

# DIE GWV-KETZIN AUF EINEN BLICK

---

		2022	2021
Umsatzerlöse	TEUR	5.890	5.294
Ergebnis nach Steuern	TEUR	1.127	1.051
Jahresergebnis	TEUR	1.048	976
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	1.555	2.099
Anlagevermögen	TEUR	30.022	30.365
Eigenkapital	TEUR	17.318	16.270
Eigenkapitalquote	in %	47,8	44,8
Bilanzsumme	TEUR	36.214	36.284
Wohnungsbestand	Anzahl	1.018	994
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	14	14

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

## **LAGEBERICHT 2022 - auszugsweise -**

### 1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

#### **1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG**

---

##### **Deutsche Wirtschaft 2022 in schwierigstem Umfeld behauptet**

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 hauptsächlich geprägt von den Folgen des Angriffskriegs auf die Ukraine. Materialengpässe, eine unsichere Energieversorgung und massiv steigende Kosten für Energie und Nahrungsmittel behaupteten die deutsche Wirtschaft. Trotz dieser negativen Einflüsse konnte für das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum um +1,9 % (kalenderbereinigt) verzeichnet werden (Pressemitteilung destatis Nr. 070 vom 24.02.2023).

Demgegenüber stiegen die Verbraucherpreise weiter an. Vor allem die hohen Preissteigerungen im Energiebereich belasteten die Haushalte zunehmend. Die Inflationsrate lag 2022 durchschnittlich bei 7,9 % (Vj. 3,1 %). Auch temporäre Maßnahmen der Bundesregierung, wie z.B. der Tankrabatt, das Neun-Euro-Ticket, die Dezembersoforthilfe für Heizkosten, konnten den historischen Aufwärtstrend nicht aufhalten. Entsprechend endete 2022 auch die Niedrigzinsphase. Die Europäische Zentralbank hob 2022 den Leitzins in mehreren Schritten von zuvor 0 % auf 2,5 % an. Die Zinsentwicklung hat damit große Auswirkungen auf die Gesamtfinanzierung von Bauprojekten. Banken müssen keine Strafzinsen mehr zahlen, die sie an ihre Kunden weitergegeben haben.

Durch die pandemiebedingten Einschränkungen waren die internationalen Lieferketten stark beeinträchtigt. Der Wettbewerb um Rohstoffe, Vorprodukte und Transportdienstleistungen sowie die hohen Energiekosten ließ die Produktionskosten weiter stark ansteigen. Aus der Folge heraus setzte das Baugewerbe, das einigermaßen gut durch die Corona-Krise gekommen war, aufgrund von Material- und Fachkräftemangel, hohen Baukosten und zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen seinen Abwärtstrend fort. Zunehmende Auftragsstornierungen von Bauvorhaben verstärkten den negativen Trend im Jahresverlauf. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank um 6,2 % zum Vorjahr. (Pressemitteilung destatis Nr. 070 vom 24.02.2023). Durchschnittlich stiegen die Preise für Neubaukosten im Wohngebäudesegment um 16,4 % zum Vorjahr an. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits 2021 verzeichnete das Baugewerbe einen Preisanstieg von 9,1 % zum Jahr 2020. (GdW Information 167)

Gemäß Statistischem Bundesamt erwirtschaftete die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2022 hingegen rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland und ist somit um 1 % zum Vorjahr gewachsen.

## Brandenburg: Überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum

Obwohl das Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 für das Land Brandenburg geringer ausfiel als im gesamten Bundesgebiet, konnte es im Jahr 2022 trotz der Energiekrise nun die vierthöchste Zuwachsrate verzeichnen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Brandenburg stieg 2022 um 3,3 % (Deutschlandweit: + 1,8 %) (Statistik Berlin-Brandenburg, 222-2022). Besonders profitieren konnte Brandenburg dabei von den großen Ansiedlungserfolgen im produzierenden Gewerbe, beispielsweise von Tesla.

Weiter erhöhten sich im Land Brandenburg die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr um +8,1 % (Vj. +3,6 %). Dieser Anstieg ist die höchste durchschnittliche Jahressteigerungsrate seit Jahrzehnten (Statistik Berlin-Brandenburg, 2/2023). Das durchschnittliche Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer ist im Land Brandenburg hingegen um 5,7 % gestiegen und konnte den Anstieg der Inflation nicht im Ansatz kompensieren.

## Anhaltende Differenzierung des Wohnungsmarktes

Durch den Zustrom von Geflüchteten, u.a. aus der Ukraine und anderen Zuzügen, stieg die Bevölkerungsdichte im Land Brandenburg von Januar 2022 bis Ende November 2022 um +36.522 Personen an. Der Zuzug von 40.150 Menschen aus anderen Regionen konnte die Bevölkerungsabnahme der Deutschen um -3.628 im Land Brandenburg abfedern. Die wachsenden Wanderungsgewinne kommen auch weiterhin dem Berliner Umland zugute, was eine entsprechend hohe Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat. Dem gegenüber stehen weiterhin schrumpfende Regionen, die den Abriss überzähliger Wohnungen fortsetzen müssen.

## Bevölkerungsentwicklung in Ketzin/Havel, Wustermark und Nauen

Für die Stadt Ketzin/Havel konnte zum Jahresende ein erneuter Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden. Er stieg um 1,8 % auf 6.811 Menschen an. Die Bevölkerung der Gemeinde Wustermark wuchs hingegen um weitere 5,1 % an, was hauptsächlich auf die Wohnbauprojekte im Ortsteil Elstal zurückzuführen ist. Allein im Ortsteil Elstal wuchs die Bevölkerungsdichte um ca. 500 Menschen, so dass in der Gemeinde Wustermark zum Jahresende eine Einwohnerzahl von 10.991 verzeichnet wurde. Der Aufwärtstrend setzt sich auch in der Stadt Nauen und seinen Ortsteilen fort. Bis zum Jahresende konnte hier ein Zuwachs von 2,7 %, mithin 525 Bewohnern, verzeichnet werden. Insgesamt lebten hier zum 31.12.2022 19.927 Menschen.

## 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 31.12.2022 bewirtschaftet das Unternehmen folgenden Gesamtbestand:

Wohneinheiten	1.018	(Vorjahr 994),
Gewerbeeinheiten	14	(Vorjahr 13),
sonstige Einheiten (Garagen, Ställe etc.)	817	(Vorjahr 784).

Von den 1.018 Wohnungen befanden sich 1.012 Wohnungen im Kernbestand sowie 6 Wohnungen im Haltebestand. Die positive Bestandsveränderung zum Vorjahr ist begründet durch den Neubau des Objektes Am Stadtpark 20 in Ketzin/H. (24 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit).

### Leerstandsentwicklung

Zum 31.12.2022 standen von den 1.018 Wohnungen insgesamt 15 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,47 % entspricht. Von den leerstehenden Wohnungen befanden sich 5 im Haltebestand, die dem Verkaufsobjekt Zum Apfelweg 4-6 in Nauen OT Quermathen zuzuordnen sind.

Bei 9 von den verbleibenden 10 Leerwohnungen war ein Instandhaltungsrückstau zu verzeichnen. 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 31.12.2022 wie folgt:

	<b>GESAMTBESTAND</b>	<b>DAV. LEERSTAND</b>	<b>IN %</b>
Stadt Ketzin/Havel und Ortsteile	624 WE	8 WE	1,28 %
Gemeinde Wustermark und Ortsteile	184 WE	0 WE	0,00 %
Nauener Ortsteile	210 WE	7 WE	3,34 %

Der durchschnittliche Leerstand, der fluktuationsbedingt ist, betrug im Jahr 2022 1,42 %.

Bei leerstehenden Wohnungen mit Instandhaltungsrückstau werden Aufträge zur Instandsetzung mittels einer IT-unterstützten Handwerkerkopplung teilweise noch während der Vertragslaufzeit des ausziehenden Mieters, spätestens sofort nach dem Auszug ausgelöst, so dass eine schnellstmögliche Neuvermietung möglich ist. Der Wohnungsbestand wird somit sukzessive aufgewertet. Wie auch im Jahr zuvor, kam es in 2022 bei den ausführenden Handwerksfirmen bei einigen Aufträgen zu längeren Bearbeitungszeiten begründet durch Materialengpässen und personellen Kapazitätsgründen.

### Fluktuation und Altersstruktur der Mieter

Die Fluktuationsquote sank leicht im Vergleich zum Vorjahr auf 6,19 % (Vj. 7,34 %) und verteilt sich wie folgt:

Ketzin/Havel und Ortsteile	6,73 % (Vj. 7,17 %)
Wustermark und Ortsteile	4,35 % (Vj. 9,78 %)
Nauener Ortsteile	6,19 % (Vj. 5,71 %).

In der Fluktuationsanalyse des Jahres 2022 wurde neben den Kündigungsgründen auch wieder das Alter der wegziehenden Mieter analysiert:

Kündigungsgründe	Wegzüge gesamt	dav. 18-30 Jahre	dav. 31-40 Jahre	dav. 41-50 Jahre	dav. 51-60 Jahre	dav. 61-70 Jahre	dav. über 70 Jahre
<b>endogene Ursachen</b>							
Trennung/Zusammenzug	7	2	4	0	0	0	1
Alters-/gesundheitl. Gründe	14	0	0	0	0	1	13
persönliche Gründe	2	0	1	0	0	1	0
WE zu klein	6	3	2	0	0	1	0
Tod des Mieters	12	0	0	0	0	3	9
<b>exogene Ursachen</b>							
WE zu groß/zu teuer	1	0	1	0	0	0	0
Arbeit	13	6	3	1	3	0	0
Eigenheim	8	0	2	2	4	0	0
<b>Bestand insgesamt</b>	<b>63</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>23</b>

Der Schwerpunkt der insgesamt 63 Wegzüge im Jahr 2022 lag auf Wechsel der Arbeitsstätte (13) sowie, überwiegend in der Altersgruppe der über 70-Jährigen, auf alters- und gesundheitlichen Gründen (14) und bei Tod des Mieters (12).

Den 63 Wegzügen standen 88 Zuzüge gegenüber. Davon entfielen insgesamt 21 Zuzüge sowie 3 Umzüge aus dem GWV-Bestand auf die 24 neuvermieteten Wohnungen Am Stadtpark 20 in Ketzin/Havel.

Im Jahr 2022 betrug das Durchschnittsalter der Mieter im GWV-Wohnungsbestand (ohne Kinder) 57 Jahre und gliedert sich wie folgt auf:

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

### Forderungen aus Vermietung

Die auslaufende Coronakrise verzeichnete im Berichtsjahr, wie auch im Jahr 2021, kaum negative Auswirkungen auf Mietforderungen. Auch die hohen Preissteigerungen der Verbraucherpreise, die hauptsächlich auf den Krieg in der Ukraine und auf die Energiekrise zurückzuführen sind, ließen die Mietforderungen nicht weiter ansteigen. Individuelle Zahlungsvereinbarungen konnten in untergeordnetem Umfang mit Mietern abgeschlossen werden.

Forderungen aus Mieten und Umlagen beliefen sich zum Berichtszeitpunkt auf TEUR 42,0 (Vj. TEUR 43,5) und setzen sich wie folgt zusammen:

gerichtlich geltend gemachte Forderungen	TEUR 24,4
Forderungen aus Mieten (nicht titulierte)	TEUR 13,4
Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen	TEUR 1,7
Forderungen aus Ratenzahlungsvereinbarungen	TEUR 2,5

Schadensersatzforderungen gegenüber Mietern sanken im Wesentlichen aufgrund von Forderungsausbuchungen auf TEUR 0,4 (Vorjahr TEUR 6,8). Wertberichtigte Forderungen beliefen sich per 31.12.2022 auf TEUR 14,1 (Vorjahr TEUR 21,1) und Verbindlichkeiten aus Mieten, Kautionen, Umlagen sowie Pachten betragen TEUR 58,1.

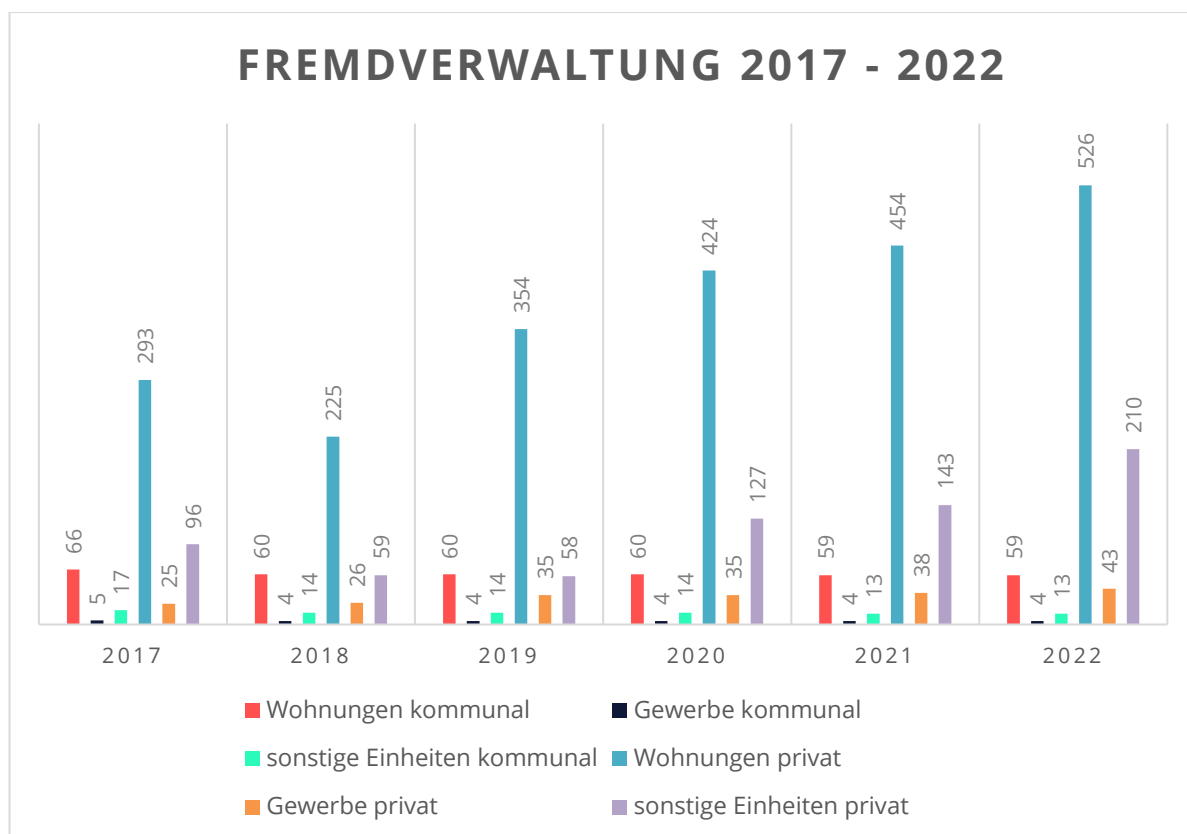
Im Bereich Mahn- und Klagewesen mussten im Berichtszeitraum zwei Wohnraummietverhältnisse fristlos wegen Zahlungsrückständen gekündigt werden. Beide Kündigungen konnten durch Zahlung geheilt werden. Ein Mietverhältnis wurde im Oktober 2022 wegen Zahlungsrückständen ordentlich gekündigt. Das Mietverhältnis endet zum 30.06.2023. Das zum 29.04.2021 fristlos gekündigte Mietverhältnis konnte nunmehr durch Räumungsklage per 18.11.2022 beendet werden.

### Fremdverwaltung

Im kommunalen Bereich blieb der verwaltete Bestand 2022 zum Vorjahr gleich. Er umfasste am Jahresende 59 Wohnungen, 4 Gewerbe sowie 13 sonstige Einheiten.

Durch Akquise konnte der Verwaltungsbestand der Privateigentümer im Berichtszeitraum deutlich erhöht werden. 526 Wohnungen (Vorjahr 454) sowie 43 Gewerbe (Vorjahr 38) und 210 sonstige Einheiten (Vorjahr 143) waren es am Ende des Berichtszeitraumes.

Die Veränderung der Verwaltungstätigkeit stellt sich für die Jahr 2017 bis 2022 wie folgt dar:



## 1.3 INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN DEN IMMOBILIENBESTÄNDEN

---

Im Immobilienbestand der GWV-Ketzin wurden im Jahr 2022 für Investitionen bzw. Instandhaltung/Instandsetzung insgesamt TEUR 1.643,8 verwendet.

### Aktivierungsfähige Leistungen

Insgesamt wurden TEUR 484,6 auf folgende Anlagen im Anlagevermögen aktiviert:

Für die zum 01.01.2022 bezugsfertige Neubaumaßnahme Am Stadtpark 20 in Ketzin/H. wurden im Berichtszeitraum nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 153,3 TEUR aktiviert.

Bei der Neugestaltung des Wohnhauses Straße der Neubauten 2 a-d in Nauen OT Markee lag der Schwerpunkt auf dem Anbau von 24 Vorstellbalkonen mit einem notwendigen Fensterwechsel in den Wohnzimmern. Des Weiteren wurde die Strangsanierung der Wasser- und Abwasserleitungen durchgeführt. Insgesamt wurden TEUR 331,3 inkl. Baunebenkosten im Anlagevermögen aktiviert.

### Instandhaltung und Instandsetzung

Für die Instandhaltung und Instandsetzung wurden im Berichtszeitraum insgesamt TEUR 1.159,3 aufgewendet. Folgende Maßnahmen wurden realisiert:

Im Wohnquartier Finkenweg, Haus 17 und 19 in Wustermark, wurden die alten Fassaden mit neuen Farben und einer künstlerischen Gestaltung überarbeitet. Zudem wurden die Balkone instandgesetzt und erhielten neben den Fenstern, Türanlagen und Eingangsbereichen, einen neuen Farbanstrich. Eine malermäßige Instandsetzung beider Treppenhäuser inklusive der Wohnungseingangstüren wurde in diesem Zuge ebenfalls umgesetzt. Für alle aufgeführten Arbeiten wurden TEUR 94,2 investiert.



Abb. Fassadensanierung Finkenweg 17 u. 19, Wustermark OT Elstal

Im Zuge des erstmaligen Balkonanbaus am Wohnhaus Straße der Neubauten 2a-d in Nauen OT Markee wurde die Fassade in abgestuften Grüntönen gestrichen, die Fensterleibungen überarbeitet und der Sockel neu verputzt. Reparaturarbeiten auf dem Dach und die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser sind ebenfalls erfolgt. Elektrozuleitungen und die Klingelanlagen im Haus wurden instandgesetzt. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 388,5.



Abb. Fassadengestaltung Straße der Neubauten 2 a-d in Nauen OT Markee

Im Wohnobjekt Parkring 10 in Ketzin/H. OT Paretz konnte der Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung begonnen werden. Das Bauvorhaben wurde jedoch aus Kostengründen und zu Gunsten anderer Baumaßnahmen zurückgestellt. Es entstanden Kosten von insgesamt TEUR 6,9.

Für die Wohnumfeldgestaltung wurden im Berichtszeitraum insgesamt TEUR 11,1 aufgewendet.

Im Berichtsjahr wurden 29 Wohnungen für die Neuvermietung im Bestand der GWV-Ketzin instandgesetzt. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 387,8 (Vj. TEUR 350,1).

Im Jahr 2022 wurden für die laufende Instandhaltung TEUR 229,5 aufgewendet.

In Höhe von TEUR 43,2 (Vj. TEUR 36,1) sind Kosten für die Beseitigung von Schäden in den Wohnobjekten eingesetzt worden, die im Wege der Versicherungs- und Schadensregulierung erstattet wurden. Die erhöhten Kosten im Vergleich zum Vorjahr resultieren u.a. durch einen Großschaden nach einem Starkregenereignis im Finkenweg in Wustermark, der mit TEUR 14,6 zu Buche schlägt.

In den beschriebenen Kosten sind Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 12,2 (Vj. TEUR 1,9) und aus dem Verbrauch für Rechnungen aus 2021 in Höhe von TEUR 1,9 enthalten.



## 1.4 FINANZIERUNGSMABNAHMEN

---

Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 1.490,6 wurden aus Eigenmitteln finanziert.

### Umschuldung

Eine Umschuldung ist im Berichtsjahr nicht erfolgt.

### Prolongation

Für ein Darlehen der Mittelbrandenburgischen Sparkasse mit einem Restvolumen von TEUR 68,4 zum Objekt Parkring 9 u. 10 in Ketzin/Havel OT Paretz konnte der Zinssatz von 4,35 % p.a. auf 2,04 % p.a. für den Zeitraum vom 01.07.2022 bis 30.12.2024 mittels Anschlusszinsvereinbarung gesichert werden. Das Darlehen ist dann vollständig getilgt.

### Tilgung

Im Berichtszeitraum wurden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.196,3 planmäßig getilgt. Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte stets planmäßig. Ein KfW-Darlehen bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse für die Objekte Parkring 11 u. 12 in Ketzin/H. OT Paretz konnte zum 30.09.2022 vollständig getilgt werden.

## 1.5 LIEGENSCHAFTEN

---

Das sanierungsbedürftige Objekt Zum Apfelweg 4-6 in Nauen OT Groß Behnitz/Quermathen wurde mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 22.11.2022 zu einem Verkaufspreis von TEUR 350,0 verkauft. Der Geldzufluss erfolgte am 30.12.2022. Besitzübergang auf den Käufer erfolgte zum 01.01.2023 (Anlagenabgang). Der Buchwert belief sich auf TEUR 117,7.

Im Jahr 2021 wurden im Zuge von Grundstücksvermessungen im Wohnquartier Am Mühlenweg in Ketzin/H. Grundstücksgrenzen neu zugeordnet. Teilflächen wurden von insgesamt 572 m<sup>2</sup> von der Stadt Ketzin/H. zu einem Kaufpreis von TEUR 2,9 käuflich erworben. Der Zahlungsabfluss an die Stadt Ketzin/H. erfolgte bereits 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 31.12.2022 wie folgt auf:

Geschäftsführung	1
Hausbewirtschaftung (davon 3 Teilzeit)	7
Buchhaltung (davon 3 Teilzeit)	3
Auszubildende	1
Hausmeister	1
Aushilfe (geringfügig Beschäftigte)	1

Zum 01.01.2022 konnte erstmalig ein Hausmeister für das Unternehmen gewonnen werden. Die Zuständigkeit liegt in den Bereichen Betriebskosten und Instandhaltung, um Arbeitsprozesse zu beschleunigen und um die Mieterzufriedenheit positiv zu stärken.

Eine Neueinstellung als geringfügig Beschäftigte erfolgte zum 01.01.2022. Die Leitung der Finanzbuchhaltung befand sich im Berichtsjahr in Elternzeit.

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 an das 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

Nach dem Auslauf der Corona-Pandemie sind Risiken für die Geschäftsentwicklung- und -planung weiterhin nicht auszuschließen. 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. Risiken, die den Fortbestand der GWV-Ketzin ernsthaft gefährden, sind nicht erkennbar.

### 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.

## 2.2 RISIKEN UND CHANCEN

---

Die wesentlichste Aufgabe der GWV-Ketzin ist es, Wohnraum in der Region zur Verfügung zu stellen. Dabei setzt sie kontinuierlich Instandsetzungs-/haltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten um. Das Ziel ist es, moderne und attraktive Wohnungen mit einem gepflegten Wohnumfeld zu bezahlbaren Mieten anzubieten, um den Wohnungsbestand konkurrenzfähig zu halten und zu sichern. Dabei unterliegt das Unternehmen den ständig wechselnden Rahmenbedingungen, wie z.B. Preissteigerungen sowie Kapazitätsschwierigkeiten in der Baubranche, Zinswende u.a., was für die GWV-Ketzin für ihre zukünftigen Investitionstätigkeiten ein Risiko darstellt.

Auch setzt die GWV-Ketzin die energetische Optimierung der Objekte nachhaltig und sukzessive fort. Sollten die geplanten Entwürfe der Bundesregierung für ein neues Gebäudeenergiegesetz Erfolg haben, so wird auch in Zukunft der Spagat zwischen Klimaschutzanforderungen mit den verbundenen Baukostensteigerungen und Mietpreisentwicklungen immer größer werden. Die GWV-Ketzin muss sich auch in Zukunft mit diesen Herausforderungen auseinandersetzen, um ihre Ziele zu erreichen.

Erstmals bestehen seit dem Angriffskrieg auf die Ukraine und den damit einhergehenden Energieversorgungsproblemen Risiken, die Bestandsobjekte der GWV-Ketzin dauerhaft mit Erdgas zu versorgen. Seit dem 23.06.2022 gilt die Alarmstufe des Notfallplans der Bundesnetzagentur. Bislang war die Gasversorgung in Deutschland, trotz der Energieunsicherheiten, stabil und ist gewährleistet. Im vergangenen Winter konnte eine Gasmangellage aufgrund von Einsparungen im Gasverbrauch vermieden werden. Um die Erdgasversorgung weiter zu sichern, ist es jedoch notwendig, Energie weiter einzusparen. Die Mieterschaft der GWV-Ketzin hat im Jahr 2022 gezeigt, dass sie ihre Heiz- und Warmwasserverbräuche eingespart hat. Demgegenüber stehen jedoch Risiken, wie Schimmelbildungen in den Wohnungen, die überwiegend durch sparsames Heizen und fehlendes Lüften entstehen.

Zukünftig wird auch erwartet, dass sich die Verbraucher weiterhin auf schwankende und höhere Gaspreise einstellen müssen. Durch den Anstieg der Energiekosten und der Inflation könnten einzelne Mieter in Zahlungsschwierigkeiten der Bruttowarmmieten geraten, so dass mit etwaigen Erlösausfällen zu rechnen ist.

Ob weitere Risiken für die künftige Entwicklung der Ertragslage aus wachsendem Leerstand der GWV-Objekte entstehen können, ist aufgrund der aktuellen Wirtschafts- und Finanzmarktsituation in Deutschland schwer einschätzbar. In den letzten Jahren wurde zwar in der Region der Wohnraumbedarf durch Investitionen anderer Akteure weiter abgedeckt, so dass ein Abwanderungsrisiko im Wirtschafts- und Finanzplan berücksichtigt worden ist. Aufgrund der schlechten Rahmenbedingungen wie weiter steigenden Baukosten, Zinsanstieg, Inflation u.a. wird erwartet, dass der Ausbau und Neubau von Wohnungen zukünftig erstmals seine Dynamik verlieren wird. Daher wird der Anstieg des Leerstands in den GWV-Objekten in der Kurzzeitbetrachtung als gering eingestuft, wurde aber in der langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung umsichtig berücksichtigt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist weiterhin stabil. Um den Finanzmittelbestand des Unternehmens aufgrund von drastischen Erhöhungen von Abschlagszahlungen an die Energieversorgungsunternehmen zu sichern, wurden die Heizkostenvorauszahlungen der Mieterschaft um durchschnittlich 100 % erhöht. Mit den erhöhten Anzahlungen können Zahlungsschwierigkeiten vom Unternehmen ferngehalten und Baumaßnahmen fortgesetzt werden. Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation sind

Liquiditätsrisiken oder -engpässe derzeit nicht erkennbar. Sämtliche Geldanlagen sind ohne spekulativen Hintergrund erfolgt.

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. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins zur Abfederung der Inflation von 0 % auf 2,5 % innerhalb weniger Monate angepasst. Das hat zur Folge, dass Banken auch aufgrund der Inflation und Energiekrise von einem höheren Ausfallrisiko bei Kreditrückzahlungen ausgehen und daher die Zinsen für Baudarlehen im Jahr 2022 vervierfacht worden sind. Aufgrund des historischen Zinssprunges verteuerten sich die Kreditaufnahmen in 2022 im Vergleich zu den Vorjahren, so dass Investitionen in die Wohnungsbestände oder sogar in Neubautätigkeiten verschoben, neu ausgerichtet oder sogar aufgegeben werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass die bis 2021 angehaltene Niedrigzinsphase und lockere Geldpolitik ausgelaufen und bis auf weiteres vorbei ist. Dementsprechend kann die GWV-Ketzin bei Kreditneuaufnahmen, Umschuldungen sowie Darlehensprolongationen keine Finanzierungsvorteile mehr in Anspruch nehmen und muss ihre Einkünfte aus Umsatzerlösen entsprechend anpassen, um den stetig steigenden Kosten entgegenzuwirken. Nur so kann die GWV-Ketzin zukünftig nachhaltig weitere Investitionen, wie z.B. energetische Sanierung in ihre Bestandsobjekte oder in Neubautätigkeiten, umsetzen und absichern.

Ein weiteres Risiko für das Unternehmen könnte in der zukünftigen qualitativen und quantitativen Personalentwicklung liegen. Die Personalkosten für gut ausgebildete Mitarbeiter und Weiterbildungsmaßnahmen werden weiter steigen, um aufgrund des anhaltenden 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 2023 plant die GWV-Ketzin aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen keinen wesentlichen Anstieg der Sollmieten, sondern rechnet aufgrund etwaiger Zahlungsschwierigkeiten seitens der Mieter mit einem Forderungsausfall von ca. TEUR 214,7. Zum 31.12.2023 werden Sollmieten in Höhe von TEUR 4.080,5 € erwartet. Geplante Investitionen in Höhe von TEUR 2.296,0 sollen sowohl aus Eigenmitteln als auch durch Darlehensauszahlungen finanziert werden, um die Pläne zur Instandsetzung/-haltung sowie Modernisierung weiter umzusetzen. Die Personalkosten werden im Jahr 2023 auf TEUR 756,3 ansteigen. Die GWV-Ketzin geht für das Geschäftsjahr 2023 von einem Jahresüberschuss von ca. TEUR 341,3 aus.

Die GWV-Ketzin wird trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ihre geplanten Investitionstätigkeiten umsetzen, jedoch auch die wirtschaftlichen Auswirkungen und die Umsetzbarkeiten einzelner Baumaßnahmen

neu bewerten. Umfang und Geschwindigkeit der Investitionsmaßnahmen werden 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 2022 sind nach Prüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Risiken und Chancen stellen trotz der neuen Herausforderungen ein ausgeglichenes Verhältnis dar. Neben dem positiven Jahresergebnis sind vor allem die umfangreichen Investitionen in die GWV-Bestände 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 anhaltende Ukraine-Krieg sowie seine damit verbundenen ausgelösten Preissteigerungen, insbesondere auf dem Energiemarkt, werden weiterhin eine gesellschaftliche Herausforderung sein und die gesamtwirtschaftliche Lage beeinflussen. Die Folgen aus den schlechten Rahmenbedingungen können sich auch auf die Unternehmensentwicklung der GWV-Ketzin negativ auswirken, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, Rentabilität von Bauprojekten u.a.. Angaben zum tatsächlichen Einfluss der vorgenannten Risikofaktoren auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind auch weiterhin für in Zukunft gerichtete Geschäftsjahre 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 sein, neben den Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandsetzung auch den demografischen Wandel und die Energiekrise mit ihren Klimaschutzanforderungen zu meistern. Dafür ist es notwendig, die Bestandsgebäude und ihre Energieverbräuche zu prüfen und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Hierzu erarbeitet die GWV-Ketzin u.a. eine Dekarbonisierungsstrategie, um die Umsetzung der Klimaschutzziele in ihren Objekten langfristig voranzubringen.

Die GWV-Ketzin geht davon aus, dass die Finanzierungs- und Baukosten weiter ansteigen werden. Daher wird es ohne entsprechende finanzielle Unterstützung des Bundes oder des Landes durch etwaige Förderprogramme der GWV-Ketzin nur schwer gelingen, neben der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen den Neubau- und Umbau von Wohnraum zu realisieren. 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. Diese Gegensätzlichkeiten in den nächsten Jahren zu vereinigen, ist die größte Herausforderung und Aufgabe der GWV-Ketzin. 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 gerecht zu werden.

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

Ketzin/Havel, 31.03.2023



Doreen Wagenschütz  
Geschäftsführerin