Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

Geschäftsbericht 2018

Inhalt

Vorwort des Geschäftsführers ... 3

Für mehr Wohnvielfalt und Wohnkomfort. GWC investiert umfassend in Gebäudebestand ... 4
Dreh- und Angelpunkt aller Kundenanliegen. GWC erweitert Serviceangebot ... 6
Dankeschön für langjährige Treue. GWC-Mieter feiern goldenes Jubiläum ... 8

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung ... 10
2. Unternehmensentwicklung ... 11
2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf ... 11
2.2 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung ... 12
2.3 Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung ... 15
2.4 Entwicklungen im Personalbereich ... 18
2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen ... 18
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens ... 19
3.1 Vermögens- und Finanzlage ... 19
3.2 Ertragslage ... 20
4. Prognosebericht ... 22
5. Risikobericht ... 24
5.1 Risikomanagement ... 24
5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung ... 24
Marktentwicklung ... 26
Objektentwicklung ... 27
Finanzwirtschaftliche Entwicklung ... 28
Entwicklung der Geschäftstätigkeit ... 28
Gesamtrisikoprofil ... 29

Anlagen zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2018 ... 32
Gewinn- und Verlustrechnung 2018 ... 34
Anhang für das Geschäftsjahr 2018 ... 36
Anlagenspiegel 2018 ... 42
Verbindlichkeitenspiegel 2018 ... 44
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers ... 46
Bericht des Aufsichtsrates ... 49
Impressum ... 51

GWC schließt das Geschäftsjahr 2018 sehr erfolgreich ab und verzeichnet weiter eine positive Entwicklung

Mit einem Jahresüberschuss von 6,3 Mio. EUR schließt die GWC das Geschäftsjahr 2018 sehr erfolgreich ab. Die für das Jahr 2018 geplanten Umsatzerlöse und der erwartete Jahresüberschuss wurden damit übertroffen. Auch der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen konnte gegenüber dem Vorjahr weiter gesteigert werden und liegt nun bei 229,7 Mio. EUR bzw. 47,3 Prozent.

Zum Bilanzstichtag befanden sich 17.300 Wohnungen im vermietbaren Bestand der GWC, wovon 15.250 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens zählen. Die Leerstandsquote im Kernbestand lag zum Stichtag bei 3,8 Prozent und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 Prozent gestiegen. Der Anstieg steht dabei im engen Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus, die im Jahr 2018 erstmals wieder rückläufig war. Zudem ist in der Stadt Cottbus eine erhöhte Neubautätigkeit zu verzeichnen, die ebenfalls Einfluss auf diese Kenngröße hat.

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat die GWC weiter konsequent in die Werterhaltung ihrer Wohnungsbestände investiert. Insgesamt 25,4 Mio. EUR, und damit noch einmal 2,5 Mio. EUR mehr als im Vorjahr, hat die GWC in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung ihrer Wohngebäude investiert. Neben der Weiterführung des Balkon- und Fassadeninstandsetzungskonzeptes an zahlreichen Objekten, wurden 2018 auch viele Wohnobjekte grundlegend modernisiert. Bisherige Wohngebäude, wie beispielsweise in der Drebkauer Straße 12/13, Thiemstraße 123 – 123 d oder Am Doll 8, wurden durch Grundrissänderungen zeitgemäß umgestaltet, zukunftsfit gemacht und bieten beste Wohnqualität.

Mit der Neuordnung des Bereiches Kundenbetreuung und der Einführung der GWC-Servicehotline hat das Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr sein Serviceangebot erweitert und die Dienstleistungsqualität weiter ausgebaut. Neben dem kontinuierlichen Investitionsprogramm in die Werterhaltung des Wohnungsbestandes und die Sicherung der Wohnqualität, sind der Erhalt und der Ausbau des Dienstleistungsniveaus ein weiterer wichtiger Baustein zur Sicherung und zum Ausbau der Kundenzufriedenheit.

Die GWC ist insgesamt sehr gut aufgestellt und für künftige Entwicklungen gut gerüstet. Der politisch debattierte Rückzug aus der Braunkohleförderung und der damit bereits spürbare Strukturwandel und mögliche Bevölkerungsrückgang in Cottbus und der Lausitz erweist sich jedoch als große Herausforderung. Als kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von ca. 30 Prozent des Wohnungsbestandes nimmt die GWC eine wichtige Rolle für die Entwicklung der Stadt Cottbus ein. Aus diesem Grund sollen mit der Errichtung des „Regionalen und Cottbuser Gründungszentrum am Campus – RCGC“ neue Wege und Geschäftsmodelle gefunden werden, Arbeitsplätze in der Stadt und der Region zu schaffen.

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Für mehr Wohnvielfalt und Wohnkomfort

GWC investiert umfassend in Gebäudebestand

Grundlegende Modernisierung mit Grundrissänderung der Wohnhäuser Am Doll 8, Drebkauer Straße 12/13 und Thiemstraße 123 – 123 d

Insgesamt 25,4 Mio. Euro hat die GWC im Geschäftsjahr 2018 in die Instandsetzung und Modernisierung ihres Gebäudebestandes investiert. Neben der Weiterführung des umfangreichen Balkon- und Fassadeninstandsetzungsprogrammes wurden 2018 gleich mehrere Gebäude komplett instandgesetzt und zeitgemäß umgebaut.

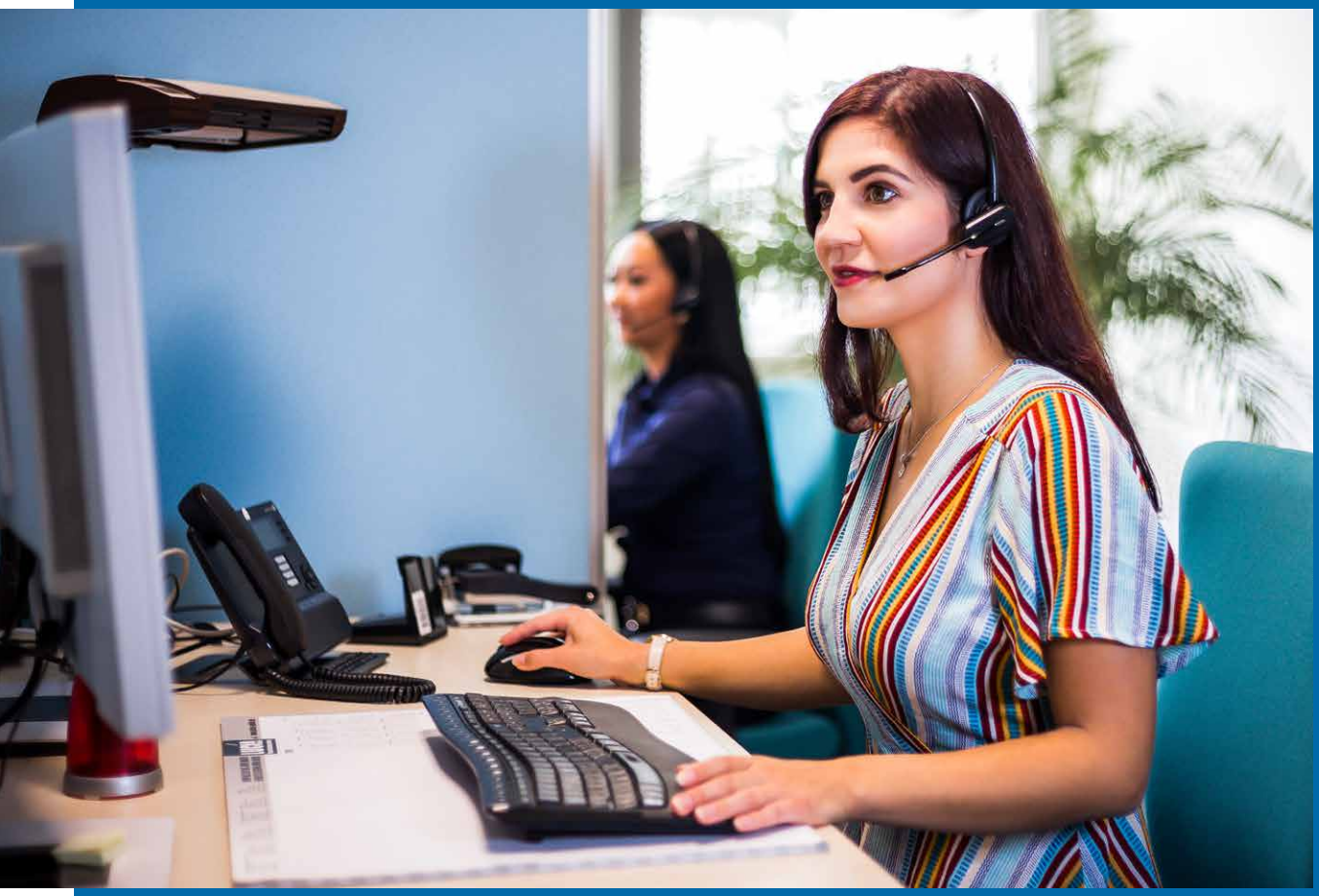
Eines dieser Gebäude ist der viergeschossige Mauerwerksbau in der Drebkauer Straße 12/13, der mit seinem Wohnraumangebot nicht mehr den Ansprüchen zeitgemäßen Wohnens entsprach. Was für den Wohnbedarf der 1960er Jahre ausreichend war, wurde heutigen und künftigen Ansprüchen an Wohnungsgröße und -ausstattung nicht mehr gerecht. Im Rahmen einer komplexen Modernisierung entstanden hier in der Spremberger Vorstadt attraktive 2-, 3- und 4-Raum-Wohungen. Die ca. 100 m² großen 4-Raum-Wohnungen sind dabei das Ergebnis einer veränderten Wohnraumaufteilung mit Grundrissänderungen. Die rund 50 m² großen 2-Raum-Wohnungen bieten mit einem praktischen Abstellraum zusätzlichen Stauraum. Alle Wohnungen wurden mit neuen Balkonen ausgestattet, auf denen die Mieterinnen und Mieter Ruhe und Entspannung finden. Aber auch der neu gestaltete Innenhof lädt zum Verweilen im Freien ein. Hier ist eine schöne Außenanlage mit Grün-, Spiel- und Parkflächen entstanden.

Unweit dieses Wohngebäudes wurde in der Thiemstraße 123 – 123 d gleich ein ganzer Wohnkomplex umfassend modernisiert. Entstanden ist hier ein vielfältiger Mix unterschiedlicher Wohnungstypen mit Wohnflächen zwischen 28,5 m² und 63 m². Wohnvielfalt entstand unter anderem dadurch, dass die in jedem Hausgang bisher konforme Wohnaufteilung aufgebrochen und teilweise neue Wohneinheiten durch den Umbau bisheriger Wohnungen geschaffen wurden. Insgesamt entstanden 42 moderne 1-, 2- und 3-Raum-Wohnungen, die nun alle über einen Balkon verfügen. Denn die Giebelwohnungen hatten bisher keinen Balkon. Mit dem Anbau sogenannter Vorstellbalkone ist für die Mieterinnen und Mieter dieser Wohnungen nun auch ein gemütlicher Aufenthalt an der frischen Luft möglich.

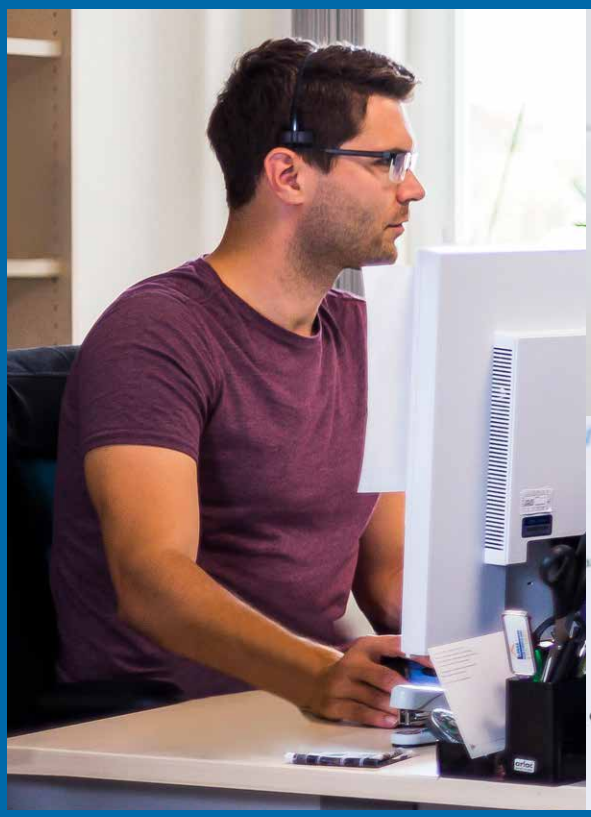
Auch der Altbau Am Doll 8 im Stadtteil Sandow wurde umfassend modernisiert. Bisherige Wohnräume wurden ebenfalls durch die teilweise Zusammenlegung und Grundrissänderungen zeitgemäß umgebaut. Während die Grundrisse der Wohnungen im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss weitestgehend erhalten blieben, wurden die früheren 1- bzw. 2-Raum-Wohnungen im 1. Obergeschoss zur Verbesserung des Wohnungsgrundrisses zusammengelegt. Eine besondere Aufwertung erhielt das Dachgeschoss des um ca. 1890 erbauten Mehrfamilienhauses. Dieses wurde teilweise zu einer attraktiven, lichtdurchfluteten Dachgeschosswohnung ausgebaut. Die 2-Raum-Wohnung bietet auf ca. 80 m² modernes Wohnen und genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die aufgearbeiteten Dachbalken verleihen dem neu geschaffenen Wohnraum einen ganz besonderen Charakter und setzen zusätzlich hübsche Akzente. Alle Wohnungen wurden mit neuen Balkonen ausgestattet. Besonderes Highlight des modernisierten Altbaus ist das überlebensgroße Künstlerporträt von Carl Blechen am Giebel des Wohngebäudes. Das von Cottbuser Graffiti-Künstlern gestaltete Kunstwerk des 1798 in Cottbus geborenen Malers und Professors für Landschaftsmalerei verleiht der instandgesetzten und aufgearbeiteten Mauerwerksfassade noch einmal einen besonderen Blickfang.

Dreh- und Angelpunkt aller Kundenanliegen

GWC erweitert Serviceangebot



GWC-Servicehotline: Fragen zum Mietvertrag oder Reparaturbedarfe schnell und einfach abstimmen.



Um den Mieterinnen und Mietern der GWC auch künftig weiter umfassende Serviceleistungen bieten zu können, hat das Unternehmen 2018 die Abläufe und Prozesse im Bereich Kundenservice optimiert. Was bereits Ende des Jahres 2017 mit der Neuordnung des Geschäftsstellennetzes begann, fand mit dem Start der neuen GWC-Servicehotline und der Erweiterung des GWC-Dienstleistungsangebotes seine Fortführung.

Unter der einheitlichen Telefonnummer 0355 7826-400 und der E-Mail-Adresse service@gwc-cottbus.de können sich nun alle GWC-Mieterinnen und -Mieter mit ihren Anliegen und Fragen schnell und unkompliziert an das neue GWC-Serviceteam wenden. Die vier ausgebildeten Immobilienkaufleute rund um den Teamleiter Ronny Risch sind der Dreh- und Angelpunkt aller Kundenanliegen. Ganz gleich, ob der Wasserhahn im Badezimmer tropft, ein Fenster nicht mehr richtig schließt oder die Mieter allgemeine Fragen zum Mietvertrag haben – das GWC-Serviceteam nimmt alle Anliegen schnell und präzise auf.

Möglich wird der neue GWC-Service durch eine branchenspezifische Software, die den gesamten Kundenprozess übersichtlich und transparent für alle am Prozess Beteiligten abbildet. Für eine schnellstmögliche Problemlösung oder Mängelbeseitigung werden bereits während des Anrufes entsprechende Maßnahmen mit dem elektronischen Ticket-System eingeleitet. Das GWC-Serviceteam erfasst hierzu alle relevanten Vorgangsdaten in dem spezifischen Computersystem und organisiert im Fall von Kleinreparaturen direkt einen Termin mit dem passenden Handwerker. Die Handwerkerfirma setzt sich dann mit dem betroffenen Mieter in Verbindung und vereinbart einen Termin, um den Schaden zu beheben.

Mit dem erweiterten Serviceangebot steht allen Mieterinnen und Mietern gleichermaßen eine komfortable und schnelle Möglichkeit zur Verfügung, ihre Anliegen einfach und bequem von Zuhause aus mit der GWC abzustimmen. Aber nicht nur die Mieter, die jetzt ohne Umwege und langes Warten zielgerichtet die gewünschten Auskünfte bekommen, profitieren durch die neue GWC-Servicehotline. Auch die Mieterbetreuer der GWC gewinnen Zeit und haben den Kopf frei für andere, komplexere Aufgaben, wie beispielsweise anstehende Instandsetzungsmaßnahmen.

Dankeschön für langjährige Treue

GWC-Mieter feiern goldenes Jubiläum

Jubiläumsfeier in der Schokoladenmanufaktur Felicitas

Ein halbes Jahrhundert und teilweise noch länger leben Mieterinnen und Mieter in einer Wohnung der GWC. Sie haben bei der GWC buchstäblich ihr Zuhause gefunden. 50 Jahre gemeinsames Miteinander sind eine lange Zeit und so viel Treue ein großer Vertrauensbeweis. Zeit für die GWC Danke zu sagen und all jene Mietjubilare, die 2018 ein rundes 50-jähriges bzw. 60-jähriges Mietjubiläum feierten, zu einer besonderen Jubiläumsfeier einzuladen.

Mehr als 40 Mieterinnen und Mieter mit Begleitung folgten der Einladung der GWC in die Schokoladenmanufaktur Felicitas. Zu Beginn stand eine unterhaltsame Busfahrt mit Reisebegleitung, die mit kurzweiligen Geschichten zur Region die Anreise zur Schokoladenmanufaktur erlebnisreicher gestaltete. Im Schokoladenland Felicitas angekommen, begrüßte Geschäftsführer Prof. Dr. Torsten Kunze die Mietjubilare auf das herzlichste und bedankte sich für deren langjährige Treue.

Bei der anschließenden Verkostung konnten dann feinste Pralinen und Trinkschokolade probiert werden. Ein Film zur Geschichte der Manufaktur im Schokoladenkino machte noch mehr Lust auf weitere Schokoladenspezialitäten, wie z. B. die hausgemachte Felicitas-Torte. Wer dann immer noch nicht genug von den edlen Schokoladen und Pralinen hatte, konnte sich die Herstellung der Köstlichkeiten und die fertigen Kunstwerke im Showroom der Manufaktur ansehen.

Nach einem Erinnerungsfoto der Mietjubilare vor der kunstvoll, gestalteten Wand mit vielfältigen Schokoladen-Herstellformen, brachte der Busshuttle alle Mieterinnen und Mieter wieder nach Hause. Für jeden Jubilar gab es zum Abschluss noch eine süße Erinnerung. Eine Schachtel mit zwei Pralinen, verziert mit einem Dankesgruß und dem GWC-Firmenlogo.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Deutschlands Wirtschaft kann auch für das Jahr 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nach Angaben des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (2017: 2,2 Prozent).

Die weiterhin gute konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten auch 2018 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Dadurch sank die Arbeitslosenquote 2018 auf durchschnittlich 5,2 Prozent und lag damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultieren weiter abnehmende Leerstandszahlen und steigende Mieteinnahmen. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und müssen sich mit den damit verbundenen Herausforderungen auseinander setzen. Sowohl in Wachstums- als auch Schrumpfungsregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft jedoch mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert sowie in den Ballungsräumen mit dem Fehlen von bezahlbarem Bauland.

Im Jahr 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 Prozent), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung von 1,9 Prozent.

Die Wachstumsrate der Brandenburger Wirtschaft stieg 2018 um 1,4 Prozent (2017: +1,4 Prozent). Im zurückliegenden Jahr sind die Verbraucherpreise in Brandenburg im Jahresdurchschnitt um 1,9 Prozent (2017: +1,6 Prozent) gestiegen. Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 5,8 Prozent.

Angesichts der guten Konjunktur und des demografischen Wandels nahm die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg 2018 weiter auf 5,9 Prozent (2017: 7,0 Prozent) ab. Die Arbeitslosenquote in Cottbus betrug Ende 2018 7,4 Prozent. Diese konnte im Vergleich zum Vorjahr (8,5 Prozent) zwar weiterhin gesenkt werden, doch bleibt die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Cottbus nach wie vor angespannt (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus).

Die Einwohnerzahl der Stadt Cottbus ist nach dem Anstieg in den Vorjahren erstmals wieder rückläufig. Per 31. Dezember 2018 lag diese bei 100.148 und damit um 797 unter dem Vorjahresstand (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus). Die Entwicklung der Einwohnerzahlen hängt u.a. von der Verweildauer der Flüchtlinge in Cottbus ab. Durch familiäre Bindungen und durch bessere berufliche Aussichten verlassen viele Flüchtlinge die Stadt Cottbus wieder. Weiterhin bleibt es abzuwarten, wie sich die künftigen Beschlüsse der Bundesregierung zum Braunkohleausstieg bis zum Jahr 2038 auf die Einwohnerentwicklung der Stadt direkt auswirken werden.

Einen Einwohnerzuwachs konnte im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr nur noch der Stadtteil Mitte verzeichnen. In den Stadtteilen Sachsendorf, Sandow, Ströbitz und Spremberger Vorstadt ging die Anzahl der Einwohner zurück (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus). 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) lag im Jahr 2010 bei 34,5 und stieg im Jahr 2018 auf 40,9. Das Durchschnittsalter der Cottbuser Bevölkerung stieg von 45,0 im Jahr 2010 auf 46,2 im Jahr 2018 (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). Diese Entwicklung ist bei der Bestandsplanung, Planung von Modernisierungsmaßnahmen, der baulichen Anpassung von Wohnungen und Gebäuden, bei Wohnumfeldgestaltungen sowie bei der Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern (altersgerechte Wohnungs- und Betreuungsangebote) von großer Bedeutung.

Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) hat mit vorausschauender und nachhaltiger 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.

Geschäftsjahr 2018

Jahresüberschuss 2018

6,3 Mio. €

2. Unternehmensentwicklung

2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018 wurde mit einem Jahresüberschuss von EUR 6,3 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Die für das Jahr 2018 geplanten Umsatzerlöse und der erwartete Jahresüberschuss wurden damit übertroffen. Die Eigenkapitalquote stieg auf 47,3 Prozent und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten konnten weiter abgebaut werden.

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände, entwickelte sich planmäßig. Die Planung der Vermietungsergebnisse des Unternehmens orientiert sich an der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus. Der Einwohnerrückgang im Jahr 2018 spiegelt sich deshalb auch in den Vermietungsergebnissen der GWC wieder. Der Wohnungsmarkt wurde außerdem durch die Fertigstellung von ca. 200 Neubauwohnungen im Jahr 2018 beeinflusst, die auch anteilig von ehemaligen Mietern der GWC genutzt wurden. Insgesamt gingen die Vermietungszahlen zurück.

Gelsenkirchener Allee

Balkon- und Fassadeninstandsetzung Kahrener Straße 35–41

Die umfangreichen Investitionen im Wohnungsbestand entsprechen der strategischen Ausrichtung und werden auch in der Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum des Unternehmens sorgen und sich so positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Das Jahr 2018 war geprägt von strukturellen und organisatorischen Veränderungen im Bereich der Kundenbetreuung. Die Außenstelle im Stadtgebiet Nord wurde geschlossen. Damit verbunden war die Umverteilung sowohl von Wohnungsbeständen als auch Mitarbeiter/innen auf die verbleibenden drei Außenstellen. Parallel dazu erfolgte die Einrichtung eines Servicecenters. Die Mitarbeiter/innen der GWC-Servicehotline sind unter einer einheitlichen Telefonnummer und E-Mail Adresse zu erreichen. Alle Kundenanfragen, Mängelmeldungen etc. können so schnell und unkompliziert erfasst und bearbeitet werden. Mit der Neuorganisation des Kundenservice verbessert die GWC ihr Dienstleistungsangebot und reagiert damit auf veränderte Kommunikationsstrukturen und geänderte Anforderungen im Kundenmanagement.

Kundenorientierung und Dienstleistungsqualität sind für den wirtschaftlichen Erfolg der GWC unumgänglich. Das bereits im Jahr 2005 eingeführte Qualitätsmanagementsystem wird kontinuierlich weitergeführt und verbessert und im Rahmen von jährlichen Audits überprüft. Zum bestehenden Qualitätsmanagementsystem nach der Norm ISO 9001:2015 fand im April 2018 ein Überwachungsaudit der Zertifizierungsgesellschaft statt. Es wurden keine Abweichungen festgestellt. Das in 2018 neu erteilte Zertifikat ist bis zum 17. Mai 2020 gültig.

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:

	2017	2018
Wohnungsbestand	17.387	17.381
Bestand an Gewerbeeinheiten	525	526
Garagen/Stellplätze	2.519	2.604

Darüber hinaus wurden zum Stichtag 594 sonstige Vertragseinheiten, insbesondere Pachtflächen und weitere vermietete Flächen verwaltet.

Der Wohnungsbestand verminderte sich im Jahr 2018 durch Umbaumaßnahmen um 24 Wohnungen. Zwei zusätzliche Wohnungen sind durch den Umbau von Gewerbeeinheiten entstanden. Der Neubau in der Senftenberger Straße/Leipziger Straße mit 16 Wohnungen wurde im Jahr 2018 fertig gestellt.

Im Bestand von 17.381 Wohnungen sind 81 Wohnungen enthalten, die aufgrund später vorgesehener Modernisierungsmaßnahmen stillgelegt wurden und vollständig leer stehen. Der vermietbare Wohnungsbestand beträgt damit 17.300 Wohnungen.

Folgende Entwicklung ist im Bereich der Wohnungsvermietung zu verzeichnen:

	2017	2018
vermietbarer Wohnungsbestand	17.306	17.300
davon vermietet	16.799	16.482
davon leer stehend	507	818

Die Leerstandsquote stieg zum 31. Dezember 2018 auf 4,7 Prozent (31.12.2017: 2,9 Prozent). Der Rückgang von 317 vermieteten Wohnungen im Geschäftsjahr 2018 steht im engen Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit in der Stadt Cottbus.

Per Dezember 2018 waren insgesamt 1.033 Wohnungen (Vorjahr 1.124 Wohnungen) zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Stadt Cottbus bzw. direkt an Flüchtlinge vermietet (entspricht sechs Prozent der vermieteten Wohnungen). Wie sich die Vermietung an Flüchtlinge weiter entwickelt, ist schwer einzuschätzen und hängt vor allem von den politischen Entscheidungen (u.a. Familiennachzug, Residenzpflicht) ab.

Von den insgesamt 17.300 vermietbaren Wohnungen zählen 15.250 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens. In den Kernbestand wurden alle Objekte eingeordnet, die aufgrund ihrer Lagemerkmale, der Leerstandsentwicklung, des Bauzustandes, durchgeführter Investitionen, Mieternachfragen sowie Attraktivität und Ausstattung eine langfristige Bewirtschaftung erwarten lassen. Hier beträgt die Leerstandsquote 3,8 Prozent (Vorjahr 2,4 Prozent). Von den 576 nicht vermieteten Wohnungen des Kernbestandes standen zum Stichtag 34 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 55,5 Mio. konnten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,5 Mio. gesteigert werden. Dabei stiegen die Sollmieten um EUR 0,9 Mio., resultierend aus Mietanhebungen nach § 558 BGB und § 559 BGB, aus der Neuvermietung und aus den Vollauswirkungen der in 2017 durchgeführten Mieterhöhungen. Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen erhöhten sich um EUR 0,4 Mio.

Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 4,88 EUR/qm Wohnfläche (Vorjahr 4,76 EUR/qm Wohnfläche). Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg hatten im Jahr 2017 durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten von 5,03 EUR/qm Wohnfläche (Quelle: BBU Marktmonitor 2018).

Neben dem Wohnungsbestand bewirtschaftete die GWC zum 31. Dezember 2018 insgesamt 526 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 525 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtfläche von 62.913 qm. Das von der Stadt Cottbus erworbene Grundstück mit zwei leer stehenden ehemaligen Schulgebäuden (zwei Gewerbeeinheiten mit 4.322 qm in der Lieberoser Straße 13a/Gulbener Straße 23) wurden wegen bevorstehender Umbaumaßnahmen dem Stilllegungsbestand zugeordnet.

Die Umsätze aus der Gewerberaumvermietung betragen wie auch im Vorjahr EUR 3,6 Mio. Der Leerstand in der Gewerbevermietung stieg im Jahr 2018 von 14,1 Prozent auf 15,3 Prozent. Bei der Neuvermietung und den Optionsverhandlungen bestätigte sich erneut, dass die ehemals vereinbarten Nettokaltmieten im Schnitt nicht mehr zu erreichen sind. Es ist zu erwarten, dass es in den nächsten Jahren zunehmend schwieriger wird, das angestrebte Mietniveau stabil zu halten. Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gewerbe 6,43 EUR/qm.

Balkon- und Fassadeninstandsetzung Potsdamer Straße 11–15

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Cottbus lässt, wie bereits in den letzten Jahren, auch in 2018 keine deutliche Vermietungstrendwende erkennen. Die Vermietungssituation für die Büro- und Praxisflächen ist jedoch weiterhin stabil. Ein Anstieg des Leerstandes ist hier vorerst nicht zu erwarten.

Demgegenüber steht der zunehmende Nachfragerückgang nach Ladenflächen im gesamten Stadtgebiet. Ursachen dafür sind u.a. der schon bestehende hohe Anteil an Verkaufsflächen, veränderte Vertriebsstrukturen und Internethandel sowie der wieder einsetzende Bevölkerungsrückgang. Bei den Ladenflächen ist insbesondere die Vermietungssituation in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz mit Leerstandsquoten von 20 Prozent und mehr weiter sehr angespannt.

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.

Modernisierung des denkmalgeschützten Hauses Altmarkt 26

Geschäftsjahr 2018

25,4 Mio. €
für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

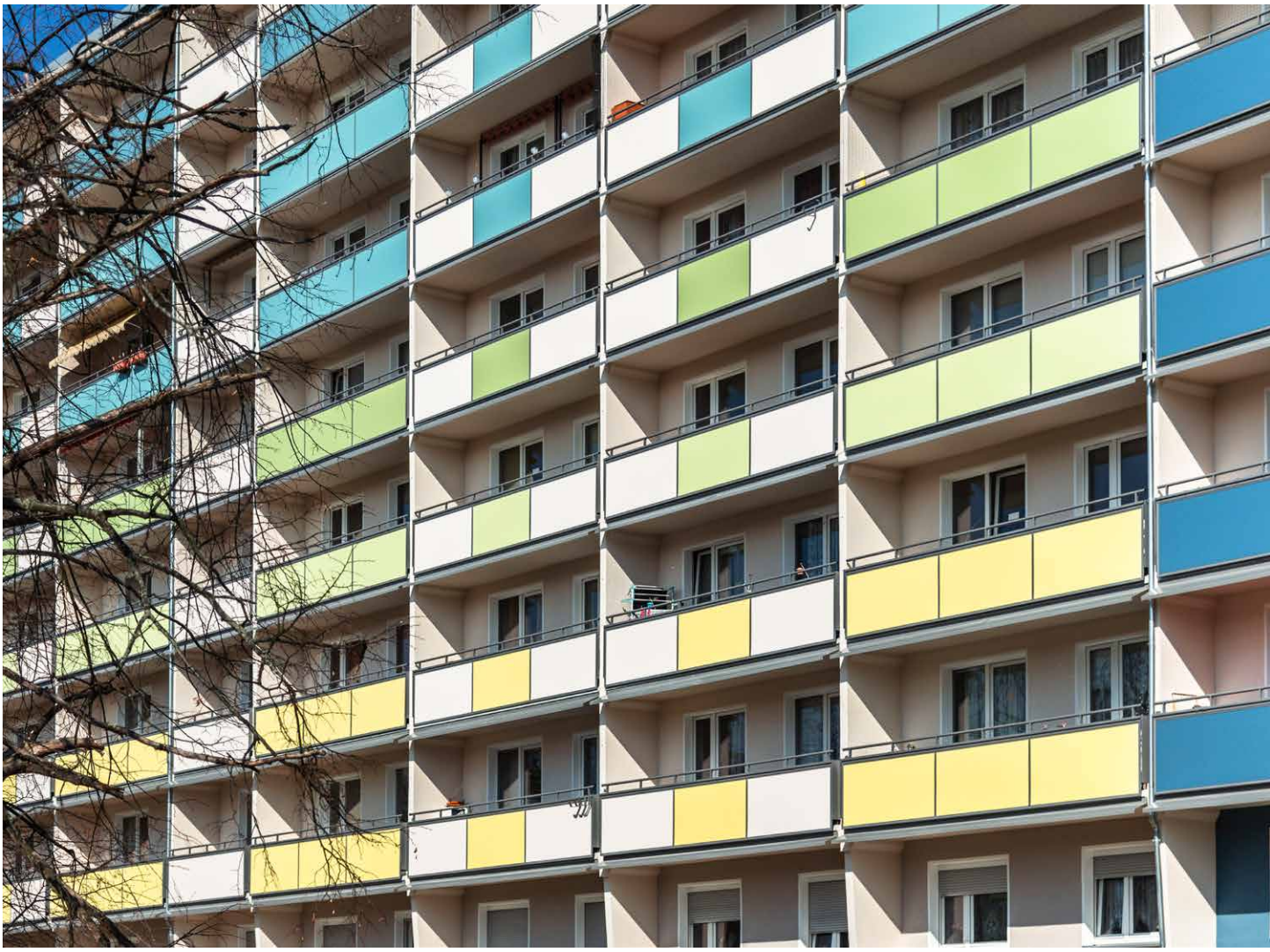
2.3 Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie und ein wichtiges Instrument, um die Qualität und Werthaltigkeit der Wohnungsbestände zu sichern und damit die Substanz zu erhalten. Im Geschäftsjahr 2018 hat die GWC insgesamt EUR 25,4 Mio. (Vorjahr EUR 22,9 Mio.) für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben. Das entspricht 24,13 EUR/qm Wohn- und Nutzfläche.

Im Jahr 2018 bildete die Fertigstellung des Neubaus in der Senftenberger Straße 21/Leipziger Straße 38 mit 16 Wohnungen ein Schwerpunktvorhaben. An den Balkonen der Vier-Raum-Wohnungen wurden im Frühjahr 2019 nachträglich noch Balkonverglasungen angebracht. Mit dieser Maßnahme folgt die GWC besonderen Kundenwünschen und erhöht die Attraktivität dieser großen Wohnungen.

Grundlegende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, verbunden mit Grundrissveränderungen, wurden im Jahr 2018 in der Wernerstraße 44 (6 Wohnungen), in der Drebkauer Straße 12-13 (16 Wohnungen), Am Doll 8 (4 Wohnungen) sowie in der Thiemstraße 123-123d

Balkon- und Fassadeninstandsetzung Bodelschwinghstr. 3–5



(42 Wohnungen) abgeschlossen. Im Jahr 2018 erfolgte darüber hinaus der Umbau eines leer stehenden Gewerbeobjektes in der Muskauer Straße 56 für einen sozialen Träger zur Unterbringung von Kindern und Jugendlichen in Wohngruppen.

Nachdem bereits in den Jahren 2017 und 2018 die Innenbereiche des Huttenplatz 1 (4 Wohnungen) komplett modernisiert wurden, sollen im Jahr 2019 noch das Dach und die Fassade instand gesetzt werden. Die Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen, des Daches und der Fassade am Altmarkt 26 und 27 (jeweils zwei Wohnungen und ein Gewerbe) haben im Oktober 2018 begonnen. Nach der Modernisierung der Wohnungen am Altmarkt 26 ist im Jahr 2019 die Modernisierung der Wohnungen am Altmarkt 27 sowie die Instandsetzung von Dach und Fassade an beiden Häusern vorgesehen.

Umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten im Jahr 2018 u.a. auch in der Karlstraße 94/Deffkestraße 6a. Hier wurden die Dachgeschosswohnung modernisiert, die komplette Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassade) sowie drei Balkone instand gesetzt. Im Gewerbebereich erfolgten die Modernisierung der Heizung und der Umbau des Eingangsbereichs. Die im Innenhof gelegenen sechs Balkone mussten aufgrund ihres schlechten Bauzustandes abgebrochen werden. Die neuen Balkone werden im Frühjahr 2019 aufgestellt.

Bereits im Jahr 2012 wurde damit begonnen, ein Balkon-Instandsetzungskonzept (BIK) zu erarbeiten, welches die Schadensbilder der Balkone und Loggien und die entsprechenden Technologien sowie die zeitlichen Abarbeitungsfolgen für die Folgejahre beinhaltet. Jährlich erfolgen weiterführende Kontrollen bzw. Nachkontrollen zur Verkehrssicherheit, in dessen Folge eine Fortschreibung des BIK notwendig wird. Im Zusammenhang mit der Instandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone erfolgt regelmäßig die Instandsetzung der Fassaden. Im Jahr 2018 wurden Balkon- und Fassadeninstandsetzungen u. a. in der Bodelschwinghstraße 3-5, Willy-Brandt-Straße 1-8 a, Welzower Straße 31, 32 und Schweriner Straße 11 abgeschlossen. Aufgrund hoher Submissionsergebnisse zur Balkoninstandsetzung in der Potsdamer Straße 11-15 und Kahrener Straße 28-41 wurden hier die vorhandenen Balkone abgebrochen und durch neue vorgestellte Balkone ersetzt. In der Kahrener Straße 35-37 werden diese Maßnahmen im Jahr 2019 fertiggestellt.

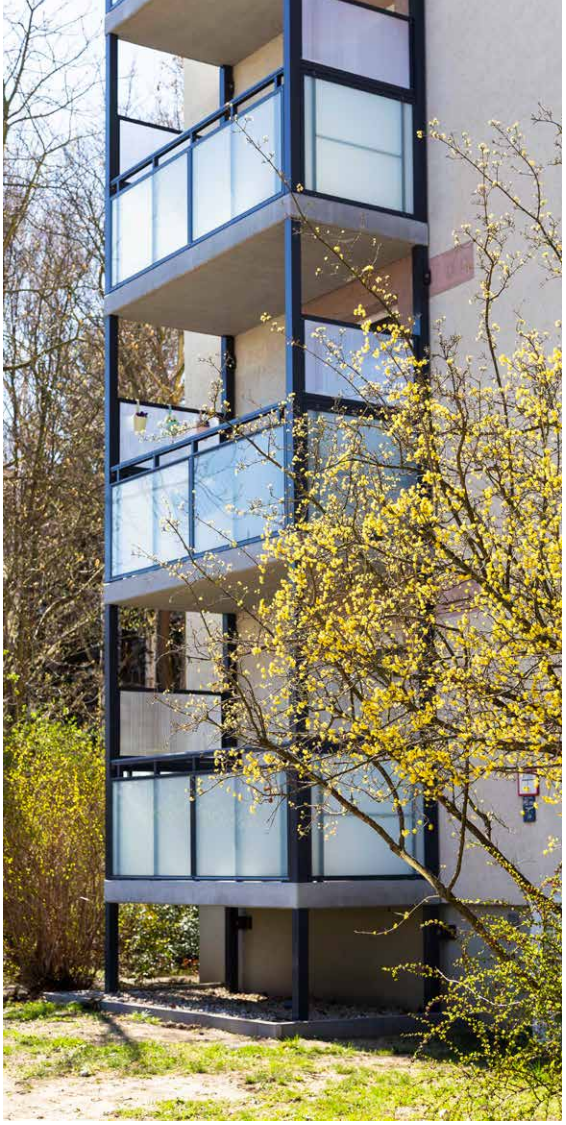
Auch in den nächsten Jahren wird der Instandsetzung von Balkonen und Loggien verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet, was sich im Wirtschaftsplan ab 2019 widerspiegelt. Im Jahr 2019 sind zur grundlegenden Balkon- und Fassadeninstandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone die Herrmannstraße 20-32, die Sanzebergstraße 13-14, die Hainstraße 1-5 und 24-28, die Schweriner Straße 17-21, die Saarstraße 6-9 und die Turnstraße 28 eingeordnet.

Weitere Maßnahmen im Jahr 2018 betrafen die Instandsetzung und Modernisierung von Aufzugsanlagen. Aufgrund von längeren Ausfallzeiten wegen ausgelaufener Ersatzteilvorhaltungen und Umbauten auf andere Alternativtechniken bestand die Notwendigkeit, alle Aufzugsanlagen hinsichtlich ihres technischen Zustandes zu betrachten. Die Ergebnisse sind in einem Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept dokumentiert. Die Umsetzung der Maßnahmen aus diesem Konzept begann im Jahr 2016. Im Jahr 2018 wurden u.a. Aufzüge in der Sanzebergstraße 5-7, Schweriner Straße 11 und Stadtpromenade 10 modernisiert. Die Welzower Straße 31 und 32 erhielten erstmalig jeweils einen neuen Aufzug. Für das Jahr 2019 sind Maßnahmen in der Sanzebergstraße 1-3 sowie in der Albert-Förster-Straße 1-3 eingeordnet.

Auch im Jahr 2018 wurden sowohl im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden als auch an Einzelstandorten diverse Außenanlagen instand gesetzt und neu gestaltet, Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten für den zweiten Rettungsweg sowie PKW-Stellflächen neu gebaut. Wie bereits in den Vorjahren wurden an mehreren Häusern barrierefreie Eingangsumbauten vorgenommen und an mehreren Standorten elf Fahrradboxen aufgestellt.

Weitere Maßnahmen betrafen u.a. die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern, die Erneuerung von Hauseingangstüren sowie die energetische Modernisierung von Hausanschlussstationen. Ferner wurden an beide Giebelseiten der Liebenwerdaer Straße 5-8 und Leipziger Straße 1-4 neue Balkone angebaut.

Im 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 sind Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt EUR 22,3 Mio. (einschließlich nicht aktivierbarer Aufwendungen von EUR 7,4 Mio.) geplant, die mit EUR 11,3 Mio. Eigenmitteln, EUR 9,0 Mio. Fremdmitteln und EUR 2,0 Mio. Zuschüssen finanziert werden sollen.



Anbau neuer Balkone Leipziger Straße 1 – 4 (links)
Liebenwerdaer Straße 5 – 8 (rechts)

Für die laufende Instandhaltung sind weitere Mittel in Höhe von EUR 11,6 Mio. vorgesehen.

Schwerpunktvorhaben im Jahr 2019 ist das „Regionales und Cottbuser Gründungszentrum am Campus – RCGC“. Der Neubau wird auf dem Grundstück Siemens-Halske-Ring 2, direkt auf dem Campusgelände der BTU Cottbus-Senftenberg und in der Nähe vom Firmensitz der GWC errichtet. Die Investitionskosten sind mit insgesamt EUR 13,7 Mio. geplant. Die Finanzierung soll aus einem Fördermittelzuschuss in Höhe von maximal 90 Prozent der förderfähigen Baukosten und Fremdmitteln erfolgen. Der entsprechende Fördermittelbescheid in Höhe von EUR 10,7 Mio. wurde am 4. Dezember 2018 durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) übergeben.

Für das Jahr 2019 betragen die für das RCGC geplanten Baukosten EUR 4,1 Mio. Der Bauantrag wurde am 28. Februar 2019 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Baubeginn ist für August 2019 geplant. Am 17. Mai 2019 erfolgt der symbolische Spatenstich für den Neubau.

Weitere Neubauvorhaben, die im Jahr 2019 begonnen werden, sind ein Mehrgenerationenhaus in der Calauer Straße 62 sowie eine Kindertagesstätte in der Rostocker Straße 3.

Neben der Fertigstellung der im Jahr 2018 begonnenen Baumaßnahmen im Bestand sind im Jahr 2019 größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem in der Leipziger Straße 41-43, Burgstraße 18-20 und Lieberoser Straße 5 vorgesehen. Darüber hinaus wurden erhebliche Mittel für die Instandsetzung von Balkonen und Fassaden geplant.

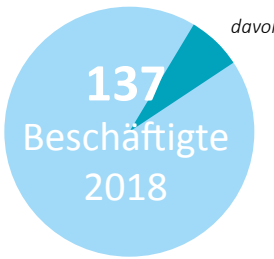
Auch im Jahr 2019 werden neben weiteren diversen Einzelmaßnahmen in den Gebäuden Außenanlagen instand gesetzt und neu gestaltet, Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten für den zweiten Rettungsweg sowie PKW-Stellflächen neu gebaut.

Modernes Wohnen in der Bahnhofstraße 37/38

2.4 Entwicklungen im Personalbereich

Die Gebäudewirtschaft Cottbus beschäftigte am 31. Dezember 2018 neben dem Geschäftsführer 137 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 8 Auszubildende. Im Juni 2018 haben 2 Auszubildende des 3. Ausbildungsjahres ihre Prüfung zur Immobilienkauffrau erfolgreich absolviert und wurden in Anstellungsverhältnisse im Bereich Kundenbetreuung übernommen.

Im Rahmen des Schulungsprogrammes 2018 fanden insgesamt 132 interne und externe Schulungs- und Weiterbildungsveranstaltungen statt, an denen Mitarbeiter/innen aller Unternehmensbereiche teilnahmen. Den Schwerpunkt bildeten interne Schulungen zur Einführung neuer Software, zum Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung und zur Verbesserung der internen und externen Kommunikation. Im Jahr 2018 wurden durchschnittlich mehr als 4 Schulungstage pro Person erreicht. Die GWC vergütet ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Juli 2018 wurde die tarifliche Vergütung um 2,2 Prozent erhöht.



davon 8 Auszubildende

2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

Die GWC hält unverändert gegenüber dem Vorjahr 100 Prozent der Kapitalanteile an der GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG), an der Lagune Cottbus GmbH (Lagune) sowie an der Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG). Die GWC hat im Jahr 2018 zur Sicherung der Liquidität sowie der Erhöhung der Kreditwürdigkeit im Hinblick auf zukünftige Sanierungsmaßnahmen eine Einzahlung in die Kapitalrücklage der Lagune in Höhe von TEUR 300 vorgenommen.

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

Geschäftsjahr 2018

Erhöhung des Eigenkapitals
um 5,3 Mio. €

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2018 ist das Bilanzvolumen um EUR 8,6 Mio. auf EUR 485,8 Mio. gesunken. Bei der Ermittlung des Bilanzvolumens nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (EUR 32,3 Mio.) mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten (EUR 35,5 Mio.) verrechnet.

Der Rückgang des Bilanzvolumens auf der Passivseite ist im Wesentlichen durch die Verminderung des langfristigen Fremdkapitals um EUR 13,9 Mio. und der übrigen Rückstellungen um EUR 1,4 Mio. begründet, dem eine Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 5,3 Mio. und der übrigen Verbindlichkeiten um EUR 1,3 Mio. gegenübersteht.

Der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von EUR 229,7 Mio. (Vorjahr EUR 224,3 Mio.) am Bilanzvolumen beträgt 47,3 Prozent (Vorjahr 45,4 Prozent).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (EUR 240,6 Mio.) verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 13,9 Mio. Den Tilgungen in Höhe von insgesamt EUR 18,9 Mio. stehen Darlehensaufnahmen zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 5,0 Mio. gegenüber.

Die kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (EUR 12,6 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,3 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der um EUR 2,4 Mio. gestiegenen Differenz zwischen den noch nicht abgerechneten Betriebskosten und den erhaltenen Anzahlungen, dem ein Rückgang der übrigen Verbindlichkeiten um EUR 1,1 Mio. gegenübersteht.

Der Rückgang des Bilanzvolumens auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch Verminderung des Anlagevermögens um EUR 5,8 Mio. und der flüssigen Mittel um EUR 5,0 Mio. begründet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um EUR 2,2 Mio.

Die Sachanlagen verminderten sich insgesamt um EUR 6,3 Mio. Den Zugängen aus Investitionen in Höhe von EUR 8,1 Mio., im Wesentlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von EUR 7,1 Mio. sowie Grundstücksankäufen von EUR 0,6 Mio., stehen Abgänge von EUR 0,7 Mio. und Abschreibungen in Höhe von EUR 13,7 Mio. gegenüber.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.113,0	5.113,0	0,0
Kapital- und Sonderrücklage	69.760,7	69.760,7	0,0
Gewinnrücklagen	121.717,2	149.473,4	27.756,2
Gewinnvortrag	13.370,0	0,0	-13.370,0
Jahresüberschuss	15.386,2	6.317,2	-9.069,0
Gewinnausschüttung	-1.000,0	-1.000,0	0,0
	224.347,1	**229.664,3**	**5.317,2**

Die Finanzanlagen erhöhten sich insgesamt um EUR 0,5 Mio. Im Geschäftsjahr 2018 wurden zur Finanzierung von Baumaßnahmen Darlehen an die Lagune in Höhe von TEUR 285,0 ausgereicht. Die Darlehen wurden in Höhe von TEUR 112,8 getilgt. Weitere TEUR 300,0 wurden in die Kapitalrücklage der Lagune eingezahlt.

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

	2017	2018
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.760,9	22.887,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.703,6	-8.545,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-29.532,3	-19.313,2
Zahlungswirksame Veränderung der Liquidität	525,0	-4.971,7
Flüssige Mittel am 31.12.	**21.167,4**	**16.195,7**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt unter Berücksichtigung der gezahlten Zinsen (EUR 4,5 Mio.) EUR 18,4 Mio. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen werden regelmäßig

Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses Karlstraße 94/ Ecke Deffkestraße 6 a

die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Darlehen vorgenommen.

Der geringere Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen auf den gegenüber dem Vorjahr um EUR 9,1 Mio. gesunkenen Jahresüberschuss sowie aus der Veränderung der in der Bilanz ausgewiesenen und zu berücksichtigenden Forderungen und Rückstellungen in Höhe von EUR -5,5 Mio. zurückzuführen. Darüber hinaus sind die Zinsaufwendungen um EUR 2,7 Mio. gesunken.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit resultiert aus Investitionen in das Anlagevermögen und Finanzanlagen von EUR 8,8 Mio., denen Einzahlungen aus Anlageverkäufen von EUR 0,2 Mio. gegenüber stehen.

Beim Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit stehen den gesamten Tilgungsleistungen von EUR 18,9 Mio., den gezahlten Zinsen von EUR 4,5 Mio. und der Gewinnausschüttung an den Gesellschafter von EUR 1,0 Mio. Zugänge von langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 5,0 Mio. und sonstige Zugänge von EUR 0,1 Mio. gegenüber. Der geringere Mittelabfluss in 2018 ist im Wesentlichen auf die geringere Ausschüttung an den Gesellschafter zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden EUR 1,0 Mio. ausgeschüttet (Vorjahr EUR 8,5 Mio.).

Der hohe Zahlungsmittelbestand der GWC ist zur mittel- und langfristigen Liquiditätsabsicherung des Unternehmens notwendig.

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht nachgekommen.

3.2 Ertragslage

Mit einem Jahresüberschuss von EUR 6,3 Mio. liegt das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2018 über dem geplanten Wert von EUR 5,2 Mio. Das hohe Ergebnis des Vorjahres (EUR 15,4 Mio.), das im Wesentlichen durch die Rückerstattung von Kanalanschlussbeiträgen durch die Stadt Cottbus beeinflusst war, wurde mit EUR 9,1 Mio. unterschritten.

Das positive Geschäftsergebnis von EUR 8,2 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 9,6 Mio. verringert. Der Rückgang resultiert insbesondere aus geringeren sonstigen Erträgen (EUR -10,8 Mio.).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 89,3 Mio.) haben sich insgesamt um EUR 2,6 Mio. erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Sollmieten (EUR 1,1 Mio.) und höhere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 (EUR 2,0 Mio.) zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen stiegen dagegen um EUR 0,5 Mio. auf EUR 3,1 Mio. an; sie betragen 5,0 Prozent der Sollmieten.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge (EUR 4,3 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 10,5 Mio. gesunken. Geringere sonstige Erträge resultieren aus den von der Stadt Cottbus im Vorjahr einmalig vorgenommenen Rückzahlungen von Kanalanschlussbeiträgen (EUR 10,0 Mio.). Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, insbesondere aus Weiterberechnungen, sind dagegen um EUR 0,3 Mio. auf EUR 0,9 Mio. gestiegen.

Die Bestandsveränderungen in Höhe von EUR -1,0 Mio. betreffen die umlagefähigen Betriebskosten. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,7 Mio. gesunken.

Die Aufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um EUR 1,3 Mio. auf EUR 84,5 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch niedrigere Zinsen (EUR -2,7 Mio.) und gesunkene Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (EUR -1,0 Mio.), denen ein Anstieg der sonstigen Aufwendungen (EUR 1,2 Mio.) und der Instandhaltungskosten (EUR 0,6 Mio.) gegenüber stehen, begründet.

Im Geschäftsjahr sind die Zinsaufwendungen um EUR 2,7 Mio. auf EUR 5,9 Mio. gesunken. Der Rückgang basiert auf Nutzung der weiterhin günstigen Zinskonditionen bei Prolongation und Umschuldung.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Betriebskosten um EUR 1,0 Mio. auf EUR 32,2 Mio. gesunken, was insbesondere auf die um EUR 0,8 Mio. geringeren Heizungs- und Warmwasserkosten aufgrund der kürzeren Heizperiode durch den milden Winter zurückzuführen ist.

Der Anstieg der sonstigen Aufwendungen um EUR 1,2 Mio. auf EUR 6,6 Mio. resultiert vorrangig aus höheren Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (EUR 0,5 Mio.). Darüber hinaus sind die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um EUR 0,3 Mio., die Abschreibungen auf Forderungen sowie die Verwaltungsaufwendungen um jeweils EUR 0,2 Mio. gestiegen.

Für die Erhaltung und Verbesserung der Immobilienbestände wendete die GWC neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung im Geschäftsjahr EUR 18,2 Mio. (Vorjahr EUR 17,6 Mio.) auf.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert ist folgende Entwicklung zu verzeichnen:

	2017	**2018**	**Veränderung**
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsergebnis	17.770,5	8.213,9	-9.556,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	-323,5	-175,6	147,9
Steuerergebnis	-2.060,8	-1.721,1	339,7
Jahresüberschuss	**15.386,2**	**6.317,2**	**-9.069,0**

Das Zins- und Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2017	**2018**
	TEUR	TEUR
Zinserträge	128,9	435,4
Erträge aus Gewinnabführung	185,3	177,6
Erträge aus Ausleihungen	15,5	14,3
Erträge aus Beteiligungen	167,1	0,0
	496,8	**627,3**
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-820,3	-802,9
	-323,5	**-175,6**

Der Verlustausgleich und die Gewinnabführung erfolgen aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge mit der PRIVEG und der Lagune. Die Erträge aus Beteiligungen des Vorjahres betreffen die Ausschüttung der Stadtwerke Cottbus.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 1,7 Mio. (Vorjahr EUR 2,1 Mio.). Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

4. Prognosebericht

Die wirtschaftliche Entwicklung der GWC verlief in den letzten Jahren sehr erfolgreich. Basis dieser Entwicklung sind jährliche und umfassende Markt-, Standort- und Unternehmensanalysen mit an-schließender 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.

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

Das Unternehmen hat sich auch 2018 auf das Kerngeschäft konzentriert und alle strategischen Maßnahmen an den wertbestimmenden Faktoren der Mietentwicklung, der Erlösschmälerungen und der Instandsetzungskosten ausgerichtet. Diese bestimmen auch in Zukunft die langfristige Bewirtschaftungsstrategie der eigenen Bestände. Teil dieser Strategie sind auch die renditeorientierten und nachhaltigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Kernbestände des Unternehmens.

Die Geschäftstätigkeit der GWC entwickelt sich weiter positiv. Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresüberschuss von EUR 5,1 Mio. geplant. Auf Basis der Mittelfristplanung wird auch in den folgenden Jahren mit einem positiven Jahresergebnis in dieser Größenordnung gerechnet. Aus dem geplanten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit werden im Wesentlichen die Tilgungsleistungen finanziert.

In der Hausbewirtschaftung werden die Mieteinnahmen auch in den folgenden zwei Jahren unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Zu- und Abwanderungen der Flüchtlinge vor allem durch Neuvermietungsaktivitäten und Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen leicht steigen.

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.

Für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung wurden im Jahr 2018 EUR 15,4 Mio. investiert, für die laufende Instandhaltung wurden weitere Mittel in Höhe von EUR 10,0 Mio. eingesetzt. Aufgrund von geplanten Neubaumaßnahmen wie das Regionale und Cottbuser Gründungszentrum am Campus, Wohngebäude in der Briesmannstraße und in der Dresdner Straße sowie einer Kindertagesstätte in der Rostocker Straße steigen die im Investitionsplan Bau geplanten Mittel im Jahr 2019 auf EUR 22,3 Mio. und im Jahr 2020 auf EUR 30,8 Mio. Die geplanten Kosten für die laufende Instandhaltung betragen jährlich ca. EUR 12,0 Mio.

Die geplanten Fremdfinanzierungen für die Investitionen liegen grundsätzlich unter den Tilgungen des jeweiligen Jahres, so dass sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten jährlich verringern. Derzeit profitiert die GWC von den niedrigen Zinsen an den Kapitalmärkten. Bei dem weiterhin niedrigen Zinsniveau wird in den folgenden zwei Jahren von einer Reduzierung der Zinslast um jährlich EUR 0,5 Mio. ausgegangen.

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

Für mehr Wohnkomfort: Anbau Wintergärten Senftenberger Straße 21

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages zwischen GWC und Lagune werden die jährlichen Verluste, die der Lagune aus der Betreibung des Sport- und Freizeitbades entstehen, von der GWC ausgeglichen. Der Gesellschafter, die Stadt Cottbus, hat sich verpflichtet, der GWC diese Verluste zu erstatten. Die aktuellen Maßnahmen aus der zwischen der Stadt Cottbus und dem Land Brandenburg geschlossenen Konsolidierungsvereinbarung zum Haushaltssicherungskonzept sehen unter anderem vor, dass die Verluste aus der Betreibung des Sport- und Freizeitbades Lagune für die Jahre 2020 bis 2022 von der GWC finanziert werden sollen. Es wird geprüft, ob in den Jahren 2020 bis 2022 zusätzlich Ausschüttungen an den Gesellschafter in Höhe der Verluste der Lagune vorgenommen werden können, um den Verlustausgleich der Stadt Cottbus gegenüber der GWC zu gewährleisten. Der Verlustausgleich für die Jahre 2020 bis 2022 wurde bereits in der langfristigen Planungsrechnung der GWC berücksichtigt.

Die GWC geht in ihrer Planung von einer weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote aus. Diese positive Entwicklung ist auf die geplanten Jahresüberschüsse bei gleichzeitiger Reduzierung der Kreditverbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Bestand an liquiden Mitteln betrug Ende des Jahres 2018 EUR 16,2 Mio. Er wird sich planmäßig durch die anteilige Finanzierung von Baumaßnahmen sowie durch Ausschüttungen an den Gesellschafter reduzieren. Die GWC verfügt weiterhin über eine ausreichende Liquidität. Bezüglich ihrer wirtschaftlichen Situation, insbesondere der stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, ist die GWC für zukünftige Belastungen gut gerüstet.

5. Risikobericht

5.1 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.

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

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

Das Risikomanagementsystem dient der Information der Unternehmensleitung über die aktuelle Risikosituation im Unternehmen. Neben den periodischen bzw. Ad-hoc Meldungen im Risikomonitor werden im Risikobericht die Ergebnisse der jährlichen Risikoanalyse dargestellt.

Über wesentliche Risiken und Ergebnisse der Geschäftstätigkeit sowie über die vierteljährlichen Abrechnungen der Finanz- und Erfolgspläne werden die entsprechenden Gremien informiert. Darüber hinaus erhalten diese und ausgewählte Dritte einen Business Report, in dem die monatliche Entwicklung bestimmter Kennziffern und Risiken dargestellt sind.

Die Interne Revision der GWC unterstützt die Unternehmungsleitung 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. Das installierte Risikomanagementsystem hat sich bewährt. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems unterliegt dabei regelmäßigen internen Überprüfungen.

5.2 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 im Jahr 2018 das strategische Unternehmenskonzept 2018 bis 2035 „Strategie GWC 2035“ fertig gestellt. Die Ergebnisse aus der langfristigen Unternehmensplanung bilden die Grundlage für die jährlichen und mittelfristigen Wirtschaftspläne des Unternehmens.

Die regelmäßige Überprüfung bestehender und der Aufbau zukunftsfähiger Prozesse und Strukturen bilden eine wesentliche Aufgabe im Rahmen der Unternehmensentwicklung. Bereits im Jahr 2016 wurde ein bereichsübergreifendes Prozessoptimierungsteam gebildet, dessen Aufgabe in der Überprüfung von Arbeitsabläufen und der Empfehlung bzw. der Umsetzung von Maßnahmen

GWE

zur Umgestaltung, Vereinfachung und Vereinheitlichung von Prozessen besteht. Unabhängig von der betrieblichen Organisationsstruktur fungiert dieses Team mit teilweise wechselnden Mitgliedern, um dieser komplexen Aufgabe gerecht zu werden. Aus der Umsetzung der Ergebnisse des Teams 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.

Wesentliche Risikofelder und Chancen wurden in folgenden Bereichen identifiziert:

Marktentwicklung

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

Spielplatz
Hans-Beimler-Straße 1

Ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden in den mittel- und langfristigen Planungsrechnungen der GWC die Vermietungs- und Leerstandsentwicklungen und daraus abgeleitet die Mieterlöse geplant. Der noch Ende des Jahres 2017 zu verzeichnende geringe Wohnungsleerstand war weitestgehend auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen. Nach dieser vorübergehenden Phase der Marktentspannung erhöhte sich der Wohnungsleerstand im Jahr 2018 wieder. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs wird weiter mit erhöhtem Leerstand geplant.

Im Risikomonitor wird die Kennziffer Bevölkerungsentwicklung als Frühwarnindikator für die Vermietungsergebnisse und Leerstandsentwicklung regelmäßig ausgewertet. Im Rahmen der Berichterstattung wurde zu dieser Kennziffer keine Abweichung festgestellt. Der Rückgang der Einwohnerzahlen im Jahr 2018 wurde bereits im Planansatz berücksichtigt.

Um einem 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.

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 2018 finanziell unterstützt wurde, konnte bereits in den vergangenen Jahren deutliche Erfolge bei der Neuansiedlung und der Bestandssicherung von Unternehmen verzeichnen.

Chancen zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Cottbus sieht die Gesellschaft auch mit ihrem geplanten Bauvorhaben „Regionales und Cottbuser Gründungszentrum am Campus – RCGC“. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur entsteht in direkter Nähe zur BTU Cottbus-Senftenberg ein Gründungszentrum für Start-ups und ein Zentrum der regionalen Cottbuser/Lausitzer Wirtschaftsförderung.

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.

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 hinaus gehender Bevölkerungsrückgang eintreten, wird mit dieser Einordnung verhindert, dass umfangreiche Investitionen in langfristig leer stehende Wohnungen erfolgen. Um wirtschaftliche Verluste zu minimieren, beziehen sich die geplanten Abbruchmaßnahmen nur auf Objekte des Abwartebestandes. Die Realisierung von Abbruchmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Gebäudebestandes wird getrennt nach Bestandskategorien analysiert, um risikoreiche bzw. unwirtschaftliche Immobilien herauszufiltern und Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Festgestellte positive oder negative Entwicklungen können eine Veränderung der Zuordnung zu den Bestandskategorien zur Folge haben.

Die Ergebnisse aus der wirtschaftlichen Entwicklung des Gebäudebestandes werden zur Beurteilung der Gebäude im Rahmen der Fortschreibung des Bestandsentwicklungskonzeptes und des Instandsetzungs- und Modernisierungskonzeptes (IMK) herangezogen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen sichert diese Verfahrensweise den effektiven Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel. Darüber hinaus wird durch die Arbeit im Bereich Asset Management gewährleistet, dass die Investitionen eine marktgerechte Entwicklung des Immobilienbestandes sichern.

Im Risikomanagement des Unternehmens wird der geplante Abbau des noch bestehenden Instandhaltungsstaus überwacht. Der Instandhaltungsstau 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 Balkoninstandsetzungskonzeptes für die Objekte des Kernbestandes ist bis zum Jahr 2025 vorgesehen.
Darüber hinaus wurde ein Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept für Aufzugsanlagen erarbeitet. Dies wurde notwendig, nachdem bei Aufzugsausfällen wegen ausgelaufener Ersatzteilvorhaltungen und Umbauten auf andere Techniken lange Ausfallzeiten auftraten und die Aufzüge teilweise nur unter Einbeziehung des Herstellers repariert werden konnten. Die Konzeption sieht die Instandsetzung und Modernisierung und ggf. einen Ersatz von Aufzugsanlagen des Kernbestandes bis zum Jahr 2030 vor.

Finanzwirtschaftliche Entwicklung

Die GWC ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken finanzieller Natur ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen Liquidität, Zinsen und Kreditprolongationen.

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

Die GWC begegnet dem Zinsänderungsrisiko durch die laufende Erschließung von Finanzierungsvorteilen bei Umschuldung und Prolongation sowie durch Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zur Sicherung eines niedrigen Zinsniveaus. Aus der Umsetzung des Projektes zur Neustrukturierung ausgewählter Darlehensgeberportfolios, das im Jahr 2018 erfolgreich abgeschlossen werden konnte, ergaben sich Chancen zur Schaffung von Handlungsspielräumen in Bezug auf die Veränderung der Darlehensgeber-, Zins-, Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen. Die im Projekt festgelegten Grundsätze gelten auch für gegenwärtige und künftige Neukreditaufnahmen, so dass die Finanzierung von Maßnahmen zur Entwicklung des Objektportfolios auch künftig gewährleistet ist.

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

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 können dabei die Umsatz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen. 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 2018 lagen die Mieteinnahmen über den geplanten Werten.

Thiemstraße 123–123 d

Des Weiteren wird das Mietausfallrisiko durch ein aktives Forderungsmanagement begrenzt. Termingerechte Mahnläufe, schnellste Reaktionen auf Mietrückstände sowie ein hohes Engagement im Bereich Sozialmanagement bewirken eine permanente Senkung der Mietschulden.

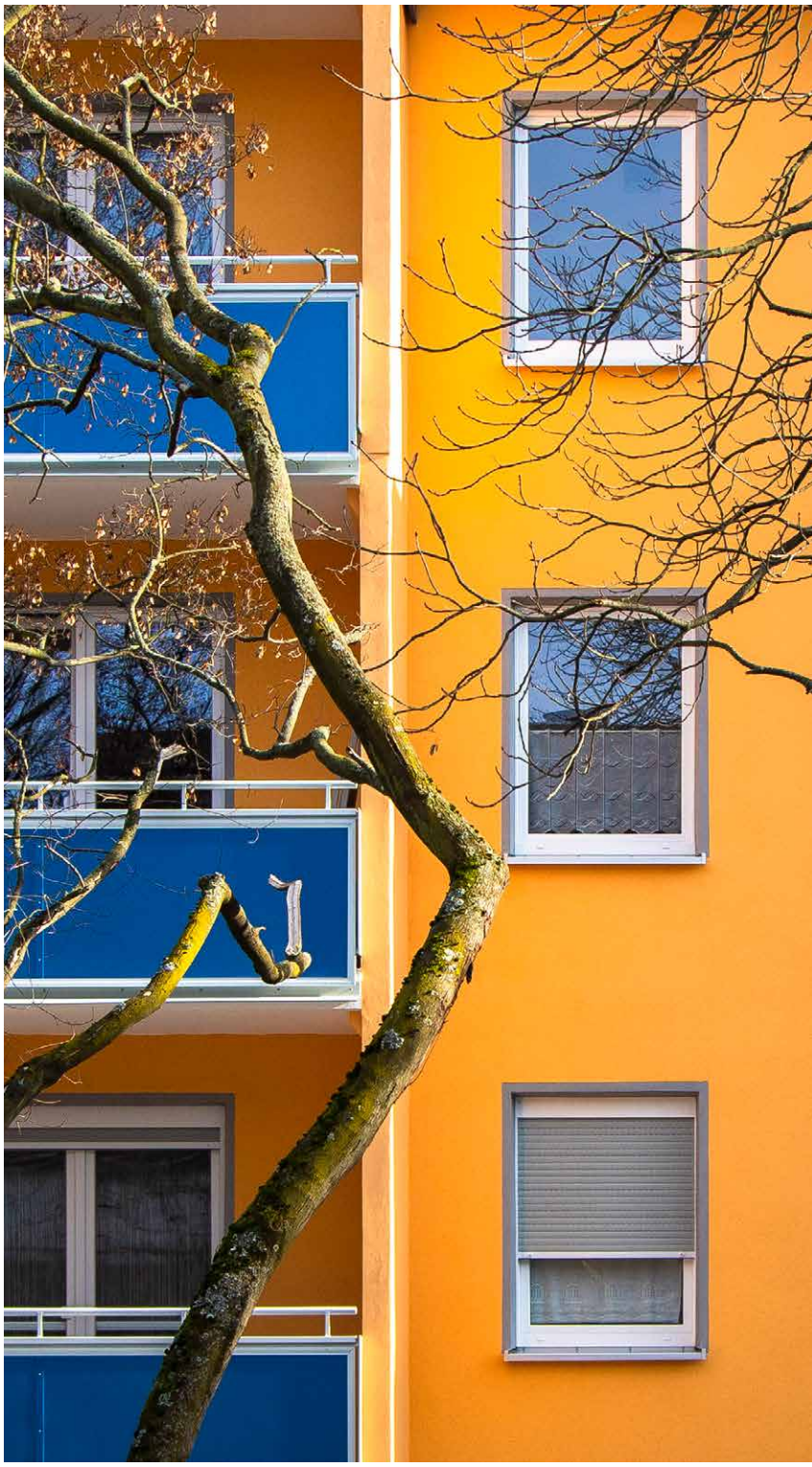
Ein Maßstab für den Erfolg ist die Kundenzufriedenheit, die deshalb regelmäßig analysiert wird. Sie sichert ein positives Bild des Unternehmens in der Öffentlichkeit und trägt damit zur Kundengewinnung und Kundenbindung bei. Das gezielte Einholen von Kundenmeinungen sowie die regelmäßige Auswertung und 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 2018 wurden alle diesbezüglichen Vorgaben erfüllt.

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- und mittelfristige 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 erlaubt. Die aufgeführten Chancen werden im Rahmen der Geschäftstätigkeit weiter verfolgt. Insgesamt ist das Unternehmen bestrebt, die Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis bei der Umsetzung der strategischen Unternehmensziele zu berücksichtigen.

Cottbus, den 17. Mai 2019

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer



Anlagen zum Jahres-abschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		189.169,00	130.105,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	429.520.063,49		433.541.358,96
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.799.474,62		17.224.224,62
3. Grundstücke ohne Bauten	2.597.738,48		2.597.738,48
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	370.433,79		370.433,79
5. Bauten auf fremden Grundstücken	34.716,00		37.404,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.728,00		192.209,00
7. Anlagen im Bau	691.979,20		3.599.405,71
8. Bauvorbereitungskosten	1.391.992,12		1.003.761,40
9. geleistete Anzahlungen	580.274,87	452.233.400,57	3.349,41
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	666.266,61		366.266,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	853.344,64		681.172,34
3. Beteiligungen	8.070.743,55	9.590.354,80	8.070.743,55
		462.012.924,37	**467.818.172,87**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.822.334,78		1.849.699,12
2. Unfertige Leistungen	32.343.475,94	34.165.810,72	33.366.831,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	852.011,51		736.795,74
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	355.573,43		371.068,88
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	338.004,33		340.888,00
4. Forderung gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00		167.111,41
5. Forderungen gegen Gesellschafter	1.962.568,03		1.124.194,95
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.951.980,04	5.460.137,34	491.725,28
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		16.195.710,00	21.167.390,44
		55.821.658,06	**59.615.705,02**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.106,91	10.534,91
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		260.607,10	319.858,32
BILANZSUMME		**518.108.296,44**	**527.764.271,12**

Passiva

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.113.000,00	5.113.000,00
II. Kapitalrücklage		311.161,68	311.161,68
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	69.449.506,17		69.449.506,17
2. Andere Gewinnrücklagen	149.473.430,95	218.922.937,12	121.717.212,58
IV. Gewinnvortrag		0,00	13.370.043,04
V. Jahresüberschuss		6.317.234,07	15.386.175,33
		230.664.332,87	**225.347.098,80**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		629.510,31	573.600,31
2. Steuerrückstellungen		118.112,57	1.326.095,42
3. Sonstige Rückstellungen		1.081.539,03	1.270.264,83
		1.829.161,91	**3.169.960,56**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		241.882.576,34	255.826.109,93
2. Erhaltene Anzahlungen		35.521.921,86	34.140.232,83
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.615.136,61	1.684.169,72
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.012.190,91	4.676.632,15
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		229.719,82	385.202,04
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter davon aus Steuern: EUR 691.644,00 (Vj. EUR 0,00)		3.076.644,00	2.385.000,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 187.228,53 (Vj. EUR 97.284,46) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.899,81 (Vj. EUR 609,94)		276.492,12	149.745,09
		285.614.681,66	**299.247.091,76**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		120,00	120,00
BILANZSUMME		**518.108.296,44**	**527.764.271,12**

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	89.321.040,88		86.706.855,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		276.500,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	917.785,52	90.238.826,40	662.265,15
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.023.355,26	1.673.087,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		142.807,33	127.175,26
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.335.823,78	14.139.283,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	51.065.217,59		51.286.470,87
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	810.452,37	51.875.669,96	520.432,49
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen			
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.367.143,78		6.189.169,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung : EUR 128.751,79 (Vj. EUR 107.610,51)	1.351.919,13	7.719.062,91	1.298.638,42
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.834.858,33	13.642.936,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.157.817,69	4.330.783,97
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		177.554,67	185.263,18
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen : EUR 14.344,61 (Vj. EUR 15.527,96)		14.344,61	15.527,96
11. Erträge aus Beteiligungen		0,00	167.111,41
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 7.037,30 (Vj. EUR 6.218,75)		435.421,86	128.945,59
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		802.925,08	820.304,95
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen : EUR 106.258,00 (Vj. EUR 97.301,83)		5.891.074,37	8.544.602,93
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.721.092,98	2.060.781,64
16. Ergebnis nach Steuern		6.318.922,07	15.387.893,33
17. Sonstige Steuern		1.688,00	1.718,00
18. Jahresüberschuss		**6.317.234,07**	**15.386.175,33**
19. Gewinnvortrag		0,00	13.370.043,04
20. BILANZGEWINN		**6.317.234,07**	**28.756.218,37**

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). 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 Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige bzw. außerplanmäßige Abschreibungen. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten einbezogen. Erhaltene Zuschüsse und Zulagen werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der betreffenden Anlagen abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

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

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

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

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

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

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

Eigenkapital
Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen
Die **Rückstellungen für Pensionen** sind unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechenzinssatzes von 3,21 % p.a. bzw. 3,29 % und eines Rententrends von 1,0 % p. a. bzw. 1,8 % auf Basis der PUC-Methode (Projected Unit Credit Method) bzw. nach dem Barwertverfahren berechnet. Bei den Rückstellungen für

die Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 232,5. Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen saldiert und als **aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung bzw. in den Rückstellungen** ausgewiesen.

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

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

Latente Steuern
Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt unter Anwendung der Gesamtdifferenzmethode.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

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

Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG)
Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14
Anteil am Kapital: 100 %,
Eigenkapital zum 31. Dezember 2018:
TEUR 1.528,3
Jahresergebnis 2018: TEUR 112,4

GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG)
Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Straße 3
Anteil am Kapital: 100 %,
Eigenkapital zum 31. Dezember 2018:
TEUR 464,6
Jahresergebnis 2018: TEUR 0

Lagune Cottbus GmbH
Sitz: 03044 Cottbus, Sielower Landstr. 19
Anteil am Kapital: 100 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2018:
TEUR 320,9
Jahresergebnis 2018: TEUR 0

Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC)
Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14
Anteil am Kapital: 39 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2018:
TEUR 2.441,7
Jahresergebnis 2018: TEUR 146,8

Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC),
Sitz: 03046 Cottbus,
Karl-Liebknecht-Straße 130
Anteil am Kapital: 25,05 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2017:
TEUR 45.306,5
Jahresergebnis 2017: TEUR 2.060,1

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 32.343,5 (Vorjahr TEUR 33.366,8). Den noch nicht abgerechnete Betriebskosten stehen erhalten Anzahlungen von TEUR 35.521,9 (Vorjahr TEUR 34.140,2) gegenüber.

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	852.011,51	134.623,19
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	355.573.43	5.129,37
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	338.004,33	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	1.962.568,03	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.951.980,04	0,00
Gesamtbetrag	**5.460.137,34**	**139.752,56**

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** beinhaltet die Saldierung von Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 1.124,0 (Vorjahr TEUR 1.147,4) mit Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 863,4 (Vorjahr TEUR 827,6) gemäß § 246 (2) Satz 2 HGB. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Abzinsung (EUR 28.292,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 61.166,00) mit der Inanspruchnahme der Rückstellung (EUR 53.655,00) verrechnet. Die Anschaffungskosten der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.549,1 (Vorjahr TEUR 1.542,4). In Höhe der Differenz aus den Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen ergibt sich eine Ausschüttungssperre.

Die **Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG** wird in Höhe von TEUR 69.449,5 ausgewiesen.

In die **anderen Gewinnrücklagen** wurden im Geschäftsjahr 2018 der verbleibende Jahresüberschuss 2017 in Höhe von EUR 14.386.175,33 zusammen mit dem Gewinnvortrag aus Vorjahren (EUR 13.370.043,04) eingestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** beinhalten Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.054,6 (Vorjahr TEUR 968,6), die mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 425,1 (Vorjahr TEUR 395,0) gemäß § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB verrechnet wurden. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Abzinsung (EUR 77.966,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 37.789,64) mit den Erlösen aus der Erhöhung des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung (EUR 30.098,00) verrechnet.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 2018 (TEUR 83,3) sowie die Gewerbesteuer für das Jahr 2018 (TEUR 34,8).

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

	TEUR
Ausstehende Eingangsrechnungen	367,1
Rückstellung für Arbeitnehmeransprüche	282,3
Rückstellung für Archivierungskosten	133,6
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	122,5

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der CGG (TEUR 214,8), Verbindlichkeiten gegenüber der Lagune aus Steuern (TEUR 9,9) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der PRIVEG aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 5,0).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern für Körperschaftssteuer 2015 und 2016 in Höhe von TEUR 94,7 enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von TEUR 3.076,6 resultieren aus dem lt. Gesellschafterbeschluss vom 26. Juni 2015 noch abzuführenden Gewinn (EUR 2,0 Mio.), aus der 2. Rate des Kaufpreises für das Grundstück Elisabeth-Wolf-Straße in Höhe von TEUR 385,0 sowie den Nachzahlungen aus Gewerbesteuer für 2015, 2016, 2017 in Höhe von TEUR 691,6.

Aus temporären Differenzen zum 31.Dezember 2018 (hauptsächlich unterschiedliche Wertansätze in der Handels- und Steuerbilanz der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“), die sich im Zeitablauf ausgleichen und die sich insbesondere aus der Rückgängigmachung von Sonderabschreibungen nach § 4 Fördergebietsgesetz ergeben, resultieren passive latente Steuern in Höhe von TEUR 22.137,2.

Aktive **latente Steuern** bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 697,3 im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit Geschäftsbauten“ sowie „Sonstige Forderungen“.

Darüber hinaus bestehen **aktive latente Steuern** aus der möglichen Inanspruchnahme von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von insgesamt TEUR 278.134,4 zur Körperschaftsteuer und TEUR 114.201,3 zur Gewerbesteuer, die - unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung - innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich in Höhe von TEUR 35.291,2 zur Körperschaftsteuer und TEUR 35.692,1 zur Gewebesteuer in Anspruch genommen werden können. Hieraus ergeben sich voraussichtlich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 5.584,8 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer sowie in Höhe von TEUR 4.996,9 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 38.429,9; Gewerbesteuer; TEUR 10.991,3). Daher werden keine passiven latenten Steuern in der Bilanz erfasst.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** werden nahezu ausschließlich regional erzielt und betreffen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 89.321,0, davon Erlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 62.990,0, Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 29.258,4 sowie übrige Erlöse in Höhe von TEUR 197,5. Die Erlösschmälerungen auf Grund von Leerstand und Mietminderungen betragen TEUR 3.124,9.

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

- Nachzahlungen aus Steuern der Vorjahre in Höhe von TEUR 335,8
- Veränderung von Einzelwertberichtigungen TEUR 367,7
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 54,0

Den unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ausgewiesenen Erträgen aus Fördermitteln zur Stadterneuerung von TEUR 84,4 stehen Aufwendungen für Abbruch und Umzugsmanagement in Höhe von TEUR 78,0 gegenüber. Weitere Erträge in Höhe von TEUR 717,9 betreffen die Ausgleichszahlung von Fremdleitungsinhabern.

Die **Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen** in Höhe von TEUR 177,6 resultieren aus der Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der PRIVEG.

Aufwendungen **aus der Verlustübernahme** in Höhe von TEUR 802,9 betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der GWC auszugleichenden Verlust der Lagune Cottbus GmbH.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** (TEUR 1.721,1) entfallen in Höhe von TEUR 1.385,3 auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 sowie auf Steuernachzahlungen aus Vorjahren in Höhe von TEUR 335,8.

4. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) bestehen in Höhe von TEUR 2.444,6 für die im Jahr 2018 vergebenen Bauleistungen.

Die von den Mietern eingezahlten **Mietkautionen** werden von der GWC treuhänderisch auf einem Konto der Deutschen Kreditbank verwaltet. Der Kontostand zum 31.12.2018 betrug TEUR 654,7. 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 in der Zeit nach der Rechtsübertragung von der Gesellschaft erbrachten wertverbessernden Maßnahmen sind bei der Wertschöpfung zu berücksichtigen. Diese Regelung gilt jedoch nicht, wenn es sich um Veräußerung handelt, die in Erfüllung der Privatisierungsverpflichtungen nach dem Altschuldenhilfegesetz erfolgen. Bisher erwirtschaftete die GWC mit Stand vom 31. Dezember 2018 TEUR 3.653,5 die unter diese Regelung fallen. Diese Beträge können nur im Rahmen der handelsrechtlichen Vorschriften (Ausschüttung) entnommen werden.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Zugang bis 2018	3.653,5
Gesamt	3.653,5
bisherige Auszahlungen	- 1.186,7
Bestand zum 31.12.2018	**2.466,8**

Geschäfte/Verträge mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die **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 anderseits 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 deshalb für das Jahr 2018 eine Vereinbarung zur Zahlung eines Zuschusses in Höhe von TEUR 475,0 geschlossen. Auch im Folgejahr sind Zuschusszahlungen 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 300,0 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 300,0 zahlt.

Zur Sicherung der kurzfristigen Liquidität hat die GWC der Lagune im Jahr 2009 ein Darlehen in Höhe von TEUR 200,0 gewährt. Der Zinssatz für das Darlehen betrug 5,0 % p. a. Das Darlehen war innerhalb von zehn Jahren, beginnend ab dem 1. Juni 2010 zurückzuzahlen und wurde vorfristig zum 31.12.2018 vollständig getilgt.

Im Dezember 2017 gewährte die GWC der Lagune ein weiteres Darlehen zum Zwecke der kurzfristigen Liquiditätssicherung in Höhe von TEUR 100,0, welches nach Begleichung der Forderungen der Lagune gegenüber den Krankenkassen im Jahr 2018 in voller Höhe zurückgezahlt wurde.

Zum 31.12.2018 bestehen zwischen der GWC und der Lagune vier weitere Darlehensverträge mit Laufzeiten von jeweils zehn Jahren und Zinssätzen von 0,71 % bzw. 2 % jährlich.

Des weiteren wurde im aktuellen Geschäftsjahr eine Einmalzahlung in die Kapitalrücklage der Lagune in Höhe von TEUR 300,0 geleistet.

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 Betreibung der Pförtner- und Empfangsdienste in den eigenen Immobilienobjekten an die Tochterge-

sellschaft 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 2018 einen Wertumfang von TEUR 1.748,3.

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 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	102	9
Technische Mitarbeiter	15	0
	117	**9**

Außerdem wurden durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführung

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

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführers und der Rückstellungen für Pensionen der ehemaligen Geschäftsführer wurde gemäß § 286 Absatz 4 i. V. m. § 285 Nr. 9a und 9b HGB verzichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Reinhard Drogla (Vorsitzender), Theaterleiter, Regisseur

Frau Monika Elias (Stellv. Vorsitzende), Teamleiterin Mieterbetreuung GWC

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

Herr Dr. Ulrich Schur, Dipl. Ing.

Frau Marietta Tzschoppe, Bürgermeisterin und Leiterin des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung

Herr Dietmar Schulz, Ausbilder

Herr Torsten Kaps, Unternehmer

Herr Wolfgang Schäfer, Teamleiter Mieterbetreuung GWC

Herr Michael Rublack, Sachbearbeiter Controlling GWC

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf TEUR 13,1.

5. Weitere Angaben

Gesamthonorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017 umfasst Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 45,4 (netto) und Steuerberatungsleistungen in Höhe von TEUR 26,9 (netto).

Nachtragsbericht

Es haben sich nach dem Bilanzstichtag keine besonderen Vorkommnisse ereignet, welche wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GWC haben.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6.317.234,07 ab. Gemäß Wirtschaftsplan 2019 ist eine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter von TEUR 1.000,0 geplant. Der Geschäftsführer schlägt vor, den verbleibenden Jahresüberschuss 2018 in Höhe von TEUR 5.317.234,07 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Cottbus, den 17. Mai 2019

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Anlagenspiegel 2018

	Anschaffungs- und Herstellungs-kosten 01.01.2018	Zugänge	Umgliederung Umlauf-vermögen Zugang	Umgliederung Umlauf-vermögen Abgang	Abgänge	Umbuchungs-zugänge
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.392.009,53	138.568,70	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	769.979.697,52	5.988.004,22	27.364,34	0,00	363.651,23	3.158.282,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.317.477,01	179.002,52	0,00	0,00	0,00	36.920,43
Grundstücke ohne Bauten	2.597.738,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	406.243,14	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	3.258.879,03	332.110,38	0,00	0,00	239.291,12	3.349,41
Anlagen im Bau	3.599.405,71	214.423,77	0,00	0,00	0,00	27.581,47
Bauvorbereitungskosten	1.003.761,40	771.224,45	0,00	0,00	309.641,49	0,00
geleistete Anzahlungen	3.349,41	580.274,87	0,00	0,00	0,00	0,00
	817.206.867,24	8.065.040,21	27.364,34	0,00	912.583,84	3.226.133,40
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	366.266,61	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	681.172,34	285.000,00	0,00	0,00	112.827,70	0,00
Beteiligungen	8.455.490,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.502.929,65	585.000,00	0,00	0,00	112.827,70	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**829.101.806,42**	**8.788.608,91**	**27.364,34**	**0,00**	**1.025.411,54**	**3.226.133,40**

	Umbuchungs-abgänge	Anschaffungs- und Herstellungs-kosten 31.12.2018	kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäfts-jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
	0,00	2.530.578,23	2.261.904,53	79.504,70	0,00	2.341.409,23	189.169,00	130.105,00
	0,00	778.789.696,94	336.438.338,56	12.831.294,89	0,00	349.269.633,45	429.520.063,49	433.541.358,96
	0,00	36.533.399,96	19.093.252,39	640.672,95	0,00	19.733.925,34	16.799.474,62	17.224.224,62
	0,00	2.597.738,48	0,00	0,00	0,00	0,00	2.597.738,48	2.597.738,48
	0,00	406.243,14	35.809,35	0,00	0,00	35.809,35	370.433,79	370.433,79
	0,00	40.315,54	2.911,54	2.688,00	0,00	5.599,54	34.716,00	37.404,00
	0,00	3.355.047,70	3.066.670,03	280.697,79	239.048,12	3.108.319,70	246.728,00	192.209,00
	3.149.431,75	691.979,20	0,00	0,00	0,00	0,00	691.979,20	3.599.405,71
	73.352,24	1.391.992,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.391.992,12	1.003.761,40
	3.349,41	580.274,87	0,00	0,00	0,00	0,00	580.274,87	3.349,41
	3.226.133,40	824.386.687,95	358.636.981,87	13.755.353,63	239.048,12	372.153.287,38	452.233.400,57	458.569.885,37
	0,00	666.266,61	0,00	0,00	0,00	0,00	666.266,61	366.266,61
	0,00	853.344,64	0,00	0,00	0,00	0,00	853.344,64	681.172,34
	0,00	8.455.490,70	384.747,15	0,00	0,00	384.747,15	8.070.743,55	8.070.743,55
	0,00	9.975.101,95	384.747,15	0,00	0,00	384.747,15	9.590.354,80	9.118.182,50
	3.226.133,40	**836.892.368,13**	**361.283.633,55**	**13.834.858,33**	**239.048,12**	**374.879.443,76**	**462.012.924,37**	**467.818.172,87**

Verbindlichkeitenspiegel 2018

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			
		bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	über fünf Jahre	Sicherheiten
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	241.882.576,34	19.319.423,30	61.088.201,24	161.474.951,80	241.882.576,34 GS/MA/GA
	(255.826.109,93)	(16.613.126,52)	(63.757.869,96)	(175.455.113,45)	(255.826.109,93) GS/MA
Erhaltene Anzahlungen	35.521.921,86	30.253.968,34	5.267.953,52		
	(34.140.232,83)	(29.007.475,98)	(5.132.756,85)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.615.136,61	1.615.136,61			
	(1.684.169,72)	(1.684.169,72)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.012.190,91	2.611.596,03	332.277,96	68.316,92	
	(4.676.632,15)	(4.447.017,43)	(228.614,72)	(1.000,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	229.719,82	229.719,82			
	(385.202,04)	(385.202,04)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	3.076.644,00	3.076.644,00			
	(2.385.000,00)	(2.385.000,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	276.492,12	276.492,12			
	(149.745,09)	(149.745,09)			
Gesamtbetrag	**285.614.681,66**	**57.382.980,22**	**66.688.432,72**	**161.543.268,72**	**241.882.576,34 GS/MA/GA**
	(299.247.091,76)	(54.671.736,78)	(69.119.241,53)	(175.456.113,45)	(255.826.109,93) GS/MA

Vorjahreszahlen in Klammern
GS = Grundschuld
MA = Mietabtretungen
GA = Globalabtretungen

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu

machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 17. Mai 2019

DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

signiert	signiert
von: Thomas Zimdars	von: Alfons Feld
am: 13.06.2019	am: 13.06.2019
um: 12:51:43 +02	um: 12:42:48 +02
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages besetzt und hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Pflichten wahrgenommen.

Er ist von der Geschäftsführung in vier ordentlichen Sitzungen, fünf außerordentlichen Sitzungen sowie einem Umlaufbeschluss 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 Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Berlin wurde in der AR-Sitzung am 23.11.2018 mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 beauftragt.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Berlin hat die Buchführung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen überprüft und am 24. Mai 2019 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 31.12.2018 empfohlen.

Für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Dank und Anerkennung aus.

Cottbus, 28. Juni 2019

Für den Aufsichtsrat der GWC GmbH

Reinhard Drogla
AR-Vorsitzender GWC GmbH

Impressum:

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
Werbener Straße 3
03046 Cottbus
Telefon 0355 7826-0
info@gwc-cottbus.de
www.gwc-cottbus.de

Layout und Satz:
wpunktw kommunikation + werbung gmbh
Fotos: Bella Wuoo Photography,
Fotoatelier Goethe, fotolia
Druck: DRUCKZONE GmbH & Co. KG
Klimaneutral gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

www.gwc-cottbus.de