



Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

1950 - 2020

GWC

70

JAHRE

... mein Zuhause.



Geschäftsbericht 2020

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführer	3
Mehr Wohnqualität durch Modernisierung und Instandsetzung	4
Für Cottbus und die Region	6
Jubiläen und soziales Engagement	8
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	10
2. Unternehmensentwicklung	12
2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf	12
2.2 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung	13
2.3 Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung	15
2.4 Entwicklungen im Personalbereich	18
2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	18
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	19
3.1 Vermögens- und Finanzlage	19
3.2 Ertragslage	20
4. Prognosebericht	22
5. Risikobericht	24
5.1 Risikomanagement	24
5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	25
Marktentwicklung	25
Objektentwicklung	26
Finanzwirtschaftliche Entwicklung	27
Entwicklung der Geschäftstätigkeit	28
Gesamtrisikoprofil	29
Corona-Krise	29
Anlagen zum Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2020	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2020	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	36
Anlagenspiegel 2020	42
Verbindlichkeitspiegel 2020	44
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
Bericht des Aufsichtsrates	49
Impressum	51

Im Geschäftsjahr 2020 knüpft die GWC trotz Corona nahtlos an die Erfolge der Vorjahre an



Das Jahr 2020 war in allen Lebensbereichen vorrangig geprägt von der Corona-Pandemie, die zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandprodukts im 2. Quartal 2020 führte. Auch der seit 14 Jahren andauernde Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt wurde durch die Pandemie vorerst beendet. In diesen Krisenzeiten bewies die Wohnungswirtschaft einmal mehr ihre äußerst stabile Funktion für die deutsche Volkswirtschaft. Als Geschäftsführer der Gebäudewirtschaft Cottbus freuen wir uns, dass wir auch das schwierige Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 6,4 Mio. EUR erfolgreich abschließen konnten. Die bereinigte Eigenkapitalquote stieg auf 51,3 Prozent und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten wurden weiter abgebaut. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen konnte gegenüber dem Vorjahr abermals gesteigert werden und liegt nun bei 239,5 Mio. EUR.

Zum Bilanzstichtag befanden sich 17.190 Wohnungen im vermietbaren Bestand der GWC, wovon 15.284 zu unserem Kernbestand zählen. Die Leerstandsquote lag bei 6,4 Prozent und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg steht in engem Zusammenhang mit dem Einwohnerrückgang und den Neubauaktivitäten in der Stadt Cottbus.

Unsere umfangreichen Investitionen im Wohnungsbestand werden auch in der Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum des Unternehmens sorgen und sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Um eine nachhaltig dauerhafte Vermietbarkeit des Gebäudebestandes zu gewährleisten und den Anforderungen der Mieter langfristig entsprechen zu können, werden neben Modernisierung, Instandsetzung und Abbruch von Gebäuden auch weitere Neubautätigkeiten geplant. Zu diesem Zweck wurde Dr. Sebastian Herke ab dem 1. April 2021 als Technischer Geschäftsführer vom Aufsichtsrat bestellt. Sein Arbeitsgebiet wird die zahlreichen Bauvorhaben und Neubauten umfassen, die in den nächsten Jahren im Rahmen des Strukturwandels geplant sind.

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

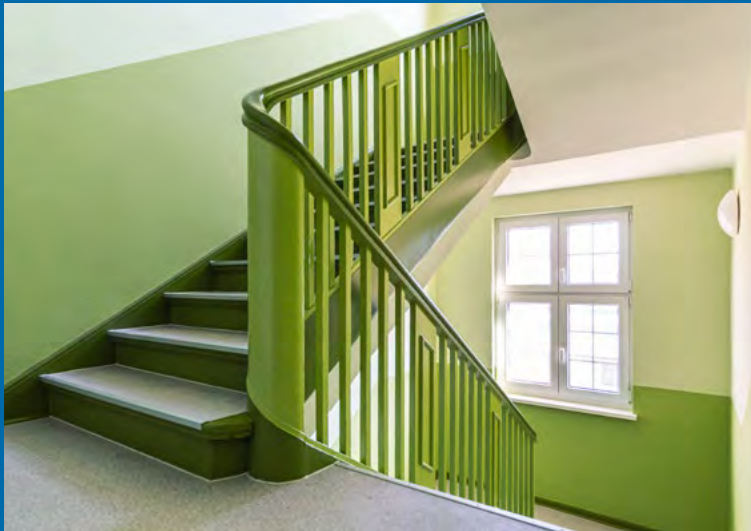
Dr. Sebastian Herke
Technischer Geschäftsführer



Mehr Wohnqualität durch Modernisierung und Instandsetzung



Auch 2020 hat die GWC im gesamten Stadtgebiet umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen realisiert.



Auch im Geschäftsjahr 2020 hat die GWC zahlreiche Bauaktivitäten in ihrem Bestand durchgeführt, um die Wohnungen und das Wohnumfeld in allen Cottbuser Stadtteilen zu modernisieren und damit noch schöner zu machen. Von der Instandsetzung und Neugestaltung von Fassaden über die Betonsanierung bzw. den Anbau neuer Balkone bis hin zur Neugestaltung von Außenanlagen: Mit all diesen Maßnahmen hat die GWC das Wohnumfeld ihrer Mieter verschönert und damit deren Wohnqualität weiter verbessert. Dank Investitionen von insgesamt 30,7 Mio. Euro wurden Wohngebäude, Aufzugsanlagen, Außen- und PKW-Stellflächen nachhaltig erneuert. Gemäß der Brandenburgischen Bauordnung wurden weitere Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen und die Sicherheit der GWC-Mieter weiterhin zu gewährleisten.

Der Altmarkt ist das historische Herz der Stadt Cottbus. Hier wurde das denkmalgeschützte Haus Nummer 27 umfassend instandgesetzt und modernisiert. Im Zuge der Modernisierung erfolgte auch ein komplexer

Umbau zu drei Zweiraum- und einer Einraumwohnung. Seit August 2020 sind alle Wohnungen vermietet. Ein weiteres Altbau-Gebäude wurde vor allem im Innenbereich modernisiert. Bei dem Haus in der Räschener Straße 28 sind die haustechnischen Anlagen erneuert, die Fenster und das Dach instandgesetzt sowie das Treppenhäus hergerichtet worden. Auch in der Lieberoser Straße 5 wurden alle Sanitärleitungen erneuert und die hofseitige Fassade instandgesetzt. Eine komplexe Modernisierung gab es zudem in der Leipziger Straße 41–43. Hier wurden, in den mittlerweile wieder komplett vermieteten Wohnungen, die Grundrisse verändert.

Über eine Aufwertung ihrer Wohngebäude konnten sich die GWC-Mieter in der Sanzebergstraße 9–10 freuen, denn hier wurden die Balkone, die Fassade und der erste Rettungsweg instandgesetzt. Auch in der Schmellwitzer Straße 1–3a sowie in der Schweriner Straße 12–16 wurden die Fassaden instandgesetzt und komplett neue Balkone angestellt. Weitere Objekte, bei denen entsprechend dem Balkoninstandsetzungskonzept der GWC Fassaden und Balkone modernisiert wurden, sind die Burgstraße 18–20, der Oberkirch-

platz 1–5, die Klopstockstraße 1, die Ewald-Müller-Straße 19–21 und die Erfurter Straße 9–13.

Zu einem schönen Wohnumfeld gehören natürlich auch die Außenanlagen. Deshalb hat die GWC 2020 wieder viele hübsche Grünflächen, beispielsweise in der Leipziger Straße 10–10c, geschaffen, die zum Verweilen im Freien einladen.

Die Corona bedingten Einschränkungen im Gewerbebereich wurden genutzt, um einige Objekte umzubauen. So wurden im Restaurant „Kartoffelkiste“ in der Spremberger Straße und im „Schiller-Café“ am Staatstheater die Kunden-WCs instandgesetzt. In der Bertolt-Brecht-Straße 7 erfolgten Umbaumaßnahmen für ein neues Lebensmittelgeschäft. Im Stadtzentrum wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen für einen Sportartikelhersteller geleistet.

Neben dem Campus der BTU entstehen nach einer Komplexmodernisierung zwei neue Bürohäuser. Das erste „Bürohaus am Campus“ wurde 2020 feierlich eingeweiht, Mieter ist die Fraunhofer-Einrichtung für Energieinfrastrukturen und Geothermie IEG.



Für Cottbus und die Region



Motor für den Wirtschaftsstandort Cottbus
– das Regionale und Cottbuser Gründungszentrum
am Campus (RCGC).



Einst lernten hier Kinder das Schwimmen und sprangen zum ersten Mal von einem Startblock ins kühle Nass. Künftig werden am Standort der alten Schwimmhalle junge Gründer den Sprung ins Unternehmertum wagen und an innovativen, technologieorientierten Ideen und Produkten tüfteln.

Mit dem beschlossenen Rückzug aus der Braunkohleförderung und des damit einhergehenden Strukturwandels stehen Cottbus und die Wirtschaftsregion Lausitz vor großen Herausforderungen. Es bedarf Lösungen, den Strukturwandel zu gestalten und zukunftsfähige Projekte für den Wirtschaftsstandort Cottbus und die Region zu entwickeln. Mit dem Regionalen und Cottbuser Gründungszentrum am Campus („Startblock B2“) wird in Cottbus ein zentraler

Knotenpunkt für Firmengründer und Jungunternehmer geschaffen, an dem sie bestmögliche Bedingungen für die Entwicklung ihrer Ideen und Unternehmen vorfinden.

Für die GWC als größtes Wohnungsunternehmen in der Region ist die Entwicklung großer Immobilienprojekte eine Kernkompetenz, für die ein erfahrenes, ingenieurtechnisches und kaufmännisches Personal zur Verfügung steht. Neben der Bereitstellung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sieht die GWC ihre Aufgabe auch darin, den Menschen wirtschaftliche Perspektiven zu bieten. Die Konzentration auf Wohnungsbau alleine kann einen Bevölkerungsverlust nicht verhindern. Mit dem Bau des Gründungszentrums am BTU-Campus sieht die GWC die Chance zur

Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Cottbus.

Das Gründungszentrum bietet auf ca. 5.000 m² moderne, kostengünstige Arbeitswelten, Co-Working-Spaces sowie große Werkstätten mit unterschiedlichster Technik, in denen Entwicklungen vorangetrieben und Prototypen erstellt werden können. Als Zentrum der Wirtschaftsförderung vereint das künftige Gründungszentrum zudem alle Institutionen, die sich mit dem Thema Existenzgründungen beschäftigen, konzentriert an einem Ort. Damit bietet „Startblock B2“ Gründern und Jungunternehmern jederzeit direkten Zugriff auf umfassendes Existenzgründer-Know-how, Raum für zukunftsweisende Ideen sowie die Möglichkeit, gemeinsam mit Netzwerkpartnern aus Universität, Industrie und Mittelstand an innovativen Lösungen zu arbeiten.



Jubiläen und soziales Engagement



Jubiläumsgeschenke: Die GWC verteilt hübsche Präsente an ihre langjährigen Mieter und Sportgeräte an gemeinnützige Institutionen.



Eigentlich sollte das Jahr 2020 für die GWC ein ganz Besonderes werden: Schon seit 70 Jahren steht das Unternehmen für schönen und bezahlbaren Wohnraum. Um dieses Jubiläum gebührend zu feiern, waren viele verschiedene Aktionen und Veranstaltungen geplant. Dann kam Corona und es wurde für Jeden ein besonderes Jahr, nur leider ganz anders als gedacht. Anstatt einer großen Feier konnten plötzlich keine Veranstaltungen mehr durchgeführt werden. Im Rahmen der Möglichkeiten hat die GWC ihr vielseitiges soziales Engagement trotzdem fortgeführt. Jährlich sind es mehr als 100 Organisationen, Projekte und Vereine, die bei ihrer Arbeit in den Bereichen Sport, Kultur und Soziales von der GWC Unterstützung erfahren.

Hierzu zählt seit nunmehr drei Jahren auch das Projekt „Fahrrad macht Schule“ des Stadtverbundes Cottbus e.V. Im Rahmen von kleinen Verkehrssicherheits-Trainings an verschiedenen Cottbuser Schulen sorgt der Stadtverbund dafür, dass junge

Verkehrsteilnehmer im Straßenverkehr sicher unterwegs sind. Doch coronabedingt konnte auch dieses Projekt 2020 nicht in gewohnter Weise und wie in den Vorjahren stattfinden. Zum verspäteten Projektstart im August (sonst im April) gab es dennoch eine besondere Überraschung für die kleinen Verkehrsteilnehmer. Bei der Eröffnungsveranstaltung wurde der neue „Pumptrack“ – ein Anhänger mit verschiedenen Balanceelementen (Bild Seite 8) – eingeweiht und von den Kindern auch gleich genutzt. Die Anschaffung des „Pumptracks“ wurde durch die Unterstützung des Ministeriums des Innern und Kommunales, der AOK Nordost und der GWC möglich.

Im Rahmen des 70-jährigen GWC-Jubiläums wurden u. a. 70 Fußbälle an Vereine und soziale Träger verschenkt, über die sich Kinder und Freizeit-Kicker sehr gefreut haben. Auch die Tafel, das Filmfestival Cottbus und das 24-Stunden-Schwimmen im Freizeitbad Lagune hat die GWC im Rahmen ihrer vielfältigen Spenden-Sponsoring-Arbeit unterstützt.

Normalerweise werden unsere Mietjubilare alljährlich in die Schokoladen-Manufaktur Felicitas eingeladen. Gemeinsam mit dem Geschäftsführer der GWC, Prof. Dr. Torsten Kunze, verbringen sie dort einen erlebnisreichen Tag und erfahren Interessantes über die Herstellung der regionalen Schokoladen-Leckereien. Aufgrund von Corona war das im Jahr 2020 leider nicht möglich. Als Alternative überreichten die Teamleiter unserer Hausverwaltungen allen Mietern, die schon seit 50 oder sogar 60 Jahren in ihrer Wohnung wohnen, passend zur Adventszeit ein kleines Weihnachtsgesteck mit Felicitas-Pralines.

Nicht nur für die langjährigen Mieter gab es 2020 Geschenke. Auch für Neumieter, die ihr neues Zuhause bei der GWC gefunden haben, gibt es jetzt eine Kleinigkeit. Neben einem praktischen Mieterordner im GWC-Design, in dem alle Unterlagen übersichtlich abgelegt werden können, gibt es auch ein hübsches Frühstücksbrettchen, überreicht in einer GWC-Tasche.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage der deutschen Wirtschaft war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 Prozent. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (2019: +0,6 Prozent). Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Krise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen stellen einen großen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Auch der seit 14 Jahren andauernde Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt wurde durch die Corona-Pandemie vorerst beendet. Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaft setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren 447.000 Personen weniger als im Jahr 2019. Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt um +0,9 Prozent auf 5,9 Prozent.

Im Krisenjahr 2020 beweist die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, welche stabile Funktion sie für die deutsche Volkswirtschaft hat. Im Jahr 2020 erzeugte die Branche rund 11,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung und verlor im Jahresvergleich nur 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. Der erste reale Rückgang seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Im Jahr 2020 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 Prozent über dem Vorjahreswert (2019: +1,5 Prozent). Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 Prozent gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 Prozent). Eine niedrigere Jahresteuerrate wurde zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 ermittelt (+0,3 Prozent). Ein Grund für die niedrige Jahresteuerrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze zum 1. Juli 2020. Diese Maßnahme wirkte sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen aus.

Die Wirtschaftsleistung in Brandenburg sank 2020 um 3,2 Prozent (2019: +0,8 Prozent). Damit verzeichnete Brandenburgs Wirtschaft den geringsten Rückgang aller Bundesländer. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase fiel auch Brandenburgs Wirtschaft in eine Rezession, die stärker ausfiel als in der Finanz- und Wirtschaftskrise (-2,8 Prozent). In nahezu allen Wirtschaftsbereichen hinterließ die Corona-Krise Spuren. Der konjunkturelle Einbruch zeigte sich besonders in den Dienstleistungsbereichen. Hier ging die Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Prozent zurück. Auch die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe ging um 3,3 Prozent zurück, wobei sich das Baugewerbe krisenfest zeigte und preisbereinigt sogar um 4,4 Prozent zulegen konnte. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,6 Prozent (2019: +1,4 Prozent).

Im Land Brandenburg stieg die Arbeitslosigkeit und lag im Dezember 2020 bei 6,1 Prozent, 0,6 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Cottbus erhöhte sich im Jahr 2020 ebenfalls. Im Dezember 2020 lag diese bei 8,1 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahresmonat ergibt das eine Veränderung von +0,9 Prozent.

Ende Dezember 2020 lebten 98.665 Menschen in der Stadt Cottbus. Damit ist die Einwohnerzahl weiter rückläufig. Per 31. Dezember 2019 lag diese noch bei 99.614 und damit um 949 über dem aktuellen Stand (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus). Es bleibt abzuwarten, wie sich die künftigen Beschlüsse der Bundesregierung zum Braunkohleausstieg bis zum Jahr 2038 auf die Einwohnerentwicklung der Stadt auswirken werden.

Einen Einwohnerzuwachs konnten im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr nur die Stadtteile Mitte (+84) und Spremberger Vorstadt (+93) verzeichnen. In den Stadtteilen Ströbitz (-292), Schmellwitz (-188), Sachsendorf (-149) und Sandow (-128) ging die Anzahl der Einwohner teilweise deutlich zurück (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). In allen genannten Stadtteilen befinden sich die Mietobjekte unseres Unternehmens.

Der Altersquotient in Cottbus (Einwohner der Altersgruppe 65 Jahre und älter bezogen auf die Einwohner von 15 bis unter 65 Jahre) lag im Jahr 2010 bei 34,5 und stieg im Jahr 2020 auf 43,7. Das Durchschnittsalter der Cottbuser Bevölkerung stieg von 45,0 im Jahr 2010 auf 46,7 im Jahr 2020 (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). Diese Entwicklung ist bei der Bestandsplanung, Planung

von Modernisierungsmaßnahmen, der baulichen Anpassung von Wohnungen und Gebäuden, bei Wohnumfeldgestaltungen sowie bei der Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern (altersgerechte Wohnungs- und Betreuungsangebote) von großer Bedeutung.

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

*Spielplatz
Poznaner Straße*



Geschäftsjahr 2020

Jahresüberschuss 2020

6,4 Mio. €

2. Unternehmensentwicklung

2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf

Zu Beginn des Jahres 2020 ist weltweit die Corona-Pandemie ausgebrochen. In vielen Geschäftsbereichen sind erhebliche wirtschaftliche Einschränkungen zu verzeichnen. Die GWC ist von den Auswirkungen der Pandemie gegenwärtig nicht wesentlich betroffen.

Das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Jahresüberschuss von EUR 6,4 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Der laut 2. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2020 geplante Jahresüberschuss wurde damit übertroffen. Die geplanten Umsatzerlöse konnten jedoch nicht erreicht werden. Die bereinigte Eigenkapitalquote stieg auf 51,3 Prozent und

*Balkon- und Fassaden-
instandsetzung
Ewald-Müller-Straße
19–21*

die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten konnten auch dieses Jahr weiter abgebaut werden.

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände, entwickelte sich planmäßig. Die Planung der Vermietungsergebnisse des Unternehmens orientiert sich an der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus. Der Einwohnerrückgang im Jahr 2020 spiegelt sich deshalb auch in den Vermietungsergebnissen der GWC wider. Insgesamt gingen die Vermietungszahlen zurück.

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

Das Jahr 2020 war geprägt durch die Umsetzung und Einhaltung der Bestimmungen zur Eindämmung und der besonderen hohen Anforderungen der Corona-Arbeitsschutzstandards/-verordnung. Es wurden umfangreiche unternehmensinterne Maßnahmen zur Vermeidung von Infektionen unserer Beschäftigten und Kunden festgelegt, Arbeitsplätze umgestaltet und Prozesse insbesondere in den Bereichen mit Kundenkontakt so umgestaltet, dass Kontakte auf ein Mindestmaß reduziert werden konnten. Die Belegschaft wurde regelmäßig durch Geschäftsführung und Personalbereich über aktuelle Entwicklungen und Änderungen in den Eindämmungsverordnungen und daraus resultierende Auswirkungen sowohl auf die Arbeitsausführung/-umgebung als auch den Privatbereich informiert. Bereits vor Inkrafttreten der SARS-CoV-2-Arbeitsschutzverordnung wurden kostenfrei medizinische Masken für die Belegschaft zur Verfügung gestellt und zusätzliche IT-Ausstattungen für die Einrichtung von Homeoffice-Arbeitsplätzen angeschafft.

Kundenorientierung und Dienstleistungsqualität sind für den wirtschaftlichen Erfolg der GWC unumgänglich. Das bereits im Jahr 2005 eingeführte Qualitätsmanagementsystem wird kontinuierlich weitergeführt und verbessert und im Rahmen von jährlichen Audits überprüft. Das im April 2020 geplante Re-Zertifizierungsaudit zum bestehenden Qualitätsmanagementsystem nach der Norm ISO 9001:2015 musste auf Grund des Lockdowns abgesagt werden. Daher fand im April 2021 eine erneute Erstzertifizierung statt.



2.2 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung

Sämtliche Immobilienbestände der GWC befinden sich in der Stadt Cottbus. Zum Stichtag 31. Dezember wurden folgende Bestände bewirtschaftet:

	2019	2020
Wohnungsbestand	17.371	17.311
Bestand an Gewerbeeinheiten	521	517
Garagen/Stellplätze	2.667	2.663

Darüber hinaus wurden zum Stichtag 574 sonstige Vertragseinheiten, insbesondere Pachtflächen und weitere vermietete Flächen verwaltet.

Der Wohnungsbestand verminderte sich im Jahr 2020 durch den Abriss von einem Wohngebäude um 60 Wohnungen und durch die Zusammenlegung von Wohnungen um 4 Einheiten. Im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme entstanden durch Teilung von Wohneinheiten zwei zusätzliche Wohnungen. Zwei weitere Wohnungen sind durch die Umnutzung von Gewerbeeinheiten entstanden.

Im Bestand von 17.311 Wohnungen sind 121 Wohnungen (Vorjahr: 181) enthalten, die aufgrund später vorgesehener Modernisierungsmaßnahmen stillgelegt wurden und vollständig leer stehen. Der vermietbare Wohnungsbestand beträgt damit 17.190 Wohnungen.

Folgende Entwicklung ist im Bereich der Wohnungsvermietung zu verzeichnen:

	2019	2020
vermietbarer Wohnungsbestand	17.190	17.190
davon vermietet	16.243	16.091
davon leer stehend	947	1.099

Die Leerstandsquote stieg zum 31. Dezember 2020 auf 6,4 Prozent (31.12.2019: 5,5 Prozent). Der Rückgang von 152 vermieteten Wohnungen im Geschäftsjahr 2020 steht im engen Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit in der Stadt Cottbus.

Per Dezember 2020 waren insgesamt 958 Wohnungen (Vorjahr 1.021 Wohnungen) zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Stadt Cottbus bzw. direkt an Flüchtlinge vermietet (entspricht 6 Prozent der vermieteten Wohnungen). Die Vermietung an Flüchtlinge wird vorerst stagnieren bis leicht sinken, da derzeit keine weiteren Zuweisungen in Cottbus zu erwarten sind. Die weitere Entwicklung hängt vor allem von politischen Ereignissen und Entscheidungen (u. a. Familiennachzug) ab.

Von den insgesamt 17.190 vermietbaren Wohnungen zählen 15.284 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens. In den Kernbestand wurden alle Objekte eingeordnet, die aufgrund ihrer Lagemerkmale, der Leerstandsentwicklung, des Bauzustandes, durchgeführter

Rampenanbau in der Berthold-Brecht-Straße 5



*Komplexinstandsetzung
und Modernisierung
des denkmalgeschütz-
ten Hauses Altmarkt 27*

Investitionen, Mieternachfragen sowie Attraktivität und Ausstattung eine langfristige Bewirtschaftung erwarten lassen. Hier beträgt die Leerstandsquote 4,9 Prozent (Vorjahr 4,4 Prozent). Von den 751 nicht vermieteten Wohnungen des Kernbestandes standen zum Stichtag 93

Wohnungen wegen bereits laufender oder unmittelbar bevorstehender Modernisierungsvorhaben leer. Es ist zu erwarten, dass diese Wohnungen wieder vollständig vermietet werden und das Vermietungsergebnis positiv beeinflussen.

Die Umsätze aus der Wohnraumvermietung in Höhe von EUR 55,8 Mio. konnten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,2 Mio. gesteigert werden. Dabei stiegen die Sollmieten um EUR 0,7 Mio., resultierend aus Mietanhebungen nach § 558 BGB und § 559 BGB und aus der Neuvermietung. Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen erhöhten sich um EUR 0,6 Mio.

Im Jahr 2020 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 5,01 EUR/qm Wohnfläche (Vorjahr 4,95 EUR/qm Wohnfläche). Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg hatten im Jahr 2019 durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten von 5,26 EUR/qm Wohnfläche (Quelle: BBU Marktmonitor 2020).

Neben dem Wohnungsbestand bewirtschaftete die GWC zum 31. Dezember 2020 insgesamt 517 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 521 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtfläche von 62.785 qm. Das von der Stadt Cottbus erworbene Grundstück mit zwei leerstehenden ehemaligen Schulgebäuden (zwei Gewerbeeinheiten mit 4.322 qm in der Lieberoser Straße 13a/Gulbener Straße 23) wurde wegen bevorstehender Umbaumaßnahmen dem Stilllegungsbestand zugeordnet. Die Modernisierungsmaßnahmen in der Gulbener Straße 23 wurden abgeschlossen. Das Objekt geht nach erfolgter Vermietung ab dem 1. Januar 2021 in den Kernbestand über.

Die Umsätze aus der Gewerberaumvermietung betragen wie auch im Vorjahr EUR 3,6 Mio. Der Leerstand in der Gewerbevermietung sank im Jahr 2020 auf 11,8 Prozent (Vorjahr: 13,9 Prozent). Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gewerbe betrug dabei im Jahr 2020 6,40 EUR/qm (Vorjahr: 6,42 EUR/qm).

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Cottbus ließ, wie bereits in den letzten Jahren, auch in 2020 keine deutliche Vermietungstrendwende erkennen. Die Vermietungssituation für die Büro- und Praxisflächen konnte leicht verbessert werden.



Geschäftsjahr 2020

.....

30,7 Mio. € für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

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

Die Corona-Pandemie stellte im Jahr 2020 die Gewerbetrieger und auch die GWC vor große Herausforderungen. Monatelange Zwangsschließungen von Läden, Restaurants, Friseursalons usw. brachten viele Mieter in unverschuldete Notlagen. Staatliche Corona-Hilfen konnten diese im Frühjahr 2020 noch abfedern. Auf staatliche Hilfen im Zuge des 2. Lockdowns seit dem 4. Quartal 2020 warten viele Gewerbetreibende zum heutigen Zeitpunkt immer noch.

Die GWC kam und kommt den Mietern mit großzügigen Stundungsangeboten sowie nach eingehender Prüfung bei einzelnen besonderen Fällen mit Mieterlassen entgegen. Dadurch konnten Kündigungen, welche sich direkt aus der Corona-Pandemie begründen, bislang verhindert werden.

Für das Jahr 2021 und die Folgejahre stellt die aktuelle Corona-Krise weiterhin eine große Unbekannte dar. Noch ist nicht absehbar, wie lange diese anhält und ob alle Gewerbetreibenden durch die massiven Einschnitte am Markt bleiben können. Durch die zwangsweisen Schließungen der Läden wurde der Onlinehandel weiter gestärkt. Das Homeoffice hat auch in unserer Region einen viel höheren Stellenwert erhalten. Es muss abgewartet werden, welche Auswirkungen dieser Trend auf die zukünftige Vermietung von Büroräumen und Ladengeschäften hat.

Für die Folgejahre wird dennoch der Schwerpunkt darin bestehen, die Gewerbe im Zentrum der Stadt Cottbus und auch in den Haupteinkaufslagen der bevölkerungsstarken Stadtteile weiterhin attraktiv zu halten und durch zielgerichtete Instandsetzungen und Nutzungsänderungen aufzuwerten. Ziel ist es, eine möglichst hohe Vermietungsquote bei gleichbleibend stabilen Mieteinnahmen zu erreichen.

2.3 Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Neubau

Das „Regionale und Cottbuser Gründungszentrum am Campus – RCGC“ wird auch im Jahr 2021 das Schwerpunktvorhaben sein. Der Baubeginn der Roh- und Tiefbauarbeiten ist am 19. August 2019 erfolgt. Bei den ausführenden Firmen häuften sich auch hier im abgelaufenen Geschäftsjahr Covid-19 bedingte Ausfälle von Arbeitskräften. Dennoch sind die Arbeiten noch innerhalb des Bauablaufplanes. Die Fertigstellung des Gebäudes ist zum 13. August 2021 geplant. Anschließend erfolgt ein Probetrieb, verbunden mit der Prüfung der internen Abläufe. Die feierliche Eröffnung des RCGC ist für den

Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Calauer Straße 62





Grundsteinlegung
Kita-Neubau
Rostocker Straße 3

15. Oktober 2021 geplant. Auf der Grundlage der aktuellen Submissionsergebnisse und unter Einbeziehung aller Kosten hat sich das geplante Investitionsvolumen auf EUR 17,3 Mio. erhöht. Die Finanzierung soll aus einem Fördermittelzuschuss in Höhe von maximal 90 Prozent der förderfähigen Baukosten und Fremdmittel erfolgen. Entsprechende Anträge auf Erhöhung der Fördermittel wurden bei der ILB gestellt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei Fördermittelabrufe in Höhe von EUR 3,2 Mio. eingereicht.

Für das Jahr 2021 betragen die für das RCGC geplanten Baukosten EUR 7,3 Mio.

Weitere Neubauvorhaben, die im Jahr 2020 begonnen wurden und in 2021 abgeschlossen werden sollen, sind ein Mehrgenerationenhaus in der Calauer Straße 62 sowie eine evangelische Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 90 Plätzen in der Rostocker Straße 3.

Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie und ein wichtiges Instrument, um die Qualität und Werthaltigkeit der Wohnungsbestände zu sichern und damit die Substanz zu erhalten. Im Geschäftsjahr 2020 hat die GWC insgesamt EUR 30,7 Mio. (Vorjahr EUR 20,9 Mio.) für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

ausgegeben. Das entspricht 29,40 EUR/qm (Vorjahr 20,00 EUR/qm) Wohn- und Nutzfläche. Damit wurden die geplanten Maßnahmen für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von EUR 42,2 Mio. nicht ausgeschöpft.

Nachdem bereits im Jahr 2019 mit der Instandsetzung (Innenausbau, Fenster, Dach und Fassade) des denkmalgeschützten Hauses Altmarkt 27 begonnen wurde, konnte die komplexe Modernisierung und der Umbau zu drei Zwei-Raum- und einer Ein-Raum-Wohnung im Jahr 2020 abgeschlossen werden. Die Wohnungen konnten ab August 2020 wieder der Vermietung zugeführt werden.

Umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen wurden in 2020 ebenfalls in der Leipziger Straße 41–43, der Goyatzer Straße 4–5 und der Räscheher Straße 28 durchgeführt. Die komplexe Modernisierung der Wohnungen, Fenster und der Fassade in der Leipziger Straße 41–43 erfolgte im freigezogenen Zustand und konnte im Jahr 2020 abgeschlossen werden. Bereits im November 2020 konnte in diesen neu gestalteten Aufgängen eine Vollvermietung erzielt werden. Die grundlegenden Instandsetzungsmaßnahmen (Umbau der ehemals acht Wohnungen zu sechs Wohnungen) in der Goyatzer Straße 4–5 befinden sich weiterhin in der Umsetzungsphase. Es ist vorgesehen, die Arbeiten bis Mitte des Jahres 2021 abzuschließen. Die komplexe Instandsetzung der Wohnungen, der Fenster und des Daches in der Räscheher Straße 28 wurden im Oktober 2020 abgeschlossen. Maßnahmen zur Herrichtung des Treppenhauses erfolgten Anfang des Jahres 2021. In den nächsten drei bis vier

Jahren sollen dann noch abschließend die Instandsetzung der Fassade und eventuell der Außenanlage ausgeführt werden.

Bereits im Jahr 2012 wurde damit begonnen, ein Balkon-Instandsetzungskonzept (BIK) zu erarbeiten, welches die Schadensbilder der Balkone und Loggien und die entsprechenden Technologien sowie die zeitlichen Abarbeitungsfolgen für die Folgejahre beinhaltet. Jährlich erfolgen weiterführende Kontrollen bzw. Nachkontrollen zur Verkehrssicherheit, in dessen Folge eine Fortschreibung des BIK notwendig wird. Im Zusammenhang mit der Instandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone erfolgt regelmäßig die Instandsetzung der Fassaden. Im Jahr 2020 wurden Balkon- und Fassadeninstandsetzungen u. a. in der Sanzebergstraße 9–10, Schmellwitzer Straße 1–3a, Erfurter Straße 9–13 und Schweriner Straße 12–16 abgeschlossen.

Auch in den nächsten Jahren wird der Instandsetzung von Balkonen und Loggien verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet, was sich im Wirtschaftsplan ab 2021 widerspiegelt. Im Jahr 2021 sind zur grundlegenden Balkon- und Fassadeninstandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone die Ewald-Müller-Straße 13–15, Hans-Beimler-Straße 1–1a, Klopstockstraße 2, Sandower Hauptstraße 23–29 und Sanzebergstraße 11–12 eingeordnet.

In der Leipziger Straße 10–10c und in der Jessener Straße 15–19 wurden im Jahr 2020, identisch zu den Vorjahresobjekten, an die französischen Fenster der Giebelwohnungen (je Giebel 4 Wohnungen) neue Balkone angestellt.

Weitere Maßnahmen im Jahr 2020 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 2020 wurden Aufzüge in der Bodelschwingstraße 3–5, Lieberoser Straße 38–40 und Albert-Förster-Straße 7–8 modernisiert. Für das Jahr 2021 sind Maßnahmen in der Hufelandstraße 13 und 14 sowie in der Stadtpromenade 6 eingeordnet.



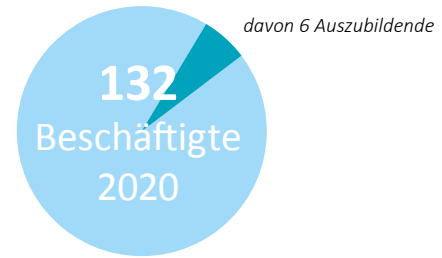
Auch im Jahr 2020 wurden Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt, Hauseingangstüren erneuert sowie Hausanschlussstationen energetisch modernisiert. Ferner wurde in Hauseingängen der Kantstraße 2, der Bertolt-Brecht-Straße 5 und der Heinrich-Mann-Straße 12 durch einen Rampenanbau ein barrierefreier Zugang geschaffen.

*Balkon- und Fassadeninstandsetzung
Erfurter Straße 9–13*

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 sind Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt EUR 32,9 Mio. (einschließlich nicht aktivierbarer Aufwendungen von EUR 10,3 Mio.) geplant, die mit EUR 8,2 Mio. Eigenmitteln, EUR 12,9 Mio. Fremdmitteln und EUR 11,8 Mio. Zuschüssen finanziert werden sollen. Für die laufende Instandhaltung sind weitere Mittel in Höhe von EUR 13,0 Mio. vorgesehen.

Neben der Fertigstellung der im Jahr 2020 begonnenen Baumaßnahmen im Bestand sind im Jahr 2021 größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem in der Berliner Straße 1–1a, Bonnaskenstraße 26 und Thiemstraße 121–121c vorgesehen. Darüber hinaus wurden erhebliche Mittel für die Instandsetzung von Balkonen und Fassaden geplant.

Auch im Jahr 2021 werden neben weiteren diversen Einzelmaßnahmen in den Gebäuden Außenanlagen instandgesetzt und neugestaltet, Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten für den zweiten Rettungsweg sowie PKW-Stellflächen neu gebaut.



2.4 Entwicklungen im Personalbereich

Die GWC beschäftigte am 31. Dezember 2020 neben dem Geschäftsführer 132 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 6 Auszubildende. Im August 2020 haben 3 Auszubildende des 3. Ausbildungsjahres ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann (m/w/d) erfolgreich absolviert und wurden in Anstellungsverhältnisse im kaufmännischen Bereich und im Bereich Kundenbetreuung übernommen.

Die Anzahl der Beschäftigten insgesamt hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 5 reduziert. Die Reduzierung resultiert in erster Linie aus altersbedingtem Ausscheiden von Beschäftigten im Laufe des Jahres 2020. Deren Stellen waren teilweise zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Einarbeitung der Nachfolger*innen bereits zum Jahresende 2019 doppelt besetzt. 2 Stellen konnten durch Prozessoptimierung eingespart werden.

Während in den Vorjahren in der Gesellschaft mit ca. 5 Schulungstagen pro Person ein überdurchschnittlich umfangreiches Schulungs- und Weiterbildungsprogramm absolviert wurde, konnten seit dem Ausbruch

der Covid-19-Pandemie durch die gesetzlichen Eindämmungsmaßnahmen und Kontaktbeschränkungen nur noch die notwendigsten Weiterbildungen durchgeführt werden. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Webinare. Zahlreiche bereits gebuchte Veranstaltungen wurden seitens der Veranstalter abgesagt. Auf Grund dieser Beschränkungen fanden 2020 nur durchschnittlich 1,9 Schulungstage pro Person statt.

2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

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

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

rechte Seite:
Eröffnung Bürohaus
am Campus und
Schlüsselübergabe an
Fraunhofer IEG

unten: Vielseitig und
abwechslungsreich –
die Ausbildung zur/
zum Immobilienkauf-
frau/-mann



3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2020 ist das bereinigte Bilanzvolumen um EUR 6,7 Mio. auf EUR 467,1 Mio. gesunken. Bei der Ermittlung des bereinigten Bilanzvolumens nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (EUR 33,4 Mio.) mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten (EUR 36,2 Mio.) verrechnet. Des Weiteren werden sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten grundsätzlich als langfristig angesehen, mit Ausnahme der Zins- und Tilgungsabgrenzung (EUR 0,1 Mio.) und der kurzfristigen Kredite (EUR 5,0 Mio.).

Der Rückgang des bereinigten Bilanzvolumens auf der Passivseite ist im Wesentlichen durch die Verminderung des langfristigen Fremdkapitals um EUR 13,4 Mio. begründet, denen eine Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 5,4 Mio. sowie der übrigen Verbindlichkeiten um EUR 0,9 Mio. gegenüberstehen. Entsprechend dem Ergebnisverwendungsvorschlag soll für das Jahr 2020 keine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter erfolgen.

Der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von EUR 239,5 Mio. (Vorjahr EUR 234,1 Mio.) am bereinigten Bilanzvolumen beträgt 51,3 Prozent (Vorjahr 49,4 Prozent).

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
gezeichnetes Kapital	5.113,0	5.113,0	0,0
Kapital- und Sonder-rücklage	69.760,7	69.760,7	0,0
Gewinnrücklagen	151.149,7	158.275,4	7.125,7
Jahresüberschuss	8.125,7	6.359,1	-1.766,6
Gewinnausschüttung	0,0	0,0	0,0
	234.149,1	239.508,2	5.359,1

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

	2019	2020
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.613,5	26.333,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.056,2	-13.565,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-17.820,7	-18.351,2
zahlungswirksame Veränderung der Liquidität	1.736,6	-5.582,5
flüssige Mittel am 31. Dezember	17.932,3	12.349,8



Geschäftsjahr 2020

Erhöhung des Eigenkapitals um 5,4 Mio. €

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ohne kurzfristige Kredite und Zins- und Tilgungsabgrenzung) (EUR 210,7 Mio.) verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 13,4 Mio. Den Tilgungen in Höhe von insgesamt EUR 16,4 Mio. stehen Darlehensaufnahmen zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 2,2 Mio. sowie zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen in Höhe von EUR 0,8 Mio. gegenüber.

Das kurz- und mittelfristige Fremdkapital (EUR 16,0 Mio.) ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,3 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den um EUR 1,0 Mio. gestiegenen übrigen Verbindlichkeiten sowie den um EUR 0,4 Mio. gestiegenen übrigen Rückstellungen, dem ein leichter Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus kurzfristigen Krediten von EUR 0,1 Mio. gegenübersteht.

Der Rückgang des Bilanzvolumens auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch Verminderung des Anlagevermögens um EUR 0,8 Mio. und der flüssigen Mittel um EUR 5,5 Mio. begründet.

Die Sachanlagen verminderten sich insgesamt um EUR 0,6 Mio. Den Zugängen aus Investitionen in Höhe von EUR 14,3 Mio., im Wesentlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von EUR 13,3 Mio. sowie Anschaffung von Grund und Boden von EUR 0,7 Mio., stehen Abgänge von EUR 0,8 Mio. und Abschreibungen in Höhe von EUR 14,2 Mio. gegenüber.

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt unter Berücksichtigung der gezahlten Zinsen (EUR 4,1 Mio.) EUR 22,3 Mio. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen werden regelmäßig die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Darlehen vorgenommen.

Der leicht höhere Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen in Höhe von EUR 1,8 Mio. auf geringere Veränderungen der in der Bilanz ausgewiesenen und zu berücksichtigenden Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen sowie auf um EUR 1,2 Mio. gerin-

gere Ertragssteuerzahlungen zurückzuführen. Der Jahresüberschuss ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,8 Mio. gesunken. Darüber hinaus sind die Zinsaufwendungen und -erträge um EUR 0,8 Mio. gesunken.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit resultiert aus Investitionen in das Anlagevermögen und Finanzanlagen von EUR 14,3 Mio., denen Einzahlungen aus Anlageverkäufen von EUR 0,8 Mio. gegenüberstehen.

Beim Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit stehen den gesamten Tilgungsleistungen von EUR 16,4 Mio., den gezahlten Zinsen von EUR 4,1 Mio. und der Gewinnausschüttung an den Gesellschafter von EUR 1,0 Mio. Zugänge von langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 3,0 Mio. gegenüber. Im Geschäftsjahr wurden EUR 1,0 Mio. ausgeschüttet (Vorjahr EUR 4,6 Mio.).

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht nachgekommen.

3.2 Ertragslage

Wesentliche Leistungsindikatoren sind das Jahresergebnis und die Aufwendungen für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Mit einem Jahresüberschuss von EUR 6,4 Mio. liegt das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 über dem geplanten Wert von EUR 1,3 Mio.

Das positive Geschäftsergebnis von EUR 8,3 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,0 Mio. verringert. Der Rückgang resultiert insbesondere aus geringeren Bestandsveränderungen (EUR 0,6 Mio.) sowie sonstigen Erträgen (EUR 0,8 Mio.), denen gestiegene Betriebskosten (EUR 0,4 Mio.) sowie sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR 0,9 Mio.) gegenüberstehen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 88,9 Mio.) haben sich nur unwesentlich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Trotz gestiegener Sollmieten (EUR 0,7 Mio.) führten geringere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 (EUR 0,1 Mio.) und die Erhöhung der Erlösschmälerungen um EUR 0,6 Mio. zu einem nur geringfügigen Umsatzanstieg. Die Erlös-



Bau des Regionalen und Cottbuser Gründungsentrums am Campus

schmälerungen belaufen sich in 2020 auf EUR 4,7 Mio. und betragen 7,2 Prozent der Sollmieten.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge (EUR 3,1 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,8 Mio. gesunken. Das ist im Wesentlichen auf die Veränderungen bei den sonstigen betrieblichen Erträgen zurückzuführen.

Die Bestandsveränderungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. betreffen die umlagefähigen Betriebskosten. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,6 Mio. gesunken.

Die Aufwendungen für das Geschäftsergebnis erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um EUR 0,7 Mio. auf EUR 84,2 Mio. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch höhere Aufwendungen für die Betriebskosten (EUR 0,4 Mio.) sowie sonstige Aufwendungen (EUR 0,9 Mio.) begründet, denen niedrigere Zinsen (EUR -0,8 Mio.) gegenüberstehen.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Betriebskosten um EUR 0,4 Mio. auf EUR 33,5 Mio. gestiegen, was insbesondere auf die leicht um EUR 0,3 Mio. gestiegenen Be- und Entwässerungskosten sowie EUR 0,2 Mio. gestiegenen Kosten für Grünlandpflege zurückzuführen ist.

Im Geschäftsjahr sind die Zinsaufwendungen um EUR -0,8 Mio. auf EUR 4,2 Mio. gesunken. Der Rückgang basiert auf Nutzung der weiterhin günstigen Zinskonditionen bei Darlehensneuaufnahmen, Prolongation und Umschuldung.

Der Anstieg der weiteren Aufwendungen um EUR 0,9 Mio. auf EUR 6,7 Mio. resultiert vorrangig aus gestiegenen Raumkosten für Geschäftsräume (EUR 0,3 Mio.), Abrisskosten (EUR 0,4 Mio.) sowie der Verwaltungsaufwendungen (EUR 0,3 Mio.). Darüber hinaus sind die Aufwendungen für Erschließungsbeiträge um EUR -0,1 Mio. gesunken.

Für die Erhaltung und Verbesserung der Immobilienbestände wendete die GWC neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung/

Instandsetzung im Geschäftsjahr EUR 17,5 Mio. (Vorjahr EUR 17,7 Mio.) auf.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert ist folgende Entwicklung zu verzeichnen:

	2019	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsergebnis	10.307,5	8.263,1	-2.044,4
Zins- und Beteiligungsergebnis (Ergebnisabführungen Tochtergesellschaften, Zinserträge, Erträge Ausleihungen des Finanzanlagevermögens)	-586,4	-569,5	16,9
Steuerergebnis	-1.595,4	-1.334,5	260,9
Jahresüberschuss	8.125,7	6.359,1	-1.766,6

Das Zins- und Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2019	2020
	TEUR	TEUR
Zinserträge	57,8	55,1
Erträge aus Gewinnabführung	175,5	108,0
Erträge aus Ausleihungen	13,0	11,5
	246,3	174,6
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-832,7	-744,1
	-586,4	-569,4

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 1,3 Mio. (Vorjahr EUR 1,6 Mio.). Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

4. Prognosebericht

Die wirtschaftliche Entwicklung der GWC verlief in den letzten Jahren sehr erfolgreich. Basis dieser Entwicklung sind jährliche und umfassende Markt-, Standort- und Unternehmensanalysen mit 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 mit einem Anteil von ca. 30 Prozent des Wohnungsbestandes in der Stadt Cottbus nimmt die GWC eine wichtige Rolle für die Entwicklung der Stadt ein. Die Hauptaufgabe des Unternehmens, vor allem einkommensschwächere Bevölkerungsschichten mit Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu versorgen, ist nur dann finanzierbar, wenn die Wirtschaftlichkeit des Gesamtunternehmens weiterhin langfristig gewährleistet werden kann.

Das Unternehmen hat sich auch 2020 auf das Kerngeschäft konzentriert und alle strategischen Maßnahmen an den wertbestimmenden Faktoren der Mietentwicklung, der Erlösschmälerungen und der Instandsetzungskosten ausgerichtet. Diese bestimmen auch in Zukunft die langfristige Bewirtschaftungsstrategie der eigenen Bestände. Teil dieser Strategie sind auch die renditeorientierten und nachhaltigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Kernbestände des Unternehmens.

Die Geschäftstätigkeit der GWC entwickelt sich weiter positiv. Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss von EUR 0,5 Mio. geplant. Auf Basis der Mittelfristplanung wird auch in den folgenden Jahren mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet. Aus dem geplanten Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit werden im Wesentlichen die Tilgungsleistungen finanziert.

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

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

Für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung wurden im Jahr 2020 EUR 19,4 Mio. ausgegeben, für die laufende Instandhaltung wurden weitere Mittel in Höhe von EUR 11,3 Mio. eingesetzt. Aufgrund von geplanten Neubaumaßnahmen wie das innerstädtische Wohnquartier in der Marienstraße, Wohngebäude in der Briesmannstraße und in der Dresdner Straße sowie die Fertigstellung der Baumaßnahmen Regionales und Cottbuser Gründungszentrum am Campus und der Kindertagesstätte in der Rostocker Straße belaufen sich die im Investitionsplan Bau geplanten Mittel im Jahr 2021 auf EUR 22,6 Mio. und im Jahr 2022 auf EUR 13,2 Mio. Die geplanten Kosten für die laufende Instandhaltung betragen jährlich ca. EUR 10,3 Mio.

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

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

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages zwischen GWC und Lagune werden die jährlichen Verluste, die der Lagune aus der Betreibung des Sport- und Freizeitbades entstehen, von der GWC ausgeglichen. Der Gesellschafter, die Stadt Cottbus, hat sich grundsätzlich verpflichtet, der GWC diese Verluste zu erstatten. Die aktuellen Maßnahmen aus der zwischen der Stadt Cottbus und dem Land Brandenburg geschlossenen Konsolidierungsvereinbarung zum Haushaltssicherungskonzept sehen abweichend von diesem Grundsatz vor, dass die Verluste aus der Betreibung des Sport- und Freizeitbades Lagune für die Jahre 2020 bis 2022 von der GWC finanziert werden sollen.

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. Zum Stichtag 31.12.2020 hat die GWC eine bereinigte Eigenkapitalquote von 51,3 % (Vorjahr 49,4 %).

Der Bestand an liquiden Mitteln betrug Ende des Jahres 2020 EUR 12,3 Mio. Dieser wird sich planmäßig durch die anteilige Finanzierung von Baumaßnahmen reduzieren. Die GWC verfügt weiterhin über eine ausreichende Liquidität.

*Fassadeninstandsetzung
und Anbau neuer
Balkone in der
Schweriner Straße 12–16*





Komplexinstandsetzung
Leipziger Straße 41

5. Risikobericht

5.1 Risikomanagement

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

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

Die Risikoanalyse ist dabei das systematische Erkennen potenzieller Schadensereignisse (Zielabweichungen, Gefahren) mit ihren Auswirkungen. Auf der strategischen Ebene werden primär die Nichterreichung der Unternehmensziele und auf der operativen Ebene primär die Auswirkungen auf Vermögenswerte, Haftungs- und Kos-

tensituation betrachtet. Risiken, die sich nicht unmittelbar monetär auswirken (z. B. Kundenzufriedenheit, Image), werden einbezogen.

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

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

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

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

5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems ist deshalb die langfristige Planungsrechnung. Bedingt durch die objektkonkrete Planung konnten die Risikoanalyse optimiert und Gegensteuerungsmaßnahmen bereits im Planansatz berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, auch Chancen zu identifizieren, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen und so die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und auszubauen. Unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung wurde das strategische Unternehmenskonzept 2018 bis 2035 „Strategie GWC 2035“ fertig gestellt und vom Gesellschafter genehmigt. Die Ergebnisse aus der langfristigen Unternehmensplanung bilden die Grundlage für die jährlichen und mittelfristigen Wirtschaftspläne des Unternehmens.

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

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

Marktentwicklung

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

Ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden in den mittel- und langfristigen Planungsrechnungen der GWC die Vermietungs- und Leerstandsentwicklungen und daraus abgeleitet die Mieterlöse geplant. Der noch Ende des Jahres 2017 zu verzeichnende geringe Wohnungsleerstand war weitestgehend auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen. Nach dieser vorübergehenden Phase der Marktentspannung erhöhte sich der Wohnungsleerstand ab dem Jahr 2018 wieder. Auch im Jahr 2020 ist eine Erhöhung der Leerstandszahlen zu verzeichnen. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückganges wird weiter mit erhöhtem Leerstand geplant.

Im Risikomonitor wird die Kennziffer Bevölkerungsentwicklung als Frühwarnindikator für die Vermietungsergebnisse und Leerstandsentwicklung regelmäßig ausgewertet. Im Rahmen der Berichterstattung wurde zu dieser Kennziffer keine Abweichung festgestellt. Der Rückgang der Einwohnerzahlen im Jahr 2020 wurde bereits im Planansatz berücksichtigt.

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

Chancen ergeben sich für die GWC aus der Bereitstellung der Abbruchflächen für die Ansiedlung von Unternehmen. Die Flächen weisen wegen ihrer guten Lage und den Standortbedingungen ein hohes Ansiedlungspotenzial für produzierendes und anderes Gewerbe auf. Mit der erfolgreichen Ansiedlung ist auch ein Vermarkten von Wohnungen und Gewerbeeinheiten verbunden, was gleichzeitig zu einer Bindung von Einwohnern bzw. Mietern beiträgt. Die Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC), die von ihren Gesellschaftern, u.a. der Stadt Cottbus und der GWC, auch 2020 finanziell unterstützt wurde, konnte bereits in den vergangenen Jahren deutliche Erfolge bei der Neuansiedlung und der Bestandssicherung von Unternehmen verzeichnen.

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

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

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 Verkaufsbe-

stand unterteilt. Aus der Zuordnung der Objekte zu den einzelnen Bestandskategorien ergeben sich Chancen, die bereits im Rahmen der langfristigen Planung der Bestandsentwicklung berücksichtigt wurden.

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

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

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

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

Die Ergebnisse aus der wirtschaftlichen Entwicklung des Gebäudebestandes werden zur Beurteilung der Gebäude und des Instandsetzungs- und Modernisierungskonzeptes (IMK) herangezogen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist es Ziel dieser Verfahrensweise, die zur Verfügung stehenden Mittel effizient einzusetzen. Darüber soll durch das Asset-Management gewährleistet werden, dass die Investitionen eine marktgerechte Entwicklung des Immobilienbestandes sichern.

Im Risikomanagement des Unternehmens wird der geplante Abbau des noch bestehenden Instandhaltungstaus überwacht. Der Instandhaltungstau 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 Balkoninstandsetzungskonzept (BIK) erarbeitet, das jährlich fortgeschrieben wird. In den nächsten Jahren wird der Instandsetzung von Loggien und Balkonen weiterhin verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet. Die Umsetzung des gesamten Balkoninstandsetzungskonzeptes für die Objekte des Kernbestandes ist bis zum Jahr 2025 vorgesehen.

Darüber hinaus wurde ein Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept für Aufzugsanlagen erarbeitet. Dies wurde notwendig, nachdem bei Aufzugsausfällen wegen ausgefallener 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. Dazu werden aufgrund der Kom-

Fassadeninstandsetzung und Anbau neuer Balkone in der Schmellwitzer Straße 1–3





*Komplexinstand-
setzung von 2- und
3-Raum-Wohnungen,
Räschener Straße 28*

plexität des Finanzmarktes seit Jahren mit Unterstützung eines professionellen Finanzdienstleisters Konzepte zur Finanzierung und Strukturierung bestehender Finanzierungen entwickelt. Im Rahmen der Aktualisierung des Finanzierungskonzeptes wurden die Darlehens- und Sicherheitenportfolios der finanzierenden Banken analysiert, aus denen sich Chancen zur Schaffung von Handlungsspielräumen in Bezug auf die Veränderung der Darlehensgeber-, Zins-, Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen ergeben. Die Umsetzung des aktualisierten Finanzierungskonzeptes erfolgt im Jahr 2021. Auch in den Folgejahren sind weitere Finanzierungskonzepte zur Strukturierung bestehender Finanzierungen mit dem Finanzdienstleister vorgesehen.

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 beeinflussen direkt die Umsatz- und Ertragslage des Unternehmens negativ. Im Risikomanagement werden dazu regelmäßig die Entwicklung der Nettokaltmieten und Mietrückstände überwacht sowie deren Abweichung zur Planung analysiert.

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

arbeit mit den verantwortlichen Mieterbetreuern geplant und abgerechnet. Im Geschäftsjahr 2020 lagen die Mieteinnahmen über den geplanten Werten.

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

Ein Maßstab für den Erfolg ist die Kundenzufriedenheit, die deshalb regelmäßig analysiert wird. Sie sichert ein positives Bild des Unternehmens in der Öffentlichkeit und trägt damit zur Kundengewinnung und Kundenbindung bei. Das gezielte Einholen von Kundenmeinungen sowie die regelmäßige Auswertung und Analyse schriftlicher bzw. mündlich vorgetragener Hinweise und Beschwerden bilden die Grundlage der Ermittlung der Kundenzufriedenheit und verfolgen das Ziel ihrer stetigen Verbesserung. Die Einholung und Auswertung von Kundenmeinungen bilden einen festen Bestandteil der Verbesserungsprozesse innerhalb des Qualitätsmanagementsystems. Im Jahr 2020 wurden alle diesbezüglichen Vorgaben erfüllt.

Gesamtrisikoprofil

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

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

Corona-Krise

Ein weiteres zu erwartendes Risiko sind Mietausfälle, bedingt durch die Corona-Krise. Die Bundesregierung hat beschlossen, dass Mieter, die aufgrund der Corona-Krise ab April 2020 ihre Miete für bis zu drei Monate nicht an den Vermieter zahlen, keine Kündigung befürchten müssen. Bis zu zwei Jahre haben die Mieter nun Zeit, die ausstehenden Mieten zu begleichen. Mit welcher Höhe an Mietausfällen die GWC rechnen muss, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer abzuschätzen. Auch muss die GWC als Vermieter alle laufenden Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen, zum Beispiel Betriebskosten wie Heizung, Warmwasser und Abfallbeseitigung, weiterzahlen. Die Auswirkungen lassen sich zurzeit noch nicht abschätzen, werden aber nicht im für die Ertragslage wesentlichen Umfang erwartet.

Die Auswirkungen aus der Schließung des Bade- und Saunabetriebes durch die Corona-Krise lassen sich gegenwärtig nicht abschließend abschätzen. Während im Jahr 2020 das Jahresergebnis der Lagune durch staatliche Rettungspakete abgefangen werden konnte, sind im Jahr 2021 noch keine Hilfsprogramme beschlossen. Für das Jahr 2021 geht daher die Geschäftsführung der Lagune davon aus, dass es für öffentliche Unternehmen keine Wirtschaftshilfen mehr vom Bund geben wird, um die entstehenden Umsatzverluste auszugleichen. Mit dem damit verbundenen Ausfall von Erlösen, ist mit einer erheblichen negativen Auswirkung auf das Betriebsergebnis der Lagune und damit den für die GWC auszugleichenden Verlust zu rechnen. In welcher Höhe wird maßgeblich von der aktuellen Krisendauer abhängen. Weiterhin bleibt abzuwarten, welchen Einfluss solche Risiken auf das Nutzerverhalten während zukünftiger Wiedereröffnungen haben.

Cottbus, den 7. Juni 2021

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Dr. Sebastian Herke
Technischer Geschäftsführer



Anlagen zum Jahres- abschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		38.400,00	118.412,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	410.718.641,81		418.392.437,92
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.289.415,26		16.861.045,59
3. Grundstücke ohne Bauten	2.544.350,92		2.544.350,92
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	302.661,70		302.661,70
5. Bauten auf fremden Grundstücken	29.340,00		32.028,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	267.275,00		248.506,00
7. Anlagen im Bau	9.280.654,23		1.798.523,70
8. Bauvorbereitungskosten	1.710.501,72	441.142.840,64	1.598.529,90
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	666.266,61		666.266,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	664.536,45		759.714,61
3. Beteiligungen	8.070.743,55	9.401.546,61	8.070.743,55
		450.582.787,25	451.393.220,50
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.822.334,78		1.822.334,78
2. Unfertige Leistungen	33.394.366,58	35.216.701,36	33.167.093,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	605.146,32		773.493,89
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	306.204,11		309.599,69
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	450.606,67		544.402,23
4. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		55.856,26
5. Sonstige Vermögensgegenstände	769.034,45	2.130.991,55	707.222,80
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		12.349.771,04	17.932.327,50
		49.697.463,95	55.312.330,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		19.567,01	13.375,13
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		159.781,90	204.730,18
BILANZSUMME		500.459.600,11	506.923.656,13

Passiva

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.113.000,00	5.113.000,00
II. Kapitalrücklage		311.161,68	311.161,68
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	69.449.506,17		69.449.506,17
2. Andere Gewinnrücklagen	158.275.454,64	227.724.960,81	149.473.430,95
IV. Gewinnvortrag		0,00	0,00
V. Jahresüberschuss		6.359.123,61	8.125.741,78
		239.508.246,10	234.149.122,49
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		806.876,31	719.183,31
2. Steuerrückstellungen		541.036,00	231.909,57
3. Sonstige Rückstellungen		883.692,36	798.909,95
		2.231.604,67	1.750.002,83
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		215.803.267,62	229.284.640,87
2. Erhaltene Anzahlungen		36.233.206,07	36.009.578,69
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.716.516,31	1.694.075,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.453.451,82	2.910.576,44
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		320.008,97	270.170,89
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		0,00	501.420,61
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 80.477,76 (Vj. EUR 230.200,41) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.176,96 (Vj. EUR 2.043,18)		144.520,55	295.078,31
		258.670.971,34	270.965.540,81
D. Rechnungsabgrenzungsposten		48.778,00	58.990,00
BILANZSUMME		500.459.600,11	506.923.656,13

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	88.959.572,99		88.942.056,53
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	781.916,34	89.741.489,33	785.380,19
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		227.273,41	823.617,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		252.142,93	172.979,73
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.266.928,48	3.076.124,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.701.443,50		51.477.081,85
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	817.798,64	52.519.242,14	822.400,69
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.591.586,93		6.534.422,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung : EUR 154.093,25 (Vj. EUR 155.807,07)	1.463.703,57	8.055.290,50	1.417.236,78
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		14.270.477,98	13.948.029,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.157.094,98	4.252.470,24
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		108.000,26	175.502,22
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen : EUR 11.475,34 (Vj. EUR 13.023,47)		11.475,34	13.023,47
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 13.618,39 (Vj. EUR 8.741,06)		55.117,16	57.796,78
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		743.987,30	832.660,77
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: EUR 101.502,00 (Vj. EUR 111.070,00)		4.221.096,82	5.039.445,07
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.334.491,58	1.595.409,01
15. Ergebnis nach Steuern		6.360.745,61	8.127.323,78
16. Sonstige Steuern		1.622,00	1.582,00
17. Jahresüberschuss		6.359.123,61	8.125.741,78



Anhang für das Geschäftsjahr 2020

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

werden die Einzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten einbezogen. Erhaltene Zuschüsse und Zulagen 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 800,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben, wobei deren Abgang im Zugangsjahr unterstellt wird.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

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

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, deren Bewertung

in Höhe der umlagefähigen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, vermindert um Wertberichtigungen für leerstehende, eigengenutzte und pauschal abgerechnete Einheiten, erfolgt.

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

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

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

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** sind unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechenzinssatzes von 2,31 % p. a. bzw. 2,38 % 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 207,7 (Vorjahr TEUR 212,1). Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen saldiert und als **aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung bzw. in den Rückstellungen** ausgewiesen.

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

Verbindlichkeiten

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

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt unter Anwendung der Gesamtdifferenzmethode.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

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

Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG)

Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14
Anteil am Kapital: 100 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2020: TEUR 1.572,9
Jahresergebnis 2020: TEUR 28,7

GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG)

Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Straße 3
Anteil am Kapital: 100 %,
Eigenkapital zum 31. Dezember 2020: TEUR 464,6
Jahresergebnis 2020: TEUR 0

Lagune Cottbus GmbH (Lagune)

Sitz: 03044 Cottbus, Sielower Landstraße 19
Anteil am Kapital: 100 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2020: TEUR 320,9
Jahresergebnis 2020: TEUR 0

Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC)

Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14
Anteil am Kapital: 39 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2020: TEUR 3.032,1
Jahresergebnis 2020: TEUR 387,8

Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC)

Sitz: 03046 Cottbus,
Karl-Liebknecht-Straße 130
Anteil am Kapital: 25,05 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2019: TEUR 42.834,5
Jahresergebnis 2019: TEUR 516,3

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 33.394,4 (Vorjahr TEUR 33.167,1). Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von TEUR 36.233,2 (Vorjahr TEUR 36.009,6) gegenüber.

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

	2020	2019
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	605.146,32 (205.101,94)	773.493,89 (92.744,49)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	306.204,11	309.599,69
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	450.606,67	544.402,23
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	55.856,26
Sonstige Vermögensgegenstände	769.034,45	707.222,80
Gesamtbetrag	2.130.991,55	2.390.574,87

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen in Höhe von EUR 422.012,96 (Vorjahr EUR 455.241,45) aus Forderungen im Zusammenhang mit bestehenden Ergebnisabführungsverträgen und in Höhe von 28.638,08 (Vorjahr EUR 89.160,78) aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** beinhaltet die Saldierung von Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 1.078,4 (Vorjahr TEUR 1.100,8) mit Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 918,6 (Vorjahr TEUR 896,1) gemäß § 246 (2) Satz 2 HGB. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung (EUR 21.938,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 54.942,56) mit der Inanspruchnahme der Rückstellung (EUR 54.313,56) verrechnet. Die Anschaffungskosten der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.078,4 (Vorjahr TEUR 1.100,8). 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.

In die **anderen Gewinnrücklagen** wurde im Geschäftsjahr 2020 der nach der Ausschüttung verbleibende Jahresüberschuss 2019 in Höhe von EUR 7.125.741,78 eingestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** beinhalten Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.295,6 (Vorjahr TEUR 1.175,2), die mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 488,8 (Vorjahr TEUR 456,1) gemäß § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB verrechnet wurden. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung (EUR 79.564,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 70.581,64) mit den Erlösen aus der Erhöhung des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung (EUR 32.705,00) verrechnet. Die Anschaffungskosten der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 488,8 (Vorjahr TEUR 456,1).

Die **Steuerrückstellungen** in Höhe von TEUR 541,0 beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 2019 (TEUR 56,5) und für 2020 (TEUR 255,8) sowie die Gewerbesteuer für das Jahr 2019 (TEUR 57,3) und für 2020 TEUR (171,5).

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

Rückstellung für Arbeitnehmeransprüche	269,5 TEUR
Ausstehende Eingangsrechnungen	243,0 TEUR
Rückstellung für Archivierungskosten	133,6 TEUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	60,6 TEUR

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 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der CGG (TEUR 285,5) sowie gegenüber der PRIVEG (TEUR 8,3) und aus Steuern (TEUR 26,2) gegenüber der Lagune.

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter bestanden per 31.12.2020 nicht.

Aus temporären Differenzen zum 31. Dezember 2020 (hauptsächlich unterschiedliche Wertansätze in der Handels- und Steuerbilanz des Postens „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 20.030,0.

Aktive **latente Steuern** bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 721,1 im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke mit Geschäftsbauten“ sowie „Sonstige Forderungen“.

Darüber hinaus bestehen **aktive latente Steuern** aus der möglichen Inanspruchnahme von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von insgesamt TEUR 262.096,3 zur Körperschaftsteuer und TEUR 98.729,1 zur Gewerbesteuer, die – unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung – innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich in Höhe von TEUR 43.206,0 zur Körperschaftsteuer und TEUR 43.479,8 zur Gewerbesteuer in Anspruch genommen werden können. Hieraus ergeben sich voraussichtlich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 6.837,4 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer sowie in Höhe von TEUR 6.087,1 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 34.639,3; Gewerbesteuer; TEUR 7.734,9). Daher werden keine passiven latenten Steuern in der Bilanz erfasst. Der sich ergebende Aktivüberhang wird nicht angesetzt.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** werden nahezu ausschließlich regional erzielt und betreffen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

tung in Höhe von TEUR 88.959,6, davon Erlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 64.807,5, Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 28.616,5 sowie übrige Erlöse in Höhe von TEUR 222,7. Die Erlösschmälerungen auf Grund von Leerstand und Mietminderungen betragen TEUR 4.687,2.

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

- Veränderung von Einzelwertberichtigungen TEUR 418,8
- Buchgewinne aus Anlagenverkäufen TEUR 2,5
- Buchverluste aus Anlagenverkäufen TEUR 23,4
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 56,8

Aufwendungen für Abbruch und Umzugsmanagement sind im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von TEUR 474,7 angefallen.

Die **Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen** in Höhe von TEUR 108,0 resultieren aus der Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der PRIVEG.

Aufwendungen aus der Verlustübernahme in Höhe von TEUR 744,0 betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der GWC auszugleichenden Verlust der Lagune Cottbus GmbH.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 1.334,5) entfallen in Höhe von TEUR 1.300,3 auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 sowie auf die Nachzahlung Gewerbesteuer 2018 in Höhe von TEUR 34,2.

4. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) bestehen in Höhe von TEUR 9.620,9 für die im Jahr 2020 vergebenen Bauleistungen.

Die von den Mietern eingezahlten **Mietkautionen** werden von der GWC treuhänderisch auf einem Konto der Deutschen Kreditbank verwaltet. Der Kontostand zum 31.12.2020 betrug TEUR 961,4. Bei dem angegebenen Betrag handelt es sich um von Mietern eingezahlte Mietkautionen für die Dauer des Mietverhältnisses inklusive Verzinsung.

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

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Zugang bis 2018	3.653,5
bisherige Auszahlungen	-3.653,5
Bestand zum 31.12.2020	0,00

Geschäfte/Verträge mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die **Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC)** wurde beginnend ab dem Jahr 2004 zur Wirtschaftsförderung der Stadt Cottbus ausgerichtet. Aufgabe der Gesellschaft ist es, möglichen Investoren einerseits die Potenziale der Lausitz zu vermitteln und 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 Ent-

wicklungsgesellschaft Cottbus mbH wurde deshalb für das Jahr 2020 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/ 5. Dezember 2014 wurde der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag hinsichtlich der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015 und der Verlustübernahme angepasst. Seit dem 01. Januar 2017 besteht zwischen den Gesellschaften eine umsatzsteuerliche Organschaft.

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

Zum 31. Dezember 2020 bestehen zwischen der GWC und der Lagune vier Darlehensverträge mit Laufzeiten von jeweils zehn Jahren und Zinssätzen von 0,71 % bzw. 2 % jährlich.

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

abführung gilt erstmals für den ganzen Gewinn des Geschäftsjahres 2011. Der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag ist über eine Laufzeit von fünf Jahren bis zum 31. Dezember 2015 fest geschlossen. Mit notariell beurkundeter Änderung vom 5. 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 2020 einen Wertumfang von TEUR 1.846,9.

Zwischen der GWC und der **Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH** wurde mit Urkunde vom 17. Dezember 2013 ein Beherrschungsvertrag geschlossen. Somit besteht seit dem 1. Januar 2014 zwischen den Gesellschaften eine umsatzsteuerliche Organschaft.

Angabe zum Konzernabschluss

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

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	98	14
Technische Mitarbeiter	16	0
	114	14

Außerdem wurden durchschnittlich 6,5 Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführung

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

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Reinhard Drogla (Vorsitzender)
Theaterleiter, Regisseur

Herr Michael Rublack (Stellv. Vorsitzender)
Sachbearbeiter Controlling GWC

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

Frau Marietta Tzschoppe
Bürgermeisterin und Leiterin des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung

Herr André Kaun
arbeitsuchend, ausgeschieden zum 26.02.2020

Herr Eberhard Richter
Rentner; seit 26.02.2020

Herr Torsten Kaps
Unternehmer; seit 26.08.2020

Herr Jürgen Siewert
Gastronom

Herr Dietmar Micklich
Rentner, ausgeschieden zum 26.08.2020

Herr René Krause
Teamleiter Mieterbetreuung GWC

Frau Antje Rosenow
Mieterbetreuerin GWC, ausgeschieden zum 31.12.2020

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf TEUR 9,9.

5. Weitere Angaben

Gesamthonorar des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019 umfasst Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 45,4 (netto).

Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6.359.123,61 ab. Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss 2020 in Höhe von TEUR 6.359.123,61 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Cottbus, den 7. Juni 2021

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Dr. Sebastian Herke
Technischer Geschäftsführer



Anlagenspiegel 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2020
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.551.588,64	11.259,50	0,00	0,00	2.562.848,14
II. Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	780.220.135,43	4.577.372,44	987.463,45	1.156.190,52	784.628.780,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.226.014,16	768.863,31	61.832,67	770.000,00	37.286.710,14
Grundstücke ohne Bauten	2.544.350,92	0,00	0,00	0,00	2.544.350,92
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	338.471,05	0,00	0,00	0,00	338.471,05
Bauten auf fremden Grundstücken	40.315,54	0,00	0,00	0,00	40.315,54
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.330.645,87	338.812,17	0,00	258.186,39	3.411.271,65
Anlagen im Bau	1.798.523,70	8.094.766,25	-612.635,72	0,00	9.280.654,23
Bauvorbereitungskosten	1.598.529,90	558.031,29	-436.660,40	9.399,07	1.710.501,72
	827.096.986,57	14.337.845,46	0,00	2.193.775,98	839.241.056,05
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	666.266,61	0,00	0,00	0,00	666.266,61
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	759.714,61	0,00	0,00	95.178,16	664.536,45
Beteiligungen	8.455.490,70	0,00	0,00	0,00	8.455.490,70
	9.881.471,92	0,00	0,00	95.178,16	9.786.293,76
Anlagevermögen insgesamt	839.530.047,13	14.349.104,96	0,00	2.288.954,14	851.590.197,95

kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
2.433.176,64	91.271,50	0,00	2.524.448,14	38.400,00	118.412,00
361.827.697,51	13.224.599,00	1.142.157,52	373.910.138,99	410.718.641,81	418.392.437,92
20.364.968,57	632.326,31	0,00	20.997.294,88	16.289.415,26	16.861.045,59
0,00	0,00	0,00	0,00	2.544.350,92	2.544.350,92
35.809,35	0,00	0,00	35.809,35	302.661,70	302.661,70
8.287,54	2.688,00	0,00	10.975,54	29.340,00	32.028,00
3.082.139,87	319.593,17	257.736,39	3.143.996,65	267.275,00	248.506,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.280.654,23	1.798.523,70
0,00	0,00	0,00	0,00	1.710.501,72	1.598.529,90
385.318.902,84	14.179.206,48	1.399.893,91	398.098.215,41	441.142.840,64	441.778.083,73
0,00	0,00	0,00	0,00	666.266,61	666.266,61
0,00	0,00	0,00	0,00	664.536,45	759.714,61
384.747,15	0,00	0,00	384.747,15	8.070.743,55	8.070.743,55
384.747,15	0,00	0,00	384.747,15	9.401.546,61	9.496.724,77
388.136.826,63	14.270.477,98	1.399.893,91	401.007.410,70	450.582.787,25	451.393.220,50

Verbindlichkeitspiegel 2020

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	215.803.267,62 (229.284.640,87)	20.056.726,68 (21.491.079,63)	65.153.862,21 (61.480.241,87)	130.592.678,73 (146.313.319,37)	215.803.267,62 GS/MA/GA (229.284.640,87) GS/MA/GA
Erhaltene Anzahlungen	36.233.206,07 (36.009.578,69)	30.926.298,99 (30.742.073,55)	5.306.907,08 (5.267.505,14)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.716.516,31 (1.694.075,00)	1.716.516,31 (1.694.075,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.453.451,82 (2.910.576,44)	4.061.177,27 (2.653.193,57)	392.274,55 (256.484,88)	0,00 (897,99)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	320.008,97 (270.170,89)	320.008,97 (270.170,89)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00 (501.420,61)	0,00 (501.420,61)			
Sonstige Verbindlichkeiten	144.520,55 (295.078,31)	144.520,55 (295.078,31)			
Gesamtbetrag	258.670.971,34 (270.965.540,81)	57.225.248,77 (57.647.091,56)	70.853.043,84 (67.004.231,89)	130.592.678,73 (146.314.217,36)	215.803.267,62 GS/MA/GA (229.284.640,87) GS/MA/GA

Vorjahreszahlen in Klammern

GS = Grundschild

MA = Mietabtretungen

GA = Globalabtretungen



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH, Cottbus – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des

Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der

zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dresden, den 7. Juni 2021



KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signiert von
Volker Rainer Penter
am 09.06.2021

Prof. Dr. Penter
Wirtschaftsprüfer

Signiert von
Ina Karnstedt
am 09.06.2021

Karnstedt
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages besetzt und hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Pflichten wahrgenommen.

Er ist von der Geschäftsführung in drei ordentlichen Sitzungen, einer außerordentlichen Sitzung, einer konstituierenden Sitzung sowie zwei 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 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dresden wurde in der AR-Sitzung am 27.11.2020 mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 beauftragt.

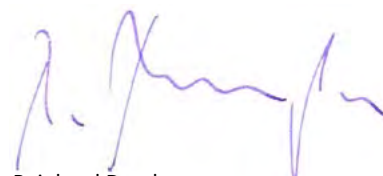
Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dresden hat die Buchführung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen überprüft und am 07. Juni 2021 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, eingeschlossen die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der 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 31.12.2020 empfohlen.

Für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Dank und Anerkennung aus.

Cottbus, 25. Juni 2021

Für den Aufsichtsrat der GWC GmbH



Reinhard Droglä
AR-Vorsitzender GWC GmbH



Impressum:

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

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





Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH