



001/25

Beschlussvorlage
öffentlich

Feststellung des Jahresabschlusses 2023 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Organisationseinheit:

Kämmerei

Beratungsfolge

Geplante
Sitzungstermine

Ö / N

Ausschuss für Finanzen, Soziales und Bildung der Stadt
Zossen (Vorberatung)
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
(Entscheidung)

20.01.2025 Ö
27.01.2025 Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen bestätigt die Feststellung des Jahresabschlusses 2023 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH mit einer Bilanzsumme von 15.793.117,09 EUR und einem Jahresüberschuss von 1.989.974,96 EUR.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Der Aufsichtsrat der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 nach der Vorlage des Prüfberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PTG Treuhand und Revision GmbH den Jahresabschluss 2023 in Art, Umfang, Inhalt und Ergebnis beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	ZWG_ JA 2023
---	--------------

BILANZ
Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen
zum
31. Dezember 2023

AKTIVA				PASSIVA			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.748,00	9,00	I. Gezeichnetes Kapital	296.600,42		296.600,42
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage	7.186.624,89		7.186.624,89
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.624.886,01		5.775.453,01	III. andere Gewinnrücklagen	876.466,23		876.466,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	691.887,27		733.943,27	IV. Gewinnvortrag	1.236.467,36		2.415.686,52
3. technische Anlagen und Maschinen	285.614,00		307.883,00	V. Jahresüberschuss	<u>1.989.974,96</u>	11.586.133,86	<u>-1.179.219,16</u>
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.106,51		43.458,51	B. Rückstellungen			
5. Anlagen im Bau	<u>29.356,80</u>	6.667.850,59	<u>0,00</u>	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	352.702,00		432.750,00
III. Finanzanlagen				2. Steuerrückstellungen	310.961,54		249.673,74
1. Beteiligungen	4.177.493,20	4.177.493,20	4.177.493,20	3. sonstige Rückstellungen	<u>589.820,00</u>	1.253.483,54	<u>2.258.116,00</u>
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.162.980,78		2.465.356,90
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.006.221,01		1.006.221,01	2. erhaltene Anzahlungen	682.768,94		442.285,50
2. unfertige Leistungen	469.182,34		438.550,79	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.561,47		49.215,25
3. geleistete Anzahlungen	30.000,00	1.505.403,35	0,00	4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>40.700,06</u>	2.925.011,25	<u>34.547,62</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>28.488,44</u>	<u>28.341,06</u>
1. Forderungen aus Vermietung	23.889,67		8.030,70				
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	78.327,57		11.749,96				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>468.286,22</u>	570.503,46	<u>494.052,31</u>				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.737.144,49	2.294.343,21				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>				
D. Aktive latente Steuern		<u>124.974,00</u>	<u>265.257,00</u>				
		<u>15.793.117,09</u>	<u>15.556.444,97</u>			<u>15.793.117,09</u>	<u>15.556.444,97</u>
Treuhandvermögen		3.484.410,65	3.290.240,01	Treuhandverbindlichkeiten		3.484.410,65	3.290.240,01

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2023 bis 31.12.2023**Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.814.472,84		4.357.453,54
b) aus Betreuungstätigkeit	181.636,33		179.174,20
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>10.686,60</u>	5.006.795,77	<u>634.930,52</u>
2. Änderung des Bestandes an Verkaufsgrundst. sowie unfertigen Leistungen		30.631,55	68.910,26
3. Gesamtleistung		5.037.427,32	5.240.468,52
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.129.197,31	27.140,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-723.156,18		-703.359,16
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-2.637.882,40</u>	-3.361.038,58	<u>-2.989.886,47</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-399.505,22		-2.864.390,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-9.958,77</u>	-409.463,99	<u>-83.443,59</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		-243.932,79	-230.357,81
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-287.801,63	-200.365,09
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.199,37	351.684,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-384.611,64	-39.541,48
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-499.176,42</u>	<u>313.521,52</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.990.798,95	-1.178.530,16
13. sonstige Steuern		<u>-823,99</u>	<u>-689,00</u>
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		<u>1.989.974,96</u>	<u>-1.179.219,16</u>

Anhang
der
Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist unter der Firma Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Zossen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter der Nummer HRB 6373 P eingetragen.

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des HGB und nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023 (JAbschlWUV) aufgestellt. Abweichend von der JAbschlWUV ist die Grundsteuer in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht unter „Sonstige Steuern“, sondern unter den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 ff. HGB erstellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie die der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der §§ 266 und 275 HGB. Die Bilanz ist in Kontoform, die Gewinn- und Verlustrechnung in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung ist zu jedem Posten der entsprechende Wert des vorhergehenden Geschäftsjahres angegeben.

Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet.

Das Anlage- und Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die latenten Steuern sind in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend gegliedert.

Dem Anlagevermögen sind nur Gegenstände zugeordnet, die dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen geeignet und bestimmt sind.

Die auf den Vorjahresabschluss angewendeten Darstellungsgrundsätze sind beibehalten worden.

Zusätzliche Angaben wegen der Nichtvergleichbarkeit einzelner Positionen des Jahresabschlusses mit denen des Vorjahres sind nicht notwendig. Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft ihren Jahresabschluss nach den geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die vom Gesellschafter eingebrachten Grundstücke sind mit den vom Gutachter im Zeitpunkt der Einbringung ermittelten Werten angesetzt. Immaterielle Vermögensgegenstände werden über die voraussichtlichen Nutzungsdauern von drei Jahren abgeschrieben. Die Wohnbauten werden mit 2% linear abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist auf drei bis zehn Jahre geschätzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die die unfertigen Leistungen zu Herstellungskosten abzüglich eines Bewertungsabschlages aktiviert. Die unfertigen Planungs- und Betreuungsleistungen sind zu Herstellungskosten aktiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Bestehende Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Bewertung der Pensionsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen und der Ausweis der Erträge und Verluste aus der Abzinsung erfolgte nach den Vorschriften des § 253 Abs. 1 bis Abs. 6 HGB. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „Projected Unit Credit Method“ angewandt; es wurden zu erwartende Renten- und Gehaltssteigerungen (0,0%) sowie eventuelle Fluktuationswahrscheinlichkeiten (0,0%) berücksichtigt.

Der zu Grunde gelegte Rechnungszins beläuft sich in Ausübung des Wahlrechtes nach § 253 Abs. 2 und 6 HGB i.V.m. Artikel 75 Abs. 3 EGHGB auf 1,82%. Gemäß §253 Abs. 6 Satz 2 HGB besteht insoweit eine Ausschüttungssperre in Höhe von TEUR 8.

Die biometrischen Wahrscheinlichkeiten stammen aus den „Richttafeln von 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Die Pensionsverbindlichkeit beläuft sich im Geschäftsjahr auf 556 TEUR (Vorjahr: 623 TEUR). Der Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 11 TEUR wird im Zinsergebnis ausgewiesen.

Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wurden Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen, die zur Absicherung der dem Geschäftsführer gewährten Pensionszusage abgeschlossen wurden, mit ihrem Zeitwert in Höhe von 203 TEUR (Vorjahr: 190 TEUR) mit den Pensionsrückstellungen verrechnet. Ferner wurden Erträge aus der Erhöhung des Verkehrswerts der Rückdeckungsversicherung (13 TEUR) mit Aufwendungen aus der Zuführung von Pensionsrückstellungen verrechnet.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßigem Verbrauch.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Aktive latente Steuern wurden für temporäre Unterschiede der Bewertung der Pensionsrückstellungen zwischen Handels- und Steuerrecht gebildet. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern erfolgte mit einem Steuersatz von 25,3%. Der zugehörige Aufwand in Höhe von 14 TEUR wird unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen. Die gemäß § 268 Abs. 8 HGB für Ausschüttungen gesperrten Beträge belaufen sich auf 125 TEUR.

Soweit Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen, sind diese im Anhang angegeben.

Das Anlagevermögen hat sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand		Zugänge	Abgänge	Stand	
	01.01.2023	31.12.2023				01.01.2023	31.12.2023			31.12.2023	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	43.705,31	12.685,00	0,00	0,00	56.390,31	43.696,31	2.946,00	0,00	46.642,31	9.748,00	9,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.530.179,57	0,00	0,00	0,00	10.530.179,57	4.754.726,56	150.567,00	0,00	4.905.293,56	5.624.886,01	5.775.453,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.672.199,60	0,00	0,00	0,00	1.672.199,60	938.256,33	42.056,00	0,00	980.312,33	691.887,27	733.943,27
3. technische Anlagen und Maschinen	333.864,34	0,00	0,00	0,00	333.864,34	25.981,34	22.269,00	0,00	48.250,34	285.614,00	307.883,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	256.296,49	34.456,79	56.600,00	0,00	234.153,28	212.837,98	26.094,79	40.886,00	198.046,77	36.106,51	43.458,51
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	29.356,80	0,00	0,00	29.356,80	0,00	0,00	0,00	0,00	29.356,80	0,00
Summe Sachanlagen	12.792.540,00	63.813,59	56.600,00	0,00	12.799.753,59	5.701.444,40	240.986,79	40.886,00	6.131.903,00	6.667.850,59	6.860.737,79
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	4.177.493,20
Summe Finanzanlagen	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	4.177.493,20
Summe Anlagevermögen	17.013.738,51	76.498,59	56.600,00	0,00	17.033.637,10	5.975.498,52	243.932,79	40.886,00	6.178.545,31	10.855.091,79	11.038.239,99

Die Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten des Umlaufvermögens betreffen vom Gesellschafter übernommene bzw. übertragene Grundstücke.

In den Finanzanlagen wird ein Anteil von 10,1% am Stammkapital der Schulbau Dabendorf GmbH, Zossen, ausgewiesen. Die Bilanzierung basiert auf den Anschaffungskosten zzgl. aktivierter Anschaffungsnebenkosten.

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Betriebskosten gegenüber den Mietern der Gesellschaft sowie noch nicht abgerechnete Geschäftsbesorgungsverträge.

Die Forderungen haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr TEUR 1) enthalten. Die Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen betragen TEUR 42.

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beläuft sich auf DM 580.100.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betreffen eine Pensionszusage an einen ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft. Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen wurden verrechnet. Der Rückdeckungsanspruch ist an den ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft zur Sicherung seiner Pensionsansprüche verpfändet.

Die Steuerrückstellungen betreffen die Körperschaftsteuer des Jahres 2023.

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 526 (Vorjahr: TEUR 2.168) sowie für die Jahresabschlusskosten in Höhe von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 50).

Verbindlichkeitspiegel

	davon Restlaufzeit bis				31.12.2022 TEUR	Besicherung TEUR
	31.12.2023 TEUR	1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.162	230	932	1.000	2.466	2.162
Erhaltene Anzahlungen	683	683	0	0	442	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39	25	14	0	49	0
Sonstige Verbindlichkeiten	41	41	0	0	34	0
	<u>2.925</u>	<u>979</u>	<u>946</u>	<u>1.000</u>	<u>2.991</u>	<u>2.162</u>

Sicherungsrechte am Gesellschaftsvermögen zu Gunsten Dritter für Darlehensverbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sind in Form von Grundschulden sowie einer Bürgschaft bestellt.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind vereinbarte Sicherheitseinbehalte in Höhe von TEUR 17 enthalten. Diese haben eine Restlaufzeit in Höhe von 1-5 Jahren.

Gewinn- und Verlustrechnung

Zur Aufgliederung der Umsatzerlöse verweisen wir auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Angaben im Lagebericht.

Der Zinsaufwand beinhaltet 11 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR) aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen. Darüber hinaus sind Zinsaufwendungen aufgrund der Auflösung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 352 erfasst.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind neutrale und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0) und neutrale und periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 1.666 (Vorjahr TEUR 18) ausgewiesen.

Aufgrund eines in 2023 technischen Schadens eines erworbenen Fahrzeugs, welcher zu einem wirtschaftlichen Totalschaden des Fahrzeugs geführt hat, wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 12 vorgenommen.

Angabe gemäß § 285 Nr. 17a HGB

Die Aufwendungen belaufen sich auf 21 TEUR (Vorjahr: 21 TEUR).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	Fälligkeit			
	Gesamt 31.12.2023	bis 1 Jahr	1bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Miete	51.589	2.716	10.864	38.009
	<u>51.589</u>	<u>2.716</u>	<u>10.864</u>	<u>38.009</u>

In der vom Notar Th. Santüns am 02.11.2018 beurkundeten Vereinbarung (UR. Nr. 1113/2018S) hat die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH einen Mietvertrag über eine noch zu errichtende Schule mit einer Festmietzeit von 20 Jahren geschlossen. Übergabezeitpunkt des Mietobjektes und Beginn der Mietzahlungen war der 01.08.2021.

Die Gesellschaft hat sich im Rahmen der Kaufverträge für die Objekte Menzelstraße 1-3a, 7-8a und Kleinstückenweg 5, Straße der Jugend 3, 5, 7 und 9, Kleinstückenweg 7-7d, Straße der Befreiung 1-3c und Kleinstückenweg 8-8c sowie Garagenkomplex Kleinstückenweg verpflichtet, bei einem Weiterverkauf Teilbeträge der Mehrerlöse abzuführen.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die entsprechenden - Treuhandverbindlichkeiten betreffen die Bankkonten für die treuhänderisch verwalteten Objekte.

D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte durchschnittlich 10 Mitarbeiter (Vorjahr: 9), davon 9 Angestellte und einen gewerblichen Mitarbeiter.

Als Geschäftsführer ist bestellt:

Herr Jan Krolik, Kämmerer der Stadt Zossen, Rangsdorf

Auf die Angabe zu den Bezügen wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Dem **Aufsichtsrat** gehören an:

Herr Sven Reimer	Geschäftsführer; Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
Frau Wiebke Sahin-Connolly	Bürgermeisterin der Stadt Zossen
Herr Edgar Leisten	Rentner; Mitglied der Stadtverordneten- versammlung der Stadt Zossen (seit 15. Oktober 2024)
Herr Thomas Czesky	Vertriebsleiter/ Dipl. Ing. Maschinenbau Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (seit 15. Oktober 2024)

Frau Michaela Schreiber	Volljuristin; Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (seit 15. Oktober 2024)
Herr Peter Hummer	Finanzkaufmann; Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (bis 15. Oktober 2024)
Herr Detlef Klucke	selbständiger Kfz-Meister; Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (bis 15. Oktober 2024)
Herr Steffen Sloty	Bauzeichner; Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (bis 15. Oktober 2024)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates in 2023 betragen 1.000,00 EUR (Vorjahr: 2.200,00 EUR).

E. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, das Jahresergebnis 2023 auf neue Rechnung vorzutragen.

F. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bedeutsame Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinflussen können, sind nicht eingetreten.

Zossen, den 19. November 2024


Jan Krolik
(Geschäftsführer)

Zosener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen

Lagebericht für das Jahr 2023

Inhaltsverzeichnis

I. Makroökonomische Lage: Allgemeine Entwicklung der deutschen und brandenburgischen Wirtschaft.....	2
1. Entwicklung der deutschen Wirtschaft.....	2
2. Entwicklung der brandenburgischen Wirtschaft.....	3
II. Regionale Entwicklungen: Spezifische Faktoren in Zossen und Umgebung, wie Bevölkerungswachstum, Infrastrukturprojekte oder Veränderungen in der Immobilienbranche.....	4
1. Bevölkerungswachstum.....	4
2. Infrastrukturprojekte.....	4
3. Veränderungen in der Immobilienbranche.....	5
4. Wirtschaftliche Entwicklung.....	5
5. Herausforderungen und Chancen	6
III. Geschäftsentwicklung und operatives Ergebnis.....	6
1. Portfoliozusammensetzung.....	7
2. Entwicklung der Gesellschaft	7
3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	13
IV. Prognosebericht.....	15
1. Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum.....	15
2. Steigende Preise und Mietkosten	15
3. Neubauprojekte und Stadtentwicklung	16
4. Herausforderungen durch Baukosten und Zinsen.....	16
5. Fokus auf bezahlbaren Wohnraum.....	16
6. Demografische Veränderungen.....	17

Wirtschaftliches Umfeld und Marktbedingungen

I. Makroökonomische Lage: Allgemeine Entwicklung der deutschen und brandenburgischen Wirtschaft.

1. Entwicklung der deutschen Wirtschaft

Die deutsche Wirtschaft hat sich in den letzten Jahren, insbesondere seit der Pandemie und den globalen wirtschaftlichen Umbrüchen, einem stetigen Wandel unterzogen. Folgende Punkte sind zentral für die jüngste Entwicklung:

Wachstum und Konjunktur: Die deutsche Wirtschaft verzeichnete in den letzten Jahren ein langsames, aber stabiles Wachstum. Allerdings wurde das Bruttoinlandsprodukt (BIP) durch die Corona-Pandemie und die Energiekrise in den Jahren 2020 und 2022 negativ beeinflusst. Nach einem schwachen Jahresbeginn geriet die deutsche Wirtschaft, im Jahr 2023, in eine technische Rezession. Auf das gesamte Jahr 2023 betrachtet stagnierte das Wachstum oder fiel leicht negativ aus, mit einer geschätzten BIP-Veränderung von -0,4 % bis 0,0 %.

Inflation und Geldpolitik: Seit 2021 ist die Inflationsrate erheblich gestiegen, was maßgeblich durch die Energiekrise, Lieferkettenprobleme und gestiegene Rohstoffpreise verursacht wurde. 2022 erreichte die Inflation Höchststände, was zu einer straffen Geldpolitik der Europäischen Zentralbank führte. Die deutsche Wirtschaft befand sich 2023 in einem Spannungsfeld aus nachlassender, aber immer noch hoher Inflation, restriktiver Geldpolitik und schwachem Wachstum. Der Fokus lag auf der Bekämpfung der Inflation durch Zinsanhebungen, was jedoch die Konjunktur weiter belastete. Langfristig werden Strukturreformen und Investitionen entscheidend sein, um die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands zu sichern.

Arbeitsmarkt: Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten blieb der deutsche Arbeitsmarkt relativ stabil. Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2023 bei rund 5,6 %. Der Fachkräftemangel, insbesondere in Handwerksberufen, im Gesundheitswesen und in der IT-Branche, bleibt jedoch eine Herausforderung für Unternehmen.

Immobilien- und Wohnungsmarkt: Der deutsche Immobilienmarkt verzeichnete über viele Jahre steigende Preise, sowohl bei Kauf- als auch Mietobjekten. Jedoch begann dieser Trend sich 2023 aufgrund steigender Zinsen und erschwerter Finanzierungsbedingungen abzuschwächen. Der Bedarf an Wohnraum, insbesondere in städtischen Gebieten, bleibt dennoch hoch.

Klimapolitik und Energiewende: Deutschland strebt weiterhin ambitionierte Klimaziele an, wie die Reduzierung von CO₂-Emissionen und den Ausbau erneuerbarer Energien. Die Energiewende hat jedoch zu höheren Energiepreisen und einem verstärkten Fokus auf Energieeffizienz in der Bauwirtschaft geführt. Dies wirkt sich auf Baukosten und Investitionsentscheidungen aus.

2. Entwicklung der brandenburgischen Wirtschaft

Brandenburg hat als Bundesland im Osten Deutschlands in den letzten Jahren einen deutlichen Aufschwung erlebt, angetrieben durch verschiedene Faktoren:

Wirtschaftswachstum: Brandenburg verzeichnete in den vergangenen Jahren ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum im Vergleich zu anderen ostdeutschen Bundesländern. Dies ist insbesondere auf den verstärkten Zuzug von Unternehmen und Menschen aus Berlin sowie große Industrieansiedlungen zurückzuführen.

Industrie und Ansiedlungen: Die Errichtung der Tesla Gigafactory in Grünheide war ein Meilenstein für die Wirtschaft Brandenburgs. Neben der Automobilproduktion hat diese Ansiedlung auch Zulieferer und weitere Unternehmen der Technologiebranche angezogen, was die industrielle Basis stärkt und zahlreiche Arbeitsplätze schafft.

Infrastruktur und Urbanisierung: Brandenburg profitiert stark von seiner Lage im Berliner Umland. Der Zuzug von Familien und Unternehmen aus der Hauptstadtregion führt zu einer zunehmenden Urbanisierung und steigender Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere Städte wie Potsdam, Cottbus und die Region rund um den BER-Flughafen erleben einen wirtschaftlichen und demografischen Boom.

Tourismus: Der Tourismus bleibt ein wichtiger Wirtschaftszweig in Brandenburg. Die Seenlandschaften, Nationalparks und historischen Stätten ziehen viele Touristen an. Dies hat sich nach der Pandemie schnell erholt und stützt die lokale Wirtschaft.

Arbeitsmarkt: Brandenburg hat eine sinkende Arbeitslosenquote, die zuletzt bei etwa 5,8 % lag, und profitiert von den neuen industriellen Ansiedlungen. Der Fachkräftemangel, insbesondere in der Industrie und im Baugewerbe, bleibt jedoch auch hier eine Herausforderung.

Wohnungsmarkt und Immobilienentwicklung: Der Wohnungsmarkt in Brandenburg boomt, insbesondere in den Speckgürteln von Berlin. Die Preise für Mieten und Immobilienkäufe sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dies betrifft insbesondere Städte wie Potsdam, Falkensee und Oranienburg. Gleichzeitig wird der Bedarf an Neubauprojekten, auch für soziale und erschwingliche Wohnungen, immer größer.

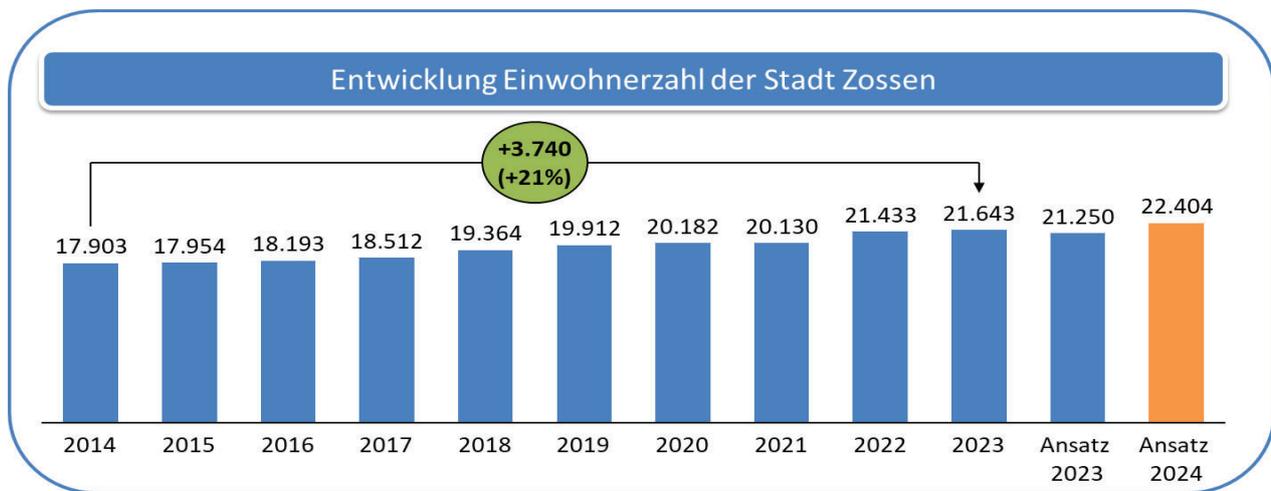
II. Regionale Entwicklungen: Spezifische Faktoren in Zossen und Umgebung, wie Bevölkerungswachstum, Infrastrukturprojekte oder Veränderungen in der Immobilienbranche.

Die Region Zossen und ihr Umland haben in den letzten Jahren eine Reihe von Entwicklungen erlebt, die sowohl das Bevölkerungswachstum als auch die lokale Infrastruktur und den Immobilienmarkt beeinflussen. Hier sind einige der spezifischen Faktoren, die für die Stadt Zossen und die Umgebung von Bedeutung sind:

1. Bevölkerungswachstum

Zuzug aus Berlin: Zossen profitiert stark von seiner Nähe zur Hauptstadt Berlin. Viele Berliner ziehen aufgrund der steigenden Miet- und Immobilienpreise sowie der zunehmenden Urbanisierung in ruhigere, ländlichere Gegenden wie Zossen, das etwa 30 Kilometer südlich von Berlin liegt. Dies hat zu einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum geführt.

Demografische Entwicklung: Der Zuzug von jungen Familien, Berufspendlern und Senioren hat die Bevölkerungsstruktur in Zossen diversifiziert. Die Stadt verzeichnet eine steigende Geburtenrate, und gleichzeitig zieht es viele ältere Menschen in die Region, die Ruhe und eine gute Anbindung an die Großstadt suchen.



Prognosen: Der Trend zum Leben im „Speckgürtel“ von Berlin wird voraussichtlich anhalten, was bedeutet, dass Zossen auch in den kommenden Jahren weiteres Bevölkerungswachstum erleben dürfte.

2. Infrastrukturprojekte

Verkehrsanbindung: Zossen ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Bundesstraße B96 sowie die Autobahnen A13 und A10 bieten eine gute Verbindung nach Berlin und zu anderen umliegenden Regionen. Der Ausbau der Straßeninfrastruktur bleibt ein wichtiges Thema, um dem gestiegenen Pendleraufkommen gerecht zu werden.

Bahnverbindungen: Die Bahnstrecke zwischen Zossen und Berlin bietet eine schnelle und regelmäßige Verbindung zur Hauptstadt, was den Standort besonders für Berufspendler attraktiv

macht. Ein Ausbau oder eine Verbesserung der Taktfrequenz dieser Verbindungen wird immer wieder diskutiert, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden.

Digitalisierung: Der Ausbau der digitalen Infrastruktur, insbesondere des Breitbandinternets, wird in Zossen und Umgebung forciert. Ein gut ausgebautes Netz ist entscheidend für die Attraktivität der Region als Wohnort und für Unternehmen, die sich in Zossen niederlassen oder erweitern wollen.

Bildungseinrichtungen: Der Ausbau von Schulen und Kindergärten ist ein wichtiger Faktor, um dem Zuzug von Familien gerecht zu werden. In den letzten Jahren wurden neue Kitas und Schulen geplant oder gebaut, um dem wachsenden Bedarf an Betreuungsplätzen und Bildungsangeboten gerecht zu werden.

3. Veränderungen in der Immobilienbranche

Steigende Nachfrage nach Wohnraum: Die Zuzüge aus Berlin und anderen Regionen haben zu einer stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Zossen geführt. Sowohl Mietwohnungen als auch Eigenheime sind stark nachgefragt, was zu einem Anstieg der Miet- und Immobilienpreise geführt hat.

Neubauprojekte: Um die hohe Nachfrage zu decken, wurden in den letzten Jahren zahlreiche Neubauprojekte in Zossen und den umliegenden Gemeinden gestartet. Diese umfassen sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser, um verschiedenen Zielgruppen gerecht zu werden. Besonders Wohnquartiere mit guter Anbindung an den Nahverkehr und moderne, energieeffiziente Bauweisen sind gefragt.

Sanierung und Modernisierung des Bestands: Neben Neubauprojekten spielt auch die Sanierung des bestehenden Wohnraums eine wichtige Rolle. Ältere Gebäude werden zunehmend modernisiert, um energetische Standards zu erfüllen und den wachsenden Anforderungen der Mieter gerecht zu werden.

Angebot und Nachfrage: Der Immobilienmarkt in Zossen ist weiterhin von einer hohen Nachfrage geprägt, wobei das Angebot an bezahlbarem Wohnraum teilweise hinterherhinkt. Insbesondere der soziale Wohnungsbau wird in der Region immer wieder als zentrales Thema angesprochen, um Wohnraum für alle Einkommensschichten bereitzustellen.

4. Wirtschaftliche Entwicklung

Ansiedlung neuer Unternehmen: Der wachsende Zuzug von Menschen und die gute Infrastruktur machen Zossen auch für Unternehmen attraktiver. In der Region siedeln sich zunehmend mittelständische Betriebe an, insbesondere in den Bereichen Bau, Handwerk und Dienstleistungen. Diese Entwicklung trägt zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei und stärkt die lokale Wirtschaft.

Tourismus: Zossen und die umliegenden Regionen profitieren auch vom naturnahen Tourismus. Die zahlreichen Seen, Wälder und Radwanderwege ziehen sowohl Tagesbesucher als auch Feriengäste an. Diese Entwicklung unterstützt die lokale Gastronomie und den Einzelhandel.

5. Herausforderungen und Chancen

Wohnraumknappheit und Mieten: Trotz der zahlreichen Neubauten bleibt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine zentrale Herausforderung. Besonders für einkommensschwächere Haushalte ist der Zugang zu erschwinglichem Wohnraum oft schwierig.

Umwelt- und Klimaschutz: Mit dem Bevölkerungswachstum und dem Zuzug von Unternehmen geht auch die Herausforderung einher, die Region nachhaltig zu entwickeln. Der Fokus liegt zunehmend auf umweltfreundlichem Bauen, Energieeffizienz und der Schaffung von Grünflächen in Neubaugebieten.

Demografischer Wandel: Obwohl viele junge Familien nach Zossen ziehen, wird der Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung weiter zunehmen. Dies stellt die Stadt vor die Herausforderung, ausreichend Pflege- und Betreuungseinrichtungen zu schaffen.

III. **Geschäftsentwicklung und operatives Ergebnis**

Die Zosener Wohnungsbau GmbH ist eine Eigengesellschaft, deren Gesellschafter zu 100% die Stadt Zossen ist.

Das Unternehmen besteht aus 4 Geschäftsfeldern:



Das Portfolio von der Zosener Wohnungsbau GmbH besteht aus kleinen bis mittelgroße Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind die Wohnungen ca. 53 m² groß. Die Zielgruppe für diese Wohneinheiten sind Mieter mit niedrigem bis mittlere Einkommen.

Die Zosener Wohnungsbau GmbH hat in den Jahren 2020 bis 2023 insgesamt etwa 832 TEUR investiert, wovon im Jahr 2023 250 TEUR aufgewendet wurden, um die Qualität der Wohngebäude sowie ihrer Außenanlagen zu erhalten oder zu verbessern. Der Wert fiel in diesem Jahr niedriger aus, da die Sicherung der Liquidität oberste Priorität hatte.

1. Portfoliozusammensetzung

Per 31.12.2023 umfasst das Unternehmen 286 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten. Der Vermietungsstand der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Besitz der ZWG belief sich am 31.12.2023 auf etwa 96%, was eine leichte Verbesserung gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Wohneinheiten	ZWG		Stadt*	
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
Gesamt	286	286	220	221
Vermietung	268	274	125	121
Leerstand	18	12	95	100
Quote	6,3%	4,2%	43,2%	45,2%

*ohne Pachtgrundstücke und inkl. Notverwaltung

Das Unternehmen verwaltete zusätzlich im Rahmen der Fremdverwaltung 83 Wohnungen in 8 Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), hier gab es keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 2023 betrug die Gesamtanzahl der verwalteten Wohneinheiten für die Stadt Zossen 459 Einheiten, einschließlich Pachtgrundstücken, und blieb somit auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Anzahl der Wohneinheiten für private Eigentümer belief sich auf 195, was einem leichten Rückgang entspricht. Dieser Rückgang resultierte aus Immobilienverkäufen oder Eigennutzung, die zur Kündigung der Verwalterverträge führten.

Bei den Pachtgrundstücken gab es keine Veränderungen, ihr Bestand blieb bei 239 Einheiten.

Die Zossener Wohnungsbau GmbH befindet sich derzeit in Verhandlungen mit der Gesellschafterin, um die derzeit in der Stadt Zossen veranlagten Wohn- und Geschäftseinheiten auf die Zossener Wohnungsbau GmbH zu übertragen. Durch diese Konsolidierung sollen sämtliche Wohn- und Geschäftseinheiten innerhalb der Zossener Wohnungsbau GmbH zusammengeführt werden.

Durch eine Übernahme der städtischen Immobilien würde die Gesellschaft neue Einnahmequellen aus den vermieteten Wohnungen und Objekten erhalten. Die Sanierung der städtischen Wohngebäude durch die Zossener Wohnungsbau GmbH, könnte zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums beitragen und den Wohnungsmarkt entlasten, da höhere Fördermittelzusagen für Neubauten und Sanierungsprojekte durch den Zugang zu speziellen Programmen, die für kommunale Wohnungsbaugesellschaften verfügbar sind. Die Bündelung von Immobilien in der Gesellschaft erhöht die Effizienz durch standardisierte Prozesse und optimiertes Immobilienmanagement. Die Gesellschaft kann Synergien nutzen, um Betriebskosten zu senken und Projekte schneller und kostengünstiger umzusetzen.

2. Entwicklung der Gesellschaft

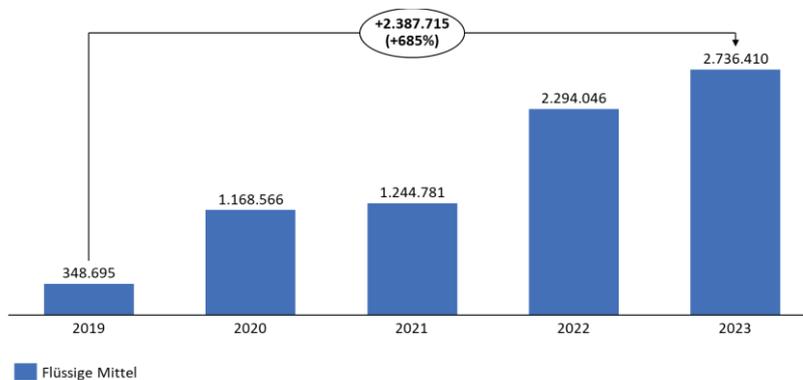
2.1. Allgemeine Entwicklung

Das Geschäftsjahr 2023 wurde von der Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.989.974,96 EUR abgeschlossen. Das maßgebliche Ergebnis beruht hauptsächlich auf der

teilweisen Auflösung der gebildeten Rückstellungen aus dem Jahr 2022 in Höhe von 1.612.316,00 EUR. Die vorzeitige Beendigung des Arbeitsverhältnisses des ehemaligen Geschäftsführers der Zosener Wohnungsbau GmbH zum 28.09.2022 sowie die sich daraus ergebenden fortlaufenden juristischen Prozesse und Verträge machten es im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 notwendig, eine angemessene Risikovorsorge in Form von Rückstellungen in Höhe von 2.168 TEUR zu bilden. Die Bildung dieser Rückstellungen war erforderlich, um die angemessene Berücksichtigung möglicher finanzieller Verpflichtungen aus laufenden Verfahren oder Vertragsverhältnissen im Jahresabschluss 2022 sicherzustellen.

Im Fokus des Geschäftsjahres 2023 stand die Sicherung der Liquidität, um die erforderlichen Mittelabflüsse bei Verhandlungen sicherzustellen und den laufenden Betrieb nicht zu gefährden. Es wurden entsprechende Projekte vorbereitet, jedoch wurde die Umsetzung auf das Geschäftsjahr 2024 verschoben.

Der Kassenbestand per 31.12.2023 betrug 2,7 Mio. EUR.



Die Gesellschaft verfügt über einen zufriedenstellenden Vermietungsstand, der durch intensive Mieterwerbung und Bestandsanierung weiterhin erhöht werden kann. Die Mieterlöse stfr. Umsätze stiegen gegenüber dem Vorjahr um 2,7 % auf 972,6 TEUR.

Der Leerstand von 4 % resultierte hauptsächlich aus der Unvermietbarkeit der Wohnungen in der Menzelstraße 3.

Im Bereich der kommunalen Fremdverwaltung, konnte in allen Bereichen ein weitestgehend stetiger Bestand erhalten bleiben.

Die Einnahmen aus der Betreuungstätigkeit entsprechen dem Niveau des Vorjahres und belaufen sich auf 181,6 TEUR, was einer Steigerung von 1,3% entspricht.

Die Personalkosten sind gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Der Rückgang resultiert aus einem Einmaleffekt in Höhe von 2.464 TEUR für vertragliche Verpflichtungen gegenüber der Geschäftsführung die als Rückstellung gebildet wurden. Die **Personalkosten** der Zosener Wohnungsbau GmbH waren im Geschäftsjahr 2022 durch den **Einmaleffekt** der Rückstellungen für den ehemaligen Geschäftsführer deutlich **beeinflusst**.

Ohne diesen Einmaleffekt wäre ein Anstieg der Personalkosten zu verzeichnen gewesen, bedingt durch notwendige **Neueinstellungen** und die gezahlte **Inflationsausgleichsprämie**.

Um die Übergabeprozesse in der **Wohnungseigentumsverwaltung** (WEG) zu sichern, wurde bereits eine **zusätzliche Fachkraft** eingestellt. Diese Maßnahme ist notwendig, da eine langjährige Mitarbeiterin 2024 in den Ruhestand tritt. Ziel ist eine reibungslose Übergabe von Wissen und Prozessen sowie die kontinuierliche Betreuung der WEG-Mandate.

Die Erweiterung des Geschäftszweigs **Baubetreuung und -begleitung** erforderte die **Einstellung** eines **Bauingenieurs**, was einen weiteren Beitrag zum Anstieg der Personalkosten darstellt. Diese Maßnahme war jedoch strategisch notwendig, um das Leistungsspektrum der Zosener Wohnungsbau GmbH zu erweitern und die Qualität sowie Effizienz in Bauprojekten zu sichern.

Eine bestehende **Hausmeisterstelle** wurde **nachbesetzt**, um die Betreuung der Immobilien weiterhin sicherzustellen. Um die Betreuung der städtischen Objekte effizient zu gewährleisten und **Kosten** durch **externe Dienstleister** zu **reduzieren**, wurde eine **zusätzliche Hausmeisterstelle** geschaffen.

Zur **Abmilderung** der inflationsbedingten **Belastungen** für die **Mitarbeiter** wurde eine **Inflationsausgleichsprämie** gezahlt. Diese erhöhte die Personalkosten einmalig, **unterstreicht** jedoch die **soziale Verantwortung** des Unternehmens gegenüber seinen **Beschäftigten**.

Die **Personalkosten werden** in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter **steigen**, insbesondere durch allgemeine Lohnanpassungen, **Tarifsteigerungen** und möglicherweise weitere **notwendige Neueinstellungen**. Die getroffenen Maßnahmen legen jedoch den Grundstein für eine nachhaltige und effizientere Personalstruktur, die langfristig zur Kostensenkung und besseren Immobilienbetreuung beiträgt.

Alle anderen Ertrags- und Aufwandspositionen verzeichneten einen weitgehend konstanten Verlauf.

Im Geschäftsjahr 2022 erhöhten sich die **Rechts- und Beratungskosten** auf **33,0 TEUR**, was maßgeblich auf die im Zuge der Rechtsstreitigkeiten mit dem ehemaligen Geschäftsführer entstandenen Aufwendungen zurückzuführen ist. Diese Kosten spiegeln die intensive juristische Betreuung und Beratung wider, die im Zusammenhang mit der außerordentlichen Kündigung erforderlich war.

Eine Kostensteigerung ist bei der **Instandhaltung betrieblicher Räume (+3,7 TEUR)** zu erkennen. Einzelne Büroräume wurden frisch gestrichen, um eine angenehme und motivierende Arbeitsatmosphäre für die Mitarbeiter zu schaffen. Der Flur als zentrale Verbindung in der Büroumgebung wurde ebenfalls renoviert. Dies sorgt für ein einheitliches, einladendes Gesamtbild und verbessert den ersten Eindruck für Besucher und Kunden.

Durch die Neueinstellung eines Bauingenieurs für Bauprojekte war es notwendig geworden einen zusätzlichen Arbeitsplatz auszustatten. Die Systemanforderung für diesen Arbeitsplatz liegt über dem der Ausstattung für die Hausverwaltung. Somit haben sich hier die Kosten für die **EDV** ggü. dem Vorjahr um **9 TEUR** erhöht.

Eine weitere Steigerung ist bei den **Telefonkosten** in Höhe von **3 TEUR** zu verzeichnen. Durch die Erstausrüstung mit einem Diensthandy für alle Mitarbeiter, fallen hier im Vergleich zum Vorjahr zusätzliche Kosten an. Diese Kosten können in den nächsten Jahren, durch Vertragsanpassungen etwas reduziert werden. Durch den Wechsel des Telefonanbieters ist es nun möglich

Rufumleitungen separat zu steuern und Anwesenheitszeiten zu hinterlegen oder Ringschalten zu definieren. Dies dient zur besseren Erreichbarkeit oder zur Informationsweitergabe gegenüber den Kunden / Mietern und soll die Zufriedenheit steigern.

Abgesehen von dem bestehenden Sondereffekt ist das GJ positiv verlaufen.

Die Bauprojekte haben einen Stand erreicht, der es ermöglicht, dass diese im Jahr 2024 realisiert werden können.

2.2. Vermietungsstand

Der in Punkt 2 des Lageberichts erwähnte Vermietungsstand der Zosener Wohnungsbau GmbH zum 31.12.2023 von ca. 96% ist vergleichbar mit den anderen regionalen Wohnungsgesellschaften im südlichen Berliner Raum. Der allgemeine Vermietungsstand ist als gut zu bezeichnen und bestätigt eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr. In Beachtung der ständigen Instandsetzung der Wohnungen bei Mieterwechsel wird eine hundertprozentige Vermietung kaum zu erreichen sein. Der hohe Leerstand in der Menzelstraße 3 ist ein entscheidender Faktor und würde bei einer Vollvermietung nach Sanierung die Leerstandsquote auf 3,7 % reduzieren. (siehe Punkt 2.6.)

2.3. Mietpreisentwicklung

Wie aus der Übersicht zu entnehmen ist, befinden sich die Nettokaltmieten auf einem sehr niedrigen Niveau. Dies liegt zum einen an Lage der Objekte und am Zustand. Modernisierungsmaßnahmen haben in den letzten Jahren nur geringfügig stattgefunden, da der Fokus auf den Bau der Gesamtschule Dabendorf gerichtet war. Es wurden Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, um die Vermietung zu sichern oder um Auflagen umzusetzen. Ziel für die nächsten Jahre ist eine sukzessive Modernisierung einzelner Wohnungen. Die Nettokaltmieten müssen in den nächsten Jahren weiter steigen, um den Gebäudeerhalt zu gewährleisten. Die Geschäftsführung strebt eine Kaltmiete von 7 €/qm an. Diese Mittel stehen dann zusätzlich für Modernisierungen zur Verfügung.

2.4. Energiekostenentwicklung

An der Entwicklung der Heizkostenvorauszahlung ist zu erkennen, dass die politische Lage einen sehr starken Einfluss auf die Heizkosten hat. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Heizkosten um über 66% gestiegen. Eine leichte Normalisierung ist im Geschäftsjahr 2023 zu verzeichnen.

2.5. Instandhaltungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2023 beliefen sich die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen auf dem Niveau von 2022. Es konnten eine Reihe von Wohnungen saniert werden und dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung gestellt werden. Eine Vermietung ohne diese Maßnahmen wäre nicht möglich gewesen, da ein Investitionsstau vorlag. Bei der Modernisierung wurde einzelne Wohnungen von der Elektrik bis zum Bad saniert.

Die ZWG strebt an, jedes Jahr um die 200 TEUR in Instandhaltungsmaßnahmen zu investieren, um den Gebäudebestand zu sichern. Die Sanierungsmaßnahmen werden nach Auszug der Mieter und vor Neuvermietung vorgenommen. Somit kann es unter Umständen vorkommen, dass

Wohnungen ein paar Monate freistehen, da nicht alle Gewerke gleichzeitig arbeiten können. Vom Objektbetreuer wird aber angestrebt, den Sanierungszeitraum so kurz wie möglich zu halten.

2.6. Sanierungsmaßnahmen / Neubaumaßnahmen

Menzelstraße 3 und 3a

Das Gebäude wurde um 1960 als Dreispänner mit zwei Treppenhäusern (3 und 3a) errichtet und umfasst ein Keller-, zwei Wohn- und ein unbeheiztes Dachgeschoss. Jede Etage beherbergt sechs Zwei-Raumwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von etwa 40m², was insgesamt zwölf Zwei-Raumwohnungen und eine Gesamtwohnfläche von 480m² ergibt. Im Jahr 2023 wurde das Gebäude mehrfach inspiziert, um seinen aktuellen Zustand und die Bausubstanz zu bewerten, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Schaffung ansprechenden Wohnraums in der Stadt Zossen gelegt wurde. Zu diesem Zweck wurde eine ungenutzte Zwei-Raumwohnung vermessen und ein attraktiver, offener Grundriss entworfen. Verschiedene Varianten wurden mithilfe einer 3D-Software visualisiert und präsentiert.

Des Weiteren fand eine Beratung mit einem Energieberater für Wohngebäude statt. Es wurden verschiedene Optionen zur Energieeinsparung diskutiert, darunter die Heizungsanlage, die Dämmung der Gebäudehülle, der Austausch von Fenstern usw. Die derzeitigen Förderprogramme für dieses Objekt sind in Anbetracht seines Zustands entweder begrenzt oder das Fördervolumen ist überschaubar.

Von den zwölf Wohnungen sind derzeit fünf vermietet, wovon vier von Privatpersonen und eine seit 2023 von der ZWG als Hausmeisterstützpunkt genutzt wird. Die Verteilung der vermieteten Wohnungen im Objekt ist unregelmäßig, was eine Strangsanierung ohne Mieterverzug erschwert. Aus diesem Grund wird angestrebt, zunächst eine umfassende Sanierung des benachbarten leerstehenden Mehrfamilienhauses "Menzelstraße 11, 11a und 11b" durchzuführen, um den Mietern der Menzelstraße 3 und 3a Ausweichwohnraum zur Verfügung zu stellen, bevor dieses Objekt saniert wird. Für dieses Vorhaben stehen Förderprogramme zur Verfügung, die deutlich großzügiger sind und somit eine höhere Fördermittelquote ermöglichen. Daher ist es erstrebenswert, das Bauprojekt Menzelstraße 3 und 3a vorerst auszusetzen und den Fokus auf das Projekt Menzelstraße 11, 11a und 11b zu legen.

Dachsanierung Straße der Jugend 3 bis 9

Nachdem im Frühjahr 2023 alle Ausführungsvorgaben und Leistungsverzeichnisse abgestimmt wurden, erfolgte im Juli 2023, wie mit dem Aufsichtsrat besprochen, eine beschränkte Ausschreibung der Arbeiten für die drei am Bau beteiligten Gewerke. Die Submission fand im August 2023 statt, woraufhin die Angebote ausgewertet und der Zuschlag Ende September 2023 erteilt wurde. Um einen Baubeginn in einer Schlechtwetterphase zu vermeiden, wurde der Start der Arbeiten auf das Frühjahr 2024 festgelegt. Die Vorlaufzeiten für die Gewerke, den Personaleinsatz und die Materialbestellung waren ausreichend, sodass eine reibungslose Durchführung ohne besondere Witterungseinflüsse und Komplikationen erwartet wurde.

PV-Anlage Gesamtschule Dabendorf

Im Frühjahr 2023 wurde das Ingenieurbüro Barg vertraglich als Planer für die Photovoltaik-Anlage gebunden. Zusätzlich wurden mehrere Fachplaner beauftragt, um in spezifischen Bereichen unterstützende Leistungen zu erbringen, die die Umsetzung des Bauprojekts ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere Leistungen im Bereich Brandschutz, Statik und Planungsunterstützung des Gleichstromteils der Photovoltaik-Anlage. Die Abstimmung mit der EDIS Netz GmbH fand im Mai 2023 statt, wobei wesentliche Ausführungsvorgaben festgelegt und in die Planung integriert wurden. Die Planung und die Ausschreibungsunterlagen wurden im Sommer und Herbst 2023 unter Berücksichtigung sämtlicher Fachplaner und der Vorgaben der EDIS Netz GmbH erarbeitet. Die Montagearbeiten wurden in zwei Lose (Wechselstromteil und Gleichstromteil) aufgeteilt und Ende Oktober 2023 ausgeschrieben. Die Submission fand Ende November 2023 statt, woraufhin die Angebote ausgewertet und der Zuschlag Ende Dezember 2023 erteilt wurde. Die Realisierung dieses Bauvorhabens ist für das Jahr 2024 vorgesehen und auch im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

2.7. Interne Entwicklung

Aufgrund der positiven Erfahrungen während der Pandemie besteht die Möglichkeit, dass Mitarbeiter, sofern es ihre Tätigkeit erlaubt, auch zukünftig im Homeoffice arbeiten können. Die bestehende Regelung hat sich auch im Jahr 2023 als erfolgreich erwiesen und wird daher beibehalten. Daraus ergibt sich jedoch kein Anspruch. In den kommenden Jahren planen wir, die Hardware umzurüsten, um die Notwendigkeit für mehrere Endgeräte bei der Arbeit zu eliminieren. Derzeit verwenden einige Mitarbeiter immer noch ein zusätzliches Endgerät.

2.7.1. Einführung eines Zeiterfassungssystems

In Deutschland hat das Bundesarbeitsgericht im Jahr 2022 entschieden, dass Arbeitgeber verpflichtet sind, ein System zur Erfassung der Arbeitszeiten ihrer Mitarbeiter einzuführen. Dies geschieht im Einklang mit dem europäischen Recht und zielt darauf ab, den Schutz der Arbeitnehmerrechte zu gewährleisten.

Mit Crewmeister haben wir eine Arbeitszeiterfassungssoftware implementiert, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

2.7.2. Einführung eines Datenschutzbeauftragten

Die Einführung eines Datenschutzbeauftragten (DSB) ist ein wichtiger Schritt zur Sicherstellung der Einhaltung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in einem Unternehmen oder einer Organisation wie der Zosener Wohnungsbaugesellschaft. Ein Datenschutzbeauftragter überwacht die Einhaltung der Datenschutzvorschriften und sorgt dafür, dass die personenbezogenen Daten von Kunden, Mietern und Mitarbeitern ordnungsgemäß verarbeitet und geschützt werden. Ein externes Unternehmen wurde beauftragt, die DSB-Aufgaben zu übernehmen.

2.7.3. Aufbau der Marke „Zosener Wohnen“

Die Einführung der Marke "Zosener Wohnen" und das neue Logo sind spannende Schritte, um das Unternehmen nach außen hin neu zu positionieren.

Durch die geschickte Kombination von visueller Neugestaltung und gezielter Kommunikation kann sich "Zossener Wohnen" langfristig als starke und wiedererkennbare Marke am Markt etablieren.

2.7.4. Schulbau Dabendorf GmbH

Zur Realisierung des Projektes hat die Zossener Wohnungsbau im November 2018 eine Gesellschaft mit einem schwedischen Finanzpartner gegründet.

Die ZWG hält 10,1 % der Gesellschafteranteile. Die übrigen 89,9 % werden durch den schwedischen Partner Hemsö GmbH gehalten. Die Finanzierung ist durch einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt Zossen gewährleistet.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 der Schulbau Dabendorf GmbH beläuft sich der Jahresüberschuss auf 702.484,36 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2023 42.430.433,98 Euro.

Aktuell gibt es keinen Vertreter der ZWG in der Geschäftsführung der Schulbau Dabendorf GmbH, doch für das Jahr 2025 ist wieder eine Besetzung dieser Position vorgesehen, um die Interessen der ZWG zu vertreten.

3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

3.1 Allgemeine Chancen und Risiken

Durch die Lage der Stadt – außerhalb des Berliner Rings und in entsprechender Entfernung zum Großflughafen – ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zossen eingetreten und wird in den nächsten Jahren sicher fortgesetzt werden.

Zur weiteren Entwicklung der Gesellschaft ist außerhalb der üblichen Geschäftstätigkeit, in enger Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin, die Attraktivität der Stadt Zossen für gewerbliche und private Ansiedlungen zu erhöhen. Insbesondere ist die Lebens- und Aufenthaltsqualität des Altstadtbereiches weiter zu entwickeln.

Durch ständige Beobachtung der Marktsituation sollen entsprechende Tendenzen frühzeitig erkannt und mit den notwendigen Maßnahmen beeinflusst werden.

Der geänderte Wirtschaftsplan 2023 wurde durch den Aufsichtsrat am 09. März 2023 vorgestellt und von der Gesellschafterin freigegeben.

Die gestiegenen Kreditzinsen haben keinen Einfluss auf die aktuellen Finanzierungen bei der Zossener Wohnungsbau GmbH, da laufenden Kredite mit Volltilgung abgeschlossen wurden.

Maßgeblichen Einfluss auf die Ergebnisentwicklung wird die Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die mietvertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Zossen, aber auch gegenüber der Schulbau Dabendorf GmbH, haben.

3.2 Internes Kontrollsystem

Das im Unternehmen befindliche Kontrollsystem zur Risikofrüherkennung wurde in den letzten Jahren den gestiegenen Anforderungen angepasst. Hierbei wird insbesondere die Entwicklung des Leerstandes und der Mieterstruktur beobachtet, sowie eine Untersuchung des künftigen Mieterpotentials (wirtschaftliche Zuverlässigkeit) durchgeführt. Hierfür werden weitere Controlling Tools etabliert. Das bedeutet eine regelmäßige Analyse der BWA im Vergleich zum Wirtschaftsplan und deren Kommentierung, sofern notwendig.

Gesellschaftsintern erfolgt eine ständige Überprüfung/Anpassung der Mitarbeiterqualifikationen an das jeweilige Aufgabenfeld. Weiterhin wird die Qualifizierung der Mitarbeitenden im Verwaltungs- und Vertragsrecht sowie im Umgang mit entsprechenden Anwenderprogrammen durchgeführt.

Alle Geschäfte die über den gewöhnlichen Betrieb hinausgehen, benötigen die ausdrückliche und vorhergehende Zustimmung der Gesellschaft. Entsprechend des geänderten Gesellschaftsvertrages, sind diese Art von Geschäften durch die Stadtverordnetenversammlung bzw. der Gesellschafterin zu entscheiden.

3.3 Einschätzung der künftigen Entwicklung durch die Geschäftsführung

Die Grundbausteine der Gesellschaft, das Geschäft mit der Vermietung des eigenen Wohnbestandes und die Verwaltung fremden Bestandes, sind solide und zukunftssträftig.

Als erheblich gewinnbeeinflussend ist der Geschäftszweig der Projektbetreuung, vorrangig für die Stadt Zossen, aber auch für weiterer Partner. Aus diesem Grund wurde in 2023 ein Mitarbeiter für den Bereich Projektmanagement eingestellt. Dieser wird nicht nur Projekten von Dritten betreuen, sondern auch den Bestand der „Zossener Wohnen“ weiter modernisieren und ausbauen.

Die Geschäftsführung prüft im Auftrag der Gesellschafterin die Erweiterung der Geschäftsfelder um den Bereich erneuerbaren Energien. Mit dem Wärmetauscher und der geplanten PV-Anlage auf dem Schulgeländer wird der Bereich erneuerbare Energien weiter ausgebaut. Für die weiteren Jahre werden noch Projekte gesucht, die diesen Geschäftszeig weiter ausbauen werden. Es ist geplant, zukünftig die Geschäftsbereiche als Kostenstellen zu führen, um ihre Rentabilität messen zu können.

Gemäß dem Wirtschaftsplan 2024 erwartet die Zossener Wohnungsbau GmbH **Umsatzerlöse von 5.665 TEUR.**

Die Mieteinnahmen der Gesamtschule Dabendorf mit 3.351 TEUR machen einen erheblichen Anteil der Gesamterlöse aus. Die Stabilität dieser Einnahmen ist eine wesentliche Säule des Geschäftsmodells. Bei den Verwalterumsätze wird eine leichte Steigerung in diesem Bereich erwartet, bedingt durch den Zuwachs an Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) und optimierte Verwaltungsprozesse. Die Mieteinnahmen werden auf dem Niveau des Vorjahres bleiben, mit maximal geringen Steigerungen, die sich durch Anpassungen bestehender Mietverträge oder neuer Mietverträge ergeben.

Die **Aufwendungen** werden auf **5.651 TEUR** geschätzt.

Diese umfassen: Kosten für die laufende Bewirtschaftung der Objekte, Personal- und Sachkosten.: Potenziell noch laufende Verfahren und damit verbundene Rechts- und Beratungsleistungen sowie Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die **Geschäftsleitung** prognostiziert ein **positives Jahresergebnis** vor Steuern von **14 TEUR**. Dieses Ergebnis reflektiert eine knappe, aber stabile Wirtschaftlichkeit. Der geringe Überschuss verdeutlicht, dass der **Fokus** weiterhin auf einer präzisen **Kostenkontrolle** und der **Optimierung der Einnahmen** liegt.

Das **Jahresergebnis** zeigt, dass das Unternehmen auf einem stabilen Kurs bleibt, jedoch weiterhin auf **strategische Maßnahmen** zur **Steigerung der Wirtschaftlichkeit** angewiesen ist. Die Verlässlichkeit der **Haupteinnahmequelle (Gesamtschule Dabendorf)** ist dabei ein zentraler **Stabilitätsfaktor**.

IV. Prognosebericht

Zukunftsaussichten: Einschätzung zur weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes und der Nachfrage in Zossen.

Die Zukunftsaussichten für den Immobilienmarkt und die Nachfrage in Zossen sind aufgrund der geografischen Lage, dem Bevölkerungswachstum und den allgemeinen wirtschaftlichen Trends vielversprechend. Allerdings gibt es auch Herausforderungen, die den Markt beeinflussen könnten. Hier sind die wichtigsten Punkte zur Einschätzung der weiteren Entwicklung:

1. Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum

Zuzug in den Berliner Speckgürtel: Zossen profitiert von seiner Nähe zu Berlin und der vergleichsweise günstigeren Wohnsituation. Dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen, da viele Menschen weiterhin aus Berlin in die umliegenden Regionen ziehen. Insbesondere Familien und Berufspendler, die Ruhe und mehr Wohnfläche suchen, werden weiterhin in Zossen und Umgebung investieren.

Bevölkerungswachstum: Prognosen deuten auf ein weiteres Bevölkerungswachstum hin, insbesondere durch den Zuzug jüngerer Familien. Dies wird den Bedarf an Wohnraum, insbesondere an Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und familienfreundlichen Wohnungen, weiter erhöhen.

2. Steigende Preise und Mietkosten

Preisentwicklung: In den vergangenen Jahren sind die Immobilienpreise in Zossen bereits deutlich gestiegen, und es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend fortsetzt. Auch wenn die hohen Baukosten und die Zinserhöhungen den Markt etwas dämpfen könnten, bleibt die Nachfrage so hoch, dass die Preise weiterhin anziehen werden. Besonders attraktive Lagen und Neubauten dürften von diesem Preisanstieg betroffen sein. Mietmarkt: Ebenso wird mit steigenden Mieten zu rechnen sein. Der Zuzug von Berufspendlern und Familien erhöht die Nachfrage nach Mietwohnungen, und da das Angebot, insbesondere im Bereich des bezahlbaren Wohnraums, begrenzt ist, könnte es zu weiteren Mietsteigerungen kommen.

Neubauprojekte und Stadtentwicklung

Erweiterung von Wohngebieten: Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, wird Zossen voraussichtlich weitere Neubauprojekte auf den Weg bringen. Diese werden sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser umfassen, um unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Die Stadt wird sich bemühen, Wohnquartiere mit moderner Infrastruktur, guten Verkehrsanbindungen und Nahversorgungseinrichtungen zu entwickeln. Hierzu wird angestrebt, das Gebiet um den alten Sportplatz zu entwickeln. Der B-Plan Prozess soll im Jahr 2024 neu aufgenommen werden. Nachhaltiger Wohnungsbau: Der Fokus auf Energieeffizienz und umweltfreundliches Bauen wird an Bedeutung gewinnen. Die Stadt Zossen könnte eine Vorreiterrolle bei der Förderung von nachhaltigen Bauprojekten und der Integration von Grünflächen spielen, um den wachsenden Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

3. Herausforderungen durch Baukosten und Zinsen

Die Baukosten sind in den letzten Jahren aufgrund von Materialknappheit und steigenden Energiekosten stark gestiegen. Dies stellt sowohl private Bauherren als auch Wohnungsbau-gesellschaften vor finanzielle Herausforderungen. Neubauprojekte könnten aufgrund dieser Kostenexplosion teurer und langsamer realisiert werden. Die anhaltend hohe Inflation und die Erhöhung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank machen die Finanzierung von Bauprojekten und Immobilienkäufen teurer. Dies könnte die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern etwas bremsen, insbesondere bei einkommensschwächeren Haushalten.

4. Fokus auf bezahlbaren Wohnraum

Eine der großen Herausforderungen in Zossen wird es sein, genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Stadt und die Zosener Wohnungsbau GmbH könnten stärker auf den sozialen Wohnungsbau setzen, um auch einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen. Förderprogramme und staatliche Unterstützung werden hierbei eine Rolle spielen.

Durchmischte Quartiere: Der Trend geht dahin, Wohnquartiere zu entwickeln, die verschiedene Zielgruppen ansprechen – von Familien über Senioren bis hin zu Einzelpersonen. Solche gemischten Quartiere fördern soziale Durchmischung und können langfristig zur Stabilität des Wohnungsmarktes beitragen.

5. Demografische Veränderungen

Alternde Bevölkerung: Während junge Familien nach Zossen ziehen, wächst auch der Anteil älterer Menschen. Dies wird in den kommenden Jahren zu einem erhöhten Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen führen. Die Immobilienbranche wird entsprechend auf den demografischen Wandel reagieren müssen, indem sie sowohl Neubauten als auch Bestandsimmobilien altersgerecht gestaltet. Nachfrage nach seniorenrechtlichen Einrichtungen: Mit einer älter werdenden Bevölkerung wird auch die Nachfrage nach Pflegeheimen und betreutem Wohnen steigen. Zossen könnte davon profitieren, wenn entsprechende Projekte realisiert werden, die den Anforderungen dieser Bevölkerungsgruppe gerecht werden.

Zossen, den 19. November 2024



Jan Krolik

(Geschäftsführer)