



Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH



Geschäftsbericht 2022

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführer	3
-----------------------------------	---

Die GWC verzeichnet ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022

Eine Stadt im Wandel	4
Nachhaltig für Generationen	6
Soziales Engagement	8

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	10
2. Unternehmensentwicklung	11
2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf	11
2.2 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung	12
2.3 Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung	14
2.4 Entwicklungen im Personalbereich	16
2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	17
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	17
3.1 Vermögens- und Finanzlage	17
3.2 Ertragslage	19
4. Risikobericht	20
4.1 Risikomanagement	20
4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	21
Marktentwicklung	22
Objektentwicklung	23
Finanzwirtschaftliche Entwicklung	24
Entwicklung der Geschäftstätigkeit	24
Gesamtrisikoprofil	26
5. Prognosebericht	26

Anhang zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	32
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	34
Anlagenspiegel 2022	40
Verbindlichkeitspiegel 2022	42
Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfer	43
Bericht des Aufsichtsrates	46

Impressum:

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
Werbener Straße 3
03046 Cottbus

Telefon 0355 7826-0
Telefax 0355 7826-227
info@gwc-cottbus.de

Layout und Satz:

enders Marketing und Kommunikation GmbH
Fotos:

Bella Wuoo Photography, GWC,
SOS Kinderdorf Lausitz - Lena Bange (S. 7)
Druckerei: Quedlinburg Druck GmbH
Klimaneutral gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Vorwort der Geschäftsführer

GWC verzeichnet ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 trotz multipler Krisen und Herausforderungen

Das Jahr 2022 war geprägt von der andauernden, wenn auch nachlassenden Corona-Pandemie und den Folgen des Krieges in der Ukraine. Mit den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung und lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 Prozent.

Trotz multipler Krisen und Herausforderungen konnte die GWC nahtlos an die Erfolge der vergangenen Jahre anknüpfen und das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von EUR 8,75 Mio. erfolgreich abschließen. Der geplante Jahresüberschuss wurde damit deutlich übertroffen. Auch der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen konnte gegenüber dem Vorjahr weiter gesteigert werden und liegt nun bei EUR 259,9 Mio. bzw. 54 Prozent.

Zum Bilanzstichtag befanden sich 17.173 Wohnungen im vermietbaren Bestand der GWC, wovon 15.267 zum Kernbestand des Unternehmens zählen. Die Leerstandsquote lag zum Stichtag bei 5,1 Prozent und ist damit gegenüber dem Vorjahr (6,7 Prozent) gesunken. Der Anstieg von 246 vermieteten Wohnungen im Geschäftsjahr 2022 steht im engen Zusammenhang mit der Flüchtlingsbewegung aufgrund des Krieges in der Ukraine.

Auch im Geschäftsjahr 2022 hat die GWC mit insgesamt EUR 41,4 Mio. (Vorjahr EUR 36,8 Mio.) weiter konsequent in die Werterhaltung ihrer Wohnungsbestände, aber auch in den Bau neuer Objekte investiert. Mit dem Umbau einer ehemaligen Schule zum „Bürohaus am Campus“ in der Lieberoser Straße 13 a konnte die GWC ein wichtiges Projekt abschließen. Seit Oktober 2022 haben das Fraunhofer Institut IEG und das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) ihren Sitz an diesem Standort. Im Juni



2022 konnte auch die neu gebaute Kindertagesstätte „Noomi“ an den Mieter, den Evangelischen Kirchenkreis, übergeben werden, der hier bis zu 90 Kinder betreut.

Unter dem Slogan „Wir restaurieren Klassiker“ wurde im Jahr 2022 mit der grundlegenden und komplexen Instandsetzungsmaßnahme des denkmalgeschützten Gebäudes in der August-Bebel-Straße 11 begonnen. Künftig entstehen hier durch Grundrissveränderungen 15 Wohnungen. Besonderheiten, wie der Aufzugseinbau in das Gesinde-treppenhaus sowie die Teilerneuerung und -aufarbeitung der Fenster erfolgen in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für das 3. Quartal 2023 geplant. Im Denkmalbereich „Wendisches Viertel“ in der Cottbuser Altstadt wurde im 2. Halbjahr 2022 mit der komplexen Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes Berliner Straße 1/1 a begonnen. Die Instandsetzung der Sanitär-, Lüftungs- und Elektroanlagen, der Einbau neuer Wohnungseingangstüren und Fenster mit anschließender Gestaltung und Instandsetzung der Treppenhäuser und Fassaden wurde bis Juni 2023 abgeschlossen.

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Dr. Sebastian Herke
Geschäftsführer



Die Stadt im Wandel

Strukturwandel: Die GWC unterstützt den Prozess in der Region mit der Fertigstellung des Bürohaus-Komplexes am Campus.



Eröffnung des Bürohauses
am Campus mit Ministerin
Dr. Manja Schüle (Bildmitte)

Die Universitätsstadt Cottbus ist mitten im Transformationsprozess von einer bedeutenden Kohlereion zu einem modernen Energie- und Forschungsstandort. Bund und Land investieren hier in den kommenden Jahren im Rahmen von Projekten des Strukturwandels knapp vier Milliarden Euro. In den sechs Zukunftsfeldern Wissenschaft, Smart City, Gesundheit, Neue Energie, Industrie 4.0 und Mobilität werden tausende Arbeitsplätze generiert. Das modernste Bahnwerk Europas entsteht derzeit mitten in Cottbus, Forschungsinstitute wie das Fraunhofer IEG haben sich bereits in der Stadt angesiedelt und mit dem Ostsee, dem größten künstlich angelegten See Deutschlands, erhält Cottbus in naher Zukunft noch eine weitere Attraktion. Als größtes Wohnungsunternehmen in der Region sieht die GWC ihre Aufgabe nicht nur in der Bereitstellung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch darin, den Menschen wirtschaftliche Perspektiven zu bieten, daher unterstützen wir aktiv den Strukturwandel in der Region.

Bereits im Dezember 2020 wurde der erste Teil des Bürohaus-Komplexes am Campus eröffnet und der Fraunhofer-Einrichtung für Energieinfrastrukturen und Geothermie IEG symbolisch der Schlüssel übergeben. Im August 2022 wurde nun auch der zweite Teil des Büro-Komplexes fertiggestellt und feierlich eröffnet. Das dreistöckige Bürogebäude bietet pro Etage separat betreibbare Nutzungseinheiten von rund 880 m² mit Büro-, Konferenz- und Technikräumen für die einzelnen Mieter. Neben der Fraunhofer IEG, die im Erdgeschoss weitere Büro- und Arbeitsräume für Forschungen zur Verfügung hat, hat auch das Deutsche Luft- und Raumfahrtzentrum (DLR) seine neuen Räumlichkeiten in der 1. und 2. Etage bezogen. Im Untergeschoss des nun komplett instandgesetzten und modernisierten Bürohauses ist das Archiv der Stadtverwaltung Cottbus beheimatet. Das komplex instandgesetzte Bürogebäude war vormals eine Berufsfachschule des Cottbuser Oberstufenzentrums. In der Aula des ehemaligen Schulgebäudes befand sich ein vom Cottbuser Künstler Günther Rehn gestaltetes Wandmosaik. Das 1989 erstellte Kunstwerk „Biologische Strukturen“ wurde in Teilen erhalten und hat in den Fluren des neuen Bürohauses seinen Platz gefunden.

Viel Platz zum Spielen und Toben haben die Kinder der Kindertagesstätte „Noomi“, die am 31. Mai 2022 feierlich eröffnet wurde. Die Kita in der Rostocker Straße 3 ist die



erste von der GWC errichtete Kindereinrichtung und wurde mit einem Gesamtbudget von rund 3,5 Mio. EUR, davon 1,2 Mio. EUR gefördert durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), realisiert. Die Kita bietet 60 Kindergarten- und 30 Krippenplätze, vier Gruppenräume im Kitabereich, drei Gruppenräume im Krippenbereich, einen Mehrzweckraum und eine Bibliothek. Darüber hinaus gibt es eine große Herstellungsküche, über die andere Kitas des Evangelischen Kirchenkreises (EKK) mit rund 500 Essensportionen pro Tag mitversorgt werden.

Gut ein halbes Jahr nach der Eröffnung des Gründungszentrums „Startblock B2“ konnte jeder Interessierte hinter die Kulissen der 5.000 m² großen Ideenschmiede schauen. Die GWC als Eigentümer des Gebäudes und die Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC) als Betreiber des Gründungszentrums hatten am 13. Mai 2022 zu einem Tag der offenen Tür geladen. An diesem Tag gab es die Gelegenheit, an Führungen durch das Gebäude teilzunehmen, sich die unterschiedlichen Arbeits-, Büro- und Konferenzräume anzuschauen, bereits hier ansässigen Unternehmen bei ihrer Arbeit über die Schulter zu blicken und eine Virtual-Reality-Brille oder den 3D-Drucker auszuprobieren.

Das Gründungszentrum „Startblock B2“ bietet Gründern und Jungunternehmern jederzeit direkten Zugriff auf umfassendes Know-how, Raum für zukunftsweisende Ideen sowie die Möglichkeit, gemeinsam mit Netzwerkpartnern aus Universität, Industrie und Mittelstand an innovativen Lösungen zu arbeiten. Die Bilanz der Ideenschmiede nach gut einem Jahr ist beachtlich: 98 % der Dauermietflächen sind an Unternehmen vermietet, darunter sind 10 innovative Startups. Eine erfolgreiche Ausgründung kann das Gründungszentrum ebenfalls vorweisen. Bosch Sensortec übernahm mit Arioso Systems ein Spin off (eine Geschäftseinheit) aus dem BTU-Umfeld und damit einen der weltweit innovativsten Anbieter von MEMS Mikrolautsprechertechnologie.



Nachhaltig für Generationen





Ein Zuhause für Biene & Co: Die GWC spendete Insektenhotels und Nistkästen an soziale Einrichtungen.

Um die Möglichkeiten für heutige, aber vor allem für künftige Generationen zu erhalten, ist ein schonender Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und die Förderung zukunftsweisender Technologien notwendig. Als verlässlicher Vermieter und Arbeitgeber ist sich die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) ihrer besonderen Verantwortung für Mieter, Mitarbeiter und die Menschen der Stadt Cottbus bewusst und richtet ihr ökonomisches, ökologisches und soziales Handeln nachhaltig aus.

Gerade bei innerstädtischen Fahrten (Baustellenbegehung, Wohnungsübergabe), wo nur kurze Strecken zurückgelegt werden, machen sich Fahrräder und Elektroautos bewährt. Deshalb hat die GWC ihre Fahrzeugflotte um zwei Elektroautos erweitert. Ein E-Fahrzeug ist für den Einsatz durch die GWC-Hauswarte bestimmt. Das zweite E-Auto kommt in unserer Hausverwaltung Mitte/West zum Einsatz.

Damit Elektrofahrzeuge einsatzbereit sein können, bedarf es der entsprechenden Ladeinfrastruktur. Im Rahmen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) hat sich die GWC verpflichtet, bei neu zu bauenden beziehungsweise größeren Renovierungen von Wohngebäuden, den Ausbau von Leistungs- und Ladeinfrastruktur voranzutreiben. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden durch die GWC öffentliche Ladesäulen an folgenden Standorten installiert: Weinbergstraße 1 – 9, Thiemstraße 121 – 123, Gründungszentrum "Startblock B2" am Siemens-Halske-Ring 2, GWC-Parkhaus am Neustädter Platz und Frei-

zeitbad Lagune. Nicht nur die Förderung neuer Technologien sondern auch der Schutz vorhandener Ressourcen und der Erhalt der Artenvielfalt ist eine wichtige Lebensgrundlage. Seit 2021 summt und brummt es in der Zeit von April bis Oktober auf dem GWC-Gelände. Hobby-Imker T. Ackermann hat seinen Bienenstock samt Honigbienen im Innenhof aufgestellt. Die Umgebung mit viel Grün ist ideal für die Bienen, die hier einen sehr cremig-aromatischen Mischhonig, bestehend u. a. aus Linde und Akazie, produzieren.

Darüber hinaus hat die GWC Kitas, Vereinen, sozialen Einrichtungen und Stadteilläden im gesamten Stadtgebiet Vogelhäuser und Insektenhotels zur Verfügung gestellt. Mit vielen Bastel- und Malutensilien und vor allem Kreativität wurden die Nistkästen u. a. von den Kindern der SOS-Kinderdorf-Kita „Spreepiraten“ in Sandow, im Kinder- und Jugendtreff ESSOH und beim JUKE e. V. in Sachsendorf individuell gestaltet. Viele Vogelhäuschen und Insektenhotels hängen auch im Bürger- und Sozialgarten in Neu-Schmellwitz und in einigen GWC-Quartieren, wie z. B. Am Nordrand 28 – 39, in der Schlachthofstraße 8 - 10 oder in der Sandower Hauptstraße.

Als Anerkennung für ihre Treue bedankt sich die GWC bei ihren langjährigen Mietern mit einem Blumenstrauß und persönlicher Danksagung durch den Mieterbetreuer oder bei Mietern, die seit mehr als 50 Jahren bei der GWC wohnen, im Rahmen einer großen Dankeschön-Veranstaltung im Schokoladenland Felicitas.



Soziales Engagement





Gut zwei Jahre konnten Corona-bedingt keine Veranstaltungen stattfinden, auch Trainingseinheiten in Sportvereinen waren aufgrund der Pandemie nicht möglich. Mit dem Wegfall erster Corona-Beschränkungen konnten ab dem Frühjahr 2022 Events und gemeinschaftliche Aktivitäten wieder durchgeführt werden. Ende April fanden in der Lausitz Arena die Deutschen Volleyball-Meisterschaften der Frauen U20 statt, die GWC hat mit einer Geldspende unterstützt. Darüber hinaus hat die GWC auch Sachpreise zur Verfügung gestellt, die den teilnehmenden Mannschaften bei der Siegerehrung überreicht wurden. Der PSV Cottbus 90 e. V. konnte ebenfalls auf die Unterstützung der GWC in Form von finanziellen Zuwendungen bauen und somit das internationale Nachwuchsschwimmfest im Freizeitbad Lagune durchführen.

Am 25. Mai konnten sich im Leichtathletikstadion des Sportzentrums Cottbus Kinder mit und ohne Handicap bei den Mission Paralympics im sportlichen Wettkampf messen. Die GWC war Hauptsponsor des größten Sportfestes in der Lausitz und stellte neben Geldspenden auch Sportrucksäcke mit kleinen Werbegeschenken für die fast 800 Teilnehmer zur Verfügung. Sportliche Höchstleistungen wurden Ende Mai auch wieder auf der Cottbuser Radrennbahn gezeigt, als Emma Hinze, Lea-Sophie Friedrich und andere Profiradsportler beim "Großen Preis von Deutschland" – veranstaltet vom Radsportclub (RSC) Cottbus e. V. – um die Medaillen kämpften. Die GWC unterstützte das Radsport-Event im Rahmen eines Sponsorings, u. a. auch mit Zelten.

Am Wochenende vom 10. bis 12. Juni fanden zum 2. Mal die OstSEE Sportspiele statt. Die GWC war Hauptsponsor des Night-Beach-Volleyballturniers und stellte neben finanziellen Zuwendungen auch Sachpreise zur Verfügung. Darüber hinaus war die GWC im Rahmen des Familienprogramms auch mit einer Fotostation vor Ort, bei der Besucher kostenfrei Erinnerungsfotos machen und mit nach Hause nehmen konnten. Am gleichen Wochenen-

de veranstaltete der Bürgerverein Sachsendorf/Madlow ein Bürgerfest. Die GWC unterstützte auch hier mit einer Geldspende und war mit einem eigenen Bastelstand und einem Glücksrad dabei. Im Rahmen des Bürgerfestes fand auch ein Seifenkistenrennen statt, an dem die GWC mit einer eigenen Seifenkiste teilnahm. In dem GWC-Mobil fuhren der 6-jährige Richard und der 11-jährige Nick insgesamt vier Wertungsläufe. Mit einer Gesamtzeit von 13,39 Sekunden aus beiden Läufen holte unser jüngster Fahrer den 3. Platz in seiner Altersgruppe und konnte stolz einen Pokal mit nach Hause nehmen. Weitere Veranstaltungen und Sportevents, die die GWC sowohl mit Finanz- aber auch mit Sachspenden in den Sommermonaten unterstützte, waren das 50. Reit- und Springturnier, das 2. Regionale Nachwuchsturnier des Reitvereins Sielow, der BTU Beach Cup vom Cottbuser Volleyballverein, der Brandenburg SprintCup des RK Endspurt 09 und die 4. Open Air Kinonächte des Bürgervereins Schmellwitz. Viele weitere Sommer- und Sportfeste von Kitas und kleineren Vereinen wurden mit Sachspenden von der GWC unterstützt.

Auch zwei große Festivals sorgten 2022 wieder für Begeisterung bei den Cottbusern – das Elbenwald-Festival Anfang August im Spreeauenpark und das FilmFestival Cottbus Anfang November. Im Rahmen der Sponsoring-Partnerschaft hat die GWC u. a. Tickets bekommen, die sie GWC-Mietern im Rahmen von Gewinnspielen auf den Social-Media-Kanälen, aber auch den GWC-Mitarbeitern zugutekommen ließ. Zusätzlich war die GWC bei den Festivals mit Fotostation und eigenem Bastelstand vor Ort. Bereitgestellt wurden auch 40 Rucksäcke, gefüllt mit Schulutensilien und Spielsachen, im Rahmen der Ukraine-Hilfe für ukrainische Schüler. Auch eine bereits im Jahr 2020 getätigte Spende i. H. v. 300,00 Euro an den Förderverein des Carl-Thiem-Klinikums – ursprünglich gedacht für eine Dankes-Feier für die Mitarbeiter des Klinikums – wurde nun medizinischen Projekten in der Ukraine zur Verfügung gestellt.

Lagebericht¹ für das Geschäftsjahr 2022

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von der andauernden, wenn auch nachlassenden Corona-Pandemie und den Folgen des Krieges in der Ukraine. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. Diese lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 Prozent (2021: +3,1 Prozent).

Nach ersten Berechnungen war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 Prozent höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt.

Das Jahr 2022 war weiterhin durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen

hat zugenommen. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt im Jahr 2022 relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit (absolut) stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung und lag im Jahresdurchschnitt bei 45,6 Millionen Erwerbstätigen. Die Arbeitslosenquote betrug 5,3 Prozent (Vorjahr: 5,7 Prozent).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,0 Prozent zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war diese leicht um 0,5 Prozent gesunken. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von deutschlandweit 1,8 Prozent lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg 2022 im Land Brandenburg gegenüber dem Vorjahr nach ersten Berechnungen um 3,3 Prozent. Damit nahm die Wirtschaftsleistung in Brandenburg so stark wie in keinem anderen ostdeutschen Bundesland zu. Im Vergleich aller Bundesländer war es die vierthöchste Zuwachsrate. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 8,1 Prozent.

Im Land Brandenburg lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 bei 5,7 Prozent und somit 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Cottbus im Dezember 2022 war im Vergleich zum Vorjahresmonat fast unverändert (+0,1 Prozent) und lag bei 7,1 Prozent.

Ende Dezember 2022 lebten 99.424 Menschen in der Stadt Cottbus. Damit ist die Einwohnerzahl erstmals seit vier Jahren im Jahr 2022 wieder angestiegen. Per 31. Dezember 2021 lag diese noch bei 98.363 und damit um 1.061 unter dem aktuellen Stand (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus). Es bleibt abzuwarten, wie sich die Flüchtlingsbewegung aufgrund des Krieges in der Ukraine und des Zustroms anderer Flüchtlinge aus u.a. dem arabischen Raum auf die Einwohnerentwicklung der Stadt auswirken wird. Weiterhin wird mit einem perspektivischen Anstieg der Einwohnerzahl aufgrund des Strukturwandels in der Lausitz gerechnet.

¹ Im Lagebericht wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich auf Personen jeglichen Geschlechts.





Fassadeninstandsetzung
und -neugestaltung,
Hainstraße 17-21

Einen Einwohnerzuwachs konnten im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr die Stadtteile Sandow (+359), Ströbitz (+309), Schmellwitz (+253), Mitte (+84) und Spremberger Vorstadt (+28) verzeichnen. Nur im Stadtteil Sachsendorf (-21) ging die Anzahl der Einwohner zurück (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). In allen genannten Stadtteilen befinden sich Mietobjekte unseres Unternehmens.

Der Altersquotient in Cottbus (Einwohner der Altersgruppe 65 Jahre und älter, bezogen auf die Einwohner von 15 bis unter 65 Jahre), lag im Jahr 2010 bei 34,5 und stieg im Jahr 2022 auf 44,1. Das Durchschnittsalter der Cottbuser Bevölkerung stieg von 45,0 im Jahr 2010 auf 46,5 im Jahr 2022 (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). Diese Entwicklung ist bei der Bestandsplanung, Planung von Modernisierungsmaßnahmen, der baulichen Anpassung von Wohnungen und Gebäuden, bei Wohnumfeldgestaltungen sowie bei der Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern (altersgerechte Wohnungs- und Betreuungsangebote) von großer Bedeutung.

Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) hat mit ihrer Bestandsbewirtschaftung sichergestellt, dass das im Gesellschaftsvertrag verankerte Ziel, vor allem für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten im niedrigen bis mittleren Marktsegment die Wohnverhältnisse zu sichern und stetig zu verbessern, auch zukünftig erreicht werden kann. Dazu gehört auch, sich auf die Anforderungen des demografischen Wandels einzustellen und auf diese Weise eine stark zunehmende Interessentengruppe mit attraktiven Angeboten zu bedienen.

2. Unternehmensentwicklung

2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die GWC hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von EUR 8,75 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Der laut Wirtschaftsplan 2022 geplante Jahresüberschuss wurde damit deutlich übertroffen. Die bereinigte Eigenkapitalquote stieg auf 54,0 Prozent und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten konnten auch im Jahr 2022 durch planmäßige Tilgungen weiter reduziert werden.

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände, entwickelte sich planmäßig. Die Planung der Vermietungsergebnisse des Unternehmens orientiert sich an der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus. Der Einwohneranstieg im Jahr 2022 spiegelt sich deshalb auch in den Vermietungsergebnissen der GWC wider. Insgesamt stiegen die Vermietungszahlen um 246 Wohnungen.

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um EUR 3,3 Mio. auf EUR 93,3 Mio. gestiegen. Im Wohnungsbestand betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 5,09 EUR/qm (Vorjahr: 5,06 EUR/qm).

Die umfangreichen Investitionen im Wohnungsbestand entsprechen der strategischen Ausrichtung und werden auch in der Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum des Unternehmens sorgen und sich so positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Im Geschäftsjahr 2022 hat die GWC insgesamt EUR 41,4 Mio. (Vorjahr EUR 36,8 Mio.) für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben. Mit dem Umbau einer ehemaligen Schule zum „Bürohaus am Campus“ in der Lieberoser Straße 13 a konnte die GWC im Jahr 2022 ein wichtiges Projekt abschließen. Seit Oktober 2022 haben das Fraunhofer Institut und das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) ihren Sitz an diesem Standort.

Bereits im Juni 2022 wurde der Neubau der Kindertagesstätte „Noomi“ an den Mieter, den Evangelischen Kirchenkreis übergeben. Seitdem können in der Kita „Noomi“ bis zu 90 Kinder betreut werden.

Kundenorientierung und Dienstleistungsqualität sind für den wirtschaftlichen Erfolg der GWC unumgänglich. Das bereits im Jahr 2005 in der GWC eingeführte Qualitätsmanagementsystem wird kontinuierlich weitergeführt zur Verbesserung von Kundenorientierung und Dienstleistungsqualität. Zum bestehenden Qualitätsmanagementsystem nach der Norm DIN EN ISO 9001:2015 fand am 05. und 06. April 2022 ein Überwachungsaudit der Zertifizierungsgesellschaft statt. Es wurden keine Abweichungen festgestellt. Das aktuelle Zertifikat ist gültig bis zum 24. Mai 2024.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Erarbeitung des ersten Entwurfes des zukünftig gesetzlich vorgeschriebenen Nachhaltigkeitsberichtes. Dieser wird in den nächsten Jahren hinsichtlich der inhaltlichen Anforderungen aktualisiert und vervollständigt.

2.2 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung

Sämtliche Immobilienbestände der GWC befinden sich in der Stadt Cottbus. Zum Stichtag 31. Dezember wurden folgende Bestände bewirtschaftet:

	2021	2022
Wohnungsbestand	17.286	17.254
Bestand an Gewerbeeinheit	585	594
Garagen/Stellplätze	2.821	3.039

Die Kita "Noomi" bietet 90 Kindern Raum zum Spielen.



Darüber hinaus wurden zum Stichtag 587 sonstige Vertragseinheiten, insbesondere Pachtflächen und weitere vermietete Flächen verwaltet.

Der Wohnungsbestand verminderte sich im Jahr 2022 durch Modernisierung bzw. Umbau (24 Wohnungen) und durch Zusammenlegung (8 Wohnungen) insgesamt um 32 Wohnungen.

Im Bestand von 17.254 Wohnungen sind wie im Vorjahr 81 stillgelegte Wohnungen enthalten, die für Modernisierung, Abbruch oder Verkauf vorgesehen sind und vollständig leer stehen. Der vermietbare Wohnungsbestand beträgt damit 17.173 Wohnungen.

	2021	2022
vermietbarer Wohnungsbestand	17.205	17.173
davon vermietet	16.059	16.305
davon leerstehend	1.146	868

Die Leerstandquote sank zum 31. Dezember 2022 auf 5,1 Prozent (31.12.2021: 6,7 Prozent). Der Anstieg von 246 vermieteten Wohnungen im Geschäftsjahr 2022 steht im engen Zusammenhang mit der Flüchtlingsbewegung aufgrund des Krieges in der Ukraine.

Per Dezember 2022 waren insgesamt 1.239 Wohnungen (Vorjahr 909 Wohnungen) zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Stadt Cottbus bzw. direkt an Flüchtlinge vermietet (entspricht 7,6 Prozent der vermieteten Wohnungen). Die Vermietung an Flüchtlinge ist bis Ende Februar 2023 auf 1.246 Wohnungen angestiegen. Die weitere Entwicklung hängt vor allem von politischen Ereignissen und Entscheidungen ab.

Von den insgesamt 17.173 vermietbaren Wohnungen zählen 15.267 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens. In den Kernbestand wurden alle Objekte eingeordnet, die aufgrund ihrer Lagereigenschaften, der Leerstandentwicklung, des Bauzustandes, durchgeführter Investitionen, Mieternachfragen sowie Attraktivität und Ausstattung eine langfristige Bewirtschaftung erwarten lassen. Hier beträgt die Leerstandquote 3,2 Prozent (Vorjahr 4,7 Prozent). Von den 482 nicht vermieteten Wohnungen des Kernbestandes standen zum Stichtag 125 Wohnungen wegen bereits laufender oder unmittelbar bevorstehender Modernisierungsvorhaben leer. Es ist zu erwarten, dass diese Wohnungen wieder vollständig vermietet werden und das Vermietungsergebnis positiv beeinflussen.

Die Umsätze aus der Wohnraumvermietung in Höhe von EUR 57,7 Mio. konnten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,4 Mio. gesteigert werden. Dabei stiegen die Sollmieten um EUR 0,9 Mio., resultierend aus Mietanhebungen nach § 558 BGB und § 559 BGB und aus der Neuvermietung. Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen von EUR 3,6 Mio. gingen dabei gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,5 Mio. zurück.

Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 5,09 EUR/qm Wohnfläche (Vorjahr

5,06 EUR/qm Wohnfläche). Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg hatten zum 30. Juni 2022 durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten von 5,54 EUR/qm Wohnfläche (Quelle: BBU Marktmonitor 2022).

Die GWC bewirtschaftete zum 31. Dezember 2022 insgesamt 594 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 585 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtfläche von 66.132 qm. Der Zugang im Gewerbebereich resultiert aus der Anfang Juni 2022 eröffneten Kita „Noomi“ in der Rostocker Straße 3 mit einer Fläche von 926,30 qm sowie der fertiggestellten Modernisierung des „Bürohaus am Campus“ in der Lieberoser Straße 13 a mit 2.826,91 qm und 4 neuen Gewerbeeinheiten. Durch Umnutzung von Allgemeinflächen und Teilung von Flächen gab es einen weiteren Zugang von 3 Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen einer Neuordnung einer Gewerbefläche zur Allgemeinfläche war ein Abgang von einer Gewerbeeinheit zu verzeichnen. Durch den Ankauf der Fläche des ehemaligen Busbahnhofs wurden zwei Gewerbeeinheiten übernommen, die jedoch komplett leer stehen und dem Stilllegungsbestand zugeordnet wurden.

Das „Bürohaus am Campus“ wurde in den Kernbestand übernommen. Der Bestand an stillgelegten Gewerbeeinheiten vermindert sich somit um ein Objekt.

Folgende Entwicklung ist im Bereich der Gewerberaumvermietung zu verzeichnen:

	2021	2022
vermietbare Gewerbeeinheiten	584	592
darunter Gründungszentrum	71	72
davon vermietet	504	542
darunter Gründungszentrum	44	71
davon leerstehend	80	50
darunter Gründungszentrum	27	1

Die Umsätze aus der Gewerberaumvermietung betrugen insgesamt EUR 4,1 Mio. (Vorjahr EUR 3,7 Mio.).

Aufgrund der besonders flexiblen Vertragsgestaltungen bleiben die 71 Mieteinheiten des Gründungszentrums „Startblock B2“ bei der nachfolgenden Kennzifferermittlung unberücksichtigt. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im übrigen Gewerbebereich betrug im Jahr 2022 6,32 EUR/qm (Vorjahr: 6,44 EUR/qm).

Eröffnung der Kita
„Noomi“ am 31.05.2022.





Das Bürohaus am Campus bietet Raum für Ideen und Innovationen.

Der Leerstand in der Gewerberaumvermietung (ohne Gründungszentrum) sank im Jahr 2022 auf 9,4 Prozent (Vorjahr: 10,3 Prozent). Der gewerbliche Immobilienmarkt in Cottbus hat sich trotz anhaltender Pandemie weiter stabilisiert. Zum Jahresende konnte der Leerstand um vier Einheiten im Vergleich zum Jahresbeginn abgebaut werden. Dabei handelt es sich überwiegend um Büro- oder Dienstleistungsflächen.

Demgegenüber steht weiterhin der anhaltende Nachfragerückgang nach Ladenflächen im gesamten Stadtgebiet, speziell aber auch für 1 A-Lagen der Stadt Cottbus. Ursachen dafür sind u.a. der schon bestehende hohe Anteil an Verkaufsflächen, veränderte Vertriebsstrukturen und Internethandel. Die Vermietungssituation in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz mit stets hohen Leerstandsquoten konnte aber dennoch verbessert werden.

Die Corona-Pandemie stellte im Berichtsjahr die GWC und deren Gewerbemietern weiterhin vor Herausforderungen. Einschränkungen durch Corona-Maßnahmen von Läden, Restaurants, Friseursalons usw. brachten viele Mieter in unverschuldete Notlagen. Staatliche Hilfen konnten das in vielen Fällen zunächst abfedern.

Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden sprunghaft angestiegenen Energiekosten stellten im Jahr 2022 die größten Herausforderungen dar. Speziell im Bereich der Gastronomie kämpfen die Mieter mit sehr hohen Preissteigerungen, welche aufgrund inflationsbedingt sinkender Kaufkraft nicht deckungsgleich weitergegeben werden können.

Durch die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Mietern und dem Bereich Gewerbe der GWC konnten bislang Kündigungen, welche ausdrücklich auf die

Energiekrise zurückzuführen sind, verhindert werden. In Einzelfällen wurden temporäre Mietpreisreduzierungen vereinbart.

2.3 Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Neubau

Im Geschäftsjahr 2022 sind Baukosten von EUR 1,9 Mio. für Neubauvorhaben angefallen.

In 2022 wurde der Neubau einer evangelischen Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 90 Plätzen in der Rostocker Straße 3 fertig gestellt. Die feierliche Schlüsselübergabe durch die GWC an den Betreiber und Mieter, den Evangelischen Kirchenkreis Cottbus, erfolgte am 31. Mai 2022. Die Kita wurde am 01. Juni 2022 eröffnet. Die Baukosten betrugen insgesamt EUR 3,1 Mio.

Bürohaus am Campus

Auf einem Grundstück in der Lieberoser Straße 13 a/ Gulbener Straße 23 mit zwei ehemaligen Schulgebäuden wurden durch den vollständigen Umbau zwei Bürohäuser errichtet. Nach Fertigstellung des ersten Bürohauses in der Gulbener Straße zum Jahresende 2020 und Vermietung ab Januar 2021 an das Fraunhofer Institut wurde nun auch das „Bürohaus am Campus“ im Jahr 2022 fertig gestellt. Die feierliche Eröffnung und die Übergabe an zwei wesentliche Träger des Lausitzer Strukturwandels (Deutsches Zentrum für Luft und Raumfahrt e.V. – DLR sowie Fraunhofer- Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.) erfolgte am 19. August 2022. Insgesamt betrugen die Baukosten EUR 8,4 Mio.

Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Kontinuierliche Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie und ein wichtiges Instrument, um die Qualität der Gebäudebestände zu sichern und damit die Substanz zu erhalten. Im Geschäftsjahr 2022 hat die GWC insgesamt EUR 31,8 Mio. für Maßnahmen in den Bestand ausgegeben. Das entspricht 30,13 EUR/qm Wohn- und Nutzfläche. Die Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden ist eine wichtige Voraussetzung für niedrige Mieten.

Unter dem Slogan „Wir restaurieren Klassiker“ wurde im Jahr 2022 mit der grundlegenden und komplexen Instandsetzungsmaßnahme mit Grundrissveränderungen in der August-Bebel-Straße 11 begonnen. Hier entstehen derzeit 15 Wohneinheiten. Eine Besonderheit stellen hier die denkmalrechtlichen Belange dar. Diese betreffen vor allem den Aufzugseinbau in das Gesindetreppenhaus sowie die Teilerneuerung und -aufarbeitung der Fenster. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für das 3. Quartal 2023 geplant. Die geplanten Kosten belaufen sich auf etwa EUR 2,9 Mio.

Im Denkmalbereich „Wendisches Viertel“ in der Cottbuser Altstadt wurde im 2. Halbjahr 2022 mit der komplexen Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes Berliner Straße 1-1 a begonnen. Aufgrund der sehr beengten Baustellenverhältnisse mussten hier besondere Teillösungen gefunden werden. So war zum Beispiel für die Einrüstung des Gebäudes eine zeitweise Abschaltung der Straßenbahnüberleitungen notwendig. Die Instandsetzung der Sanitär-, Lüftungs- und Elektroanlagen sowie der Vorhangbalkone, der Einbau neuer Wohnungseingangstüren und Fenster mit anschließender Gestaltung und Instandsetzung der Treppenhäuser und Fassaden soll bis Mitte 2023 abgeschlossen werden. Die Kosten belaufen sich derzeit auf etwa EUR 1,8 Mio.

Bereits im Jahr 2012 wurde damit begonnen, ein Balkon-Instandsetzungskonzept (BIK) zu erarbeiten, welches die Schadensbilder der Balkone und Loggien und die entsprechenden Technologien sowie die zeitlichen Abarbeitungsfolgen für die Folgejahre beinhaltet. Jährlich erfolgen weiterführende Kontrollen bzw. Nachkontrollen zur Verkehrssicherheit, in dessen Folge eine Fortschreibung des BIK notwendig wird. Im Zusammenhang mit der Instand-

setzung bzw. dem Anbau neuer Balkone erfolgt regelmäßig die Instandsetzung der Fassaden. Im Jahr 2022 wurden Balkon- und Fassadeninstandsetzungen u.a. in der Geraer Straße 1-7, Erfurter Straße 14-21 und Hainstraße 17-21 abgeschlossen.

Der Instandsetzung von Balkonen und Loggien wird auch in den nächsten Jahren verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet, was sich auch im Wirtschaftsplan ab 2023 widerspiegelt. Im Jahr 2023 sind zur grundlegenden Balkon- und Fassadeninstandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone u.a. die Helene-Weigel-Straße 19-21, Saarstraße 44, Albert-Förster-Straße 4-6 und 7-8 und Ernst-Barlach-Straße 25-31 eingeordnet.

Im Jahr 2022 wurde die Instandsetzung und Modernisierung von Aufzugsanlagen entsprechend dem Konzept weitergeführt. So wurden u.a. die Aufzüge in der Albert-Schweitzer-Straße 8-13 modernisiert. Ein Ersteinbau eines Aufzuges erfolgte in der Poznaner Straße 24. Für das Jahr 2023 sind Maßnahmen in der Georg-Schlesinger-Straße 2-6 und Turnstraße 1, 1 a und 1 b eingeordnet.

Neuer Glanz für historischen Altbau: Modernisierung der August-Bebel-Straße 11.





Fassadeninstandsetzung und Anbau neuer Balkone in der Geraer Straße 1 - 7.



Zur weiteren Verbesserung der Mobilität unserer Mieter wurden im Jahr 2022 diverse Fahrrad- und Rollstuhlboxen aufgestellt sowie barrierefreie Eingangsumbauten vorgenommen. Auch im Jahr 2022 wurden weitere Treppenhäuser malermäßig erneuert, Dächer instandgesetzt und Hauseingangstüren neu eingebaut, Entsorgungsleitungen erneuert sowie Hausanschlussstationen energetisch modernisiert.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 sind Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt EUR 28,8 Mio. (einschließlich nicht aktivierbarer Aufwendungen von EUR 9,4 Mio.) geplant, die mit EUR 4,5 Mio. Eigenmitteln, EUR 23,5 Mio. Fremdmitteln und EUR 0,8 Mio. Zuschüssen finanziert werden sollen. Für die laufende Instandhaltung sind weitere Mittel in Höhe von EUR 15,0 Mio. vorgesehen.

Neben der Fertigstellung der im Jahr 2022 begonnenen Baumaßnahmen im Bestand und der Neubauten sind im Jahr 2023 größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem in der Zielona-Gora-Straße 18, am Bonnaskenplatz 5 sowie in der Hegelstraße 88-91 geplant. Darüber hinaus sind erhebliche Mittel für die Instandsetzung von Balkonen und Fassaden sowie für weitere diverse Einzelmaßnahmen in den Gebäuden und für Außenanlagen vorgesehen.

2.4 Entwicklungen im Personalbereich

Die GWC beschäftigte am 31. Dezember 2022 neben den Geschäftsführern 133 Mitarbeiter, davon 6 Auszubildende. Die Anzahl der Beschäftigten insgesamt ist damit gegenüber dem Vorjahr nahezu gleichgeblieben. Es wurde eine zusätzliche Stelle im Projektmanagement eingerichtet und besetzt.

Die als Folge von Fluktuation, altersbedingtem Ausscheiden etc. erforderliche Neubesetzung von Stellen gestaltet sich aufgrund des Fachkräftemangels zunehmend schwieriger und war im Jahr 2022 mit einem sehr hohen Aufwand für Personalbeschaffung und Einarbeitung verbunden.

Im Juni 2022 haben 2 Auszubildende des 3. Ausbildungsjahres ihre Prüfung zur Immobilienkauffrau erfolgreich absolviert und wurden in Anstellungsverhältnisse im Bereich Kundenbetreuung übernommen.

Eine anspruchsvolle und außerplanmäßige Aufgabe des Jahres 2022 war die Versorgung von Flüchtlingen aus der Ukraine mit Wohnraum. Als kommunale Wohnungsgesellschaft hatte die GWC dabei eine besondere Verpflichtung. So wurden insgesamt 352 Wohnungen im Zeitraum März bis Dezember 2022 zur Verfügung gestellt, davon 90 voll möbliert. Aufgrund des guten Vermietungsstandes im Kernbestand der Gesellschaft musste ein großer Teil dieser Wohnungen in Plattenbauten des Abwartebestandes hergerichtet werden, was durch umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen mit hohem zusätzlichem Aufwand für die Beschäftigten des Bereiches Kundenbetreuung verbunden war. Auch die Möblierung war aufgrund bestehender Lieferengpässe infolge der Corona-Pandemie äußerst anspruchsvoll.



Die GWC bildet
kontinuierlich
Nachwuchs aus.

Im Rahmen des Schulungsprogrammes 2022 fanden insgesamt 133 interne und externe Schulungs- und Weiterbildungsveranstaltungen statt, an denen Mitarbeiter aller Unternehmensbereiche teilnahmen. Fachtagungen/-seminare externer Veranstalter fanden seit der Corona-Pandemie häufig in Form von Webinaren statt und hatten z.B. die Themen Mietrecht, Vergaberecht, Heizkostentwicklung, Projektmanagement sowie Änderungen im Arbeits-, Steuer- und Sozialversicherungsrecht zum Inhalt. Schwerpunkt der Inhouse-Veranstaltungen bildeten Kommunikations- und Verhaltenstrainings für Beschäftigte mit Kundenkontakt sowie Schulungen zur Einführung neuer Software bzw. Arbeitsmethoden, zum Datenschutz und zu sonstigen aktuellen Themen. 2022 wurden durchschnittlich 2,5 Schultage pro Person erreicht.

2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

Die GWC hält unverändert gegenüber dem Vorjahr 100 Prozent der Kapitalanteile an der GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG), an der Lagune Cottbus GmbH (Lagune) sowie an der Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG).

Darüber hinaus ist die GWC an der EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC) mit 39,0 Prozent beteiligt. Weiterhin hat die GWC im Jahr 2014 25,05 Prozent Gesellschafteranteile der Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC) erworben.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2022 ist das bereinigte Bilanzvolumen um EUR 5,8 Mio. auf EUR 481,4 Mio. gesunken. Bei der Ermittlung des bereinigten Bilanzvolumens nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (EUR 33,8 Mio.) mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten (EUR 37,8 Mio.) verrechnet.

Der Rückgang des Bilanzvolumens auf der Passivseite ist im Wesentlichen durch Verminderung des langfristigen Fremdkapitals um EUR 12,6 Mio. sowie dem kurz- und mittelfristigen Kapital um EUR 4,5 Mio. begründet, denen die Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 8,76 Mio. sowie dem Sonderposten für Investitionszuschüsse um EUR 3,0 Mio. gegenübersteht.

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss 2022 (EUR 8,75 Mio.). Entsprechend Ergebnisverwendungsvorschlag soll für das Jahr 2022 keine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter erfolgen.

Der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von EUR 259,9 Mio. (Vorjahr EUR 251,1 Mio.) am Bilanzvolumen beträgt 54,0 Prozent (Vorjahr 51,5 Prozent).



Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.113,0	5.113,0	0,0
Kapital- und Sonder- rücklage	70.275,5	70.285,7	10,2
Gewinnrücklagen	164.634,5	175.732,5	11.098,0
Jahresüberschuss	11.098,0	8.750,3	-2.347,7
	251.121,0	259.881,5	8.760,5

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen um EUR 15,7 Mio., Darlehensauszahlungen erfolgten in Höhe von EUR 1,3 Mio.

Der Rückgang des Bilanzvolumens auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch den Rückgang des Anlagevermögens um EUR 2,4 Mio., dem Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensstände um EUR 0,8 Mio. sowie dem Rückgang der flüssigen Mittel um EUR 3,4 Mio. begründet. Dem steht eine Umgliederung von Anlagegegenständen in das Umlaufvermögen von EUR 0,8 Mio. gegenüber. Die Sachanlagen verminderten sich insgesamt um EUR 2,4 Mio. Den Zugängen aus Investitionen in Höhe von EUR 13,9 Mio., im Wesentlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (EUR 13,3 Mio.) und Grundstücksankäufe (EUR 0,2 Mio.), stehen Abgänge von EUR 0,1 Mio., Umgliederungen von Anlagegegenständen ins Umlaufvermögen von EUR 0,8 Mio. und Abschreibungen in Höhe von EUR 15,3 Mio. gegenüber.

Die Finanzanlagen reduzierten sich insgesamt um EUR 0,1 Mio. Die darin enthaltenen Darlehen wurden planmäßig getilgt.

Die Entwicklung der Liquidität stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

	2021	2022
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	28.006,2	24.542,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.247,0	-13.678,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.841,6	-14.214,9
Zahlungswirksame Veränderung der Liquidität	-4.917,6	-3.351,1
Flüssige Mittel am 31.12.	17.267,4	13.916,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt nach Abzug der gezahlten Zinsen (EUR 3,3 Mio.) EUR 21,2 Mio. Aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zinsen werden regelmäßig die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Darlehen vorgenommen.

Der gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,5 Mio. gesunkene Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen auf die Veränderung der in der Bilanz ausgewiesenen und zu berücksichtigenden Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit resultiert aus Investitionen in das Anlagevermögen von EUR 13,9 Mio., denen Einzahlungen aus Anlageverkäufen von EUR 0,3 Mio. gegenüberstehen.

Beim Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit stehen den Tilgungsleistungen von EUR 15,7 Mio. und den gezahlten Zinsen von EUR 3,3 Mio. Zugänge von langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungs-

Das Wohnviertel
Thiemstraße zeigt,
dass sich ein Quartier
komplett wandeln
kann.

maßnahmen in Höhe von EUR 1,4 Mio. gegenüber. Darüber hinaus wurden die im Jahr 2022 erhaltenen Zuschüsse für die Baumaßnahme Gründungszentrum und Kita in Höhe von EUR 3,3 Mio. in den Sonderposten eingestellt.

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht nachgekommen.

3.2 Ertragslage

Wesentliche Leistungsindikatoren sind das Jahresergebnis mit den darin enthaltenen Mieteinnahmen sowie die Aufwendungen für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Mit einem Jahresüberschuss von EUR 8,75 Mio. liegt das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2022 über dem geplanten Wert von EUR 1,7 Mio. Wesentlich verantwortlich für die Abweichung ist neben der Dezemberhilfe (Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme) für die Lieferung von Fernwärme mit EUR 2,1 Mio. auch die um EUR 3,7 Mio. geringere Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudebestandes.



Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert ist folgende Entwicklung zu verzeichnen:

	2021	2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsergebnis	13.845,4	10.419,0	3.426,4
Zins- und Beteiligungsergebnis (Ergebnisabführungen Tochtergesellschaften, Zinserträge, Erträge Ausleihungen des Finanzanlagevermögens)	-731,9	-878,0	146,1
Steuerergebnis	-2.015,5	-790,7	-1.224,8
Jahresüberschuss	11.098,0	8.750,3	2.347,7

Das positive Geschäftsergebnis von EUR 10,4 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,4 Mio. reduziert. Diese Veränderung resultiert insbesondere aus höheren Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung (EUR 3,3 Mio.) sowie anderen Umsatzerlösen (EUR 0,3 Mio.), denen geringere sonstige Erträge (EUR 5,5 Mio.), geringere Bestandsveränderungen (EUR 2,4 Mio.) und geringere Betriebs- und Instandhaltungskosten (EUR 1,5 Mio.) gegenüberstehen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 93,3 Mio.) haben sich um EUR 3,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöht. Gestiegene Sollmieten (EUR 1,2 Mio.) sowie höhere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 (EUR 1,4 Mio.) führten zu diesem Ergebnis.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich in 2022 auf EUR 4,0 Mio. (Vorjahr EUR 4,6 Mio.) und betragen 6,0 Prozent der Sollmieten.

Die Bestandsveränderungen in Höhe von EUR -1,0 Mio. betreffen die umlagefähigen Betriebskosten. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,4 Mio. gesunken.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Betriebskosten um EUR 1,3 Mio. auf EUR 33,4 Mio. gesunken, was insbesondere auf um EUR 2,1 Mio. niedrigere Heizungs- und Warmwasserkosten im Zusammenhang mit der Dezemberhilfe Fernwärme zurückzuführen ist. Die übrigen Betriebskosten sind hingegen fast durchgehend gestiegen.

Für die Erhaltung und Verbesserung der Immobilienbestände wendete die GWC neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung im Geschäftsjahr EUR 18,3 Mio. (Vorjahr EUR 18,5 Mio.) auf.

Die Abschreibungen betragen EUR 15,3 Mio., sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,4 Mio. aufgrund von Zugängen zum Sachanlagevermögen durch Neubau und Modernisierungsmaßnahmen erhöht.

Im Geschäftsjahr sind die Zinsaufwendungen um EUR 0,4 Mio. auf EUR 3,4 Mio. gesunken. Der Rückgang basiert auf Nutzung der weiterhin günstigen Zinskonditionen bei Darlehensneuaufnahmen, Prolongation und Umschuldung. Das Zins- und Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2022
	TEUR	TEUR
Zinserträge	46,4	44,4
Erträge aus Gewinnabführung	58,1	138,9
Erträge aus Ausleihungen	9,9	8,3
	114,4	191,6
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-846,3	-1.069,6
	-731,9	-878,0

Der Verlustausgleich und die Gewinnabführung erfolgen aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge mit der PRIVEG und der Lagune.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 0,8 Mio. (Vorjahr EUR 2,0 Mio.). Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement ist seit der erstmaligen Erfassung und Bewertung von Risiken im Jahr 2004 als kontinuierlicher Prozess in die Unternehmenssteuerung und Kontrolle sowie in das Berichtswesen integriert. Über ein zentrales IT-gestütztes Berichtssystem „Risikomonitor GWC“ werden die Einzelrisiken des Unternehmens und der Toch-

tergesellschaften CGG, PRIVEG und Lagune erfasst und anhand von Frühwarnindikatoren überwacht.

Die Risikoidentifikation orientiert sich an den Unternehmenszielen bzw. an den Erfolgsfaktoren, die zur Erreichung dieser Ziele beitragen. Nicht alle Risiken sind vermeidbar. Im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems geht es vielmehr darum, alle Risiken transparent zu machen und zu quantifizieren, um Handlungsspielräume zu schaffen, Gegenmaßnahmen festzulegen und Chancen wahrzunehmen.

Die Risikoanalyse ist dabei das systematische Erkennen potenzieller Schadensereignisse (Zielabweichungen, Gefahren) mit ihren Auswirkungen. Auf der strategischen Ebene werden primär die Nichterreichung der Unternehmensziele und auf der operativen Ebene primär die Auswirkungen auf Vermögenswerte, Haftungs- und Kostensituation betrachtet. Risiken, die sich nicht unmittelbar monetär auswirken (z.B. Kundenzufriedenheit, Image), werden einbezogen.

Das Risikomanagementsystem dient der Information der Unternehmensleitung über die aktuelle Risikosituation im Unternehmen. Neben den periodischen bzw. Ad-hoc Meldungen im Risikomonitor werden im Risikobericht die Ergebnisse der jährlichen Risikoanalyse dargestellt. Über wesentliche Risiken und Ergebnisse der Geschäftstätigkeit sowie über die vierteljährlichen Abrechnungen der Finanz- und Erfolgspläne werden die entsprechenden Gremien informiert. Darüber hinaus erhalten diese und ausgewählte Dritte einen Business-Report, in dem die monatliche Entwicklung bestimmter Kennziffern und Risiken dargestellt sind.

Die Interne Revision der GWC unterstützt die Unternehmensleitung in der Wahrnehmung ihrer Überwachungs- und Kontrollfunktion.

Weitere Maßnahmen wie die Einführung eines Leistungssystems mit einer Balanced Scorecard und eines Qualitätsmanagementsystems tragen darüber hinaus zur Verbesserung der internen Steuerungs- und Kontrollsysteme bei. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems unterliegt dabei regelmäßigen internen Überprüfungen.

4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Veränderte Marktbedingungen in der Wohnungswirtschaft, die sich im Spannungsfeld der Verwaltung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und Renditeorientierung bewegen, zwingen die Unternehmensleitung, sich ständig auf neue Herausforderungen einzustellen, aus denen sich auch Chancen für die künftige Entwicklung ergeben.

Ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems ist deshalb die langfristige Planungsrechnung. Bedingt durch die objektkonkrete Planung konnten die Risikoanalyse optimiert und Gegensteuerungsmaßnahmen bereits im Planansatz berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, auch Chancen zu identifizieren, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen und so die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und auszubauen.

Unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung wurde das strategische Unternehmenskonzept „Strategie GWC 2035“ fertig gestellt und vom Gesellschafter genehmigt. Die Ergebnisse aus der langfristigen Unternehmensplanung bilden die Grundlage für die jährlichen und mittelfristigen Wirtschaftspläne des Unternehmens. Derzeit wird das bestehende strategische Unternehmenskonzept aufgrund geänderter wohnungswirtschaftlicher sowie städtischer Rahmenbedingungen überarbeitet. Dabei wird ein Horizont bis 2045 betrachtet.

Die regelmäßige Überprüfung bestehender und der Aufbau zukunftsfähiger Prozesse und Strukturen bilden eine wesentliche Aufgabe im Rahmen der Unternehmensentwicklung. Entsprechend den betrieblichen Anforderungen werden bereichsübergreifende Prozessoptimierungsteams gebildet, dessen Aufgabe in der Überprüfung von Arbeitsabläufen und der Empfehlung bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zur Umgestaltung, Vereinfachung und Vereinheitlichung von Prozessen besteht. Aus der Umsetzung der Ergebnisse ergeben sich auch in Verbindung

Neue Giebelbalkone in der Vetschauer Straße 30 - 34.



mit dem Qualitätsmanagementsystem Chancen, die die Effizienz und die Effektivität bestehender Geschäfts- und Entwicklungsprozesse sowie den Einsatz der benötigten Ressourcen kontinuierlich verbessern.

Wesentliche Risikofelder und Chancen wurden in folgenden Bereichen identifiziert, die im Folgenden in der Reihenfolge absteigend ihrer Bedeutung genannt werden:

Marktentwicklung

Für die GWC stellt eine negative Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ein wesentliches Marktrisiko dar. Langfristige Prognosen gehen von einem Bevölkerungsrückgang in der Stadt Cottbus aus. In Vorbereitung zur Erarbeitung der Unternehmensstrategie wurde eine Studie in Auftrag gegeben, die die Rahmenbedingungen für die strategische Portfolioentwicklung der Immobilien analysiert und Ergebnisse für eine zielgruppenorientierte Portfolioentwicklung bis zum Jahr 2035 aufzeigt. Die Ergebnisse der Studie wurden im langfristigen Unternehmenskonzept verarbeitet.

Ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden in den kurz-, mittel- und langfristigen Planungsrechnungen der GWC die Vermietungs- und Leerstandsentwicklungen und daraus abgeleitet die Miet-

erlöse geplant. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückganges wird auch in den folgenden Jahren von erhöhtem Leerstand ausgegangen.

Im Risikomonitor werden die Kennziffern Vermietungsergebnisse und Leerstandsentwicklung regelmäßig ausgewertet. Im Rahmen der Berichterstattung wurden zu diesen Kennziffern keine Abweichungen festgestellt.

Um dem wirtschaftlich bedingten Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken, ist die Schaffung von Arbeitsplätzen in und um Cottbus zwingend notwendig. Die Arbeitslosigkeit liegt hier über dem Bundesdurchschnitt und der von der Bundesregierung betriebene Ausstieg aus der Braunkohle wird den Cottbuser Arbeitsmarkt künftig zusätzlich belasten. Der Bund und das Land Brandenburg versuchen, mit dem Strukturstärkungsgesetz die negativen Auswirkungen zu kompensieren.

Chancen ergeben sich für die GWC aus der Bereitstellung der Abbruchflächen für die Ansiedlung von Unternehmen. Die Flächen weisen wegen ihrer guten Lage und den Standortbedingungen ein hohes Ansiedlungspotenzial für produzierendes und anderes Gewerbe auf. Mit der erfolgreichen Ansiedlung ist auch ein Vermarkten von Wohnungen und Gewerbeeinheiten verbunden, was gleichzeitig zu einer Bindung von Einwohnern bzw. Mietern beiträgt.

Gründungszentrum
"Startblock B2" -
Raum für Start-Ups
und innovative Ideen.



Die Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC), die von ihren Gesellschaftern, u.a. der Stadt Cottbus und der GWC, auch 2022 finanziell unterstützt wurde, konnte bereits in den vergangenen Jahren deutliche Erfolge bei der Neuansiedlung und der Bestandssicherung von Unternehmen verzeichnen.

Chancen zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Cottbus sieht die Gesellschaft auch mit ihrem Bauvorhaben „Regionales und Cottbuser Gründungszentrum am Campus - Startblock B2“.

Das Vorhaben trägt zur Umsetzung der regionalen Entwicklungsstrategie bei, die besondere Chancen zur Stärkung der wirtschaftlichen Förderung von Start-ups vor allem aus dem wissenschaftlich-technischen Potential der BTU Cottbus-Senftenberg sieht.

Objektentwicklung

Um dem Unternehmensziel, der Versorgung der Bevölkerung von Cottbus mit Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment, gerecht zu werden, ist die Werterhaltung der entwicklungsfähigen Objekte unerlässlich. Der Gebäudebestand der GWC wird dabei in die Bestandskategorien Kernbestand, Abwartebestand und Verkaufsbestand unterteilt. Aus der Zuordnung der Objekte zu den einzelnen Bestandskategorien ergeben sich Chancen, die bereits im Rahmen der langfristigen Planung der Bestandentwicklung berücksichtigt wurden. Darüber soll durch das Asset-Management gewährleistet werden, dass die Investitionen eine marktgerechte Entwicklung des Immobilienbestandes sichern.

In den Kernbestand wurden alle Objekte eingeordnet, die aufgrund ihrer Lagemerkmale, der Leerstandentwicklung, des Bauzustandes und anderer Merkmale eine Vermietung weit über das Jahr 2035 hinaus erwarten lassen. Investitionen konzentrieren sich auf den Kernbestand. Hier soll der Leerstand nicht über fünf Prozent steigen. Die Objekte des Kernbestandes bilden die Basis für das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Im Abwartebestand befinden sich die Objekte, bei denen eine garantierte Entwicklung der Mieterzahlen in Abhängigkeit vom weiteren Bevölkerungsrückgang in der Stadt Cottbus langfristig nicht vorhergesagt werden kann.

Sollte ein über die prognostizierte Entwicklung hinausgehender Bevölkerungsrückgang eintreten, wird mit dieser Einordnung verhindert, dass umfangreiche Investitionen in langfristig leerstehende Wohnungen erfolgen. Um wirtschaftliche Verluste zu minimieren, beziehen sich die geplanten Abbruchmaßnahmen nur auf Objekte des Abwartebestandes. Die Realisierung von Abbruchmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung. Die wirtschaftliche Entwicklung des Gebäudebestandes wird getrennt nach Bestandskategorien analysiert, um risikoreiche bzw. unwirtschaftliche Immobilien herauszufiltern und Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Festgestellte positive oder negative Entwicklungen können eine Veränderung der Zuordnung zu den Bestandskategorien zur Folge haben.

Die Ergebnisse aus der wirtschaftlichen Entwicklung des Gebäudebestandes werden zur Beurteilung der Gebäude und des Instandsetzungs- und Modernisierungskonzeptes (IMK) herangezogen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist es Ziel dieser Verfahrensweise, die zur Verfügung stehenden Mittel effizient einzusetzen. Insbesondere die seit Anfang des Jahres 2021 und auch in 2022 weiterhin bestehenden erheblichen Kostensteigerungen bei den Handwerkerleistungen, einhergehend mit Materialknappheit, bieten zukünftig ein hohes Risikopotential bei der Umsetzung des Konzeptes.

Im Risikomanagement des Unternehmens wird der geplante Abbau des noch bestehenden Instandhaltungssaus überwacht. Der Instandhaltungssau des Kernbestandes konnte durch die durchgeführten Maßnahmen erheblich reduziert werden. Schwerpunktmaßnahmen bilden dabei u.a. die Balkonsanierungen. Aufgrund zahlreicher Schäden an Balkonen und Loggien wurde ein Balkon-Instandsetzungskonzept (BIK) erarbeitet, das jährlich fortgeschrieben wird.

In den nächsten Jahren wird der Instandsetzung von Loggien und Balkonen weiterhin verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet. Die Umsetzung des gesamten Balkon-Instandsetzungskonzeptes für die Objekte des Kernbestandes war ursprünglich bis zum Jahr 2025 vorgesehen. Aufgrund von Baukostensteigerungen und Materialengpässen ist eine Verschiebung einzelner Maßnahmen über das Jahr 2028 hinaus nicht auszuschließen.

Darüber hinaus wurde ein Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept für Aufzugsanlagen erarbeitet. Dies wurde notwendig, nachdem bei Aufzugsausfällen wegen ausgelaufener Ersatzteilverhaltungen und Umbauten auf andere Techniken lange Ausfallzeiten auftraten und die Aufzüge teilweise nur unter Einbeziehung des Herstellers repariert werden konnten. Das Konzept sieht die Instandsetzung und Modernisierung und ggf. einen Ersatz von Aufzugsanlagen des Kernbestandes bis zum Jahr 2030 vor. Um eine nachhaltige dauerhafte Vermietbarkeit des Gebäudebestandes zu gewährleisten und den Anforderungen der Mieter auch nach 2035 noch entsprechen zu können, muss bei der weiteren strategischen Entwicklung des Unternehmens mit Hilfe einer ausgewogenen Mischung aus Modernisierung/Instandsetzung, Abbruch und Neubau von Gebäuden mit dem schrittweisen und behutsamen Bestandsumbau begonnen werden. Im Rahmen des Kohleausstieges bis 2038 werden mit der Entwicklung der Lausitz zu einer „Modellregion für Strukturwandel und Klimaschutz“ auch neue Chancen für Cottbus entstehen. Eine moderne und attraktive Wirtschaftsregion Lausitz führt dazu, dass mittelfristig bezahlbarer Wohnungsneubau entstehen wird.

Finanzwirtschaftliche Entwicklung

Die GWC ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen Liquiditäts- und Zinsentwicklung sowie Kreditprolongationen.

Im Risikomanagementsystem erfolgt eine periodische Kontrolle der Abweichungen zum geplanten Liquiditätsbestand. Durch ein regelmäßiges und umfangreiches Reporting wie z.B. die Erstellung eines täglichen Finanzstatus, einer monatlichen Liquiditätsabrechnung mit Hochrechnung zum Jahresende und einer aktiven Budgetkontrolle aller Unternehmensausgaben wird sichergestellt, dass bei Auftreten von Risiken rechtzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die GWC begegnet dem Zinsänderungsrisiko durch die laufende Erschließung von Finanzierungsvorteilen bei Umschuldung und Prolongation sowie durch Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zur Sicherung des aktuell niedrigen Zinsniveaus. Dazu werden aufgrund der Komplexität des Finanzmarktes seit Jahren mit Unterstützung eines professionellen Finanzdienstleisters Konzepte

zur Finanzierung und Strukturierung bestehender Finanzierungen entwickelt. Im Rahmen der Aktualisierung des Finanzierungskonzeptes wurden die Darlehens- und Sicherheitsportfolien der finanzierenden Banken analysiert, aus denen sich Chancen zur Schaffung von Handlungsspielräumen in Bezug auf die Veränderung der Darlehensgeber-, Zins-, Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen ergeben. Die Umsetzung des aktualisierten Finanzierungskonzeptes erfolgte im Jahr 2021 und wurde im Jahr 2022 fortgeführt. Auch in den Folgejahren sind weitere Finanzierungskonzepte zur Strukturierung bestehender Finanzierungen mit dem Finanzdienstleister vorgesehen.

Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern in den kommenden Jahren höhere Neukreditaufnahmen. Aufgrund dessen hat das Zinsänderungsrisiko zukünftig einen größeren Stellenwert als in den vergangenen Jahren. Es soll jedoch durch den bevorzugten Einsatz von Fördermitteln zur Finanzierung von Neubauten begrenzt werden.

Mittelfristig besteht ein weiteres Risiko durch anhaltende Preissteigerungen im Energiebereich sowie bei den übrigen Betriebskosten auch im Zusammenhang mit dem Anstieg des Mindestlohnes. Das kann dazu führen, dass die Betriebskosten die Zahlungsfähigkeit der Geringverdiener übersteigen und zunehmend Erlösausfälle zu verbuchen sind. Da die GWC auf Wohnungsvermietung für Geringverdiener spezialisiert ist, können hier Ausfälle in erheblichen Umfängen auftreten. Die Auswirkungen können derzeit nicht abgeschätzt werden. Für die Jahre bis 2023 wird dieses Risiko zumindest im Bereich der Energiekosten jedoch nicht eintreten, da die GWC bis Ende 2023 Verträge mit fest vereinbarten Energiepreisen mit den Stadtwerken Cottbus hat.

Im Berichtszeitraum waren keine negativen Abweichungen bei den Liquiditäts-, Zins- und Kreditrisiken zu verzeichnen.

Entwicklung der Geschäftstätigkeit

Die Geschäftsjahre 2020 und 2021 der GWC waren durch die Corona-Pandemie geprägt. Die Geschäftsleitung hat bereits im März 2020 den bereits seit 2009 bestehenden Pandemieplan an die aktuellen Anforderungen angepasst. Darüber hinaus wurden zahlreiche Hygienemaßnahmen umgesetzt, um die Ansteckungsgefahr zu minimieren. So



Fassaden- und Balkon-Instandsetzung,
Erfurter Straße 14-21

wurden u.a. zur Kontaktreduzierung die Homeoffice-Möglichkeiten für die Beschäftigten deutlich erweitert und persönliche Kundenkontakte auf ein notwendiges Minimum reduziert. Insbesondere die zeitweise Pflicht zur täglichen Testung hat wesentlich dazu beigetragen, dass der Geschäftsbetrieb aufrechterhalten werden konnte. Derzeit sind aufgrund der Corona-Pandemie keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Ergebnisse der GWC zu erkennen.

Das Kerngeschäft der GWC besteht in der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien. Wichtigste Umsatzkomponente sind die Mieteinnahmen. Ein Ausfall der geplanten Mieteinnahmen und ansteigende Mietforderungen beeinflussen direkt die Umsatz- und Ertragslage des Unternehmens negativ. Im Risikomanagement werden dazu regelmäßig die Entwicklung der Nettokaltmieten und Mietrückstände überwacht sowie deren Abweichung zur Planung analysiert.

Als Steuerungsinstrument im Unternehmen dient die Balanced Scorecard (BSC) mit der Kennziffer Miete. Die Mieterträge werden gebäudebezogen und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsfluktuation, geplanter Mieterhöhungen und anderer Einflussfaktoren in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Mieterbetreuern geplant und abgerechnet.

Im Geschäftsjahr 2022 lagen die Mieteinnahmen über den geplanten Werten. Des Weiteren wird das Mietausfallrisiko durch ein aktives Forderungsmanagement begrenzt. Termingerechte Mahnläufe, schnellste Reaktionen auf Mietrückstände sowie ein hohes Engagement im Bereich Sozialmanagement bewirken eine permanente Senkung der Mietschulden.

Die Bundesregierung hatte beschlossen, dass Mieter, die aufgrund der Corona-Krise ab April 2020 ihre Miete für

bis zu drei Monate nicht an den Vermieter zahlen, keine Kündigung befürchten müssen. Bis zu zwei Jahre haben die Mieter nun Zeit, die ausstehenden Mieten zu begleichen. Das Risiko von Mietausfällen, insbesondere bei der Gewerberaumvermietung, kann nicht ausgeschlossen werden. Die zukünftigen Auswirkungen lassen sich zurzeit noch nicht abschätzen, werden aber nicht im für die Ertragslage wesentlichen Umfang erwartet.

Für das Jahr 2022 und die Folgejahre stellt die Corona-Krise in der Gewerberaumvermietung weiterhin eine große Unbekannte dar. Es ist noch immer nicht absehbar, ob alle Gewerbetreibenden durch die massiven Einschnitte am Markt verbleiben können. Durch die zwangsweisen Schließungen bzw. Einschränkungen der Läden wurde der Onlinehandel weiter gestärkt.

Das Homeoffice hat auch in unserer Region einen viel höheren Stellenwert erhalten. Es muss abgewartet werden, welche Auswirkungen dieser Trend auf die zukünftige Vermietung von Büroräumen und Ladengeschäfte hat. Für die Folgejahre wird dennoch der Schwerpunkt darin bestehen, die Gewerbe im Zentrum der Stadt Cottbus und auch in den Haupteinkaufslagen der bevölkerungsstarken Stadtteile weiterhin attraktiv zu halten und durch zielgerichtete Instandsetzungen und Nutzungsänderungen aufzuwerten. Ziel ist es, eine möglichst hohe Vermietungsquote bei gleichbleibend stabilen Mieteinnahmen zu erreichen.

Ein Maßstab für den Erfolg ist die Kundenzufriedenheit, die deshalb regelmäßig analysiert wird. Sie sichert ein positives Bild des Unternehmens in der Öffentlichkeit und trägt damit zur Kundengewinnung und Kundenbindung bei. Das gezielte Einholen von Kundenmeinungen sowie die regelmäßige Auswertung und Analyse schriftlicher bzw. mündlich vorgetragener Hinweise und Beschwerden



bilden die Grundlage der Ermittlung der Kundenzufriedenheit und verfolgen das Ziel ihrer stetigen Verbesserung. Die Einholung und Auswertung von Kundenmeinungen bilden einen festen Bestandteil der Verbesserungsprozesse innerhalb des Qualitätsmanagementsystems. Im Jahr 2022 wurden alle diesbezüglichen Vorgaben erfüllt.

In den Jahren 2020 bis 2022 werden aufgrund des geltenden Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Cottbus keine Mittel für die Lagune Cottbus zugunsten der GWC im Haushalt bereitgestellt. Die Verluste der Lagune sind gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag bis einschließlich 2022 von der GWC auszugleichen. Die Auswirkungen aus der erneuten Schließung des Bade- und Saunabetriebes durch die Corona-Krise von November 2020 bis zur schrittweisen Öffnung ab Juni 2021 spiegeln sich im Jahresergebnis 2021 der Lagune wider. Während im Jahr 2020 der Umsatzverlust der Lagune durch staatliche Rettungspakete vermindert werden konnte, gab es diese für das Jahr 2021 nicht. Darüber hinaus stellt die Entwicklung der Energiepreise seit dem IV. Quartal 2021 weiterhin ein erhebliches Risiko für die Lagune dar.

Die GWC arbeitet seit der Verabschiedung des ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesklimaschutzgesetzes vom 18. August 2021 an der CO₂-Bilanz des Gebäudebestandes. Die Bundesregierung hat in der Anlage 2 verpflichtende CO₂-Reduzierungen ab dem Jahr 2021 für jedes Jahr festgelegt. Der Gebäudebestand der GWC wird zu einem wesentlichen Teil mit Fernwärme beheizt. Zurzeit geht die GWC davon aus, dass wir bereits mit dem Umbau des Heizkraftwerkes der Stadtwerke von Braunkohle auf ein Gasmotorenkraftwerk eine erhebliche CO₂-Reduzierung erzielen. Nach den vorliegenden Berechnungen würde der Gebäudebestand dadurch die von der Bundesregierung festgelegten Ziele bis 2027 erreichen. Es besteht nun Handlungsbedarf, weitere technische Maßnahmen

umzusetzen, um auch nach 2027 die festgelegten Ziele erreichen zu können. Dazu wurden in einem konkreten Handlungskonzept im Rahmen eines im Jahr 2022 erstellten Entwurfes eines Nachhaltigkeitsberichtes der GWC konkrete Maßnahmen festgelegt. Deren wirtschaftliche Auswirkungen sind zurzeit noch nicht absehbar und stellen zunächst ein Umsetzungsrisiko dar. Wir gehen davon aus, dass spezielle Förderprogramme von der Bundes- und Landesregierung rechtzeitig bereitgestellt werden. Andernfalls ist es schwer, im Bestand vor allem für mittlere und untere Einkommensschichten diese umfangreichen Maßnahmen ohne Mietpreiserhöhung umzusetzen.

Gesamtrisikoprofil

Das Risikomanagement der GWC hat alle Risiken in den Kategorien Markt-, Objekt-, Finanz- und Geschäftsrisiken überprüft und eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vorgenommen.

Die identifizierten und quantifizierten Risiken wurden mit ihrem Erwartungswert im strategischen Unternehmenskonzept „Strategie GWC 2035“ berücksichtigt und in die kurz-, mittel- und langfristige Planung übernommen.

Die GWC sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen nicht entgegengewirkt werden kann oder die sich gefährdend auf den Fortbestand der Gesellschaft auswirken können. Für die quantifizierbaren Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität jederzeit eine kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts im Zeitraum der Planung erlaubt. Die aufgeführten Chancen werden im Rahmen der Geschäftstätigkeit weiterverfolgt. Insgesamt ist das Unternehmen bestrebt, die Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis bei der Umsetzung der strategischen Unternehmensziele zu berücksichtigen.

5. Prognosebericht

Als kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von ca. 30 Prozent des Wohnungsbestandes in der Stadt Cottbus nimmt die GWC eine wichtige Rolle für die Entwicklung der Stadt ein. Die Hauptaufgabe des Unternehmens, vor allem Bevölkerungsschichten mit niedrigen/mittleren Einkommen mit Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu versorgen, ist nur dann finanzierbar, wenn die Wirtschaftlichkeit des Gesamtunternehmens weiterhin langfristig gewährleistet werden kann.

Die wirtschaftliche Entwicklung der GWC verlief in den letzten Jahren sehr erfolgreich. Basis dieser Entwicklung

sind jährliche und umfassende Markt-, Standort- und Unternehmensanalysen mit anschließender Feinjustierung der Investitionsschwerpunkte und Organisationsstrukturen. Aus den Ergebnissen der Analysen werden unter Berücksichtigung der Unternehmenszielstellungen die neuen Prämissen und Prognosen festgelegt, die in die langfristigen Planungsrechnungen einfließen. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung aller Unternehmensbereiche werden dabei angemessen berücksichtigt.

Das Unternehmen hat sich auch 2022 auf das Kerngeschäft konzentriert und alle strategischen Maßnahmen an den wertbestimmenden Faktoren der Mietentwicklung, der Erlösschmälerungen und der Instandsetzungskosten ausgerichtet. Diese bestimmen auch in Zukunft die langfristige Bewirtschaftungsstrategie der eigenen Bestände. Teil dieser Strategie sind auch die renditeorientierten und nachhaltigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Kernbestände des Unternehmens.

Die Geschäftstätigkeit der GWC entwickelt sich weiter positiv. Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss von EUR 1,8 Mio. geplant. Auf Basis der Mittelfristplanung wird auch in den folgenden Jahren mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet. Aus dem geplanten Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit werden im Wesentlichen die Tilgungsleistungen finanziert.

In der Hausbewirtschaftung werden die Mieteinnahmen auch in den kommenden Jahren unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Zu- und Abwanderung von Flüchtlingen vor allem durch Neuvermietungsaktivitäten und Mieterhöhungen nach Modernisierungen von derzeit EUR 62,8 Mio. auf EUR 66,4 Mio. im Jahr 2026 steigen. Im Jahr 2023 betragen die geplanten Mieteinnahmen EUR 63,6 Mio.

Um eine nachhaltige dauerhafte Vermietbarkeit des Gebäudebestandes zu gewährleisten und den Anforderungen der Mieter auch langfristig noch entsprechen zu können, werden bei der weiteren strategischen Entwicklung des Unternehmens mit Hilfe einer ausgewogenen Mischung aus Modernisierung und Instandsetzung sowie Abbruch von Gebäuden zur Sicherung des Marktanteils der GWC weitere Neubautätigkeiten geplant.

Aktuell wird das bestehende strategische Unternehmenskonzept überarbeitet und nach Abschluss einen Horizont bis 2045 abbilden. Darin werden auch die Veränderungen in der Klimapolitik Berücksichtigung finden.

Für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung wurden im Jahr 2022 EUR 27,5 Mio. ausgegeben, für die laufende Instandhaltung wurden weitere Mittel in Höhe

von EUR 12,9 Mio. eingesetzt. Aufgrund von mittelfristig geplanten Neubaumaßnahmen wie das innerstädtische Wohnquartier in der Marienstraße und die Wohngebäude in der Briesmannstraße, die Fertigstellung der Baumaßnahmen August-Bebel-Straße 11 und dem Bonnaskenplatz 5 sowie die Modernisierung der Gebäude Karl-Liebknecht-Straße/Friedrich-Engels-Straße und der Zielona-Gora-Straße 18 und umfassende Maßnahmen im Rahmen des Balkon-Instandsetzungskonzeptes belaufen sich die im Investitionsplan Bau geplanten Mittel für das Jahr 2023 auf EUR 27,9 Mio., die mit EUR 0,8 Mio. Zuwendungen, mit EUR 3,6 Mio. Eigenmitteln und Darlehen in Höhe von EUR 23,5 Mio. zu finanzieren sind. Für die Jahre 2024 bis 2026 werden für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung insgesamt EUR 118,3 Mio. geplant. Zur Finanzierung sollen Zuschüsse in Höhe von EUR 1,7 Mio., Eigenmittel von EUR 23,6 Mio. sowie Darlehen von EUR 93,0 Mio. eingesetzt werden. Die Inanspruchnahme von Mitteln aus öffentlichen Förderprogrammen von Bund und Land Brandenburg zur Finanzierung von bezahlbarem Neubau hat dabei Vorrang.

Die geplanten Kosten für die laufende Instandhaltung betragen im Jahr 2023 EUR 15,0 Mio. Für die Folgejahre werden bis zum Jahr 2026 jährlich weitere EUR 15,0 Mio. geplant.

Mit der Errichtung des „Regionalen und Cottbuser Gründungszentrums - Startblock B2“ sollen im Auftrag der Stadt Cottbus neue Wege und Geschäftsmodelle gefunden werden, um Arbeitsplätze in der Stadt und der Region zu generieren. Ziel ist es, im Gründungszentrum zwei Funktionen zu implementieren: Zum einen Unternehmensgründungen, sogenannte Start-up-Unternehmen, zu unterstützen, zum anderen ein Zentrum für die Wirtschaftsförderung in Cottbus und der Region zu schaffen. Die aus der Betreibung des Gründungszentrums entstehenden Verluste werden von der GWC getragen. Die Verlustdeckung wurde in der langfristigen Planung des Unternehmens berücksichtigt.

Der Bestand an liquiden Mitteln betrug Ende des Jahres 2022 EUR 13,9 Mio. Dieser wird sich planmäßig durch die anteilige Finanzierung von Baumaßnahmen reduzieren. Die GWC verfügt weiterhin über eine ausreichende Liquidität.

Cottbus, den 05.05.2023

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Dr. Sebastian Herke
Technischer Geschäftsführer



Anhang zum Jahres- abschluss



Bilanz zum 31.Dezember 2022

Aktiva

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		58.975,00	17.464,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	395.815.495,82		406.187.555,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.172.605,48		34.542.067,89
3. Grundstücke ohne Bauten	2.641.604,87		2.641.604,87
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	302.661,70		302.661,70
5. Bauten auf fremden Grundstücken	23.964,00		26.652,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	909.479,13		767.036,77
7. Anlagen im Bau	6.106.623,69		8.975.314,82
8. Bauvorbereitungskosten	1.484.936,98		1.235.929,46
9. geleistete Anzahlungen	0,00	452.457.371,67	136.226,40
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	666.266,61		666.266,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	469.420,22		567.781,43
3. Beteiligungen	8.070.743,55	9.206.430,38	8.070.743,55
		461.722.777,05	464.137.305,36
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	617.142,43		0,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.028.743,15		1.822.334,78
3. Unfertige Leistungen	33.793.600,97	36.439.486,55	34.788.915,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	703.619,96		2.278.860,87
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	216.436,27		199.815,17
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	506.074,41		187.996,53
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		127.430,99
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.576.156,81	3.002.287,45	1.041.883,87
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		13.916.290,78	17.267.428,78
		53.358.064,78	57.714.666,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.168,00	20.050,36
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		97.763,77	117.431,40
BILANZSUMME		515.199.773,60	521.989.453,82

Passiva

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.113.000,00	5.113.000,00
II. Kapitalrücklage		825.961,68	825.961,68
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	69.459.746,17		69.449.506,17
2. Andere Gewinnrücklagen	175.732.568,04	245.192.314,21	164.634.578,25
IV. Jahresüberschuss		8.750.266,10	11.097.989,79
		259.881.541,99	251.121.035,89
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		12.456.977,35	9.436.613,53
		12.456.977,35	9.436.613,53
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		976.195,93	906.365,31
2. Steuerrückstellungen		940.337,00	1.687.733,00
3. Sonstige Rückstellungen		1.218.750,51	940.068,50
		3.135.283,44	3.534.166,81
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		194.513.425,78	208.912.113,37
2. Erhaltene Anzahlungen		37.957.989,70	36.645.284,20
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.767.318,93	3.346.311,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.117.769,69	8.406.087,33
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		146.497,81	151.618,98
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		0,00	238.000,67
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 122.267,69 (Vj. EUR 89.234,47) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.376,62 (Vj. EUR 1.830,46)		194.374,91	159.535,22
		239.697.376,82	257.858.951,59
E. Rechnungsabgrenzungsposten		28.594,00	38.686,00
BILANZSUMME		515.199.773,60	521.989.453,82

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	93.266.527,62		89.986.141,54
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.244.426,09	94.510.953,71	918.446,55
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-995.314,74	1.394.549,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		206.951,95	232.169,63
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.260.131,09	7.730.416,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	52.477.855,24		53.928.507,35
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.267.846,24	53.745.701,48	935.716,42
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.012.402,02		6.560.221,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung : EUR 186.256,89 (Vj. EUR 168.119,53)	1.514.292,88	8.526.694,90	1.465.036,57
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		15.297.105,72	14.856.816,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.567.602,57	4.869.673,64
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		138.853,69	58.106,78
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen : EUR 8.292,29 (Vj. EUR 9.898,48)		8.292,29	9.898,48
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.224,37 (Vj. EUR 7.645,88)		44.425,12	46.365,79
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		1.069.570,48	846.278,47
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen : EUR 56.002,00 (Vj. EUR 107.286,00)		3.425.506,13	3.798.722,82
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		790.698,73	2.015.509,38
15. Ergebnis nach Steuern		8.751.413,10	11.099.611,79
16. Sonstige Steuern		1.147,00	1.622,00
17. Jahresüberschuss		8.750.266,10	11.097.989,79



Anhang¹ für das Geschäftsjahr 2022

1. Allgemeine Angaben

Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH hat ihren Sitz in Cottbus und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Cottbus (HRB 988 CB).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang sowie den Lagebericht. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten bilanziert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige bzw. außerplanmäßige Abschreibungen. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten einbezogen. Erhaltene Zuschüsse und Zulagen wurden bis zum Vorjahr von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der betreffenden Anlagen abgesetzt. Seit dem Geschäftsjahr 2021 erfolgte für zwei geförderte größere Maßnahmen ein geänderter Ausweis der im jeweiligen Geschäftsjahr erhaltenen Investitionszuschüsse als Sonderposten für Investitionszuschüsse.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear in Anlehnung an amtliche Afa-Tabellen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Aktiviert nachträgliche Herstellungskosten werden mit dem ursprünglichen Abschreibungssatz des Gebäudes abgeschrieben. Abrissobjekte werden über die voraussichtliche Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist. Die verzinslichen Ausleihungen werden zum Nennwert angesetzt.

Umlaufvermögen

Die **Grundstücke mit fertigen Bauten** und Bauvorbereitungskosten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um bisher erfolgte Abschreibungen bzw. zu dem niedrigeren Verkehrswert angesetzt. Damit erfolgt eine verlustfreie Bewertung auf der Grundlage der gegenwärtig eingeschätzten Verkehrswerte.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, deren Bewertung in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, vermindert um Wertberichtigungen für leerstehende, eigengenutzte und pauschal abgerechnete Einheiten, erfolgt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** sind mit dem Nennwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben/Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand/Ertrag für das nachfolgende Geschäftsjahr darstellen.

¹ Im Anhang wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich auf Personen jeglichen Geschlechts.

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Empfangene Investitionszuschüsse für Gewerbeobjekte werden im Sonderposten für Investitionszuschüsse erfasst. Der Sonderposten wird über die Nutzungsdauer der bezuschussten Objekte aufgelöst.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** sind unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechenzinssatzes von 1,79 % p.a. bzw. 1,78 % und eines Rententrends von 1,0 % p. a. bzw. 1,8 % auf Basis der PUC-Methode (Projected Unit Credit Method) bzw. nach dem Barwertverfahren berechnet. Bei den Rückstellungen für die Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 105,6 (Vorjahr TEUR 172,7). Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen saldiert und der übersteigende Betrag als **aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung bzw. in den Rückstellungen** ausgewiesen.

Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt unter Anwendung der Gesamtdifferenzmethode.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der **immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen** wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die Gesellschaft besitzt **Kapitalanteile** an folgenden Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient:

Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG),

Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14

Anteil am Kapital: 100 %,

Eigenkapital zum 31. Dezember 2022: TEUR 1.004,4; Jahresergebnis 2022: TEUR -389,9

GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG),

Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Straße 3

Anteil am Kapital: 100 %,

Eigenkapital zum 31. Dezember 2022: TEUR 464,6; Jahresergebnis 2022: TEUR 0

Lagune Cottbus GmbH,

Sitz: 03044 Cottbus, Sielower Landstraße 19

Anteil am Kapital: 100 %

Eigenkapital zum 31. Dezember 2022: TEUR 320,9; Jahresergebnis 2022: TEUR 0

EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC),

Sitz: 03046 Cottbus, Siemens-Halske-Ring 2

Anteil am Kapital: 39 %

Eigenkapital zum 31. Dezember 2022: TEUR 3.921,3; Jahresergebnis 2022: TEUR 363,4

Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC),

Sitz: 03046 Cottbus, Karl-Liebknecht-Straße 130

Anteil am Kapital: 25,05 %

Eigenkapital zum 31. Dezember 2021: TEUR 47.056,3; Jahresergebnis 2021: TEUR 194,5

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Grundstücke und Gebäude mit einem Buchwert von TEUR 206,4 sowie Bauvorberei-

tungskosten in Höhe von TEUR 617,1 vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen umgegliedert.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 33.793,6 (Vorjahr TEUR 34.788,9). Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von TEUR 37.796,3 (Vorjahr TEUR 36.645,3) gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

	2022	2021
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	703.619,96 (203.121,14)	2.278.860,87 (171.130,55)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	216.436,27	199.815,17
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	506.074,41	187.996,53
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	127.430,99
Sonstige Vermögensgegenstände	1.576.156,81	1.041.883,87
Gesamtbetrag	3.002.287,45	3.835.987,43

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen in Höhe von TEUR 477,2 (Vorjahr TEUR 117,8) aus Forderungen im Zusammenhang mit bestehenden Ergebnisabführungsverträgen, TEUR 25,9 (Vorjahr TEUR 41,7) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 18,2 (Vorjahr TEUR 28,4) aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** beinhaltet die Saldierung von Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 1.032,5 (Vorjahr TEUR 1.055,7) mit Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 934,8 (Vorjahr TEUR 938,2) gemäß § 246 (2) Satz 2 HGB. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung (EUR 16.791,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 34.709,12) mit der Inanspruchnahme der Rückstellung (EUR 54.972,12) verrechnet. Die Anschaffungskosten der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.032,6 (Vorjahr TEUR 1.055,7).

Die **Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG** wird nach Zugang über TEUR 10,2 per Zuordnungsbescheid in Höhe von TEUR 69.459,7 ausgewiesen.

Die **Rückstellungen für Pensionen** beinhalten Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.547,6 (Vorjahr TEUR 1.429,5), die mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 571,4 (Vorjahr TEUR 523,2) gemäß § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB verrechnet wurden. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung (EUR 39.211,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 108.653,64) mit den Erlösen aus der Erhöhung des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung (EUR 48.286,38) verrechnet.

Die **Steuerrückstellungen** in Höhe von TEUR 940,3 beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 2021 (TEUR 291,4) und für 2022 (TEUR 196,0) sowie die Gewerbesteuer für das Jahr 2021 (TEUR 245,1) und für 2022 (TEUR 207,9).

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende wesentliche Posten enthalten:

	TEUR
Rückstellung für Arbeitnehmeransprüche	317,4
Ausstehende Eingangsrechnungen	156,0
Rückstellung für Archivierungskosten	133,6
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	493,8

Zur Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** einschließlich deren Besicherung wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Bei der Ermittlung der Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wird davon ausgegangen, dass eine Prolongation nach Beendigung der Zinsbindungsfrist erfolgt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der CGG (TEUR 140,4; im Vorjahr: TEUR 122,5) sowie gegenüber der PRIVEG (TEUR 6,1 im Vorjahr: TEUR 6,7).

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter bestanden zum 31. Dezember 2022 nicht.

Aus temporären Differenzen zum 31. Dezember 2022 (hauptsächlich unterschiedliche Wertansätze in der Handels- und Steuerbilanz der Position „Grundstücke mit

Wohnbauten“), die sich im Zeitablauf ausgleichen und die sich insbesondere aus der Rückgängigmachung von Sonderabschreibungen nach § 4 Fördergebietsgesetz ergeben, resultieren **passive latente Steuern** in Höhe von TEUR 22.745,6.

Aktive latente Steuern bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 4.261,5 im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit Geschäftsbauten“, „Sonstige Forderungen“ sowie dem steuerlich nicht gebildeten Sonderposten aus erhaltenen Zuschüssen.

Darüber hinaus bestehen **aktive latente Steuern** aus der möglichen Inanspruchnahme von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von insgesamt TEUR 244.169,7 zur Körperschaftsteuer und TEUR 80.522,3 zur Gewerbesteuer, die - unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung - innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich in Höhe von TEUR 55.358,5 zur Körperschaftsteuer und TEUR 55.573,6 zur Gewerbesteuer in Anspruch genommen werden können. Hieraus ergeben sich voraussichtlich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 8.760,5 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer sowie in Höhe von TEUR 7.780,3 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Gewerbesteuer.

Entsprechend dem Deutschen Rechnungslegungs-Standard (DRS) 18 Tz. 21 wird der Passivüberhang der latenten Steuern auch durch die Vorteile aus verrechenbaren steuerlichen Verlustvorträgen reduziert, deren Verrechenbarkeit erst nach Ablauf von fünf Jahren erwartet wird (Körperschaftsteuer: TEUR 29.978,4; Gewerbesteuer: TEUR 3.494,4). Daher werden keine passiven latenten Steuern in der Bilanz erfasst.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgte mit einem Steuersatz von 29,825 %; dabei entfallen 15,0 % auf die Körperschaftsteuer, 0,825 % auf den Solidaritätszuschlag und 14,0 % auf die Gewerbesteuer.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** werden nahezu ausschließlich regional erzielt und betreffen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 93.266,5, davon Erlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 66.635,0, Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 30.379,1 sowie übrige Erlöse in Höhe von TEUR 278,6. Die Erlösschmälerungen auf Grund von Leerstand und Mietminderungen betragen TEUR 4.026,3.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche **periodenfremde Erträge und Aufwendungen** enthalten:

- Veränderung von Einzelwertberichtigungen und Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen TEUR 28,3
- Buchgewinne aus Anlagenverkäufen TEUR 117,2
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 125,3
- Buchverlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von TEUR 9,5

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind in Höhe von TEUR 282,0 Erträge aus der Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse erfasst.

Die **Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen** in Höhe von TEUR 138,9 resultieren aus der Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der PRIVEG.

Aufwendungen **aus der Verlustübernahme** in Höhe von TEUR 1.069,6 betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der GWC auszugleichenden Verlust der Lagune Cottbus GmbH.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** (TEUR 790,7) entfallen in Höhe von TEUR 403,9 auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022.

4. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) bestehen in Höhe von TEUR 11.279,2 für die im Jahr 2022 vergebenen Bauleistungen.

Die von den Mietern eingezahlten **Mietkautionen** werden von der GWC treuhänderisch auf einem Konto der Deutschen Kreditbank verwaltet. Der Kontostand bei der DKB zum 31. Dezember 2022 betrug TEUR 1.348,4. Bei dem angegebenen Betrag handelt es sich um von Mietern eingezahlte Mietkautionen für die Dauer des Mietverhältnisses inklusive Verzinsung.

Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages steht dem Gesellschafter für den Fall der Weiterveräußerung von Grundstücken, die vom Gesellschafter in die Gesellschaft eingebracht wurden, der über den Einbringungswert hinausgehende Verkehrswert für die Dauer von zehn Jahren, gerechnet ab Eintragung ins Grundbuch zu 100 % und für die darauffolgenden Jahre zu 50 % zu.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Zugang bis 2018	3.653,5
bisherige Auszahlungen	- 3.653,5
Bestand zum 31.12.2022	0,00

Geschäfte/Verträge mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die **EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC)** wurde beginnend ab dem Jahr 2004 zur Wirtschaftsförderung der Stadt Cottbus ausgerichtet. Zur Umsetzung dieses Vorhabens wird die EGC durch ihre drei Gesellschafter, somit auch durch die GWC, finanziell unterstützt. Zwischen der GWC GmbH und der EGC wurde eine Vereinbarung zur Zahlung eines Zuschusses in Höhe von TEUR 300,0 geschlossen. Auch im Folgejahr sind Zuschusszahlungen in Höhe von TEUR 300,0 geplant.

Mit Betriebsführungsvertrag vom 15. Oktober 2021 wurde die EGC mit der kaufmännischen und technischen Betriebsführung des Startblock B2 (ehemals RCGC) beauftragt.

Die GWC hat am 17. Februar 2010 mit der **Lagune Cottbus GmbH** einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 22. März 2010. Der Vertrag gilt mit wirtschaftlicher Wirkung seit dem 29. September 2009 und hat zunächst eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014. Mit notariell beurkundeten Änderungen vom 11. Oktober 2010/05. Dezember 2014 wurde der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag hinsichtlich der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015 und der Verlustübernahme angepasst. Seit dem 01. Januar 2017 besteht zwischen den Gesellschaften eine umsatzsteuerliche Organschaft.

Die GWC zahlt entsprechend eines zwischen der Stadt Cottbus und der GWC geschlossenen Pachtvertrages für die Lagune eine jährliche Pacht von TEUR 138,2 zuzüglich Umsatzsteuer. Sie erhält für die Nutzung durch den Schul- und Vereinssport von der Stadt Cottbus ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von TEUR 429,0 zuzüglich Umsatzsteuer. Zwischen der GWC und der Lagune wurde ein entsprechender Betriebsführungsvertrag abgeschlossen, in dem die GWC an die Lagune für die Nutzung durch den Schul- und Vereinssport ein jährliches Nutzungsentgelt von TEUR 429,0 zahlt.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen zwischen der GWC und der Lagune vier Darlehensverträge mit Laufzeiten von jeweils zehn Jahren und Zinssätzen von 0,71 % bzw. 2 % jährlich.

Die GWC hat am 30. November 2010 mit der **GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH** einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung gilt erstmals für den ganzen Gewinn des Geschäftsjahres 2011. Der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag ist über eine Laufzeit von fünf Jahren bis zum 31. Dezember 2015 fest geschlossen. Mit notariell beurkundeter Änderung vom 05. Dezember 2014 wurde der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag hinsichtlich der Verlustübernahme angepasst.

Die GWC hat die Betreuung der Pfortner- und Empfangsdienste in den eigenen Immobilienobjekten an die Tochtergesellschaft PRIVEG übertragen. Zwischen der GWC und der PRIVEG wurde ein entsprechender Dienstleistungsvertrag geschlossen. Die Vergütung erfolgt auf der Grundlage eines vertraglich festgelegten Stundenverrechnungssatzes. Die genannten Leistungen haben 2022 einen Wertumfang von TEUR 1.942,5.

Zwischen der GWC und der **Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH** wurde mit Urkunde vom 17. Dezember 2013 ein Beherrschungsvertrag geschlossen. Somit besteht seit dem 1. Januar 2014 zwischen den Gesellschaften eine umsatzsteuerliche Organschaft.

Angabe zum Konzernabschluss

Gemäß § 290 HGB ist die GWC verpflichtet, einen Konzernabschluss aufzustellen. Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	93	17
Technische Mitarbeiter	16,25	1
	109,25	18

Außerdem wurden durchschnittlich 5,5 Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführung

Herr Prof. Dr. Torsten Kunze, Immobilienmanager (EIPOS),
Dipl.-Ing. Informationselektronik, European Consultant,
Immobilienwirt (Diplom VWA) - Geschäftsführer

Herr Dr.-Ing. Sebastian Herke, Architekt nach LBO (Archi-
tektenkammer Brandenburg), Master of Science (Archi-
tektur) – Technischer Geschäftsführer

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführer
und der Rückstellungen für Pensionen der ehemaligen
Geschäftsführer wurde mit Bezug auf die Schutzklausel
des § 286 Absatz 4 i. V. m. § 285 Nr. 9a und 9b HGB ver-
zichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Reinhard Drogla (Vorsitzender), Theaterleiter,
Regisseur

Herr Michael Rublack (Stellv. Vorsitzender), Sachbearbei-
ter Controlling GWC

Herr Dr. Wolfgang Bialas,
Wahlbeamter i. R.,
Büroleiter CDU-Wahlkreisbüro

Frau Marietta Tzschoppe,
Bürgermeisterin und Leiterin des
Geschäftsbereiches Stadtentwicklung

Herr Eberhard Richter, Rentner

Herr Torsten Kaps,
Unternehmer – bis März 2022

Frau Marianne Spring-Räumschüssel, Rentnerin – seit
April 2022

Herr Jürgen Siewert,
Gastronom

Herr René Krause,
Teamleiter Mieterbetreuung GWC

Herr Ralf Apitz,
Gebäudemanager GWC und seit Mai 2022 Geschäftsfüh-
rer der CGG

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat
beliefen sich auf TEUR 21,7.

5. Weitere Angaben

Gesamthonorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Ge-
schäftsjahr 2022 umfasst Abschlussprüfungsleistungen in
Höhe von TEUR 46,0 (netto) und Steuerberatungsleistun-
gen in Höhe von TEUR 25,2 (netto).

Nachtragsbericht

Die Tochtergesellschaft CGG mbH wird ihren Geschäftsbe-
trieb hinsichtlich der Erbringung von Ingenieurleistungen
im Geschäftsjahr 2023 einstellen. Die Gesellschaft als sol-
ches bleibt weiterhin bestehen.

Seit Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine
(„Russland-Ukraine-Krieg“). Die Auswirkungen des Russ-
land-Ukraine-Kriegs stellen ein wertbegründendes Ereig-
nis dar und haben daher keine Auswirkungen auf Ansatz
und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schul-
den zum Abschlussstichtag. Insbesondere infolge steigen-
der Energiekosten können sich finanzielle Belastungen für
die Wohnungsunternehmen ergeben. Quantifiziert wer-
den können diese Auswirkungen derzeit allerdings nicht.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüber-
schuss in Höhe von EUR 8.750.266,10 ab. Die Geschäfts-
führung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2022 in Höhe
von TEUR 8.750.266,10 in die anderen Gewinnrücklagen
einzustellen.

Cottbus, 05. Mai 2023

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Dr. Sebastian Herke
Technischer Geschäftsführer

Anlagenspiegel 2022

	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten 01.01.2022	Änderungen gem. § 36 DM-BilG	Zugänge	Abgänge	Umbuchungs- zugänge	Umbuchungs- abgänge
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.567.549,36	0,00	59.284,57	0,00	5.178,54	0,00
II. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	789.820.348,48	10.240,00	2.472.348,83	901.764,48	1.220.575,02	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.199.464,24	0,00	5.619.608,31	0,00	6.328.859,18	19.042,39
Grundstücke ohne Bauten	2.641.604,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	338.471,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	40.315,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.020.101,93	0,00	380.632,07	167.898,93	19.042,39	0,00
Anlagen im Bau	8.975.314,82	0,00	4.248.128,34	0,00	114.890,80	7.231.710,27
Bauvorbereitungskosten	1.235.929,46	0,00	1.167.716,82	617.142,43	0,00	301.566,87
geleistete Anzahlungen	136.226,40	0,00	0,00	0,00	0,00	136.226,40
	861.407.776,79	10.240,00	13.888.434,37	1.686.805,84	7.683.367,39	7.688.545,93
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	666.266,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	567.781,43	0,00	0,00	98.361,21	0,00	0,00
Beteiligungen	8.455.490,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.689.538,74	0,00	0,00	98.361,21	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	873.664.864,89	10.240,00	13.947.718,94	1.785.167,05	7.688.545,93	7.688.545,93

Anschaffungs- und Herstellungs- kosten 31.12.2022	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchun- gen entfallende Abschreibun- gen (Zugänge)	auf Umbuchun- gen entfallende Abschreibungen (Abgänge)	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
2.632.012,47	2.550.085,36	22.952,11	0,00	0,00	0,00	2.573.037,47	58.975,00	17.464,00
792.621.747,85	383.632.792,62	13.715.866,00	542.406,59	0,00	0,00	396.806.252,03	395.815.495,82	406.187.555,86
66.128.889,34	19.657.396,35	1.299.006,53	0,00	0,00	119,02	20.956.283,86	45.172.605,48	34.542.067,89
2.641.604,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.641.604,87	2.641.604,87
338.471,05	35.809,35	0,00	0,00	0,00	0,00	35.809,35	302.661,70	302.661,70
40.315,54	13.663,54	2.688,00	0,00	0,00	0,00	16.351,54	23.964,00	26.652,00
4.251.877,46	3.253.065,16	256.593,08	167.378,93	119,02	0,00	3.342.398,33	909.479,13	767.036,77
6.106.623,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.106.623,69	8.975.314,82
1.484.936,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.484.936,98	1.235.929,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.226,40
873.614.466,78	406.592.727,02	15.274.153,61	709.785,52	119,02	119,02	421.157.095,11	452.457.371,67	454.815.049,77
666.266,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	666.266,61	666.266,61
469.420,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	469.420,22	567.781,43
8.455.490,70	384.747,15	0,00	0,00	0,00	0,00	384.747,15	8.070.743,55	8.070.743,55
9.591.177,53	384.747,15	0,00	0,00	0,00	0,00	384.747,15	9.206.430,38	9.304.791,59
885.837.656,78	409.527.559,53	15.297.105,72	709.785,52	119,02	119,02	424.114.879,73	461.722.777,05	464.137.305,36

Verbindlichkeitspiegel 2022

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlicher Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	über fünf Jahre	Sicherheiten
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	194.513.425,78	18.008.949,48	67.988.571,50	108.515.904,80	194.513.425,78 GS/MA/GA
	(208.912.113,37)	(20.858.019,94)	(66.973.381,26)	(121.080.712,17)	(208.945.482,87) GS/MA/GA
Erhaltene Anzahlungen	37.957.989,70	32.230.837,04	5.727.152,66		
	(36.645.284,20)	(31.456.973,32)	(5.188.310,88)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.767.318,93	1.767.318,93			
	(3.346.311,82)	(3.346.311,82)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.117.769,69	4.782.996,28	318.622,22	16.151,19	
	(8.406.087,33)	(7.824.382,10)	(557.804,72)	(23.900,51)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	146.497,81	146.497,81			
	(151.618,98)	(151.618,98)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00			
	(238.000,67)	(238.000,67)			
Sonstige Verbindlichkeiten	194.374,91	194.374,91			
	(159.535,22)	(159.535,22)			
Gesamtbetrag	239.697.376,82	57.130.974,45	74.034.346,38	108.532.055,99	194.513.425,78 GS/MA/GA
	(257.858.951,59)	(64.034.842,05)	(72.719.496,86)	(121.104.612,68)	(208.945.482,87) GS/MA/GA

Vorjahreszahlen in Klammern

GS = Grundschild

MA = Mietabtretungen

GA = Globalabtretung

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 17. Mai 2023 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH, Cottbus

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse:

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern

dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich an-

gesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung

der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen,

einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung Abschlussprüfungen.

Berlin, den 17. Mai 2023



DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Signiert von
Thomas Zimdars
am 08.06.2023


Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Signiert von
Eric Buge
am 08.06.2023


Buge
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages mit neun Mitgliedern besetzt und hat im Geschäftsjahr 2022 in regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Pflichten wahrgenommen.

Er wurde von der Geschäftsführung in vier ordentlichen Sitzungen und fünf außerordentlichen Sitzungen schriftlich und mündlich über die Lage und Entwicklung im Unternehmen sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle umfassend unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat insbesondere über die finanzielle Lage der Gesellschaft und alle Geschäftsvorgänge und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, eingehend beraten. Gemäß den nach Gesetz, Satzung, Richtlinien und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft. Schwerpunktthemen waren:

- die Versorgung mit Wohnraum für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine und anderen Regionen,
- umfangreiche Investitionen im Wohnungsbestand entsprechend der strategischen Ausrichtung des Unternehmens,
- die Fertigstellung des Umbaus von zwei ehem. Schulen zum „Bürohaus am Campus“ und die Vermietung an zwei wesentliche Träger des Lausitzer Strukturwandels (Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. und Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. - DLR),
- die Fertigstellung und Eröffnung einer evang. Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 90 Plätzen in der Rostacker Straße 3 (Betreiber und Mieter- Evangelischer Kirchenkreis Cottbus) sowie
- die Inbetriebnahme des Regionalen und Cottbuser Gründungszentrums am Campus-Startblock B2.

Unter Einbeziehung der Berichte, Informationen und Auskünfte der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung kontrolliert und ist dabei zu der Auffassung gelangt, dass die Geschäftsführung ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten ordentlich nachgekommen ist und diese mit der erforderlichen Sorgfalt ausgeführt hat. Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin

wurde in der AR-Sitzung am 02.12.2022 mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 beauftragt.

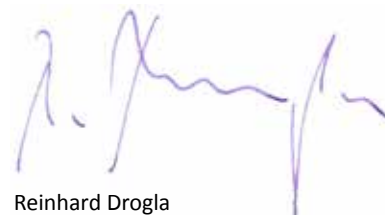
Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin hat die Buchführung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen überprüft und am 17. Mai 2023 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, eingeschlossen die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss und dem Lagebericht befasst und wurde vom Abschlussprüfer in der Aufsichtsratssitzung am 23.06.2023 eingehend über den Jahresabschluss informiert. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers wird zugestimmt. Der Gesellschafterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 empfohlen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung für die erfolgreiche Führung des Unternehmens sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz und ihre erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2022. Er wünscht allen weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen.

Cottbus, 23. Juni 2023

Für den Aufsichtsrat der GWC GmbH



Reinhard Drogla
AR-Vorsitzender GWC GmbH





Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH