DIE GWV-KETZIN AUF EINEN BLICK

		2024	2023
Umsatzerlöse	TEUR	6.438	6.475
Ergebnis nach Steuern	TEUR	517	1.296
Jahresergebnis	TEUR	438	1.215
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	1.050	2.313
Anlagevermögen	TEUR	30.448	29.885
Eigenkapital	TEUR	18.971	18.533
Eigenkapitalquote	in %	49,3	47,2
Bilanzsumme	TEUR	38.445	39.291
Wohnungsbestand	Anzahl	1.011	1.011
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	15	16

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

LAGEBERICHT 2024

1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG

Deutsche Wirtschaft 2024 erneut geschrumpft

Das zweite Jahr in Folge ist die deutsche Wirtschaft in 2024 geschrumpft. Die Erholung der deutschen Exportwirtschaft wurde neben hohen Energiekosten und einem erhöhten Zinsniveau auch durch die zunehmende Konkurrenz verhindert. Deutschlands Wirtschaft ist im vergangenen Jahr erneut in die Rezession gerutscht. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um -0,2 %. (Pressemitteilung destatis v. 15.01.2025, Nr. 019). 2023 hatte es bereits einen Rückgang um -0,3 % gegeben.

Trotz des schwierigen Umfelds stieg die Erwerbstätigkeit um +0,2 % gegenüber dem Vorjahr an, wobei der Beschäftigungsaufbau ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen, vor allem im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit, stattfand. Die Zahl der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe sank dagegen (Pressemitteilung destatis v. 15.01.2025, Nr. 019).

Die Inflationsrate im Jahr 2024 fiel deutlich geringer aus als in den drei letzten Jahren. Sie lag bei +2,2 %. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen. (Pressemitteilung destatis v. 16.01.2025, Nr. 020).

Die Preise für den Neubau von Wohnungen sind gegenüber dem Vorjahr erneut angestiegen, und zwar um +3,1 %. Die hohen Baukosten wirkten sich in 2024 negativ auf die Bauinvestitionen aus und gingen preisbereinigt um -3,5 % zurück, wobei das größte Minus der Wohnungsbau zu verzeichnen hat. (Pressemitteilung destatis v. 15.01.2025, Nr. 019). Die Baupreise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) lagen ebenfalls um +3,6 % höher als im Vorjahr (Pressemitteilung destatis v. 10.01.2025, Nr. 011). Demgegenüber senkte die Europäische Zentralbank (EZB) mehrmals die Leitzinsen. Im Dezember 2024 lag der Einlagezinssatz bei 3,0 % (Vorjahresmonat 4,5 %) (statista 2025).

Zum Jahresende zeigt sich die deutsche Wirtschaft weiterhin in einer schwachen Ausgangslage. Nach einer vorübergehenden Verbesserung hat sich die Stimmung sowohl in der Wirtschaft als auch bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern aufgrund der gestiegenen geopolitischen und auch innenpolitischen Unsicherheiten wieder etwas eingetrübt. Eine nachhaltige konjunkturelle Trendwende in Deutschland ist aufgrund der hohen Unsicherheiten mit Blick auf die weiteren geopolitischen Entwicklungen, die Zollerhöhungen der US-Regierung sowie die Neuwahlen in Deutschland derzeit noch nicht absehbar. (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Pressemitteilung v. 13.12.2024). Zollerhöhungen verteuern den internationalen Handel, erhöhen die Verbraucherpreise und bremsen das Wirtschaftswachstum.

Brandenburg: Rückgang der Wirtschaftsleistung

Im Jahr 2024 verzeichnete die Brandenburger Wirtschaftsleistung einen Rückgang von -0,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit fiel der preisbereinigte Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Brandenburg stärker aus als der bundesweite Durchschnitt, der bei -0,2 % lag. Besonders stark war der Rückgang im Produzierenden Gewerbe, wo die Wertschöpfung um -3,9 % sank. Auch das Verarbeitende Gewerbe (-2,7 %) und das Baugewerbe (-5,3 %) konnten keine positiven Wachstumsimpulse für die Brandenburger Wirtschaft liefern (Statistik Berlin Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 48 v. 28.03.2025).

Die Verbraucherpreise in Brandenburg erhöhten sich 2024 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um +2,5 %. Damit schwächte sich die Teuerung deutlich ab, nachdem sie in 2023 noch bei 6,5 % gelegen hatte.

Wohnungsmarkt: Leichtes Bevölkerungswachstum und ausgebremster Neubau

Brandenburg wies zum 30.11.2024 einen Bevölkerungsstand von 2.557.273 Personen aus (Vorjahresmonat: 2.582.184). Der Bevölkerungsverlust wurde ausschließlich durch die deutsche Bevölkerung um -1.192 Personen herbeigeführt. Hingegen nahm die Zuwanderung aus dem Ausland um 1.184 Personen zu (Amt für Statistik, Bevölkerungsstand November 2024). Nach wie vor stehen dabei wachsende Regionen, wie das Berliner Umland, Regionen mit Bevölkerungsrückgang gegenüber, in denen auch das Durchschnittsalter ansteigt. In den von demografischen Herausforderungen betroffenen Regionen wird der Rückbau überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen, während anderswo dringend Wohnraum benötigt wird.

Die Baupreise stiegen auch 2024 im Land Brandenburg wieder um +4 % an. Damit hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (+9,2 %) zwar halbiert, liegt aber noch auf hohem Niveau. Vor diesem Hintergrund sind die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Ebenfalls gingen die Baugenehmigungen für Wohnungen weiter zurück. Die fehlende Neubautätigkeit im Wohnungsbausektor führt weiterhin dazu, dass zukünftig Wohnungen fehlen. Auch für das Jahr 2025 wird erwartet, dass durch das Angebotsoligopol die Angebotsmieten für Wohnraum im Land Brandenburg weiter ansteigen werden.

Bevölkerungsentwicklung in Ketzin/Havel, Wustermark und Nauen

Der Trend der wachsenden Bevölkerung in der Stadt Ketzin/H. und ihren Ortsteilen setzte sich auch im Berichtsjahr fort. Zum 31.12.2024 konnte insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von +1,07 %, mithin eine Einwohnerzahl von 6.913 (Vj. 6.840) festgestellt werden.

Im Jahr 2024 stagnierte hingegen der Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Wustermark und ihren Ortsteilen, was den bisherigen Trend des kontinuierlichen Anstiegs unterbrach. Zum Jahresende zählte die Gemeinde Wustermark mit ihren Ortsteilen 11.258 Einwohner (Vj. 11.265), was einen Rückgang von -0,06 % darstellt.

Für die Stadt Nauen und ihren Ortsteilen setzt sich hingegen der Aufwärtstrend weiter fort. Bis zum Jahresende konnte hier ein Zuwachs von +1,33 % verzeichnet werden. Am 31.12.2024 lebten in der Stadt Nauen und ihren Ortsteilen 20.367 Menschen (Vj. 20.100).

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 31.12.2024 bewirtschaftet das Unternehmen folgenden Gesamtbestand:

Wohneinheiten	1.011	(Vj. 1.011),
Gewerbeeinheiten	15	(Vj. 15),
sonstige Einheiten (Garagen, Ställe etc.)	802	(Vj. 816).

Alle 1.011 Wohnungen befanden sich im Kernbestand.

Leerstandsentwicklung

Zum 31.12.2024 standen 16 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,58 % entspricht. Der durchschnittliche Leerstand, der fluktuationsbedingt ist, betrug 1,39 % und lag analog den Vorjahren auf gleichbleibend niedrigem Niveau.

Alle 16 Wohnungen standen aufgrund eines Instandhaltungsrückstaus leer. Davon beziehen sich 8 Leerwohnungen auf das Objekt Priorter Dorfstr. 32 in 14641 Wustermark OT Priort. Dieses Objekt sollte in den Jahren 2024 und 2025, möglichst im leeren Zustand, modernisiert und saniert werden. Aus Kosten- und Wirtschaftlichkeitsgründen wurde dieses Bauprojekt noch vor Beginn der Maßnahmen gestoppt. Eine Neuvermietung ist derzeit nicht geplant. Unter Ausschluss der 8 leerstehenden Wohnungen in Priort beträgt die Leerstandsquote 0,79 % zum 31.12.2024.

Der Leerstand verteilte sich auf die Städte/Gemeinde per 31.12.2024 wie folgt:

	GESAMTBESTAND	DAV. LEERSTAND	IN %
Stadt Ketzin/Havel und Ortsteile	623 WE	2 WE	0,32 %
Gemeinde Wustermark und Ortsteile	184 WE	8 WE	4,35 %
Nauener Ortsteile	204 WE	6 WE	2,94 %

Fluktuation und Altersstruktur der Mieter

Die Fluktuationsquote sank im Vergleich zum Vorjahr auf 5,14 % (Vj. 6,53 %) und verteilt sich wie folgt:

Ketzin/Havel und Ortsteile	6,42 % (Vj. 6,26 %)
Wustermark und Ortsteile	1,09 % (Vj. 8,15 %)
Nauener Ortsteile	4,90 % (Vj. 5,39 %).

Den 52 Wegzügen standen 53 Zuzüge gegenüber. Zudem gab es 13 Umzüge im GWV-Wohnungsbestand.

Im Jahr 2024 betrug das Durchschnittsalter der Mieter im GWV-Wohnungsbestand (ohne Kinder) 57 Jahre und gliedert sich wie folgt auf:

Stadt Ketzin/Havel	58 Jahre (Vj. 58)
Gemeinde Wustermark	54 Jahre (Vj. 53) und
Nauener Ortsteile	54 Jahre (Vj. 55).

Forderungen aus Vermietung

Trotz des aktiven Forderungsmanagements und diverser Forderungsausbuchungen wegen Uneinbringlichkeit erhöhen sich die Forderungen aus Mieten und Umlagen zum Berichtszeitpunkt auf TEUR 32,0 (Vj. TEUR 26,1) und setzen sich wie folgt zusammen:

gerichtlich geltend gemachte Forderungen	TEUR 11,2
Forderungen aus Mieten (nicht tituliert)	TEUR 7,3
Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen	TEUR 13,3
Forderungen aus Ratenzahlungsvereinbarungen	TEUR 0,2

Die erhöhten Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen resultieren hauptsächlich aus korrigierten Nebenkostenabrechnungen für das Objekt Am Mühlenweg 7a-c in 14669 Ketzin/H. für die Jahre 2021-2023, die aufgrund einer Rechnungskorrektur des Wärmecontractors durchgeführt werden mussten.

Die Schadensersatzforderungen gegenüber Mietern sind im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 35,9 angestiegen (Vj. TEUR 25,8). Dies ist auf Mietverhältnisse zurückzuführen, bei denen die Wohnungen nicht gemäß den vertraglichen Vereinbarungen ordnungsgemäß zurückgegeben wurden.
Wertberichtigte Forderungen beliefen sich per 31.12.2024 auf TEUR 41,3 (Vj. TEUR 35,8) und Verbindlichkeiten aus Mieten, Kautionen, Umlagen sowie Pachten betrugen TEUR 66,8.

Im Bereich Mahn- und Klagewesen mussten im Berichtszeitraum drei Wohnraummietverhältnisse fristlos wegen Zahlungsrückständen gekündigt werden. Davon wurden zwei Kündigungen durch Zahlung geheilt. Bei einem Wohnraummietverhältnis kam es zur Einigung mit dem Mieter, der Vertrag wurde beendet.

Ein Stallmietvertrag wurde im Berichtszeitraum fristlos gekündigt und beendet. Ein Garagenpachtvertrag wurde wegen Zahlungsrückständen fristlos gekündigt, die fristlose Kündigung wurde durch Zahlung geheilt.

Zwei Stellplatzmietverträge wurden wegen Zahlungsrückständen fristlos gekündigt. Eine Kündigung konnte durch Zahlung geheilt werden. Ein Stellplatz wurde geräumt und beendet, dazu läuft aktuell eine Zahlungsklage.

Fremdverwaltung

Per 31.12.2024 umfasst der kommunale Verwaltungsbestand 64 Wohnungen (Vj. 66), 10 Gewerbe (Vj. 10) sowie 17 sonstige Einheiten (Vj. 17).

Der Verwaltungsbestand für Privateigentümer beträgt 531 Wohnungen (Vj. 526) sowie 44 Gewerbeeinheiten (Vj. 43). Sonstige Einheiten reduzierten sich auf 201 Einheiten (Vj. 205).

1.3 INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN DEN IMMOBILIENBESTÄNDEN

Im Immobilienbestand der GWV-Ketzin wurden im Jahr 2024 für Investitionen bzw. Instandhaltung/Instandsetzung insgesamt TEUR 2.482,6 verwendet.

Aktivierungsfähige Leistungen

Insgesamt verändert sich das Anlagevermögen durch Aktivierungen für Bestandsimmobilien um TEUR 559,6. Im Wesentlichen wurden folgende Aktivierungen vorgenommen:

Zwei Wohnungen in der Albrechtstraße 9a in 14669 Ketzin/Havel erhielten im Zuge der Leerstandsbeseitigung eine umfangreiche Sanierung. Die aktivierungsfähigen Kosten beliefen sich auf TEUR 89,9.

Die aktivierungsfähigen Baukosten der Baumaßnahme Straße der Neubauten 4a-f in 14641 Nauen OT beliefen sich auf insgesamt TEUR 400,1. Folgende Maßnahmen wurden ausgeführt: Kellerdeckendämmung, Balkonvergrößerungen mittels Einschubbalkone in den Geschossen 2 und 3 inkl. Fensterwechsel im Wohnzimmer, Einbau von Brandschutztüren im Kellergeschoss, Erneuerung der Zuwegung zu den jeweiligen Hauseingängen.

Zudem wurden auch die Kellerdecken in den Objekten Straße der Neubauten 2a-3d in 14641 Nauen OT Markee gedämmt und Kosten i.H.v. TEUR 59,4 als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Instandhaltung und Instandsetzung

Für die Instandhaltung und Instandsetzung wurden im Berichtszeitraum insgesamt TEUR 1.923,0 aufgewendet. Folgende Maßnahmen wurden realisiert:

Für die Fassaden- und Sockelsanierung, Instandsetzung der Treppenhäuser, Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen, Erneuerung der Elektrozuleitungen und Klingelanlagen, Dachreparaturen sowie Sanierung der Balkone in den Geschossen EG und 1. OG des Objektes Straße der Neubauten 4a-f in Nauen OT Markee sind Instandsetzungskosten i.H.v. TEUR 971,0 entstanden.

Abb. Straße der Neubauten 4 a-f in Nauen OT Markee

Kosten einer Machbarkeitsstudie zum Heizungsumbau im Wohnquartier Th.-Fontane-Straße in Ketzin/H. fielen i.H.v. TEUR 16,0 an. Für Energieeinsparmaßnahmen sowie CO_2-Reduzierungen in diversen Objekten wurden Keller- und Dachbodendämmungen aufgebracht und Kosten i.H.v. TEUR 143,1 aufgewendet.

Der Abriss der Garagen und Stallanlagen im Nauener Ortsteil Hertefeld, Hertefelder Dorfstraße 54-58 belief sich kostenmäßig auf TEUR 22,0.

Für die Umgestaltung von diversen Wohnumfeldern entstanden Kosten i.H.v. TEUR 2,5 sowie TEUR 11,2 für die Erneuerung von 8 Trinkwasserhausanschlüssen im Wohnquartier Am Mühlenweg 1-9 in Ketzin/Havel.

TEUR 70,7 entfielen auf das Objekt Priorter Dorfstraße 32 in Wustermark OT Priort für Gutachter-, Ingenieur- und andere bauvorbereitende Kosten.

Daneben flossen TEUR 393,1 für die Instandsetzung von 28 Wohnungen nach Mieterwechsel sowie TEUR 269,2 für die operative Instandhaltung in den Objekten. Für Schadenersatzleistungen, die im Wege der Versicherungsregulierung erstattet werden, fielen TEUR 45,3 an.

In den beschriebenen Kosten sind Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 59,6 und aus dem Verbrauch von Rückstellungen für unterlassende Instandhaltung bis zu 3 Monate in Höhe von TEUR 75,5 sowie aus dem Verbrauch von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 5,2 enthalten.

1.4 FINANZIERUNGSMAßNAHMEN

Investitionen sowie Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 2.482,6 wurden in Höhe von TEUR 1.254,8 aus Eigenmitteln sowie für die Baumaßnahme am Objekt Straße der Neubauten 4a-f in 14641 Nauen OT Markee mit Fremdmitteln in Höhe von TEUR 1.227,8 finanziert.

Aufnahme

Im Berichtszeitraum wurde ein Darlehensvertrag mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg über ein Gesamtvolumen von TEUR 13.000,0 geschlossen. Die finanziellen Mittel werden zweckgebunden zur anteiligen Finanzierung des Ankaufs der Objekte Eichenring 1a-e, 3a-9e in 14641 Wustermark OT Elstal eingesetzt. Die Darlehenskonditionen ergeben sich aus dem mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) abgestimmten alternativen Finanzierungsmodells als Individuelles Belegungsbindungsmodell im Rahmen eines Nachteilsausgleichs aus Haushaltsmitteln des Landes Brandenburg. Die Auszahlung der finanziellen Mittel erfolgt 2025. Die Darlehensgewährung erfolgt in Verbindung mit dem Fördervertrag vom 28.11.2024, der auf Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg, der Landeshaushaltsordnung und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften sowie in Verbindung mit der Zustimmung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung im Einzelfall gemäß Pkt. 5.4.6 der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie, geschlossen wurde.

Umschuldung

Eine Umschuldung ist im Berichtsjahr nicht erfolgt.

Prolongation

Eine Prolongation ist im Berichtsjahr nicht erfolgt.

Tilgung

Im Berichtszeitraum wurden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.230,1 planmäßig getilgt. Volltilgungen erfolgten für zwei Darlehen bei der Aareal Bank AG für die Objekte Am Mühlenweg 7a-e in Ketzin/Havel und Behnitzer Dorfstraße 76-82 in Nauen OT Groß Behnitz zum 29.02.2024. Zum 30.06.2024 erfolgten für das Objekt Hertefelder Dorfstraße 68 in Nauen OT Bergerdamm sowie zum 31.12.2024 für das Objekt Parkring 9a-c in Ketzin/Havel OT Paretz ebenfalls Volltilgungen bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse.

1.5 LIEGENSCHAFTEN

Im Berichtszeitraum wurden drei Grundstückskaufverträge geschlossen, darunter zwei notariell beurkundete Verträge über ein unbebautes und ein bebautes Grundstück in Ketzin/Havel.
Das unbebaute Grundstück in der Potsdamer Straße 11 in 14669 Ketzin/Havel weist eine Fläche von 8.371,0 m² aus. Der Besitzübergang erfolgte mit der vollständigen Kaufpreiszahlung in Höhe von TEUR 53,2 am 17.10.2024 (Anlagenzugang). Kaufnebenkosten sind in Höhe von TEUR 1,0 angefallen. Insgesamt wurden TEUR 54,2 im Anlagevermögen aktiviert.

Der Kaufvertrag über das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 13 in 14669 Ketzin/Havel wurde am 28.08.2024 notariell beurkundet. Erst im Jahr 2025 erfolgt die Kaufpreiszahlung (TEUR 630,0) sowie der Besitzübergang. Erwerbsnebenkosten in Höhe von TEUR 4,5 wurden im Berichtszeitraum als geleistete Anzahlungen im Anlagevermögen aktiviert.

Ein weiterer Kaufvertrag über den Erwerb des Wohnquartiers Eichenring 1a-e, 3a-9e in 14641 Wustermark OT Elstal wurde am 21.11.2024 notariell beurkundet. Die Kaufpreiszahlung (TEUR 12.500,0) und der daraus resultierende Besitzübergang erfolgt im Folgejahr. Erwerbsnebenkosten sind im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 805,7 angefallen und wurden als geleistete Anzahlungen im Anlagevermögen aktiviert.

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

1.6 ENTWICKLUNG IM PERSONALBEREICH

Im Einzelnen stellt sich der Personalbestand zum 31.12.2024 wie folgt auf:

Geschäftsführung	1
Hausbewirtschaftung (davon 2 Teilzeit)	7
Buchhaltung (davon 3 Teilzeit)	4
Auszubildende	2
Hausmeister (Rentner)	1

Ein Ausbildungsverhältnis wurde durch Bestehen der Abschlussprüfung zum 06.06.2024 erfolgreich beendet. Nach einer arbeitnehmerseitigen Kündigung im Bereich Hausbewirtschaftung zum 30.06.2024 wurde zum 01.11.2024 ein Quereinsteiger eingestellt, der durch Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen geschult wird. Ebenfalls zum 01.11.2024 wurde im Bereich Buchhaltung ein ehemaliger Auszubildender eingestellt, nachdem eine weitere arbeitnehmerseitige Kündigung zum 15.09.2024 erfolgte.

Um die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung zu verbessern und zu stärken, wurde im Berichtsjahr ein Unternehmensberater engagiert. Ziel ist es, in Workshops die Mitarbeiterzufriedenheit mit den Anforderungen der Kundenorientierung in Einklang zu bringen. Diese Arbeit wird im nächsten Jahr fortgesetzt, um Lösungsstrategien zu entwickeln.

Im Jahr 2024 schloss eine Mitarbeiterin erfolgreich eine durch das Unternehmen finanzierte Weiterbildung zur zertifizierten Fachfrau Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft ab. Sie übernimmt die Sozialberatung sowie die Kooperation mit Ämtern und Behörden und unterstützt das Sozialmarketing.

Die GWV-Mitarbeiter werden durch verschiedene Fort- und Weiterbildungsangebote gefördert, um auf zukünftige Entwicklungen und Herausforderungen vorbereitet zu sein. Insgesamt TEUR 15,6 wurden in Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen investiert.

1.7 WESENTLICHE WICHTIGE SONSTIGE VORGÄNGE

Am 27.06.2024 wurde das Neubauvorhaben Am Stadtpark 20, 14669 Ketzin/Havel mit dem BBU-Qualitätssiegel „Gewohnt gut - fit für die Zukunft“ ausgezeichnet.

In Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) sowie der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) wurde im Rahmen eines individuellen Standortmodells ein Förderzuschuss in Höhe von TEUR 4.548,1 als Nachteilsausgleichs aus Haushaltsmitteln des Landes Brandenburg gesichert. Dieser Zuschuss reduziert für eine Dauer von 20 Jahren den jährlichen Zinsaufwandes. Durch diese Unterstützung des Landes Brandenburg wurde der Erwerb von 82 Wohnungen im Wohnquartier Eichenring 1a-e, 3a-9e in 14641 Wustermark OT Elstal zu einem Kaufpreis von TEUR 12.500,0 möglich gemacht. Gleichzeitig wird eine Mietpreis- und Belegungsbindung für einen Zeitraum von 20 Jahren gewährleistet, um den Herausforderungen des angespannten Wohnungsmarkts entgegenzuwirken. Ziel ist es, am Standort Elstal 82 Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten anzubieten. Dabei werden insbesondere die Bedürfnisse von Haushalten mit Kindern, älteren Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie von Personen in sozialen Notlagen, Studierenden und Auszubildenden berücksichtigt.

Durch dieses Finanzierungsmodell war es der GWV-Ketzin erstmals möglich, ein Wohnquartier in dieser Größenordnung zu erwerben und die Wohnungsbestände im Ortsteil Elstal langfristig in kommunale Verwaltung zu überführen.

2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Durch den anhaltenden Krieg zwischen Russland und der Ukraine mit der daraus entstehenden Wirtschafts- und Energiekrise in Deutschland sowie dem Krieg im Nahen Osten 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 Controllingsystem, 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)
- regelmäßige 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.

2.3 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. Die GWV-Ketzin sieht sich ständig wechselnden Rahmenbedingungen ausgesetzt, insbesondere dem Fachkräftemangel in der Baubranche. Dieser Mangel, zusammen mit den damit verbundenen Preiserhöhungen sowie der fehlenden Flexibilität und Kapazitäten, stellt ein erhebliches Risiko für die zukünftigen Investitionstätigkeiten im Bau- und Instandhaltungsbereich der GWV-Ketzin dar.

Die GWV-Ketzin setzt trotzdem die energetische Optimierung ihrer Objekte nachhaltig und schrittweise durch Wärmedämmmaßnahmen fort, um einem hohen Energieverbrauch entgegenzuwirken und den CO_2-Ausstoß zu verringern. Die verschärften Klimaschutzvorgaben der Bundesregierung, der Ausstieg aus fossilen Energieträgern bis 2045 und die Halbierung der CO_2-Emissionen bis 2030 stellen die Wohnungsgesellschaft vor erheblichen Herausforderungen und sind ein signifikantes Planungsrisiko. Alle Wohnungsbestände der GWV-Ketzin werden derzeit mit fossilen Brennstoffen versorgt und sind vertraglich an Contractingverträge gebunden. Ein öffentliches Fernwärmenetz existiert momentan nicht. Die Gesellschafter arbeiten derzeit an ihrer kommunalen Wärmeplanung. In den Gebieten Nauen und Wustermark könnten sich zukünftig Chancen für den Anschluss an ein Wärmenetzsystem aus dem Abwärmepotenzial von Rechenzentren ergeben, um einen Teil der Bestandswohnungen der GWV-Ketzin mit Wärme zu versorgen.

Die Einhaltung der vorgenannten Zielvorgaben und der gesetzlichen Umrüstungsfristen hängt von den erforderlichen Investitionssummen und der Finanzlage des Unternehmens ab und stellt ein Risiko dar. Ebenso ergeben sich für die Folgejahre Risken hinsichtlich der Entwicklung des CO_2-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO_2-Kosten, der das Budget der GWV-Ketzin für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen zusätzlich belasten wird.

Aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen wird erwartet, dass auch in naher Zukunft die Dynamik zum erforderlichen Ausbau und Neubau von Wohnungen gering bleiben wird. Aufgrund des fehlenden zusätzlichen Wohnraums in der Region wird daher weiterhin der Anstieg des Leerstands in den GWV-Liegenschaften als niedrig eingestuft und in der langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung umsichtig berücksichtigt.

Die Anpassung der Mietpreise erfolgt in erster Linie durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen sowie durch das Geschäft mit Neuvermietungen. Ziel ist es, die Mieten sowohl sozial verträglich als auch angemessen hoch zu gestalten, um den Wohnungsbestand der GWV-Ketzin nachhaltig wettbewerbsfähig zu halten und den aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen gerecht zu werden.

Die Finanzlage des Unternehmens ist auch nach dem Kauf des Wohnquartiers Eichenring 1a-e, 3a-9e in Wustermark OT Elstal mit 82 Wohneinheiten und 117 Stellplätzen weiterhin stabil. Liquiditätsrisiken oder -engpässe sind derzeit nicht erkennbar. Sämtliche Geldanlagen sind ohne spekulativen Hintergrund erfolgt.

Das Risiko von Zinsänderungen ist nach wie vor gegeben und hängt im Wesentlichen von der wirtschaftlichen Entwicklung, den Inflationserwartungen und der Geldpolitik der EZB ab. Sollzinsbindungen werden mit einer Mindestlaufzeit von 10 Jahren und mehr vertraglich gesichert. Änderungen der Zins- und Finanzierungskonditionen unterliegen der ständigen Beobachtung. Aufgrund des derzeit hohen Zinsniveaus ist zu erwarten, dass der Zinsaufwand der GWV-Ketzin bei Prolongationen oder neuen Darlehensaufnahmen ansteigen wird, was wiederum die flüssigen Mittel und die wirtschaftliche Lage der GWV-Ketzin belasten kann.

Ein weiteres Risiko für das Unternehmen ist die zukünftige Entwicklung des Personals, sowohl qualitativ als auch quantitativ. Der anhaltende Fachkräftemangel wird voraussichtlich die Personalkosten für gut ausgebildete Mitarbeiter und Weiterbildungsmaßnahmen erhöhen. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, hat das Unternehmen seit dem 1. Januar 2024 eine betriebliche Krankenversicherung eingeführt und fördert moderne Arbeitsbedingungen, wie flexible Arbeitszeiten und eine positive Arbeitsatmosphäre. Dennoch könnte der zunehmende Wettbewerb um Fachkräfte die Personalkosten weiter erhöhen, während Lohn- und Gehaltssteigerungen bei externen Dienstleistern eine Lohn-Preisspirale auslösen könnten, die die finanziellen Belastungen des Unternehmens zusätzlich erhöht bzw. die Mieter im Bereich der Betriebskosten ebenfalls zusätzlich belasten.

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.

2.4 PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2025 plant die GWV-Ketzin durch den Erwerb von vermieteten Wohnhäusern einen Anstieg der Sollmieten. Dem gegenüber stehen jedoch auch erhöhte Aufwendungen für Instandhaltung und Zinsen. Aufgrund der gesamtökonomischen Rahmenbedingungen sind für die übrigen GWV-Wohnungsbestände keine wesentlichen Erhöhungen der Sollmieten geplant. Möglichkeiten von Mieterhöhungen im niedrigen Mietpreissegment sollen dennoch geprüft und bei Notwendigkeit umgesetzt werden. Weiterhin werden Mieterhöhungen aus den anteilig wirkenden Modernisierungsumlagen aus den Investitionen des Berichtsjahres und aus den geplanten Modernisierungsmaßnahmen sowie aus Neuvermietungszuschlägen umgesetzt. Somit werden zum 31.12.2025 Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 5.201,6 und höhere Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen mit insgesamt TEUR 145,0 erwartet. Geplante Investitionen in Höhe von insgesamt TEUR 15.630,0 sollen sowohl aus Eigenmitteln als auch durch Darlehensaufnahmen und -auszahlungen in Höhe von TEUR 13.000,0 finanziert werden. Die Personalkosten werden im Jahr 2025 auf TEUR 845,2 steigen. Weiterhin sind auch Kostensteigerungen bei den Verwaltungskosten zu erwarten. Die GWV-Ketzin prognostiziert für das Geschäftsjahr 2025 ein Jahresergebnis von ca. TEUR 461,1. Auch für die Folgejahre wird die Geschäftsentwicklung weiterhin stabil eingeschätzt.

Die GWV-Ketzin wird ihre Wohnungsbestände weiterhin nachhaltig und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit aufwerten, ausbauen und instandhalten, um ein solides Fundament zu schaffen. Die in den letzten Jahren durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen senken zukünftig die Betriebskosten der Mieter und führen zu CO_2-Einsparungen. Der Umstieg auf klimafreundliche Heizungsanlagen muss aufgrund der bestehenden Contractingverträge bis 2033 verschoben werden. Das eingerichtete CO_2-Tool ermöglicht es, notwendige energetische Modernisierungsmaßnahmen abzuleiten und den Investitions- und Bauplan entsprechend auszurichten. Für das Geschäftsjahr 2025 sind u.a. Investitionen im Bereich der Wärmedämmung von TEUR 245,0 zur Reduzierung der CO_2-Emmissionen vorgesehen.

Trotz allem, beeinflussen die globalen geopolitischen Rahmenbedingungen und die Unsicherheiten in der deutschen Politik die Geschäftsentwicklung der GWV-Ketzin und erschweren Prognosen. Die Unternehmensplanung, ausgelegt auf 10 Jahre, wird jährlich konkretisiert, überarbeitet und stetig an neue Erkenntnisse und

Erfordernisse angepasst. Die Gesamtsituation der Unternehmenslage ist dennoch für die GWV-Ketzin zufriedenstellend. Die geplanten Investitionstätigkeiten wurden – bis auf die Sanierung der Priorter Dorfstraße 32, Wustermark OT Priort, vollständig umgesetzt.

Zukünftige Aufgaben umfassen:

- nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsobjekte
- Ausbau eines CO_2-reduzierten Gebäudebestandes bis 2045
- Stärkung der Mieterbindung durch Umbaumaßnahmen und Verbesserung der Wohnumfelder
- Schaffung und Halten von bezahlbarem Wohnraum
- Ankäufe und Schaffung neuer Wohnprojekte
- Sicherung von Bauflächen für Zukunftsprojekte
- Stärkung der Fremdverwaltung zur Umsatzsteigerung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Ausbau der Digitalisierung der Arbeitsprozesse.

2.5 GESAMTAUSSAGE

Für das Jahr 2024 sind nach Prüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Risiken und Chancen stellen trotz aller wirtschaftlichen Herausforderungen ein ausgeglichenes Verhältnis dar.

Der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 438,2 zeigt einen Rückgang von TEUR 776,5 im Vergleich zum Vorjahr, bedingt durch erhöhte Instandhaltungsaufwendungen, die notwendig waren, um den Qualitätsstandard der GWV-Bestandsobjekte zu gewährleisten und deren langfristige Wertigkeit zu sichern. Diese Investitionen sind entscheidend, um auch in Zukunft attraktive Wohnungen anzubieten, die den Mieterbedürfnissen entsprechen und angemessene Mietpreise ermöglichen.

Zudem stärkt die GWV-Ketzin durch den Erwerb von Wohnungsbeständen und die Erweiterung der Fremdverwaltung ab 2025 ihre Marktposition und sichert Arbeitsplätze. Diese Maßnahmen tragen maßgeblich zur Stabilität und Weiterentwicklung des Unternehmens bei und fördern gleichzeitig die wirtschaftliche Entwicklung in der Region.

Ketzin/Havel, 31.03.2025

Doreen Wagenschütz
Geschäftsführerin