



Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH



Geschäftsbericht 2016

Inhalt

Vorwort des Geschäftsführers	3
Die GWC ist ein moderner und zukunftsgerichteter Vermieter	
Glänzende Aussichten. Bürgerhäuser erstrahlen in neuem Glanz	4
Schöner wohnen. Mehr Lebensqualität durch attraktive Wohnumfeldgestaltung	6
Ein Leben lang verlässlich wohnen. Leben wie gewohnt und das so lang wie möglich	8
Für die Menschen und die Region. Engagiert. Partnerschaftlich. Sozial	10
Lagebericht für das Geschäftsjahr	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	12
2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	15
2.1 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung	15
2.2 Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung	17
2.3 Entwicklungen im Personalbereich und Qualitätsmanagement	20
2.4 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	20
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	21
3.1 Ertragslage	21
3.2 Vermögens- und Finanzlage	22
4. Prognosebericht	24
5. Risikobericht	26
5.1 Risikomanagement	26
5.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	27
Marktentwicklung	29
Objektentwicklung	30
Finanzwirtschaftliche Entwicklung	31
Entwicklung der Geschäftstätigkeit	31
Entwicklung der Tochterunternehmen	32
Anhang zum Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2016	34
Gewinn- und Verlustrechnung 2016	36
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	38
Anlagenspiegel 2016	46
Verbindlichkeitspiegel 2016	48
Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfer	50
Bericht des Aufsichtsrates	51

GWC knüpft auch im Geschäftsjahr 2016 an die Erfolge der Vorjahre an

Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH hat auch im Geschäftsjahr 2016 an den Erfolg der Vorjahre angeknüpft. Mit einem Jahresüberschuss von 7,1 Mio. Euro lag das Ergebnis noch einmal um 0,1 Mio. Euro über dem sehr guten Vorjahresergebnis. Insbesondere das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen, trägt sehr positiv zu diesem Geschäftsverlauf bei.

Zum Bilanzstichtag befanden sich 17.306 Wohnungen im vermietbaren Bestand der GWC, wovon 15.734 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens zählen. Die Leerstandquote im Kernbestand konnte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % auf 3,3 % gesenkt werden. Im Wesentlichen ist diese erhöhte Nachfrage nach Wohnraum auf den Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen zurückzuführen – einem Schwerpunktthema im zurückliegenden Geschäftsjahr.

Im Rahmen eines gemeinschaftlichen Projektes unterstützte die GWC die Stadt Cottbus umfassend bei der kurzfristigen Bereitstellung geeigneten Wohnraums für Asylsuchende und Flüchtlinge. In enger Kooperation wurden dabei mögliche Wohnungen ausgewählt, instandgesetzt und mit dem notwendigen Mobiliar, Haushaltsgeräten und -gegenständen ausgestattet und an das Sozialamt übergeben.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die GWC konsequent in die Werterhaltung ihrer Wohnungsbestände investiert. 2016 wurden insgesamt 21,8 Mio. für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unserer Bestände aufgewendet. Schwerpunkte dabei waren umfangreiche Modernisierungen von Altbauten, die Instandsetzungen von Balkonen und Fassaden sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes mit Spielflächen und Außenanlagen und dem Ausbau der zweiten Rettungswege für die Feuerwehr.



Um dauerhaft eine nachhaltige Vermietbarkeit des Gebäudebestandes entsprechend den Kundenbedürfnissen gewährleisten zu können, liegt auch künftig der Fokus in der Modernisierung und Instandsetzung sowie im schrittweisen Umbau von Bestandswohnungen. Angesichts einer steigenden Einwohnerzahl älterer Menschen im Vergleich zu jüngeren Einwohnern und eines steigenden Durchschnittsalters der Cottbuser Bevölkerung gewinnt das Thema der baulichen Anpassung von Wohnungen und des Wohnumfeldes sowie die Zusammenarbeit hinsichtlich altersgerechtem Wohnen und entsprechenden Betreuungsangeboten zunehmend an Bedeutung. Für diese und andere künftige Herausforderungen sieht sich die GWC dank einer stabilen wirtschaftlichen Position gut aufgestellt.

Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer



Glänzende Ansichten.

Bürgerhäuser erstrahlen in neuem Gewand.



Modernisierte Bürgerhäuser rund um das Staatstheater Cottbus



Historische Gebäude mit ihren vielfältigen Verzierungen und imponierenden Gesteinssäulen an der Fassade haben eine besondere Ausstrahlung auf uns. Die Stadtvillen und historischen Denkmalbauten sind nicht nur imposant anzuschauen, sondern geben vielmehr der Stadt Cottbus ihren Charakter und sind identitätsstiftend. Die denkmalgerechte und zeitgemäße Instandsetzung bedeutungsvoller Gebäude ist seit vielen Jahren ein Schwerpunkt der Modernisierungsaktivitäten der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH. 2016 wurden gleich mehrere dieser historisch wertvollen Altbauten in zentraler Lage und in unmittelbarer Nähe zum renommierten Cottbuser Staatstheater hergerichtet und für moderne Wohnbedürfnisse fit gemacht.

Unweit des Gebäudes der Schillerstraße 50, dessen Modernisierung im Frühjahr 2016 mit der Montage zweier Turmhauben stilecht beendet wurde, bieten insgesamt 8 komplett modernisierte Altbauwohnungen in der Wernerstraße 17 ansprechendes Wohnen mit Blick auf eine einzigartige Kulisse. Mitten im Herzen von Cottbus finden Altbau-Liebhaber hier ein besonderes Zuhause mit unvergleichlicher Aussicht auf das beeindruckende Jugendstil-Theater am schönen Schillerplatz.

Gleich nebenan, in der Karl-Liebknecht-Straße 123, findet man ein ebenso faszinierendes Beispiel klas-

sischer Baukunst. In den einzelnen Wohnungen trifft Klassik auf Moderne, sind Stilelemente vergangener Epochen harmonisch mit modernen Elementen kombiniert. Besondere Schmuckstücke vergangener Zeiten offenbaren dabei die Räume der 5-Raumwohnung im ersten Obergeschoss des Bürgerhauses. Historische Öfen und ein in der Küche ursprünglich vorhandener Wandschrank wurden hier als Stilelemente aufgearbeitet. Auch die beiden Balkone bieten mit ihren vielen Verzierungen in der Fassade und der Balkonbrüstung einen schönen Anblick und fantastische Aussichten, beispielsweise auf das um 1910 erbaute Bürgerhaus in der Wernerstraße 42. Das viergeschossige Reihenhauses offenbart dem Betrachter vielleicht erst auf den zweiten Blick seine Einzigartigkeit. Vielfältige Ornamente und Reliefdekore sind harmonisch mit der ansonsten eher schlicht gehaltenen Fassade arrangiert. Ein mit Klinkersteinen gestalteter Sockel, ein halbrunder Seitenerker in den Obergeschossen und der geschweifete Zwerchgiebel verleihen diesem historischen Gebäude seinen unverwechselbaren Charakter.

Wieder in Wert gesetzte historische Altbauten sind nicht nur beliebte Wohnstandorte, die sich einer stabilen Nachfrage erfreuen. Vielmehr werten sie das Wohnumfeld qualitativ auf und sorgen dafür, dass sich Menschen an ihrem Wohnort wohlfühlen.



Schöner wohnen.

Mehr Lebensqualität durch
attraktive Wohnumfeldgestaltung.



Wohnen und rundum wohlfühlen in einem ansprechenden Umfeld für Groß und Klein



Wenn aus Brunnen für gewöhnlich kein Wasser sprudelt und sie stattdessen die Geschichte des Kohleabbaus in unserer Region erzählen, muss es sich um besondere Brunnen handeln. Zweifelsohne sind die drei neu gestalteten und als Hochbeete angelegten Brunnen ein besonderer Anziehungspunkt in der Gelsenkirchener Allee. Mit ansprechender Bepflanzung und typischen Tagebauelementen wurden die seit mehreren Jahren nicht mehr genutzten Brunnen um- und landschaftsarchitektonisch neu gestaltet. Bei dem Gemeinschaftsprojekt des Landschaftsarchitekturbüros Blank, dem Bürgerverein Sachsendorf-Madlow, der Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG) und der Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC) GmbH wurde von Beginn an nach einer Lösung gesucht, die Brunnen anders als in ihrem ursprünglichen Sinn zu nutzen. Insbesondere durch die Anregungen des Bürgervereins Sachsendorf-Madlow wurde die Idee favorisiert, das Brunnen-Ensemble thematisch mit der traditionsreichen Geschichte der Stadt Cottbus, insbesondere von Stadtteilen wie Sachsendorf, im Bereich Energie umzusetzen. Entstanden ist ein Lehrpfad mit kunstvoll gestalteten Hochbeeten, der den gesamten Energiegewinnungsprozess abbildet.

Besonders in Szene gesetzt wurden auch die Wohnhäuser „Am Anger 2–5“ im Stadtteil Sandow. Idyllisch am Spreeufer gelegen, erstrahlen die in Gelb- und Orangetönen modernisierten Wohngebäude in

neuem Glanz und werten das Wohnumfeld zusätzlich auf. Das Wohnhaus „Am Anger 3“, das mit einer farblich auf die Fassade abgestimmten Stadtsilhouette von Cottbus gestaltet wurde, ist dabei ein besonderer Hingucker. Auch anderenorts im Stadtteil Sandow, wie beispielsweise in der Hermann-Hammerschmidt-Straße 31–35 oder in der Sanzebergstraße 1–7 genießen Anwohner mit neuen Balkonen und instandgesetzten Hausfassaden mehr Wohnkomfort. Über mehr Lebensqualität direkt vor der Haustür freuen sich auch die großen und kleinen Bewohner des Fontaneplatzes. „Wohnungen, Wohnen und mehr“, so oder ähnlich könnte man die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen der GWC an den Wohnhäusern, Gehweg-, Grün- und Spielflächen auf Basis eines ganzheitlichen Quartierskonzeptes wohl überschreiben. Im Mittelpunkt dieses Konzeptes stand ein nachhaltig ausgerichtetes Wohnquartier, das funktionale und gestalterische Qualität für die Bewohner bei möglichst geringen Eingriffen in das Ökosystem vereint. Geschaffen wurde ein Wohnviertel mit ansehnlichen Grünflächen mit vorhandenen Bäumen und Sträuchern sowie Neubepflanzungen, nutzbaren, befestigten und barrierefreien Wegen, hausnahen PKW-Stellplätzen und einem wahrhaft abenteuerlichen Spielplatzparadies. Eine Wohnsiedlung mit unverwechselbarem Charakter eben, die das Stadtbild im Süden von Cottbus wieder ein Stück lebendiger macht.



Ein Leben lang verläss- lich wohnen.

Leben wie gewohnt und das
so lang wie möglich.



Das Gefühl des „Zu-Hause-Seins“ ist in jedem Lebensalter wichtig. Weil ältere Menschen im Allgemeinen jedoch mehr Zeit zu Hause verbringen als Jüngere, gewinnen die Wohnung und das Wohnumfeld mit dem Alter zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels unserer Gesellschaft und in der Stadt Cottbus sowie dem Fokus, auch künftig bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können, gestaltet die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH ihren Wohnungsbestand schrittweise um und macht ihn fit für die Zukunft.

Meist sind es schon die kleinen Veränderungen, die viel bewirken und von denen alle profitieren, wie beispielsweise der Anbau von Rollstuhlrampen an Wohngebäuden. In den vergangenen Jahren hat die GWC im gesamten Stadtgebiet eine Vielzahl solcher Rampen an Wohnhäusern installiert, denn das sichere und komfortable Betreten des eigenen Zuhauses beginnt bereits an der Haustür. Rampen helfen dabei insbesondere Rollstuhl- oder Rollatornutzern, vorhandene Stufen am Hauseingang einfach und barrierefrei zu überwinden, können aber auch für Familien mit Kindern eine große Erleichterung sein. Auch ein barrierefrei gestaltetes Wohnumfeld mit guten Fußwegen und abgesenkten Bordsteinen, wie zum Beispiel am Fontaneplatz, dient der problemlosen und sicheren Bewältigung des Alltags.

Sind Hindernisse und Barrieren abgebaut, ist eine Teilnahme am gesellschaftlichen Leben auch einfacher möglich. Ob ein Spaziergang in wohnnahen Grünanlagen mit Sitzgelegenheiten, kleine körperliche Betätigungen auf dem Bewegungs- oder Fitnessparcour oder ein vergnüglicher Nachmittag beim Kartenspielen mit Kaffee und Kuchen. So wie in der Seniorenbegegnungsstätte in der Peitzer Straße 40, wo sich wöchentlich, mittwochs von 13:30 bis 17:30 Uhr, eine Gruppe von bis zu 15 Bewohnern der umliegenden Häuser zum gemeinsamen Austausch und Kennenlernen treffen, „Mensch ärgere dich nicht“ oder „Rommé“ spielen, miteinander ins Gespräch kommen, gemeinsam in der Zeitung nach interessanten Geschichten stöbern oder sich kleine Episoden aus dem Leben erzählen. Für die Besucher des Seniorentreffs, einem Kooperationsprojekt von Arbeiter-Samariter-Bund (ASB), Regionalverband Niederlausitz,



Ein barrierefreies Wohnumfeld und kleine Hilfsmittel in der Wohnung sorgen für einen leichteren Alltag.

und GWC, ist dieser eine willkommene Abwechslung im Alltag und ein Treffpunkt zum Wohlfühlen.

Sollte der Alltag einmal nicht mehr so leicht zu bewältigen sein und kleinere oder größere Einschränkungen das tägliche Leben zuhause erschweren, haben Betroffene hier in der Peitzer Straße auch die Möglichkeit der sozialen Beratung. Von der Erledigung alltäglicher Aufgaben, wie zum Beispiel Putzen oder Einkaufen, über Menüservice und häusliche Krankenpflege bis hin zu Krankenfahrten und Tagespflege sind Betroffene mit den umfangreichen Dienstleistungs- und Serviceangeboten der GWC-Kooperationspartner ASB, Johanniter, Malteser Hilfsdienst und vielen anderen rundum gut versorgt und können dennoch in vertrauter Umgebung wohnen bleiben.



Für die Menschen und die Region.

Engagiert. Partnerschaftlich. Sozial.



Ob Stadtteilfest, Sport- oder Kulturevent – die GWC ist zuverlässiger Partner einer vielfältigen Vereinslandschaft.



Es gibt sie in Handballvereinen und Radsportclubs, in Schulen und Kindereinrichtungen oder im Wohnviertel, direkt in der Nachbarschaft – Menschen, die in ihrer Freizeit für andere da sind und sich gern mit zahlreichen Ideen und gemeinnützigen Projekten für eine bunte Gemeinschaft engagieren.

Als städtisches Wohnungsunternehmen fühlen wir uns den hier lebenden Menschen in besonderer Weise verbunden. Was für sehr viele der engagierten Helfer kaum der Rede wert und einfach Ehrensache ist, ist für die GWC ein Grund mehr, diese wertvolle Arbeit in Vereinen, Organisationen oder bei Veranstaltungen durch Geld-, Sach- und Dienstleistungen zu unterstützen. Sei es ein Konzert oder ein Kinofestival, Projekte zur Stadtgestaltung oder zukunftsweisende Ideen für eine bessere Umwelt, Meisterschaften im Profisport oder eine sportliche Veranstaltung für den Freizeit- und Breitensport – mit Spenden- und Sponsoring-Leistungen hilft die GWC dabei, unsere Region attraktiv zu gestalten.

Neben den vielen, oftmals seit Jahrzehnten gewachsenen Sponsoring-Partnerschaften im kulturellen, sportlichen und wissenschaftlichen Bereich stand das soziale Engagement der GWC in 2016 im Zeichen einiger „Premieren“, wie beispielsweise an jenem Novembersonntag: Aufgeregt und gespannt stehen sie mit Geschwistern, Freunden und Eltern im Foyer der Stadthalle Cottbus. Gleich heißt es „Vorhang auf“ für den ersten von zwei Märchenklassikern an diesem Tag. Was die kleinen Zuschauer noch nicht ahnen: Nach dem Filmvortrag steht die echte Prinzessin aus dem Märchen auf der Bühne im Kinosaal und die

kleinen Gäste können ihr Fragen stellen. Bevor es in die zweite Filmrunde geht, können die kleinen Kinogänger erst einmal ausgiebig Leinwände bemalen, basteln und lustige Erinnerungsfotos machen – einfach schöne Augenblicke, die auch noch zu Hause für große Freude sorgen. Partner des Kinderprogramms 2016 war die GWC, die erstmals im Rahmen ihres Kunst- und Kulturengagements diese Sektion des Internationalen FilmFestivals präsentierte.

Auch im Sportbereich engagiert sich die GWC seit vielen Jahren für regionale Vereine und Sportveranstaltungen, die sich um Spitzensport und dessen sportlichen Nachwuchs kümmern. Seit 2016 gehört hierzu auch der Brandenburgische Präventions- und Rehabilitationssportverein e. V. (BPRSV e. V.). Der BPRSV e. V. ist der größte gemeinnützige Sportverein im Landessportbund Brandenburg, in dem – wie auch in so vielen anderen Cottbuser Sportvereinen – Breiten- und Leistungssport gleichermaßen angeboten werden. Gleich fünf Athletinnen und Athleten konnten bei den Paralympischen Spielen in Rio de Janeiro an den Start gehen. Am Ende der Wettkämpfe in Brasilien konnten sich Martina Willing mit einer Silber-Medaille im Speerwurf sowie Francés Herrmann und Jana Majunke jeweils mit einer Bronze-Medaille im Speerwurf bzw. im Straßenrennen in die lange Siegerliste des Vereins eintragen.

Direktes soziales Engagement beginnt bei den Menschen vor Ort, in den Wohnquartieren. Aus diesem Grund ist die GWC seit vielen Jahren auch ein zuverlässiger Partner, wenn es darum geht, Stadtteil-, Bürger- oder Kinderfeste mit Sach- und Geldmitteln zu unterstützen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage war durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 1,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (2015: 1,7 Prozent). Die Verbraucherpreise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte. Verantwortlich für die geringe Jahresteuersatzrate 2016 war maßgeblich die Preisentwicklung der Energieprodukte (-5,4 Prozent).

Der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend am deutschen Arbeitsmarkt setzte sich auch im Jahr 2016 fort. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2016 bei 5,8 Prozent und konnte im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,3 Prozent gesenkt werden. Nach vorläufigen

Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt um 429.000 auf 43,49 Millionen angestiegen. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine tragende Säule für die deutsche Volkswirtschaft. In den letzten Jahren war sie eine der am stärksten wachsenden Branchen in Deutschland. Im Jahr 2016 wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 0,8 Prozent (Vorjahr + 0,9 Prozent). Große Herausforderungen ergaben sich in den letzten Jahren aufgrund der regional differenzierten Bevölkerungsentwicklung.

Während die wirtschaftsstarke Regionen Angebotsengpässe und Knappheit insbesondere bei preisgünstigen Wohnungen verzeichnen, verhält sich die Situation abseits der Ballungsräume entgegengesetzt. Hier ist das Wohnungsangebot aufgrund der Bevölkerungsentwick-

*Kunstvoll gestaltete
Hochbeete für ein
attraktives Wohnumfeld*





lung weitaus größer als die Nachfrage. Sowohl in den wachsenden als auch in den schrumpfenden Regionen dürfen allerdings die weiteren wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen nicht aus dem Blick geraten. Die Anpassung der Bestände an die energie- und klimapolitischen Erfordernisse, die altersgerechte Modernisierung für ein selbstbestimmtes Wohnen von Senioren aber auch der Umgang mit leer stehenden Gebäuden sind zentrale Themen der Wohnungsversorgung in Deutschland.

Die Prognosen bezüglich der konjunkturellen Entwicklungen für das Jahr 2017 sind optimistisch. Positive Rahmenbedingungen bilden u. a. gute Finanzierungsbedingungen durch niedrige Zinsen und ein stabiler Arbeitsmarkt. Dem gegenüber stehen einige Risikofaktoren. Hierbei spielen die Auswirkungen des Brexit und die Entwicklung des Ölpreises eine große Rolle.

Die Brandenburger Wirtschaft wuchs 2016 gegenüber dem Vorjahr (2015: +2,7 Prozent) mit 1,7 Prozent etwas langsamer als der Durchschnitt aller Bundesländer. Dazu trugen das produzierende Gewerbe mit einem Anteil von 1,9 Prozent sowie die Dienstleistungsbereiche mit einem Anteil von 1,6 Prozent bei. Im zurückliegenden Jahr war erstmals seit 2011 wieder ein leichter Anstieg der Verbraucherpreise in Brandenburg zu beobachten. Im Jahresdurchschnitt lag die Veränderungsrate bei +0,3 Prozent. Die Energiepreise verringerten sich zwar weiter, allerdings gab es Preissteigerungen zum Beispiel bei Nahrungsmitteln und im Bildungsbereich.

Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt im Land Brandenburg verlief im vergangenen Jahr positiv. Die Zahl der Erwerbstätigen betrug im Jahr 2016 rund 1,096 Mio.

Personen und hat sich damit um 1,2 Prozent erhöht. Im Jahresdurchschnitt lag die Arbeitslosenquote bei 8,0 Prozent (Vorjahr: 8,7 Prozent). Die Arbeitslosenquote in Cottbus betrug Ende 2016 8,7 Prozent. Diese konnte im Vergleich zum Vorjahr (9,7 Prozent) zwar leicht gesenkt werden, doch bleibt die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Cottbus nach wie vor angespannt (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle).

Die Einwohnerzahl der Stadt Cottbus stieg im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr relativ stark an. Per 31.12.2016 lag die Einwohnerzahl bei 100.332 und damit um 813 über dem Vorjahresstand. Besonders im letzten Quartal 2016 gab es einen starken Zuwachs, sodass Cottbus den „Großstadtstatus“ mit über 100.000 Einwohnern wieder erreicht hat (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). Dies ist hauptsächlich auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen. Mit seiner derzeitigen Einwohnerzahl liegt Cottbus damit über den ursprünglichen Prognosen. Doch wie nachhaltig diese Entwicklung sein wird, hängt von der Verweildauer der Flüchtlinge in Cottbus und dem angekündigten Familiennachzug ab. Durch familiäre Bindungen und durch bessere berufliche Aussichten verließen viele Flüchtlinge die Stadt Cottbus wieder.

Einen größeren Einwohnerzuwachs konnten im Jahr 2016 insbesondere die Stadtteile Mitte, Ströbitz und Sandow verzeichnen. In geringerem Umfang profitierten die Stadtteile Sachsendorf/Madlow und Spremberger Vorstadt vom Zuwachs. Nur der Stadtteil Schmallwitz verzeichnete einen geringfügigen Rückgang (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Bürgerservice). In allen genannten Stadtteilen befinden sich Mietobjekte der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC).

Brunnengestaltung Gelsenkirchener Allee: Mooreiche und andere Objekte symbolisieren den Kohleabbau



*Neugestaltung
der Fassade in der
Hermann-Hammer-
schmidt-Straße 31–35*

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 2016 auf 38,2. Das Durchschnittsalter der Cottbuser Bevölkerung stieg von 45,0 im Jahr 2010 auf 46,0 im Jahr 2016 (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 sich auf dem Cottbuser Mietwohnungsmarkt mit ihrem Wohnungsangebot etabliert. Das im Gesellschaftsvertrag verankerte Ziel, vor allem für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten im niedrigen bis mittleren Marktsegment die Wohnverhältnisse zu sichern und stetig zu verbessern, wird durch eine vorausschauende und nachhaltige

Bestandsbewirtschaftung sichergestellt. 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 2016:

.....
**Reduzierung der Leerstandsquote
auf 3,3 %**

2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

2.1 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung

Die GWC hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von EUR 7,1 Mio. (Vorjahr EUR 7,0 Mio.) abgeschlossen. Damit konnte erneut an die positiven Ergebnisse der letzten Jahre angeknüpft werden. Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände, verläuft weiterhin sehr positiv. Im Jahr 2016 stiegen die Vermietungszahlen weiter an und die Leerstandsquote konnte gesenkt werden.

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

Sämtliche Immobilienbestände der GWC befinden sich in der Stadt Cottbus. Zum Stichtag 31.12. wurden folgende Bestände bewirtschaftet:

	2015	2016
Wohnungsbestand	17.571	17.409
Bestand an Gewerbeeinheiten	535	533
Garagen/Stellplätze	2.360	2.415

Darüber hinaus wurden zum Stichtag 592 (Vorjahr 601) sonstige Vertragseinheiten, insbesondere Pachtflächen und weitere vermietete Flächen verwaltet.

Im Bestand von 17.409 Wohnungen sind 103 Wohnungen (Vorjahr 147 Wohnungen) enthalten, die aufgrund später vorgesehener Abbruch- bzw. Modernisierungsmaßnahmen stillgelegt wurden und vollständig leer stehen. Der vermietete Bestand beträgt damit 17.306 Wohnungen (Vorjahr 17.424 Wohnungen).

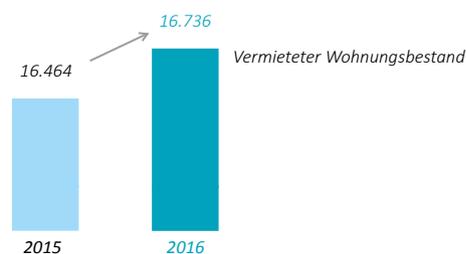
Der Wohnungsbestand verminderte sich im Jahr 2016 durch Abbruch (120 Wohnungen), Verkauf (23 Wohnungen) und Umbau im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen (20 Wohnungen) um insgesamt 163 Wohnungen.

Eine zusätzliche Wohnung ist durch den Umbau einer Gewerbeeinheit entstanden.

Folgende Entwicklung ist im Bereich der Wohnungsvermietung zu verzeichnen:

	2015	2016
vermietbarer Wohnungsbestand	17.424	17.306
davon vermietet	16.464	16.736
davon leer stehend	960	570

Die Leerstandsquote konnte zum 31.12.2016 auf 3,3 Prozent (31.12.2015: 5,5 Prozent) reduziert werden. Der Anstieg von 272 vermieteten Wohnungen im Geschäftsjahr 2016 ist im Wesentlichen auf den erhöhten Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen zurückzuführen.



Die GWC unterstützt die Stadt Cottbus umfassend, damit kurzfristig entsprechende Wohnungen für Asylsuchende und Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden können. Die Wohnungen wurden in enger Zusammenarbeit und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausgesucht.

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 559 Mietverträge direkt mit Flüchtlingen und weitere 116 Mietverträge mit der Stadt Cottbus zu deren Unterbringung abgeschlossen. Seit Beginn des Jahres 2016 wurden zur Herrichtung der Wohnungen für Flüchtlinge Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau-Ost, HFW“ (Herrichtung von Flüchtlingswohnungen) für 46 Wohnungen beantragt, bewilligt und abgerechnet. Eine Weiterführung dieser Maßnahmen ist nicht vorgesehen.

Von den insgesamt 17.306 vermietbaren Wohnungen zählen 15.734 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens. In den Kernbestand wurden alle Objekte ein-

Geschäftsjahr 2016:

Jahresüberschuss 2016

7,1 Mio. €

geordnet, die aufgrund ihrer Lagemerkmale, der Leerstandentwicklung, des Bauzustandes, durchgeführter Investitionen, Mieternachfragen sowie Attraktivität und Ausstattung eine langfristige Bewirtschaftung erwarten lassen. Hier beträgt die Leerstandquote 2,7 Prozent (Vorjahr 4,1 Prozent). Von den 419 nicht vermieteten Wohnungen des Kernbestandes standen zum Stichtag 83 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.

*Restaurant
Kartoffelkiste – regionale
Speisen in angenehmer
Atmosphäre*

Die Umsätze aus der Wohnraumvermietung in Höhe von EUR 53,6 Mio. konnten im Vergleich zum Vorjahr

(EUR 52,4 Mio.) um EUR 1,2 Mio. gesteigert werden. Dabei stiegen die Sollmieten um EUR 0,8 Mio., resultierend aus Mietanhebungen nach § 558 BGB und § 559 BGB, aus der Neuvermietung und aus den Vollausswirkungen der in 2015 durchgeführten Mieterhöhungen. Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen sanken dagegen um EUR 0,4 Mio.

Im Jahr 2016 betrug die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete 4,72 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 4,62 EUR/m² Wohnfläche). Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg hatten im Jahr 2015 durchschnittliche monatliche Mieten von 4,85 EUR/m² Wohnfläche (BBU Marktmonitor 2016).





*Leidenschaft für regionale Produkte –
Gewerbemietler
Heimat & Herz*

Bereits jetzt ist absehbar, dass die gewerblichen Räume in der vorhandenen Größenordnung nicht nachhaltig belebt werden können und hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit regelmäßig überprüft werden müssen. Es ist zu erwarten, dass sich die Situation auch in den Folgejahren nicht verbessern wird.

2.2 Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie und ein wichtiges Instrument, um die Qualität und Werthaltigkeit der Wohnungsbestände zu sichern und damit die Substanz zu erhalten. Im Geschäftsjahr 2016 hat die GWC insgesamt EUR 21,8 Mio. (Vorjahr EUR 19,2 Mio.) für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben. Das entspricht 20,69 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 18,04 EUR/m²).

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowohl an Mauerwerks- als auch an Plattenbauten bildeten den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Jahr 2016. Darüber hinaus wurden umfangreiche Einzelmaßnahmen, u. a. Instandsetzungsmaßnahmen an Balkonen und Fassaden sowie der Anbau neuer Balkone, durchgeführt. Nicht unerhebliche Mittel investierte die GWC im Jahr 2016 in die Neugestaltung von Außenanlagen und in den Ausbau der zweiten Rettungswege für die Feuerwehr.

Neben dem Wohnungsbestand bewirtschaftete die GWC zum 31. Dezember 2016 insgesamt 533 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 59.540 m². Damit blieb die Anzahl und Fläche der Gewerbeeinheiten zum Vorjahr nahezu unverändert. Die Umsätze aus der Gewerberaumvermietung betragen wie auch im Vorjahr EUR 3,7 Mio. Trotz vielfältiger Vermietungsaktivitäten stieg die Leerstandsquote von 14,4 Prozent in 2015 auf 15,8 Prozent im Jahr 2016. Bei der Neuvermietung und den Optionsverhandlungen bestätigte sich erneut, dass die ehemals vereinbarten Nettokaltmieten im Schnitt nicht mehr zu erreichen sind. Es ist zu erwarten, dass es in den nächsten Jahren zunehmend schwieriger wird, das angestrebte Mietniveau stabil zu halten. Im Jahr 2016 betrug die durchschnittliche Gewerbemiete 6,35 EUR/m² vermietete Gewerbefläche (Vorjahr 6,40 EUR/m² vermietete Gewerbefläche).

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Cottbus lies auch im Jahr 2016 keine deutliche Vermietungstrendwende erkennen. Die Vermietungssituation für die Büro- und Praxisflächen ist jedoch weiterhin stabil. Beispielhaft sind hier die Bürogebäude Am Turm 14 und Straße der Jugend 33 mit einer Auslastungsquote von rund 97 Prozent zu nennen. Hingegen ist die Nachfrage nach Ladenflächen im gesamten Stadtgebiet deutlich rückläufig. Die innerstädtischen Ladenflächen konnten noch größtenteils wieder belegt werden. Sehr angespannt sind jedoch die Vermietungszahlen in Neu-Schmellwitz und Sachsendorf.

Geschäftsjahr 2016:



21,8 Mio. €
für Modernisierungs-,
Instandsetzungs- und
Instandhaltungsmaßnahmen

Die Fertigstellung der im Jahr 2015 begonnenen komplexen Modernisierung und der Umbau des dritten altersgerechten Gebäudes in Cottbus-Sandow, der Peitzer Straße 40, erfolgte im Juni 2016. Das 1980 errichtete Haus musste komplett entkernt werden. Durch veränderte Grund-



*Barrierearmes Wohnen
in der Peitzer Straße 40*

rislösungen und moderne Wohnungsausstattungen entstanden 40 barrierearme Wohnungen, davon fünf behindertengerecht und weitere fünf rollstuhlgerecht. Gebaut wurde ebenfalls ein ebenerdiger Zugang zum Gebäude, um somit über den Aufzug alle Wohnungen und den Keller mit dem Rollstuhl barrierefrei erreichen zu können.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Schmellwitzer Straße 127–127c (40 Wohnungen) und in der Poznaner Straße 32 (18 Wohnungen) umfassten im Wesentlichen die Gewerke Lüftung, Sanitär und Elektro. Darüber hinaus wurden die Wohnungseingangstüren erneuert, das Treppenhaus sowie die Balkone und Fassaden instandgesetzt.

Um der steigenden Nachfrage nach modernisierten Altbauwohnungen gerecht zu werden, wurden die Wernerstraße 17 und 42 (8 bzw. 6 Wohnungen) komplett und die Karl-Liebnecht-Straße 123 (4 Wohnungen) teilmmodernisiert.

Auf einer Freifläche der GWC am Cottbuser Fontaneplatz entstanden 94 Stellplätze sowie Flächen zum Spielen und

Erholen. Der Bereich wurde in zwei Bauabschnitte (BA) geteilt. Die Arbeiten am 2. BA wurden bereits im Jahr 2016 abgeschlossen. Die Fertigstellung des 1. BA erfolgte im ersten Quartal 2017. Dort wurden Spiel- und Erholungsbereiche angelegt.

Auch im Jahr 2016 wurden diverse Einzelmaßnahmen in der Altstadt von Cottbus, dem sogenannten Wendischen Viertel, wie die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern, der Einbau neuer Wohnungseingangstüren und Fenster, die Instandsetzung und Dämmung der Deckenbereiche in Durchgängen sowie die Instandsetzung von Dächern einschließlich Drepeldämmung ausgeführt. Darüber hinaus erfolgten weitere Instandsetzungen der Mansarde-Balkone. Zusätzlich wurden in der Münzstraße 5–9 (36 Wohnungen) neue Balkone angestellt.

Einen weiteren Schwerpunkt im Geschäftsjahr bildete die Beseitigung von Schäden an Loggien und Balkonen gemäß Balkon-Instandsetzungskonzept-BIK (u. a. Sanzebergstraße 1–7, Am Anger 2–8, Welzower Straße 36, Hermann-Hammerschmidt-Straße 31–35 und Beuchstraße 1). Weitere Maßnahmen betrafen die Umstellung von



Nachtspeicherofenbeheizung auf Fernwärmebeheizung in der Vetschauer Straße 18a–c und Welzower Straße 1a–d, 4a–d.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 sind Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt EUR 20,7 Mio. (einschließlich nicht aktivierbarer Aufwendungen von EUR 8,0 Mio.) geplant, die mit EUR 9,1 Mio. Fremdmitteln, EUR 8,8 Mio. Eigenmitteln und EUR 2,8 Mio. Zuschüssen finanziert werden sollen. Für die laufende Instandhaltung sind weitere Mittel in Höhe von EUR 10,9 Mio. vorgesehen.

Schwerpunkt der Investitionstätigkeit des Jahres 2017 bildet das Bauvorhaben „Regionales Cottbuser Gründungszentrum am Campus – RCGC“. Die GWC beabsichtigt auf einem von der Stadt Cottbus zu erwerbenden Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Campus der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) und zum Firmensitz der GWC, diese Vorhaben zu realisieren. Nach Umbau der vorhandenen Gebäude und einem Neubau soll ein Gründungszentrum für Start-up-Unternehmen und ein Zentrum der regionalen Wirtschaftsför-

derung entstehen. Existenzgründer werden hier in ihrer Startphase betreut und beraten und haben die Möglichkeit, Büroräume zu niedrigen Mietpreisen anzumieten. Der erste Bauabschnitt soll bis Ende 2017 fertiggestellt werden.

Weitere Vorhaben betreffen die Errichtung eines Neubaus mit 16 Wohnungen (4 Zwei-Raum-Wohnungen, 4 Drei-Raum-Wohnungen und 8 Vier-Raum-Wohnungen) mit Wohnflächen zwischen 60 und 110 m² in der Senftenberger Straße 21/Leipziger Straße 38. Voraussetzung für die Errichtung des Neubaus ist der Rückbau des Altgebäudes auf diesem GWC-Grundstück. Der Abbruch erfolgte bis Februar 2017, mit der Errichtung des Neubaus soll im Mai 2017 begonnen werden. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist im Mai 2018 geplant.

Grundlegende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Jahr 2017 u. a. in der Thiemstraße 123–123d, in der Wernerstraße 44 und in der Poznaner Straße 34 vorgesehen. Darüber hinaus wurden erhebliche Mittel für die Instandsetzungsmaßnahmen von Balkonen und Fassaden geplant.

*oben links: barrierearmes Wohnen mit Rampen Kantstraße 1
unten links: Balkoninstandsetzung Sanzebergstraße 1–3
rechts: Neugestaltung Fontaneplatz*

2.3. Entwicklungen im Personalbereich und Qualitätsmanagement

Die Gebäudewirtschaft Cottbus beschäftigte am 31.12.2016 neben dem Geschäftsführer 134 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 6 Auszubildende. Damit hat sich die Anzahl der Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr um 3 reduziert. Die Ursachen lagen in der Beendigung befristeter Arbeitsverhältnisse, die zur Absicherung von Elternzeitvertretungen abgeschlossen wurden.

Im Juni 2016 haben die 3 Auszubildenden des 3. Ausbildungsjahres ihre Prüfung zur/zum Immobilienkauf-frau/-mann erfolgreich absolviert und wurden in Anstellungsverhältnisse übernommen.

Auch das Jahr 2016 war geprägt von umfangreichen Aktivitäten zur Vermietung von Wohnraum an Flüchtlinge. Dabei wurde die Belegschaft mit neuen Anforderungen konfrontiert, die sowohl die Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen als auch die Überwindung kultureller und sprachlicher Barrieren betrafen. Im Rahmen des Schulungsprogramms 2016 fanden vor diesem Hintergrund für die Mitarbeiter/innen des Bereiches Kundenbetreuung

spezielle Inhouse-Schulungen zum Thema „Interkulturelle Kommunikation“ statt mit dem Ziel der Sensibilisierung für wichtige kulturelle Unterschiede.

Insgesamt fanden 86 interne und externe Schulungs-/ Weiterbildungsveranstaltungen statt, an denen Mitarbeiter/innen aller Unternehmensbereiche teilnahmen. 2016 wurden durchschnittlich 2,58 Schulungstage pro Person erreicht.

Zum bestehenden Qualitätsmanagementsystem nach dem Standard DIN EN ISO 9001:2008 fand im April 2016 das Überwachungsaudit durch die Zertifizierungsgesellschaft statt. Es wurden keine Abweichungen festgestellt. Im Laufe des Jahres 2016 erfolgte die Umstellung des Systems auf die Anforderungen der 2015 in Kraft getretenen

Kompetente
Wohnungsberatung
im GWC Servicecenter



DIN EN ISO 9001:2015. Die Neuzertifizierung nach den neuen Normanforderungen wurde im März 2017 erfolgreich durchgeführt.

2.4. 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 Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC) mit 39 Prozent beteiligt. Weiterhin hat die GWC im Jahr 2014 25,05 Prozent Gesellschafteranteile der Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC) erworben. Eine Erweiterung des Unternehmensgegenstandes der GWC um den Bereich „Energieversorgung“ im § 2 Absatz 3 des Gesellschaftervertrages ist erfolgt.

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Jahresüberschuss von EUR 7,1 Mio. (Vorjahr EUR 7,0 Mio.) abgeschlossen. Die darin enthaltenen Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen EUR 1,2 Mio. Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurden für 2016 entsprechende Rückstellungen gebildet.

Das positive Geschäftsergebnis 2016 von EUR 8,2 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,7 Mio. verringert. Dabei stehen den um EUR 3,2 Mio. gestiegenen Erträgen um EUR 3,9 Mio. gestiegene Aufwendungen gegenüber. Die Aufwendungen erhöhten sich insbesondere durch den um EUR 3,8 Mio. höheren Instandhaltungsaufwand. Höheren Betriebskosten von EUR 1,2 Mio. stehen niedrigere Zinsen (EUR -0,9 Mio.) und geringere sonstige Aufwendungen (EUR -0,4 Mio.) gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 84,7 Mio.) haben sich insgesamt um EUR 2,2 Mio. erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Wohnungsmieten (EUR 0,8 Mio.), höhere Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten für 2015 (EUR 0,9 Mio.) und geringere Erlösschmälerungen zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen verringerten sich um EUR 0,5 Mio. auf EUR 3,5 Mio.; sie betragen 5,7 Prozent der Sollmieten.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Aufwendungen für Betriebskosten um EUR 1,2 Mio. auf EUR 31,4 Mio. angestiegen, wobei bei den Heizungs- und Warmwasserkosten mit EUR 0,6 Mio. und den Abwasserkosten mit EUR 0,5 Mio. die höchsten Abweichungen zu verzeichnen waren.

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

Das außerordentliche Ergebnis des Vorjahres betraf Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung und zur Anpassung der Restnutzungsdauer der Abbruchobjekte sowie Zuschreibungen. Abschreibungen des Jahres 2016 zur Anpassung der Restnutzungs-



dauer der Abbruchobjekte in Höhe von TEUR 6,3 werden im Geschäftsergebnis erfasst.

*Modernes Wohnen
in der Bahnhofstraße
37-38*

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, ist folgende Entwicklung zu verzeichnen:

	2015	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsergebnis	8.928,8	8.197,5	-731,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	2.258,1	117,3	-2.140,8
Außerordentliches Ergebnis	-3.213,8	0,0	3.213,8
Ergebnis vor Steuern	7.973,1	8.314,8	341,7
Steuerergebnis	-933,6	-1.219,6	-286,0
Jahresüberschuss	7.039,5	7.095,2	55,7

Das Zins- und Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2015	2016
	TEUR	TEUR
Zinserträge	643,2	663,6
Erträge aus Gewinnabführung	152,1	185,6
Erträge aus Ausleihungen	5,3	9,1
Erträge aus Beteiligungen	1.996,0	0,0
	2.796,6	858,3
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-538,5	-741,0
	2.258,1	117,3

Geschäftsjahr 2016:

Erhöhung des Eigenkapitals
um 6,1 Mio. €

3.2.
Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2016 ist das Bilanzvolumen um EUR 11,8 Mio. auf EUR 500,1 Mio. gesunken. Bei der Ermittlung des Bilanzvolumens nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (EUR 31,4 Mio.) mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten (EUR 32,8 Mio.) verrechnet.

Der Rückgang des Bilanzvolumens auf der Passivseite ist im Wesentlichen durch die Verminderung des langfristigen Fremdkapitals um EUR 14,5 Mio. und der übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen um EUR 3,4 Mio. begründet, dem eine Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 6,1 Mio. gegenübersteht.

Der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von EUR 217,4 Mio. (Vorjahr EUR 211,3 Mio.) am Bilanzvolumen beträgt 43,5 Prozent (Vorjahr 41,3 Prozent).

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015	31.12.2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.113,0	5.113,0	0,0
Kapital- und Sonder- rücklage	69.674,7	69.674,8	0,1
Gewinnrücklagen	121.717,2	121.717,2	0,0
Gewinnvortrag	8.742,9	14.782,4	6.039,5
Jahresüberschuss	7.039,5	7.095,2	55,7
Gewinnausschüttung	-1.000,0	-1.000,0	0,0
	211.287,3	217.382,6	6.095,3

Die Entwicklung der Liquidität stellt sich wie folgt dar:

	2015	2016
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	29.571,9	27.763,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.589,0	-7.037,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-21.242,6	-24.073,7
Zahlungswirksame Veränderung der Liquidität	740,3	-3.348,2
Flüssige Mittel am 31.12.	23.990,6	20.642,4

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (EUR 268,5 Mio.) verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 14,5 Mio. Den Tilgungen in Höhe von insgesamt EUR 16,2 Mio. stehen Darlehensaufnahmen zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1,7 Mio. gegenüber.

Die kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (EUR 10,3 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,2 Mio. gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung des kurzfristigen Darlehens von EUR 3,4 Mio.

Der Rückgang des Bilanzvolumens auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch Verminderung des Anlagevermögens um EUR 6,0 Mio., der flüssigen Mittel um EUR 3,3 Mio., der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um EUR 1,5 Mio. sowie der Grundstücke des Umlaufvermögens um EUR 1,0 Mio. begründet.

Die Sachanlagen verminderten sich insgesamt um EUR 6,4 Mio. Den Zugängen aus Investitionen, im Wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, in Höhe von EUR 7,1 Mio. stehen Abschreibungen in Höhe von EUR 13,3 Mio. und erhaltene Baukostenzuschüsse von EUR 0,2 Mio. gegenüber.

Die Finanzanlagen erhöhten sich insgesamt um EUR 0,5 Mio. Im Geschäftsjahr 2016 wurde zur Finanzierung von Baumaßnahmen ein Darlehen an die Lagune Cottbus GmbH in Höhe von TEUR 550,0 ausgereicht.

Der Abgang bei den Grundstücken im Umlaufvermögen in Höhe von EUR 1,0 Mio. ist durch den Verkauf von elf Eigentumswohnungen und der Grundstücke Leuthener Straße 35/36 (EUR 0,9 Mio.) begründet. Zwei Grundstücke (EUR 0,1 Mio.) wurden wegen Wegfall der Verkaufsabsicht ins Anlagevermögen übernommen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln betrug zum 31. Dezember 2016 EUR 20,6. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Rückzahlung des kurzfristigen Darlehens in Höhe von EUR 3,4 Mio. zurückzuführen.

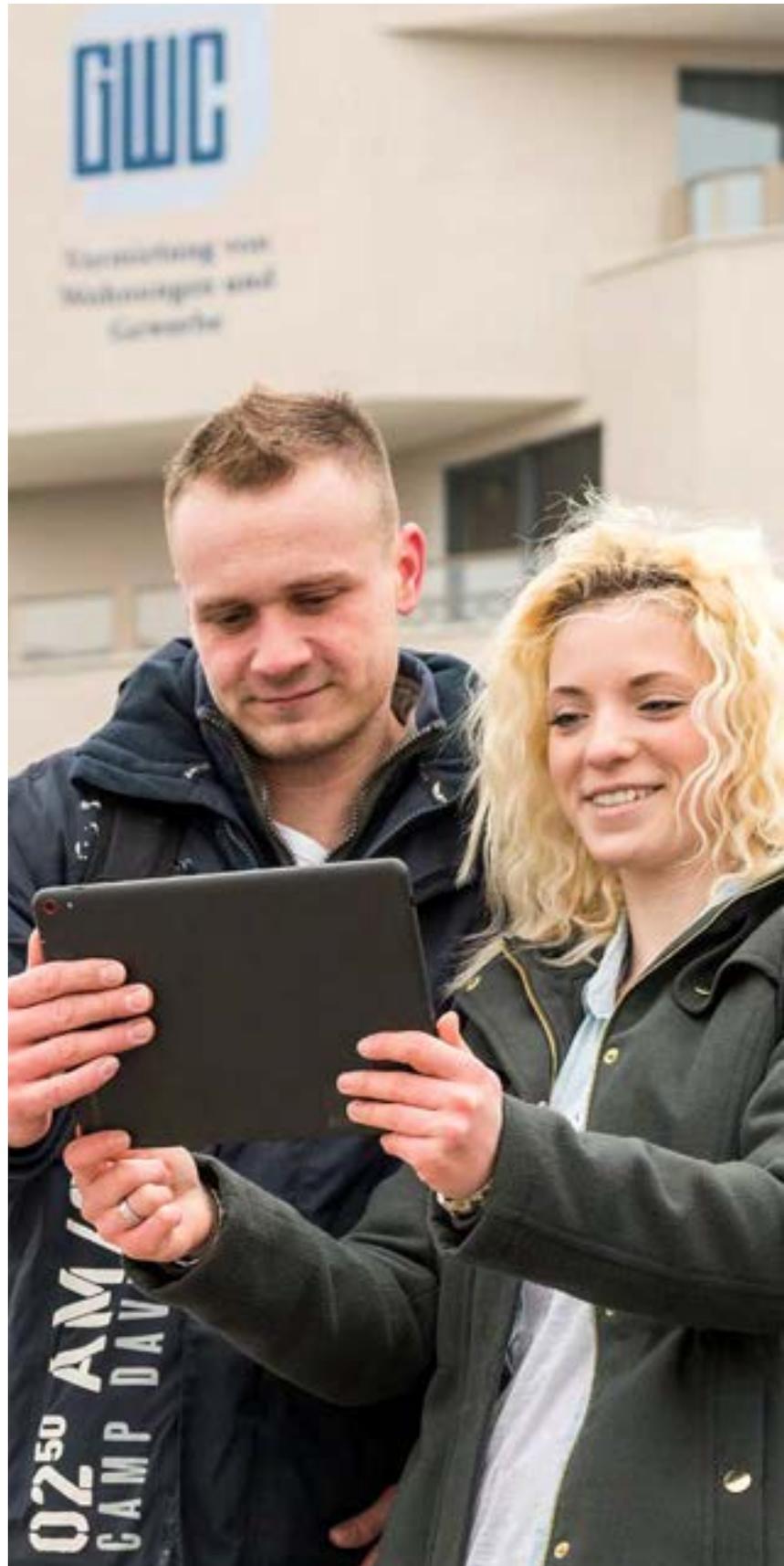
Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt unter Berücksichtigung der gezahlten Zinsen (EUR 8,8 Mio.) EUR 18,9 Mio. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen werden regelmäßig die Tilgungen der langfristigen Darlehen vorgenommen.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit in Höhe von EUR -7,0 Mio. (Vorjahr EUR -7,6 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in das Anlagevermögen und Finanzanlagen von EUR -7,6 Mio., denen erhaltene Zinsen von EUR 0,6 Mio. gegenüber stehen.

Beim Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von EUR -24,1 Mio. (Vorjahr EUR -21,2 Mio.) stehen den Tilgungsleistungen von EUR 16,2 Mio., den gezahlten Zinsen von EUR 8,8 Mio. und der Gewinnausschüttung von EUR 1,0 Mio. Zugänge von langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1,7 Mio. sowie erhaltene Zuschüsse von EUR 0,2 Mio. gegenüber. Der höhere Mittelabfluss 2016 ist im Wesentlichen auf erst im Jahr 2017 geflossene Darlehensmittel für im Jahr 2016 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

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

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht nachgekommen.



Einfach den passenden Wohn- oder Gewerberaum finden mit der GWC Wohnungssuche

4. Prognosebericht

Die Jahresplanung sowie die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung werden auf der Grundlage des langfristigen Unternehmenskonzeptes erstellt. Aus den Untersuchungen der Markt-, Standort- und Unternehmensanalysen wurden unter Berücksichtigung der Unternehmenszielstellungen die Prämissen und Prognosen festgelegt und in die finanziellen Berechnungen einbezogen sowie die möglichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung aller Unternehmensbereiche angemessen berücksichtigt.

*Denkmalgerechte
und zeitgemäße
Instandsetzung
Wernerstraße 42*

Das aktuell erarbeitete Unternehmenskonzept „GWC 2030“ liegt derzeit im Entwurf vor und muss den Gremien noch zur Bestätigung vorgelegt werden. Notwendige grundsätzliche Überarbeitungen waren erst seit Jahresbeginn 2017 möglich. Hier ergaben sich wesentliche Änderungen zu den in den Jahren 2010 bis 2014 gezahlten Kanalanschlussgebühren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat im November 2016 die Aufhebungs- und Erstattungssatzung zu den Kanalanschlussbeiträgen beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde die bis dahin gültige Kanalanschlussbeitragsatzung vom 01.12.2008 mit Wirkung



zum 01.01.2017 für die Zukunft aufgehoben. Darüber hinaus wurde beschlossen, nach welchen Grundsätzen die Stadt ab 2017 alle gezahlten Kanalanschlussbeiträge an die Bescheidempfänger, so auch an die GWC (ca. EUR 10,1 Mio.), erstattet. Die Finanzierung der Beitragsrückzahlungen durch die Stadt Cottbus soll u. a. durch Gewinnausschüttungen der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen erfolgen. Dabei sollen die durch Rückzahlung der Beiträge entstehenden Gewinne (nach Steuern) an den Gesellschafter ausgeschüttet werden. Sowohl die Rückerstattung als auch die Gewinnausschüttung müssen noch in den Planungsrechnungen der GWC (Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2017 und mittel- und langfristige Planung) berücksichtigt werden.

Die Geschäftstätigkeit der GWC entwickelt sich weiter positiv. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von EUR 1,8 Mio. (ohne Berücksichtigung der Erlöse aus der Erstattung von Kanalanschlussbeiträgen durch die Stadt Cottbus) geplant. Auf Basis der Mittelfristplanung wird auch in den darauffolgenden zwei Jahren mit positiven Jahresergebnissen von EUR 3,9 Mio. bzw. EUR 4,8 Mio. gerechnet. Aus dem geplanten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit werden im Wesentlichen die Tilgungsleistungen finanziert.

In der Hausbewirtschaftung werden die Mieteinnahmen 2017 und auch in den folgenden zwei Jahren unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie der Zu- und Abwanderungen der Flüchtlinge vor allem durch Neuvermietungsaktivitäten und Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen leicht steigen.

Das Unternehmen hat sich auch 2016 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.

Um eine nachhaltige dauerhafte Vermietbarkeit des Gebäudebestandes zu gewährleisten und den Anforderungen der Mieter auch langfristig noch entsprechen zu können, muss bei der weiteren strategischen Entwicklung des

Unternehmens mit Hilfe einer ausgewogenen Mischung aus Modernisierung/Instandsetzung und Abbruch von Gebäuden auch mit dem schrittweisen und behutsamen Bestandsumbau von Wohnungen des Kernbestandes begonnen werden. Darüber hinaus sind zur Sicherung des Marktanteils der GWC, beginnend ab dem Jahr 2017, weitere Neubautätigkeiten geplant. Mittel- und langfristig besteht dazu die Notwendigkeit des Ankaufes von Grundstücken im innerstädtischen Bereich als Voraussetzung zur Neubebauung sowie der Ankauf städtischer Immobilien.

Ausgehend von den energetischen Betrachtungen der Gebäude wurden die daraus entstehenden Aufwendungen unter Berücksichtigung einer Doppelstrategie (wirtschaftlich differenzierte Entscheidung zur Dämmung oder zur Fassadeninstandsetzung) in die Planung einbezogen. Die Kosten für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung betragen im Jahr 2016 insgesamt EUR 21,8 Mio., auch 2017 werden Ausgaben in dieser Größenordnung geplant.

Die geplanten Fremdfinanzierungen für die Investitionen liegen grundsätzlich unter den Tilgungen des jeweiligen Jahres, sodass insgesamt von einem Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgegangen wird.

Die GWC geht in ihrer Planung von einer weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote aus (2016 43,5 Prozent). Diese positive Entwicklung ist auf die geplanten Jahresüberschüsse bei gleichzeitiger Reduzierung der Kreditverbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Bestand an liquiden Mitteln betrug Ende des Jahres 2016 EUR 20,6 Mio. Er wird sich planmäßig durch die anteilige Finanzierung von Baumaßnahmen sowie durch Ausschüttungen an den Gesellschafter reduzieren. Die GWC verfügt weiterhin über eine ausreichende Liquidität. Bezüglich ihrer wirtschaftlichen Situation, insbesondere der stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, ist die GWC für zukünftige Belastungen gut gerüstet.

5. Risikobericht

5.1. Risikomanagement

Das Risikomanagement ist seit der erstmaligen Erfassung und Bewertung von Risiken als kontinuierlicher Prozess in die Unternehmenssteuerung und Kontrolle sowie in das Berichtswesen integriert.

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.

Die GWC verfügt über ein zentrales IT-gestütztes Risikomanagementsystem „Risikomonitor GWC“, in das auch die Tochtergesellschaften CGG, PRIVEG und Lagune einbezogen werden. Ende des Jahres 2016 wurde dieses System so angepasst, dass es den Normen der DIN EN ISO 9001:2015 entspricht.

Im Risikomonitor der GWC sind alle relevanten Risiken nach Risikokategorien und Organisationsbereich erfasst. Bei Auftreten eines neuen, noch nicht als Risiko identifizierten Sachverhaltes ist jeder Mitarbeiter verpflichtet, die Neuaufnahme des Risikos mittels eines Erhebungsbogens zu beantragen. Für jedes Risiko wurden Berichts-, Risiko- und Bereichsverantwortliche benannt, die entsprechend der festgelegten Berichtsfrequenz Meldung über den aktuellen Stand der Frühwarnindikatoren abgeben sowie bei Überschreitung der Schwellenwerte den Handlungsbedarf ableiten und Gegenmaßnahmen festlegen.

Die eingeleiteten Maßnahmen werden laufend überwacht. Die Koordination des gesamten Risikomanagementsystems obliegt dem Zentralen Risikomanager.

Im Risikomanagementhandbuch der GWC (aktuelle Fassung vom 30.01.2017) sind u. a. die Grundsätze, die Verantwortlichkeiten, die Dokumentation und die Überwachung des Risikomanagementsystems verbindlich festgelegt.

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 der GWC die Ergebnisse der jährlichen Risikoanalyse dargestellt. Ergänzend dazu erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung an den Geschäftsführer durch wöchentliche Finanzberichte, monatliche Controllingberichte mit Plan-/Ist-Abrechnungen und unterjährigen Prognoserechnungen sowie die vierteljährlichen Abrechnungen der Finanz- und Erfolgspläne.

Über wesentliche Risiken und Ergebnisse der Geschäftstätigkeit sowie über die vierteljährlichen Abrechnungen der Finanz- und Erfolgspläne werden der Aufsichtsrat und der Gesellschafter im Rahmen ihrer Sitzungen informiert. Darüber hinaus erhalten der Gesellschafter, der Aufsichtsrat und die Banken einen Business Report, in dem die monatliche Entwicklung ausgewählter Kennziffern und Risiken dargestellt werden.

Die Interne Revision der GWC unterstützt die Unternehmensleitung in der Wahrnehmung ihrer Überwachungs- und Kontrollfunktion, dabei wurde auch die Kontrolle der Tochtergesellschaften in den Revisionsplan aufgenommen. Schwerpunkt der Revisionsstätigkeit ist die Prüfung von Prozessen und Verantwortlichkeiten. Aus dem Ergebnis der Untersuchungen werden ggf. Verbesserungsvorschläge aufgezeigt.

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

5.2. Risiken und Chancen 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.

Die wirtschaftliche Entwicklung der GWC verlief in den letzten Jahren sehr erfolgreich. Basis dieser Entwicklung ist die seit dem Jahr 2003 umfassende jährliche Marktanalyse mit anschließender Feinjustierung der Investitionsschwerpunkte und Organisationsstrukturen. Im Ergebnis führten die Maßnahmen dazu, dass die GWC seit 2008 jährlich Gewinne erzielt, dass sich die Bilanzstruktur wesentlich verbessert hat, dass langfristige Verbindlichkeiten schrittweise abgebaut werden konnten und dass sich die Eigenkapitalquote unter Beibehaltung umfangreicher Investitionen bis zum 31.12.2016 auf 43,5 Prozent erhöht hat.

Nach der Zeit der Konsolidierung des Unternehmens muss nun die strategische Ausrichtung so geändert werden, dass in der nächsten Phase des Bestandsumbaus die Gebäude des Kernbestandes unter Beachtung veränderter ökologischer Anforderungen wirtschaftlich instand gesetzt und modernisiert werden können. Zur Sicherung des Marktanteils der GWC ist neben dem Bestandsumbau der Neubau zwingend notwendig. 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 langfristig gewährleistet werden kann.

Die langfristig ausgelegte Liquiditätsplanung als unverzichtbares Instrument der Unternehmensführung wird in der GWC mit der Erstellung des Unternehmenskonzeptes vorgenommen. Das aktuell erarbeitete Unternehmenskonzept „GWC 2030“ ist derzeit noch nicht von den Gremien genehmigt. Aus diesem Grund bildet der Entwurf zum Konzept Strategie „GWC 2030“ den Leitfaden der mittelfristigen und der jährlichen Liquiditätsplanung.



Bestandteil der neu erarbeiteten Planungsrechnung bis zum Jahr 2030 sind die Ergebnisse und Empfehlungen aus den Untersuchungen des Stadtbüros Hunger Stadtforschung und -entwicklung GmbH (Stand April 2014). Das Unternehmen wurde mit der Erarbeitung der Rahmenbedingungen für die strategische Portfolioentwicklung der GWC beauftragt. Dabei ging es um die Einschätzung der Entwicklung der Wohnungsnachfrage, um die zukünftige Bedeutung der Wohnraumversorgung für Einkommensschwächere als Aufgabe kommunaler Daseinsvorsorge für

*Attraktives
Wohnumfeld:
Am Anger 3–4 und
Hainstraße 22*



Modernisierte Wohnung Am Nordrand mit Einbauküche

das kommunale Wohnungsunternehmen sowie um die qualitativ neuen Wohnansprüche des zukünftigen Cottbuser Wohnungsmarktes und deren Berücksichtigung im Portfolio der GWC.

Die Planungsrechnung „GWC 2030“ wurde mit einem neu eingeführten Portfoliomanagementsystem (Real Estate Performance Management Lösung innosys der Firma Deloitte AG) durchgeführt, das die Planungsprozesse durch intelligente Szenario- und Prognosetechniken unterstützt und die Möglichkeit bietet, Strategien für die Steuerung der Immobilienobjekte im Hinblick auf eine Optimierung von Rendite und Risiko festzulegen. Bedingt durch die objektkonkrete Planung konnten die Risikoanalyse optimiert und Gegensteuerungsmaßnahmen bereits im Planansatz berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, auch Chancen für die GWC zu identifizieren, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen und so die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und auszubauen.

Das Risikomanagement der GWC hat zum Stichtag 31.12.2016 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Objekt-, Finanz- und Geschäftsrisiken überprüft und eine Einschät-

zung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vorgenommen. Die GWC sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen nicht entgegengewirkt werden kann oder die sich gefährdend auf den Fortbestand der Gesellschaft und der Tochterunternehmen auswirken können. Für die quantifizierbaren Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität jederzeit eine kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

Wesentliche Risikofelder und Chancen wurden in folgenden Bereichen identifiziert:

Marktentwicklung

Für die GWC stellt die negative Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ein wesentliches Marktrisiko dar. Langfristige Prognosen gehen trotz der derzeit positiven Entwicklung von einem Bevölkerungsrückgang in der Stadt Cottbus aus. In den mittel- und langfristigen Planungsrechnungen werden die aktuellen Prognosen als eine Berechnungsgrundlage verarbeitet und deren Wirkung auf die wirtschaftlichen Ergebnisse des Unternehmens kontrolliert. Die Planungsprämissen zur Vermietungs- und Leerstandsentwicklung bilden die Grundlage für die Berechnung der Umsatzerlöse aus Vermietung. Die Entwicklung des vermieteten Bestandes und des Leerstandes werden im Risikomanagement fortlaufend kontrolliert und analysiert. Die Vermietungsergebnisse des Jahres 2016 liegen über den geplanten Werten, Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Der Bevölkerungszugang in Cottbus im Jahr 2016 ist vor allem auf ankommende Flüchtlinge zurückzuführen. Chancen für die GWC ergaben sich aus der Bereitstellung und Vermietung von Wohnungen an Flüchtlinge. Dabei wird jedoch nicht von dauerhafter und nachhaltiger Vermietung ausgegangen. Einerseits ist eine entsprechende Fluktuation zu verzeichnen, andererseits ist bereits im Jahr 2017 nicht mehr mit weiteren Neuzuweisungen zu rechnen. Die Balance zwischen Vermietung und erfolgreicher und nachhaltiger Integration der Flüchtlinge und damit ihr Verbleib in Cottbus kann nur in enger Zusammenarbeit mit allen relevanten Akteuren, sozialen Trägern und weiteren öffentlichen Institutionen gelingen.

Um einem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken, ist die Schaffung von Arbeitsplätzen in und um Cottbus zwingend notwendig. Die Arbeitslosigkeit (8,7 Prozent Ende Dezember 2016) liegt hier über dem Bundesdurchschnitt und der von der Bundesregierung betriebene Ausstieg aus der Braunkohle wird den Cottbuser Arbeitsmarkt künftig zusätzlich belasten.

Chancen ergeben sich für die GWC aus der Bereitstellung der Abbruchflächen für die Ansiedlung von Unternehmen. Die Flächen weisen wegen ihrer guten Lage und den Standortbedingungen ein hohes Ansiedlungspotenzial für produzierendes und anderes Gewerbe auf. Mit der erfolgreichen Ansiedlung ist auch ein Vermarkten von Wohnungen und Gewerbeeinheiten der GWC 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 2016 finanziell unterstützt wurde, konnte in den vergangenen Jahren deutliche Erfolge bei der Neuansiedlung und der Bestandssicherung von Unternehmen verzeichnen.

Chancen zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Cottbus sieht die GWC auch mit ihrem geplanten Bauvorhaben 2017 „Regionales Cottbuser Gründungszentrum am Campus – RCGC“. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur entsteht in direkter Nähe zur BTU Cottbus-Senftenberg ein Gründungszentrum für Start-ups und ein Zentrum der regionalen Cottbuser/Lausitzer Wirtschaftsförderung.

*RCGC Regionales
Cottbuser Gründungs-
zentrum am Campus*



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. Die wirtschaftliche Entwicklung des Gebäudebestandes wird getrennt nach Bestandskategorien analysiert, um risikoreiche bzw. unwirtschaftliche Immobilien herauszufiltern und Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Als Datengrundlage werden die Ergebnisse der Überschussrechnung jedes einzelnen Gebäudes genutzt, die mit den Vorjahresergebnissen verglichen werden. Die festgestellten positiven oder negativen Abweichungen werden ausgewertet und können eine Veränderung der Zuordnung zu den Bestandskategorien zur Folge haben.

Die Ergebnisse aus der wirtschaftlichen Entwicklung des Gebäudebestandes werden zur Beurteilung der Gebäude im Rahmen der Fortschreibung des Bestandsentwicklungskonzeptes und des Instandsetzungs- und Modernisierungskonzeptes (IMK) herangezogen. Die Objektauswahl zur Instandsetzung und Modernisierung erfolgt entsprechend der Verfahrensanweisung „Planung und Instandhaltung von Modernisierungsmaßnahmen“ unter Berücksichtigung der Ergebnisse von Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Diese Verfahrensweise sichert den effektiven Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel, wobei sich die Investitionen auf den Kernbestand konzen-

trieren. Darüber hinaus wird durch die Arbeit im Bereich Asset Management gewährleistet, dass die Investitionen eine marktgerechte Entwicklung des Immobilienbestandes der GWC sichern.

Im Risikomanagement des Unternehmens wird der bis zum Jahr 2020 geplante Abbau des Instandhaltungsstaus überwacht. Der Instandhaltungsstau des Kernbestandes von ursprünglichen EUR 30 Mio. konnte durch die bis zum Jahr 2015 durchgeführten Maßnahmen auf EUR 13,8 Mio. reduziert werden. Schwerpunktmaßnahmen bilden dabei u. a. die Balkonsanierungen. Aufgrund zahlreicher Schäden an Balkonen und Loggien wurde bereits im Jahr 2012 ein Balkon-Instandsetzungskonzept (BIK) erarbeitet, das jährlich fortgeschrieben wird. In den nächsten Jahren wird der Instandsetzung von Loggien und Balkonen verstärkte Aufmerksamkeiten gewidmet, was sich auch im Wirtschaftsplan ab 2017 widerspiegelt.

Darüber hinaus wurde bis Ende 2016 ein Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept für Aufzugsanlagen erarbeitet. Dies wurde notwendig, nachdem bei Aufzugsausfällen wegen ausgelaufener Ersatzteilverhaltungen und Umbauten auf andere Techniken lange Ausfallzeiten auftraten und die Aufzüge teilweise nur unter Einbeziehung des Herstellers repariert werden konnten. Die Konzeption sieht die Instandsetzung und Modernisierung und ggf. einen Ersatz von Aufzugsanlagen des Kernbestandes bis zum Jahr 2030 vor. Hierfür wurden ab dem Jahr 2017 insgesamt EUR 9,2 Mio. sowohl im Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept als auch im Wirtschaftsplan eingeordnet.

links:
barrierefreies Wohnen
in der Peitzer Straße 40
rechts:
Hüfnerstraße 14–15



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 gegenwärtig der Entwurf zum aktuellen Unternehmenskonzept „GWC 2030“. Im Risikomanagementsystem erfolgt eine periodische Kontrolle der Abweichungen zum geplanten Liquiditätsbestand. Durch ein regelmäßiges und umfangreiches Reporting wie z. B. die Erstellung eines täglichen Finanzstatus, einer monatlichen Liquiditätsabrechnung mit Hochrechnung zum Jahresende und einer aktiven Budgetkontrolle aller Unternehmensausgaben wird sichergestellt, dass bei Auftreten von Risiken rechtzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die GWC begegnet dem Zinsänderungsrisiko durch die laufende Erschließung von Finanzierungsvorteilen bei Umschuldung und Prolongation sowie durch Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zur Sicherung eines niedrigen Zinsniveaus.

Aus der Umsetzung des Projektes zur Neustrukturierung ausgewählter Darlehensgeberportfolios, das im Jahr 2015 im Wesentlichen abgeschlossen werden konnte, ergaben sich Chancen zur Schaffung von Handlungsspielräumen in Bezug auf die Veränderung der Darlehensgeber-, Zins-, Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen, die die Finanzierung von Maßnahmen zur Entwicklung des Objektportfolios auch künftig sicherstellen. Darüber hinaus wurden Aufstockungen bei bestehenden Besicherungen zur Ausnutzung des vollen Beleihungswertes vorgenommen. Im Gegenzug haben die Darlehensgeber nicht mehr benötigte Grundschulden teilweise bzw. komplett freigegeben. Das erfolgte u. a. auch für die Objekte, die künftig zum Abbruch vorgesehen sind.

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

Entwicklung der Geschäftstätigkeit

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

Als Steuerungsinstrument im Unternehmen dient die Balanced Scorecard (BSC) mit der Kennziffer Miete. Jeder Mieterbetreuer arbeitet nach persönlichen Planvorgaben und wird am Erfolg beteiligt. Die Abweichungen der Netto-Kaltmieten zum Plan werden regelmäßig ausgewertet, im Geschäftsjahr 2016 lagen die Mieteinnahmen über den geplanten Werten.

Des Weiteren wird das Mietausfallrisiko durch ein aktives Forderungsmanagement begrenzt. Termingerechte Mahnläufe, schnellste Reaktionen auf Mietrückstände sowie dem hohen Engagement des Sozialmanagements innerhalb der GWC ist es zu verdanken, dass eine permanente Senkung der Mietschulden erfolgt. Insgesamt ist die Entwicklung der Mietrückstände rückläufig.

Ein Maßstab für den Erfolg ist die Kundenzufriedenheit, die deshalb regelmäßig analysiert wird. Sie sichert ein positives Bild von der GWC 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 fest integrierten Bestandteil der Verbesserungsprozesse. Im Jahr 2016 wurden alle diesbezüglichen Vorgaben erfüllt.

Entwicklung der Tochterunternehmen

Im Rahmen des Risikomanagements erfolgt ebenfalls eine regelmäßige Plan-Ist-Kontrolle zum Jahresergebnis der Tochtergesellschaften. Im Jahr 2016 gab es in den Tochtergesellschaften CGG und PRIVEG keine negativen Abweichungen. Die Jahresüberschüsse (PRIVEG: vor Gewinnabführung) lagen jeweils über den geplanten Werten. Entsprechend der mittelfristigen Planung ist von einer weiterhin positiven Entwicklung in der CGG und PRIVEG auszugehen.

In der Tochtergesellschaft Lagune wurde im Jahr 2016 der geplante Verlust unterschritten. Die Entwicklung der Besucher- und Umsatzzahlen des Jahres 2016 stellte sich überaus positiv dar. So wurde mit insgesamt 192.960 zahlenden Besuchern in der Lagune ein absoluter Besucherrekord erzielt. Durch einen stabilen und zuverlässigen Badbetrieb mit allen Attraktionen soll der Neugewinnungsprozess von Besuchern weiter vorangetrieben werden. Chancen, diesen Prozess erfolgreich zu führen, ergeben sich unter anderem aus den Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität in der Saunalandschaft und in der Gastronomie (inkl. Bereich Kindergeburtstage). Dieser Trend wird mit weiteren Investitionen im Freizeitbadbereich (Beachvolleyballplätze, sanitäre Anlagen im Freibad) und in der Saunalandschaft fortgesetzt werden. Durch die Erweiterung der Angebote ist zu erwarten, dass die Besucherzahlen stabil bleiben bzw. sogar weiter gesteigert werden können.

Hohe Risiken sind jedoch aus dem technischen Zustand des Bades selbst abzuleiten. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass partielle Ausfälle der technischen Anlagen und sogar die Schließung ganzer Attraktionen unmittelbare negative Auswirkungen auf die Besucher- und Umsatzzahlen und damit auch auf das jeweilige Jahresergebnis zur Folge haben. Auch im Jahr 2016 sowie im laufenden Geschäftsjahr 2017 war die Lagune immer wieder von diesen technischen Unzulänglichkeiten im Tagesbetrieb betroffen.

Nach Abschluss der technischen Maßnahmen aus dem Sofortmaßnahmenkonzept 2016 ist es vorerst gelungen, den Betrieb des Bades und der Anlagen zu sichern. Durch das im Mai 2015 installierte Blockheizkraftwerk (BHKW) und durch die Umstellung der Badewasserdesinfektion auf Chlorgas konnten weitere Einsparungen im Bereich der Betriebskosten erzielt werden. Diese Einsparungen

sind notwendig, um unvermeidbare Steigerungen der Einkaufs- und Beschaffungskosten aufzufangen. Der technische Zustand des Bades wurde zwar erheblich verbessert, jedoch ist auch in den Folgejahren mit Risiken zu rechnen, welche den Badbetrieb gefährden.

Im Sport- und Freizeitbad bestehen aus Sicht der Geschäftsführung seit Jahren umfangreiche Mängel, die der Gewährleistung unterliegen sollten. In dem seit dem Jahr 2010 laufenden Beweissicherungsverfahren zu diesen Mängeln hat es im Berichtsjahr keine Fortschritte gegeben. Bereits im Jahr 2015 wurde in Zusammenarbeit mit den Fachingenieuren ein umfangreicher Fragenkatalog zum vorgelegten Beweisgutachten entwickelt und beim Landgericht eingereicht. Im Ergebnis dessen haben im Mai 2016 weitere Gutachtertermine in der Lagune stattgefunden.

Ein Ergänzungsgutachten wurde nunmehr im März 2017 vorgelegt. Erste Auswertungen zeigen, dass es dazu weiteren Klärungsbedarf gibt. Dennoch bleibt festzuhalten, dass der Gutachter nach wie vor in wesentlichen Punkten nicht mit den Positionen der Fachingenieure übereinstimmt. Es wird hier weiterhin die Auffassung vertreten, dass der technische Zustand des Sport- und Freizeitbades sowie die Qualität der errichteten Anlagen dem Standard der Funktionalausschreibung entsprechen. Vor diesem Hintergrund ist die Geschäftsführung mit der Gesellschafterin sowie den Gremien und der Stadt Cottbus in intensiven Diskussionen über eine Beendigung des Verfahrens.

Im Risikomanagement wurde bezüglich der SWC die ab dem Jahr 2015 erwartete jährliche Gewinnausschüttung an die GWC zur Überwachung neu aufgenommen. Die Gewinnausschüttungen sollen zur Refinanzierung des Kaufpreises für die Anteile der Tranche A eingesetzt werden. Bis zum Jahr 2018 wird die SWC voraussichtlich keine Gewinne an ihre Gesellschafter ausschütten. Vielmehr soll die erwirtschaftete Liquidität in den Stadtwerken verbleiben, um umfangreiche Investitionen zur Änderung bei der Fernwärmeerzeugung zu finanzieren. Die GWC plant erst ab dem Jahr 2019 wieder mit Gewinnausschüttungen seitens der SWC.

Cottbus, den 12. Mai 2017

Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Anhang zum Jahres- abschluss



Bilanz zum 31.Dezember 2016

Aktiva

	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		68.321,00	108.743,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	444.450.448,32		449.416.006,95
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.486.041,62		18.149.167,62
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	370.433,79		370.433,79
4. Bauten auf fremden Grundstücken	40.092,00		0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.322,00		251.567,00
6. Anlagen im Bau	308.120,12		1.205.991,20
7. Bauvorbereitungskosten	666.998,46	463.519.456,31	543.982,16
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	366.266,61		366.266,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	595.848,38		89.635,58
3. Beteiligungen	8.070.743,55	9.032.858,54	8.070.743,55
		472.620.635,85	478.572.537,46
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.094.416,49		3.105.889,60
2. Unfertige Leistungen	31.446.166,90	33.540.583,39	30.099.758,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	387.719,90		568.305,78
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		242.250,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	269.291,53		311.859,90
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	209.688,57		228.007,74
5. Forderung gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00		1.998.007,32
6. Forderungen gegen Gesellschafter	3.003.519,21		1.553.747,90
7. Sonstige Vermögensgegenstände	472.859,39	4.343.078,60	903.310,99
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		20.642.392,30	23.990.577,53
		58.526.054,29	63.001.715,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.423,02	12.185,56
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			
		359.329,64	374.861,19
BILANZSUMME		531.517.442,80	541.961.299,50

Passiva

	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.113.000,00	5.113.000,00
II. Kapitalrücklage		311.161,68	311.161,68
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	69.363.565,05		69.363.473,01
2. Andere Gewinnrücklagen	121.717.212,58	191.080.777,63	121.717.212,58
IV. Gewinnvortrag		14.782.402,37	8.742.922,40
V. Jahresüberschuss		7.095.172,96	7.039.479,97
		218.382.514,64	212.287.249,64
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		532.781,31	541.306,31
2. Steuerrückstellungen		1.460.238,49	1.603.357,86
3. Sonstige Rückstellungen		885.597,66	904.684,48
		2.878.617,46	3.049.348,65
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		268.825.664,72	286.529.962,61
2. Erhaltene Anzahlungen		32.847.424,74	32.544.125,82
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.418.333,99	1.314.071,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.400.350,31	3.553.018,73
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		211.085,68	156.921,73
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		2.385.518,58	2.385.518,58
7. Sonstige Verbindlichkeiten		155.410,98	128.212,39
davon aus Steuern: EUR 101.021,07 (Vj. EUR 71.737,85)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 814,45 (Vj. EUR 1.875,57)			
		310.243.789,00	326.611.831,68
D. Rechnungsabgrenzungsposten		12.521,70	12.869,53
BILANZSUMME		531.517.442,80	541.961.299,50

Gewinn- und Verlustrechnung 2016

	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	84.723.925,66		82.502.619,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.050.413,96		244.623,00
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.150,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.038.877,56	86.813.217,18	978.112,33
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		420.065,82	188.579,20
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		125.988,05	107.967,41
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.123.457,14	7.460.454,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	47.033.876,42		42.037.505,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	806.514,41	47.840.390,83	668.069,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.986.742,15		5.783.312,90
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 67.302,33 (Vj. EUR 136.963,09)	1.194.264,36	7.181.006,51	1.264.675,96
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.405.772,66	20.733.316,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.610.167,81	5.155.874,35
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		185.633,10	152.113,68
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 9.101,69 (Vj. EUR 5.262,63)		9.101,69	5.262,63
11. Erträge aus Beteiligungen		0,00	1.995.984,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.889,50 (Vj. EUR 6.953,51)		663.544,30	643.184,39
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		740.975,73	538.494,32
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: EUR 72.939,26 (Vj. EUR 126.348,01)		9.246.255,95	10.123.556,33
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.219.584,83	933.628,67
16. Ergebnis nach Steuern		7.096.852,96	7.041.616,97
17. Sonstige Steuern		1.680,00	2.137,00
18. Jahresüberschuss		7.095.172,96	7.039.479,97
19. Gewinnvortrag		14.782.402,37	8.742.922,40
20. BILANZGEWINN		21.877.575,33	15.782.402,37



Anhang für das Geschäftsjahr 2016

1. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH zum 31. Dezember 2016 umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016.

Er wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des DM-Bilanzgesetzes aufgestellt und umfasst gemäß § 264 HGB die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Darüber hinaus wurde gemäß § 289 HGB ein Lagebericht erstellt.

Die Gliederung der Bilanz entspricht § 266 Abs. 2 und 3 HGB; die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung § 275 Abs. 2 HGB, jeweils unter Beachtung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Für das Geschäftsjahr 2016 wurden erstmals die Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) angewandt. Die Vorjahresdarstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend angepasst; die Vorjahreswerte aus Wesentlichkeitsgründen nicht geändert. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse von EUR 83.785.602,92 ergeben.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige lineare Abschreibungen (Software: 14 Monate bis drei Jahre; Grunddienstbarkeiten: 25 Jahre) vermindert.

Das **unbewegliche Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige bzw. außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten einbezogen. Erhaltene Zuschüsse und Zulagen werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der betreffenden Anlagen abgesetzt.

Aktiviere nachträgliche Herstellungskosten werden mit dem ursprünglichen AfA-Satz des Gebäudes abgeschrieben. In Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierungsgrad wurden bei Wohn- und Geschäftsbauten sowie bei anderen Bauten Abschreibungszeiträume von bis zu 50 Jahren zugrunde gelegt, abgewichen wurde bei Abrissobjekten, die über die voraussichtliche Restnutzungsdauer abgeschrieben werden.

Die Nutzungsdauer der anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt drei bis 13 Jahre.

Geringwertige Anlagengüter bis zu einem Wert von EUR 410,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben, wobei deren Abgang im Zugangsjahr unterstellt wird.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem am Bilanzstichtag

niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Die verzinslichen Ausleihungen werden zum Nennwert angesetzt.

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 Betriebskosten, deren Bewertung in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, vermindert um Wertberichtigungen für leerstehende, eingengenutzte und pauschal abgerechnete Einheiten, erfolgt.

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

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

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben/Einnahmen vor dem Abschluss-Stichtag ausgewiesen, die Aufwand/Ertrag für das nachfolgende Geschäftsjahr darstellen.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert bewertet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig

ist. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Rückstellungen für Pensionen sind unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechenzinssatzes von 4,00 % p. a. bzw. 4,03 % 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 170,5. Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen saldiert und als **aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung bzw. in den Rückstellungen** ausgewiesen.

Die Jubiläumsrückstellungen werden anhand des notwendigen Erfüllungsbetrages gemäß § 253 Abs. 2 HGB und mit einem Diskontierungssatz von 3,9 % ermittelt.

Bei der Rückstellung für Archivierungsverpflichtungen wurde eine Annahme über die Kostensteigerung unterstellt. Der Berechnung der Rückstellung liegen die durch die Deutsche Bundesbank bekanntgegebenen Diskontierungssätze zu Grunde.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Grundstücke mit einem Buchwert von TEUR 85,1 aus dem Umlauf- in das **Anlagevermögen** umgegliedert.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an folgenden Unternehmen:

Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG)

Anteil am Kapital: 100 %

- Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14
- Jahresergebnis 2016: TEUR 52,5
- Eigenkapital zum 31. Dezember 2016: TEUR 1.272,7

GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG)

Anteil am Kapital: 100 %

- Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Straße 3
- Jahresergebnis 2016: TEUR 0
- Eigenkapital zum 31. Dezember 2016: TEUR 464,6

Lagune Cottbus GmbH

Anteil am Kapital: 100 %

- Sitz: 03044 Cottbus, Sielower Landstraße 19
- Jahresergebnis 2016: TEUR 0
- Eigenkapital zum 31. Dezember 2016: TEUR 20,9

Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC)

Anteil am Kapital: 39 %

- Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14
- Jahresergebnis 2016: TEUR 26,7
- Eigenkapital zum 31. Dezember 2016: TEUR 2.488,9

Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC)

Anteil am Kapital: 25,05 %

- Sitz: 03046 Cottbus, Karl-Liebnecht-Straße 130
- Jahresergebnis 2015: TEUR 2.685,8
- Eigenkapital zum 31. Dezember 2015: TEUR 39.342,2

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 31.446,2 (Vorjahr TEUR 30.099,8).

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	387.719,90	116.551,86
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	269.291,53	8.363,24
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	209.688,57	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	3.003.519,21	900.200,73
Sonstige Vermögensgegenstände	472.859,39	0,00
Gesamtbetrag	4.343.078,60	1.025.115,83

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren in Höhe von TEUR 12,0 aus Umsatzsteuerforderungen im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft mit den Tochtergesellschaften GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG) und der Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG). Weitere Forderungen werden in Höhe TEUR 185,6 aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft PRIVEG sowie TEUR 12,0 aus den Abschlagszahlungen zum Verlustausgleich 2016 der Lagune Cottbus GmbH ausgewiesen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen in Höhe von insgesamt TEUR 2.432,9 den gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus vom 30. September 2009 vorzunehmenden Verlustausgleich (einschließlich Pachtaufwendungen) aus dem Betrieb des städtischen Sport- und Freizeitbades. Davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2014 TEUR 856,0, auf 2015 TEUR 676,7 und auf 2016 TEUR 879,2. Des Weiteren bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 232,9 aus der Erstattung der Kanalanschlussbeiträge, in Höhe von

TEUR 337,7 aus Baukostenerstattungen verschiedener Bauvorhaben sowie in Höhe von TEUR 21,0 aus der Zahlung des Betreiberentgeltes für das Schul- und Vereinsschwimmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** beinhaltet die Saldierung von Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 1.170,6 mit Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 811,3 gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB. Die Anschaffungskosten der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.536,3. In Höhe der Differenz aus den Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen ergibt sich eine Ausschüttungssperre.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt TEUR 5.113,0.

Die **Kapitalrücklage** beträgt unverändert TEUR 311,2.

Die **Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG** wird in Höhe von TEUR 69.363,6 ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2016 ergaben sich Berichtigungen gemäß § 36 DMBiG in Höhe von EUR 92,04.

Die **anderen Gewinnrücklagen** betragen zum Bilanzstichtag TEUR 121.717,2.

In der Gesellschafterversammlung am 24. Juni 2016 ist beschlossen worden, vom Jahresüberschuss 2015 in Höhe von EUR 7.039.479,97 gemäß dem Wirtschaftsplan des Jahres 2016 einen Betrag in Höhe von TEUR 1.000,0 an den Gesellschafter auszuschütten. Der verbleibende Betrag in Höhe EUR 6.039.479,97 wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Gesellschafterversammlung am 24. Juni 2016 hat beschlossen, den Verlust der GWC aus der Badbetriebsführung 2015 in Höhe von EUR 676.719,32 auszugleichen.

Die Rückstellungen für Pensionen beinhalten Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 898,5 die mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 365,7 gemäß § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB verrechnet wurden. Die Steuerrückstellungen beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 2015 und 2016, sowie die Gewerbesteuer für die Jahre 2015 und 2016. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Zuführungen zur Rückstellung für 2016 in Höhe von TEUR 634,5.

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

	EUR
Rückstellung für Arbeitnehmeransprüche	275.738,72
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	176.799,36
Rückstellung für Archivierungskosten	149.643,43
Rückerstattung KAB an Dritte	79.552,66
Ausstehende Eingangsrechnungen	51.952,43

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschluss-Stichtag rechtlich entstehen.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der CGG (TEUR 200,2), Verbindlichkeiten gegenüber der Lagune aus Lieferungen und Leistungen und Steuern (TEUR 0,9) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der PRIVEG (TEUR 10,0) aus Lieferungen und Leistungen sowie aus Steuern.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von TEUR 2.385,5 resultieren hauptsächlich aus dem lt. Gesellschafterbeschluss vom 26. Juni 2015 noch abzuführenden Gewinn und aus der 2. Rate des Kaufpreises für das Grundstück Elisabeth-Wolf-Straße in Höhe von TEUR 385,0.

Aus temporären Differenzen zum 31. Dezember 2016 (hauptsächlich unterschiedliche Wertansätze in 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 24.118,1.

Aktive latente Steuern bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 727,1 im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit

Geschäftsbauten“ sowie „Sonstige Forderungen“.

Darüber hinaus bestehen **Aktive latente Steuern** aus der möglichen Inanspruchnahme von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von insgesamt TEUR 299.334,6 zur Körperschaftsteuer und TEUR 135.923,3 zur Gewerbesteuer, die – unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung – innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich in Höhe von TEUR 29.086,7 zur Körperschaftsteuer und TEUR 30.585,7 zur Gewerbesteuer in Anspruch genommen werden können. Hieraus ergeben sich voraussichtlich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 4.602,9 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer sowie in Höhe von TEUR 4.282,0 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 42.766,8; Gewerbesteuer: TEUR 14.747,3). Daher werden keine Passiven latenten Steuern in der Bilanz erfasst.

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

Finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) bestehen in Höhe von TEUR 732,7 für die im Jahr 2016 vergebenen Bauleistungen.

Weitere in der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen oder nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden am Bilanzstichtag nicht.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** werden nahezu ausschließlich regional erzielt und betreffen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 84.723,9, davon Erlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 61.407,1, Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 26.662,7 sowie übrige Erlöse in Höhe von TEUR 167,1.

Die Erlösschmälerungen auf Grund von Leerstand und Mietminderungen betragen TEUR 3.513,0.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken betragen TEUR 1.050,4. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.038,9 betreffen vor allem die Weiterberechnung von Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Kosten für die Einrichtung von Wohnungen einschließlich Inventar für Flüchtlinge.

Die **anderen aktivierten Eigenleistungen** betragen TEUR 126,0.

Den unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ausgewiesenen Erträgen aus Fördermitteln zur Stadterneuerung von TEUR 350,8 stehen Aufwendungen für Abbruch und Umzugsmanagement in Höhe von TEUR 315,5 gegenüber. Des Weiteren werden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 122,0, Erträge aus Steuern (der Vorjahre) in Höhe von TEUR 37,6, Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 262,7 sowie Erträge über TEUR 232,9 aus der Erstattung der Kanalanschlussbeiträge ausgewiesen.

Die **Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen** in Höhe von TEUR 185,6 resultieren aus der Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der PRIVEG.

Außerplanmäßige **Abschreibungen** in Höhe von TEUR 6,3 betreffen Abrissobjekte.

Aufwendungen aus der Verlustübernahme in Höhe von TEUR 741,0 betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der GWC auszugleichenden Verlust der Lagune Cottbus GmbH.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind in Höhe von 1.219,6 TEUR angefallen.

4. Sonstige Angaben

4.1. Geschäfte 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 andererseits neue Investitionen in die Region Cottbus zu lenken. Dieses Vorhaben wird durch die drei Gesellschafter der EGC und somit auch durch die GWC getragen.

Die EGC wird von ihren Gesellschaftern finanziell unterstützt. Zwischen der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH und der Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH wurde deshalb für das Jahr 2016 eine Vereinbarung zur Zahlung eines Zuschusses in Höhe von TEUR 475,0 geschlossen. Auch im Folgejahr sind Zuschusszahlungen geplant.

Auf der Grundlage der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus und der Gesellschafterversammlung der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH betreibt die GWC mit ihrer Tochtergesellschaft Lagune seit dem 1. Oktober 2009 das städtische Sport- und Freizeit-

bad. Die aus der Betreuung des Bades entstehenden jährlichen Verluste werden durch die Stadt Cottbus ausgeglichen.

Die GWC zahlt eine jährliche Pacht für die Lagune von TEUR 138,2 zuzüglich Umsatzsteuer an die Stadt Cottbus. Sie erhält für die Nutzung durch den Schul- und Vereinssport von der Stadt Cottbus ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von TEUR 300,0 zuzüglich Umsatzsteuer.

Zwischen der GWC und der Lagune wurden ein entsprechender Betriebsführungsvertrag sowie ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Der aus der Betreuung des Sport- und Freizeitbades entstehende Verlust (inklusive Pacht) beträgt im Jahr 2016 TEUR 879,2. Die Lagune weist aufgrund der Verpflichtungen der GWC zum Verlustausgleich ein ausgeglichenes Jahresergebnis aus. Das gemäß Betriebsführungsvertrag an die Lagune zu zahlende Nutzungsentgelt für die Nutzung durch den Schul- und Vereinssport beläuft sich auf TEUR 300,0. Gemäß § 3 (Verlustübernahme) Absatz 3 des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages wurden monatliche Abschlagszahlungen auf den geplanten Jahresverlust (Geschäftsjahr 2016: TEUR 753,0) an die Lagune überwiesen. Der tatsächliche Jahresverlust belief sich auf TEUR 741,0 so dass eine Überzahlung von TEUR 12,0 seitens der GWC erfolgte.

Zur Sicherung der kurzfristigen Liquidität hat die GWC der Lagune im Jahr 2009 ein Darlehen in Höhe von TEUR 200,0 gewährt. Der Zinssatz für das Darlehen beträgt 5,0 % p. a. Das Darlehen ist innerhalb von zehn Jahren, beginnend ab dem 1. Juni 2010 zurückzuzahlen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde zwischen GWC und Lagune ein Darlehensvertrag in Höhe von TEUR 550,0 zur Finanzierung von technischen Sofortmaßnahmen geschlossen. Das Darlehen wird bis zum

Ende der Laufzeit mit jährlich 2 % verzinst und ist über einen Zeitraum von 10 Jahren zurückzuzahlen.

Im Jahresergebnis 2016 der Lagune sind die Zahlungen aus den oben genannten Verträgen enthalten. Die Lagune weist aufgrund der Verpflichtungen der GWC zum Verlustausgleich ein ausgeglichenes Jahresergebnis aus.

Die GWC hat am 30. November 2010 mit der GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung galt erstmals für den ganzen Gewinn des Geschäftsjahres 2011.

Bereits im Jahr 2011 hat die GWC die Betreuung der Pfortner- und Empfangsdienste in den eigenen Immobilienobjekten an die Tochtergesellschaft PRIVEG übertragen. Zwischen der GWC und der PRIVEG wurde ein entsprechender Dienstleistungsvertrag geschlossen. Die Vergütung erfolgt auf der Grundlage eines vertraglich festgelegten Stundenverrechnungssatzes.

Die GWC hat im Jahr 2014 von der Stadt Cottbus 25,05 Prozent der Anteile an der SWC zum Kaufpreis von EUR 8,0 Mio. zzgl. der anteiligen Transaktionskosten erworben. Der Anteilskauf wurde im August 2014 beurkundet und der Kaufpreis in zwei Raten, EUR 6,1 Mio. im September 2014 und EUR 1,9 Mio. im Februar 2015 bezahlt. Entsprechend der Gremienbeschlüsse erfolgte im Jahr 2014 eine Erweiterung des Unternehmensgegenstandes der GWC um den Bereich „Energieversorgung“ im § 2 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen zu nicht marktüblichen Konditionen hat die Gesellschaft nicht durchgeführt.

4.2 Sonstiges

Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages steht dem Gesellschafter für den Fall der Weiterveräußerung von Grundstücken, die vom Gesellschafter in die Gesellschaft eingebracht wurden, der über den Einbringungswert hinausgehende Verkehrswert für die Dauer von zehn Jahren, gerechnet ab Eintragung ins Grundbuch zu 100 % und für die darauffolgenden Jahre zu 50 % zu. Die in der Zeit nach der Rechtsübertragung von der Gesellschaft erbrachten wertverbessernden Maßnahmen sind bei der Wertschöpfung zu berücksichtigen. Diese Regelung gilt jedoch nicht, wenn es sich um Veräußerung handelt, die in Erfüllung der Privatisierungspflichten nach dem Altschuldenhilfegesetz erfolgen. Bisher erwirtschaftete die GWC mit Stand vom 31. Dezember 2016 TEUR 3.641,8, die unter diese Regelung fallen. Diese Beträge können nur im Rahmen der handelsrechtlichen Vorschriften (Ausschüttung) entnommen werden.

4.3. Angabe zum Konzernabschluss

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

4.4 Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) betrug:

Außerdem wurden durchschnittlich 5,75 Auszubildende beschäftigt.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	EUR
Endbestand 31.12.2011	2.888,3
Zugang 2012	421,1
Zugang 2013	203,2
Zugang 2014	57,2
Zugang 2015	0,0
Zugang 2016	72,0
Gesamtbetrag	3.641,8
bisherige Ausschüttung	
2012 lt. Gesellschafterbeschluss vom 1. August 2012	1.000,0
2013 lt. Gesellschafterbeschluss vom 12. Dezember 2013	186,7
Gesamtbetrag	1.186,7
Endbestand 31.12.2016	2.455,1

Eine selbstschuldnerische Bürgschaft nach § 648 a BGB besteht gegenüber der Firma SOVIS construction GmbH für das Bauvorhaben Hopfengarten 5 in Cottbus in Höhe von TEUR 44,4 und gegenüber der Gebrüder Celik GmbH für das Bauvorhaben Bahnhofstraße 37–38 in Cottbus in Höhe von TEUR 77,8.

Die von den Mietern eingezahlten Mietkautionen werden von der GWC treuhänderisch auf einem Konto der Deutschen Kreditbank verwaltet. Der Kontostand zum 31.12.2016 betrug TEUR 471,5. Bei dem angegebenen Betrag handelt es sich um von Mietern eingezahlte Mietkautionen für die Dauer des Mietverhältnisses inklusive Verzinsung.

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	103,75	10
Technische Mitarbeiter	16,00	0
	119,75	10

4.5. Geschäftsführung

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

4.6. Geschäftsführerbezüge

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführers wurde gemäß § 286 Absatz 4 HGB verzichtet.

Die Rückstellung für Pensionen für den Geschäftsführer (vor Saldierung mit den Ansprüchen aus der Rückdeckungsversicherung) beträgt zum 31. Dezember 2016 TEUR 465,0.

Die Rückstellungen für Pensionen für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen (vor Saldierung mit den Ansprüchen aus der Rückdeckungsversicherung) belaufen sich zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 1.244,8.

4.7. Unternehmensverträge

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

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.

4.8. Gesamthonorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016 umfasst Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von

TEUR 42,0 (netto) und Steuerberatungsleistungen in Höhe von TEUR 16,8 (netto) und wurde in der Rückstellung für Jahresabschlusskosten erfasst.

5. Nachtragsbericht

Erstattung aller gezahlten Kanalanschlussbeiträge für alle Bescheidempfänger

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat am 30.11.2016 die „Satzung über die Abschaffung von Beiträgen für die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Stadt Cottbus/Chósebezub sowie Erstattung bereits erhobener Kanalanschlussbeiträge (Aufhebungs- und Erstattungssatzung Kanalanschlussbeiträge)“ beschlossen. Für die Grundstückseigentümer bedeutet das, dass ab dem Jahr 2017 in der Stadt Cottbus Kanalanschlussbeiträge nicht mehr erhoben und offene Kanalanschlussbeitragsforderungen nicht mehr beigetrieben und vollstreckt werden. Weiterhin werden alle seit dem Jahr 1993 bestandskräftig eingezahlten und wirksam abgelösten Kanalanschlussbeiträge an die Bescheidempfänger ab dem 01.01.2017 erstattet. Die Finanzierung der Rückzahlungen soll u. a. durch Gewinnausschüttungen der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen der Stadt Cottbus erfolgen.

Die GWC erwartet Rückzahlungen aus Kanalanschlussbeiträgen in Höhe von insgesamt TEUR 10.338,6 (davon für Dritte TEUR 211). Bis Ende März sind Aufhebungsbescheide über TEUR 232,9 (davon für Dritte TEUR 79,6) eingegangen.

6. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 7.095.172,96 ab. Gemäß Wirtschaftsplan 2017 ist eine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter von TEUR 1.000,0 geplant. Der Geschäftsführer schlägt vor, den verbleibenden Jahresüberschuss 2016 in Höhe von EUR 6.095.172,96 zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (EUR 14.782.402,37) auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Organe

7.1. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Reinhard Drogla (Vorsitzender), Theaterleiter, Regisseur

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

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

Herr Jürgen Siewert, Gastronom, geschäftsführender Gesellschafter

Frau Marietta Tzschoppe, Bürgermeisterin und Leiterin des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung und Bauen

Herr Dietmar Schulz, Ausbilder

Herr Torsten Kaps, Unternehmer

Herr Wolfgang Schäfer, Teamleiter Mieterbetreuung GWC

Herr Maik Welzel, Sachbearbeiter Gebäudemanagement GWC

7.2. Aufsichtsratsbezüge

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf TEUR 10,6.

Cottbus, den 12. Mai 2017

Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Anlagenspiegel 2016

	Anschaftungs- und Herstellungs- kosten 01.01.2016	Änderungen gem. § 36 DM-BilG	Zugänge	Umgliederung Umlaufvermögen		
	EURO			EURO	Zugang	Abgang
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.252.030,88	0,00	26.416,18	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	764.145.177,79	92,04	6.136.912,84	125.403,72	0,00	3.277.773,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.868.153,18	0,00	24.323,83	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	406.243,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	40.315,54	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.254.997,77	0,00	102.697,05		0,00	123.473,02
Anlagen im Bau	1.205.991,20	0,00	268.416,33	0,00	0,00	9.089,05
Bauvorbereitungskosten	543.982,16	0,00	346.018,09	0,00	0,00	63.904,25
	805.424.545,24	92,04	6.918.683,68	125.403,72	0,00	3.474.239,42
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	366.266,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	89.635,58	0,00	550.000,00	0,00	0,00	43.787,20
Beteiligungen	8.455.490,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.911.392,89	0,00	550.000,00	0,00	0,00	43.787,20
Anlagevermögen insgesamt	816.587.969,01	92,04	7.495.099,86	125.403,72	0,00	3.518.026,62

Umbuchungs- zugänge	Umbuchungs- abgänge	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten 31.12.2016	kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Umgliederung aus Umlauf- vermögen entfallende Abschreibungen	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
0,00	0,00	2.278.447,06	2.143.287,88	66.838,18	0,00	0,00	2.210.126,06	68.321,00	108.743,00
1.316.295,90	0,00	768.446.109,19	314.729.170,84	12.501.295,39	40.273,16	3.275.078,52	323.995.660,87	444.450.448,32	449.416.006,95
0,00	0,00	35.892.477,01	17.718.985,56	687.449,83	0,00	0,00	18.406.435,39	17.486.041,62	18.149.167,62
0,00	0,00	406.243,14	35.809,35	0,00	0,00	0,00	35.809,35	370.433,79	370.433,79
0,00	0,00	40.315,54	0,00	223,54	0,00	0,00	223,54	40.092,00	0,00
0,00	0,00	3.234.221,80	3.003.430,77	149.965,72	0,00	116.496,69	3.036.899,80	197.322,00	251.567,00
0,00	1.157.198,36	308.120,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	308.120,12	1.205.991,20
0,00	159.097,54	666.998,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	666.998,46	543.982,16
1.316.295,90	1.316.295,90	808.994.485,26	335.487.396,52	13.338.934,48	40.273,16	3.391.575,21	345.475.028,95	463.519.456,31	469.937.148,72
0,00	0,00	366.266,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	366.266,61	366.266,61
0,00	0,00	595.848,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	595.848,38	89.635,58
0,00	0,00	8.455.490,70	384.747,15	0,00	0,00	0,00	384.747,15	8.070.743,55	8.070.743,55
0,00	0,00	9.417.605,69	384.747,15	0,00	0,00	0,00	384.747,15	9.032.858,54	8.526.645,74
1.316.295,90	1.316.295,90	820.690.538,01	338.015.431,55	13.405.772,66	40.273,16	3.391.575,21	348.069.902,16	472.620.635,85	478.572.537,46

Verbindlichkeitspiegel 2016

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			Sicherheiten
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	268.825.664,72 (286.529.962,61)	16.314.440,98 (19.015.134,33)	66.771.684,75 (68.372.957,36)	185.739.538,99 (199.141.870,92)	268.825.664,72 GS/MA (283.151.962,61) GS (3.378.000,00) VG
Erhaltene Anzahlungen	32.847.424,74 (32.544.125,82)	28.008.707,43 (27.879.009,60)	4.838.717,31 (4.665.116,22)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.418.333,99 (1.314.071,82)	1.418.333,99 (1.314.071,82)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.400.350,31 (3.553.018,73)	4.162.920,88 (3.290.979,05)	232.643,00 (261.039,68)	4.786,43 (1.000,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	211.085,68 (156.921,73)	211.085,68 (156.921,73)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.385.518,58 (2.385.518,58)	2.385.518,58 (2.385.518,58)			
Sonstige Verbindlichkeiten	155.410,98 (128.212,39)	155.410,98 (128.212,39)			
Gesamtbetrag	310.243.789,00 (326.611.831,68)	52.656.418,52 (54.169.847,50)	71.843.045,06 (73.299.113,26)	185.744.325,42 (199.142.870,92)	268.825.664,72 GS/MA (283.151.962,61) GS (3.378.000,00) VG

Vorjahreszahlen in Klammern
GS = Grundschild
MA = Mietabtretungen
VG = Verpfändung Guthaben

Bestätigungs- vermerk der Abschluss- prüfer



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH, Cottbus, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 12. Mai 2017



DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Zimdars
Wirtschaftsprüfer


Fiolka
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages besetzt und hat im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Pflichten wahrgenommen.

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

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

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

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Berlin wurde in der AR-Sitzung am 26.08.2016 mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG beauftragt.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Berlin hat die Buchführung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen überprüft und am 12. Mai 2017 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 31.12.2016 empfohlen.

Für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Dank und Anerkennung aus.

Cottbus, 23. Juni 2017

Für den Aufsichtsrat der GWC GmbH



Reinhard Drogla
AR-Vorsitzender GWC GmbH

www.gwc-cottbus.de

