Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

Geschäftsbericht 2021

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführer ... 3

Modernes Wohnen und Leben ... 4
Für Cottbus und die Region ... 6
Soziales Engagement ... 8

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung ... 10
2. Unternehmensentwicklung ... 12
2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf ... 12
2.2 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung ... 13
2.3 Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung ... 16
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. Risikobericht ... 22
4.1 Risikomanagement ... 22
4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung ... 23
Marktentwicklung ... 23
Objektentwicklung ... 24
Finanzwirtschaftliche Entwicklung ... 25
Entwicklung der Geschäftstätigkeit ... 26
Gesamtrisikoprofil ... 28
5. Prognosebericht ... 28

Anlagen zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021 ... 32
Gewinn- und Verlustrechnung 2021 ... 34
Anhang für das Geschäftsjahr 2021 ... 36
Anlagenspiegel 2021 ... 42
Verbindlichkeitenspiegel 2021 ... 44
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers ... 46
Bericht des Aufsichtsrates ... 49
Impressum ... 51

Vorwort der Geschäftsführer

GWC im Geschäftsjahr 2021 trotz Corona weiterhin mit erfolgreicher Bilanz

Auch das Jahr 2021 war in vielen Bereichen stark von der Corona-Pandemie beeinflusst. Das öffentliche Leben, aber auch die Arbeitswelt sah sich mit großen Herausforderungen konfrontiert. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Gleichzeitig ist eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise zu verzeichnen. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht. Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise sogar um 5,3 Prozent, eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren. Durch wesentliche Faktoren wie den Arbeitskräftemangel oder extreme Steigerungen der Energiepreise könnte sich die Inflation noch weiter verfestigen.
Trotz dieser schwierigen Umstände hat die GWC an die Erfolge der vergangenen Jahre anknüpft und beendete das Jahr mit einem Überschuss von rund 11,1 Mio. EUR, womit der geplante Jahresüberschuss übertroffen wurde. Allerdings beinhaltet dieses Ergebnis nicht zahlungswirksame Sondereffekte. Dazu zählen neben der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (66,0 T €) auch Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wegen Wegfalls der damaligen Voraussetzungen für Wertminderungen in Höhe von 6,0 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag befanden sich 17.286 Wohnungen und 585 Gewerbeeinheiten im Bestand der GWC, davon 15.299 im Kernbestand. Die Leerstandsquote stieg zum Stichtag auf 6,7 Prozent (2020: 6,4 Prozent). Der Rückgang von 32 vermieteten Wohnungen im Geschäftsjahr 2021 steht im engen Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit in der Stadt Cottbus.

Die bereinigte Eigenkapitalquote stieg auf 51,5 Prozent und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten wurden weiter abgebaut. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen konnte gegenüber dem Vorjahr abermals gesteigert werden und liegt nun bei 251,1 Mio. EUR.

Mit Projekten wie dem Bau von Wohnungen in der Senftenberger Straße 4a, der Kindertagesstätte Noomi und dem Bürohaus am Campus wird weiterhin nicht nur passender Wohnraum, sondern werden auch infrastrukturelle und wirtschaftliche Impulse für die Menschen in Cottbus gesetzt und damit der Strukturwandel in der Region Lausitz unterstützt.

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Dr. Sebastian Herke
Technischer Geschäftsführer

Modernes Wohnen und Leben

Auch 2021 hat die GWC im gesamten Stadtgebiet umfassende Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen realisiert.

Passend zum Kindertag fand am 1. Juni die feierliche Grundsteinlegung für die neue Kindertagesstätte Noomi in der Rostocker Straße 3 statt. Für 3,2 Millionen Euro errichtete die GWC eine moderne Kita mit mehreren Gruppenräumen, einer Herstellungsküche, einem Atelier und großzügigen Außenanlagen. Mittlerweile bietet das Objekt Platz für 60 Kindergarten- und 30 Krippenkinder und leistet damit einen Beitrag, die Stadt Cottbus noch attraktiver und lebenswerter zu machen.

Außerdem wurde Ende 2021 ein neues Mehrfamilienhaus in der Senftenberger Straße 4 a fertiggestellt. Das moderne Gebäude bietet zehn 2- bis 4-Raum-Wohnungen von ca. 50 bis 100 m². Jede Wohneinheit ist mit einem großen Balkon und einer wohnungszentralen Lüftungsanlage ausgestattet. Drei der zehn Wohnungen sind barrierefrei. Auch einen Aufzug für noch mehr Wohnkomfort bietet der GWC-Neubau. Das Gebäude fügt sich nahtlos in das bestehende Ensemble in der Spremberger Vorstadt ein und ist vollständig vermietet.

Auch ein paar Straßen weiter leistete die GWC einen großen Beitrag zur Quartiersentwicklung. In der Thiemstraße 121–123 wurde die enge Bebauung der ehemaligen drei Wohngebäude aufgebrochen und ein Gebäude zurückgebaut, um dem gesamten Gebiet mehr Raum zu geben. Durch den Umbau und die Neuaufteilung der Wohnungsgrundrisse der bestehenden Gebäude entstanden neue Wohneinheiten, wodurch die seit 1970 bestehenden Gebäude an heutige Anforderungen und Standards angepasst wurden. Aufgrund der engen Bebauung gab es vorher nicht ausreichend PKW-Stellflächen. Im Zuge der Umgestaltung wurden nicht nur zusätzliche Parkplätze im Wohnquartier geschaffen, sondern auch ansprechende Grünflächen angelegt, ein Gehwegsystem neugestaltet, ein Fahrradhaus errichtet und eine öffentliche Ladesäule für Elektro-Fahrzeuge gebaut. Zusätzlich ist für Familien ein Spielbereich mit Kletter- und Spielgeräten errichtet worden.

Unsere Mieter der Sanzebergstraße 11–12 freuten sich in 2021 ebenfalls über Modernisierungsmaßnahmen. Wir haben die Hausfassade des Elfgeschossers erneuert und ihr mit der frischen Farbgebung in Gelbtönen einen modernen Anstrich verliehen. Ein besonderer Blickfang ist der Giebel des Hochhauses. Hier am zentralen Verkehrsknotenpunkt, der neuen Seeachse zum Cottbuser Ostsee, zeigt jetzt ein rund 500 m² großes Wandbild eine Frau mit einem Fahrrad am Ufer des Sees. Direkt gegenüber haben wir auch die Fassade und Balkone der Hans-Beimler-Straße 1–1a modernisiert, sodass das Stadtbild insgesamt deutlich aufgewertet wurde. Das Highlight der Kreuzung ist das auffällige Wandbild, das von dem Cottbuser Graffiti-Künstler Dirk Hiekel gestaltet wurde. Mit seiner Unterstützung schuf die GWC bereits in der Vergangenheit besondere Akzente in der Stadt, beispielsweise das überlebensgroße Porträt Carl Blechens Am Doll 8 und das Luftschiff nach Vorstellungen des Fürsten Pücklers in der Muskauer Straße 56.

Für Cottbus und die Region

Motor für den Wirtschaftsstandort Cottbus: Am 15. Oktober fand die feierliche Eröffnung des neuen „Startblock B2" – Regionales und Gründungszentrum Cottbus statt.

Im vergangenen Jahr 2021 wurde ein ganz besonderes GWC-Objekt eingeweiht, das Regionale und Cottbuser Gründerzentrum am Campus „Startblock B2". Das Gebäude am BTUCampus ist nicht nur optisch ein Highlight, wir als GWC unterstützen damit auch aktiv den Strukturwandel in der Region. Hier haben Gründer verschiedene Möglichkeiten und Ansprechpartner, die sie bei einer erfolgreichen Unternehmensgründung unterstützen. Somit werden auch weitere Arbeitsplätze in der Region generiert. Als größtes Wohnungsunternehmen in der Region sieht die GWC ihre Aufgabe nicht nur in der Bereitstellung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch darin, den Menschen wirtschaftliche Perspektiven zu bieten.

Am 15. Oktober fand die feierliche Eröffnung des neuen „Startblock B2" statt. Im 400 m² großen Maschinenpark im Kellergeschoss finden junge Tüftler Arbeitsplätze und verschiedene Werkstätten zur Bearbeitung von Holz, Kunststoff und Metall. Dafür wurden die Hightech-Werkstätten im Erdgeschoss mit 3D-Druckern, Lasercuttern und Industrienähmaschinen ausgestattet. Neben modernen und kostengünstigen Arbeitsräumen, Co-Working-Bereichen und Werkstätten, vereint das Gründungszentrum zudem alle Institutionen, die sich mit dem Thema Existenzgründungen beschäftigen konzentriert an einem Ort. Damit bietet „Startblock B2" Gründern und Jungunternehmern jederzeit direkten Zugriff auf umfassendes Know-how, Raum für zukunftsweisende Ideen sowie die Möglichkeit, gemeinsam mit Netzwerkpartnern aus Wissenschaft, Industrie und Handwerk an innovativen Lösungen zu arbeiten.

Neben der neuen Kita „Noomi" ist auch das „Bürohaus am Campus" ein Teil unseres Beitrags für den Strukturwandel. Die ehemalige Schule in der Lieberoser Straße 13 A wurde seit 2021 komplex modernisiert und umgebaut. Während die Aula abgebrochen wurde, blieb der Grundriss und die Funktionsstruktur des Schulflügels erhalten. Das dreietagige Bürogebäude bietet pro Etage separat betreibbare Nutzungseinheiten von rund 880 m² mit Büro-, Konferenz- und Technikräumen für die einzelnen Mieter. An der Ostseite des Gebäudes wurde ein Aufzug installiert, mit dem alle Geschosse des Bürohauses barrierefrei zu erreichen sind. In dem Gebäude hat das Deutsche Luft- und Raumfahrtzentrum (DLR) seine neuen Büro- und Arbeitsräume im 1. und 2. Obergeschoss bezogen. Die Fraunhofer IEG hat im Erdgeschoss noch weitere Räumlichkeiten zur Verfügung, um an Ideen für eine nachhaltige Energiewende zu forschen.

Soziales Engagement

Bandenwerbung und Präsenz der GWC bei Sportveranstaltungen, beim Filmfestival und beim Bürgerfest Sachsendorf-Madlow

Trotz der weiterhin bestehenden Corona-Einschränkungen konnten wir unser soziales Engagement im Jahr 2021 langsam wiederaufleben lassen. Beim Elbenwald-Festival im Spreeauenpark war die GWC einer der Hauptsponsoren. Das Festival zog auch viele Besucher von außerhalb an. Darüber hinaus waren wir mit einem Stand beim Sportfest des RK Endspurt präsent und auch bei dem Reiterfest in Sielow.

Die GWC war Sponsor bei den Ostsee-Sportspielen des Stadtsportbundes, beim Tag der offenen Tür der Feuerwehr Süd und bei Festen des Bürgervereins Sachsendorf-Madlow und des Diakonischen Werks. Darüber hinaus war die GWC Hauptsponsor der Mission Paralympics, einem Schulsportfest für ca. 450 Schüler mit und ohne Handicap.

Beim 31. Filmfestival Cottbus in der 1. Novemberwoche unterstützten wir finanziell und vor allem am Familiensonntag im Rahmen des Kinderfestes. Hier haben wir nicht nur eine Fotostation zur Verfügung gestellt, auch das umfangreiche Bastelangebot mit Schneekugeln, Schneemännern und Baumschmuck erfreute die Kinder.

Im Rahmen unserer breit gefächerten Unterstützung für lokale Sportvereine unterstützen wir auch den FC Energie Cottbus. Im vergangenen Jahr nutzte der Verein erstmals LED-Banden im Stadion der Freundschaft. Wir haben diese neue Werbe-Möglichkeit genutzt und waren statt mit einer statischen, kleinen Bande nun großflächig mit LED-Werbung im Stadion vertreten.

Lagebericht[1] für das Geschäftsjahr 2021

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage der deutschen Wirtschaft war auch im Jahr 2021 geprägt von der Corona-Pandemie. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,8 Prozent gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6 Prozent zurückgegangen war.

Gleichzeitig ist eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise zu verzeichnen. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht (2020: +0,5 Prozent). Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise sogar um 5,3 Prozent, eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren. Durch wesentliche Faktoren wie den Arbeitskräftemangel oder extreme Steigerungen der Energiepreise könnte sich die Inflation noch weiter verfestigen.

Am Arbeitsmarkt setzte 2021 zunächst eine Erholung ein, nachdem 2020 der seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit mit der Corona-Krise endete. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige (−0,2 Prozent) wie im Vorjahr (2020: 44,8 Millionen). Die Arbeitslosenquote sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent auf 5,7 Prozent.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 Prozent auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen (Vorjahr −0,5 Prozent). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

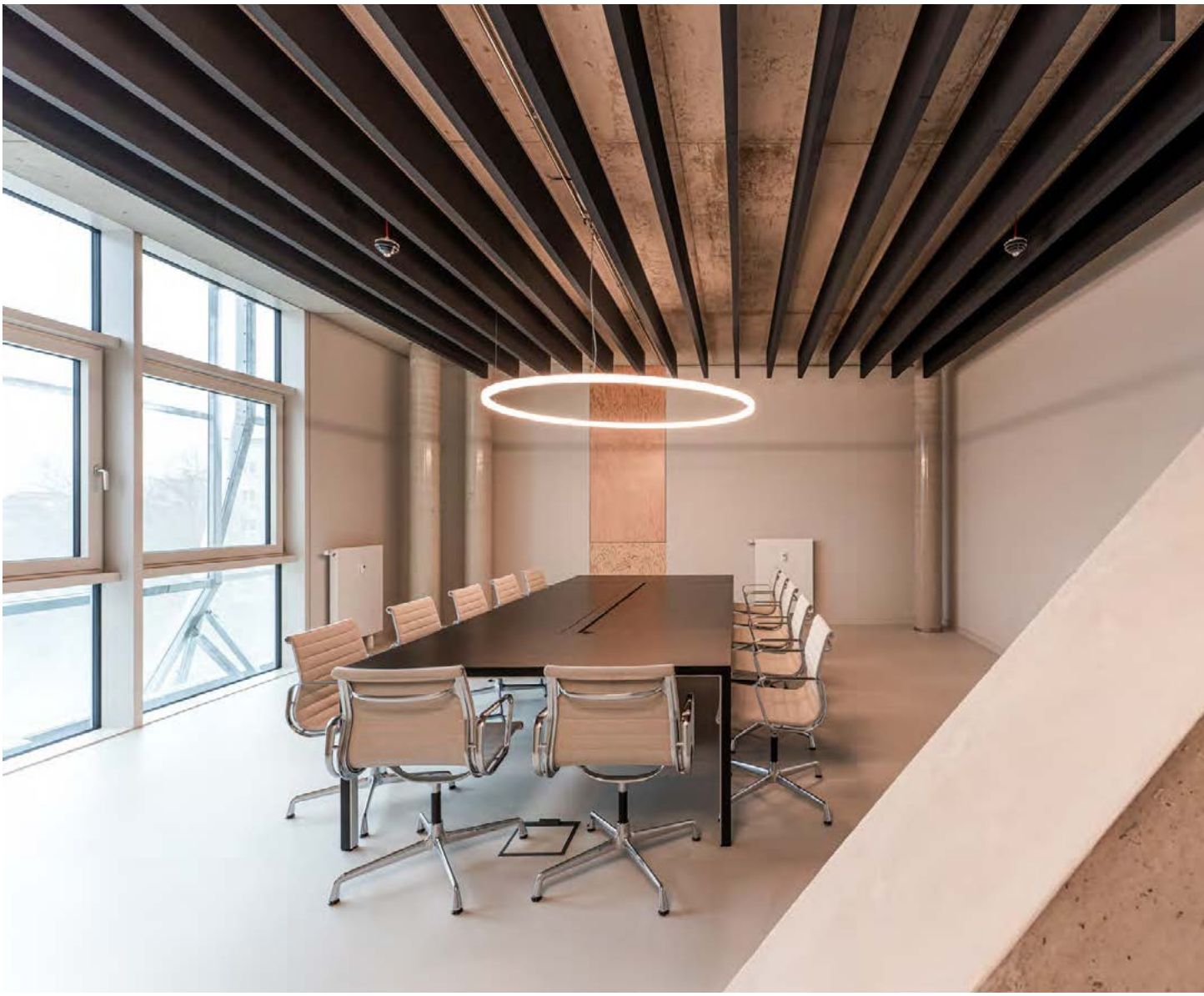
Weitere finanzielle Belastungen wird es für die Wohnungsunternehmen durch die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Modernisierungsvorhaben geben. Dadurch wird der Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnraum zusätzlich vergrößert. Auch ist noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene neue Bundesregierung auf den Weg bringen wird.

Im Jahr 2021 erholte sich die Brandenburger Wirtschaft leicht von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Das Bruttoinlandsprodukt nahm preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent zu (2020: −3,2 Prozent). Die Wirtschaftskraft lag jedoch noch merklich unter dem Vorkrisenniveau und war in Brandenburg so schwach wie in keinem anderen Bundesland. Die im ersten Corona-Jahr stark gebeutelten Dienstleistungsbereiche erholten sich mit einem preisbereinigten Wachstum um 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr deutlich. Der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit lieferte mit +3,7 Prozent den größten Beitrag zum Wirtschaftswachstum. Hingegen entwickelte sich das produzierende Gewerbe weiterhin rückläufig. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung fiel um 3,7 Prozent geringer als im Vorjahr aus. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Prozent (Vorjahr: 0,6 Prozent). Damit lag die Teuerungsrate sogar noch über dem Bundesdurchschnitt (+3,1 Prozent).

Die Zunahme der Arbeitslosigkeit in Folge der Corona-Krise im Jahr 2020 hatte auch zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote im Land Brandenburg geführt. Im Jahr 2021 ist die Arbeitslosenquote leicht auf 5,9 Prozent gesunken und lag 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Cottbus konnte ebenfalls im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,1 Prozent auf 7,0 Prozent gesenkt werden.

Ende Dezember 2021 lebten 98.363 Menschen in der Stadt Cottbus. Damit ist die Einwohnerzahl weiter rückläufig. Per 31. Dezember 2020 lag diese noch bei 98.665 und damit um 302 über dem aktuellen Stand (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus). Es bleibt abzuwarten, wie sich die künftigen Beschlüsse der Bundesregierung zum Braunkohleausstieg bis zum Jahr 2038 auf die Einwohnerentwicklung der Stadt auswirken werden.

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



Im Gründungszentrum finden sich zahlreiche Möglichkeiten Seminare abzuhalten und zukunftsorientierte Forschung zu betreiben

Einen Einwohnerzuwachs konnten im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr nur die Stadtteile Ströbitz (+32) und Schmellwitz (+36) verzeichnen. In den Stadtteilen Spremberger Vorstadt (−165), Sandow (−146), Sachsendorf (−88) und Mitte (−11) ging die Anzahl der Einwohner zurück (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). In allen genannten Stadtteilen befinden sich die Mietobjekte unseres Unternehmens.

Der Altersquotient in Cottbus (Einwohner der Altersgruppe 65 Jahre und älter, bezogen auf die Einwohner von 15 bis unter 65 Jahre), lag im Jahr 2010 bei 34,5 und stieg im Jahr 2021 auf 44,2. Das Durchschnittsalter der Cottbuser Bevölkerung stieg von 45,0 im Jahr 2010 auf 46,7 im Jahr 2021 (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). Diese Entwicklung ist bei der Bestandsplanung, Planung von Modernisierungsmaßnahmen, der baulichen Anpassung von Wohnungen und Gebäuden, bei Wohnumfeldgestaltungen sowie bei der Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern (altersgerechte Wohnungs- und Betreuungsangebote) von großer Bedeutung.

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

Geschäftsjahr 2021

Jahresüberschuss 2021

11,1 Mio. €

2. Unternehmensentwicklung

2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die GWC hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von EUR 11,1 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Der laut 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2021 geplante Jahresüberschuss wurde damit deutlich übertroffen. Beeinflusst wird das Ergebnis durch notwendig gewordene Zuschreibungen im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von EUR 6,0 Mio., da die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen.

Die bereinigte Eigenkapitalquote stieg auf 51,5 Prozent und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten konnten auch im Jahr 2021 durch planmäßige Tilgungen weiter reduziert werden. Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände, entwickelte sich planmäßig. Die Planung der Vermietungsergebnisse des Unternehmens orientiert sich an der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus. Der Einwohnerrückgang im Jahr 2021 spiegelt sich deshalb auch in den Vermietungsergebnissen der GWC wider. Insgesamt gingen die Vermietungszahlen um 32 Wohnungen zurück. Jedoch konnte der Leerstand auf den Abwartebestand konzentriert und im Kernbestand reduziert werden.

Im Geschäftsjahr 2021 sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um EUR 1,0 Mio. auf EUR 90,0 Mio. gestiegen. Im Wohnungsbestand betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 5,06 EUR/m² (Vorjahr: 5,01 EUR/m²).

Die umfangreichen Investitionen im Wohnungsbestand entsprechen der strategischen Ausrichtung und werden auch in der Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum des

Fertigstellung des Neubaus in der Senftenberger Straße 4a

Unternehmens sorgen und sich so positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Im Geschäftsjahr 2021 hat die GWC insgesamt EUR 36,8 Mio. (Vorjahr EUR 30,7 Mio.) für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben.

Im Jahr 2021 wurden zwei Neubauvorhaben fertiggestellt. In der Senftenberger Straße 4a wurde ein Mehrgenerationenhaus mit 10 Wohnungen errichtet. Dieses Gebäude ist teilweise ein Prototyp und Technologieträger für die zukünftigen Neubauvorhaben der GWC. Im Rahmen der regionalen Wirtschaftsförderung hat die GWC im Auftrag der Stadt Cottbus das „Regionale und Cottbuser Gründungszentrum am Campus – Startblock B2“ errichtet. Das Gründungszentrum wurde zum überwiegenden Teil mit Zuschüssen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) finanziert. Die Betreibung des Gründungszentrums erfolgt durch die EGC mbH.

Vor dem Hintergrund des Rückgangs der Einwohnerzahlen von Cottbus wurde im Jahr 2021 in der Uhlandstraße in Cottbus ein Gebäude mit 40 Wohnungen abgerissen.

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. Das turnusmäßig im April 2020 geplante Re-Zertifizierungsaudit zum bestehenden Qualitätsmanagementsystem nach der Norm ISO 9001:2015 musste aufgrund des Lockdowns abgesagt werden. Daher fand im April 2021 eine erneute erfolgreiche Erstzertifizierung des Qualitätsmanagementsystems statt. Das erteilte Zertifikat hat 3 Jahre Gültigkeit.

Auch das Jahr 2021 war geprägt durch die Umsetzung und Einhaltung der Bestimmungen zur Eindämmung und der besonderen, hohen Anforderungen der Corona-Arbeitsschutzstandards und Arbeitsschutzverordnungen. Neben den bereits 2020 eingeleiteten unternehmensinternen Maßnahmen zur Vermeidung von Infektionen der Beschäftigten und Kunden sowie der Umgestaltung von Arbeitsplätzen und Prozessen war 2021 ein weiterer Schwerpunkt die Festlegung und Umsetzung von Maßnahmen, um eine hohe Impfquote gegen das Covid-19-Virus in der Belegschaft zu erreichen. So wurden u. a. drei Impfaktionen für Beschäftigte der GWC und deren Tochterunternehmen in den eigenen Geschäftsstellen organisiert.

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:

	2020	**2021**
Wohnungsbestand	17.311	17.286
Bestand an Gewerbeeinheiten	517	585
Garagen/Stellplätze	2.663	2.821

Darüber hinaus wurden zum Stichtag 585 sonstige Vertragseinheiten, insbesondere Pachtflächen und weitere vermietete Flächen verwaltet.

Büroflächen im Gründungszentrum „Startblock B2“

Moderne Sanitäranlagen im Neubau der Senftenberger Straße

Der Wohnungsbestand verminderte sich im Jahr 2021 durch Abbruch (40 Wohnungen) und durch Zusammenlegung (5 Wohnungen) insgesamt um 45 Wohnungen. Das Neubauvorhaben Mehrgenerationenhaus in der Senftenberger Straße in Cottbus mit 10 Wohnungen wurde Ende des Jahres 2021 fertiggestellt. Darüber hinaus hat der Gesellschafter Grundstücke mit zwei Wohngebäuden und insgesamt 9 Wohnungen in die Gesellschaft eingebracht. Durch den Umbau einer Gewerbeeinheit entstand eine weitere Wohnung, so dass ein Zugang von insgesamt 20 Wohnungen zu verzeichnen war.

Im Bestand von 17.286 Wohnungen sind 81 Wohnungen (Vorjahr 121 Wohnungen) enthalten, die aufgrund später vorgesehener Modernisierungsmaßnahmen stillgelegt wurden und vollständig leer stehen. Der vermietbare Wohnungsbestand beträgt damit 17.205 Wohnungen.

Folgende Entwicklung ist im Bereich der Wohnungsvermietung zu verzeichnen:

	2020	2021
vermietbarer Wohnungsbestand	17.190	17.205
davon vermietet	16.091	16.059
davon leer stehend	1.099	1.146

Die Leerstandsquote stieg zum 31. Dezember 2021 auf 6,7 Prozent (31.12.2020: 6,4 Prozent). Der Rückgang von 32 vermieteten Wohnungen im Geschäftsjahr 2021 steht im engen Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit in der Stadt Cottbus.

Per Dezember 2021 waren insgesamt 909 Wohnungen (Vorjahr 958 Wohnungen) zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Stadt Cottbus bzw. direkt an Flüchtlinge vermietet (entspricht 5,7 Prozent der vermieteten Wohnungen). Die Vermietung an Flüchtlinge ist bis Ende April 2022 auf 1.036 Wohnungen weiter angestiegen, da Cottbus eines der drei Drehkreuze für Flüchtlinge aus der Ukraine ist. Die weitere Entwicklung hängt vor allem von politischen Ereignissen und Entscheidungen ab.

Von den insgesamt 17.205 vermietbaren Wohnungen zählen 15.299 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 4,7 Prozent (Vorjahr 4,9 Prozent). Von den 723 nicht vermieteten Wohnungen des Kernbestandes standen zum Stichtag 117 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 56,3 Mio. konnten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,6 Mio. gesteigert werden. Dabei stiegen die Sollmieten um EUR 0,6 Mio., resultierend aus Mietanhebungen nach § 558 BGB und § 559 BGB und aus der Neuvermietung. Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen von EUR 4,1 Mio. blieben gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Im Jahr 2021 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 5,06 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,01 EUR/m² Wohnfläche). Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg hatten zum 30. Juni 2021 durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten von 5,41 EUR/m² Wohnfläche (Quelle: BBU Marktmonitor 2021).

Die GWC bewirtschaftete zum 31. Dezember 2021 insgesamt 585 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 517 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtfläche von 65.868 m². Der Zugang im Gewerbebereich resultiert aus dem im Oktober 2021 eröffneten „Regionalen und Cottbuser Gründungszentrum am Campus – Startblock B2“ mit einer Fläche von 3.214 m² und 71 Vertragseinheiten. Im Rahmen von Neuzuordnung einzelner Gewerbeflächen zu Allgemeinflächen und Korrekturen war ein saldierter Abgang von zwei Gewerbeeinheiten zu verzeichnen. Darüber hinaus wurde eine Gewerbeeinheit in eine Wohnung umgebaut.

Aufgrund derzeit stattfindender Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Bürohaus am Campus wurden 3.823 m² dem Stilllegungsbestand zugeordnet. Folgende Entwicklung ist im Bereich der Gewerberaumvermietung zu verzeichnen:

	2020	**2021**
vermietbare Gewerbeeinheiten	515	584
darunter Gründungszentrum	–	*71*
davon vermietet	454	504
darunter Gründungszentrum	–	*44*
davon leer stehend	61	80
darunter Gründungszentrum	–	*27*

Die Umsätze aus der Gewerberaumvermietung betrugen insgesamt EUR 3,7 Mio. (Vorjahr EUR 3,6 Mio.).

Aufgrund der besonders flexiblen Vertragsgestaltungen bleiben die 71 Mieteinheiten des Gründungszentrums bei der nachfolgenden Kennziffernermittlung unberücksichtigt. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im übrigen Gewerbebereich betrug im Jahr 2021 6,44 EUR/m² (Vorjahr: 6,40 EUR/m²).

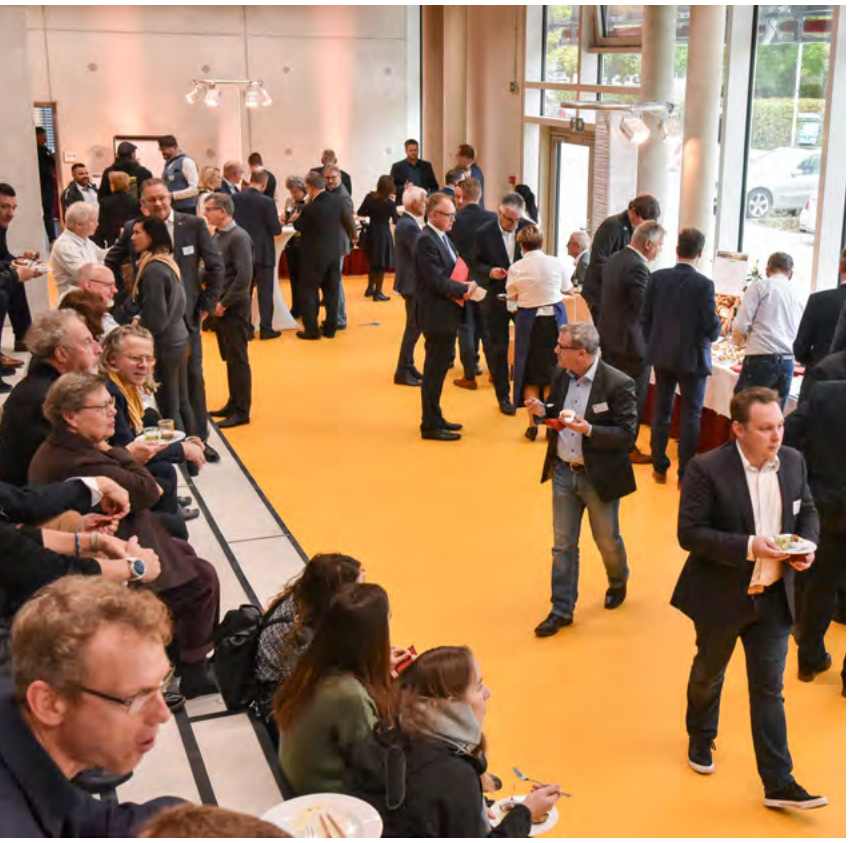
Der Leerstand in der Gewerberaumvermietung (ohne Gründungszentrum) sank im Jahr 2021 auf 10,3 Prozent (Vorjahr: 11,8 Prozent). Der gewerbliche Immobilienmarkt in Cottbus hat sich trotz anhaltender Pandemie weiter stabilisiert. Zum Jahresende konnte der Leerstand um acht Einheiten im Vergleich zum Jahresbeginn abgebaut werden. Dabei handelt es sich überwiegend um Büro- oder Dienstleistungsflächen.

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

Die Corona-Pandemie stellte im Jahr 2021 die GWC und deren Gewerbemieter weiterhin vor große Herausforderungen. Monatelange Zwangsschließungen bzw. Einschränkungen durch G-Regelungen von Läden, Restaurants, Friseursalons usw. brachten viele Mieter in unverschuldete Notlagen. Staatliche Hilfen konnten das in vielen Fällen zunächst abfedern. Wie sich das auf die weitere Geschäftstätigkeit auswirkt, ist gegenwärtig noch nicht absehbar.

Die GWC kam im Jahr 2021 den Gewerbemietern auf Antrag mit großzügigen Stundungsangeboten sowie nach eingehender Prüfung bei einzelnen besonderen Fällen mit Mieterlassen entgegen. Dadurch konnten Kündigungen, welche sich ausschließlich aus der Corona-Pandemie begründen, bislang verhindert werden.

Modernisierung in der Burgstraße 26



Eröffnungsfeier des Gründungszentrums im Oktober 2021

2.3 Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Neubau

Im Geschäftsjahr 2021 sind Baukosten von EUR 10,2 Mio. für Neubauvorhaben angefallen.

Die Fertigstellung des „Regionalen und Cottbuser Gründungszentrums am Campus – Startblock B2“ war eine der Schwerpunktaufgaben des Jahres 2021. Die feierliche Eröffnung des Gründungszentrums fand im Oktober 2021 statt. Bis zum 31. Dezember 2021 sind insgesamt Baukosten, Kosten für Außenanlagen und Geschäftsausstattung in Höhe von EUR 17,0 Mio. angefallen. Die Finanzierung erfolgt in Höhe von maximal 90 Prozent der förderfähigen Baukosten aus Zuwendungen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) und Darlehen. Bisher sind Zuwendungen in Höhe von EUR 9,5 Mio. geflossen. Ein weiterer Abruf von Zuwendungen soll im Jahr 2022 erfolgen.

Zum Ende des Jahres 2021 wurde das Mehrgenerationenhaus in der Senftenberger Straße mit 10 Wohnungen fertiggestellt. Der erste Mieter ist noch Ende Dezember eingezogen, bis Ende April 2022 waren alle Wohnungen vermietet. Insgesamt sind Baukosten in Höhe von EUR 2,4 Mio. angefallen.

Geschäftsjahr 2021

36,8 Mio. €

für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Die Fertigstellung der evangelischen Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 90 Plätzen in der Rostocker Straße hat sich u. a. durch Verzögerungen im Bauablauf infolge von Materialengpässen und Kostensteigerungen auf Mai 2022 verschoben. Bis Ende 2021 betrugen die Baukosten EUR 2,2 Mio. Betreiber und Mieter der Kindertagesstätte ist der evangelische Kirchenkreis Cottbus.

Bürohaus am Campus

Auf einem Grundstück in der Lieberoser Straße 13a/Gulbener Straße 23 mit zwei ehemaligen Schulgebäuden wurden bzw. werden durch vollständigen Umbau zwei Bürohäuser errichtet. Nach Fertigstellung des ersten Bürohauses in der Gulbener Straße zum Jahresende 2020 und Vermietung ab Januar 2021 an das Fraunhofer Institut wurde mit dem Bau des „Bürohauses am Campus“ in der Lieberoser Straße im August 2021 begonnen. Die geplanten Kosten belaufen sich auf EUR 8,2 Mio., davon sind im Jahr 2021 EUR 3,5 Mio. angefallen. Die Fertigstellung ist für August 2022 geplant. Mieter des Bürohauses werden das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt sowie das Fraunhofer Institut sein. Gegenwärtig werden auf dem gesamten Grundstück die Außenanlagen errichtet.

Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Kontinuierliche Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie und ein wichtiges Instrument, um die Qualität und Werthaltigkeit der Gebäudebestände zu sichern und damit die Substanz zu erhalten. Im Geschäftsjahr 2021 hat die GWC insgesamt EUR 23,2 Mio. für Maßnahmen zur Werterhaltung des Bestandes ausgegeben. Das entspricht 22,13 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche.

Die grundlegenden Instandsetzungsmaßnahmen (Umbau der ehemals acht Wohnungen zu sechs Wohnungen) in der Goyatzer Straße 4–5 wurden Mitte des Jahres 2021 abgeschlossen. Die Instandsetzungen und Modernisierungen in der Bonnaskenstraße 26 konnten Ende des Jahres 2021 fertiggestellt werden.

Die Bauarbeiten in der Thiemstraße 121–121c haben im 2. Halbjahr 2021 begonnen. Aus den ehemaligen 48 Wohnungen entstehen nach dem Umbau 24 neue Wohnun-

gen. Die Fertigstellung ist im September 2022 geplant. Im gesamten Bereich wurden die Außenanlagen, Stellplätze und Rettungswege neu angelegt. Im Bereich der Thiemstraße 121 erfolgen diese Arbeiten erst nach Fertigstellung des Gebäudes.

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 2021 wurden Balkon- und Fassadeninstandsetzungen u. a. in der Sanzebergstraße 11–12, Hans-Beimler-Straße 1–1a und Ewald-Müller-Straße 13–15 abgeschlossen.

Aufgrund ihres Schädigungsgrades mussten in der Schweriner Straße 12–16 und der Sandower Hauptstraße 23–29 die alten Balkone abgerissen und durch neue Balkone ersetzt werden.

In der Jessener Straße 10–14 und Vetschauer Straße 45–48 wurden im Jahr 2021, identisch zu den Vorjahresobjekten, an die französischen Fenster der Giebelwohnungen (je Giebel 4 Wohnungen) Balkone angestellt. Auch in der Warschauer Straße 22–23 wurden erstmalig Balkone angestellt.

Der Instandsetzung von Balkonen und Loggien wird auch in den nächsten Jahren verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet, was sich auch im Wirtschaftsplan ab 2022 widerspiegelt. Im Jahr 2022 sind zur grundlegenden Balkon- und Fassadeninstandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone u. a. die Albert-Förster-Straße 4–8, Hainstraße 17–21, Willy-Brandt-Straße 27–28, Erfurter Straße 14–21 und Geraer Straße 1–7 eingeordnet.

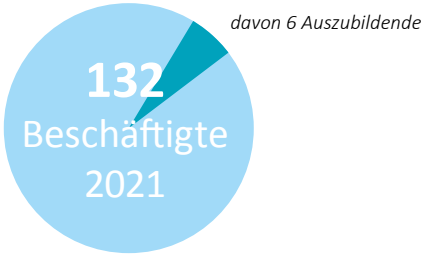
Im Jahr 2021 wurde die Instandsetzung und Modernisierung von Aufzugsanlagen entsprechend dem Konzept weitergeführt. So wurden u. a. Aufzüge in der Hufelandstraße 13 und 14 sowie in der Stadtpromenade 6 modernisiert. Für das Jahr 2022 sind Maßnahmen in der Albert-Schweitzer-Straße 8–13 eingeordnet, ein Ersteinbau eines Aufzugs soll in der Poznaner Straße 24 erfolgen.

Das „Bürohaus am Campus" wurde im August 2022 fertiggestellt

Zur weiteren Verbesserung der Mobilität unserer Mieter wurden im Jahr 2021 diverse Fahrrad- und Rollstuhlboxen aufgestellt sowie barrierefreie Eingangsumbauten vorgenommen. Auch im Jahr 2021 wurden weitere Treppenhäuser malermäßig erneuert, Dächer instandgesetzt und Hauseingangstüren neu eingebaut, Entsorgungsleitungen erneuert sowie Hausanschlussstationen energetisch modernisiert.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 sind Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt EUR 38,3 Mio. (einschließlich nicht aktivierbarer Aufwendungen von EUR 8,1 Mio.) geplant, die mit EUR 5,8 Mio. Eigenmitteln, EUR 27,9 Mio. Fremdmitteln und EUR 4,6 Mio. Zuschüssen finanziert werden sollen. Für die laufende Instandhaltung sind weitere Mittel in Höhe von EUR 14,2 Mio. vorgesehen.

Neben der Fertigstellung der im Jahr 2021 begonnenen Baumaßnahmen im Bestand und der Neubauten sind im Jahr 2022 größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem in der August-Bebel-Straße 11, am Bonnaskenplatz 5 und in der Berliner Straße 1–1a geplant. Darüber hinaus sind erhebliche Mittel für die Instandsetzung von Balkonen und Fassaden sowie für weitere diversen Einzelmaßnahmen in den Gebäuden und für Außenanlagen vorgesehen.



2.4 Entwicklungen im Personalbereich

Die GWC beschäftigte am 31. Dezember 2021 neben den Geschäftsführern 132 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 6 Auszubildende. Die Anzahl der Beschäftigten insgesamt ist damit gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben. Eine zusätzliche Einstellung war erforderlich als Vertretung einer Langzeiterkrankten, die Anzahl der geplanten Stellen blieb unverändert.

Im Juni 2021 haben zwei Auszubildende des 3. Ausbildungsjahres ihre Prüfung zur Immobilienkauffrau erfolgreich absolviert und wurden in Anstellungsverhältnisse im Bereich Kundenbetreuung übernommen. Eine der beiden Auszubildenden hat mit hervorragenden Ergebnissen als Jahrgangsbeste des IHK-Kammerbezirkes Cottbus abgeschlossen und eines der drei durch den Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) ausgelobten Stipendien erhalten.

rechte Seite:
Neubau der Balkone in der Sandower Hauptstraße 23–29

unten: Umbau und Instandsetzung der Wohnungen in der Goyatzer Straße 4–5

Der Wohnungsmarkt in Cottbus war in den letzten Jahren durch einen erneuten Bevölkerungsverlust und den Beginn des Strukturwandels geprägt, was die GWC in den kommenden Jahren vor neue Herausforderungen stellt. Bereits im strategischen Konzept der GWC bis 2035 wird eine Doppelstrategie geplant. Einerseits soll mit umfangreichem Neubau von Wohnungen auf die sich verändernde Nachfragequalität insbesondere im niedrigen und mittleren Mietsegment reagiert werden. Andererseits müssen ggf. am Markt nicht platzierbare Plattenbaubestände aus dem Abwartebestand planmäßig abgerissen werden. Es wurde eingeschätzt, dass diese umfangreichen Investitionen nicht mehr mit einem Alleingeschäftsführer bewältigt werden können.

Ab 01. April 2021 wurde deshalb durch den Aufsichtsrat der GWC ein technischer Geschäftsführer bestellt, der im besonderen Maße die Verantwortung für die Umsetzung der geplanten Bauinvestitionen übernehmen soll.

Während vor Beginn der Corona-Pandemie in der Gesellschaft mit ca. 5 Schulungstagen pro Person ein überdurchschnittlich umfangreiches Schulungs- und Weiterbildungsprogramm absolviert wurde, mussten seit dem Ausbruch der Pandemie durch die gesetzlichen Eindämmungsmaßnahmen und Kontaktbeschränkungen die Weiterbildungsmaßnahmen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Web-Seminare. Trotz dieser Einschränkungen wurden durchschnittlich 2,28 Schulungstage je Mitarbeiter erreicht und damit der Zielwert von 2 Tagen je Mitarbeiter erfüllt.

2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

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

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

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2021 ist das bereinigte Bilanzvolumen um EUR 20,1 Mio. auf EUR 487,2 Mio. gestiegen. Bei der Ermittlung des bereinigten Bilanzvolumens nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (EUR 34,8 Mio.) mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten (EUR 36,6 Mio.) verrechnet.

Der Zugang des Bilanzvolumens auf der Passivseite ist im Wesentlichen durch die Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 11,6 Mio. sowie der übrigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten um EUR 8,5 Mio. begründet, denen eine Verminderung des langfristigen Fremdkapitals um EUR 9,5 Mio. gegenübersteht. Darüber hinaus wurde im Jahr 2021 erstmalig ein Sonderposten für Zuschüsse des Landes Brandenburg zur Finanzierung des Gründungszentrums gebildet, der im Jahr 2021 einen Zugang von EUR 9,4 Mio. aufweist.

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert aus einer Kapitaleinlage des Gesellschafters (EUR 0,5 Mio.) sowie aus dem Jahresüberschuss 2021 (EUR 11,1 Mio.). Entsprechend Ergebnisverwendungsvorschlag soll für das Jahr 2021 keine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter erfolgen.

Der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von EUR 251,1 Mio. (Vorjahr EUR 239,5 Mio.) am Bilanzvolumen beträgt 51,5 Prozent (Vorjahr 51,3 Prozent).

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
gezeichnetes Kapital	5.113,0	5.113,0	0,0
Kapital- und Sonderrücklage	69.760,7	70.275,5	514,8
Gewinnrücklagen	158.275,4	164.634,5	6.359,1
Jahresüberschuss	6.359,1	11.098,0	4.738,9
	239.508,2	**251.121,0**	**11.612,8**

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

	2020	2021
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	26.333,8	28.006,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	−13.565,1	−19.247,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	−18.351,2	−3.841,6
zahlungswirksame Veränderung der Liquidität	−5.582,5	4.917,6
flüssige Mittel am 31. Dezember	**12.349,8**	**17.267,4**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen um EUR 15,2 Mio., Darlehensauszahlungen erfolgten in Höhe von EUR 8,3 Mio.

Geschäftsjahr 2021

Erhöhung des Eigenkapitals
um 11,6 Mio. €

Der Zugang des Bilanzvolumens auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch Erhöhung des Anlagevermögens um EUR 13,6 Mio., der Forderungen und sonstigen Vermögensstände um EUR 1,7 Mio. sowie der flüssigen Mittel um EUR 4,9 Mio. begründet.

Die Sachanlagen erhöhten sich insgesamt um EUR 13,7 Mio. Den Zugängen aus Investitionen in Höhe von EUR 20,0 Mio., im Wesentlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (EUR 18,3 Mio.) und Grundstücksankäufe (EUR 0,8 Mio.), aus Zuschreibungen von EUR 6,0 Mio. sowie aus Korrektur der im Jahr 2019 gezahlten Zuschüsse zum Gründungszentrum von EUR 3,0 Mio. stehen Abgänge von EUR 0,5 Mio. und Abschreibungen in Höhe von EUR 14,8 Mio. gegenüber.

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt nach Abzug der gezahlten Zinsen (EUR 3,6 Mio.) EUR 24,4 Mio. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen werden regelmäßig die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Darlehen vorgenommen.

Der gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,7 Mio. gestiegene Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen auf die Veränderung der in der Bilanz ausgewiesenen und zu berücksichtigenden Forderungen und Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Balkon- und Fassadeninstandsetzung

Rechte Seite: Hans-Beimler-Straße 1–1a

unten: Ewald-Müller-Straße 13–15

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit resultiert aus Investitionen in das Anlagevermögen von EUR 19,5 Mio., denen Einzahlungen aus Anlageverkäufen von EUR 0,3 Mio. gegenüberstehen.

Beim Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit stehen den Tilgungsleistungen von EUR 15,2 Mio. und den gezahlten Zinsen von EUR 3,6 Mio. Zugänge von langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 8,3 Mio. gegenüber. Darüber hinaus wurden die im Jahr 2021 erhaltenen Zuschüsse für die Baumaßnahme Gründungszentrum in Höhe von EUR 6,5 Mio. in den Sonderposten eingestellt.

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht nachgekommen. Mit Schreiben vom 5. April 2022 hat uns die Creditreform Cottbus bestätigt, dass die GWC GmbH, gemessen am Bonitätsindex, eine sehr gute Bonität besitzt.

3.2 Ertragslage

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

Mit einem Jahresüberschuss von EUR 11,1 Mio. liegt das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021 über dem geplanten Wert von EUR 0,6 Mio. Der Jahresüberschuss wird maßgeblich von Zuschreibungen zu den Sachanlagen in Höhe von EUR 6,0 Mio. beeinflusst. Der Jahresüberschuss ohne Zuschreibungen beträgt EUR 5,1 Mio.

Das positive Geschäftsergebnis von EUR 13,8 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,6 Mio. erhöht. Die Veränderungen resultieren insbesondere aus höheren anderen Umsatzerlösen und Erträgen (EUR 5,6 Mio.), höheren Bestandsveränderungen (EUR 1,2 Mio.), gestiegenen Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung (EUR 1,0 Mio.) denen gestiegene Betriebs- und Instandhaltungskosten (EUR 2,2 Mio.) und höhere Abschreibungen (EUR 1,0 Mio.) gegenüberstehen.

In den anderen Umsatzerlösen und Erträgen in Höhe von EUR 8,6 Mio. sind EUR 6,0 Mio. Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen enthalten. Die Zuschreibungen wurden erforderlich, da die Gründe für die in früheren

Geschäftsjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen nicht mehr bestehen.

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 90,0 Mio.) haben sich um EUR 1,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöht. Gestiegene Sollmieten (EUR 0,6 Mio.) sowie höhere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 (EUR 0,4 Mio.) führten zu diesem Ergebnis.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich in 2021 auf EUR 4,6 Mio. (Vorjahr EUR 4,7 Mio.) und betragen 7,1 Prozent der Sollmieten.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Betriebskosten um EUR 1,2 Mio. auf EUR 34,7 Mio. gestiegen, was insbesondere auf um EUR 1,1 Mio. höhere Heizungs- und Warmwasserkosten sowie auf um EUR 0,2 Mio. gestiegene Kosten für den Winterdienst zurückzuführen ist.

Für die Erhaltung und Verbesserung der Immobilienbestände wendete die GWC neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung im Geschäftsjahr EUR 18,5 Mio. (Vorjahr EUR 17,5 Mio.) auf.

Die Abschreibungen betragen EUR 14,9 Mio., sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,6 Mio. aufgrund von Zugängen zum Sachanlagevermögen durch Neubau und Modernisierungsmaßnahmen erhöht.

Im Geschäftsjahr sind die Zinsaufwendungen um EUR 0,4 Mio. auf EUR 3,8 Mio. gesunken. Der Rückgang basiert auf Nutzung der weiterhin günstigen Zinskonditionen bei Darlehensneuaufnahmen, Prolongation und Umschuldung.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert ist folgende Entwicklung zu verzeichnen:

	2020	**2021**	**Veränderung**
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsergebnis	8.263,0	13.845,4	5.582,4
Zins- und Beteiligungsergebnis (Ergebnisabführungen Tochtergesellschaften, Zinserträge, Erträge Ausleihungen des Finanzanlagevermögens)	−569,4	−731,9	−162,5
Steuerergebnis	−1.334,5	−2.015,5	−681,0
Jahresüberschuss	**6.339,1**	**11.098,0**	**4.738,9**

Das Zins- und Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	**2021**
	TEUR	TEUR
Zinserträge	55,1	46,4
Erträge aus Gewinnabführung	108,0	58,1
Erträge aus Ausleihungen	11,5	9,9
	174,6	**114,4**
Aufwendungen aus Verlustübernahme	−744,1	−846,3
	−569,4	**−731,9**

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 2,0 Mio. (Vorjahr EUR 1,3 Mio.). Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

Neu angelegte Außenbereiche mit Spielplatz in der Thiemstraße 123–123d

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement ist seit der erstmaligen Erfassung und Bewertung von Risiken im Jahr 2004 als kontinuierlicher Prozess in die Unternehmenssteuerung und Kontrolle sowie in das Berichtswesen integriert. Über ein zentrales IT-gestütztes Berichtssystem „Risikomonitor GWC" werden die Einzelrisiken des Unternehmens und der Tochtergesellschaften CGG, PRIVEG und Lagune erfasst und anhand von Frühwarnindikatoren überwacht.

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

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

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

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

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

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

4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems ist deshalb die langfristige Planungsrechnung. Bedingt durch die objektkonkrete Planung konnten die Risikoanalyse optimiert und Gegensteuerungsmaßnahmen bereits im Planansatz berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, auch Chancen zu identifizieren, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen und so die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und auszubauen. Unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung wurde das strategische Unternehmenskonzept „Strategie GWC 2035“ fertig gestellt und vom Gesellschafter genehmigt. Die Ergebnisse aus der langfristigen Unternehmensplanung bilden die Grundlage für die jährlichen und mittelfristigen Wirtschaftspläne des Unternehmens.

Die regelmäßige Überprüfung bestehender und der Aufbau zukunftsfähiger Prozesse und Strukturen bilden eine wesentliche Aufgabe im Rahmen der Unternehmensentwicklung. Entsprechend den betrieblichen Anforderungen werden bereichsübergreifende Prozessoptimierungsteams gebildet, deren Aufgabe in der Überprüfung von Arbeitsabläufen und der Empfehlung bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zur Umgestaltung, Vereinfachung und Vereinheitlichung von Prozessen besteht. Aus der Umsetzung der Ergebnisse ergeben sich auch in Verbindung mit dem Qualitätsmanagementsystem Chancen, die die Effizienz und die Effektivität bestehender Geschäfts- und Entwicklungsprozesse sowie den Einsatz der benötigten Ressourcen kontinuierlich verbessern.

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

Marktentwicklung

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

Ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden in den kurz-, mittel- und langfristigen Planungsrechnungen der GWC die Vermietungs- und Leerstandsentwicklungen und daraus abgeleitet die Mieterlöse geplant. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückganges wird auch in den folgenden Jahren von erhöhtem Leerstand ausgegangen.

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

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

Chancen ergeben sich für die GWC aus der Bereitstellung der Abbruchflächen für die Ansiedlung von Unternehmen. Die Flächen weisen wegen ihrer guten Lage und den Standortbedingungen ein hohes Ansiedlungspotenzial für produzierendes und anderes Gewerbe auf. Mit der erfolgreichen Ansiedlung ist auch ein Vermarkten von Wohnungen und Gewerbeeinheiten verbunden, was gleichzeitig zu einer Bindung von Einwohnern bzw. Mietern beiträgt. Die Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC), die von ihren Gesellschaftern, u. a. der Stadt Cottbus und der GWC, auch 2021 finanziell unterstützt wurde, konnte bereits in den vergangenen Jahren deutliche Erfolge bei der

Das Gründungszentrum „Startblock B2" schafft Arbeitsplätze für die Region.

Neuansiedlung und der Bestandssicherung von Unternehmen verzeichnen.

Chancen zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Cottbus sieht die Gesellschaft auch mit ihrem Bauvorhaben „Regionales und Cottbuser Gründungszentrum am Campus – Startblock B2". Das Vorhaben trägt zur Umsetzung der regionalen Entwicklungsstrategie bei, die besondere Chancen zur Stärkung der wirtschaftlichen Förderung von Start-ups vor allem aus dem wissenschaftlich-technischen Potential der BTU Cottbus-Senftenberg sieht.

Objektentwicklung

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

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

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

Sollte ein über die prognostizierte Entwicklung hinausgehender Bevölkerungsrückgang eintreten, wird mit dieser Einordnung verhindert, dass umfangreiche Investitionen in langfristig leerstehende Wohnungen erfolgen. Um wirtschaftliche Verluste zu minimieren, beziehen sich die geplanten Abbruchmaßnahmen nur auf Objekte des Abwartebestandes. Die Realisierung von Abbruchmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung.

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

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

Im Risikomanagement des Unternehmens wird der geplante Abbau des noch bestehenden 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 Instand-

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

Darüber hinaus wurde ein Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept für Aufzugsanlagen erarbeitet. Dies wurde notwendig, nachdem bei Aufzugsausfällen wegen ausgelaufener Ersatzteilvorhaltungen und Umbauten auf andere Techniken lange Ausfallzeiten auftraten und die Aufzüge teilweise nur unter Einbeziehung des Herstellers repariert werden konnten. Das Konzept sieht die Instandsetzung und Modernisierung und ggf. einen Ersatz von Aufzugsanlagen des Kernbestandes bis zum Jahr 2030 vor.

Um eine nachhaltige dauerhafte Vermietbarkeit des Gebäudebestandes zu gewährleisten und den Anforderungen der Mieter auch nach 2035 noch entsprechen zu können, muss bei der weiteren strategischen Entwicklung des Unternehmens mit Hilfe einer ausgewogenen Mischung aus Modernisierung/Instandsetzung, Abbruch und Neubau von Gebäuden mit dem schrittweisen und behutsamen Bestandsumbau begonnen werden. Im Rahmen des Kohleausstieges bis 2038 werden mit der Entwicklung der Lausitz zu einer „Modellregion für Strukturwandel und Klimaschutz“ auch neue Chancen für Cottbus entstehen. Eine moderne und attraktive Wirtschaftsregion Lausitz führt dazu, dass mittelfristig bezahlbarer Wohnungsneubau entstehen wird.

Finanzwirtschaftliche Entwicklung

Die GWC ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen 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 Liquiditätsab-

Balkoninstandsetzung in der Sanzebergstraße 11–12

Angestellte Balkone in der Warschauer Straße 22–23

rechnung mit Hochrechnung zum Jahresende und einer aktiven Budgetkontrolle aller Unternehmensausgaben wird sichergestellt, dass bei Auftreten von Risiken rechtzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die GWC begegnet dem Zinsänderungsrisiko durch die laufende Erschließung von Finanzierungsvorteilen bei Umschuldung und Prolongation sowie durch Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zur Sicherung des aktuell niedrigen Zinsniveaus. Dazu werden aufgrund der Komplexität des Finanzmarktes seit Jahren mit Unterstützung eines professionellen Finanzdienstleisters Konzepte zur Finanzierung und Strukturierung bestehender Finanzierungen entwickelt. Im Rahmen der Aktualisierung des Finanzierungskonzeptes wurden die Darlehens- und Sicherheitenportfolios der finanzierenden Banken analysiert, aus denen sich Chancen zur Schaffung von Handlungsspielräumen in Bezug auf die Veränderung der Darlehensgeber-, Zins-, Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen ergeben. Die Umsetzung des aktualisierten Finanzierungskonzeptes erfolgte im Jahr 2021. Auch in den Folgejahren sind weitere Finanzierungskonzepte zur Strukturierung bestehender Finanzierungen mit dem Finanzdienstleister vorgesehen.

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

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

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

Entwicklung der Geschäftstätigkeit

Die Geschäftsjahre 2020 und 2021 der GWC waren durch die Corona-Pandemie geprägt. Die Geschäftsleitung hat bereits im März 2020 den bereits seit 2009 bestehenden Pandemieplan an die aktuellen Anforderungen angepasst. Darüber hinaus wurden zahlreiche Hygienemaßnahmen umgesetzt, um die Ansteckungsgefahr zu minimieren. So wurden u. a. zur Kontaktreduzierung die Homeoffice-Möglichkeiten für die Beschäftigten deutlich erweitert und persönliche Kundenkontakte auf ein notwendiges Minimum reduziert. Insbesondere die zeitweise Pflicht zur täglichen Testung hat wesentlich dazu beigetragen, dass der Geschäftsbetrieb aufrechterhalten werden konnte. Derzeit sind aufgrund der Corona-Pandemie keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Ergebnisse der GWC zu erkennen.

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

Als Steuerungsinstrument im Unternehmen dient die Balanced Scorecard (BSC) mit der Kennziffer Miete. Die Mieterträge werden gebäudebezogen und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsfluktuation, geplanter Mieterhöhungen und anderer Einflussfaktoren in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Mieterbetreuern geplant und abgerechnet. Im Geschäftsjahr 2021 lagen die Mieteinnahmen über den geplanten Werten. Des Weiteren wird das Mietausfallrisiko durch ein aktives Forderungsmanagement begrenzt. Termingerechte Mahnläufe, schnellste Reaktionen auf Mietrückstände sowie ein hohes Engagement im Bereich Sozialmanagement bewirken eine permanente Senkung der Mietschulden.

Die Bundesregierung hatte beschlossen, dass Mieter, die aufgrund der Corona-Krise ab April 2020 ihre Miete für bis zu drei Monate nicht an den Vermieter zahlen, keine Kündigung befürchten müssen. Bis zu zwei Jahre haben die Mieter nun Zeit, die ausstehenden Mieten zu begleichen. Das Risiko von Mietausfällen, insbesondere bei der Gewerberaumvermietung, kann nicht ausgeschlossen werden. Die zukünftigen Auswirkungen lassen sich zurzeit noch nicht abschätzen, werden aber nicht im für die Ertragslage wesentlichen Umfang erwartet.

Für das Jahr 2022 und die Folgejahre stellt die Corona-Krise in der Gewerberaumvermietung weiterhin eine große Unbekannte dar. Es ist noch immer nicht absehbar, ob alle Gewerbetreibenden durch die massiven Einschnitte am Markt verbleiben können. Durch die zwangsweisen Schließungen bzw. Einschränkungen der Läden wurde der Onlinehandel weiter gestärkt. Das Homeoffice hat auch in unserer Region einen viel höheren Stellenwert erhalten. Es muss abgewartet werden, welche Auswirkungen dieser Trend auf die zukünftige Vermietung von Büroräumen und Ladengeschäfte hat. Für die Folgejahre wird dennoch der Schwerpunkt darin bestehen, die Gewerbe im Zentrum der Stadt Cottbus und auch in den Haupteinkaufslagen der bevölkerungsstarken Stadtteile weiterhin attraktiv zu halten und durch zielgerichtete Instandsetzungen und Nutzungsänderungen aufzuwerten. Ziel ist es, eine möglichst hohe Vermietungsquote bei gleichbleibend stabilen Mieteinnahmen zu erreichen.

Ein Maßstab für den Erfolg ist die Kundenzufriedenheit, die deshalb regelmäßig analysiert wird. Sie sichert ein positives Bild des Unternehmens in der Öffentlichkeit und trägt damit zur Kundengewinnung und Kundenbindung bei. Das gezielte Einholen von Kundenmeinungen sowie die regelmäßige Auswertung und Analyse schriftlicher bzw. mündlich vorgetragener Hinweise und Beschwerden bilden die Grundlage der Ermittlung der Kundenzufriedenheit und verfolgen das Ziel ihrer stetigen Verbesserung. Die Einholung und Auswertung von Kundenmeinungen bilden einen festen Bestandteil der Verbesserungsprozesse innerhalb des Qualitätsmanagementsystems. Im Jahr 2021 wurden alle diesbezüglichen Vorgaben erfüllt.

In den Jahren 2020 bis 2022 werden aufgrund des geltenden Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Cottbus keine Mittel für die Lagune Cottbus GmbH zugunsten der GWC im Haushalt bereitgestellt. Die Verluste der Lagune sind gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag bis einschließlich 2022 von der GWC auszugleichen. Die Auswirkungen aus der erneuten Schließung des Bade- und Saunabetriebes durch die Corona-Krise von November 2020 bis zur schrittweisen Öffnung ab Juni 2021 spiegeln sich im Jahresergebnis 2021 der Lagune wider. Während im Jahr 2020 der Umsatzverlust der Lagune durch staatliche Rettungspakete vermindert werden konnte, gab es diese für das Jahr 2021 nicht. Darüber hinaus stellt die aktuelle Entwicklung der Energiepreise ein erhebliches Risiko für die Lagune dar. In der zweiten Jahreshälfte 2021 sind die Energiemarktpreise (insbesondere für Strom und Gas) erheblich gestiegen. Trotz Einleitung gezielter Maßnahmen zur Kostensenkung rechnet der Geschäftsführer der Lagune im Geschäftsjahr 2022 mit einer Ergebnisverschlechterung gegenüber der aktuellen Wirtschaftsplanung. Weiterhin bleibt abzuwarten, welchen Einfluss die Schließung des Bades auf das Nutzerverhalten nach der Wiedereröffnung hat.

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

Umbau von ehemals 48 zu 24 Wohnungen in der Thiemstraße 123–123d

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

Gesamtrisikoprofil

Das Risikomanagement der GWC hat alle Risiken in den Kategorien Markt-, Objekt-, Finanz- und Geschäftsrisiken überprüft und eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vorgenommen. Die identifizierten und quantifizierten Risiken wurden mit ihrem Erwartungswert im strategischen Unternehmenskonzept „Strategie GWC 2035“ berücksichtigt und in die kurz-, mittel- und langfristige Planung übernommen.

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

5. Prognosebericht

Die seit dem Frühjahr 2020 bestehende Corona-Pandemie führte im privaten und geschäftlichen Umfeld zu Einschränkungen der sozialen Kontakte und zur Konzentration der wirtschaftlichen Tätigkeit auf die wesentlichen Geschäftsprozesse. Die GWC hat rechtzeitig reagiert, dadurch konnte der Geschäftsbetrieb trotz aller Herausforderungen jederzeit sichergestellt werden.

Als kommunales Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von ca. 30 Prozent des Wohnungsbestandes in der Stadt Cottbus nimmt die GWC eine wichtige Rolle für die Entwicklung der Stadt ein. Die Hauptaufgabe des Unternehmens, vor allem 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.

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

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

Das Unternehmen hat sich auch 2021 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 2022 wird ein Jahresüberschuss von EUR 1,7 Mio. geplant. Auf Basis der Mittelfristplanung wird auch in den folgenden Jahren mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet. Aus dem geplanten Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit werden im Wesentlichen die Tilgungsleistungen finanziert.

In der Hausbewirtschaftung werden die Mieteinnahmen auch in den kommenden Jahren unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Zu- und Abwanderungen von Flüchtlingen vor allem durch Neuvermietungsaktivitäten und Mieterhöhungen nach Modernisierungen von derzeit EUR 60,8 Mio. auf EUR 64,5 Mio. im Jahr 2025 steigen. Im Jahr 2022 betragen die geplanten Mieteinnahmen EUR 61,5 Mio.

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

Für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung wurden im Jahr 2021 EUR 24,3 Mio. ausgegeben, für die laufende Instandhaltung wurden weitere Mittel in Höhe von EUR 12,5 Mio. eingesetzt. Aufgrund von mittelfristig geplanten Neubaumaßnahmen, wie das innerstädtische Wohnquartier in der Marienstraße und die Wohngebäude in der Briesmannstraße, die Fertigstellung der Baumaßnahmen Bürohaus am Campus und der Kindertagesstätte in der Rostocker Straße sowie die Modernisierung der Gebäude am Cottbuser Tor Westseite/Dresdener Straße und umfassende Maßnahmen im Rahmen des Balkon-Instandsetzungskonzeptes belaufen sich die im Investitionsplan Bau geplanten Mittel für das Jahr 2022 auf EUR 38,3 Mio., die mit EUR 4,6 Mio. Zuwendungen, mit EUR 5,7 Mio. Eigenmitteln und Darlehen in Höhe von EUR 27,9 Mio. zu finanzieren sind. Für die Jahre 2023 bis 2025 werden für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung insgesamt EUR 101,2 Mio. geplant. Zur Finanzierung sollen Zuschüsse in Höhe von EUR 4,4 Mio., Eigenmittel von EUR 22,2 Mio. sowie Darlehen von EUR 74,6 Mio. eingesetzt werden. Die Inanspruchnahme von Mitteln aus öffentlichen Förderprogrammen von Bund und Land Brandenburg zur Finanzierung von bezahlbarem Neubau hat dabei Vorrang.

Die geplanten Kosten für die laufende Instandhaltung betragen im Jahr 2022 EUR 14,2 Mio. Für die Folgejahre werden bis zum Jahr 2025 jährlich weitere EUR 12,8 Mio. geplant.

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

Der Bestand an liquiden Mitteln betrug Ende des Jahres 2021 EUR 17,3 Mio. Dieser wird sich planmäßig durch die anteilige Finanzierung von Baumaßnahmen reduzieren. Die GWC verfügt weiterhin über eine ausreichende Liquidität.

Cottbus, den 6. Juni 2022

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Dr. Sebastian Herke
Technischer Geschäftsführer

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

Anlagen zum Jahres-abschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

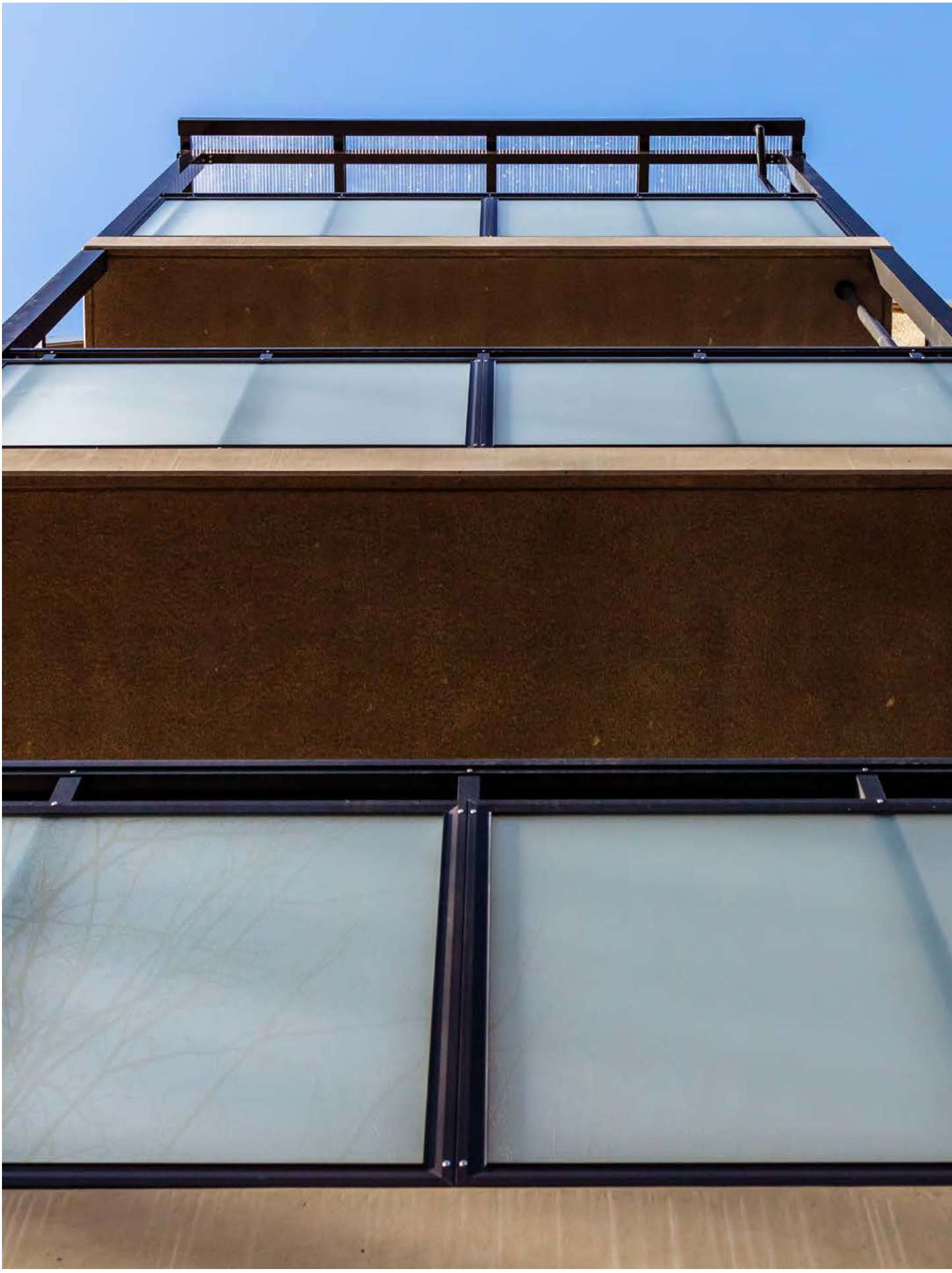
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		17.464,00	38.400,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	406.187.555,86		410.718.641,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.542.067,89		16.289.415,26
3. Grundstücke ohne Bauten	2.641.604,87		2.544.350,92
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	302.661,70		302.661,70
5. Bauten auf fremden Grundstücken	26.652,00		29.340,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	767.036,77		267.275,00
7. Anlagen im Bau	8.975.314,82		9.280.654,23
8. Bauvorbereitungskosten	1.235.929,46		1.710.501,72
9. Geleistete Anzahlungen	136.226,40	454.815.049,77	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	666.266,61		666.266,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	567.781,43		664.536,45
3. Beteiligungen	8.070.743,55	9.304.791,59	8.070.743,55
		464.137.305,36	**450.582.787,25**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.822.334,78		1.822.334,78
2. Unfertige Leistungen	34.788.915,71	36.611.250,49	33.394.366,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.278.860,87		605.146,32
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	199.815,17		306.204,11
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	187.996,53		450.606,67
4. Forderungen gegen Gesellschafter	127.430,99		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.041.883,87	3.835.987,43	769.034,45
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		17.267.428,78	12.349.771,04
		57.714.666,70	**49.697.463,95**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		20.050,36	19.567,01
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		117.431,40	159.781,90
BILANZSUMME		**521.989.453,82**	**500.459.600,11**

Passiva

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.113.000,00	5.113.000,00
II. Kapitalrücklage		825.961,68	311.161,68
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	69.449.506,17		69.449.506,17
2. Andere Gewinnrücklagen	164.634.578,25	234.084.084,42	158.275.454,64
IV. Gewinnvortrag		0,00	0,00
V. Jahresüberschuss		11.097.989,79	6.359.123,61
		251.121.035,89	**239.508.246,10**
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		9.436.613,53	0,00
		9.436.613,53	**0,00**
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		906.365,31	806.876,31
2. Steuerrückstellungen		1.687.733,00	541.036,00
3. Sonstige Rückstellungen		940.068,50	883.692,36
		3.534.166,81	**2.231.604,67**
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		208.912.113,37	215.803.267,62
2. Erhaltene Anzahlungen		36.645.284,20	36.233.206,07
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.346.311,82	1.716.516,31
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.406.087,33	4.453.451,82
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		151.618,98	320.008,97
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		238.000,67	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 89.234,47 (Vj. EUR 80.477,76) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.830,46 (Vj. EUR 1.176,96)		159.535,22	144.520,55
		257.858.951,59	**258.670.971,34**
E. Rechnungsabgrenzungsposten		38.686,00	48.778,00
BILANZSUMME		**521.989.453,82**	**500.459.600,11**

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	89.986.141,54		88.959.572,99
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	918.446,55	90.904.588,09	781.916,34
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.394.549,13	227.273,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		232.169,63	252.142,93
4. Sonstige betriebliche Erträge		7.730.416,84	2.266.928,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	53.928.507,35		51.701.443,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	935.716,42	54.864.223,77	817.798,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.560.221,38		6.591.586,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung : EUR 168.119,53 (Vj. EUR 155.807,07)	1.465.036,57	8.025.257,95	1.463.703,57
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		14.856.816,92	14.270.477,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.869.673,64	5.157.094,98
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		58.106,78	108.000,26
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen : EUR 9.897,48 (Vj. EUR 11.475,34)		9.898,48	11.475,34
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 7.645,88 (Vj. EUR 13.618,39)		46.365,79	55.117,16
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		846.278,47	743.987,30
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: EUR 107.286,00 (Vj. EUR 101.502,00)		3.798.722,82	4.221.096,82
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.015.509,38	1.334.491,58
15. Ergebnis nach Steuern		11.099.611,79	6.360.745,61
16. Sonstige Steuern		1.622,00	1.622,00
17. Jahresüberschuss		**11.097.989,79**	**6.359.123,61**



Anhang[1] für das Geschäftsjahr 2021

1. Allgemeine Angaben

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

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

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige bzw. außerplanmäßige Abschreibungen. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten einbezogen. Erhaltene Zuschüsse und Zulagen wurden bis zum Vorjahr von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der betreffenden Anlagen abgesetzt. Seit dem Geschäftsjahr 2021 erfolgte ein geänderter Ausweis der erhaltenen Investitionszuschüsse als Sonderposten für Investitionszuschüsse. Die in Vorjahren erhaltenen Investitionszuschüsse in Höhe von TEUR 2.974,7, die von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen wurden, werden entsprechend als Erhöhung der Anschaffungs- und Herstellungskosten erfasst und nunmehr im Sonderposten ausgewiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear in Anlehnung an die amtlichen Afa-Tabellen 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 dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

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

Eigenkapital
Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

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

Rückstellungen
Die **Rückstellungen für Pensionen** sind unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechenzinssatzes von 1,87 % p. a. bzw. 1,98 % 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 172,7 (Vorjahr TEUR 207,7). Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen saldiert und der übersteigende Betrag als **aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung bzw. in den Rückstellungen** ausgewiesen.

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

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

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

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

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

Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG)
Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14
Anteil am Kapital: 100 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2021:
TEUR 1.394,3;
Jahresergebnis 2021: TEUR −178,6

GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG)
Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Straße 3
Anteil am Kapital: 100 %,
Eigenkapital zum 31. Dezember 2021:
TEUR 464,6
Jahresergebnis 2021: TEUR 0

Lagune Cottbus GmbH (Lagune)
Sitz: 03044 Cottbus, Sielower Landstraße 19
Anteil am Kapital: 100 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2021:
TEUR 320,9
Jahresergebnis 2021: TEUR 0

Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC)
Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14
Anteil am Kapital: 39 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2021:
TEUR 3.557,9
Jahresergebnis 2021: TEUR 525,8

Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC)
Sitz: 03046 Cottbus, Karl-Liebknecht-Str. 130
Anteil am Kapital: 25,05 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2020:
TEUR 46.861,7
Jahresergebnis 2020: TEUR 4.027,2

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 34.788,9 (Vorjahr TEUR 33.394,4). Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von TEUR 36.645,3 (Vorjahr TEUR 36.233,2) gegenüber.

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

	2021	2020
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	2.278.860,87 (171.130,55)	605.146,32 (205.101,94)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	199.815,17	306.204,11
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	187.996,53	450.606,67
Forderungen gegen Gesellschafter	127.430,99	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.041.883,87	769.034,45
Gesamtbetrag	**3.835.987,43**	**2.130.991,55**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen in Höhe von TEUR 117,8 (Vorjahr TEUR 422,1) aus Forderungen im Zusammenhang mit bestehenden Ergebnisabführungsverträgen, TEUR 41,7 (Vorjahr TEUR 14,2) Forderungen aus Lieferungen und

Leistungen und in Höhe von TEUR 28,4 (Vorjahr TEUR 14,3) aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** beinhaltet die Saldierung von Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 1.055,7 (Vorjahr TEUR 1.078,4) mit Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 938,2 (Vorjahr TEUR 918,6) gemäß § 246 (2) Satz 2 HGB. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung (EUR 18.706,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 55.544,84) mit der Inanspruchnahme der Rückstellung (EUR 54.642,84) verrechnet. Die Anschaffungskosten der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.055,7 (Vorjahr TEUR 1.078,4).

Die Einlage von zwei städtischen Immobilienobjekten im Geschäftsjahr 2021, die als Gesellschaftereinlage zu werten ist, erhöhte die **Kapitalrücklage** um TEUR 514,8.

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

In die **anderen Gewinnrücklagen** wurde im Geschäftsjahr 2021 der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von EUR 6.359.123,61 eingestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** beinhalten Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.429,5 (Vorjahr TEUR 1.295,6), die mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 523,2 (Vorjahr TEUR 488,8) gemäß § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB verrechnet wurden. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung (EUR 88.580,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 75.005,64) mit den Erlösen aus der Erhöhung des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung (EUR 34.349,00) verrechnet.

Die **Steuerrückstellungen** in Höhe von TEUR 1.687,7 beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 2019 (TEUR 56,5), für 2020 (TEUR 255,8) und für 2021 (TEUR 641,4) sowie die Gewerbesteuer für das Jahr 2019 (TEUR 57,3) für 2020 (TEUR 171,5) und für 2021 (TEUR 505,3).

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

Rückstellung für Arbeitnehmeransprüche	284,2 TEUR
Ausstehende Eingangsrechnungen	33,4 TEUR
Rückstellung für Archivierungskosten	133,6 TEUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	311,3 TEUR

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 122,5; im Vorjahr: TEUR 285,5) sowie gegenüber der PRIVEG (TEUR 6,7; im Vorjahr: TEUR 8,3) und aus Steuern (TEUR 22,4; im Vorjahr: TEUR 26,2) gegenüber der Lagune.

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter bestanden per 31. Dezember 2021 in Höhe von TEUR 238,0. Diese resultieren aus Rechnungskorrekturen gegenüber der Stadt als Ergebnis aus der Betriebsprüfung.

Aus temporären Differenzen zum 31. Dezember 2021 (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 21.355,2.

Aktive latente Steuern bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 3.402,2 im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit Geschäftsbauten“, „Sonstige Forderungen“ sowie dem steuerlich nicht gebildeten Sonderposten aus erhaltenen Zuschüssen.

Darüber hinaus bestehen **aktive latente Steuern** aus der möglichen Inanspruchnahme von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von insgesamt TEUR 250.107,8 zur Körperschaftsteuer und TEUR 87.250,8 zur Gewerbesteuer, die – unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung – innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich in Höhe von TEUR 49.372,7 zur Körperschaftsteuer und TEUR 49.633,1 zur Gewerbesteuer in Anspruch genommen werden können. Hieraus ergeben sich voraussichtlich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 7.813,2 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer sowie in Höhe von TEUR 6.948,6 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 31.766,3; Gewerbesteuer; TEUR 5.266,5). 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 89.986,1, davon Erlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 65.438,9, Betriebskostenum-

lagen in Höhe von TEUR 28.975,9 sowie übrige Erlöse in Höhe von TEUR 195,0. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen betragen TEUR 4.623,6.

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

- Veränderung von Einzelwertberichtigungen und Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen TEUR 238,1
- Buchgewinne aus Anlagenverkäufen TEUR 7,6
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 61,3
- Buchverlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von TEUR 268,9

Zuschreibungen zum Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von TEUR 6.023,0 vorgenommen, außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten in Höhe von TEUR 150,9.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind in Höhe von TEUR 66,0 Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse erfasst.

Die **Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen** in Höhe von TEUR 58,1 resultieren aus der Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der PRIVEG.

Aufwendungen aus der Verlustübernahme in Höhe von TEUR 880,8 betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der GWC auszugleichenden Verlust der Lagune Cottbus GmbH.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 2.015,5) entfallen in Höhe von TEUR 2.019,8 auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021.

4. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) bestehen in Höhe von TEUR 6.489,5 für die im Jahr 2021 vergebenen Bauleistungen.

Die von den Mietern eingezahlten **Mietkautionen** werden von der GWC treuhänderisch auf einem Konto der Deutschen Kreditbank verwaltet. Der Kontostand zum 31. Dezember 2021 betrug TEUR 1.131,0. Bei dem angegebenen Betrag handelt es sich um von Mietern eingezahlte Mietkautionen für die Dauer des Mietverhältnisses inklusive Verzinsung.

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

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Zugang bis 2018	3.653,5
bisherige Auszahlungen	–3.653,5
Bestand zum 31.12.2021	**0,00**

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 eine Vereinbarung zur Zahlung eines Zuschusses in Höhe von TEUR 300,0 geschlossen. Auch im Folgejahr sind Zuschusszahlungen in Höhe von TEUR 300,0 geplant.

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

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

Zum 31. Dezember 2021 bestehen zwischen der GWC und der Lagune vier Darlehensverträge mit Laufzeiten von jeweils zehn Jahren und Zinssätzen von 0,71 % bzw. 2 % jährlich.

Die GWC hat am 30. November 2010 mit der **GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH** einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung gilt erst-

mals 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 Tochtergesellschaft PRIVEG übertragen. Zwischen der GWC und der PRIVEG wurde ein entsprechender Dienstleistungsvertrag geschlossen. Die Vergütung erfolgt auf der Grundlage eines vertraglich festgelegten Stundenverrechnungssatzes. Die genannten Leistungen haben 2021 einen Wertumfang von TEUR 1.872,0.

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 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	95,25	14
Technische Mitarbeiter	16	0
	111,25	**14**

Außerdem wurden durchschnittlich 5,5 Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführung

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

Herr Dr.-Ing. Sebastian Herke
Architekt nach LBO (Architektenkammer Brandenburg), Master of Science (Architektur) – Technischer Geschäftsführer (seit dem 1. April 2021)

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Reinhard Drogla (Vorsitzender)
Theaterleiter, Regisseur

Herr Michael Rublack (Stellv. Vorsitzender)
Sachbearbeiter Controlling GWC

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

Frau Marietta Tzschoppe,
Bürgermeisterin und Leiterin des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung

Herr Eberhard Richter, Rentner

Herr Torsten Kaps, Unternehmer

Herr Jürgen Siewert, Gastronom

Herr René Krause,
Teamleiter Mieterbetreuung GWC

Herr Ralf Apitz,
Gebäudemanager GWC, seit April 2021

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf TEUR 10,8.

5. Weitere Angaben

Gesamthonorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021 umfasst Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 45,8 (netto).

Nachtragsbericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine („Russland-Ukraine-Krieg“). Die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs stellen ein wertbegründendes Ereignis dar und haben daher keine Auswirkungen auf Ansatz und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden zum Abschlussstichtag. Insbesondere infolge steigender Energiekosten können sich finanzielle Belastungen für die Wohnungsunternehmen ergeben. Quantifiziert werden können diese Auswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 11.097.989,79 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2021 in Höhe von EUR 11.097.989,79 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Cottbus, den 6. Juni 2022

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Dr. Sebastian Herke
Technischer Geschäftsführer

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

Anlagenspiegel 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Ausweisänderung Investitionszu-schüsse Vorjahre	Abgänge	Umbuchungs-zugänge	Umbuchungs-abgänge
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**2.562.848,14**	**5.890,50**	**0,00**	**1.189,28**	**0,00**	**0,00**
II. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	784.628.780,80	4.049.806,95	0,00	276.955,47	1.515.970,15	97.253,95
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.286.710,14	7.283.473,07	2.974.700,00	0,00	6.654.581,03	0,00
Grundstücke ohne Bauten	2.544.350,92	0,00	0,00	0,00	97.253,95	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	338.471,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	40.315,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.411.271,65	919.352,50	0,00	312.480,81	1.958,59	0,00
Anlagen im Bau	9.280.654,23	7.413.089,00	0,00	122.834,10	0,00	7.595.594,31
Bauvorbereitungskosten	1.710.501,72	248.081,71	0,00	145.738,51	0,00	576.915,46
Geleistete Anzahlungen	0,00	136.226,40	0,00	0,00	0,00	0,00
	839.241.056,05	**20.050.029,63**	**2.974.700,00**	**858.008,89**	**8.269.763,72**	**8.269.763,72**
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	666.266,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	664.536,45	0,00	0,00	96.755,02	0,00	0,00
Beteiligungen	8.455.490,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.786.293,76	**0,00**	**0,00**	**96.755,02**	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**851.590.197,95**	**20.055.920,13**	**2.974.700,00**	**955.953,19**	**8.269.763,72**	**8.269.763,72**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
	2.567.549,36	**2.524.448,14**	**26.825,50**	**1.188,28**	**0,00**	**2.550.085,36**	**17.464,00**	**38.400,00**
	789.820.348,48	373.910.138,99	13.634.078,63	0,00	3.911.425,00	383.632.792,62	406.187.555,86	410.718.641,81
	54.199.464,24	20.997.294,88	771.686,47	0,00	2.111.585,00	19.657.396,35	34.542.067,89	16.289.415,26
	2.641.604,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.641.604,87	2.544.350,92
	338.471,05	35.809,35	0,00	0,00	0,00	35.809,35	302.661,70	302.661,70
	40.315,54	10.975,54	2.688,00	0,00	0,00	13.663,54	26.652,00	29.340,00
	4.020.101,93	3.143.996,65	421.538,32	312.469,81	0,00	3.253.065,16	767.036,77	267.275,00
	8.975.314,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.975.314,82	9.280.654,23
	1.235.929,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.235.929,46	1.710.501,72
	136.226,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.226,40	0,00
	861.407.776,79	**398.098.215,41**	**14.829.991,42**	**312.469,81**	**6.023.010,00**	**406.592.727,02**	**454.815.049,77**	**441.142.840,64**
	666.266,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	666.266,61	666.266,61
	567.781,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	567.781,43	664.536,45
	8.455.490,70	384.747,15	0,00	0,00	0,00	384.747,15	8.070.743,55	8.070.743,55
	9.689.538,74	**384.747,15**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**384.747,15**	**9.304.791,59**	**9.401.546,61**
	873.664.864,89	**401.007.410,70**	**14.856.816,92**	**313.658,09**	**6.023.010,00**	**409.527.559,53**	**464.137.305,36**	**450.582.787,25**

Verbindlichkeitenspiegel 2021

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	208.912.113,37	20.858.019,94	66.973.381,26	121.080.712,17	208.945.482,87 GS/MA/GA
	(215.803.267,62)	(20.056.726,68)	(65.153.862,21)	(130.592.678,73)	(215.803.267,62) GS/MA/GA
Erhaltene Anzahlungen	36.645.284,20	31.456.973,32	5.188.310,88		
	(36.233.206,07)	(30.926.298,99)	(5.306.907,08)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.346.311,82	3.346.311,82			
	(1.716.516,31)	(1.716.516,31)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.406.087,33	7.824.382,10	557.804,72	23.900,51	
	(4.453.451,82)	(4.061.177,27)	(392.274,55)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	151.618,98	151.618,98			
	(320.008,97)	(320.008,97)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	238.000,67	238.000,67			
	(0,00)	(0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	159.535,22	159.535,22			
	(144.520,55)	(144.520,55)			
Gesamtbetrag	**257.858.951,59**	**64.034.842,05**	**72.719.496,86**	**121.104.612,68**	**208.945.482,87** GS/MA/GA
	(258.670.971,34)	(57.225.248,77)	(70.853.043,84)	(130.592.678,73)	(215.803.267,62) GS/MA/GA

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH, Cottbus, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Lageberichts

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.

Dresden, den 6. Juni 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signiert von
Volker Rainer Penter
am 09.06.2021

Prof. Dr. Penter
Wirtschaftsprüfer

Signiert von
Ina Karnstedt
am 09.06.2021

Karnstedt
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages besetzt und hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Pflichten wahrgenommen.

Er ist von der Geschäftsführung in vier ordentlichen Sitzungen und vier außerordentlichen Sitzungen 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 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dresden wurde in der AR-Sitzung am 26.11.2021 mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 beauftragt.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dresden hat die Buchführung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen überprüft und am 06. Juni 2022 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 31.12.2021 empfohlen.

Für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Dank und Anerkennung aus.

Cottbus, 24. Juni 2022

Für den Aufsichtsrat der GWC GmbH

Reinhard Drogla
AR-Vorsitzender GWC GmbH

Nur noch
5000 Meter
Cottbuser
Ostsee
GWC
Gebäudewirtschaft Cottbus

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,
Martin Maleschka
Druck: DRUCKZONE GmbH & Co. KG
Klimaneutral gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

www.gwc-cottbus.de