahresergebnis	TEUR	976	943
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	2.099	2.487
Anlagevermögen	TEUR	30.365	27.256
Eigenkapital	TEUR	16.270	15.294
Eigenkapitalquote	in %	44,8	44,3
Bilanzsumme	TEUR	36.284	34.510
Wohnungsbestand	Anzahl	994	986
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	14	11

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

LAGEBERICHT 2021 - auszugsweise -

1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG

Leichte Erholung der Deutschen Wirtschaft trotz andauernder Pandemie und Lieferengpässen vs. stark steigende Inflationsrate

Der in 2020 von den Wirtschaftsforschern erwartete Wirtschaftsaufschwung von 3,7 % blieb in 2021 zunächst nicht erreicht. Die deutsche Wirtschaft konnte sich zwar trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe leicht erholen, doch fiel die Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Jahr 2019, vor Ausbruch der Corona-Pandemie, noch um 2,0 % niedriger aus. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 nur um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen (Pressemitteilung DESTATIS Nr. 020 vom 14.01.2022).

Demgegenüber stehen die angestiegenen Verbraucherpreise, die sich gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um 3,1 % erhöht haben. Die Inflationsrate lag in 2020 noch bei +0,5 % und stieg im 2. Halbjahr 2021 monatlich stark an. Allein im Dezember 2021 lag die Inflationsrate zum Vorjahresmonat bei +5,3 %. Im Jahresdurchschnitt 2021 verteuerten sich vor allem die Energieprodukte. Nach einem Rückgang in 2020 um 4,8 % verteuerten sich diese deutlich um 10,4 % und lagen im Dezember 2021 18,3 % über dem Niveau des Vorjahresmonats. Preiserhöhend wirkte sich zudem die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe aus.

Grund für die hohe Inflationsrate ist neben dem Effekt durch die in 2020 gesenkte Mehrwertsteuer auch der Preisverfall in 2020 auf die Energieprodukte, die sich nun auf die aktuelle Gesamtsteuerungsrate erhöhend auswirken.

Wirtschaftslage in Brandenburg

Die im 1. Halbjahr 2021 einsetzende Erholung der brandenburgischen Wirtschaft aus der Rezession im Jahr 2020 von -3,2 % hat sich auch in der 2. Jahreshälfte 2021 fortgesetzt. Im Ergebnis ist das reale Bruttoinlandsprodukt für das Jahr 2021 um 0,9 % zum Vorjahr gestiegen. Das Wachstum im Land Brandenburg fiel geringer aus als im gesamten Bundesgebiet (+2,9 %), da hier weniger Einschnitte im Vorjahr erfolgten.

Im Land Brandenburg erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2021 gegenüber dem Vorjahr um +3,6 %. Auch die Baupreise für den Neubau bei Wohngebäuden lagen durchschnittlich um +17,4 % über den Vorjahreswerten. Maurer- und Betonarbeiten, die den größten Anteil am Neubau von Wohngebäuden darstellen, verteuerten sich in Brandenburg um +11,2 % bzw. +19,8 %. Der Trend hoher Preissteigerungen setzt sich weiter energisch fort.

Anhaltende Differenzierung des Wohnungsmarktes

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzte sich auch im Jahr 2021 fort. Zum Ende des III. Quartals 2021 lebten 0,3 % mehr Menschen (7.612) in Brandenburg als zu Jahresbeginn. Das setzt die Vorjahresentwicklung entsprechend fort. Dem Geburtendefizit von 12.815 Personen stehen Wanderungsgewinne von 18.943 Personen gegenüber, was die hohe Zunahme der Wohnraumnachfrage im Berliner Umland zur Folge hat.

Für die Stadt Ketzin/Havel konnte in 2021 ein Bevölkerungszuwachs von 0,3 %, in der Gemeinde Wustermark von 4,87 % und für die Stadt Nauen von 1,79 % verzeichnet werden.

Angriff auf die Ukraine schwächt wirtschaftliche Erholung erheblich

Seit dem 24.02.2022 führt Wladimir Putin (Präsident der Russischen Föderation) mit den russischen Streitkräften einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Die Auswirkungen des Krieges werden die Wirtschaftsaktivität in Deutschland sowie in weiteren europäischen Ländern massiv belasten. Die Preise für Energierohstoffe sind im ersten Quartal 2022 stark gestiegen. Prognostiziert wird, dass der Konsum der privaten Haushalte und die Produktion energieintensiver Industrien gedämpft werden. Mit den nicht absehbaren Beeinträchtigungen des Außenhandels und der Lieferketten werden hohe Unsicherheiten erwartet, die die wirtschaftliche Erholung aus der Corona-Krise erheblich schwächen werden. Zudem kommt es in Folge des Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen – auch nach Deutschland – und demzufolge die Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen und Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen.

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.

Bestandsentwicklung

Per 31.12.2021 bewirtschaftet das Unternehmen folgenden Gesamtbestand:

Wohneinheiten	994	(Vorjahr 986),
Gewerbeeinheiten	13	(Vorjahr 12),
sonstige Einheiten (Garagen, Ställe etc.)	784	(Vorjahr 754).

Von den 994 Wohnungen befanden sich alle Wohnungen im Kernbestand. Die Bestandsveränderung ist dem Kauf von 12 Wohnungen in Wustermark (Hamburger Straße 4, 5 und Potsdamer Allee 2) sowie dem Verkauf von vier Wohnungen in Neu-Falkenrehde (Lindenweg 30) geschuldet.

Leerstandsentwicklung

Am Ende des Berichtsjahres standen von den 994 Wohnungen insgesamt 9 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 0,91 % (Vorjahr 1,22 %) entspricht.

Alle 9 Leerwohnungen befanden sich im Kernbestand. Bei 8 Wohnungen bestand ein Instandhaltungsrückstau. Eine Wohnung stand wegen Mieterwechsel kurzzeitig leer. Es gab keine Wohnung, die wegen mangelnder Nachfrage länger als 3 Monate leer stand.

Der Leerstand verteilte sich auf die Städte/Gemeinde per 31.12.2021 wie folgt:

	KERNBESTAND	DAV. LEERSTAND	IN %	
	VORJAHR			
Stadt Ketzin/Havel und Ortsteile	600 WE	2 WE	0,33 %	0,17 %
Gemeinde Wustermark und Ortsteile	184 WE	3 WE	1,63 %	2,33 %
Stadt Nauen und Ortsteile	210 WE	4 WE	1,90 %	
	2,86 %			

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 weiterhin Handlungsbedarf. Dort standen per 31.12.2021 von den 6 vorhandenen Wohnungen 3 Wohnungen leer wegen investivem Instandhaltungsrückstau, sowohl am Gebäude als auch in den Wohnungen selbst.

Insgesamt konnte der niedrige Wohnungsleerstand des Vorjahres (1,22 %) unterschritten werden und lag am Ende des Berichtszeitraums bei insgesamt 0,91 %, der nur fluktuationsbedingt ist. Der durchschnittliche Leerstand im Kernbestand betrug im Jahr 2021 1,25 %. Im Vorjahr (2020) lag der durchschnittliche Leerstand im Kernbestand bei 0,80 %.

Bei leerstehenden Wohnungen mit Instandhaltungsrückstau werden Aufträge zur Instandsetzung mittels einer IT-unterstützten Handwerkerkopplung sofort ausgelöst, so dass eine schnellstmögliche Neuvermietung möglich ist. Der Wohnungsbestand wird somit sukzessive aufgewertet. Coronabedingt kam es in 2021 bei den ausführenden Handwerksfirmen durch Materialengpässen und personellen Kapazitätsgründen bei einigen Aufträgen zu längeren Bearbeitungszeiten, was den Anstieg des durchschnittlichen Leerstands begründet.

Fluktuation und Altersstruktur der Mieter

Die Fluktuationsquote stieg im Vergleich zum Vorjahr auf 7,34 % (Vj. 7,00 %) leicht an und verteilt sich wie folgt:

Ketzin/Havel und Ortsteile	7,17 % (Vj. 6,46 %)
Wustermark und Ortsteile	9,78 % (Vj. 7,56 %)
Nauener Ortsteile	5,71 % (Vj. 8,09 %).

In der Fluktuationsanalyse des Jahres 2021 wurde neben den Kündigungsgründen auch wieder das Alter der wegziehenden Mieter analysiert:

	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
<i>Kündigungsgründe</i>							
endogene Ursachen							
Trennung/Zusammenzug	11	3	4	3	1	0	0
Alters-/gesundheitl. Gründe	21	0	0	0	1	2	18
persönliche Gründe	2	0	2	0	0	0	0
WE zu klein	7	2	1	0	3	1	0
Tod des Mieters	12	1	0	0	1	3	7
exogene Ursachen							
WE zu groß/zu teuer	1	0	0	1	0	0	0
Arbeit	12	4	4	1	1	2	0
Eigenheim	7	1	6	0	0	0	0
Bestand insgesamt	73	11	17	5	7	8	25

Der Schwerpunkt der insgesamt 73 Wegzüge im Jahr 2021 lag aus alters- und gesundheitlichen Gründen (21) und wegen Tod des Mieters (12) überwiegend in den Altersgruppen der über 70-Jährigen.

Den 73 Wegzügen standen 72 Zuzüge gegenüber. Für Wohnungen aller Größen gab es meist mehrere Bewerber.

Im Jahr 2021 betrug das Durchschnittsalter der Mieter im GWV-Wohnungsbestand (ohne Kinder) 57 Jahre und gliedert sich wie folgt auf:

Stadt Ketzin/Havel	59 Jahre
Gemeinde Wustermark	54 Jahre und
Nauener Ortsteile	53 Jahre.

Forderungen aus Vermietung

Die Coronakrise verzeichnete im Berichtsjahr, wie auch im Jahr 2020, kaum negative Auswirkungen auf Mietforderungen. Individuelle Vereinbarungen konnten in untergeordnetem Umfang mit Mietern abgeschlossen werden.

Forderungen aus Mieten und Umlagen beliefen sich zum Berichtszeitpunkt auf TEUR 43,5 (Vj. TEUR 28,3). Die Erhöhung geht vor allem auf ältere Forderungen zurück, die nun gerichtlich tituliert werden konnten und setzen sich wie folgt zusammen:

gerichtlich geltend gemachte Forderungen	TEUR 25,5
Forderungen aus Mieten (nicht tituliert)	TEUR 14,2
Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen	TEUR 2,6
Forderungen aus Ratenzahlungsvereinbarungen	TEUR 1,2

Schadensersatzforderungen gegenüber Mietern sanken im Wesentlichen aufgrund von Forderungsausbuchungen auf 6,8 TEUR (Vorjahr 14,3 TEUR). Wertberichtigte Forderungen beliefen sich per 31.12.2021 auf TEUR 21,1 (Vorjahr TEUR 27,2) und Verbindlichkeiten aus Mieten, Umlagen sowie Pachten betragen TEUR 56,9.

Im Bereich **Mahn- und Klagewesen** mussten im Berichtszeitraum zwei Wohnraummietverhältnisse fristlos wegen Zahlungsrückständen gekündigt werden. Beide Verfahren wurden zwecks Zahlungs- und Räumungsklage einer Rechtsanwaltskanzlei übergeben. Die Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

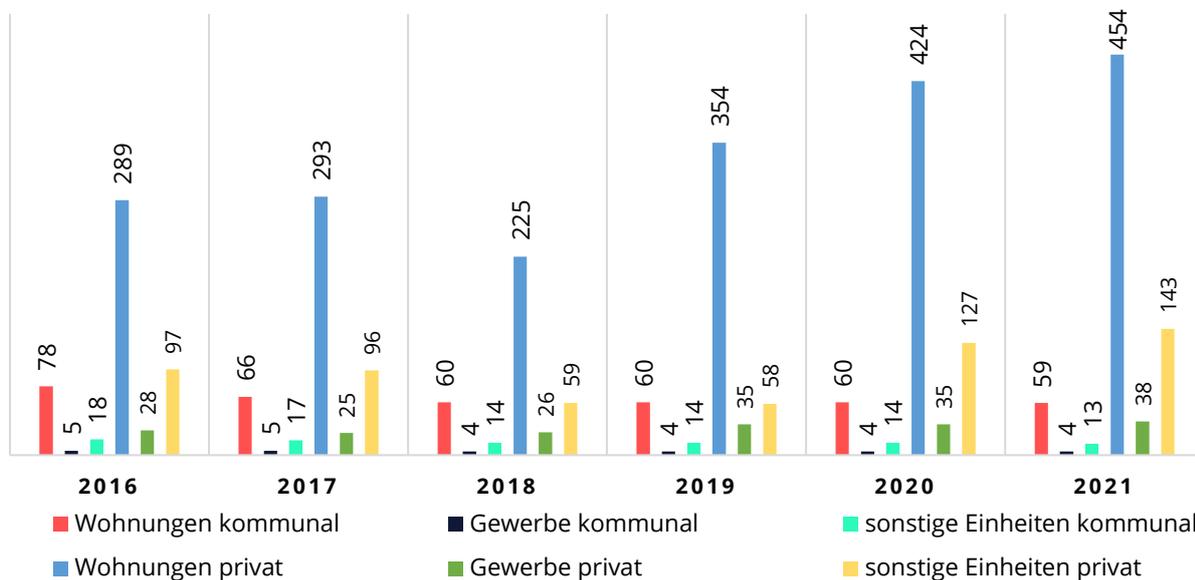
Des Weiteren wurde ein Stellplatzmietvertrag fristlos wegen Zahlungsverzug gekündigt. Der Stellplatz wurde zurückgegeben, die offenen Zahlungen blieben aus, so dass die Forderungen gerichtlich geltend gemacht worden sind.

Fremdverwaltung

Im kommunalen Bereich blieb der verwaltete Bestand 2021 zum Vorjahr annähernd gleich. Er umfasste am Jahresende 59 Wohnungen (Vorjahr 60), 4 Gewerbe (Vorjahr 4) sowie 13 sonstige Einheiten (Vorjahr 14).

Auch im Jahr 2021 konnte durch Akquise der Verwaltungsbestand der Privateigentümer weiter erhöht werden. 454 Wohnungen (Vorjahr 424) sowie 38 Gewerbe (Vorjahr 35) und 143 sonstige Einheiten (Vorjahr 127) waren es am Ende des Berichtszeitraumes.

Die Veränderung der Verwaltungstätigkeit stellt sich für die Jahr 2016 bis 2021 wie folgt dar:



1.3 INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN DEN IMMOBILIENBESTÄNDEN

Im Immobilienbestand der GWV-Ketzin wurden im Jahr 2021 für Investitionen bzw. Instandhaltung/Instandsetzung insgesamt TEUR 4.868,2 verwendet.

Aktivierungsfähige Leistungen

Insgesamt wurden TEUR 3.771,60 auf folgende Anlagen im Anlagevermögen aktiviert:

Im Zuge der abschließenden Neubaumaßnahme Am Stadtpark 20 in Ketzin/H. wurden TEUR 3.530,8 aktiviert (Anlage im Bau). Das Neubauprojekt mit seinen 23 Wohnungen und den Räumlichkeiten im Erdgeschoss für eine Tagespflege und einer Demenzwohngruppe konnte, bis auf die Außenanlagen, zum 31.12.2021 abgeschlossen werden. Zum 01.01.2022 ist das Objekt bezugsfertig geworden.

Der alte Garagenkomplex im Wohnquartier Theodor-Fonante-Straße 4 – 7 in Ketzin/H. ist im Zuge der Herstellung von neuen Stellplätzen abgerissen worden. Insgesamt entstanden 38 neue PKW-Stellplätze, neue Zuwegungen, ein neuer Müllplatzstandort sowie ein neuer Wäscheplatz, die weitläufig einer Bepflanzung unterzogen wurden. Zudem wurde ein Unterstellplatz geschaffen, der durch einen ortsansässigen Lebensmittelversorger für das Aufstellen eines Lebensmittelautomaten genutzt wird, um die mittelbare Nahversorgung im Wohnquartier zu unterstützen. Insgesamt wurden für diese Gesamtmaßnahme TEUR 132,0 aktiviert.



Abb. Stellplatzanlage Wohnquartier Theodor-Fontane-Straße 4 – 7 in Ketzin/H.

Für das Neubauprojekt Am Stadtpark 20 in Ketzin/H. wurden zusätzliche 12 Stellplätze auf dem Grundstück Theodor-Fontane-Straße 7 errichtet und Kosten in Höhe von TEUR 28,0 vermögenswirksam aktiviert.

Grundstücksherstellungskosten für die erstmalige Schaffung einer gepflasterten Zufahrt zum Objekt Potsdamer Straße 14 in Wustermark OT Hoppenrade fielen in Höhe von TEUR 2,0 an.

Weitere aktivierungsfähige Kosten in Höhe von TEUR 10,9 sind für die Montage einer Klimaanlage für das Dachgeschoss im Verwaltungsgebäude der GWV-Ketzin angefallen.

Als nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten wurden Reparaturarbeiten am Dach des Objekts Hamburger Straße 5 in Wustermark in Höhe von TEUR 67,9 im Anlagevermögen aktiviert.

Instandhaltung und Instandsetzung

Für die Instandhaltung und Instandsetzung wurden im Berichtszeitraum insgesamt TEUR 1.096,6 aufgewendet. Folgende Maßnahmen wurden realisiert:

Das Objekt Rosa-Luxemburg-Allee 2 a-c in Wustermark OT Elstal erhielt nach Reparaturarbeiten an der Fassade einen neuen Farbanstrich, ebenso wie die Treppenhäuser. Zudem wurden die Balkone instandgesetzt und saniert. Die alten Betonbrüstungen wurden demontiert und neue Brüstungen aus Stahlgeländer mit farblichen Plattenverkleidungen montiert. Neben Reparaturen an der Dachhaut wurden die Regenwasseranschlüsse im Außenbereich neu hergerichtet. Insgesamt wurden für alle aufgeführten Arbeiten TEUR 257,5 investiert.



Abb. Balkonsanierung R.-Luxemburg-Allee 2 a-c, Wustermark OT Elstal

Mit kräftigen Farben ging es in dem Wohnquartier Straße der Neubauten 1 a-d in Nauen OT Markee voran. Die alte Fassade wurde überarbeitet und erhielt eine komplett auffällige Neugestaltung. Weiterhin wurde die Stranganierung der Abwasserleitungen durchgeführt sowie die Elektrozuleitungen und Klingelanlagen im Haus instandgesetzt. Reparaturarbeiten auf dem Dach und die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser sind ebenfalls erfolgt. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 264,6.



Abb. Fassadengestaltung Straße der Neubauten 1 a-c in Nauen OT Markee, gefertigt von Fa. Sprühsinn

Im Berichtsjahr wurden 43 Wohnungen (Vj. 30) für die Neuvermietung im Bestand der GWV-Ketzin instandgesetzt. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 350,1 (Vj. TEUR 280,0).

In 2021 wurden für die laufende Instandhaltung TEUR 206,9 aufgewendet.

In Höhe von TEUR 36,1 (Vj. TEUR 36,7) sind Kosten für die Beseitigung von Schäden in den Wohnobjekten eingesetzt worden, die im Wege der Versicherungs- und Schadensregulierung erstattet wurden.

Zu den beschriebenen Kosten kommen noch Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen für ausstehenden Rechnungen in Höhe von TEUR 1,9 (Vj. TEUR 20,7) hinzu. Für die in 2020 gekündigten Mietverhältnisse waren Kosten für die Instandsetzung in Höhe von TEUR 20,5 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 2020 verbraucht.

1.4 FINANZIERUNGSMAßNAHMEN

Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 1.337,4 wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Im Berichtszeitraum erfolgten für die weiter angefallenen Baukosten der Neubaumaßnahme Am Stadtpark 20 in 14669 Ketzin/H. in Höhe von TEUR 3.530,8 weitere Teilauszahlungen aus dem von der ILB gewährten Baudarlehen in Höhe von TEUR 1.700,0.

Umschuldung

Im Zuge der Neuaufnahme eines Darlehens für die Objekte Hamburger Straße 4, 5 und Potsdamer Allee 2 in Wustermark im Berichtsjahr 2020 wurde zum Zinsanpassungstermin 31.01.2021 ein Darlehen der ILB zum Objekt An der Schule 1 und 2 in Wustermark mit einem Restvolumen von TEUR 68,1 umgeschuldet.

Prolongation

Für ein Darlehen der Mittelbrandenburgischen Sparkasse mit einem Restvolumen von TEUR 118,3 zum Objekt Am Mühlenweg 21 in Ketzin/Havel konnte der Zinssatz von 4,05 % p.a. auf 1,22 % p.a. für den Zeitraum vom 01.04.2021 bis 31.03.2031 mittels Anschlusszinsvereinbarung gesichert werden.

Zum Objekt Plantagenstraße 13 in Ketzin/Havel konnten die Zinssätze der Darlehen bei der ILB und KfW mit einem Restkapital von insgesamt TEUR 82,3 zu den jeweiligen Zinssätzen von 4,14 % p.a. auf 0,45 % p.a. bzw. 0,46 % p.a. ab dem 01.03./01.04.2021 gesenkt werden. Beide Darlehen werden zum 28.03.2031 bzw. 30.03.2031 vollständig getilgt.

Mit Schreiben der ILB vom 18.02.2021 und 30.12.2021 wurden bereits die durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) sowie dem Ministerium der Finanzen und für Europa (MdFE) geänderten Zinssätze zu den Förderdarlehen der Objekte Plantagenstraße 13 in Ketzin/Havel und Finkenweg 13, 15 in Wustermark ab dem Jahr 2022 wie folgt mitgeteilt:

Plantagenstraße 13 p.a.	ab 01.07.2022 – 30.06.2031	0,00 % Zinsen p.a.	2,00 % Tilgung
Finkenweg 13, 15 p.a.	ab 01.02.2022 – 31.12.2031	0,50 % Zinsen p.a.	1,00 % Tilgung

Im Berichtsjahr konnte für ein KfW-Darlehen bezüglich der Objekte Behnitzer Dorfstr. 80 u. 82 in Groß Behnitz, Fr.-Rumpf-Straße 32 in Wustermark, Straße der Neubauten 3 in Markee und Am Mühlenweg 8 u. 9 in Ketzin/Havel bereits eine Konditionsanpassungsvereinbarung ab dem 31.12.2022 geschlossen werden. Per 30.12.2022 beträgt das Restkapital TEUR 465,4. Der Zinssatz von 2,72 % p.a. konnte auf 0,82 % p.a. gesenkt und bis zum 31.07.2030 festgeschrieben werden.

Tilgung

Im Berichtszeitraum wurden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.290,8 planmäßig getilgt. Durch die Stadt Nauen wurde das Darlehen zum Objekt Vorwerk 10,12 in Klein Behnitz vollständig zum 31.01.2021 getilgt, das im Eigentum der Stadt Nauen steht. Weitere Erläuterungen siehe Anhang (Umlaufvermögen - Forderungen Gesellschaften).

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte stets planmäßig.

1.5 LIEGENSCHAFTEN

Im Jahr 2020 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb der Objekte Hamburger Straße 4 und 5 sowie Potsdamer Allee 2 in 14641 Wustermark notariell beurkundet. Der Besitzübergang auf die GWV-Ketzin erfolgte zum 01.01.2021 (Anlagenzugang). Erwerbsnebenkosten sind im Jahr 2021 wie folgt angefallen:

Grunderwerbsteuer	TEUR 91,0
Grundbuchkosten	TEUR 2,4

Diese Kosten wurden als nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Anlagevermögen aktiviert.

Verkauft wurden im Jahr 2020 das sanierungsbedürftige Objekt Lindenweg 30 in 14669 Ketzin/Havel OT Neu Falkenrehde zu einem Verkaufspreis von TEUR 166,0. Der Besitzübergang auf den Käufer erfolgte zum 01.01.2021 (Anlagenabgang). Der Buchwert belief sich auf TEUR 134,1.

Im Zuge von Grundstücksvermessungen im Wohnquartier Am Mühlenweg in Ketzin/H. wurden Grundstücksgrenzen neu zugeordnet. Durch die Neuordnung wurden Teilflächen von 661 m² (u.a. öffentliche Gehwegflächen) zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 3,3 an die Stadt Ketzin/H. verkauft. Der Geldzufluss erfolgte am 18.11.2021 und der Besitzübergang auf die Stadt Ketzin/H. zum 01.12.2021 (Anlagenabgang). Im Zuge dessen wurden Teilflächen von insgesamt 572 m² von der Stadt Ketzin/H. zu einem Kaufpreis von TEUR 2,9 käuflich erworben. Der Zahlungsabfluss an die Stadt Ketzin/H. erfolgte am 09.12.2021. Der Besitzübergang auf die GWV-Ketzin fand zum 01.01.2022 statt (Anlagenzugang).

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

1.6 ENTWICKLUNG IM PERSONAL- UND SOZIALBEREICH

Im Einzelnen stellt sich der Personalbestand zum 31.12.2021 wie folgt auf:

Geschäftsführung	1
Hausbewirtschaftung (davon 3 Teilzeit)	8
Buchhaltung (davon 3 Teilzeit)	4
Auszubildende	1
Aushilfe (Teilzeit)	1

Zum 31.12.2021 erfolgte durch den Eintritt ins Rentenalter ein Wechsel der Leitungsebene Hausbewirtschaftung. Es ist dem Unternehmen gelungen, eine Nachfolge aus dem Mitarbeiterkreis zu gewinnen, um die Arbeiten der Leitungsebene zu übernehmen. Das Unternehmen übernimmt die

entsprechenden Kosten der Fortbildungsmaßnahme. Für die Aufgaben der bisherigen Bestandsbetreuung konnte ebenfalls eine Neueinstellung gefunden werden.

Das bestehende Ausbildungsverhältnis konnte im Juni 2021 erfolgreich abgeschlossen und der Mitarbeiter für ein unbefristetes Angestelltenverhältnis gehalten werden. Ein neues Ausbildungsverhältnis wurde ab September 2021 geschlossen.

Aufgrund einer arbeitnehmerseitigen Kündigung im Bereich Buchhaltung erfolgte eine Neueinstellung zum 01.09.2021.

Es zeigt sich, dass durch Motivation und Weiterbildung der Mitarbeiter/-innen die Personalentwicklung und -planung sichergestellt werden kann. Flexiblere Arbeitszeiten und die Anpassung der Gehälter sind ebenfalls ausschlaggebende Indikatoren, um Mitarbeiter am Unternehmen zu binden und zu halten. Das Unternehmen wird sich auch zukünftig gezielt mit individuellen und bedarfsgerechten Angeboten auseinandersetzen, die sich u.a. an dem Wissensstand der Mitarbeiter/-innen orientieren.

1.7 WESENTLICHE WICHTIGE SONSTIGE VORGÄNGE

Sind keine eingetreten.

2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Risiken, die den Fortbestand der GWV-Ketzin ernsthaft gefährden, sind nicht erkennbar. Jedoch sind aus der anhaltenden Corona-Pandemie Risiken für die Geschäftsentwicklung- und -planung nicht auszuschließen. Mögliche weitere Preissteigerungen und Materialengpässe könnten zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandsetzungs-/haltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen. 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.

2.1 RISIKOMANAGEMENT

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

- quartalsweise erstellte Plan-Ist-Berichte zur wirtschaftlichen Ist-Situation und Kontrolle der Zielerreichung
- monatliche Investitionskontrolle/Bauplankontrolle
- monatliche Auswertung der Leerstandsstatistik
- regelmäßige Berichterstattung gegenüber dem Aufsichtsrat und Gesellschaftern (im Rahmen von Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen)
- Arbeitsberatung mit Kontrolle wesentlicher Unternehmenskennzahlen
- gemeinsame Auswertung der Unternehmenskennziffern mit der Aareal Bank AG
- jährliche Fluktuationsanalyse

Vorgenanntes hat sich als zuverlässig erwiesen. Unter Beobachtung der Unternehmensentwicklung und Kontrolle der Zielerreichung – auch im Hinblick auf den regionalen Wohnungsmarkt - können im Bedarfsfall aufgrund des Risikomanagementsystems beim Erkennen negativer Trends Risiken analysiert sowie die Bewertung ihrer Auswirkungen und die sofortige Einleitung von Gegenmaßnahmen in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat herbeigeführt werden. Im Bereich der Wohnraumvermietung wird die Nachfrageentwicklung ebenfalls beobachtet, um bei Bedarf angemessen und schnell reagieren zu können.

Wie bereits im Jahr 2020 erwartet, sind die Bauzinsen in 2021 leicht gestiegen und werden sich auch in 2022 erhöhend auswirken. Bei zukünftigen Neubaumaßnahmen könnte diese Entwicklung zu einer Erhöhung der Baunebenkosten führen. Trotz der gestiegenen Inflation geht die Europäische Zentralbank davon aus, die Leitzinsen nicht unmittelbar zu verändern, so dass die GWV-Ketzin bei Umschuldungen sowie Darlehensprolongationen weiterhin das Niedrigzinsniveau nutzen wird, um zukünftig die Finanzierungsvorteile in Anspruch zu nehmen. Die vorhandenen Darlehen sind langfristig gesichert.

Die GWV-Ketzin hat aufgrund der Corona-Pandemie ihre Digitalisierungsprozesse vorangetrieben und ist im Falle eines sog. „harten“ Lockdowns in der Lage, wichtige Arbeitsprozesse der Verwaltungstätigkeit auch im mobilen Arbeiten abzusichern.

2.2 RISIKEN UND CHANCEN

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 zu bezahlbaren Mieten anzubieten, um den Wohnungsbestand konkurrenzfähig zu halten. Die energetische Optimierung der Objekte wird ebenfalls nachhaltig und sukzessive umgesetzt. Der Spagat zwischen Klimaschutzforderungen und Mietpreisentwicklung sowie dem weiteren Anstieg der Baukostenpreise stellt die GWV-Ketzin zukünftig vor größeren Herausforderungen, um ihre Ziele zu erreichen. Die Einführung der CO₂-Abgabe zugunsten des Klimaschutzes sowie die drastisch steigenden Energiekosten seit dem vierten Quartal 2021 lassen das Heizen mit Öl und Gas auch in Zukunft sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter teurer werden. Um hier zukünftig Energiekosten einzusparen, werden die Investitionskosten für Modernisierungen, z.B. für alternative Energieversorgungen, ansteigen.

Zudem ist der Wohnungsbestand der GWV-Ketzin nur zu einem geringen Anteil barrierefrei bzw. -arm. Um auch in Zukunft den Risiken der demografischen Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten und auch gegenüber Mitbewerbern konkurrenzfähig zu bleiben, wird es notwendig werden, den GWV-Wohnungsbestand in Teilen sukzessive baulich zu verändern bzw. Investitionen in Aufzugsanlagen zu tätigen. Hierbei ist jedoch die Machbarkeit der Umsetzung und Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu betrachten. Bereits seit Jahren werden freierdende Erdgeschosswohnungen der GWV-Objekte sukzessive schwellenlos hergerichtet und Duschbäder bei Bedarf hergerichtet, um den immer älter werdenden Mietern ein langes und selbstbestimmtes Wohnen in ihren eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

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.

Jedoch konnte in dem Wirtschafts- und Finanzplan 2022 bis 2031 nicht berücksichtigt werden, dass in Europa Krieg geführt werden würde und dadurch das Risiko zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung anstehen könnte. Die dadurch entstehenden drastischen Steigerungen der Energiepreise könnten einzelne Mieter in Zahlungsschwierigkeiten der Bruttowarmmieten bringen, so dass mit etwaigen Erlösausfällen zu rechnen ist. Ferner besteht aufgrund des Ukraine-Krieges die Gefahr, dass die GWV-Ketzin ihren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung der Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen kann, sollte es zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung kommen. Risiken bestehen auch im Zuge der für 2022 und Folgejahren geplanten Baumaßnahmen. Aufgrund von Lieferengpässen und damit verbundenen Preissteigerungen der Baumaterialien könnte sich die Fertigstellung geplanter Baumaßnahmen/-projekte verzögern und die Wirtschaftlichkeit verschlechtern. Die weitreichenden Auswirkungen sind derzeit noch nicht abschätzbar und unterliegen der laufenden Beobachtung, um rechtzeitig eine entsprechende Risikobegrenzung zu entwickeln.

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 könnten sich aber aufgrund des Ukraine-Krieges die Finanzierungsbedingungen verschlechtern, was einen Einfluss auf die Investitionstätigkeit haben könnte. 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.

Die Gesetzlichkeiten 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. Mieterhöhungspotenziale werden weiterhin geprüft, um den steigenden Aufwendungen der Hausbewirtschaftung zu begegnen.

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.

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

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

2.3 PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2022 plant die GWV-Ketzin einen weiteren Anstieg der Sollmieten. Dies ist u.a. durch die Erstvermietung des Objektes Am Stadtpark 20 in Ketzin/H. begründet und auf weitere Mieterhöhungen der Bestandswohnungen, die zum Ende des Jahres 2021 erstellt worden sind. Zum 31.12.2022 werden Sollmieten in Höhe von TEUR 4.065,0 € erwartet. Geplante Investitionen in Höhe von TEUR 3.260,0 werden sowohl aus Eigenmitteln als auch durch Darlehensauszahlung von ca. TEUR 1.400,0 finanziert, um die Pläne zur Instandsetzung/-haltung sowie Modernisierung und Erweiterung des Wohnungsbestandes umzusetzen. Die Personalkosten werden 2022 auf TEUR 706,5 ansteigen, um Mitarbeiter zukünftig an das Unternehmen binden zu können und konkurrenzfähig zu bleiben.

Die GWV-Ketzin geht für das Geschäftsjahr 2022 von einem Jahresüberschuss von ca. TEUR 734 aus. Jedoch sind die im I. Quartal 2022 auftretenden Teuerungsraten überwiegend im Bereich der Bau- und Handwerkerleistungen sowie im Energiebereich nicht vorhersehbar gewesen, so dass der Jahresüberschuss und die entsprechenden Kennzahlen auch gemindert ausfallen könnten. Eine Quantitative Aussage zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Unternehmensentwicklung war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich.

Die GWV-Ketzin wird auch vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges ihre geplanten Investitionstätigkeiten umsetzen, jedoch auch die wirtschaftlichen Auswirkungen und die Umsetzbarkeiten einzelner Baumaßnahmen neu bewerten. Umfang und Geschwindigkeit der Investitionsmaßnahmen sind dem wirtschaftlichen Leistungsvermögen der Gesellschaft angepasst.

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

- nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsobjekte
- Ausbau und Investitionen in erneuerbare Energieversorgung der Wohnungsbestände
- Stärkung der Mieterbindung durch Umbaumaßnahmen und Verbesserungen der Wohnumfeldgestaltung
- 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.

2.4 GESAMTAUSSAGE

Für das Jahr 2021 sind nach Prüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 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 GWV-Bestände, in die Neubautätigkeit und bei Immobilienkäufen 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.

Der Ukraine-Krieg führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch kurzfristig negativ auf die Unternehmensentwicklung der GWV-Ketzin z.B. in Gestalt von Mietausfällen, gestiegenen Einkaufspreisen von Materialien und Unterbrechung von Lieferketten sowie durch weiter ansteigende Energiekosten niederschlagen. Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für in Zukunft gerichtete Geschäftsjahre sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

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.

Die Herausforderung in der Zukunft wird es jedoch sein, die von der Politik festgelegten Klimaziele zu erreichen und dabei die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen im Auge zu behalten. Dafür ist es notwendig, die Bestandsgebäude und ihre Energieverbräuche zu prüfen und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Ohne entsprechende finanzielle Unterstützung des Bundes oder des Landes wird es der GWV-Ketzin nur schwer gelingen, neben der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen den Neubau- und Umbau von Wohnungen zu realisieren.

Mit Blick auf den derzeitigen Krieg in der Ukraine und die Folgen der Corona-Pandemie könnten im Zuge der Materialverknappung und dem anhaltenden rasanten Anstieg der Baukosten Neubauvorhaben oder größere Modernisierungsmaßnahmen unkalkulierbar machen. Dies gilt sowohl für Auftraggeber als auch für bauausführende Firmen. Für das Jahr 2023 wird von der Baubranche ein erheblicher Einbruch von Bauaufträgen erwartet. Auch die GWV-Ketzin wird sich zukünftig mit steigenden Baupreisen und aufgrund des fortschreitenden demografischen Wechsels mit dem Anstieg der Kosten des Mieterwechsels in den Wohnungen auseinandersetzen müssen. Jedoch wird die Umgestaltung von modernisierungsbedürftigem Wohnraum zu zukunftsfähigen, modernen und wirtschaftlich gut strukturierten Wohnungen sowie der Wohnungsneubau 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

Ketzin/Havel, 31.03.2022



Doreen Wagenschütz

Geschäftsführerin