



Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH



Geschäftsbericht 2024

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3
GWC ist mit einem sehr guten Geschäftsjahr 2024 weiterhin auf Erfolgskurs	
Modernes Wohnen in bester Innenstadtlage	4
Attraktives Wohnumfeld	6
Soziales Engagement	8
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	10
2. Unternehmensentwicklung	11
2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf	11
2.2 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung	11
2.3 Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung	13
2.4 Entwicklungen im Personalbereich	15
2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	15
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	16
3.1 Vermögens- und Finanzlage	16
3.2 Ertragslage	17
4. Risikobericht	19
4.1 Risikomanagement	19
4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	20
Marktentwicklung	21
Objektentwicklung	22
Finanzwirtschaftliche Entwicklung	23
Entwicklung der Geschäftstätigkeit	24
Gesamtrisikoprofil	26
5. Prognosebericht	26
Anhang zum Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2024	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	32
Anhang für das Geschäftsjahr 2024	34
Anlagenspiegel 2024	40
Verbindlichkeitspiegel 2024	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,
Fink + Jocher (S. 5), Stadtsportbund Cottbus e. V. (S. 9)

Druckerei: MUNDSCHEK Druck+Medien GmbH & Co. KG
Klimaneutral gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

Vorwort der Geschäftsführung

GWC ist mit einem sehr guten Geschäftsjahr 2024 weiterhin auf Erfolgskurs

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Als Gründe dafür sind vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen zu nennen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte im Jahr 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 Prozent. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung.

Trotz der weiterhin schwierigen Gegebenheiten konnte die GWC nahtlos an die Erfolge der letzten Jahre anknüpfen und das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 6,6 Mio. EUR erfolgreich abschließen. Der geplante Jahresüberschuss wurde damit übertroffen. Die bereinigte Eigenkapitalquote lag bei 55,3 Prozent und damit 0,7 Prozent unter dem Vorjahreswert (2023: 54,0 Prozent).

Zum Bilanzstichtag befanden sich 17.135 Wohnungen im vermietbaren Bestand der GWC, wovon 15.195 zum Kernbestand des Unternehmens zählen. Die Leerstandsquote lag zum Stichtag bei 4,5 Prozent und ist damit gegenüber dem Vorjahr (5,2 Prozent) gesunken. Der Leerstand konzentriert sich weiterhin auf den Abwarbestand.

Auch 2024 hat die GWC kontinuierlich in die Modernisierung- und Instandhaltung ihres Bestandes investiert. Die GWC hat 2024 insgesamt 37,2 Mio. EUR für Maßnahmen in den Bestand ausgegeben. Die im Jahr 2022 begonnene grundlegende Komplettinstandsetzung des denkmalgeschützten Wohnhauses in der August-Bebel-Straße 11 konnte abgeschlossen werden. Insgesamt entstanden in



dem Gebäude durch Grundrissänderungen 15 moderne Wohnungen. In der Zielona-Gora-Straße 18 wurde ein Mittelganghaus komplett modernisiert und zu einer Pflegeeinrichtung sowie zu Wohnungen für betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen mit Serviceangeboten umgebaut.

2024 fiel in der Briesmannstraße der Startschuss für eines der größten Neubauvorhaben der GWC in den vergangenen Jahren. Im ersten Bauabschnitt des Projektes werden insgesamt fünf Häuser mit jeweils vier bis fünf Etagen gebaut. Es entstehen 49 moderne Wohnungen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen künftiger Mieter gerecht werden. Für den ersten Bauabschnitt investiert die GWC rund 18 Millionen Euro. Läuft alles nach Plan, sollen die neuen Wohnungen bis Mitte des Jahres 2026 fertiggestellt sein. Im Stadtteil Ströbitz errichtet die GWC weitere 18 Wohnungen. In der Friedrich-Engels-Straße 54 werden ein modernisierter Alt- und ein Neubau kombiniert und bieten künftigen Bewohnern 3- und 4-Raumwohnungen von ca. 66 m² bis 94 m². Der Mietbeginn ist für das 4. Quartal 2026 vorgesehen.

Dr. Sebastian Herke
Geschäftsführer



Modernes Wohnen in bester Innenstadtlage





Außenansicht vom Wohnquartier Briesmannstraße und Beispiel einer Wohnküche.



Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH realisiert in der Briesmannstraße in Cottbus ein neues Wohnquartier, das modernes Wohnen in bester Innenstadtlage ermöglicht. Im ersten Bauabschnitt des Projekts werden insgesamt fünf Häuser mit jeweils vier bis fünf Etagen gebaut. Es entstehen 49 moderne Wohnungen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen künftiger Mieter gerecht werden. Das Spektrum reicht dabei von kompakten 1-Raum-Apartments bis hin zu großzügigen 4-Raum-Wohnungen. Die Wohnflächen variieren von ca. 45 bis ca. 120 m². Im Fokus stehen insbesondere Wohnungen mit einer Größe von etwa 70 bis 80 m².

Das neue Wohnquartier punktet besonders mit seiner zentralen Lage. Die künftigen Bewohner werden in direkter Nähe zum Cottbuser Stadtzentrum wohnen, was den Zugang zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und Dienstleistungen äußerst bequem gestaltet. Auch die Spree ist nicht weit entfernt, sodass die Bewohner in wenigen Minuten zu Fuß das Wasser erreichen oder Ausflüge mit dem Fahrrad entlang des Flusses unternehmen können. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Umgebung des Quartiers sämtliche öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und weitere Geschäfte zu finden, was den Alltag für die Bewohner unbeschwert macht.

Bei der Planung des Wohnquartiers liegt ein besonderes Augenmerk auf der Barrierefreiheit. Die Wohnungen werden barrierefrei gestaltet und bieten damit höchsten Wohnkomfort für alle Menschen – unabhängig von

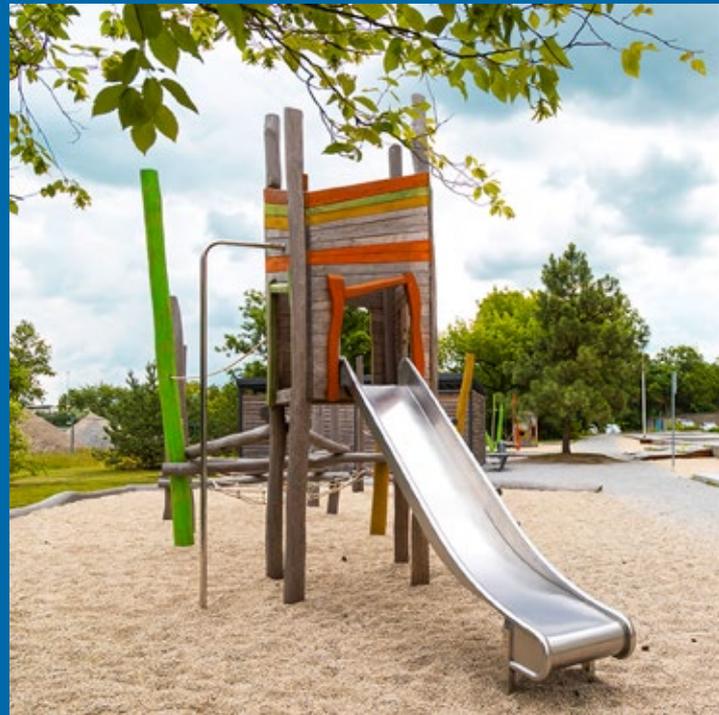
Alter oder Mobilität. Besonders hervorzuheben ist, dass alle Wohneinheiten durch einen Aufzug erreichbar sind, der die Bewohner direkt von der Tiefgarage bis in die obersten Stockwerke bringt. Jede Wohnung wird zudem über einen Balkon verfügen, um zum Beispiel gemütliche Abendstunden im Freien zu genießen. Beheizt werden die Gebäude über Fernwärme. Dank der durchdachten Grundrisse genießen die Wohnungen Tageslicht aus zwei Himmelsrichtungen. Dies sorgt für eine helle, freundliche und einladende Wohnatmosphäre, in der sich die zukünftigen Bewohner rundum wohlfühlen können.

Ein weiteres Highlight des Projekts sind die grünen Außenanlagen. Die weitläufigen Innenhöfe der einzelnen Bauabschnitte fügen sich harmonisch zu einer grünen Mitte zusammen und bewahren dabei den wertvollen alten Baumbestand. Die großzügigen Grünflächen laden zum Verweilen und Entspannen ein und bieten den idealen Rückzugsort für Jung und Alt. In dem parkähnlichen Innenhof wird ein Kinderspielfeld errichtet, der den jüngsten Bewohnern viel Gelegenheit zum Spielen und Entdecken bietet.

Nach dem vielversprechenden Start des ersten Bauabschnittes wird voraussichtlich im 3. Quartal 2025 der Bau des zweiten Abschnittes beginnen. In diesem werden erneut fünf moderne Wohnhäuser entstehen, die das Quartier um weitere 50 attraktive Wohnungen bereichern. Eine Besonderheit ist dabei ein speziell konzipiertes Haus mit einer Sonderwohnform, das vier individuelle Wohneinheiten umfasst.



Attraktives Wohnumfeld



*Ein ansprechendes
Wohnumfeld für mehr
Lebensqualität.*

Für viele Mieter ist es wichtig, sich nicht nur in den eigenen vier Wänden wohlfühlen, sondern auch in ihrem Quartier. Mit der Neugestaltung von Außenanlagen im gesamten Stadtgebiet hat die GWC 2024 für ein noch schöneres Wohnumfeld und damit für mehr Wohnqualität gesorgt. Neue Grünflächen und Bepflanzungen, gemütliche Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten laden die Mieter nun zu einem ausgiebigen Aufenthalt im Freien ein.

Im Wohnviertel Curt-Möbius-Straße 23-28 und 41-46 wurden die Außenanlagen umfangreich erneuert. Konkret wurden die Zufahrtsstraßen und Zugewänge zu den einzelnen Hauseingängen neu und ebenerdig gestaltet, Stellplätze für Fahrräder instandgesetzt und Fahrradhäuser errichtet. Darüber hinaus wurden die Müllstandplätze neu geordnet und Flächen mit Aufenthaltsqualität und Spielplätzen geschaffen. Auch eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge wurde neu gebaut.

Ein sogenannter 2. Rettungsweg wurde auch im Wohnquartier Muskauer Straße 9-15, 16-22 und 23-29 geschaffen. In insgesamt drei Bauabschnitten wurde hier das Wohnumfeld ebenfalls neugestaltet. Neben der Erneuerung der Gehwege zu den Hauseingängen und deren Niveaueinstellung wurden Vorgärten erneuert, zusätzliche PKW-Stellplätze geschaffen, Stellplätze für Fahrräder, Rollatoren und E-Scooter neu strukturiert sowie Abstellboxen und Fahrradhäuser errichtet. Auch eine Aufwertung der Grün- und Spielflächen ist erfolgt.

Die Außenanlagen in der Klosterstraße 21-38 wurden ebenfalls umgestaltet. Die Verkehrsbereiche im Innenhof wurden instandgesetzt, PKW-Stellplätze neu angeordnet, barrierefreie Hauseingänge geschaffen und der Spielplatz erneuert und umgestaltet. Eine barrierefreie Rampe als Zugang vom Puschkinpark zum Wohnquartier wurde ebenfalls realisiert. Wie bereits am Klosterplatz 8 wurden im Quartier Klosterstraße zusätzliche Fahrradstellplätze und ein Fahrradhaus geschaffen.





Soziales Engagement





Gemeinsam etwas erleben, miteinander Zeit verbringen, Kunst-, Kultur- und Sportevents genießen – das Angebot an Aktivitäten und Veranstaltungen in der Stadt Cottbus ist nahezu grenzenlos. Um die Vielfalt in der Stadt zu fördern, Vereine und ihre engagierten Mitglieder und Ehrenamtlichen zu stärken, unterstützte die GWC als kommunales Unternehmen auch 2024 zahlreiche Projekte mit Spenden oder als Sponsoring-Partner.

Beim großen Osterfest im Spreeauenpark war die GWC mit einem Bastelangebot und ihrer Fotostation dabei. Das Osterfest wird seit mehr als 20 Jahren vor allem für Familien und Kinder veranstaltet, auf die viele verschiedene Osterüberraschungen und Mitmachaktionen warten.

Zum Kindertag am 1. Juni war die GWC mit einem Bastelangebot beim Familientag im Tierpark dabei. Ein großes Kinder- und Familienfest gab es am 1. und 2. Juni auch am Bahnhof Sandower Dreieck. Hier feierte die Cottbuser Parkeisenbahn ihr 70. Jubiläum, welches die GWC mit einer finanziellen Spende unterstützte. Über Sachspenden für Tombolas im Rahmen von Kinder- und Sommerfesten freuten sich darüber hinaus viele Cottbuser Kitas. Vom 7. bis 9. Juni fanden die 4. Cottbuser Ostseesportspiele statt.

Die GWC unterstützte das Event mit Finanz- und Sachspenden und ist Hauptsponsor des Volleyball-Turniers.

Auch die Bürgervereine in Sachsendorf-Madlow und in Schmallwitz wurden von der GWC bei verschiedenen Veranstaltungen mit finanziellen Zuwendungen, sowie mit Bastel- und Mitmachangeboten unterstützt. Mithilfe des GWC-Engagements waren Events wie das „Kleine Campus-Open-Air“ Ende Mai und das Sachsendorfer Bürgerfest vom 14. bis 16. Juni 2024 gelungene Veranstaltungen für die Menschen im Cottbuser Stadtgebiet. Am Wochenende vom 11. bis 13. Juli 2024 veranstaltete der Bürgerverein Schmallwitz zum 6. Mal die Open-Air-Kinonächte, die die GWC von Anbeginn unterstützte.

Das Elbenwald-Festival Anfang August im Spreeauenpark und das FilmFestival Cottbus Anfang November sorgten auch 2024 wieder für viel Begeisterung bei den Cottbusern. Die GWC unterstützte beide Events im Rahmen eines Sponsorings und zusätzlich mit Fotostand und Bastelangebot vor Ort. Auch beim 70-jährigen Geburtstagsjubiläum des Cottbuser Tierparks gab es von der GWC eine finanzielle Zuwendung und ein Mitmachangebot bei der großen Geburtstagsfeier.

Lagebericht¹ für das Geschäftsjahr 2024

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (Vorjahr 5,9 Prozent). Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte im Jahr 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 Prozent. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 4 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 Prozent).

Brandenburgs Bruttoinlandsprodukt ist im dritten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal preisbereinigt leicht um 0,1 Prozent gestiegen. Die Verbraucherpreise in Brandenburg erhöhten sich 2024 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Prozent. Damit schwächte sich die Teuerung deutlich ab, nachdem sie 2023 noch bei 6,5 Prozent gelegen hatte.

Im Land Brandenburg lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2024 bei 6,1 Prozent und somit 0,2 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Cottbus ist im Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,1 Prozent auf 7,8 Prozent angestiegen.

Ende Dezember 2023 lebten in der Stadt Cottbus 99.968 Einwohner. Bis zum 31. Dezember 2024 war ein Anstieg auf 100.275 Einwohner zu verzeichnen. Das führt im Jahr 2024 zu einem Bevölkerungsanstieg von 307 Einwohnern (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle).

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Flüchtlingsbewegung aufgrund des Krieges in der Ukraine und dem Nahen Osten sowie den Beschlüssen der Bundesregierung auf die Einwohnerentwicklung der Stadt auswirken wird. Weiterhin wird mit einem perspektivischen Anstieg der Einwohnerzahl aufgrund des Strukturwandels in der Lausitz sowie internationaler Studierender und Auszubildenden gerechnet.

Einen Einwohnerzuwachs konnten im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr die Stadtteile Schmellwitz (+225), Ströbitz (+209), Mitte (+74) und Sandow (+57) verzeichnen. Im Stadtteil Sachsendorf (-121) und Spremberger Vorstadt (-2) ging die Anzahl der Einwohner zurück (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). In allen genannten Stadtteilen befinden sich die Mietobjekte unseres Unternehmens.

Der Altersquotient in Cottbus (Einwohner der Altersgruppe 65 Jahre und älter, bezogen auf die Einwohner von 15 bis unter 65 Jahre) zeigt einen anhaltenden Anstieg und erreichte im Jahr 2024 einen Wert von 44,9. Das Durchschnittsalter der Cottbuser Bevölkerung liegt bei 46,5 Jahre im Jahr 2024 und damit unverändert gegenüber dem Vorjahr 2023 (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). Diese Entwicklung spielt eine entscheidende Rolle bei der Planung von Modernisierungsmaßnahmen sowie der baulichen Anpassung von Wohnungen und Gebäuden. Auch bei der Gestaltung des Wohnumfeldes und der Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern, insbesondere im Hinblick auf altersgerechte Wohnungs- und Betreuungsangebote, ist sie 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.

Ziel der Geschäftsführung ist es, den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts zu entwickeln. Grundlage hierfür ist das aktuelle deutsche Klimaschutzgesetz.

¹ Im Lagebericht wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich das generische Maskulinum verwendet. Es bezieht sich auf Personen jeglichen Geschlechts.



Balkon- und Fassadeninstandsetzung, Sanzebergstraße 15

Der durchschnittliche Energieverbrauch unseres Bestandes beträgt 119,5 kWh/m²/a. Dabei liegen 63 Prozent der Immobilien in den Energieeffizienzklassen B und C und besser. Bezogen auf den Gesamtbestand werden 92 Prozent mit Fernwärme versorgt, während 8 Prozent mit eigenen Gas-/Ölheizungen beheizt werden. Im Durchschnitt betragen die CO₂ Emissionen 36 kg/m²/a.

2. Unternehmensentwicklung

2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die GWC hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von EUR 6,6 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Der laut Wirtschaftsplan 2024 geplante Jahresüberschuss wurde damit übertroffen. Die bereinigte Eigenkapitalquote beträgt 55,3 Prozent und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten konnten im Jahr 2024 durch planmäßige Tilgungen weiter reduziert werden. Im Zusammenhang mit den getätigten Investitionen wurden neue Darlehen aufgenommen, was im Saldo dennoch zu einem Rückgang des Darlehensbestandes führte.

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. In der GWC stiegen die Vermietungszahlen im Jahr 2024 um 90 Wohneinheiten. Somit sank der Leerstand über alle Bestandsformen auf 4,5 Prozent.

Im Geschäftsjahr 2024 sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um EUR 1,7 Mio. auf EUR 96,8 Mio. gestiegen. Im Wohnungsbestand betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 5,29 EUR/m² (Vorjahr: 5,23 EUR/m²).

Die umfangreichen Investitionen im Wohnungsbestand entsprechen der strategischen Ausrichtung und werden auch in der Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum des Unternehmens sorgen, was sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirkt. Im Geschäftsjahr 2024 hat die GWC insgesamt EUR 37,2 Mio. (Vorjahr EUR 34,1 Mio.) für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben.

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:

	2023	2024
Wohnungsbestand	17.243	17.209
Bestand an Gewerbeeinheit	594	593
Garagen/Stellplätze	3.038	3.092

Darüber hinaus wurden zum Stichtag 601 sonstige Vertragseinheiten, insbesondere Pachtflächen und weitere vermietete Flächen verwaltet.

Der Wohnungsbestand verminderte sich im Jahr 2024 durch Modernisierung und Umbau (32 Wohnungen) sowie nach Zusammenlegung (2 Wohnungen) insgesamt um 34 Wohnungen. Im Rahmen von Nutzungsänderungen wurden 2 Wohnungen in Gewerbeeinheiten umgewandelt und ebenso 2 Gewerbemietobjekte in Wohnungen.

Im Bestand von 17.209 Wohnungen sind 74 stillgelegte Wohnungen enthalten, die für Modernisierung oder Verkauf vorgesehen sind und vollständig leer stehen. Der vermietbare Wohnungsbestand beträgt damit 17.135 Wohnungen.

Folgende Entwicklung ist im Bereich der Wohnungsvermietung zu verzeichnen:

	2023	2024
vermietbarer Wohnungsbestand	17.169	17.135
davon vermietet	16.275	16.365
davon leerstehend	894	770

Die Leerstandquote sank zum 31. Dezember 2024 auf 4,5 Prozent (31.12.2023: 5,2 Prozent).

Der Leerstand konzentriert sich weiterhin auf den Abwartebestand mit 20,9 Prozent (31.12.2023: 21,8 Prozent).

Per Dezember 2024 waren insgesamt 1.477 Wohnungen (Vorjahr 1.389 Wohnungen) zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Stadt Cottbus bzw. direkt an Flüchtlinge vermietet (entspricht 9,0 Prozent der vermieteten Wohnungen). Die Vermietung an Flüchtlinge ist bis Ende

Februar 2025 auf 1.485 Wohnungen angestiegen. Die weitere Entwicklung hängt vor allem von politischen Ereignissen und Entscheidungen ab.

Von den insgesamt 17.135 vermietbaren Wohnungen zählen 15.195 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens. In den Kernbestand wurden alle Objekte eingeordnet, die aufgrund ihrer Lagermerkmale, der Leerstandsentwicklung, des Bauzustandes, durchgeführter Investitionen, Mieternachfragen sowie Attraktivität und Ausstattung eine langfristige Bewirtschaftung erwarten lassen. Hier sank der Leerstand auf 2,3 Prozent (Vorjahr 3,0 Prozent). Von den 347 nicht vermieteten Wohnungen des Kernbestandes standen zum Stichtag 75 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 60,2 Mio. konnten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,1 Mio. gesteigert werden. Dabei stiegen die Sollmieten um EUR 1,1 Mio., resultierend aus Mietanhebungen nach § 558 BGB und § 559 BGB und aus der Neuvermietung. Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen von EUR 3,4 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 5,29 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,23 EUR/m² Wohnfläche). Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg hatten zum Erhebungsstichtag am 30. Dezember 2023 durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten von 5,62 EUR/m² Wohnfläche (Quelle: BBU Jahresstatistik 2023).

Die GWC bewirtschaftete zum 31. Dezember 2024 insgesamt 593 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 594 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtfläche von 67.384,99 m². Der Gewerbebestand erhöhte sich durch die Teilung einer Gewerbeeinheit sowie durch Modernisierung und Umbau um eine Einheit mit 1.390,69 m². Durch Modernisierung und Umbau verminderte sich der Bestand um zwei Einheiten sowie durch Flächenänderung um eine Einheit. Die Umwandlung von je zwei Einheiten in Wohnraum bzw. Gewerbe veränderte die Anzahl der Gewerbeeinheiten folglich nicht, hatte jedoch Einfluss auf die Gesamtfläche.

Balkon- und Fassadeninstandsetzung, Albert-Förster-Straße 1-3 und 4-6





Balkon- und Fassadeninstandsetzung, Briesener Straße 18-23

Die genannten Änderungen sowie weitere Flächenkorrekturen führten insgesamt zu einer Erhöhung der Gewerbefläche um 1.247,02 m². Der Bestand an stillgelegten Gewerbeeinheiten bleibt mit zwei Mietobjekten unverändert.

Folgende Entwicklung ist im Bereich der Gewerberaumvermietung zu verzeichnen:

	2023	2024
vermietbare Gewerbeeinheiten	594	593
darunter Gründungszentrum	73	73
davon vermietet	546	544
darunter Gründungszentrum	73	73
davon leerstehend	48	49
darunter Gründungszentrum	0	0

Die Umsätze aus der Gewerberaumvermietung betragen insgesamt EUR 4,9 Mio. (Vorjahr EUR 4,6 Mio.).

Aufgrund der besonders flexiblen Vertragsgestaltungen bleiben die 73 Mieteinheiten des Gründungszentrums „Startblock B2“ bei der nachfolgenden Kennzifferermittlung unberücksichtigt. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im übrigen Gewerbebereich betrug im Jahr 2024 7,29 EUR/m² (Vorjahr: 6,83 EUR/m²).

Die Leerstandquote bei der Vermietung von Gewerbeflächen (ohne Gründungszentrum) stieg leicht auf 9,1 Prozent (Vorjahr: 8,9 Prozent). Die Vermietungsquote konnte trotz der Energiekrise (steigende Betriebskosten) und der hohen Inflation bei Verbrauchskosten und Baupreisen stabil gehalten werden. Der Leerstand hat sich zum Jahresende im Vergleich zum Jahresanfang nur um eine Einheit erhöht. Zum Jahresende 2024 sind jedoch vermehrt Kündigungen eingegangen, so dass für das Jahr 2025 mit einem Anstieg des Leerstands zu rechnen ist.

Die Nachfrage nach Ladenflächen im gesamten Stadtgebiet ist weiterhin rückläufig und beschränkt sich auf Imbisse, Lieferdienste, Spätkauf- und Dienstleistungsangebote. Insgesamt ist festzustellen, dass die Anzahl der Ladengeschäfte weiter abgenommen hat und diese häufig in Physiotherapie, Kosmetik- und Massagesalons o.ä. umgenutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend aufgrund veränderter Handels- und Unternehmensstrukturen fortsetzen wird.

Insbesondere in der Gastronomie sehen sich die Mieter mit hohen Preissteigerungen bei Waren, Energie- und Personalkosten konfrontiert, die aufgrund des inflationsbedingten Kaufkraftverlustes nicht deckungsgleich weitergegeben werden können.

Ein zunehmendes Problem stellen Gewerbeflächen dar, die als Arztpraxen genutzt wurden oder werden. Viele Ärzte, die ihre Praxis aus Altersgründen aufgeben wollen, finden keinen Nachfolger. So wurden im Jahr 2024 jeweils eine Zahnarztpraxis und eine Praxis für Allgemeinmedizin geschlossen. Diese Entwicklung wird sich bis 2025 fortsetzen.

Aufgrund der hohen behördlichen Anforderungen bei der Umnutzung von Gewerbeflächen und der gestiegenen Baukosten werden Umbaumaßnahmen herausfordernder. Um sie wirtschaftlich durchführen zu können, sind lange Mietvertragslaufzeiten erforderlich. Nur wenige Interessenten sind jedoch bereit oder in der Lage, sich über 10 Jahre und länger vertraglich zu binden.

2.3 Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Neubau

Im Jahr 2024 begann die Neubaumaßnahme in der Briesmannstraße mit dem 1. Bauabschnitt. Die feierliche Grundsteinlegung erfolgte am 13. März 2025. Das Neubauvorhaben Karl-Liebkecht-Straße 94 wird mit der komplexen Modernisierung der Friedrich-Engels-Straße 54 verbunden und postalisch neu nur noch als Friedrich-Engels-Straße 54 bezeichnet. Der sichtbare Baustart erfolgte am 17. März 2025. Der ursprünglich vorgesehene Neubau des innerstädtischen Wohnquartiers in der Marienstraße wurde verworfen und nach einem Aufsichtsratsbeschluss im Februar 2025 eingestellt.



Fassadeninstandsetzung und Anbau von Giebelbalkonen, Vetschauer Straße 30-34

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 2024 hat die GWC insgesamt EUR 37,2 Mio. für Maßnahmen in den Bestand ausgegeben. Das entspricht 35,27 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche. Die Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden ist eine wichtige Voraussetzung für niedrige Mieten.

Unter dem Slogan „Wir restaurieren Klassiker“ wurde die im Jahr 2022 begonnene grundlegende und komplexe Modernisierungsmaßnahme mit Grundrissveränderungen in der August-Bebel-Straße 11 Ende 2024 abgeschlossen und der Vermietung innerhalb des Jahres 2024 zugeführt. Hier entstanden 15 Wohneinheiten. Eine Besonderheit stellten hier die denkmalrechtlichen Belange dar. Die Kosten beliefen sich auf etwa EUR 3,8 Mio. Neben einem Baudarlehen für die Umnutzung/ Wiederherstellung und den Aufzugseinbau wurde ein Förderzuschuss von bis zu EUR 0,5 Mio. über die Investitionsbank des Landes Brandenburg gewährt und abgerechnet.

Ebenfalls konnte das im 4. Quartal 2022 begonnene Modernisierungsbauvorhaben Bonnaskenplatz 5 im Sommer 2024 weitgehend abgeschlossen werden. Das ca. 1910 erbaute Mehrfamilienhaus wurde grundlegend instandgesetzt und die bestehenden Wohnungen modernisiert. Zusätzlich wurde das Dachgeschoss umfangreich umgestaltet. Hier entstanden durch Grundrissänderungen zwei 3-Raumwohnungen. Insgesamt wurden im Altbau acht

Wohnungen errichtet. An diesem Einzeldenkmal wurde eine denkmalgerechte Restaurierung der Fassade, der Balkone und des Treppenhauses vorgenommen. Ergänzungsarbeiten an der hofseitigen Zufahrt (gemeinsam mit dem Nachbarn eG Wohnen) sowie die Schaffung von neuen PKW-Stellplätzen und die Anordnung eines Müllplatzes werden im Frühjahr 2025 die Gesamtgestaltung abrunden. Die Kosten belaufen sich auf etwa EUR 2,2 Mio.

Im Juni 2023 wurde mit der Komplexmodernisierung der Zielona-Gora-Straße 18 begonnen. Dieses Mittelganghaus wurde zu einer Pflegeeinrichtung sowie zu Wohnungen für betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen mit Serviceangeboten umgebaut. Die Pflegeeinrichtung soll eine Verhinderungs-, Kurzzeit- und Tagespflege umfassen. Ende des Jahres 2024 wurde das Gebäude zur Vermietung übergeben, die Wohnungen sind alle vermietet. Die noch nicht vollständig schlussgerechneten Baukosten liegen bei ca. EUR 6,4 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 werden weiterführende Kontrollen bzw. Nachkontrollen zur Verkehrssicherheit vorgenommen, in dessen Konsequenz eine Fortschreibung des BIK notwendig wird. Im Zusammenhang mit der Instandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone erfolgt regelmäßig die Instandsetzung der Fassaden. Im Jahr 2024 konnten Balkon- und Fassadeninstandsetzungen u.a. in der Albert-Förster-Straße 1-3, in der Sanzebergstraße 15, Briesener Straße 18-23, Rostocker Straße 13-20, Vetschauer Straße 30-34, Gartenstraße 7-10 und Warschauer Straße 24-26 abgeschlossen werden.



Balkon- und Fassadeninstandsetzung,
Helene-Weigel-Straße
19-21

Der Instandsetzung von Balkonen und Loggien wird auch in den nächsten Jahren verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet, was sich auch im Wirtschaftsplan ab 2025 widerspiegelt. Im Jahr 2025 sind zur grundlegenden Balkon- und Fassadeninstandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone u.a. die Rostocker Straße 5-12, Ewald-Müller-Straße 16-18, Ernst-Barlach-Straße 18-24, Wilhelm-Riedel-Straße 10-15 und Hüfnerstraße 62-66 und 67-68 eingeordnet.

Auch im Jahr 2024 wurde die Instandsetzung und Modernisierung von Aufzugsanlagen entsprechend dem Konzept weitergeführt. So wurden u.a. die Aufzüge in der Sanzebergstraße 11 und 13-14 und in der Dostojewskistraße 8-12 modernisiert. Für das Jahr 2025 sind Maßnahmen in der Sanzebergstraße 9-10, Petersilienstraße 2b-2e und in der Stadtpromenade 12 eingeordnet. Ein weiterer Ersteinbau ist in der Poznaner Straße 25 vorgesehen.

Zur weiteren Verbesserung der Mobilität unserer Mieter wurden im Jahr 2024 diverse Fahrrad-, Rollstuhl- und Rollatorboxen aufgestellt sowie barrierefreie Eingangsbauten vorgenommen. Ebenfalls im Jahr 2024 wurden weitere Treppenhäuser malermäßig erneuert, Dächer instandgesetzt und Hauseingangstüren neu eingebaut, Versorgungsleitungen erneuert sowie Hausanschlussstationen energetisch modernisiert.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 sind Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt EUR 39,6 Mio. (einschließlich nicht aktivierbarer Aufwendungen von EUR 7,3 Mio.) geplant, die mit EUR 13,5 Mio. Eigenmitteln und EUR 23,7 Mio. Fremdmitteln sowie Zuschüssen von EUR 2,4 Mio. finanziert werden sollen. Für die laufende Instandhaltung sind weitere Mittel in Höhe von EUR 15,2 Mio. vorgesehen.

Für das Jahr 2025 sind größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem in der Friedrich-Engels-Straße 54 und der altersgerechten Modernisierung in der Zielona-Gora-Straße 20 geplant. Darüber hinaus sind erhebliche Mittel für die Instandsetzung von Balkonen und Fassaden, Erneuerungen von Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen sowie für weitere diverse Einzelmaßnahmen in den Gebäuden und Außenanlagen vorgesehen.

2.4 Entwicklungen im Personalbereich

Die GWC beschäftigte am 31. Dezember 2024 neben dem Geschäftsführer 136 Mitarbeiter, davon 7 Auszubildende. Damit ist die Stellenanzahl im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Die Personalsituation wird als stabil eingeschätzt. Dennoch war die erforderliche Neubesetzung der durch Fluktuation und altersbedingtem Ausscheiden frei gewordenen Stellen wie bereits in den Vorjahren mit einem hohen Aufwand für Personalbeschaffung und Einarbeitung verbunden. Insgesamt waren im Jahresverlauf 12 Stellen zu besetzen.

Im Juni 2024 haben 2 Auszubildende des 3. Ausbildungsjahres ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann (m/w/d) erfolgreich absolviert und wurden in Anstellungsverhältnisse im Bereich Kundenbetreuung übernommen.

Im Rahmen des Schulungsprogrammes 2024 fanden insgesamt 121 interne und externe Schulungs- und Weiterbildungsveranstaltungen für Beschäftigte aller Unternehmensbereiche statt. Neben Fachtagungen/-seminaren externer Veranstalter wurden umfangreiche Inhouse-Veranstaltungen durchgeführt, sowohl mit externen als auch internen Referenten. Den Schwerpunkt bildeten dabei Maßnahmen zur Verbesserung der schriftlichen und mündlichen Kommunikation in mehreren Modulen für insgesamt 80 Beschäftigte.

Im Rahmen von diversen Trainingsmaßnahmen sollen die Führungskräfte der Gesellschaft bestmöglich auf aktuelle und künftige Herausforderungen vorbereitet werden. Damit wird Veränderungen sowohl im Führungsteam der GWC als auch der äußeren Rahmenbedingungen und der Arbeitswelt Rechnung getragen. Die Formate begannen im 4. Quartal 2024 und werden 2025 fortgeführt.

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), an der Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG) sowie an der GWC-Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH (ESC).

Darüber hinaus ist die GWC an der EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC) mit 39 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 2024 ist das bereinigte Bilanzvolumen um EUR 0,1 Mio. auf EUR 489,3 Mio. gestiegen. Bei der Ermittlung des bereinigten Bilanzvolumens nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (EUR 37,8 Mio.) mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten (EUR 41,1 Mio.) verrechnet.

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

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss 2024 (EUR 6,6 Mio.). Entsprechend Ergebnisverwendungsvorschlag soll für das Jahr 2024 keine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter erfolgen.

Der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von EUR 270,8 Mio. (Vorjahr EUR 264,2 Mio.) am Bilanzvolumen beträgt 55,3 Prozent (Vorjahr 54,0 Prozent).

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023	31.12.2024	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.113,0	5.113,0	0,0
Kapital- und Sonderrücklage	70.284,7	70.284,7	0,0
Gewinnrücklagen	184.482,8	188.843,4	4.360,6
Jahresüberschuss	4.360,6	6.553,7	2.193,1
	264.241,1	270.794,8	6.553,7

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen um EUR 16,1 Mio. sowie einer Sondertilgung von EUR 0,5 Mio., Darlehensauszahlungen erfolgten in Höhe von EUR 11,6 Mio. Der Anstieg des Bilanzvolumens auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Forderungen und sonstigen Vermögensstände sowie der Grundstücke im Umlaufvermögen um EUR 1,4 Mio. begründet, dem ein Rückgang des Anlagevermögens um EUR 0,2 Mio. sowie der flüssigen Mittel um EUR 0,3 Mio. gegenübersteht.

Die Sachanlagen verringerten sich insgesamt um EUR 0,3 Mio. Den Zugängen aus Investitionen in Höhe von EUR 15,2 Mio., im Wesentlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, stehen Abschreibungen in Höhe von EUR 15,5 Mio. gegenüber.

Die Finanzanlagen erhöhten sich insgesamt um EUR 0,1 Mio. Der Anstieg ist auf die Zahlung der Grunderwerbsteuer aus dem Erwerb der ESC mit EUR 0,2 Mio. zurückzuführen. Die in den Finanzanlagen enthaltenen Darlehen wurden planmäßig getilgt.

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

	2023	2024
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26.814,7	22.333,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.105,4	-15.036,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.495,4	-7.641,9
Zahlungswirksame Veränderung der Liquidität	7.213,8	-344,5
Flüssige Mittel am 31.12.	21.130,2	20.785,6

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt nach Abzug der gezahlten Zinsen (EUR 3,4 Mio.) EUR 18,9 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 4,5 Mio. gesunkene Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen auf die Veränderung der in der Bilanz ausgewiesenen und zu berücksichtigenden Aktiva und Passiva zurückzuführen.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit resultiert aus Investitionen in das Anlagevermögen von EUR 15,2 Mio. sowie der Grunderwerbsteuer aus dem Erwerb der ESC von EUR 0,2 Mio., denen Einzahlungen aus Zinsen von EUR 0,4 Mio. gegenüberstehen.

Beim Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit stehen den Tilgungsleistungen von EUR 16,6 Mio. (incl. Sonder-tilgung) und den gezahlten Zinsen von EUR 3,4 Mio. Zugänge von langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 11,6 Mio. gegenüber. Darüber hinaus wurde der im Jahr 2024 erhaltene übrige Zuschuss für die Baumaßnahme Gründungszentrum in Höhe von EUR 0,6 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 6,6 Mio. liegt das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2024 über dem geplanten Wert von EUR 1,1 Mio. Wesentlich verantwortlich für die Abweichung ist neben dem um EUR 1,7 Mio. geringeren Buchgewinn aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden und Mehreinnahmen aus der Vermietung von EUR 1,4 Mio. auch die um EUR 4,2 Mio. geringere Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudebestandes sowie geringere Personalkosten von EUR 0,8 Mio.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert ist folgende Entwicklung zu verzeichnen:

	2023	2024	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsergebnis	5.087,2	7.184,3	2.097,1
Zins- und Beteiligungsergebnis (Ergebnisabführungen Tochtergesellschaften, Zinserträge, Erträge Ausleihungen des Finanzanlagevermögens)	328,2	440,2	112,0
Steuerergebnis	-1.054,8	-1.070,8	-16,0
Jahresüberschuss	4.360,6	6.553,7	2.193,1



Das positive Geschäftsergebnis von EUR 7,2 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,1 Mio. erhöht. Diese Veränderung resultiert insbesondere aus höheren Umsätzen aus der Bewirtschaftungstätigkeit (EUR 1,7 Mio.), höheren Bestandsveränderungen (EUR 2,3 Mio.) sowie höheren sonstigen Erträgen (EUR 0,8 Mio.) und anderen Umsatzerlösen (EUR 0,1 Mio.). Des Weiteren stiegen die Betriebs- und Instandhaltungskosten (EUR 2,3 Mio.) sowie die übrigen Aufwendungen (EUR 0,5 Mio.).

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (EUR 96,8 Mio.) haben sich um EUR 1,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöht. Gestiegene Sollmieten (EUR 1,3 Mio.) sowie höhere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 (EUR 0,4 Mio.) führten zu diesem Ergebnis.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich im Jahr 2024 auf EUR 3,8 Mio. (Vorjahr EUR 3,8 Mio.) und betragen 5,4 Prozent der Sollmieten.



Denkmalgerechte
Modernisierung,
August-Bebel-Straße 11

Die Bestandsveränderungen in Höhe von EUR 3,1 Mio. betreffen die umlagefähigen Betriebskosten. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,3 Mio. gestiegen. Dabei wurden Kosten in Höhe von EUR 1,0 Mio. im Rahmen des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes mindernd in Ansatz gebracht.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Betriebskosten um EUR 2,9 Mio. auf EUR 39,5 Mio. gestiegen, was auf die um EUR 1,8 Mio. höheren Heizungs- und Warmwasserkosten sowie die um EUR 0,7 Mio. höheren Be- und Entwässerungskosten und um EUR 0,3 Mio. höheren übrigen Betriebskosten zurückzuführen ist.

Für die Erhaltung und Verbesserung der Immobilienbestände wendete die GWC neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung/ Instandsetzung im Geschäftsjahr EUR 22,4 Mio. (Vorjahr EUR 22,9 Mio.) auf.

Die Abschreibungen betragen EUR 15,5 Mio., sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,1 Mio. aufgrund von Zugängen zum Sachanlagevermögen durch Neubau und Modernisierungsmaßnahmen erhöht.

Im Geschäftsjahr sind die Zinsaufwendungen um EUR 0,1 Mio. auf EUR 3,7 Mio. gestiegen. Der Anstieg basiert auf höheren Zinskonditionen bei Darlehensneuaufnahmen, Prolongation und Umschuldung.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2023	2024
	TEUR	TEUR
Erträge aus Verlustübernahme	1.085,6	1.021,0
anteiliges Pachtentgelt	-117,2	-117,2
Zinserträge	134,4	424,3
Erträge aus Gewinnabführung	187,0	141,2
Erträge aus Ausleihungen	6,7	5,0
	1.296,5	1.474,3
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-968,3	-1.034,1
	328,2	440,2

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 1,1 Mio. (Vorjahr EUR 1,1 Mio.).

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 Tochtergesellschaften CGG, PRIVEG und Lagune erfasst und anhand von Frühwarnindikatoren überwacht. Mit dem Erwerb der ESC wurden die für diese Gesellschaft zutreffenden Einzelrisiken ebenfalls ins Berichtssystem aufgenommen.

Im Februar 2024 kam es zur Auftaktsitzung des neu gebildeten Kommunalen Entwicklungsbeirates (KEB). Dieser wurde mit dem Ziel gebildet, mögliche Entwicklungsgedanken des städtebaulich wichtigen Grundstückes der ESC zu eruieren. Die Vorschläge hat der KEB in einem Bericht zusammengefasst und der Stadtverordnetenversammlung übergeben.

Aus der Sicht der Wirtschaftsplanung sind daraus sowohl Chancen als auch Risiken für die ESC selbst sowie die GWC möglich. Aufgrund der auch zukünftig geplanten Jahresfehlbeträge der Gesellschaft besteht das Risiko, dass es summiert zu einem Verlust von 50 Prozent des Stammkapitals kommen kann. Nach aktueller Planung wird dieses Risiko voraussichtlich 2026 eintreten. Nach § 49 Abs. 3 GmbHG hat die ESC daraufhin eine Gesellschafterversammlung einzuberufen mit dem Ziel, ein nachhaltiges Sanierungskonzept aufzustellen. Die Finanzierung der Gesellschaft ist in der Weise geplant, dass Aufwendungen aus der Bewirtschaftung gedeckt sind. Für zusätzliche

Ausgaben, vor allem durch weitere Baumaßnahmen auf dem Grundstück verursacht, ist die Finanzierung derzeit nicht sichergestellt. Die ESC hat die Chance, durch Verpachtungsbemühungen die Bewirtschaftungsaufwendungen zu senken und damit die Jahresergebnisse positiv zu beeinflussen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, aus den Entwicklungsgedanken des Kommunalen Entwicklungsbeirates schöpfen zu können.

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

*Modernisierte
4-Raum-(links)
und 2-Raum-
Wohnung (rechts),
August-Bebel-
Straße 11*



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.

*Badezimmer,
Zielona-Gora-Straße 18*



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“ fertiggestellt 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 rechtlicher, wohnungswirtschaftlicher sowie städtischer Rahmenbedingungen überarbeitet. Dabei wird ein Planungshorizont 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, deren 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 mit dem Qualitätsmanagementsystem Chancen, die die Effizienz und die Effektivität bestehender Geschäfts- und Entwicklungsprozesse sowie den Einsatz der benötigten Ressourcen kontinuierlich verbessern.

Aufgrund der Veränderungen u.a. in der Arbeitswelt, der weiterführenden Digitalisierung, den Investitionen in Neubau und den Gebäudebestand ist eine Untersuchung der in der GWC durchgeführten (Vermietungs-)Prozesse mit dem Ziel der Anpassung an zukünftige Anforderungen und der Steigerung von Effektivität und Mieteinnahmen erforderlich. Mit dem Team der Transformation sollen die bisherigen Transformationsprozesse fortgesetzt werden. Zudem werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die zukünftigen Anforderungen vorbereitet, damit die Prämissen unter wirtschaftlichen Kriterien umgesetzt werden können. Ein weiterer Teil des Transformationsprozesses ist es, die Führungsebene auf die neuen Aufgaben vorzubereiten und diese in einer gemeinsamen Unternehmensphilosophie zu leben.

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

Marktentwicklung

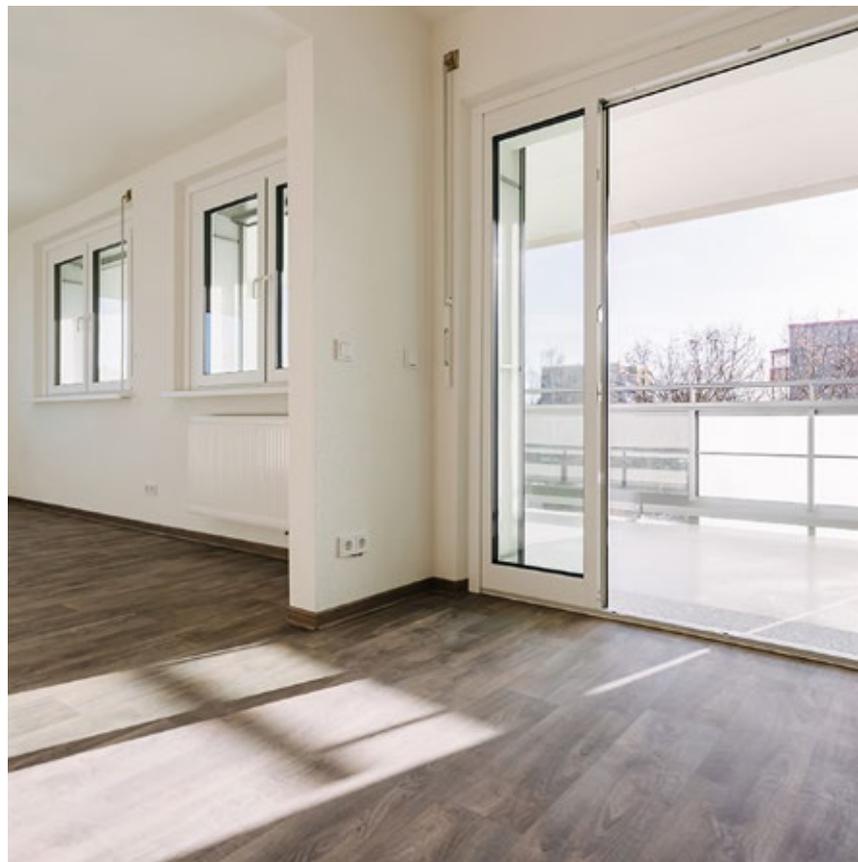
Für die GWC stellt eine negative Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ein wesentliches Marktrisiko dar. Langfristige Prognosen der Stadt Cottbus gehen von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus. In Vorbereitung zur Erarbeitung der Unternehmensstrategie wurde eine Studie in Auftrag gegeben, die 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 Mieterlöse 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 und demografisch 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. Ein wesentlicher Faktor wird hier zukünftig die Entwicklung des Lausitz Science Park (LSP) sein. Diese vereint die Forschungsergebnisse der angrenzenden Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) mit weiteren Forschungspartnern und der Wirtschaft selbst. Weitere geplante bzw. in Umsetzung befindliche Ansiedlungsprojekte stellen dabei das Bahnstandhaltungswerk der Deutschen Bahn AG sowie die Medizinische Universität Lausitz – Carl Thiem dar.

*Altersgerechtes
Wohnen in
der Zielona-
Gora-Straße 18*



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.

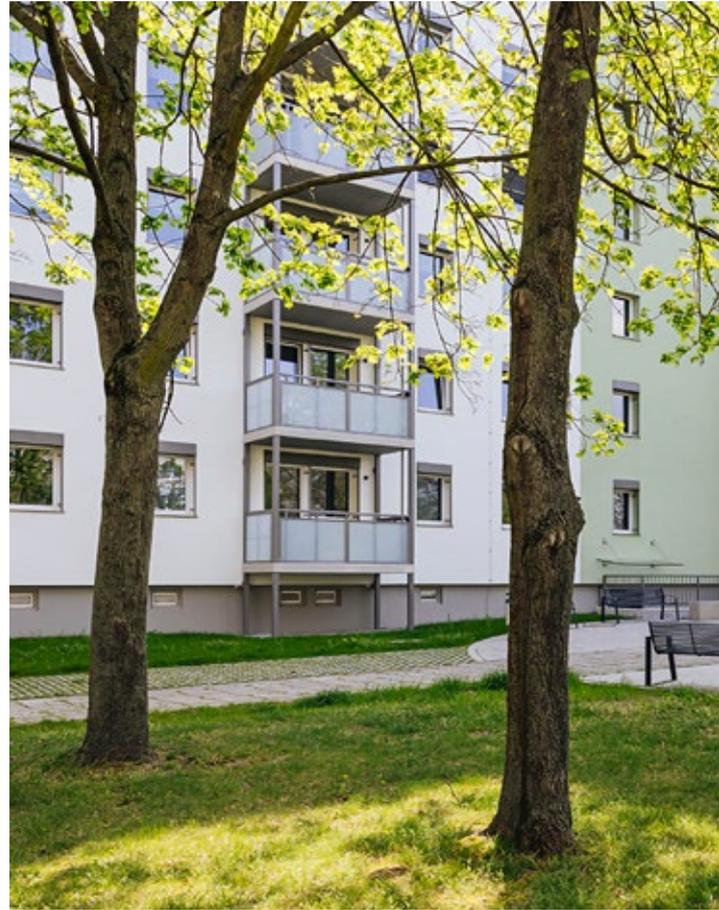
Die Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC), die von ihren Gesellschaftern, u.a. der Stadt Cottbus und der GWC, auch 2024 finanziell unterstützt wurde, hat die Aufgabe, Neuansiedlungen vorzubereiten und eine Bestands-sicherung von Unternehmen durchzuführen.

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 Bestandsentwicklung 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 Leerstandsentwicklung, 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. Aktuell ist die Abbruchplanung ausgesetzt.

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



*Komplexinstandsetzung,
Zielona-Gora-Straße 18*

Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist es Ziel dieser Verfahrensweise, die zur Verfügung stehenden Mittel effizient einzusetzen. Insbesondere die in den Jahren 2021 bis 2023 erheblichen Kostensteigerungen bei den Handwerkerleistungen, einhergehend mit Materialknappheit, bieten zukünftig ein hohes Risikopotential bei der Umsetzung des Konzeptes. Preissteigerungen waren auch im Jahr 2024 zu verzeichnen, jedoch nicht mehr ganz so stark wie in den Vorjahren.

Im Risikomanagement des Unternehmens wird der geplante Abbau des noch bestehenden Instandhaltungstaus überwacht. Der Instandhaltungstaus 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, Materialengpässen und vermehrt auftretender ungeplanter Schadensbilder ist eine

Verschiebung einzelner Maßnahmen sowie die Aufnahme neuer Objekte 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. Dazu trägt auch die Abgabe der Bewerbungsunterlagen der gesamten Lausitz bei der EU zur „Net Zero Valley Lausitz“ bei.

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.



*GWC-Gesundheitstag
im Sportpark Cottbus*

Die GWC begegnet dem Zinsänderungsrisiko durch die laufende Erschließung von Finanzierungsvorteilen bei Umschuldung und Prolongation sowie durch Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zur Sicherung eines guten 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 auch im Jahr 2024 fortgeführt. Für die Folgejahre wurde ein weiteres Finanzierungskonzept zur Strukturierung bestehender Finanzierungen mit dem Finanzdienstleister beauftragt. Aktuell stellt sich der Zinsmarkt hinsichtlich günstiger Zinskonditionen als schwierig dar. Nach Zinssteigerungen durch die Notenbanken der wichtigsten Industrienationen der Welt zur Senkung der Inflation in den Jahren 2022 und 2023 erfolgten im Jahr 2024 die ersten Schritte zur Absenkung der Zinsen. Aktuell sind Prognosen zur Entwicklung der Zinsen aufgrund geopolitischer Entscheidungen wie Zollstreit, sicherheitspolitischer Entwicklungen in Europa sowie wirtschaftlichem Abschwung in Deutschland, verbunden mit Neuwahlen wegen des Scheiterns der Koalition, nur schwierig möglich.

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 2025 wird dieses Risiko zumindest im Bereich der Energiekosten jedoch nicht eintreten, da die GWC bis Ende 2028 Verträge mit fest vereinbarten Energiepreisen mit den Stadtwerken Cottbus abgeschlossen hat.

Entwicklung der Geschäftstätigkeit

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 2024 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 Forderungs- und Sozialmanagement bewirken eine permanente Senkung der Mietschulden.

Für die Folgejahre wird 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 2024 wurden alle diesbezüglichen Vorgaben erfüllt.

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden aufgrund des geltenden Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Cottbus keine Mittel für die Lagune Cottbus zugunsten der GWC im Haushalt bereitgestellt. Die Verluste der Lagune waren gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag bis einschließlich 2022 von der GWC auszugleichen. Für das Jahr 2024 erfolgte entsprechend der Betrauungsvereinbarung zur Unterhaltung und dem Betrieb des Sport- und Freizeitbades „Lagune“ in Cottbus die Ausgleichszahlung als Projektförderung. Ab dem Jahr 2025 sind jedoch die Ausgleichszahlungen durch die Stadt Cottbus begrenzt, was zu weiteren Kosteneinsparungen auf Seiten der Lagune verbunden mit Preiserhöhungen führt.

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. In einem Handlungskonzept im Rahmen eines im Jahr 2022 erstellten Entwurfes des Nachhaltigkeitsberichtes der GWC wurden 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 be-

reitgestellt werden. Andernfalls ist es schwer, im Bestand vor allem für mittlere und untere Einkommensschichten diese umfangreichen Maßnahmen ohne Mietpreiserhöhung umzusetzen.

Am 1. Januar 2023 trat das neue CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Kraft. In vermieteten Gebäuden sind nunmehr die CO₂-Kosten, die für Heizöl, Erdgas, Kohle und weitere Brennstoffe, auch Fernwärme, anfallen, zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. Die Berechnung und Aufteilung der CO₂-Kosten im Einzelfall (objektbezogen) obliegt dem Vermieter und wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durchgeführt.

Das Gesetz sorgt für eine Entlastung der Mieter durch den Vermieter, indem bisher umlegbare Bestandteile der Betriebskosten nicht mehr umlagefähig sind. Für die GWC trifft dies erstmalig für den Abrechnungszeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 im Jahr 2025 für alle wärmeversorgten Mietobjekte zu. Die Auswirkungen auf die GWC werden derzeit geprüft. Es wird nach technischen Lösungen gesucht bzw. es erfolgen Gespräche mit Partnern, um Lösungsansätze zu erarbeiten.

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

GWC-Messestand, Impuls Ausbildungsmesse



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.

Grundsätzlich erfolgt der Verlustausgleich zwischen der GWC und der Lagune über einen bestehenden Ergebnisabführungsvertrag. Eigentümerin des Bades selbst ist die Stadt Cottbus. Als kommunal getragenes Unternehmen ist die Lagune mittelbar auf Zuschüsse aus dem Haushalt der Stadt Cottbus angewiesen, um den laufenden Betrieb zu sichern. Der Verlustausgleich der GWC entspricht daher in der Regel dem Zuschuss der Stadt Cottbus. Aufgrund steigender Ausgabenverpflichtungen (z. B. steigende Sozialausgaben, Investitionsbedarfe im Bildungsbereich) bedingt die Haushaltssituation der Stadt Cottbus bereits ab dem Jahr 2025, die Zuschüsse für die Lagune schrittweise zu reduzieren. Mögliche Einsparungen innerhalb der Lagune können u.a. in der Reduzierung von Instandhaltungsmaßnahmen in die bauliche und technische Substanz oder in der Reduzierung des Leistungsangebotes und damit verbundener Stellenreduzierung erfolgen.

Die Vorgaben des Gesellschafters der GWC zur Kostenreduzierung sind im laufenden Tagesgeschäft umsetzbar, bedürfen aber ggf. weiterer Einschränkungen oder Leistungsreduzierungen. Sollten unvorhergesehene Risiken eintreten (bspw. Ausfall der Haustechnik), sind die gestellten Vorgaben wahrscheinlich nicht umsetzbar.

Das Risiko unerwarteter technischer Ausfälle wegen nicht erfolgter oder unzureichender Instandhaltungsmaßnahmen führt ggf. zu Betriebsunterbrechungen. Zusätzlich

können steigende Baupreise, Lieferengpässe und Fachkräftemangel im Bau- und Handwerkssektor, die zu Verzögerungen oder Kostenüberschreitungen bei anstehenden Projekten führen, die Kosten weiter erhöhen. Eine weitere Folge der dann reduzierten Öffnungs- und Nutzungszeiten führt ggf. zu einem Rückgang der Besucherzahlen und damit verbunden zu Umsatzrückgängen. Die technischen und baulichen Anlagen der Lagune bestehen mittlerweile seit 18 Jahren und haben teilweise das Ende des Lebenszyklus erreicht. Eine energetische Modernisierung von Lüftungssystemen, Gebäudehülle und Beleuchtung kann nicht nur zur Kostenreduktion (laufender Betrieb und Instandhaltung), sondern auch zur Erfüllung kommender Umweltauflagen beitragen.

Der Weggang des bisherigen Geschäftsführers der Lagune zum 31. August 2025 bedingt eine Neuausschreibung der Stelle. Unter den vorgenannten Rahmenbedingungen besteht das Risiko, die Stelle zu besetzen.

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 2024 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, wenn auch nur in geringerer Höhe wie in den Vorjahren.

Die Geschäftstätigkeit der GWC entwickelt sich weiter positiv. Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss von EUR 3,0 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 steigen. Im Jahr 2025 betragen die geplanten Mieteinnahmen EUR 67,1 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 2024 EUR 30,0 Mio. ausgegeben, für die laufende Instandhaltung wurden weitere Mittel in Höhe von EUR 7,2 Mio. eingesetzt. Aufgrund von mittelfristig geplanten Neubaumaßnahmen wie die Wohngebäude in der Briesmannstraße, der Neubau/die Modernisierung der Gebäude Karl-Liebknecht-Straße/Friedrich-Engels-Straße und der Zielona-Gora-Straße 20 sowie umfassende Maßnahmen im Rahmen des Balkon-Instandsetzungskonzeptes belaufen sich die im Investitionsplan Bau geplanten Mittel für das Jahr 2025 auf EUR 44,2 Mio., die mit EUR 12,6 Mio. Eigenmitteln, Zuschüssen von EUR 2,4 Mio. und Darlehen in Höhe von EUR 29,2 Mio. zu finanzieren sind. Für die Jahre 2026 bis 2028 werden für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung insgesamt EUR 118,9 Mio. geplant. Zur Finanzierung sollen Zuschüsse in Höhe von EUR 4,3 Mio., Eigenmittel von EUR 21,0 Mio. sowie Darlehen von EUR 93,6 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 2025 EUR 15,2 Mio.

Auf Basis der Struktur der Wärmeerzeugung rechnet die GWC mit einer Belastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von EUR 1,0 Mio. für das kommende Geschäftsjahr.

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 Betreuung 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 2024 EUR 20,8 Mio. Dieser wird sich planmäßig durch die anteilige Finanzierung von Baumaßnahmen reduzieren. Die GWC verfügt weiterhin über eine ausreichende Liquidität.

Cottbus, den 09. Mai 2025

Dr. Sebastian Herke
Geschäftsführer

Fassadeninstandsetzung und Anbau neuer Balkone, Karlstraße 83-84/ Bonnaskenplatz 7



Anhang zum Jahres- abschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		86.987,00	88.655,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	391.679.035,98		391.040.667,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.445.916,43		43.820.461,52
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	18.589,00		21.276,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	990.539,62		1.029.920,31
7. Anlagen im Bau	8.565.203,20		7.042.173,18
8. Bauvorbereitungskosten	740.013,51		2.753.983,95
9. geleistete Anzahlungen	0,00	448.383.564,31	4.075,70
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.234.406,33		6.011.638,33
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	267.759,19		369.422,95
3. Beteiligungen	8.070.743,55	14.572.909,07	8.070.743,55
		463.043.460,38	463.197.284,57
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	617.142,43		617.142,43
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.232.955,55		1.942.606,91
3. Unfertige Leistungen	37.809.578,09	40.659.676,07	34.705.727,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	503.213,54		519.312,01
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	561.218,20		168.629,19
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	173.167,66		312.727,69
4. Forderungen gegen Gesellschafter	181.448,00		491.216,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.899.729,04	3.318.776,44	702.172,19
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		20.785.610,26	21.130.161,31
		64.764.062,77	60.589.694,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.098,55	18.757,07
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		104.666,53	99.935,01
BILANZSUMME		527.929.288,23	523.905.671,44

Passiva

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	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 DMBiG	69.458.786,17		69.458.786,17
2. Andere Gewinnrücklagen	188.843.393,64	258.302.179,81	184.482.834,14
IV. Gewinnvortrag		0,00	0,00
V. Jahresüberschuss		6.553.654,55	4.360.559,50
		270.794.796,04	264.241.141,49
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		12.337.465,25	12.112.379,97
		12.337.465,25	12.112.379,97
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		1.362.434,00	1.482.865,00
2. Steuerrückstellungen		403.865,00	447.053,00
3. Sonstige Rückstellungen		1.284.659,52	1.715.059,32
		3.050.958,52	3.644.977,32
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		190.641.471,18	195.380.896,89
2. Erhaltene Anzahlungen		41.401.401,73	39.863.024,43
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung			
a) aus Vermietung	2.133.198,23		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.233.632,95	9.366.831,18	8.258.467,73
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		30.290,83	31.316,16
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		47.998,00	25.439,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten		249.665,50	329.526,36
davon aus Steuern: 155.961,87 (Vj. EUR 250.097,56)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.297,57 (Vj. EUR 1.092,76)			
		241.737.658,42	243.888.670,66
E. Rechnungsabgrenzungsposten		8.410,00	18.502,00
BILANZSUMME		527.929.288,23	523.905.671,44

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	96.829.213,51		95.109.868,74
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		161.650,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	977.931,79	97.807.145,30	746.746,33
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.103.851,03	825.989,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		364.368,51	244.120,34
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.883.499,18	3.197.945,41
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	62.651.064,31		60.227.012,11
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	983.456,40	63.634.520,71	772.942,38
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.390.954,80		7.275.287,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung : EUR-68.742,01 (Vj. EUR-28.018,51)	1.379.158,66	8.770.113,46	1.375.410,24
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		15.480.026,80	15.412.319,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.494.437,62	5.572.983,25
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		141.180,34	187.009,78
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen : EUR 4.989,74 (Vj. EUR 6.656,23)		4.989,74	6.656,23
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 5.401,69 (Vj. EUR 8.442,93)		424.360,52	134.497,27
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		1.034.132,74	968.335,91
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen : EUR 34.810,00 (Vj. EUR 42.764,00)		3.690.646,10	3.593.669,63
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.070.772,64	1.054.839,52
15. Ergebnis nach Steuern		6.554.744,55	4.361.684,50
16. Sonstige Steuern		1.090,00	1.125,00
17. Jahresüberschuss		6.553.654,55	4.360.559,50



Anhang¹ für das Geschäftsjahr 2024

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.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

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 werden grundsätzlich von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der betreffenden Anlagen abgesetzt. Für zwei größere, geförderte Maßnahmen erfolgt der Ausweis der erhaltenen Investitionszuschüsse als Sonderposten für Investitionszuschüsse.

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

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

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 800,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben, wobei deren Abgang im Zugangsjahr unterstellt wird.

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.

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

¹ Im Anhang wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich das generische Maskulinum verwendet. Es bezieht sich auf Personen jeglichen Geschlechts.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

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 1,90 % p.a. bzw. 1,87 % und eines Rententrends von 1,0 % p. a. bzw. 2,0 % 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 13,5 (Vorjahr TEUR 32,9). 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, Werbener Str. 3

Anteil am Kapital: 100 Prozent

Eigenkapital zum 31. Dezember 2024: TEUR 794,9

Jahresergebnis 2024: TEUR 13,0

GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG),

Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Straße 3

Anteil am Kapital: 100 Prozent

Eigenkapital zum 31. Dezember 2024: TEUR 464,6

Jahresergebnis 2024: TEUR 0

Lagune Cottbus GmbH,

Sitz: 03044 Cottbus, Sielower Landstraße 19

Anteil am Kapital: 100 Prozent

Eigenkapital zum 31. Dezember 2024: TEUR 320,9

Jahresergebnis 2024: TEUR 0

GWC-Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH (ESC),

Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Str. 3

Anteil am Kapital: 100 Prozent

Eigenkapital zum 31. Dezember 2024: TEUR 1.385,1

Jahresergebnis 2024: TEUR -98,9

EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC),

Sitz: 03046 Cottbus, Siemens-Halske-Ring 2

Anteil am Kapital: 39 Prozent

Eigenkapital zum 31. Dezember 2024: TEUR 5.036,5
Jahresergebnis 2024: TEUR 829,5

Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC),

Sitz: 03046 Cottbus, Karl-Liebknecht-Straße 130

Anteil am Kapital: 25,05 Prozent

Eigenkapital zum 31. Dezember 2023: TEUR 64.976,7

Jahresergebnis 2023: TEUR 13.063,4

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 37.809,6 (Vorjahr TEUR 34.705,7). Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von TEUR 41.401,4 (Vorjahr TEUR 39.863,0) gegenüber.

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

	2024	2023
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	503.213,54 (139.165,40)	519.312,01 (196.943,29)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	561.218,20	168.629,19
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	173.167,66	312.727,69
Forderungen gegen Gesellschafter	181.448,00	491.216,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.899.729,04	702.172,19
Gesamtbetrag	3.318.776,44	2.194.057,08

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen in Höhe von TEUR 160,6 (Vorjahr TEUR 298,7) aus Forderungen im Zusammenhang mit bestehenden Ergebnisabführungsverträgen und in Höhe von TEUR 12,3 (Vorjahr TEUR 13,3) aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Die Forderungen gegenüber dem Gesellschafter TEUR 181,4 (Vorjahr TEUR 491,2) resultieren aus Gewerbesteuer für die Jahre 2023 und 2024.

In den **flüssigen Mitteln** sind Festgeldkonten enthalten, die eine Laufzeit besitzen, die über das Geschäftsjahresende hinausgeht.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** beinhaltet die Saldierung von Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 979,8 (Vorjahr TEUR 1.006,4) mit Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 875,2 (Vorjahr TEUR 906,5) gemäß § 246 (2) Satz 2 HGB. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung (EUR 16.536,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 7.764,68) mit der Inanspruchnahme der Rückstellung (EUR 55.630,68) verrechnet. Die Anschaffungskosten der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 979,8 (Vorjahr TEUR 1.006,4).

Die **Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG** wird in Höhe von TEUR 69.458,8 ausgewiesen.

In die **anderen Gewinnrücklagen** wurde im Geschäftsjahr 2024 der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von EUR 4.360.559,50 eingestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** beinhalten Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.362,4 (Vorjahr TEUR 1.482,9). Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung (TEUR 17,5) und der Zuführung zur Rückstellung (TEUR 2,3) sowie der Korrektur in Höhe von TEUR 94,0 verrechnet.

Die **Steuerrückstellungen** in Höhe von TEUR 403,9 beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 2022 (TEUR 196,0) sowie die Gewerbesteuer für das Jahr 2022 (TEUR 207,9)

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

	TEUR
Rückstellung für Arbeitnehmeransprüche	283,8
Ausstehende Eingangsrechnungen	691,7
Rückstellung für Archivierungskosten	119,2
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	155,6

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 im Wesentlichen gegenüber der Privég Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 4,8 (Vorjahr TEUR 6,0) und TEUR 1,9 aus Steuern sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 23,4 (Vorjahr TEUR 25,3) gegenüber der Lagune.

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter bestanden zum 31. Dezember 2024 in Höhe von EUR 47.998,00 die Gewerbesteuer 2019 und Zinsen betreffend als Ergebnis der Betriebsprüfung 2016 - 2019.

Aus temporären Differenzen zum 31. Dezember 2024 (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 Fördergebietgesetz ergeben, resultieren **passive latente Steuern** in Höhe von TEUR 20.511,5.

Aktive latente Steuern bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 3.941,6 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 236.557,8 zur Körperschaftsteuer und TEUR 72.120,6 zur Gewerbesteuer, die – unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung – innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich in Höhe von TEUR 58.211,5 zur Körperschaftsteuer und TEUR 58.275,4 zur Gewerbesteuer in Anspruch genommen werden können. Hieraus ergeben sich voraussichtlich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 9.211,9 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer sowie in Höhe von TEUR 8.158,5 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 28.223,3; Gewerbesteuer; TEUR 1.938,3). Aufgrund des sich hiernach ergebenden Überhangs aktiver latenter Steuern wird von der Berücksichtigung im Jahresabschluss auf den 31.12.2024 abgesehen.

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 Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von TEUR 96.829,2, davon Erlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 69.771,7, Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 30.563,0 sowie übrige Erlöse in Höhe von TEUR 279,6. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen betragen TEUR 3.785,1.

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

- Veränderung von Einzelwertberichtigungen und Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen TEUR 853,4
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 65,3
- Abschreibung von Forderungen in Höhe von TEUR 827,5

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind in Höhe von TEUR 386,5 Erträge aus der Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse erfasst.

Die **Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen** in Höhe von TEUR 141,2 resultieren aus der Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der PRIVÉG.

Aufwendungen **aus der Verlustübernahme** in Höhe von TEUR 1.034,1 betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der GWC auszugleichenden Verlust der Lagune Cottbus GmbH.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** (TEUR 1.070,8) entfallen in Höhe von TEUR 1.068,6 auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2024.

4. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) bestehen in Höhe von TEUR 18.467,8 für die im Jahr 2024 vergebenen Bauleistungen.

Im Rahmen einer **Patronatserklärung** in Höhe von TEUR 750,0 sind Verbindlichkeiten bei der GWC Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH durch die GWC GmbH gesichert.

Die von den Mietern eingezahlten **Mietkautionen** werden von der GWC treuhänderisch auf einem Konto der Deutschen Kreditbank verwaltet. Der Kontostand zum 31. Dezember 2024 betrug TEUR 1.924,6. 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 31.12.2024	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. Aufgabe der Gesellschaft ist es, möglichen Investoren einerseits die Potenziale der Lausitz zu vermitteln und andererseits neue Investitionen in die Region Cottbus zu lenken. Dieses Vorhaben wird durch die drei Gesellschafter der EGC und somit auch durch die GWC getragen.

Die EGC wird von ihren Gesellschaftern finanziell unterstützt. Zwischen der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH und der Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH 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.

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 480,0 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 480,0 zahlt.

Zum 31. Dezember 2024 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 2024 einen Wertumfang von TEUR 2.322,2.

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 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	89,25	21
Technische Mitarbeiter	18,5	2
	107,75	23

Außerdem wurden durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführung

Herr Prof. Dr. Torsten Kunze, Immobilienmanager (EIPOS), Dipl.-Ing. Informationselektronik, European Consultant, Immobilienwirt (Diplom VWA) – Geschäftsführer (ausgeschieden zum 31.07.2024)

Herr Dr.-Ing. Sebastian Herke, Architekt nach LBO (Architektenkammer Brandenburg), Master of Science (Architektur) - 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 verzichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Reinhard Drogla (Vorsitzender),
Theaterleiter, Regisseur; ausgeschieden zum 25.09.2024

Herr Tobias Schick (Vorsitzender),
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus; seit 25.09.2024

Herr Michael Rublack, (Stellv. Vorsitzender),
Sachbearbeiter Controlling GWC

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

Frau Marietta Tzschoppe,
Beigeordnete, Bürgermeisterin und Leiterin des Geschäftsbereiches Bau, Umwelt & Strukturentwicklung ;
ausgeschieden zum 25.09.2024

Herr Eberhard Richter, Rentner; ausgeschieden zum
25.09.2024

Frau Marianne Spring-Räumschüssel, ehemaliges Mitglied
im Landtag

Herr Jürgen Siewert, Geschäftsführer Freizeitoase Cottbus

Herr Detlef Krebs, Angestellter; seit 25.09.2024

Herr Gunnar Kurth, Angestellter; seit 25.09.2024

Herr René Krause, Teamleiter Mieterbetreuung GWC;
ausgeschieden zum 25.09.2024

Herr Ralf Apitz, Gebäudemanager GWC; ausgeschieden
zum 25.09.2024

Herr Markus Becker, Gebäudemanager GWC; seit
25.09.2024

Herr Stefan Bramburger, Teammanager Zentrale Dienste
GWC; seit 25.09.2024

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat belie-
fen sich auf TEUR 12,8.

5. Weitere Angaben

Gesamthonorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Ge-
schäftsjahr 2024 umfasst Abschlussprüfungsleistungen in
Höhe von TEUR 52,0 (netto) und Steuerberatungsleistun-
gen in Höhe von TEUR 25,2 (netto).

Nachtragsbericht

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine Vorgänge er-
eignet, welche wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-,
Finanz- und Ertragslage der Gebäudewirtschaft Cottbus
GmbH haben.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüber-
schuss in Höhe von EUR 6.553.654,55 ab. Die Geschäfts-
führung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2024 in Höhe
von EUR 6.553.654,55 in die anderen Gewinnrücklagen
einzustellen.

Cottbus, den 09.05.2025

Dr. Sebastian Herke
Geschäftsführer

Anlagenpiegel 2024

	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten 01.01.2024	Änderungen gem. § 36 DM-BilG	Zugänge	Abgänge	Umbuchungs- zugänge	Umbuchungs- abgänge
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.688.544,42	0,00	36.078,55	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	801.295.944,76	0,00	8.374.064,95	0,02	5.918.986,24	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.230.888,97	0,00	811.751,81	0,00	258.297,04	0,00
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	4.433.729,43	0,00	302.758,92	145.307,26	0,00	0,00
Anlagen im Bau	7.042.173,18	0,00	5.277.183,36	0,00	2.393.455,33	6.147.608,67
Bauvorbereitungskosten	2.753.983,95	0,00	407.027,12	0,00	0,00	2.420.997,56
geleistete Anzahlungen	4.075,70	0,00	0,00	1.943,32	0,00	2.132,38
	884.781.187,45	0,00	15.172.786,16	147.250,60	8.570.738,61	8.570.738,61
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.011.638,33	0,00	222.768,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	369.422,95	0,00	0,00	101.663,76	0,00	0,00
Beteiligungen	8.455.490,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	14.836.551,98	0,00	222.768,00	101.663,76	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	902.306.283,85	0,00	15.431.632,71	248.914,36	8.570.738,61	8.570.738,61

Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2024	kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen (Zugänge)	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen (Abgänge)	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
2.724.622,97	2.599.889,42	37.746,55	0,00	0,00	0,00	2.637.635,97	86.987,00	88.655,00
815.588.995,93	410.255.277,25	13.654.682,70	0,00	0,00	0,00	423.909.959,95	391.679.035,98	391.040.667,51
67.300.937,82	22.410.427,45	1.444.593,94	0,00	0,00	0,00	23.855.021,39	43.445.916,43	43.820.461,52
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	19.039,54	2.687,00	0,00	0,00	0,00	21.726,54	18.589,00	21.276,00
4.591.181,09	3.403.809,12	340.316,61	143.484,26	0,00	0,00	3.600.641,47	990.539,62	1.029.920,31
8.565.203,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.565.203,20	7.042.173,18
740.013,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	740.013,51	2.753.983,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.075,70
899.806.723,01	436.124.362,71	15.442.280,25	143.484,26	0,00	0,00	451.423.158,70	448.383.564,31	448.656.824,74
6.234.406,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.234.406,33	6.011.638,33
267.759,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	267.759,19	369.422,95
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
14.957.656,22	384.747,15	0,00	0,00	0,00	0,00	384.747,15	14.572.909,07	14.451.804,83
917.489.002,20	439.108.999,28	15.480.026,80	143.484,26	0,00	0,00	454.445.541,82	463.043.460,38	463.197.284,57

Verbindlichkeitspiegel 2024

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit		
	EUR	bis zu einem Jahr EUR	ein bis fünf Jahre EUR	über fünf Jahre EUR	Sicherheiten EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	190.641.471,18 (195.380.896,89)	22.144.131,17 (21.064.889,58)	74.424.344,40 (72.332.843,72)	94.072.995,61 (101.983.163,59)	190.641.471,18 GS/MA/GA (195.380.896,89) GS/MA/GA
Erhaltene Anzahlungen	41.401.401,73 (39.863.024,43)	35.378.018,30 (33.954.936,55)	6.023.383,43 (5.908.087,88)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.366.831,18 (8.258.467,73)	8.742.552,38 (7.802.845,61)	597.777,72 (447.151,1)	26.501,08 (8.471,02)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.290,83 (31.316,16)	30.290,83 (31.316,16)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	47.998,00 (25.439,09)	47.998,00 (25.439,09)			
Sonstige Verbindlichkeiten	249.665,50 (329.526,36)	249.665,50 (329.526,36)			
Gesamtbetrag	241.737.658,42 (243.888.670,66)	66.592.656,18 (63.208.953,35)	81.045.505,55 (78.688.082,70)	94.099.496,69 (101.991.634,61)	190.641.471,18 GS/MA/GA (195.380.896,89) GS/MA/GA

Vorjahreszahlen in Klammern

GS = Grundschild

MA = Mietabtretungen

GA = Globalabtretung

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolo- sen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 die 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 26. Mai 2025



DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signiert von
Frank Fiolka
am 13.06.2025


Fiolka
Wirtschaftsprüfer

Signiert von
Eric Buge
am 12.06.2025


Buge
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat der GWC GmbH ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages besetzt und hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Pflichten wahrgenommen.

Er ist von der Geschäftsführung in vier ordentlichen Sitzungen, einer außerordentlichen Sitzung und drei Umlaufbeschlüssen schriftlich und mündlich über die Lage und Entwicklung im Unternehmen umfassend unterrichtet worden.

Der Aufsichtsrat hat insbesondere über die finanzielle Lage der Gesellschaft und alle Geschäftsvorgänge und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, eingehend beraten.

Unter Einbeziehung der Berichte, Informationen und Auskünfte der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung kontrolliert und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin wurde in der AR-Sitzung am 27.11.2024 mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 beauftragt.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin hat die Buchführung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen überprüft und am 26. Mai 2025 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, eingeschlossen die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht seinerseits geprüft und die Zustimmung erteilt. Der Gesellschafterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 empfohlen.

Für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Dank und Anerkennung aus.

Cottbus, 27. Juni 2025

Für den Aufsichtsrat der GWC GmbH


Tobias Schick
AR-Vorsitzender GWC GmbH





Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

www.gwc-cottbus.de