



Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH



Geschäftsbericht 2017

Inhalt

Vorwort des Geschäftsführers	3
Die GWC ist ein moderner und zukunftsgerichteter Vermieter	
Für ein reibungsloses Auf und Ab. Aufzuginstandsetzung mit Konzept	4
Für ein lebendiges Miteinander. GWC als Mitgestalter aktiven Stadtlebens	6
Mit Sicherheit schöne Aussichten. Umfassende Balkon- und Fassadeninstandsetzungen.....	8
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	10
2. Geschäftsverlauf des Unternehmens	13
2.1 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung	13
2.2 Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung	15
2.3 Entwicklungen im Personalbereich	18
2.4 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	18
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	19
3.1 Vermögens- und Finanzlage	19
3.2 Ertragslage	20
4. Prognosebericht	22
5. Risikobericht	24
5.1 Risikomanagement	24
5.2 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	25
Marktentwicklung	26
Objektentwicklung	27
Finanzwirtschaftliche Entwicklung	28
Entwicklung der Geschäftstätigkeit	29
Gesamtrisikoprofil	29
Anhang zum Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2017	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	36
Anlagenspiegel 2017.....	42
Verbindlichkeitspiegel 2017	44
Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfer.....	46
Bericht des Aufsichtsrates	47

Impressum:

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
 Werbener Straße 3
 03046 Cottbus
 Telefon 0355 7826-0
 Telefax 0355 7826-227
 info@gwc-cottbus.de

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

GWC schließt mit dem Geschäftsjahr 2017 nahtlos an die Erfolge der letzten Jahre an

Mit einem Jahresüberschuss von 15,4 Mio. EUR (Vorjahr 7,1 Mio. EUR) knüpft die Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC) GmbH mit einem hervorragenden Ergebnis nahtlos an die Erfolge der vergangenen Jahre an. Maßgeblich für diesen Erfolg ist die weiterhin sehr positive Entwicklung des Kerngeschäftes, die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohngebäuden. So stiegen 2017 die Vermietungszahlen erneut an und die Leerstandsquote konnte weiter gesenkt werden. Zum 31.12.2017 lag diese bei 2,9 % und damit 0,4 Prozentpunkte unter der des Vorjahres.



Zum Bilanzstichtag befanden sich 17.306 vermietbare Wohnungen im vermietbaren Bestand der GWC GmbH, wovon 15.292 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens zählen. Die Leerstandsquote im Kernbestand lag bei 2,4 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um weitere 0,3 Prozentpunkte gesunken. Die Umsätze im Bereich der Wohnraumvermietung konnten im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 Mio. EUR gesteigert werden und belaufen sich insgesamt auf 55,0 Mio. EUR. Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen sind dagegen um 0,9 Mio. EUR gesunken. Das Eigenkapital in Höhe von 224,3 Mio. EUR konnte im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 Mio. EUR erhöht werden. Die Eigenkapitalquote liegt nunmehr bei 45,4 % (Vorjahr 43,5 %).

Mit Investitionen von 22,9 Mio. EUR hat die GWC GmbH im Geschäftsjahr 2017 ihren Wohnungsbestand weiter modernisiert und instandgesetzt und setzt damit ihre Strategie der Qualitätssicherung und Werterhaltung ihres Wohnungsbestandes fort. Neben der Modernisierung und Teilmodernisierung von Wohnungen, wurde ein nicht unerheblicher Teil der Investitionen für die Balkon- und Fassadeninstandsetzung, die Instandsetzung und Modernisierung von Aufzugsanlagen sowie in die Neugestaltung von Außenanlagen, Feuerwehrezufahrten für den zweiten Rettungsweg und PKW-Stellflächen aufgewendet.

Die Geschäftstätigkeit der GWC GmbH wird sich weiter positiv entwickeln. Grundbaustein für diesen Geschäftsverlauf wird auch künftig eine ausgewogene Mischung aus Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes sowie Neubauaktivitäten für die Schaffung von Wohnraum sein. Begrenzte Baukapazitäten und steigende Baupreise werden sich angesichts des Baubooms jedoch als wachsende Herausforderung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erweisen. Gleiches gilt für die Bevölkerungsentwicklung in und um Cottbus, die mittel- und langfristig mit einem Rückgang der Einwohnerzahlen prognostiziert wird. Diesem Trend kann mit der Schaffung von Arbeitsplätzen in Cottbus und der Region entgegengewirkt werden – eine Chance, die die GWC GmbH mit ihrem geplanten Bauvorhaben „Regionales Cottbuser Gründungszentrum am Campus – RCGC“ realisieren möchte.

Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

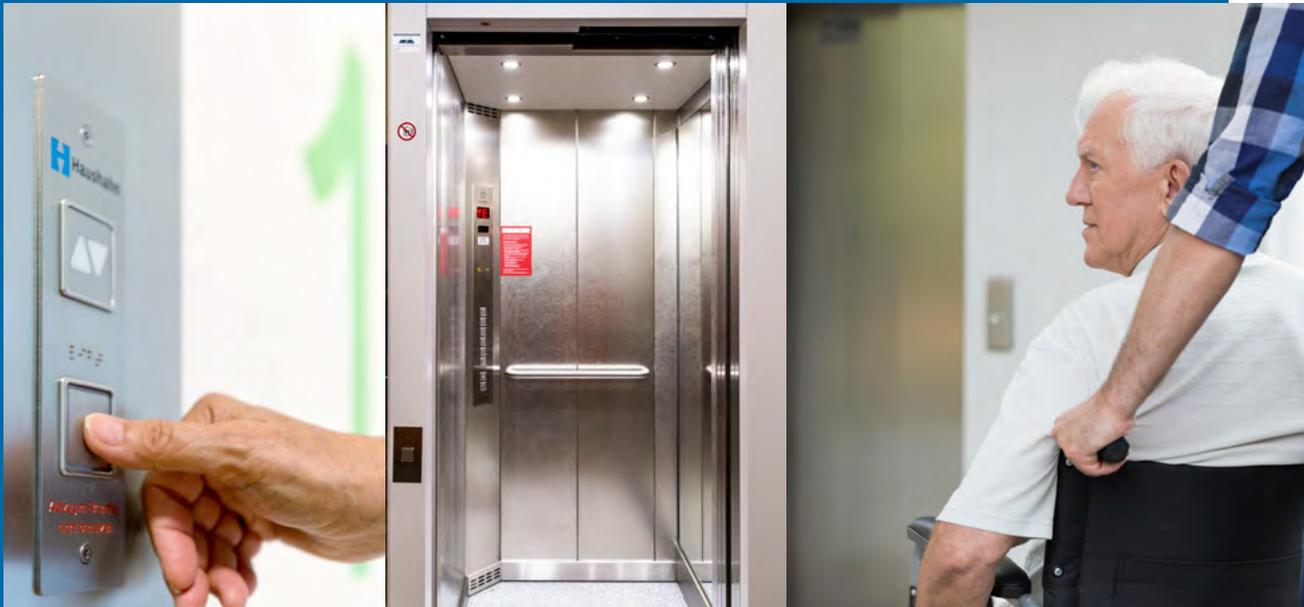


Für ein reibungssloses Auf und Ab

Aufzuginstandsetzungen mit Konzept



Aufzüge bieten ein Plus an
Wohnqualität für alle Bewohner



Unzählige Male am Tag helfen sie den Bewohnern stufenlos von einem Wohngeschoss in ein anderes zu gelangen. Schwere Einkäufe, Gepäck und andere unhandliche Dinge helfen sie, zeitsparend und bequem hinauf oder hinunter zu befördern. Gerade in den Morgenstunden, wenn Kinder zur Schule und Erwachsene zur Arbeit gehen und in den Abendstunden, wenn alle wieder nach Hause kommen, müssen Aufzüge binnen kürzester Zeit Höchstleistung vollbringen. Damit der im Volksmund oft genannte Fahrstuhl reibungslos funktioniert, müssen Aufzüge regelmäßig und fachgerecht gepflegt und gewartet werden.

Für einen zuverlässigen und sicheren Betrieb von Aufzugsanlagen ist eine qualifizierte Wartung eine der wichtigsten Voraussetzungen. Als Betreiber von 138 Aufzugsanlagen und 14 Behindertenhubbühnen bzw. Schrägaufzügen sorgt die Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC) GmbH in ihren Wohnobjekten dafür, dass ihre Aufzüge im Rahmen von War-

tungsverträgen ordnungsgemäß und fachmännisch überprüft und instandgehalten werden. Vom Fahrverhalten über die Sicherheits- und Notfallvorrichtungen bis hin zum Notrufsystem werden die Anlagen auf alle dem Verschleiß unterliegenden Bauteile inspiziert, geprüft und repariert. Das heißt, im Schadensfall werden Bauteile und Materialien ausgetauscht. Doch was tun, wenn Ersatzteile für bestimmte Anlagenkomponenten herstellerseitig nicht mehr verfügbar sind? Dann müssen Aufzugsanlagen umgebaut werden und stehen für die Zeit der Modernisierung für einen Transport nicht zur Verfügung.

Um altersbedingte Ausfälle und ggf. längere Stillstandszeiten von Aufzügen zu vermeiden, hat die GWC GmbH all ihre Anlagen in einem Modernisierungs- und Instandhaltungskonzept analysiert und erfasst. Basierend auf einer Störungsanalyse und der Kategorisierung der Anlagen nach der Ersatzteilverfügbarkeit wurde ein Maßnahmenplan konzipiert, der die Grundlage für umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen in den Jahren

2016 bis 2030 bildet. Hierbei werden alle Aufzugsanlagen der GWC GmbH schrittweise mit neuen Steuerungskomponenten umgebaut. Die Modernisierung erfolgt dabei möglichst nachhaltig. Um künftig im etwaigen Störfall noch flexibler reagieren zu können, werden die Aufzugsanlagen vorzugsweise mit freien und vom Aufzughersteller unabhängigen Komponenten umgebaut. Gleiches gilt auch für neue Aufzugsanlagen, die von der GWC GmbH in Neubauten, wie dem in der Senftenberger Straße oder in bestehenden Wohngebäuden, wie z. B. in einigen Würfelhäusern in der Welzower Straße nachträglich eingebaut wurden.

Das GWC-Aufzuginstandsetzungskonzept bildet die Basis für einen möglichst reibungslosen Aufzugsbetrieb, damit der Weg in die eigenen vier Wände oder aus dem Haus komfortabel und sicher möglich ist. Ein Plus an Wohnqualität, das sowohl Familien mit Kindern als auch ältere Mieterinnen und Mieter zu schätzen wissen.



Für ein lebendiges Miteinander

GWC als Mitgestalter aktiven Stadtlebens



Für bleibende Erlebnisse bei vielfältigen Veranstaltungen sorgen die GWC-Bastelstraße und -Fotostation.



Gemeinsam etwas erleben, dem Alltag entfliehen, miteinander Zeit verbringen, Kunst-, Kultur- und Sport-Events genießen oder mit anderen im Verein Gutes und Wertvolles tun – das Angebot an Aktivitäten, Unternehmungen und Veranstaltungen in der Stadt Cottbus ist vielfältig, lebendig und bunt. Farbenreich sind auch die vielen Ostereier, die junge und ältere Bewohner der Hausgemeinschaft Hans-Beimler-Straße zum Osterfest gebastelt haben. Hübsch in selbst gebastelten Osterkörbchen mit Ostergras sorgen sie selbst bei nicht so schönem Wetter für gute Laune. Während Kaffee, Kuchen und Kakao für das leibliche Wohl aller sorgen, können die kleinen Bewohner auf der GWC-Hüpfburg noch einmal richtig Schwung aufnehmen, um anschließend neue Bastelideen umzusetzen.

Viele kleine Kunstwerke gab es auch am Ende des Tages bei der großen Spielplatzöffnung am Fontaneplatz zu bewundern. Ob farbige Hand-

abdrücke oder mit Fingern gemalte Landschafts- oder Tierbilder – jede Menge kleine Leinwände wurden bemalt und schmücken jetzt so manches Kinder- oder Wohnzimmer. Daneben hängt vielleicht auch eins von unzähligen Fotos, die Kinder als kleine Feuerwehrmänner, Prinzessinnen mit zauberhaften Kinderschmink-Motiven, als angehende Filmregisseure oder zusammen mit der ganzen Familie zeigt. Denn ganz gleich ob beim Feuerwehrfest in Madlow, Sandow oder Ströbitz, beim Bürgerfest in Sachsendorf, beim Fahrradkonzert durch unsere Region, beim Kinderfest in der Lagune oder beim FilmFestival – der GWC-Fotostand war das ganze Jahr über bei unterschiedlichen Veranstaltungen vor Ort und sorgte für bleibende Erinnerungen.

Als ein in Cottbus verwurzelt Unternehmen nimmt die GWC GmbH mit ihrem Spenden- und Sponsoring-Engagement ihre gesellschaftliche Verantwortung für die Menschen in der Region bewusst wahr.

Neben der Unterstützung zahlreicher Projekte mit Finanz- und Sachspenden, ist die GWC GmbH mit einem vielfältigen Mitmach-Angebot auch selbst bei zahlreichen Events und Veranstaltungen vor Ort und stärkt mit verschiedenen Aktivitäten das gemeinsame Miteinander und Erlebnis. Das ganze Jahr über unterstützt die GWC GmbH dabei sowohl traditionelle und bereits fest etablierte Veranstaltungen, als auch immer wieder neue Projekte verschiedener Vereine und Institutionen. Eines dieser noch jungen Projekte, die Weihnachtsfeier für Kinder und Jugendliche des Käthe-Kollwitz-Kinderheimes auf dem Reiterhof in Sielow, bildet alljährlich den Abschluss des sozialen Engagements im GWC-Sponsoringkalender. Während die einen gemütlich bei Spekulatius und heißer Schokolade Freude am weihnachtlichen Basteln haben, finden andere ihr Glück bei einem Ritt auf dem Pferd durch den Reitstall-Parcours.



Mit Sicherheit schöne Ansichten

Umfassende Balkon- und
Fassadeninstandsetzungen



*Aufwertung des Wohnumfeldes
durch umfangreiche Balkon- und
Fassadeninstandsetzungen*



Der lateinische Name, der so viel bedeutet wie „Angesicht“, bringt es auf den Punkt: Fassaden prägen das Äußere eines Gebäudes im gleichen Maße wie die Form. Sie sind quasi das Gesicht eines Hauses und zeichnen damit auch das Bild einer Stadt. Fassaden halten lang, aber dennoch nicht ewig, denn die Fassade ist ständig äußeren Witterungseinflüssen, wie Regen, Feuchtigkeit und Kälte oder Hitze ausgesetzt. Früher oder später muss die Gebäudehülle erneuert und neugestaltet werden.

Ein Schwerpunkt der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC) GmbH lag, wie auch schon im Jahr 2016, auf der Balkon- und Fassadeninstandsetzung. An vielen Wohngebäuden, wie bspw. in der Hermann-Hammerschmidt-Straße

12–18, der Potsdamer Straße 8–10 oder in der Bodelschwinghstraße 1–2 wurde die Beton-Außenhaut fachgerecht instandgesetzt, zukunftsfit gemacht und farblich neugestaltet. Eine logistische Meisterleistung wurde bei der Fassaden- und Balkoninstandsetzung von gleich zwei 8-Geschossern in der Sanzebergstraße 1–3 und 4–7 vollbracht. Beide Wohnblöcke entlang des Elisabeth-Wolf-Ufers erstrahlen seit letztem Frühjahr bzw. Sommer in einem neuen Gewand aus Blau- und Orangetönen und bieten den Bewohnern dank neu gestalteter Balkone schöne Aussichten.

Seit 2015 werden jährlich ca. 500 Balkone, wie bspw. in der Schweriner Straße 11, komplett erneuert oder Wohnungen, wie in der Liebenwerdaer Straße 1–4, um fehlende Balkone ergänzt. Aber nicht nur die-

se Maßnahmen gehören zum Balkon- und Fassadeninstandsetzungskonzept der GWC GmbH, auch die regelmäßig fachkundige Prüfung der Balkone und Loggien auf Schäden und die Schadensbehebung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind ein wesentlicher Bestandteil. Hierbei werden Mängel und Schäden an den einzelnen Objekten erfasst, bewertet und durch Instandsetzungsmaßnahmen, wie z. B. dem Entfernen loser Betonteile, dem Aufbringen von Korrosionsschutz auf Bewehrungsseisen oder dem Befestigen von Brüstungsverankerungen, behoben. All diese Maßnahmen dienen dazu, Schäden rechtzeitig zu erkennen und größere Schäden zu vermeiden und damit eine uneingeschränkte und sichere Balkonnutzung zu gewährleisten – ein Plus an Wohnqualität, den viele GWC-Mieterinnen und Mieter schätzen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs weiter fortgesetzt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (2016: 1,9 Prozent). Die Verbraucherpreise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Prozentpunkte. Verantwortlich für die deutlich höhere Jahresteuersatzrate 2017 waren neben den Energiekosten die deutlich gestiegenen Preise für Nahrungsmittel.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland profitierte von der guten konjunkturellen Lage. Die Arbeitslosenquote lag in 2017 bei durchschnittlich 5,7 Prozent und konnte im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent gesenkt werden. Nach vor-

läufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Erwerbstätigkeit im Jahresdurchschnitt um 638.000 auf knapp 44,3 Millionen angestiegen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Im Jahr 2017 wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 1,4 Prozent (2016: +0,8 Prozent).

Vor allem in großen Ballungsräumen führten der anhaltende Zuzug und die dadurch hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen. In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung schwächer aus. Die Nettokaltmieten lagen in Deutschland in 2017 gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 Prozent). Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf an Woh-

*Fontane-Spielplatz in der
Spremberger Vorstadt*



nungen. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolfirneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt.

Durch den starken Zustrom von Geflüchteten 2015 konnte der in den ländlichen Regionen zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ist jedoch weiterhin von einer negativen Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

Die Prognosen bezüglich der konjunkturellen Entwicklungen für das Jahr 2018 sind optimistisch. Positive Rahmenbedingungen bilden u. a. das weltwirtschaftliche Umfeld sowie eine anziehende Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen. Als wachsende Herausforderung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erweisen sich an-

gesichts des Baubooms begrenzte Baukapazitäten und steigende Baupreise.

Die Brandenburger Wirtschaft wuchs 2017 gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Prozent (2016: + 1,7 Prozent). Maßgeblich war hier die positive Entwicklung des produzierenden Gewerbes. Im zurückliegenden Jahr sind die Verbraucherpreise in Brandenburg im Jahresdurchschnitt um 1,6 Prozent (2016: + 0,3 Prozent) gestiegen. Dabei lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 3,9 Prozent deutlich über der allgemeinen Inflationsrate.

Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt im Land Brandenburg verlief im vergangenen Jahr positiv. Die Zahl der Erwerbstätigen betrug im Jahr 2017 rund 1,096 Mio. Personen und hat sich damit um 1,4 Prozent erhöht. Im Jahresdurchschnitt lag die Arbeitslosenquote bei 6,6 Prozent (2016: 8,0 Prozent). Die Arbeitslosenquote in Cottbus

*Spielplatz
Hans-Beimler-Straße*





*Balkon- und Fassaden-
instandsetzung Bodel-
schwinghstraße 1–2*

betrug Ende 2017 8,5 Prozent. Diese konnte im Vergleich zum Vorjahr (8,7 Prozent) zwar weiterhin 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 2017 im Vergleich zum Vorjahr ebenso stark an. Per 31.12.2017 lag diese bei 100.945 und damit um 613 über dem Vorjahresstand (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). Mit seiner derzeitigen Einwohnerzahl liegt Cottbus damit, wie auch im Vorjahr, über den ursprünglichen Prognosen. Doch wie nachhaltig diese Entwicklung sein wird, hängt weiterhin von der Verweildauer der Flüchtlinge in Cottbus, dem angekündigten Familiennachzug sowie der Entscheidung über den Ausstieg aus der Braunkohleverstromung ab. Durch familiäre Bindungen und durch bessere berufliche Aussichten verlassen viele Flüchtlinge auch dieses Jahr die Stadt Cottbus wieder.

Einen größeren Einwohnerzuwachs konnten im Jahr 2017 insbesondere die Stadtteile Sandow, Mitte, Ströbitz und Schmelwitz verzeichnen. In geringerem Umfang profitierte der Stadtteil Spremberger Vorstadt vom Zuwachs. Nur der Stadtteil Sachsendorf verzeichnete einen Rückgang (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Bürgerservice). In allen

genannten Stadtteilen befinden sich Mietobjekte unseres Unternehmens.

Der Altersquotient in Cottbus (Einwohner der Altersgruppe 65 Jahre und älter bezogen auf die Einwohner von 15 bis unter 65 Jahre) lag im Jahr 2010 bei 34,5 und stieg im Jahr 2017 auf 39,3. Das Durchschnittsalter der Cottbuser Bevölkerung stieg von 45,0 im Jahr 2010 auf 46,0 im Jahr 2017 (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). Diese Entwicklung ist bei der Bestandsplanung, Planung von Modernisierungsmaßnahmen, der baulichen Anpassung von Wohnungen und Gebäuden, bei Wohnumfeldgestaltungen sowie bei der Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern (altersgerechte Wohnungs- und Betreuungsangebote) von großer Bedeutung.

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

Geschäftsjahr 2017

Reduzierung der Leerstandsquote auf 2,9 %

2. Geschäftsverlauf des Unternehmens

2.1 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung

Die GWC hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von EUR 15,4 Mio. (Vorjahr EUR 7,1 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 2017 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:

	2016	2017
Wohnungsbestand	17.409	17.387
Bestand an Gewerbeeinheiten	533	525
Garagen/Stellplätze	2.415	2.519

Darüber hinaus wurden zum Stichtag 594 (Vorjahr 592) sonstige Vertragseinheiten, insbesondere Pachtflächen und weitere vermietete Flächen, verwaltet.

Der Wohnungsbestand verminderte sich im Jahr 2017 durch Verkauf (9 Wohnungen), Abbruch (16 Wohnungen) und durch Baumaßnahmen (2 Wohnungen) insgesamt um 27 Wohnungen. Vier zusätzliche Wohnungen sind durch den Umbau von Gewerbeeinheiten entstanden, eine Dachgeschosswohnung wurde neu ausgebaut.

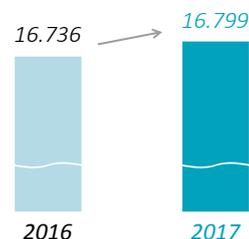
Im Bestand von 17.387 Wohnungen sind 81 Wohnungen (Vorjahr 103 Wohnungen) enthalten, die aufgrund später vorgesehener Modernisierungsmaßnahmen stillgelegt wurden und vollständig leer stehen. Der vermietbare Wohnungsbestand beträgt damit wie auch bereits im Vorjahr 17.306 Wohnungen.

Folgende Entwicklung ist im Bereich der Wohnungsvermietung zu verzeichnen:

	2016	2017
vermietbarer Wohnungsbestand	17.306	17.306
davon vermietet	16.736	16.799
davon leer stehend	570	507

Die Leerstandsquote konnte zum 31.12.2017 auf 2,9 Prozent (31.12.2016: 3,3 Prozent) reduziert werden. Der Anstieg von 63 vermieteten Wohnungen im Geschäftsjahr 2017 (Vorjahr: 272 Wohnungen) ist im Wesentlichen auf den erhöhten Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen zurückzuführen.

Vermieteter Wohnungsbestand



Per Dezember 2017 waren insgesamt 1.124 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Stadt Cottbus bzw. direkt an Flüchtlinge vermietet (entspricht 6,7 Prozent der vermieteten Wohnungen). Um die Vermietung an geflüchtete Großfamilien gewährleisten zu können, wurden fünf leer stehende Gewerbeeinheiten zu vier Wohnungen umgebaut. Wie sich die Vermietung an Flüchtlinge weiter entwickelt, ist für die GWC schwer einzuschätzen und hängt vor allem von den politischen Entscheidungen (u. a. Familiennachzug, Residenzpflicht) ab.

Von den insgesamt 17.306 vermietbaren Wohnungen zählen 15.292 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens. In den Kernbestand wurden alle Objekte eingeordnet, die aufgrund ihrer Lagemerkmale, der Leerstandsentwicklung, des Bauzustandes, durchgeführter Investitionen, Mieternachfragen sowie Attraktivität und Ausstattung eine langfristige Bewirtschaftung erwarten lassen. Hier beträgt die Leerstandsquote 2,4 Prozent (Vorjahr 2,7 Prozent). Von den 367 nicht vermieteten Wohnungen des Kernbestandes standen zum Stichtag 111 Wohnungen wegen bereits laufender oder unmittelbar bevorstehender Modernisierungsvorhaben leer. Es ist

Geschäftsjahr 2017

Jahresüberschuss 2017

15,4 Mio. €

zu erwarten, dass diese Wohnungen wieder vollständig vermietet werden und das Vermietungsergebnis positiv beeinflussen.

Die Umsätze aus der Wohnraumvermietung in Höhe von EUR 55,0 Mio. konnten im Vergleich zum Vorjahr (EUR 53,6 Mio.) um EUR 1,4 Mio. gesteigert werden. Dabei stiegen die Sollmieten um ca. EUR 0,5 Mio., resultierend aus Mietanhebungen nach § 558 BGB und § 559 BGB, aus der Neuvermietung und aus den Vollaussparungen der in 2016 durchgeführten Mieterhöhungen. Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen sanken dagegen um EUR 0,9 Mio.

Im Jahr 2017 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 4,76 EUR/qm Wohnfläche (Vorjahr 4,66 EUR/qm Wohnfläche). Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg hatten im Jahr 2016 durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten von 4,93 EUR/qm Wohnfläche (Quelle: BBU Marktmonitor 2017).

Neben dem Wohnungsbestand bewirtschaftete die GWC zum 31. Dezember 2017 insgesamt 525 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 533 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtfläche von 59.010 qm. Änderungen traten u. a. wegen der Umnutzung von fünf Gewerbeeinheiten zu Wohnungen für Flüchtlingsgroßfamilien sowie durch Umbauten ein. Aus diesem Grund konnte auch der Leerstand von

15,8 Prozent auf 14,1 Prozent im Jahr 2017 gesenkt werden. Die Umsätze aus der Gewerberaumvermietung betragen wie auch im Vorjahr EUR 3,7 Mio. 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 2017 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der Gewerbe 7,08 EUR/qm (Vorjahr 7,05 EUR/qm).

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Cottbus lässt, wie bereits in den letzten Jahren, auch in 2017 keine deutliche Vermietungstrendwende erkennen. Die Vermietungssituation für die Büro- und Praxisflächen ist weiterhin stabil. Beispielhaft sind hier die Bürogebäude Am Turm 14 und Straße der Jugend 33 mit einer derzeitigen Vollvermietung zu nennen. Hingegen ist die Nachfrage nach Ladenflächen im gesamten Stadtgebiet deutlich rückläufig. Zwar ist es gelungen, gekündigte Ladenflächen überwiegend wieder zu vermieten, jedoch ist eine Vermietung der bereits länger leer stehenden Objekte nicht zu erwarten. Somit bleibt die Vermietungssituation in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz mit Leerstandsquoten von weit über 20 Prozent weiter sehr angespannt. Für die Folgejahre wird der Schwerpunkt darin bestehen, die Gewerbe im Zentrum der Stadt Cottbus und auch in den Haupteinkaufslagen der bevölkerungsstarken Stadtteile weiterhin attraktiv zu halten und

*Sandower Spreeufer
mit Blick auf die Wohn-
häuser Am Anger 2–8*





Gelsenkirchener Allee

durch zielgerichtete Instandsetzungen und Nutzungsänderungen aufzuwerten. Ziel ist es, eine möglichst hohe Vermietungsquote bei gleichbleibend stabilen Mieteinnahmen zu erreichen.

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 2017 hat die GWC insgesamt EUR 22,9 Mio. (Vorjahr EUR 21,8 Mio.) für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben. Das entspricht 21,76 EUR/qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 20,69 EUR/qm).

Ein Schwerpunktvorhaben im Jahr 2017 bildete die Errichtung des Neubaus in der Senftenberger Straße 21/Leipziger Straße 38 mit 16 Wohnungen. Voraussetzung für die Errichtung des Neubaus war der Rückbau des Altgebäudes auf diesem GWC-Grundstück, der bis Februar 2017 erfolgte. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist im Mai 2018 geplant.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten an drei Gebäuden des Typ P2-Würfelhaus in der Poznaner Straße 34 (17 Wohnungen) sowie in der Welzower Straße 35 und 37 (je 24 Wohnungen). In allen drei Häusern wurden die Balkone und Fassaden instand gesetzt sowie die Wohnungseingangstüren erneuert. Darüber hinaus wurde in der Welzower Straße 37 ein Aufzug nachgerüstet. Die Arbeiten im Innenbereich der Wohnungen in der Poznaner Straße 34 umfassten im Wesentlichen die Gewerke Sanitär und Elektro. Zum Jahresende wurde der Ausbau der zweiten Rettungswege für die Feuerwehr in der Welzower Straße 35–38 und in der Poznaner Straße 28–34 abgeschlossen sowie Außenanlagen instand gesetzt.

Um der steigenden Nachfrage nach modernisierten Altbauwohnungen gerecht zu werden, wurden die Wernerstraße 44 (6 Wohnungen) komplett modernisiert sowie die Karl-Liebnecht-Straße 28A (4 Wohnungen) und die Schillerstraße 50 (5 Wohnungen) teilmodernisiert. Neben dem Einbau einer zentralen Heizungsanlage erfolgte hier u. a. der Ausbau bzw. die Instandsetzung der Dachgeschosswohnung und des Treppenhauses.

Grundlegende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben im Jahr 2017 u. a. in der Thiemstraße 123–123d (ehemals 60 Wohnungen), in der Drebkauer Straße 12–13 (ehemals 21 Wohnungen), in der Helene-Weigel-Straße 19–21 (30 Wohnungen) und am Huttenplatz 1 (4 Wohnungen) begonnen. Während die Maßnahmen des 1. Bauabschnitts in der Helene-Weigel-Straße bereits zu Beginn des Jahres 2018 abgeschlossen waren, ist die Wiedervermietung der neu entstehenden 42 bzw. 16 Wohnungen in der Thiemstraße und der Drebkauer Straße im 3. Quartal 2018 vorgesehen. Die Modernisierung des Huttenplatz 1 soll im Jahr 2019 beendet werden.

Bereits im Jahr 2012 wurde damit begonnen, ein Balkon-Instandsetzungskonzept zu erarbeiten, welches die Schadensbilder der Balkone und Loggien und die entsprechenden Technologien sowie die zeitlichen Abarbeitungs-

Geschäftsjahr 2017

.....

22,9 Mio. €
für Modernisierungs-,
Instandsetzungs- und
Instandhaltungsmaßnahmen

folgen für die Folgejahre beinhaltet. Im Jahr 2017 erfolgte die Schadensbeseitigung u. a. in der Sanzebergstraße 4–7, Bodelschwinghstraße 1–5, Schweriner Straße 11, Hermann-Hammerschmidt-Straße 12–18, Potsdamer Straße 8–10 und Willy-Brandt-Straße 1–8a. Auch in den nächs-



*Balkon- und Fassadeninstandsetzung
Potsdamer Straße 8*

ten Jahren wird der Instandsetzung von Balkonen und Loggien verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet, was sich im Wirtschaftsplan ab 2018 widerspiegelt. Im Jahr 2018 sind sieben Gebäude mit 503 Balkonen in allen drei Hausverwaltungsbereichen zur grundlegenden Loggia- bzw. Balkoninstandsetzung eingeordnet.

Weitere Maßnahmen im Jahr 2017 betrafen die Instandsetzung und Modernisierung von Aufzugsanlagen. Aufgrund von längeren Ausfallzeiten wegen ausgelaufener Ersatzteilverhaltungen und Umbauten auf andere Alternativtechniken bestand die Notwendigkeit, alle Aufzugsanlagen hinsichtlich ihres technischen Zustandes zu betrachten. Die Ergebnisse sind in einem Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept dokumentiert. Die Umsetzung der Maßnahmen aus diesem Konzept begann im Jahr 2016. Im Jahr 2017 wurden u. a. Aufzüge in der Petersilienstraße 2 und 2a, am Berliner Platz 1 und in der Bodelschwingstraße 1–2 modernisiert. Für das Jahr 2018 sind Maßnahmen in der Sanzebergstraße 5–7, in der Schweriner Straße 11 sowie in der Stadtpromenade 10 eingeordnet. Die Welzower Straße 31 und 32 erhalten erstmalig einen Aufzug.

Auch im Jahr 2017 wurden sowohl im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden als auch an Einzelstandorten diverse Außenanlagen instand gesetzt und neu gestaltet, Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten für den

zweiten Rettungsweg sowie PKW-Stellflächen neu gebaut. Darüber hinaus wurden diverse Einzelmaßnahmen wie z.B. die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern, die Erneuerung von Hauseingangstüren, barrierefreie Eingangsumbauten sowie die energetische Modernisierung von Hausanschlussstationen durchgeführt. Weitere Maßnahmen betrafen die Umstellung von Nachtspeicherofenbeheizung auf Fernwärmebeheizung in der Welzower Straße 1a–d und 4a–d sowie den Anbau neuer Balkone an beiden Giebelseiten der Liebenwerdaer Straße 1–4.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 sind Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt EUR 17,1 Mio. (einschließlich nicht aktivierbarer Aufwendungen von EUR 8,0 Mio.) geplant, die mit EUR 10,5 Mio. Eigenmitteln, EUR 6,4 Mio. Fremdmitteln und EUR 0,2 Mio. Zuschüssen finanziert werden sollen. Für die laufende Instandhaltung sind weitere Mittel in Höhe von EUR 11,6 Mio. vorgesehen.

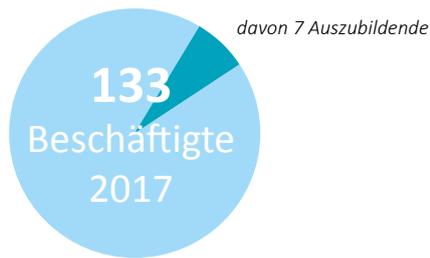
Neben der Fertigstellung der im Jahr 2017 begonnenen Baumaßnahmen sind im Jahr 2018 weitere grundlegende Instandsetzungen und Modernisierungen in der August-Bebel-Straße 11 (9 Wohnungen), am Altmarkt 26 und 27 (jeweils 2 Wohnungen), Am Doll 8 (4 Wohnungen) und in der Leipziger Straße 41–43 (18 Wohnungen) vorgesehen. Darüber hinaus sind erhebliche Mittel für die Instandsetzung von Balkonen und Fassaden geplant.

Weitere für das Jahr 2018 geplante Baukosten in Höhe von EUR 6,0 Mio. betreffen das „Regionale Cottbuser Gründungszentrum am Campus – RCGC“. Mit dem Bau soll ein Gründungszentrum für Start-up-Unternehmen und ein Zentrum der regionalen Wirtschaftsförderung entstehen. Ursprünglich war geplant, das Gründungszentrum durch Modernisierung, Instandsetzung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes auf dem Grundstück in der Lieberoser Straße 13a/Gulbener Straße 23 zu errichten. Im weiteren Verlauf der Planung wurde festgestellt, dass die Anpassung des Bestandsgebäudes an die aktuellen technischen Anforderungen eines Gründungszentrums zu erheblichen Mehrkosten führt. Ein vollständiger Abbruch der Gebäudesubstanz mit einem anschließenden Neubau würde dabei wirtschaftlicher ausfallen. Darüber hinaus können die für die Genehmigungsfähigkeit und den Betrieb des Gründungszentrums erforderlichen Stellplätze auf diesem Grundstück nicht bereitgestellt werden.

Die Vorteile eines kompletten Neubaus führten zu der weitergehenden Überlegung, das RCGC auf dem noch zu erwerbenden Grundstück Siemens-Halske-Ring 2 zu errichten, das sich direkt auf dem Campusgelände der BTU befindet. Mit der direkten Einbindung in den Campus der BTU wären hervorragende Voraussetzungen für eine spätere erfolgreiche Nutzung und erstrangige Wahrnehmung des Gründungszentrums gegeben. Aufgrund der größeren Grundstücksfläche können hier auch die erforderlichen Stellplätze realisiert werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat Ende April 2018 ihre Zustimmung zum Standortwechsel des RCGC erteilt. Die Investitionskosten sind mit EUR 13,7 Mio. geplant. Die Finanzierung soll aus einem Fördermittelzuschuss in Höhe von maximal 90 Prozent der förderfähigen Baukosten und Fremdmitteln erfolgen. Der Baubeginn für das RCGC erfolgt nach verbindlicher Zusage der Fördermittel durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB).

*Balkon- und Fassadeninstandsetzung
Welzower Straße
35–37*





2.3. Entwicklungen im Personalbereich

Die Gebäudewirtschaft Cottbus beschäftigte am 31.12.2017 neben dem Geschäftsführer 133 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 7 Auszubildende (Vorjahr 134 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 6 Auszubildende). Im Juni 2017 haben 2 Auszubildende des 3. Ausbildungsjahres ihre Prüfung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann erfolgreich absolviert und wurden in

Ausbildungsmesse
Vocatium



Anstellungsverhältnisse im kaufmännischen Bereich übernommen.

Das Jahr 2017 war geprägt von den Vorbereitungen zur Schließung einer Außenstelle im Stadtgebiet Nord und der Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für Kundenanfragen, Mängelmeldungen etc. Diese Maßnahmen wurden zum 01.01.2018 umgesetzt und waren verbunden mit diversen organisatorischen Veränderungen, die sowohl die Umverteilung von Wohnungsbeständen als auch Mitarbeiter/innen auf die verbleibenden 3 Außenstellen betrafen. Mit der Schaffung eines zentralen Serviceteams reagiert das Unternehmen auf veränderte Kommunikationsstrukturen und geänderte Anforderungen im Kundenmanagement.

Im Rahmen des Schulungsprogrammes 2017 fanden insgesamt 110 interne und externe Schulungs- und Weiterbildungsveranstaltungen statt, an denen Mitarbeiter/innen aller Unternehmensbereiche teilnahmen. 2017 wurden durchschnittlich mehr als 3 Schulungstage pro Person erreicht.

Das seit 2005 bestehende Qualitätsmanagementsystem wurde im Zeitraum 2016/2017 auf die Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2015 umgestellt. Im Rezertifizierungsaudit am 28./29.03.2017 wurde die Konformität des implementierten Managementsystems gegenüber der Norm ISO 9001:2015 festgestellt. Das erteilte Zertifikat ist gültig bis zum 17.05.2020.

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

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1. Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2017 ist das Bilanzvolumen um EUR 5,8 Mio. auf EUR 494,4 Mio. gesunken. Bei der Ermittlung des Bilanzvolumens nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (EUR 33,3 Mio.) mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten (EUR 34,1 Mio.) verrechnet.

Der Rückgang des Bilanzvolumens auf der Passivseite (EUR -5,8 Mio.) ist im Wesentlichen durch die Verminderung des langfristigen Fremdkapitals um EUR 14,0 Mio. begründet, dem eine Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 6,9 Mio. und der übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen um EUR 1,3 Mio. gegenübersteht.

Geschäftsjahr 2017

Erhöhung des Eigenkapitals um 6,9 Mio. €

Der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von EUR 224,3 Mio. (Vorjahr EUR 217,5 Mio.) am Bilanzvolumen beträgt 45,4 Prozent (Vorjahr 43,5 Prozent).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (EUR 254,5 Mio.) verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 14,0 Mio. Den Tilgungen in Höhe von insgesamt EUR 16,1 Mio. stehen Darlehensaufnahmen zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 2,1 Mio. gegenüber.

Die kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (EUR 11,3 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,1 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg kurzfristiger, im Folgejahr gezahlter Zins- und Darlehensraten.

Der Rückgang des Bilanzvolumens auf der Aktivseite (EUR -5,8 Mio.) ist im Wesentlichen durch Verminderung des Anlagevermögens um EUR 4,9 Mio., der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um EUR 1,1 Mio.

sowie der Grundstücke des Umlaufvermögens um EUR 0,2 Mio. begründet, denen ein Anstieg der flüssigen Mittel um EUR 0,5 Mio. gegenübersteht.

Die Sachanlagen verminderten sich insgesamt um EUR 5,0 Mio. Den Zugängen aus Investitionen in Höhe von EUR 8,6 Mio., im Wesentlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von EUR 5,5 Mio. sowie Grundstücksankäufen von EUR 3,1 Mio., stehen Abschreibungen in Höhe von EUR 13,6 Mio. gegenüber.

Die Finanzanlagen erhöhten sich insgesamt um EUR 0,1 Mio. Im Geschäftsjahr 2017 wurden zur Finanzierung von Baumaßnahmen Darlehen an die Lagune in Höhe von TEUR 168,0 ausgereicht. Bereits bestehende Darlehen wurden in Höhe von TEUR 82,7 getilgt.

Der Abgang bei den Grundstücken im Umlaufvermögen in Höhe von EUR 0,2 Mio. resultiert aus dem Verkauf von drei Eigentumswohnungen.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2016	31.12.2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.113,0	5.113,0	0,0
Kapital- und Sonderrücklage	69.760,7	69.760,7	0,0
Gewinnrücklagen	121.717,2	121.717,2	0,0
Gewinnvortrag	14.782,4	13.370,0	-1.412,4
Jahresüberschuss	7.095,2	15.386,2	8.291,0
Gewinnausschüttung	-1.000,0	-1.000,0	0,0
	217.468,5	224.347,1	6.878,6

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt unter Berücksichtigung der gezahlten Zinsen (EUR 7,2 Mio.) EUR 31,6 Mio. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen werden regelmäßig die Tilgungen der langfristigen Darlehen vorgenommen.

Der höhere Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen auf den gegenüber dem Vorjahr um EUR 8,3 Mio. gestiegenen Jahresüberschuss sowie aus



Fassadenstandsetzung
Zittauer Straße 15–15 c

der Veränderung der in der Bilanz ausgewiesenen und zu berücksichtigenden Forderungen und Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,9 Mio. zurückzuführen.

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

	2016	2017
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	27.763,0	38.760,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.037,5	-8.703,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-24.073,7	-29.532,3
Zahlungswirksame Veränderung der Liquidität	-3.348,2	525,0
Flüssige Mittel am 31.12.	20.642,4	21.167,4

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit resultiert aus Investitionen in das Anlagevermögen und Finanzanlagen von EUR 8,9 Mio., denen erhaltene Zinsen von EUR 0,1 Mio. sowie Einzahlungen aus Anlageverkäufen von EUR 0,1 Mio. gegenüber stehen.

Beim Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit stehen den Tilgungsleistungen von EUR 16,1 Mio., den gezahlten Zinsen von EUR 7,2 Mio. und der Gewinnausschüttung an den Gesellschafter von EUR 8,5 Mio. Zugänge von langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 2,1 Mio. sowie sonstige Zugänge von EUR 0,2 Mio. gegenüber. Der höhere Mit-

telabfluss in 2017 ist im Wesentlichen auf die hohe Ausschüttung an den Gesellschafter zurückzuführen. Dabei wurden aus dem Jahresüberschuss 2016 EUR 1,0 Mio. sowie aus dem Gewinnvortrag EUR 7,5 Mio. ausgeschüttet.

Die Ausschüttung aus dem Gewinnvortrag resultiert aus den von der Stadt Cottbus an die GWC zurückgezahlten Kanalanschlussbeiträgen. 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 Kanalanschlussbeitragssatzung vom 01.12.2008 mit Wirkung zum 01.01.2017 für die Zukunft aufgehoben. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass die Finanzierung der Beitragsrückzahlungen durch die Stadt Cottbus auch durch Gewinnausschüttungen der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen erfolgen soll. Dazu sind die durch Rückzahlung der Beiträge entstehenden Gewinne (nach Steuern) an den Gesellschafter auszuschütten. Sowohl die Rückerstattung als auch die Gewinnausschüttung erfolgte im Geschäftsjahr 2017.

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

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht nachgekommen.

3.2. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 wurde mit einem Jahresüberschuss von EUR 15,4 Mio. (Vorjahr EUR 7,1 Mio.) abgeschlossen. Die darin enthaltenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 2,1 Mio. Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurden für 2017 entsprechende Rückstellungen gebildet.

Das positive Geschäftsergebnis von EUR 17,8 Mio. ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 9,6 Mio. gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere auf die um EUR 13,1 Mio. höheren Erträge zurückzuführen, denen um EUR 3,5 Mio. gestiegene Aufwendungen gegenüber stehen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 86,7 Mio.) haben sich insgesamt um EUR 2,0 Mio.

erhöht. Der Anstieg ist auf gestiegene Sollmieten (EUR 0,5 Mio.), höhere Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten für 2016 (EUR 0,6 Mio.) und den Rückgang der Erlösschmälerungen zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen verringerten sich um EUR 0,9 Mio. auf EUR 2,6 Mio.; sie betragen 4,2 Prozent der Sollmieten.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr EUR 1,1 Mio.) betreffen den Verkauf von drei Eigentumswohnungen aus dem Umlaufvermögen.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge (EUR 14,8 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 10,6 Mio. angestiegen. Im Wesentlichen ist der Anstieg auf die Rückzahlung von Kanalanschlussbeiträgen (EUR 10,0 Mio.) durch die Stadt Cottbus sowie auf eine Abschlagszahlung für Leitungsrechtsentschädigungen durch die Lausitzer Wasser GmbH & Co KG (EUR 1,0 Mio.) zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,4 Mio. auf EUR 0,6 Mio. verringert.

Die Bestandsveränderungen (EUR 1,7 Mio.) betreffen in Höhe von EUR -0,2 Mio. Abgänge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und in Höhe von EUR 1,9 Mio. Zugänge der umlagefähigen Betriebskosten. Sie sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt um EUR 1,3 Mio. gestiegen.

Die Aufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um EUR 3,5 Mio. auf EUR 85,8 Mio. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch die um EUR 4,3 Mio. gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, denen niedrigere Zinsen (EUR -0,7 Mio.) und geringere sonstige Aufwendungen (EUR -0,6 Mio.) gegenüber stehen, begründet.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen EUR 17,6 Mio. (Vorjahr EUR 15,0 Mio.). Die höheren Kosten resultieren im Wesentlichen aus umfangreicheren nicht aktivierungsfähigen Maßnahmen zur Balkon- und Fassadeninstandsetzung.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Betriebskosten um EUR 1,7 Mio. auf EUR 33,1 Mio. angestiegen, wobei bei den Abwasserkosten mit EUR 0,8 Mio. die höchsten Abweichungen aufgrund von Gebührenanhebung zu verzeichnen waren. Die um EUR 0,3 Mio. höheren Hei-

zungs- und Warmwasserkosten sind insbesondere auf gestiegene Leasingkosten für Heizkostenverteiler, Wärmemengen- und Warmwasserzähler sowie deren Abrechnung zurückzuführen. Die Grundsteuer hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,2 Mio. erhöht. Ursache war hier eine Neufestsetzung der Grundsteuermessbeträge sowie die Anhebung des Hebesatzes von 480 auf 500. Bei den Versicherungskosten ist aufgrund von Prämien erhöhungen ebenfalls eine Steigerung um EUR 0,2 Mio. zu verzeichnen.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, ist folgende Entwicklung zu verzeichnen:

	2016	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsergebnis	8.197,5	17.770,5	9.573,0
Zins- und Beteiligungsergebnis	117,3	-323,5	-440,8
Steuerergebnis	-1.219,6	-2.060,8	-841,2
Jahresüberschuss	7.095,2	15.386,2	8.291,0

Das Zins- und Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2016	2017
	TEUR	TEUR
Zinserträge	663,6	128,9
Erträge aus Gewinnabführung	185,6	185,3
Erträge aus Ausleihungen	9,1	15,5
Erträge aus Beteiligungen	0,0	167,1
	858,3	496,8
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-741,0	-820,3
	117,3	-323,5

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

4. Prognosebericht

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

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

Das Unternehmen hat sich auch 2017 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, werden bei der weiteren strategischen Entwicklung des Unternehmens mit Hilfe einer ausgewogenen Mischung aus Modernisierung und Instandsetzung sowie Abbruch von Gebäuden zur Sicherung des Marktanteils der GWC weitere Neubautätigkeiten geplant.

Die Kosten für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung betragen im Jahr 2017 insgesamt EUR 22,9 Mio., auch in den folgenden zwei Jahren werden durchschnittlich Ausgaben in dieser Größenordnung geplant.

Die geplanten Fremdfinanzierungen für die Investitionen liegen grundsätzlich unter den Tilgungen des jeweiligen Jahres, so dass insgesamt von einem Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgegangen wird. Derzeit profitiert die GWC von den niedrigen Zinsen an den Kapitalmärkten. Bei einem weiterhin niedrigen Zinsniveau kann von einer Reduzierung der Zinslast ausgegangen werden.

Die Geschäftstätigkeit der GWC entwickelt sich weiter positiv. Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss von EUR 4,5 Mio. geplant. Auf Basis der Mittelfristplanung wird auch in den folgenden Jahren mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet. Aus den geplanten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit werden im Wesentlichen die Tilgungsleistungen finanziert.

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

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

Der Bestand an liquiden Mitteln betrug Ende des Jahres 2017 EUR 21,2 Mio. Er wird sich planmäßig durch die anteilige Finanzierung von Baumaßnahmen sowie durch Ausschüttungen an den Gesellschafter reduzieren. Die GWC verfügt weiterhin über eine ausreichende Liquidität. Bezüglich ihrer wirtschaftlichen Situation, insbesondere der stabilen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, ist die GWC für zukünftige Belastungen gut gerüstet.

Pförtnerlogen – zuverlässige Servicebereiche im gesamten Stadtgebiet



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.

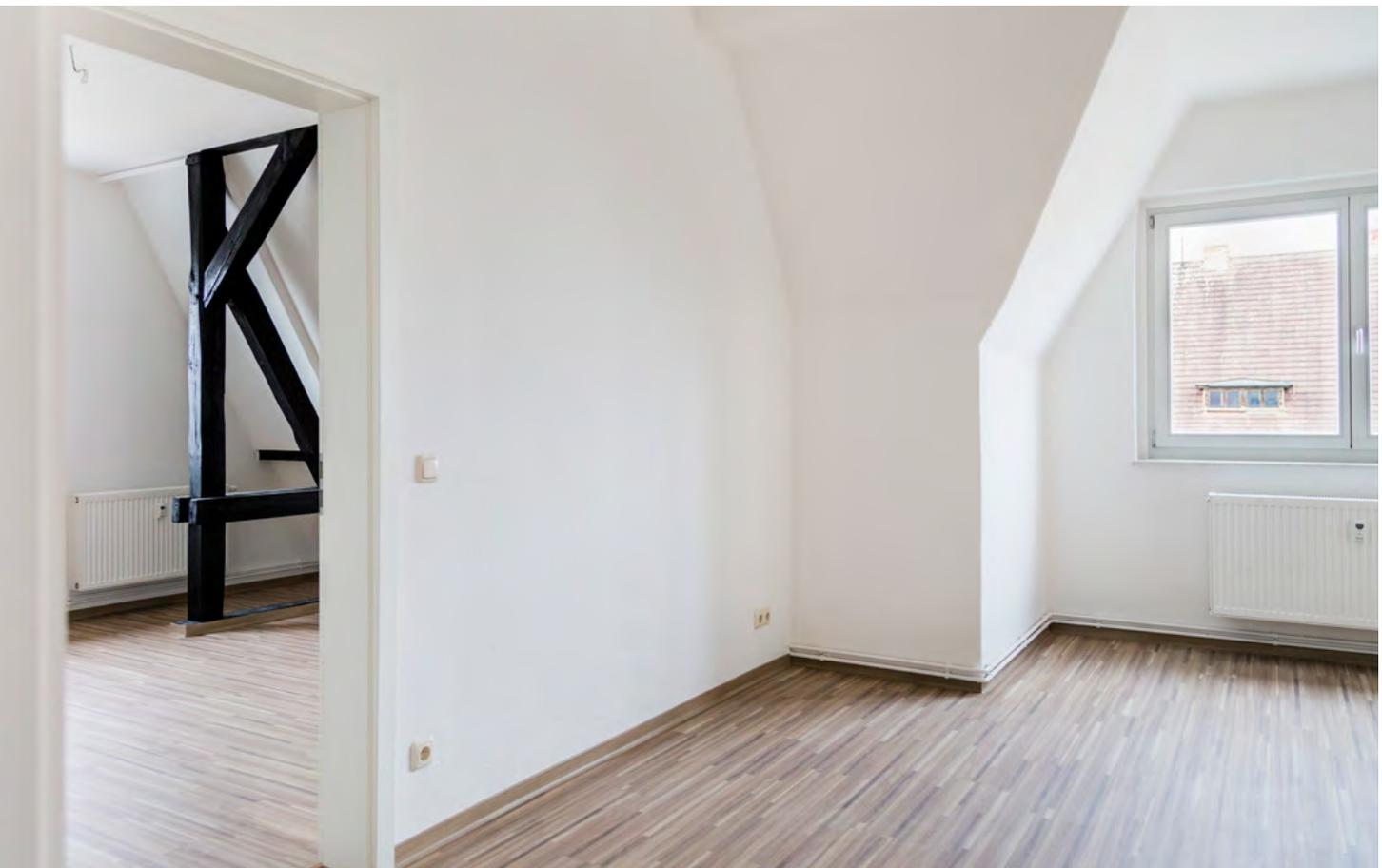
Die Risikoidentifikation orientiert sich an den Unternehmenszielen bzw. an den Erfolgsfaktoren, die zur Erreichung dieser Ziele beitragen. Nicht alle Risiken sind vermeidbar. Im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems geht es vielmehr darum, alle Risiken transparent zu machen und zu quantifizieren,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

Das Risikomanagementsystem dient der Information der Unternehmensleitung über die aktuelle Risikosituation im Unternehmen. Neben den periodischen bzw. Ad-hoc-Mel-

*Instandsetzung
Wohnung Karl-Liebknecht-Straße 28 a*



dungen im Risikomonitor werden im Risikobericht der GWC die Ergebnisse der jährlichen Risikoanalyse dargestellt.

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

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

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

5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems ist die langfristige Planungsrechnung der GWC. 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. Es ist geplant, im Jahr 2018 die Unternehmensstrategie bis zum Jahr 2035 zu erarbeiten.





Fontane-Spielplatz
in der Spremberger
Vorstadt

Wesentliche Risikofelder und Chancen wurden in folgenden Bereichen identifiziert:

Marktentwicklung

Für die GWC stellt eine negative Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ein wesentliches Marktrisiko dar. Langfristige Prognosen gehen trotz der derzeit positiven Entwicklung von einem Bevölkerungsrückgang in der Stadt Cottbus aus. In den mittel- und langfristigen Planungsrechnungen der GWC werden die aktuellen Prognosen als Berechnungsgrundlage verarbeitet. Die Planungsprämissen zur Vermietungs- und Leerstandsentwicklung bilden die Grundlage für die Berechnung der Umsatzerlöse aus Vermietung.

Der Bevölkerungszugang in Cottbus im Jahr 2017 ist vor allem auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen. Chancen für die GWC ergeben sich aus der Vermietung von Wohnungen an Flüchtlinge. Aufgrund der politischen Entwicklung sind jedoch Neuzugänge in den Größenordnungen der vergangenen Jahre nicht zu erwarten. Darüber hinaus endet im Jahr 2018 für viele Flüchtlinge die Aufenthaltspflicht am Wohnort, so dass mit einer hö-

heren Fluktuation gerechnet werden muss. 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. Die GWC arbeitet dazu eng mit allen genannten Beteiligten zusammen.

Wie sich die Dynamik der Marktentwicklung innerhalb der Stadt Cottbus und der GWC zukünftig gestalten wird, ist dennoch schwierig einzuschätzen. Im Jahr 2018 wurde deshalb in Vorbereitung zur Erarbeitung der Unternehmensstrategie eine Studie in Auftrag gegeben, die die Rahmenbedingungen für die strategische Portfolioentwicklung der GWC analysiert und Ergebnisse für eine zielgruppenorientierte Portfolioentwicklung bis zum Jahr 2035 aufzeigt.

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

Neubau
Senftenberger Straße 21

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 2017 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 „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.

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. Festgestellte positive oder negative Entwicklungen können eine Veränderung der Zuordnung zu den Bestandskategorien zur Folge haben.

Die Ergebnisse aus der wirtschaftlichen Entwicklung des Gebäudebestandes werden zur Beurteilung der Gebäude im Rahmen der Fortschreibung des Bestandsentwicklungskonzeptes und des Instandsetzungs- und Modernisierungskonzeptes (IMK) herangezogen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse von Wirtschaftlichkeitsberechnungen si-



chert diese Verfahrensweise den effektiven Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel, wobei sich die Investitionen auf den Kernbestand konzentrieren. 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 noch bestehenden Instandhaltungsstaus überwacht. Der Instandhaltungsstau des Kernbestandes konnte durch die durchgeführten Maßnahmen erheblich reduziert werden. Schwerpunktmaßnahmen bilden dabei u.a. die Balkonsanierungen. Aufgrund zahlreicher Schäden an Balkonen und Loggien wurde ein Balkon-Instandsetzungskonzept (BIK) erarbeitet, das jährlich fortgeschrieben wird. In den nächsten Jahren wird der Instandsetzung von Loggien und Balkonen weiterhin verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet.

*Neugestaltung Parkplätze
Hermann-Hammerschmidt-Straße 41–45*

Darüber hinaus wurde 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.

Finanzwirtschaftliche Entwicklung

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



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

Die GWC begegnet dem Zinsänderungsrisiko durch die laufende Erschließung von Finanzierungsvorteilen bei Umschuldung und Prolongation sowie durch Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zur Sicherung eines niedrigen Zinsniveaus. Aus der Umsetzung des Projektes zur Neustrukturierung ausgewählter Darlehensgeberportfolios im Jahr 2015 ergaben sich Chancen zur Schaffung von Handlungsspielräumen in Bezug auf die Veränderung der Darlehensgeber-, Zins-, Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen. Die im Projekt festgelegten Grundsätze gelten auch für gegenwärtige und künftige Neukreditaufnahmen, so dass die Finanzierung von Maßnahmen zur Entwicklung des Objektportfolios auch künftig gewährleistet ist.

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

Entwicklung der Geschäftstätigkeit

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

Als Steuerungsinstrument im Unternehmen dient die Balanced Scorecard (BSC) mit der Kennziffer Miete. Die Mieterträge werden gebäudebezogen und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsfluktuation, geplanter Miet-

erhöhungen und anderer Einflussfaktoren in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Mieterbetreuern geplant und abgerechnet. Im Geschäftsjahr 2017 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.

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 festen Bestandteil der Verbesserungsprozesse innerhalb des Qualitätsmanagementsystems. Im Jahr 2017 wurden alle diesbezüglichen Vorgaben erfüllt.

Gesamtrisikoprofil

Das Risikomanagement der GWC hat alle Risiken in den Kategorien Markt-, Objekt-, Finanz- und Geschäftsrisiken überprüft und eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vorgenommen. Die identifizierten und quantifizierten Risiken wurden mit ihrem Erwartungswert in der kurz-, mittel- und langfristigen Planung berücksichtigt. Die GWC sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen nicht entgegengewirkt werden kann oder die sich gefährdend auf den Fortbestand der Gesellschaft auswirken können. Für die quantifizierbaren Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität jederzeit eine kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

Cottbus, den 16. Mai 2018

Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer



Anhang zum Jahres- abschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		130.105,00	68.321,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	433.541.358,96		444.450.448,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.224.224,62		17.486.041,62
3. Grundstücke ohne Bauten	2.597.738,48		0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	370.433,79		370.433,79
5. Bauten auf fremden Grundstücken	37.404,00		40.092,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	192.209,00		197.322,00
7. Anlagen im Bau	3.599.405,71		308.120,12
8. Bauvorbereitungskosten	1.003.761,40		666.998,46
9. geleistete Anzahlungen	3.349,41	458.569.885,37	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	366.266,61		366.266,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	681.172,34		595.848,38
3. Beteiligungen	8.070.743,55	9.118.182,50	8.070.743,55
		467.818.172,87	472.620.635,85
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.849.699,12		2.094.416,49
2. Unfertige Leistungen	33.366.831,20	35.216.530,32	31.446.166,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	736.795,74		387.719,90
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	371.068,88		269.291,53
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	340.888,00		209.688,57
4. Forderung gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	167.111,41		0,00
5. Forderungen gegen Gesellschafter	1.124.194,95		3.003.519,21
6. Sonstige Vermögensgegenstände	491.725,28	3.231.784,26	472.859,39
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		21.167.390,44	20.642.392,30
		59.615.705,02	58.526.054,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.534,91	11.423,02
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		319.858,32	359.329,64
BILANZSUMME		527.764.271,12	531.517.442,80

Passiva

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.113.000,00	5.113.000,00
II. Kapitalrücklage		311.161,68	311.161,68
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	69.449.506,17		69.363.565,05
2. Andere Gewinnrücklagen	121.717.212,58	191.166.718,75	121.717.212,58
IV. Gewinnvortrag		13.370.043,04	14.782.402,37
V. Jahresüberschuss		15.386.175,33	7.095.172,96
		225.347.098,80	218.382.514,64
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		573.600,31	532.781,31
2. Steuerrückstellungen		1.326.095,42	1.460.238,49
3. Sonstige Rückstellungen		1.270.264,83	885.597,66
		3.169.960,56	2.878.617,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		255.826.109,93	268.825.664,72
2. Erhaltene Anzahlungen		34.140.232,83	32.847.424,74
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.684.169,72	1.418.333,99
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.676.632,15	4.400.350,31
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		385.202,04	211.085,68
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		2.385.000,00	2.385.518,58
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 97.284,46 (Vj. EUR 101.021,07) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 609,94 (Vj. EUR 814,45)		149.745,09	155.410,98
		299.247.091,76	310.243.789,00
D. Rechnungsabgrenzungsposten		120,00	12.521,70
BILANZSUMME		527.764.271,12	531.517.442,80

Gewinn- und Verlustrechnung 2017

	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	86.706.855,19		84.723.925,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	276.500,00		1.050.413,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	662.265,15	87.645.620,34	1.038.877,56
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.673.087,92	420.065,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		127.175,26	125.988,05
4. Sonstige betriebliche Erträge		14.139.283,03	3.123.457,14
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	51.286.470,87		47.033.876,42
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	520.432,49	51.806.903,36	806.514,41
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen			
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.189.169,97		5.986.742,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung : EUR 107.610,51 (Vj. EUR 67.302,33)	1.298.638,42	7.487.808,39	1.194.264,36
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.642.936,12	13.405.772,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.330.783,97	4.610.167,81
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		185.263,18	185.633,10
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen : EUR 15.527,96 (Vj. EUR 9.101,69)		15.527,96	9.101,69
11. Erträge aus Beteiligungen		167.111,41	0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 6.218,75 (Vj. EUR 4.889,50)		128.945,59	663.544,30
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		820.304,95	740.975,73
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen : EUR 97.301,83 (Vj. EUR 72.939,26)		8.544.602,93	9.246.255,95
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.060.781,64	1.219.584,83
16. Ergebnis nach Steuern		15.387.893,33	7.096.852,96
17. Sonstige Steuern		1.718,00	1.680,00
18. Jahresüberschuss		15.386.175,33	7.095.172,96
19. Gewinnvortrag		13.370.043,04	14.782.402,37
20. BILANZGEWINN		28.756.218,37	21.877.575,33



Anhang für das Geschäftsjahr 2017

1. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang sowie den Lagebericht. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige bzw. außerplanmäßige Ab-

schreibungen. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten einbezogen. Erhaltene Zuschüsse und Zulagen werden von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der betreffenden Anlagen abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

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

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

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

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

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Be-

triebs- und Heizkosten, deren Bewertung in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, vermindert um Wertberichtigungen für leerstehende, eigengenutzte und pauschal abgerechnete Einheiten, erfolgt.

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

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

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

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** sind unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechenzinssatzes von 3,68 % p.a. bzw. 3,71 % 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 207,4. Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen saldiert und als **aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung bzw. in den Rückstellungen** ausgewiesen.

Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten

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

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt unter Anwendung der Gesamtdifferenzmethode.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

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

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

**Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG),
Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14**

Anteil am Kapital: 100 %,

Eigenkapital zum 31. Dezember 2017: TEUR 1.416,0, Jahresergebnis 2017: TEUR 143,3

**GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG),
Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Straße 3**

Anteil am Kapital: 100 %,

Eigenkapital zum 31. Dezember 2017: TEUR 464,6; Jahresergebnis 2017: TEUR 0

**Lagune Cottbus GmbH,
Sitz: 03044 Cottbus, Sielower Landstraße 19**

Anteil am Kapital: 100 %

Eigenkapital zum 31. Dezember 2017: TEUR 20,9; Jahresergebnis 2017: TEUR 0

**Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC),
Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14**

Anteil am Kapital: 39 %

Eigenkapital zum 31. Dezember 2017: TEUR 2.294,9; Jahresergebnis 2017: TEUR - 194,1

**Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC),
Sitz: 03046 Cottbus, Karl-Liebknecht-Straße 130**

Anteil am Kapital: 25,05 %

Eigenkapital zum 31. Dezember 2016: TEUR 43.913,5; Jahresergebnis 2016: TEUR 4.571,2

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 33.366,8 (Vorjahr TEUR 31.446,2). Den noch nicht abgerechnete Betriebskosten stehen erhalten Anzahlungen von TEUR 34.140,2 (Vorjahr TEUR 32.847,4) gegenüber.

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	736.795,74	111.999,76
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	371.068,88	4.840,86
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	340.888,00	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	1.124.194,95	0,00
Forderungen gegen Unternehmen mit denen Beteiligungsverhältnis besteht	167.111,41	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	491.725,28	0,00
Gesamtbetrag	3.231.784,26	116.860,62

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** beinhaltet die Saldierung von Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 1.147,4 (Vorjahr TEUR 1.170,6) mit Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 827,6 (Vorjahr TEUR 811,3) gemäß § 246 (2) Satz 2 HGB. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Abzinsung (EUR 30.490,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 39.140,72) mit der Inanspruchnahme der Rückstellung (EUR 53.325,72) verrechnet. Die Anschaffungskosten der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.542,4 (Vorjahr TEUR 1.536,3). In Höhe der Differenz aus den Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen ergibt sich eine Ausschüttungssperre.

Die **Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG** wird in Höhe von TEUR 69.449,5 ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2017 ergaben sich Berichtigungen gemäß § 36 DMBiG in Höhe von TEUR 85,9.

Die **Rückstellungen für Pensionen** beinhalten Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 968,6 (Vorjahr TEUR 898,5), die mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversiche-

rungen in Höhe von TEUR 395,0 (Vorjahr TEUR 365,7) gemäß § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB verrechnet wurden. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Abzinsung (EUR 61.144,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 38.673,64) mit den Erlösen aus der Erhöhung des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung (EUR 29.251,00) verrechnet.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 2015 (TEUR 139,3) und 2017 (TEUR 706,4), sowie die Gewerbesteuer für das Jahr 2017 (TEUR 480,5).

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

	TEUR
Ausstehende Eingangsrechnungen	431,2
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	276,1
Rückstellung für Arbeitnehmeransprüche	267,2
Rückstellung für Archivierungskosten	133,6
Rückerstattung KAB an Dritte	9,1

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 353,4), Verbindlichkeiten gegenüber der Lagune aus Steuern (TEUR 29,0) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der PRIVEG aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 2,7).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von TEUR 2.385,0 resultieren aus dem lt. Gesellschafterbeschluss vom 26. Juni 2015 noch abzuführenden Gewinn (EUR 2,0 Mio.) 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 2017 (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 23.235,7.

Aktive latente Steuern bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 678,5 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 279.885,6 zur Körperschaftsteuer und TEUR 123.259,7 zur Gewerbesteuer, die – unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung – innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich in Höhe von TEUR 35.168,7 zur

Körperschaftsteuer und TEUR 36.571,8 zur Gewerbesteuer in Anspruch genommen werden können. Hieraus ergeben sich voraussichtlich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 5.565,5 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer sowie in Höhe von TEUR 5.145,2 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Gewerbesteuer.

Entsprechend dem Deutschen Rechnungslegungs Standard (DRS) 18 Tz. 21 wird der Passivüberhang der latenten Steuern auch durch die Vorteile aus verrechenbaren steuerlichen Verlustvorträgen reduziert, deren Verrechenbarkeit erst nach Ablauf von fünf Jahren erwartet wird (Körperschaftsteuer: TEUR 38.726,4; Gewerbesteuer: TEUR 12.111,1). 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.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse werden nahezu ausschließlich regional erzielt und betreffen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 86.706,9, davon Erlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 61.895,3, Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 27.245,7 sowie übrige Erlöse in Höhe von TEUR 166,4. Die Erlösschmälerungen auf Grund von Leerstand und Mietminderungen betragen TEUR 2.600,6.

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

- Erträge aus Steuern der Vorjahre in Höhe von TEUR 323,8

- Veränderung von Einzelwertberichtigungen TEUR 473,5
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 90,8

Den unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ausgewiesenen Erträgen aus Fördermitteln zur Stadterneuerung von TEUR 232,7 stehen Aufwendungen für Abbruch und Umzugsmanagement in Höhe von TEUR 116,3 gegenüber. Erträge in Höhe von TEUR 10.014,1 betreffen Erstattung der Kanalanschlussbeiträge und in Höhe von TEUR 1.000,0 die Ausgleichszahlung von Fremdleitungsinhabern.

Die Aufwendungen für Gäste-WE, ausgewiesen in den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, wurden ab Mai des Geschäftsjahres in die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (TEUR 44,2) umgegliedert.

Die **Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen** in Höhe von TEUR 185,2 resultieren aus der Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der PRIVEG.

Aufwendungen **aus der Verlustübernahme** in Höhe von TEUR 820,3 betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der GWC auszugleichenden Verlust der Lagune Cottbus GmbH.

Die Steuern vom **Einkommen und vom Ertrag** (TEUR 2.060,8) entfallen in Höhe von TEUR 2.384,6 auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 sowie auf Steuererstattungen aus 2014 in Höhe von TEUR 323,8.

4. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) bestehen in Höhe von TEUR 2.949,8 für die im Jahr 2017 vergebenen Bauleistungen.

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.

Die von den Mietern eingezahlten **Mietkautionen** werden von der GWC treuhänderisch auf einem Konto der Deutschen Kreditbank verwaltet. Der Kontostand zum 31.12.2017 betrug TEUR 540,9. Bei dem angegebenen Betrag handelt es sich um von Mietern eingezahlte Mietkautionen für die Dauer des Mietverhältnisses inklusive Verzinsung.

Gemäß **§ 13 des Gesellschaftsvertrages** steht dem Gesellschafter für den Fall der Weiterveräußerung von Grundstücken, die vom Gesellschafter in die Gesellschaft eingebracht wurden, der über den Einbringungswert hinausgehende Verkehrswert für die Dauer von zehn Jahren, gerechnet ab Eintragung ins Grundbuch zu 100 % und für die darauffolgenden Jahre zu 50 % zu. Die in der Zeit nach der Rechtsübertragung von der Gesellschaft erbrachten wertverbessernden Maßnahmen sind bei der Wertschöpfung zu berücksichtigen. Diese Regelung gilt jedoch nicht, wenn es sich um Veräußerung handelt, die in Erfüllung der Privatisierungsverpflichtungen nach dem Altschuldenhilfegesetz erfolgen. Bisher erwirtschaftete die GWC mit Stand vom 31. Dezember 2017 TEUR 3.653,5 die unter diese Regelung fallen. Diese Beträge können nur im Rahmen der handelsrechtlichen Vorschriften (Ausschüttung) entnommen werden.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Zugang bis 2016	3.641,8
Zugang 2017	11,7
Gesamt	3.653,5
bisherige Auszahlungen	- 1.186,7
Bestand zum 31.12.2017	2.466,8

4.1. Geschäfte/Verträge mit nahe- stehenden 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 2017 eine Vereinbarung zur Zahlung eines Zuschusses in Höhe von TEUR 475,0 geschlossen. Auch im Folgejahr sind Zuschusszahlungen geplant.

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

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

schen der GWC und der Lagune wurde ein entsprechender Betriebsführungsvertrag abgeschlossen, in dem die GWC an die Lagune für die Nutzung durch den Schul- und Vereinssport ein jährliches Nutzungsentgelt von TEUR 300,0 zahlt.

Zur Sicherung der kurzfristigen Liquidität hat die GWC der Lagune im Jahr 2009 ein Darlehen in Höhe von TEUR 200,0 gewährt. Der Zinssatz für das Darlehen 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 weiterer 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 Geschäftsjahr 2017 wurden zwischen GWC und Lagune zwei Darlehen zur Finanzierung von Investitionen zur Errichtung und Betreuung von Wohnmobilstellplätzen (TEUR 45,0) sowie zur Erweiterung des Projektes Lagune Beach (TEUR 123,0) abgeschlossen. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 30.06.2027 und werden mit jährlich 2 % verzinst. Im Dezember 2017 gewährte die GWC der Lagune ein weiteres Darlehen zum Zwecke der kurzfristigen Liquiditätssicherung in Höhe von TEUR 100,0. Das Darlehen wurde nach Begleichung der Forderungen der Lagune gegenüber den Krankenkassen im Jahr 2018 in voller Höhe zurückgezahlt. Der Zinssatz beträgt 0,71 % jährlich.

Die GWC hat am 30. November 2010 mit der **GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH** einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung gilt erstmals für den ganzen Gewinn des Geschäftsjahres 2011. Der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag ist über eine Laufzeit von fünf Jahren bis zum 31. Dezember 2015 fest geschlos-

sen. Mit notariell beurkundeter Änderung vom 05. Dezember 2014 wurde der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag hinsichtlich der Verlustübernahme angepasst.

Die GWC hat die Betreuung der Pfortner- und Empfangsdienste in den eigenen Immobilienobjekten an die Tochtergesellschaft PRIVEG übertragen. Zwischen der GWC und der PRIVEG wurde ein entsprechender Dienstleistungsvertrag geschlossen. Die Vergütung erfolgt auf der Grundlage eines vertraglich festgelegten Stundenverrechnungssatzes. Die genannten Leistungen haben 2017 einen Wertumfang von TEUR 1.649,8.

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.

4.2. Angabe zum Konzernabschluss

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

4.3. Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	100,75	11
Technische Mitarbeiter	15,33	0
	116,08	11

4.4. Geschäftsführung

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

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

4.5. 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 (ausgeschieden zum 25.10.2017)

Herr Dr. Ulrich Schur, Dipl. Ing. (ab 25.10.2017)

Frau Marietta Tzschope, Bürgermeisterin und Leiterin des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung

Herr Dietmar Schulz, Ausbilder

Herr Torsten Kaps, Unternehmer

Herr Wolfgang Schäfer, Teamleiter Mieterbetreuung GWC

Herr Maik Welzel, Sachbearbeiter Gebäudemanagement GWC (ausgeschieden zum 30.06.2017)

Herr Michael Rublack, Sachbearbeiter Controlling GWC (ab 21.07.2017)

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf TEUR 11,8.

5. Weitere Angaben

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

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017 umfasst Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 43,0 (netto) und Steuerberatungsleistungen in Höhe von TEUR 21,0 (netto).

5.2. Nachtragsbericht

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

5.3. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 15.386.175,33 ab. Gemäß Wirtschaftsplan 2018 ist eine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter von TEUR 1.000,0 geplant. Der Geschäftsführer schlägt vor, den verbleibenden Jahresüberschuss 2017 in Höhe von EUR 14.386.175,33 zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (EUR 13.370.043,04) in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Cottbus, den 16. Mai 2018

Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Anlagenpiegel 2017

	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten 01.01.2017	Änderungen gem. § 36 DM-BilG	Zugänge	Abgänge	Umbuchungs- zugänge	Umbuchungs- abgänge
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.278.447,06	0,00	113.562,47	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	768.446.109,19	85.941,12	1.699.491,11	335.399,40	83.555,50	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.892.477,01	0,00	425.000,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	2.597.738,48	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	406.243,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	40.315,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.234.221,80	0,00	146.339,74	121.682,51	0,00	0,00
Anlagen im Bau	308.120,12	0,00	3.191.430,88	0,00	158.307,58	58.452,87
Bauvorbereitungskosten	666.998,46	0,00	524.886,93	4.713,78	0,00	183.410,21
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	3.349,41	0,00	0,00	0,00
	808.994.485,26	85.941,12	8.588.236,55	461.795,69	241.863,08	241.863,08
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	366.266,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	595.848,38	0,00	168.000,00	82.676,04	0,00	0,00
Beteiligungen	8.455.490,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.417.605,69	0,00	168.000,00	82.676,04	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	820.690.538,01	85.941,12	8.869.799,02	544.471,73	241.863,08	241.863,08

Anschaffungs- und Herstellungs- kosten 31.12.2017	kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
2.392.009,53	2.210.126,06	51.778,47	0,00	2.261.904,53	130.105,00	68.321,00
769.979.697,52	323.995.660,87	12.750.962,32	308.284,63	336.438.338,56	433.541.358,96	444.450.448,32
36.317.477,01	18.406.435,39	686.817,00	0,00	19.093.252,39	17.224.224,62	17.486.041,62
2.597.738,48	0,00	0,00	0,00	0,00	2.597.738,48	0,00
406.243,14	35.809,35	0,00	0,00	35.809,35	370.433,79	370.433,79
40.315,54	223,54	2.688,00	0,00	2.911,54	37.404,00	40.092,00
3.258.879,03	3.036.899,80	150.690,33	120.920,10	3.066.670,03	192.209,00	197.322,00
3.599.405,71	0,00	0,00	0,00	0,00	3.599.405,71	308.120,12
1.003.761,40	0,00	0,00	0,00	0,00	1.003.761,40	666.998,46
3.349,41	0,00	0,00	0,00	0,00	3.349,41	0,00
817.206.867,24	345.475.028,95	13.591.157,65	429.204,73	358.636.981,87	458.569.885,37	463.519.456,31
366.266,61	0,00	0,00	0,00	0,00	366.266,61	366.266,61
681.172,34	0,00	0,00	0,00	0,00	681.172,34	595.848,38
8.455.490,70	384.747,15	0,00	0,00	384.747,15	8.070.743,55	8.070.743,55
9.502.929,65	384.747,15	0,00	0,00	384.747,15	9.118.182,50	9.032.858,54
829.101.806,42	348.069.902,16	13.642.936,12	429.204,73	361.283.633,55	467.818.172,87	472.620.635,85

Verbindlichkeitspiegel 2017

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			Sicherheiten
		bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	über fünf Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	255.826.109,93 (268.825.664,72)	16.613.126,52 (16.314.440,98)	63.757.869,96 (66.771.684,75)	175.455.113,45 (185.739.538,99)	255.826.109,93 GS/MA (268.825.664,72) GS/MA
Erhaltene Anzahlungen	34.140.232,83 (32.847.424,74)	29.007.475,98 (28.008.707,43)	5.132.756,85 (4.838.717,31)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.684.169,72 (1.418.333,99)	1.684.169,72 (1.418.333,99)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.676.632,15 (4.400.350,31)	4.447.017,43 (4.162.920,88)	228.614,72 (232.643,00)	1.000,00 (4.786,43)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	385.202,04 (211.085,68)	385.202,04 (211.085,68)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	2.385.000,00 (2.385.518,58)	2.385.000,00 (2.385.518,58)			
Sonstige Verbindlichkeiten	149.745,09 (155.410,98)	149.745,09 (155.410,98)			
Gesamtbetrag	299.247.091,76 (310.243.789,00)	54.671.736,78 (52.656.418,52)	69.119.241,53 (71.843.045,06)	175.456.113,45 (185.744.325,42)	255.826.109,93 GS/MA (268.825.664,72) GS/MA

Vorjahreszahlen in Klammern
GS = Grundschild
MA = Mietabtretungen

Bestätigungs- vermerk der Abschluss- prüfer



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 16. Mai 2018 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„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 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 hinreichende 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.“

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

Berlin, den 16. Mai 2018



DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Fiolka
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages besetzt und hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Pflichten wahrgenommen.

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

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

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

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Berlin wurde in der AR-Sitzung am 24.11.2017 mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 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 16. Mai 2018 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 31.12.2017 empfohlen.

Für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Dank und Anerkennung aus.

Cottbus, 29. Juni 2018

Für den Aufsichtsrat der GWC GmbH



Reinhard Drogla
AR-Vorsitzender GWC GmbH



Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH