

DIE GWV-KETZIN AUF EINEN BLICK

| | | 2023 | 2022 |
|---|--------|--------|--------|
| Umsatzerlöse | TEUR | 6.475 | 5.890 |
| Ergebnis nach Steuern | TEUR | 1.296 | 1.127 |
| Jahresergebnis | TEUR | 1.215 | 1.048 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | TEUR | 2.313 | 1.555 |
| Anlagevermögen | TEUR | 29.885 | 30.022 |
| Eigenkapital | TEUR | 18.533 | 17.318 |
| Eigenkapitalquote | in % | 47,2 | 47,8 |
| Bilanzsumme | TEUR | 39.291 | 36.214 |
| Wohnungsbestand | Anzahl | 1.011 | 1.018 |
| Mitarbeiter zum 31. Dezember | Anzahl | 16 | 14 |

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

LAGEBERICHT 2023

1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND BRANCHENENTWICKLUNG

Deutsche Wirtschaft schrumpft 2023 weiter

Krisen, Kriege, Konsumflaute lassen die deutsche Wirtschaft in einem Tief stecken. Milliardenhilfen in der Energiekrise drückten den Staatshaushalt ins Minus und somit bewegt sich die deutsche Wirtschaft seit fast vier Jahren in einem Krisenmodus. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um -0,3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken (Pressemitteilung destatis v. 15.01.2024). Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich im Jahr 2023 nicht weiter fort. Auch kämpfen die Industrie und die Bauwirtschaft seit Monaten mit einer schwachen Nachfrage aufgrund der weiter gestiegenen Finanzierungs- und Materialkosten. Vorstehendes hinterlässt deutliche Spuren in der deutschen Wirtschaft wie auch die anhaltende energiepolitische Unsicherheit.

Die Inflationsrate in Deutschland ist zurückgegangen und lag im Dezember 2023 bei +3,7 %. Aufgrund der von der Bundesregierung umgesetzten Entlastungsmaßnahmen konnte die Teuerung von Energiekosten abgemildert werden. Die Energieprodukte verteuerten sich dennoch 2023 zum Vorjahr um +5,3 %, nach einem enormen Anstieg um +29,7 % im Jahr 2022. Ebenfalls stiegen die Verbraucherpreise weiter an und lagen im Jahresmittel 2023 sogar bei +5,9 %. Spürbar für die Verbraucher erhöhten sich indes die Nahrungsmittelpreise um +12,4 %, die bereits im Jahr 2022 eine Preiserhöhung von +13,4 % auswiesen (Pressemitteilung destatis Nr. 020 v. 16.01.2024). Die hohen Preise für Baukosten haben u.a. in den letzten Monaten zu einem Rückgang von Bauvorhaben geführt. Im Jahr 2023 waren Baumaterialien trotz Preisrückgängen bei den Baustoffen Holz oder Stahl teurer als vor 2021, dem Jahr vor der Energiekrise.

Nachdem 2022 die lange Niedrigzinsphase geendet hatte, lag der Leitzinssatz der Europäischen Zentralbank im Dezember 2023 bei 4,5 %. Der Leitzins liegt derzeit so hoch wie zuletzt zu Beginn der 2000er Jahre. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich die Finanzierung von Bauprojekten deutlich.

Brandenburg: Stärkstes Wirtschaftswachstum aller Bundesländer

Das Brandenburger Wirtschaftswachstum setzt seinen Aufstiegtrend weiter fort und setzt damit entgegen dem Bundestrend ein deutliches Zeichen. Das Bruttoinlandsprodukt nahm in Brandenburg im 1. Halbjahr 2023 preisbereinigt gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um +6,0 % zu. Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem verarbeiteten Gewerbe. Besonders die Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteile trugen zum Wirtschaftswachstum in Brandenburg bei, wobei das Baugewerbe hingegen einen überdurchschnittlichen Rückgang zu verzeichnen hat (Pressemitteilung Nr. 179, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, v. 22.09.2023).

Weiter erhöhten sich im Land Brandenburg die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2023 gegenüber dem Vorjahr um +6,5 % (Vj. +8,1 %). Damit blieb die Teuerung zwar auf hohem Niveau, schwächte sich aber im Vergleich zum Vorjahr etwas ab.

Wohnungsmarkt: Leichtes Bevölkerungswachstum und ausgebremster Neubau

Brandenburg wies zum 30.11.2023 einen Bevölkerungsstand von 2.582.184 Personen aus. Am 31.12.2022 betrug der Bevölkerungsstand noch 2.573.135 Personen. Somit verzeichnete das Bundesland Brandenburg insgesamt wiederholt einen leichten Bevölkerungszuwachs, wobei sich der Zugewinn vor allem aus der Zuwanderung aus dem Ausland sowie aus Berlin speiste (Amt für Statistik, Bevölkerungsstand November 2023).

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.

Der Rückgang im Baugewerbe auch im Land Brandenburg ist hauptsächlich auf die gestiegenen Baukostenpreise und Zinskosten zurückzuführen. Allein in Brandenburg liegt der Baukostenpreisanstieg bei +9,1 %. Somit sind die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gedämpft worden und für 2024 wird kein anderes Ergebnis erwartet. Durch den Bevölkerungszuwachs im Land Brandenburg und die fehlende Neubautätigkeit im Wohnungsbausektor fehlen zukünftig weitere Wohnungen. Es 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 schnell anwachsenden Bevölkerung in den Gesellschaftsanteilen verlangsamte sich erstmals seit Jahren im Jahr 2023. Für die Stadt Ketzin/Havel und ihre Ortsteile konnte zum Jahresende insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von lediglich 0,43 %, mithin eine Einwohnerzahl zum 31.12.2023 von 6.840 (Vj. 6.811) festgestellt werden, dabei ist der größte Zuwachs der Kernstadt mit 2,21 % zuzuordnen.

Der Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Wustermark und ihren Ortsteilen entschleunigte sich im Berichtszeitraum und betrug insgesamt 2,5 % und unterbrach somit den Trend der schnellen Bevölkerungsentwicklung, der in den letzten vier Jahren vorherrschte. Zum Jahresende verzeichnete die Gemeinde Wustermark eine Einwohneranzahl von 11.265 (Vj. 10.991).

Der verlangsamte Aufwärtstrend setzt sich auch in der Stadt Nauen und seinen Ortsteilen weiter fort. Bis zum Jahresende konnte hier ein Zuwachs von lediglich 0,86 %, mithin 172 Menschen, verzeichnet werden (Vj. +525). Am 31.12.2023 lebten in der Stadt Nauen und seinen Ortsteilen 20.100 Menschen (Vj. 19.928).

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 31.12.2023 bewirtschaftet das Unternehmen folgenden Gesamtbestand:

| | | |
|---|-------|--------------|
| Wohneinheiten | 1.011 | (Vj. 1.018), |
| Gewerbeeinheiten | 15 | (Vj. 14), |
| sonstige Einheiten (Garagen, Ställe etc.) | 816 | (Vj. 817). |

Alle 1.011 Wohnungen befanden sich im Kernbestand. 6 Wohnungen aus dem Haltebestand wurden verkauft. Seit dem 01.01.2023 ist die Gästewohnung wieder der kurzfristigen Vermietung zugeführt worden.

Leerstandsentwicklung

Zum 31.12.2023 standen 14 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,38 % entspricht. Der durchschnittliche Leerstand, der fluktuationsbedingt ist, betrug nur 0,89 %.

Von den insgesamt 14 Leerwohnungen bestand bei 13 Leerwohnungen 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 31.12.2023 wie folgt:

| | GESAMTBESTAND | DAV. LEERSTAND | IN % |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| Stadt Ketzin/Havel und Ortsteile | 623 WE | 5 WE | 0,80 % |
| Gemeinde Wustermark und Ortsteile | 184 WE | 4 WE | 2,17 % |
| Nauener Ortsteile | 204 WE | 5 WE | 2,45 % |

Aufgrund von geplanten Sanierungsarbeiten in den Jahren 2024 und 2025 am Objekt in Wustermark OT Priort, Priorter Dorfstr. 32, wird das Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten sukzessive leer gezogen, um Baufreiheit zu schaffen. Zum Ende des Berichtszeitraumes stand bereits eine Wohnung in diesem Objekt leer (Instandhaltungsrückstau). Der Leerstand wird infolgedessen in den Folgejahren ansteigen.

Fluktuation und Altersstruktur der Mieter

Die Fluktuationsquote stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 6,53 % (Vj. 6,19 %) und verteilt sich wie folgt:

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Ketzin/Havel und Ortsteile | 6,26 % (Vj. 6,73 %) |
| Wustermark und Ortsteile | 8,15 % (Vj. 4,35 %) |
| Nauener Ortsteile | 5,39 % (Vj. 6,19 %). |

Den 66 Wegzügen standen 61 Zuzüge gegenüber. Zudem gab es 7 Umzüge im GWV-Wohnungsbestand.

Im Jahr 2023 betrug das Durchschnittsalter der Mieter im GWV-Wohnungsbestand (ohne Kinder) 57 Jahre und gliedert sich wie folgt auf:

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Stadt Ketzin/Havel | 58 Jahre (Vj. 59) |
| Gemeinde Wustermark | 53 Jahre (Vj. 53) und |
| Nauener Ortsteile | 55 Jahre (Vj. 54). |

Forderungen aus Vermietung

Aufgrund des Forderungsmanagements und diverser Forderungsausbuchungen wegen Uneinbringlichkeit reduzierten sich die Forderungen aus Mieten und Umlagen zum Berichtszeitpunkt auf TEUR 26,1 (Vj. TEUR 42,0) und setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|---|-----------|
| gerichtlich geltend gemachte Forderungen | TEUR 9,9 |
| Forderungen aus Mieten (nicht tituliert) | TEUR 11,3 |
| Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen | TEUR 1,3 |
| Forderungen aus Ratenzahlungsvereinbarungen | TEUR 3,6 |

Die Schadensersatzforderungen gegenüber Mietern sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen auf 25,8 TEUR (Vj. 0,4 TEUR). Dies ist auf Mietverhältnisse zurückzuführen, die nicht ordnungsgemäß zurückgegeben wurden.

Wertberichtigte Forderungen beliefen sich per 31.12.2023 auf TEUR 35,8 (Vj. TEUR 14,1) und Verbindlichkeiten aus Mieten, Kautionen, Umlagen sowie Pachten betragen TEUR 50,3.

Im Bereich Mahn- und Klagewesen mussten im Berichtszeitraum vier Wohnraummietverhältnisse fristlos wegen Zahlungsrückständen gekündigt werden. Alle Kündigungen wurden durch Zahlung geheilt. Ein Stallmietvertrag wurde im Berichtszeitraum fristlos gekündigt und beendet, dazu läuft aktuell eine Zahlungsklage. Durch ein Klageverfahren konnte ein aus dem Jahr 2021 gekündigtes Mietverhältnis zum 28.02.2023 durch Räumung beendet werden. Das im Oktober 2022 ordentlich gekündigte Mietverhältnis wegen Zahlungsrückständen endete durch Schlüsselrückgabe zum 05.09.2023.

Fremdverwaltung

Per 31.12.2023 umfasst der kommunale Verwaltungsbestand 66 Wohnungen (Vj. 59), 10 Gewerbe (Vj. 4) sowie 17 sonstige Einheiten (Vj. 13).

Der Verwaltungsbestand für Privateigentümer blieb im Vergleich zum Vorjahr mit 526 Wohnungen sowie 43 Gewerbeeinheiten unverändert. Sonstige Einheiten reduzierten sich auf 205 Einheiten (Vj. 210).

1.3 INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN DEN IMMOBILIENBESTÄNDEN

Im Immobilienbestand der GWV-Ketzin wurden im Jahr 2023 für Investitionen bzw. Instandhaltung/Instandsetzung insgesamt TEUR 1.984,4 verwendet.

Aktivierungsfähige Leistungen

Insgesamt wurden TEUR 588,5 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 TEUR 16,3 aktiviert.

TEUR 150,3 sind als Erschließungsbeiträge für den erstmaligen Straßenausbau Am Stadtpark in Ketzin/Havel angefallen, die auf die Objekte Theodor-Fontane-Straße 4-7 und Am Stadtpark 20 im Anlagevermögen aktiviert wurden.

Bei der Neugestaltung des Wohnhauses Straße der Neubauten 3 a-d in Nauen OT Markee lag der Schwerpunkt auf dem Anbau von 24 Vorstellbalkonen mit einem notwendigen Fensterwechsel sowie der Umverlegung von Heizleitungen und Heizkörpererneuerungen in den Wohnzimmern. Insgesamt wurden TEUR 320,8 inkl. Baunebenkosten im Anlagevermögen aktiviert.

Weiter sind vorbereitende Planungskosten für umfangreiche Sanierungsarbeiten in der Priorter Dorfstraße 32 in Wustermark OT Priort, die in den Jahren 2024 und 2025 durchgeführt werden sollen, angefallen. Insgesamt wurden TEUR 5,6 aktiviert.

Die Außenanlage im Markeer Wohnquartier „Straße der Neubauten 1- 4“ wurde zwischen den Häusern 1a-d und 2a-d mit einer Weggestaltung nebst Bepflanzungen sowie mit zwei Sitzbänken erneuert. Die Baumaßnahmen waren zum Berichtszeitpunkt aufgrund der Witterung nicht abgeschlossen. Angefallene Kosten von TEUR 4,3 wurden als Anlage im Bau aktiviert.

Neue eingezäunte Müllplatzflächen sind in den Wohnquartieren in Nauen OT Groß Behnitz, Behnitzer Dorfstraße 76-82, Hertefelder Dorfstraße 54-58 sowie in Ketzin/H. OT Falkenrehde, Straße der Jugend 9-11 entstanden. Eine Müllplatzerweiterung wurde auf dem Grundstück Potsdamer Straße 27/27a in Ketzin/H. vollzogen. Insgesamt sind Kosten von TEUR 26,8 aktiviert worden.

Im Wohnquartier Am Mühlenweg in Ketzin/Havel ist ein neuer zentraler Spielplatz entstanden. Es wurden TEUR 64,4 in das Anlagevermögen aktiviert.

Instandhaltung und Instandsetzung

Für die Instandhaltung und Instandsetzung wurden im Berichtszeitraum insgesamt TEUR 1.395,9 aufgewendet. Folgende Maßnahmen wurden realisiert:

Im Wohnquartier Finkenweg, Haus 13 und 15 in Wustermark sind die alten Fassaden mit einem neuen Farb-anstrich und einer künstlerischen Gestaltung überarbeitet worden. Die Balkone, Fenster, Treppenhäuser und Türanlagen wurden instandgesetzt und erhielten ebenfalls neue Anstriche. Für alle aufgeführten Arbeiten sind Kosten in Höhe von TEUR 83,6 angefallen.

Im Zuge des erstmaligen Balkonanbaus am Wohnhaus Straße der Neubauten 3a-d in Nauen OT Markee wurde die Fassade instandgesetzt und gestrichen, die Fensterleibungen überarbeitet und der Sockel neu

verputzt. Des Weiteren erfolgte eine Strangsanierung der Wasser- und Abwasserleitungen sowie eine Instandsetzung der Elektrozuleitungen und Klingelanlagen. Reparaturarbeiten auf dem Dach und die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser sind ebenfalls erfolgt. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 447,1.



Abb. Fassadengestaltung Straße der Neubauten 3 a-d in Nauen OT Markee

Zur Energieeinsparung und Erreichung von Klimazielen wurde im Dachgeschoss des Hauses Theodor-Fontane-Straße 7a-c in Ketzin/H. eine begehbare Dachbodendämmung verbaut. Hierfür wurden TEUR 24,0 investiert.

Im Ketziner Wohnquartier Am Mühlenweg sind Verrohrungen von 11 Trinkwasserhausanschlüssen ausgetauscht worden. Dafür wurden TEUR 17,2 aufgewendet.

29 Wohnungen wurden für die Neuvermietung im Bestand instandgesetzt. Bei weiteren 7 Wohnungen waren die Instandhaltungsmaßnahmen zum 31.12.2023 noch nicht abgeschlossen. Die Kosten beliefen sich auf insgesamt TEUR 456,2 (Vj. TEUR 387,8). Für die laufende Instandhaltung wurden TEUR 253,6 (Vj. TEUR 229,5) aufgewendet.

Zu den beschriebenen Kosten kommen noch Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate in Höhe von TEUR 81,4 hinzu.

In Höhe von TEUR 32,8 (Vj. TEUR 43,2) sind Kosten für die Beseitigung von Schäden in den Wohnobjekten eingesetzt worden, die im Wege der Versicherungs- und Schadensregulierung erstattet wurden.

1.4 FINANZIERUNGSMABNAHMEN

Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von TEUR 1.195,9 wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Durchgeführte Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Objekt Straße der Neubauten 3a-d in 14641 Nauen OT Markee sowie die Herstellung einer Außenanlage im Wohnquartier wurden in Höhe von TEUR 772,2 aus Fremdmitteln finanziert.

Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für Am Stadtpark 20 in Ketzin/Havel wurden in Höhe von TEUR 16,3 aus Fremdmitteln finanziert.

Aufnahme

Im Berichtszeitraum wurde ein Kreditvertrag mit der Aareal Bank AG über ein Gesamtvolumen von TEUR 2.000,0 geschlossen. Die finanziellen Mittel werden zur Quartiersoptimierung und Erweiterung in Markee, Straße der Neubauten 1-4 in 14641 Nauen OT Markee eingesetzt.

Im Jahr 2020 wurde auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg für das Bauvorhaben Am Stadtpark 20 in Ketzin/Havel ein öffentlich-rechtlicher Fördervertrag in Höhe von TEUR 3.387,4 mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) gemäß Mietwohnungsbauförderrichtlinie geschlossen. Im Berichtszeitraum wurde nach Abzug einer einmaligen Gebühr (TEUR 5,1) die Schlusszahlung des Baudarlehens in Höhe von TEUR 868,9 ausgeführt. Die Verwendungsnachweisprüfung fand im Berichtszeitraum statt und ergab eine Darlehensreduzierung um TEUR 13,4 auf TEUR 3.374,0. Die Tilgung erhöht sich für die Dauer von 25 Jahren von 2,00 % auf 2,41 %.

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 1.197,1 planmäßig getilgt. Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte stets planmäßig. Ein Darlehen bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse für die Objekte Straße der Jugend 1-2 und 9-11 in Ketzin/Havel OT Falkenrehde konnte zum 30.10.2023 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).

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

1.6 ENTWICKLUNG IM PERSONALBEREICH

Im Einzelnen stellt sich der Personalbestand zum 31.12.2023 wie folgt auf:

| | |
|--|---|
| Geschäftsführung | 1 |
| Hausbewirtschaftung (davon 3 Teilzeit) | 7 |
| Buchhaltung (davon 4 Teilzeit) | 4 |
| Auszubildende | 3 |
| Hausmeister (Rentner ab 01.10.2023) | 1 |
| Aushilfe (geringfügig Beschäftigte) | 1 |

Zum 01.09.2023 konnten zwei neue Ausbildungsverhältnisse geschlossen werden.

Das Arbeitsverhältnis mit dem Hausmeister konnte trotz gesetzlichen Renteneintritts unter Anpassung der Arbeitszeiten fortgesetzt werden. Mit der Verlängerung des Arbeitsvertrages sicherte sich die GWV-Ketzin Fachpersonal im Bereich des Facilitymanagements mindestens um ein weiteres Jahr.

Die GWV-Mitarbeiter werden innerhalb diverser Fort- und Weiterbildungsangebote unterstützt und gefördert, um für zukünftige Entwicklungen und neue Herausforderungen gewappnet zu sein.

1.7 WESENTLICHE WICHTIGE SONSTIGE VORGÄNGE

Sind keine eingetreten.

2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Aufgrund geopolitischer Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise, Inflation und anderer wirtschaftlichen Herausforderungen 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)
- 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.

2.2 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 zukünftigen Investitionstätigkeiten der GWV-Ketzin ein Risiko darstellt.

Auch setzt die GWV-Ketzin die energetische Optimierung der Objekte nachhaltig und sukzessive fort, was zukünftig eine der größten Herausforderungen im Wohnungsbestand der GWV-Ketzin sein wird. Der Plan der Bundesregierung, den Ausstieg aus fossilen Energieträgern bis 2045 vollzogen zu haben und die Halbierung der CO₂-Werte bis 2030 vorzunehmen, stellt die Wohnungswirtschaft insgesamt vor enormen Herausforderungen. Unzureichende technische Lösungen, CO₂-freie Heizungsanlagen in Bestandswohnquartieren zu installieren und wirtschaftlich zu betreiben erschweren es u.a. der GWV-Ketzin, nachhaltige Investitionspläne zu erstellen. Darüber hinaus ist die Umlagemöglichkeit der Investitionen auf die Miete gesetzlich bei 2,00 € bzw. 3,00 €/m² gekappt worden, so dass auch hier ein finanzielles Risiko für die GWV-Ketzin besteht. Zudem ist eine Großzahl der Heizungsanlagen in den GWV-Wohnungsbeständen durch Contractingverträge vertraglich gebunden. Eine weitere große Herausforderung wird es daher sein, aufgrund notwendiger Investitionen durch den Contractor in die Heizungsanlagen, bezahlbare Arbeits- und Wärmepreise für die Mieter zu sichern. Ebenso wird es für die GWV-Bestände zukünftig schwierig sein, vollständig auf fossile Energieträger zu verzichten. In den Ortslagen der GWV-Liegenschaften wurden in den 90er Jahren etwaig vorhandene Fernwärmeleitungen stillgelegt, so dass die Wohnungsbestände überwiegend mit Erdgas oder mit Erdöl versorgt werden. Alternativen werden derzeit mittels kommunaler Wärmeplanungen erarbeitet und stehen der GWV-Ketzin noch nicht zur Verfügung. Zudem könnten die Kosten zur Erneuerung von Heiztechniken aufgrund von anhaltendem Fachkräftemangel im Handwerksbereich und wegen begrenzter Produktionskapazitäten wesentlich steigen. Ebenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass aus dem Vorstehenden die Zielvorgaben und die gesetzlichen Umrüstungsfristen nicht eingehalten werden können, was für die GWV-Ketzin ein Risiko darstellt.

Risiken bestehen auch hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser kann das Budget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen zusätzlich belasten.

Um den Ist-Zustand des CO₂-Ausstoßes in den Wohnungsbeständen zu ermitteln, hat die GWV-Ketzin zusammen mit einem Unternehmen mittels eines Dekarbonisierungstools diverse Verbrauchsdaten aus den Bestandsobjekten zusammengetragen. Aufgrund dieser Datenermittlung können kostenunterlegte Maßnahmen zur Einsparung von CO₂ zusammengetragen und ihre Effekte dargestellt werden. Mit dieser Handlungsempfehlung wird in Zukunft der Investitionsplan der GWV-Ketzin aufgestellt, um die politischen Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen. Diese Zielerreichung wird die GWV-Ketzin vor wirtschaftlichen Herausforderungen stellen, die nur mittels Förderunterstützung und attraktiver Zinsangebote für die energetische Folgesanierung umsetzbar sind.

Aufgrund der schlechten Rahmenbedingungen, wie weiter gestiegene Baukosten, Zinsanstieg, Inflation u.a. 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 in der Kurzzeitbetrachtung der Anstieg des Leerstands in den GWV-Liegenschaften als niedrig eingestuft. In der langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung wurde dieser umsichtig berücksichtigt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist weiterhin stabil. 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.

Durch die hohen und planmäßigen Tilgungen in den vergangenen Jahren konnte die GWV-Ketzin freie Kapazitäten der Beleihungswerte schaffen. Ebenso wurden in den letzten Jahren Mieterhöhungen umgesetzt, 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 sowie Grundstückskäufe, umsetzen und absichern. Dennoch wird aufgrund des anhaltend hohen Zinsniveaus bei Prolongationen oder Darlehensaufnahmen der Zinsaufwand der GWV-Ketzin weiter ansteigen, so dass zukünftig die Jahresergebnisse geringer ausfallen werden.

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. Um die Bindung zum Unternehmen zu fördern, wird den Mitarbeitern ab dem 01.01.2024 eine betriebliche Krankenversicherung zur Verfügung gestellt.

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 2024 plant die GWV-Ketzin aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erneut keinen wesentlichen Anstieg der Sollmieten. Mieterhöhungen werden aus den anteilig wirkenden Modernisierungumlagen der geplanten Modernisierungsmaßnahmen sowie aus Neuvermietungszuschlägen umgesetzt. Somit werden zum 31.12.2024 Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 4.375,3 erwartet. Geplante Investitionen in Höhe von TEUR 3.588,0 sollen sowohl aus Eigenmitteln als auch durch Darlehensauszahlungen und -aufnahmen finanziert werden. Die Personalkosten werden im Jahr 2024 auf TEUR 799,1 ansteigen. Weiterhin sind auch Kostensteigerungen bei den Verwaltungskosten zu erwarten. Die GWV-Ketzin prognostiziert für das Geschäftsjahr 2024 ein Wirtschaftsergebnis von ca. TEUR 146,7. Damit wird es um ca. TEUR 1.068,0 geringer ausfallen als im Berichtsjahr.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ist die Gesamtsituation für die GWV-Ketzin zufriedenstellend. Die geplanten Investitionstätigkeiten konnten bisher vollständig umgesetzt und die gesetzten Ziele erreicht werden. Dennoch wird der zukünftige Geschäftsverlauf durch die anhaltende Inflation und die geopolitischen Krisen beeinträchtigt werden. Auch in Zukunft müssen die Umsetzbarkeiten von Investitionen achtsam bewertet und dem wirtschaftlichen Leistungsvermögen der Gesellschaft angepasst werden.

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

- nachhaltige und energieeffiziente Modernisierung und Instandhaltung der Bestandsobjekte
- Ausbau und Investitionen eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045
- Stärkung der Mieterbindung durch Umbaumaßnahmen und Verbesserung der Wohnumfelder
- Schaffung und Halten von bezahlbarem Wohnraum
- Ankäufe und Schaffung neuer Wohnprojekte zur zusätzlichen Wohnraumsicherung
- Bauflächenankäufe zur Sicherung von Zukunftsprojekten
- Stärkung der Fremdverwaltungstätigkeit zur Stärkung der Umsatzerlöse und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Ausbau der Digitalisierung der Arbeitsprozesse.

2.4 GESAMTAUSSAGE

Für das Jahr 2023 sind nach Prüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Risiken und Chancen stellen trotz aller wirtschaftlichen 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.

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. Mittels des eingesetzten Dekarbonisierungstools können die politischen Klimaschutzmaßnahmen in den GWV-Objekten langfristig vorangebracht werden, wobei die Konzentration zunächst auf die Umsetzung von Dämmmaßnahmen liegt.

Die GWV-Ketzin geht davon aus, dass die Finanzierungs- und Baukosten weiter auf hohem Niveau bleiben werden. Daher wird es ihr ohne entsprechende finanzielle Förderunterstützung des Bundes oder des Landes nur verlangsamt gelingen, neben der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen den Neubau- und Umbau von Wohnraum voranzubringen. Jedoch wird die Umgestaltung von Wohnraum 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 weitere Investitionen in Ankäufe von Wohnungsbestände fokussieren. Damit will sie zukünftig besser in der Lage sein, den steigenden Anfragen nach bezahlbarem 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, 31.03.2024



Doreen Wagenschütz
Geschäftsführerin