



Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH



Geschäftsbericht 2019

Inhalt

Vorwort des Geschäftsführers	3
Wohnqualität durch Modernisierung und Instandsetzung	4
Für Cottbus und die Region	6
Partnerschaftliches und soziales Engagement für eine lebendige Stadt	8

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	10
2. Unternehmensentwicklung	11
2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf	11
2.2 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung	12
2.3 Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung	15
2.4 Entwicklungen im Personalbereich	17
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	25
5.1 Risikomanagement	25
5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	25
Marktentwicklung	26
Objektentwicklung	27
Finanzwirtschaftliche Entwicklung	28
Entwicklung der Geschäftstätigkeit	28
Gesamtrisikoprofil	29
Corona-Krise	29

Anlagen zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2019	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	34
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	36
Anlagenspiegel 2019	42
Verbindlichkeitspiegel 2019	44
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
Bericht des Aufsichtsrates	49
Impressum	51

GWC knüpft mit dem Geschäftsjahr 2019 nahtlos an die Erfolge der Vorjahre an



Mit einem Jahresüberschuss von 8,1 Mio. EUR schließt die GWC das Geschäftsjahr 2019 erfolgreich ab. Damit wurde der geplante Jahresüberschuss übertroffen und liegt 1,8 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Die vorgesehenen Umsatzerlöse für das Jahr 2019 konnten jedoch nicht erreicht werden. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen konnte gegenüber dem Vorjahr abermals um 2,1 Prozent gesteigert werden und liegt nun bei 234,1 Mio. EUR bzw. 49,4 Prozent.

Zum Bilanzstichtag befanden sich 17.190 Wohnungen im vermietbaren Bestand der GWC, wovon 15.233 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens zählen. Die Leerstandsquote im Kernbestand lag zum Stichtag bei 4,4 Prozent und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozent gestiegen. Der Anstieg der Leerstandsquote steht dabei in engem Zusammenhang mit dem Einwohnerrückgang und den Neubauaktivitäten in der Stadt Cottbus.

Entsprechend der strategischen und nachhaltigen Ausrichtung wurden 2019 abermals umfangreiche Investitionen i. H. v. 20,9 Mio. EUR in den Wohnungsbestand der GWC getätigt. Neben der Weiterführung des Balkon- und Fassadeninstandsetzungskonzeptes und des Aufzuginstandsetzungskonzeptes wurden viele Wohngebäude auch grundlegend modernisiert. So wurden beispielsweise die Wohnungen im denkmalgeschützten Haus am Altmarkt 26 und in der Lieberoser Straße 5 komplett instandgesetzt und zeitgemäß umgebaut. Auch die Neugestaltung von Außenanlagen mit PKW-, Grün- und Spielflächen und der Ausbau der sogenannten zweiten Rettungswege waren weitere Schwerpunkte in diesem Bereich.

Die Geschäftstätigkeit entwickelt sich weiter positiv. Um dauerhaft eine nachhaltige Vermietbarkeit des Gebäudebestandes gewährleisten und den Kundenbedürfnissen am Wohnungsmarkt entsprechen zu können, liegt der Fokus der strategischen Entwicklung weiter auf einer ausgewogenen Mischung aus Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und dem Neubau von Wohnungen. Mit Projekten wie dem Bau von Wohnungen im Wohnquartier Briesmannstraße und in der Dresdener Straße, dem Bau einer Kindertagesstätte in der Rostocker Straße und dem Regionalen und Cottbuser Gründungszentrum am Campus sollen künftig sowohl passender Wohnraum als auch infrastrukturelle und wirtschaftliche Impulse für die Menschen in Cottbus geschaffen werden.



Wohnqualität durch Modernisierung und Instandsetzung



Auch 2019 hat die GWC im gesamten Stadtgebiet umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen realisiert.



Wie in den Vorjahren hat die GWC auch im Geschäftsjahr 2019 ihren Wohnungsbestand und das Wohnumfeld in allen Cottbuser Stadtteilen umfangreich instandgesetzt und modernisiert. Mit Investitionen von insgesamt 20,9 Mio. Euro wurden Wohngebäude, Aufzugsanlagen, Außen- und Parkflächen nachhaltig erneuert und bieten den Mieterinnen und Mietern mehr Wohnkomfort.

Über eine solche Aufwertung ihrer Wohngebäude können sich beispielsweise die Bewohner der Häuser in der Hermannstraße 20–22, 23–26 und 27–32 freuen. Hier wurde die Fassade aller drei Wohnblöcke mit insgesamt 130 Wohneinheiten rundum farblich neugestaltet. Vor der neuen Farbgebung wurden Mängel und Schäden an den Hausfassaden beseitigt und die Gebäudeaußenhüllen umfassend instandgesetzt. Schöne Ansichten für die Bewohner des Wohnviertels, die nun auch wieder die Aussicht von ihren neuen Balkonen genießen können.

Wenige Gehminuten von hier, in der Sanzebergstraße 13–14, können die Mieter ebenfalls wieder ausgie-

big Zeit auf ihren neuen Balkonen verbringen. Im Rahmen des GWC-Balkoninstandsetzungskonzeptes wurden an den Balkonen des 11-Geschossers Bauschäden, wie z. B. Risse oder Betonabplatzungen, fachgerecht beseitigt. Anschließend wurden die Balkone der 88 Wohneinheiten mit neuen Brüstungselementen versehen.

Auch das 1958 erbaute Wohnhaus am Huttenplatz 1 in der Spremberger Vorstadt erstrahlt wieder in neuem Glanz. Bereits 2017 und 2018 wurde das Wohnhaus im Innenbereich komplett modernisiert. 2019 wurde die Fassade umfassend instandgesetzt und mit einem frischen Farbanstrich erneuert und das Gebäude durch eine Dachbodendämmung auch energetisch optimiert. Hierin inbegriffen war auch die Instandsetzung und komplette Neueindeckung des Hausdaches.

Neben der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden wird die Wohnqualität der GWC-Mieter auch durch ein schönes Wohnumfeld erhöht. Über die Neugestaltung der Außenanlagen können sich beispielsweise die Bewohner in der

Finsterwalder Straße 42/42a/43 freuen. Neben der Gestaltung von Park- und Gehflächen wurden auch kleine Spielinseln, Sitzgelegenheiten und hübsche Grünflächen geschaffen, die zum Verweilen im Freien einladen. Zu den Außenanlagen zählen auch die sogenannten zweiten Rettungswege, die den Bewohnern im Fall eines Brandes im Wohngebäude zusätzlich Sicherheit bieten. Ein zweiter Rettungsweg ermöglicht der Feuerwehr den sicheren und schnellen Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges zur frühzeitigen Brandbekämpfung und zur Sicherung des Rückzugsweges für Bewohner und Einsatzkräfte. Für den Ausbau solcher Rettungswege im Umfeld vieler GWC-Wohnhäuser, wie z. B. in der Willy-Brandt-Straße 3–8a und in der Welzower Straße 31 und 32, gab es für die GWC im vergangenen Geschäftsjahr großes Lob von der Cottbuser Feuerwehr. „Mit Ihren bereits durchgeführten sowie den weiterhin geplanten Maßnahmen zur Schaffung von Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge leistet die GWC einen überaus wichtigen Beitrag für die Sicherheit ihrer Mieter“, würdigt Jörg Specht, Leiter der Cottbuser Feuerwehr, das Engagement der GWC.



Für Cottbus und die Region



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



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.

Als größtes Wohnungsunternehmen in der Region ist die GWC mit den Menschen in Cottbus und Umgebung in besonderer Weise verbunden. Neben der Bereitstellung und Schaffung von gutem, bezahlbarem Wohnraum sieht die GWC ihre Aufgabe auch darin, den Menschen in der Region wirtschaftliche Perspektiven zu bieten. Eine Chance zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Cottbus soll das „Regionale und Cottbuser Gründungszentrum am Campus“, kurz RCGC, ermöglichen.

Am 17. Mai 2019 erfolgte der Spatenstich für das gemeinsame Bauprojekt der Stadt Cottbus und der GWC.

Fünf Monate später, am 25. Oktober 2019, wurde im feierlichen Rahmen der Grundstein gelegt. Das zukunftsweisende Projekt, das mit Fördermitteln in Höhe von 10,7 Millionen Euro vom Land Brandenburg unterstützt wird, entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Schwimmhalle, direkt am BTU-Campus.

Mit dem RCGC wird in Cottbus ein zentraler Knotenpunkt für Firmengründer und Jungunternehmer geschaffen, an dem sie bestmögliche Bedingungen für die Entwicklung ihrer Ideen und Unternehmen vorfinden. Das Gründungszentrum bietet auf ca. 5.000 m² einerseits moderne, kostengünstige Arbeitswelten, Co-Working- und Kommunikationsflächen sowie Werkstätten, 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 das RCGC Gründern und

Jungunternehmern jederzeit den 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.

Nach der Fertigstellung des Gründungszentrums Anfang 2021 soll jungen Unternehmern und Existenzgründern ein modernes Interaktions- und Kommunikationszentrum zur Verfügung stehen. In unmittelbarer Nähe zur BTU gelegen, bietet der Standort Gründerinnen und Gründern beste Voraussetzungen, da sie bei der Entwicklung ihrer Ideen das umfangreiche Wissens- und Wissenschaftspotential zahlreicher Forschungseinrichtungen der BTU nutzen können. Durch die enge Verzahnung von Wirtschaft und Wissenschaft wird das Gründungszentrum zu einem Ort gebündelter Kompetenzen und Know-how mit wertvollen Synergieeffekten für den Wirtschaftsstandort Cottbus und die gesamte Lausitz.



Partnerschaftliches und soziales Engagement für eine lebendige Stadt



Die GWC als Sponsoring-Partner des Projektes „Fahrrad macht Schule“ und des Bürgerfestes Sachsendorf/Madlow.



Menschen wollen in Städten nicht nur gut leben, sondern gemeinsam auch etwas erleben. Angebote für ein aktives und lebendiges Miteinander in der Stadt Cottbus gibt es viele. Hinter all diesen Aktivitäten, Unternehmungen und Veranstaltungen für die Gemeinschaft stehen äußerst engagierte Cottbuser und Cottbuserinnen und ihre wertvolle Arbeit in Organisationen und Vereinen. Um die vielfältige Vereinslandschaft zu stärken und das Leben der Menschen in Cottbus schöner zu gestalten, unterstützt die GWC zahlreiche dieser Projekte. 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 zwei Jahren auch das Projekt „Fahrrad macht Schule“ des Stadtsportbundes Cottbus e. V. Im Rahmen kleiner Schulungsveranstaltungen sorgt der Stadtsportbund Cottbus e. V. dafür, dass kleine Verkehrsteilnehmer im Straßenverkehr sicher unterwegs sind. In jedem Schul-

jahr werden den Cottbuser Schülern mit kleinen Verkehrs-Parcours die Verkehrsregeln und das sichere Fahren mit dem Zweirad beigebracht. Beim Gemeinschaftsprojekt von Stadtsportbund, der Polizeiinspektion Cottbus/Spree-Neiße und der Verkehrswacht Cottbus können die Schüler nach absolvierter Prüfung den Fahrradpass erlangen. Eine sichere Teilnahme am Straßenverkehr und entsprechende Verkehrsschulung sind wichtig, deshalb unterstützt die GWC dieses Projekt mit Kinderwarnwesten und Veranstaltungs-Equipment.

Sachspenden in Form von Schoko-Osterhasen, süßen Ostereiern und kleinen Spielsachen gab es von der GWC zum Osterfest auch für die jungen Bewohner in der Hans-Beimler-Straße. Organisiert wurde das Fest von der seit mehr als 10 Jahren in diesem Wohnviertel ehrenamtlich engagierten Renate Pforte und ihren Nachbarn. Neben verschiedenen, kleinen Wohngebietsfesten und einer Weihnachtsfeier für ihre älteren Nachbarn, organisiert die gelernte Erzieherin auch Fahrten ins Freibad, wo sie ihren

Schützlingen das Schwimmen beibringt. Die GWC unterstützt Frau Pforte auch dabei mit Sachspenden.

Natürlich konnten sich bereits fest etablierte Kultur- und Sport-Events auch 2019 wieder auf die GWC als zuverlässigen Sponsoring-Partner verlassen. Die Palette reichte dabei von der kultigen Altstadtnacht im April, über das Reit- und Springturnier an Pfingsten in Sielow und die International Cycling Days auf der Cottbuser Radrennbahn im Sommer, bis hin zum traditionellen FilmFestival im November und dem stimmungsvollen 24-Stunden-Schwimmen im Freizeitbad Lagune.

Auch die Veranstalter der Bürger- und Stadtteilstefen, sowie des Kinderfestes im Cottbuser Tierpark, konnten auf die partnerschaftliche Unterstützung der GWC zählen. Neben finanziellen Zuwendungen hat sich die GWC hier zusätzlich mit Veranstaltungs-Equipment und einem vielfältigen Mitmach-Angebot, wie z. B. Mal- und Bastelaktivitäten, Glücksrad und der GWC-Fotostation, beteiligt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage der deutschen Wirtschaft zeigte im Jahr 2019 ein erneutes Wachstum, wenn auch mit einer deutlich geringeren Steigerung als in den Jahren zuvor. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nach Angaben des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt lediglich um 0,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (2018: 1,3 Prozent und 2017: 2,5 Prozent).

Trotz schwächerer Konjunktur entwickelte sich der Arbeitsmarkt stabil. Erstmals wurde im Jahresdurchschnitt 2019 von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland eine Wirtschaftsleistung erbracht. Das waren rund 400.000 Personen mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote 2019 konnte um 0,2

Prozentpunkte auf durchschnittlich 5,0 Prozent gesenkt werden.

Ende 2019 lebten in Deutschland etwa 83,2 Millionen Menschen. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist in diesem Zusammenhang eine der größten und wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft. Die Branche verzeichnete 2019 ebenfalls eine positive Entwicklung. In den großen Ballungsgebieten bestehen die Herausforderungen darin, durch stetiges Bevölkerungswachstum der zunehmenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Kennzeichen hierfür sind sinkende Leerstandszahlen und steigende Mietentnahmen. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen dagegen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung. Sowohl in Wachstums- als auch Schrumpfungregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft jedoch mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert.

Gelsenkirchener Allee



Geschäftsjahr 2019

.....

Jahresüberschuss 2019

8,1 Mio. €

tiert sowie in den Ballungsräumen mit einer Verknappung von bezahlbarem Bauland.

Im Jahr 2019 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,5 Prozent über dem Vorjahreswert (2018: +1,4 Prozent). Die allgemeine Preisentwicklung erhöhte sich ebenfalls um 1,5 Prozent. In den Jahren zuvor lag die Entwicklung der Nettokaltmieten immer unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Die Wachstumsrate der Brandenburger Wirtschaft stieg 2019 um 0,8 Prozent (2018: +1,4 Prozent). Somit weist die Brandenburger Wirtschaft eine höhere Wachstumsrate als die gesamte deutsche Wirtschaft aus. Im zurückliegenden Jahr sind die Verbraucherpreise in Brandenburg im Jahresdurchschnitt um 1,4 Prozent (2018: +1,9 Prozent) gestiegen. Dabei waren die Nahrungsmittel insgesamt um 4,5 Prozent teurer und wirkten sich somit preistreibend auf den Index aus. Die Energieprodukte, hier vor allem Heizöl und Kraftstoffe, nahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit insgesamt 1,4 Prozent weiterhin ab.

Die Arbeitslosigkeit im Land Brandenburg nahm im Jahr 2019 um 0,4 Prozent auf 5,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ab. Die Arbeitslosenquote in Cottbus betrug Ende 2019 7,2 Prozent. Diese konnte im Vergleich zum Vorjahr zwar um 0,2 Prozent gesenkt werden, doch bleibt die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Cottbus nach wie vor angespannt (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus).

Ende Dezember 2019 lebten 99.614 Menschen in der Stadt Cottbus. Damit ist die Einwohnerzahl weiter rückläufig. Per 31. Dezember 2018 lag diese noch bei 100.148 und damit um 534 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 2019 gegenüber dem Vorjahr nur die Stadtteile Mitte (+85) und Ströbitz (+96) verzeichnen. In den Stadtteilen Sachsendorf (-449), Sandow (-187), Spremberger Vorstadt (-62) und Schmellwitz (-33) ging die Anzahl der Einwohner teilweise deutlich zurück (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus). In allen genannten Stadtteilen befinden sich die Mietobjekte unseres Unternehmens.

Der Altersquotient in Cottbus (Einwohner der Altersgruppe 65 Jahre und älter bezogen auf die Einwohner von 15 bis unter 65 Jahre) lag im Jahr 2010 bei 34,5 und stieg im Jahr 2019 auf 43,0. Das Durchschnittsalter der Cottbuser Bevölkerung stieg von 45,0 im Jahr 2010 auf 46,5 im Jahr 2019 (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.

2. Unternehmensentwicklung

2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem Jahresüberschuss von EUR 8,1 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Der laut 2. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 geplante Jahresüberschuss wurde damit übertroffen. Die geplanten Umsatzerlöse konnten jedoch nicht erreicht werden. Die bereinigte Eigenkapitalquote stieg auf 49,4 Prozent und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten konnten weiter abgebaut werden.

Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände, entwickelte sich planmäßig. Die Planung der Vermietungsergebnisse des Unternehmens orientiert sich an der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus. Der Einwohnerrückgang im Jahr 2019 spiegelt sich deshalb auch in den Vermietungsergebnissen der GWC wider. Der Wohnungsmarkt wurde außerdem durch die Fertigstellung von ca. 180 Neubauwohnungen im Jahr 2019 beeinflusst, die auch anteilig von ehemaligen Mietern der GWC genutzt wurden. 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 2019 war geprägt durch die fortschreitende Digitalisierung von Arbeitsprozessen/-abläufen, so z. B. die Erweiterung der elektronischen Rechnungsbearbeitung



Balkon- und Fassaden-
instandsetzung
Hainstraße 24–28

sowie die Nutzung von Tablets für Wohnungsabnahmen und -übergaben. Die im Jahr 2018 begonnene Neuorganisation des Kundenservice und die damit verbundene Verbesserung des Dienstleistungsangebotes wurde auch in 2019 weiter gefestigt, um auf veränderte Kommunikationsstrukturen und geänderte Anforderungen im Kundenmanagement reagieren zu können.

Kundenorientierung und Dienstleistungsqualität sind für den wirtschaftlichen Erfolg der GWC unumgänglich. Das bereits im Jahr 2005 eingeführte Qualitätsmanagementsystem wird kontinuierlich weitergeführt und verbessert und im Rahmen von jährlichen Audits überprüft. Zum bestehenden Qualitätsmanagementsystem nach der Norm ISO 9001:2015 fand am 2. und 3. April 2019 ein Überwachungsaudit der Zertifizierungsgesellschaft statt. Es wurden keine Abweichungen festgestellt. Das 2017 erteilte Zertifikat ist gültig bis zum 17. Mai 2020.

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:

	2018	2019
Wohnungsbestand	17.381	17.371
Bestand an Gewerbeeinheiten	526	521
Garagen/Stellplätze	2.604	2.667

Darüber hinaus wurden zum Stichtag 577 sonstige Vertragseinheiten, insbesondere Pachtflächen und weitere vermietete Flächen verwaltet.

Der Wohnungsbestand verminderte sich im Jahr 2019 durch den Verkauf von Wohngebäuden um 11 Wohnungen. Im Zuge einer Umbaumaßnahme wurde eine Wohnung an eine bestehende Gewerbeeinheit angegliedert. Zwei zusätzliche Wohnungen sind durch den Umbau von Gewerbeeinheiten entstanden.

Im Bestand von 17.371 Wohnungen sind 181 Wohnungen (Vorjahr: 81) 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:

	2018	2019
vermietbarer Wohnungsbestand	17.300	17.190
davon vermietet	16.482	16.243
davon leer stehend	818	947

Die Leerstandsquote stieg zum 31. Dezember 2019 auf 5,5 Prozent (31.12.2018: 4,7 Prozent). Der Rückgang von 239 vermieteten Wohnungen im Geschäftsjahr 2019 steht im engen Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit in der Stadt Cottbus.

Per Dezember 2019 waren insgesamt 1.021 Wohnungen (Vorjahr 1.090 Wohnungen) zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Stadt Cottbus bzw. direkt an Flücht-



*Balkon- und Fassaden-
instandsetzung
Saarstraße 6–9*

linge vermietet (entspricht 6,0 Prozent der vermieteten Wohnungen). Wie sich die Vermietung an Flüchtlinge weiterentwickelt, ist schwer einzuschätzen und hängt vor allem von den politischen Entscheidungen (u. a. Familiennachzug, Aufnahme weiterer Flüchtlinge) ab.

Von den insgesamt 17.190 vermietbaren Wohnungen zählen 15.233 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens. In den Kernbestand wurden alle Objekte eingeordnet, die aufgrund ihrer Lagemerkmale, der Leerstandsentwicklung, des Bauzustandes, durchgeführter Investitionen, Mieternachfragen sowie Attraktivität und Ausstattung eine langfristige Bewirtschaftung erwarten lassen. Hier beträgt die Leerstandsquote 4,4 Prozent (Vorjahr 3,8 Prozent). Von den 672 nicht vermieteten Wohnungen des Kernbestandes standen zum Stichtag 60 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 55,6 Mio. konnten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,1 Mio. gesteigert werden. Dabei stiegen die Sollmieten um EUR 1,1 Mio., resultierend aus Mietanhebungen nach § 558 BGB und § 559 BGB, aus der Neuvermietung und aus den Vollaussparungen der in 2018 durchgeführten Mieterhöhungen. Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen erhöhten sich um EUR 1,0 Mio.

Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 4,95 EUR/qm Wohnfläche (Vorjahr 4,88 EUR/qm Wohnfläche). Die Mitgliedsunternehmen des Verban-

des Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg hatten im Jahr 2018 durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten von 5,14 EUR/qm Wohnfläche (Quelle: BBU Marktmonitor 2019).

Neben dem Wohnungsbestand bewirtschaftete die GWC zum 31. Dezember 2019 insgesamt 521 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 526 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 Umsätze aus der Gewerberaumvermietung betragen wie auch im Vorjahr EUR 3,6 Mio. Der Leerstand in der Gewerbevermietung sank im Jahr 2019 auf 13,9 Prozent (Vorjahr: 15,3 Prozent). Trotz eines sich immer schwieriger gestaltenden Marktumfeldes betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gewerbe im Jahr 2019 7,11 EUR/qm (Vorjahr: 6,43 EUR/qm).

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Cottbus ließ, wie bereits in den letzten Jahren, auch in 2019 keine deutliche Vermietungstrendwende erkennen. Die Vermietungssituation für die Büro- und Praxisflächen war jedoch weiterhin stabil.

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 wieder einsetzende Bevölke-

rungsrückgang. Bei den Ladenflächen ist insbesondere die Vermietungssituation in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz mit Leerstandsquoten von 20 Prozent und mehr weiter sehr angespannt.

Für das Jahr 2020 und die Folgejahre stellt die aktuelle „Corona-Krise“ 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. Dadurch muss davon ausgegangen werden, dass

zukünftig die Nachfrage nach Ladengeschäften weiter sinkt und auch Büroflächen nicht mehr in dem bisherigen Maß benötigt werden.

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.

*Wohn- und Geschäfts-
haus Karlstraße 94/
Deffkestraße 6a*



Geschäftsjahr 2019

20,9 Mio. € für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

2.3 Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie und ein wichtiges Instrument, um die Qualität und Werthaltigkeit der Wohnungsbestände zu sichern und damit die Substanz zu erhalten. Im Geschäftsjahr 2019 hat die GWC insgesamt EUR 20,9 Mio. (Vorjahr EUR 25,4 Mio.) für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben. Das entspricht 20,00 EUR/qm (Vorjahr 24,13 EUR/qm) Wohn- und Nutzfläche. Damit wurden die geplanten Maßnahmen für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von EUR 37,7 Mio nicht ausgeschöpft.

Nachdem bereits Ende 2018 mit dem Innenausbau der Wohnungen am Altmarkt 26 begonnen wurde, konnte die komplexe Modernisierung (Innenausbau, Fenster, Dach und Fassade) des denkmalgeschützten Gebäudes im Jahr 2019 abgeschlossen werden (ältestes Wohnhaus-Dachwerk der Stadt). Nach Abschluss dieser Arbeiten wurde dann mit der kompletten Instandsetzung (Innenausbau, Fenster, Dach und Fassade) des ebenfalls denkmalgeschützten Nachbarhauses Altmarkt 27 begonnen. Hier erfolgte der Umbau von zwei Vier-Raum-Wohnungen zu drei Zwei-Raum-Wohnungen und einer Ein-Raum-Wohnung. In beiden Gebäuden sind Gewerbemietler vorhanden. Der Eingriff in den laufenden Geschäftsbetrieb sollte so gering wie möglich gehalten werden. So kam es teilweise zu Verschiebungen der Arbeiten. Die Fertigstellung der Instandsetzung am Altmarkt 27 ist für Mitte 2020 geplant.

Bereits in den Jahren 2017 und 2018 wurden die Innenbereiche des Huttenplatz 1 komplett modernisiert. Die Modernisierung der Gebäudehülle, die Erneuerung des Daches inklusive einer Dachbodendämmung sowie die Fassadeninstandsetzung erfolgten im Jahr 2019.

Umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen wurden ebenfalls in der Lieberoser Straße 5 durchgeführt. Ursprünglich war nur eine Erneuerung aller Sanitärleitungen der Bäder einschließlich Fliesen und Kücheninstallation vorgesehen. Erweitert wurden die Arbeiten noch um die Erneuerung der kompletten Elektroleitungen in den Wohnungen, einer Medienumstellung von Gas auf Elektro sowie einer Neuinstallation der Heizung mittels Fernwärme-

versorgung. Da diese Arbeiten nur in einem freigezogenen Zustand möglich sind, wurde diese Maßnahme in zwei Abschnitte aufgeteilt. Die Arbeiten in der ersten Gebäudeseite sowie die Neuinstallation der Heizung begannen im IV. Quartal 2019. Die Arbeiten im zweiten Gebäudeteil sollen dann im Jahr 2020 umgesetzt 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

*Balkon- und Fassaden-
instandsetzung
Schweriner Straße 17–21*





Anbau neuer Balkone
Karlstraße 94/
Deffkestraße 6a

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 2019 wurden Balkon- und Fassadeninstandsetzungen u. a. in der Hainstraße 1–5 und 24–28, Hermannstraße 20–32, Sanzebergstraße 13–14, Schweriner Straße 17–21 und Saarstraße 6–9 abgeschlossen.

Auch in den nächsten Jahren wird der Instandsetzung von Balkonen und Loggien verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet, was sich im Wirtschaftsplan ab 2020 widerspiegelt. Im Jahr 2020 sind zur grundlegenden Balkon- und Fassadeninstandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone die Erfurter Straße 9–13, die Hans-Beimler-Straße 1–1a, die Sanzebergstraße 9–10, die Ewald-Müller-Straße 19–21 und die Schweriner Straße 12–16 eingeordnet.

In der Leipziger Straße 5–8 und 9–9c wurden im Jahr 2019 an die französischen Fenster der Giebelwohnungen (je Giebel 4 Wohnungen) neue Balkone angestellt.

Weitere Maßnahmen im Jahr 2019 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 2019 wurden Aufzüge in der Sanzebergstraße 1–3 und Albert-Förster-Straße 1–3 modernisiert.

Für das Jahr 2020 sind Maßnahmen in der Bodelschwinghstraße 3–5, Lieberoser Straße 38–40 sowie in der Albert-Förster-Straße 7–8 eingeordnet.

Auch im Jahr 2019 wurden sowohl im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden als auch an Einzelstandorten diverse Außenanlagen instand gesetzt und neu gestaltet, Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten für den zweiten Rettungsweg sowie PKW-Stellflächen neu gebaut.

Weitere Maßnahmen betrafen u. a. die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern, die Erneuerung von Hauseingangstüren sowie die energetische Modernisierung von Hausanschlussstationen. Ferner wurde auch, wie schon in den Jahren zuvor, damit begonnen, verunreinigte Fassadenflächen zu reinigen. Darunter waren die Wohnhäuser in der Muskauer Straße 9–22, der Karlstraße 41–41g sowie der Sielower Straße 33–33g.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 sind Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt EUR 32,7 Mio. (einschließlich nicht aktivierbarer Aufwendungen von EUR 8,7 Mio.) geplant, die mit EUR 10,4 Mio. Eigenmitteln, EUR 14,1 Mio. Fremdmitteln und EUR 8,2 Mio. Zuschüssen finanziert werden sollen. Für die laufende Instandhaltung sind weitere Mittel in Höhe von EUR 11,9 Mio. vorgesehen.

Das „Regionale und Cottbuser Gründungszentrum am Campus – RCGC“ wird auch im Jahr 2020 das Schwerpunktvorhaben sein. Der Baubeginn der Roh- und Tiefbauarbeiten ist am 19. August 2019 erfolgt. Auf der Grundlage der aktuellen Submissionsergebnisse und unter Einbeziehung aller Kosten hat sich das geplante Investitionsvolumen auf EUR 16,9 Mio. erhöht. Die Finanzierung soll aus einem Fördermittelzuschuss in Höhe von maximal 90 Prozent der förderfähigen Baukosten und Fremdmittel erfolgen. Anfang 2020 wurde ein Antrag auf Erhöhung der Fördermittel bei der ILB gestellt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden drei Fördermittelabrufe bei der ILB eingereicht und daraus ein Betrag in Höhe von EUR 2,97 Mio. überwiesen.

Für das Jahr 2020 betragen die für das RCGC geplanten Baukosten EUR 9,0 Mio.

Weitere Neubauvorhaben, die im Jahr 2020 begonnen werden, sind ein Mehrgenerationenhaus in der Calauer



Straße 62 sowie eine Kindertagesstätte in der Rostocker Straße 3.

Neben der Fertigstellung der im Jahr 2019 begonnenen Baumaßnahmen im Bestand sind im Jahr 2020 größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem in der Goyatzer Straße 4–5, Räscherer Straße 28 und Burgstraße 18–20 vorgesehen. Darüber hinaus wurden erhebliche Mittel für die Instandsetzung von Balkonen und Fassaden geplant.

Auch im Jahr 2020 werden neben weiteren diversen Einzelmaßnahmen in den Gebäuden Außenanlagen instand gesetzt und neu gestaltet, Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten für den zweiten Rettungsweg sowie PKW-Stellflächen neu gebaut.

2.4 Entwicklungen im Personalbereich

Die GWC beschäftigte am 31. Dezember 2019 neben dem Geschäftsführer 137 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 7 Auszubildende. Im Juni 2019 haben 2 Auszubildende des 3. Ausbildungsjahres ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann erfolgreich absolviert und wurden in Anstellungsverhältnisse im Bereich Kundenbetreuung übernommen.

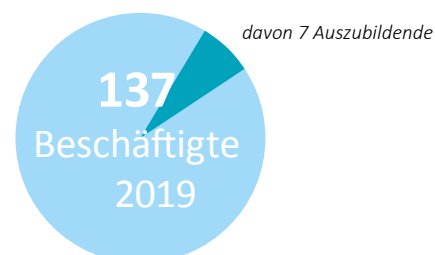
Die Anzahl der Beschäftigten insgesamt hat sich damit gegenüber dem Vorjahr nicht geändert, es gab jedoch Veränderungen der Personalstärke innerhalb der Unternehmensbereiche. Während in den Unterstützungsbereichen durch Prozessoptimierung einige Stellen eingespart werden konnten, wurden die Kernprozesse des Bereiches

Kundenbetreuung personell verstärkt. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, die Qualität der Dienstleistungsprozesse weiter zu verbessern und mehr Kapazitäten in Vermietungsaktivitäten zu konzentrieren.

Insbesondere durch altersbedingtes Ausscheiden von Beschäftigten waren 2019 im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittlich viele Stellen neu zu besetzen. Die erforderlichen Umsetzungen und Neueinstellungen waren mit hohem Aufwand sowohl für die Personalbeschaffung als auch -einarbeitung verbunden.

Im Rahmen des Schulungsprogrammes 2019 fanden insgesamt 137 interne und externe Schulungs- und Weiterbildungsveranstaltungen statt, an denen Mitarbeiter*innen aller Unternehmensbereiche teilnahmen. Neben der Teilnahme an externen Fachtagungen/-seminaren bildete den Schwerpunkt der Inhouse-Veranstaltungen Kommunikations- und Verhaltenstrainings für die Beschäftigten mit Kundenkontakt sowie Schulungen zur Einführung neuer Software. 2019 wurden durchschnittlich mehr als 5 Schulungstage pro Person erreicht.

Die GWC bei der Ausbildungsmesse IMPULS 2020.



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.

*Balkon- und Fassaden-
instandsetzung
Hermannstraße 20–32*



3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2019 ist das bereinigte Bilanzvolumen um EUR 12,0 Mio. auf EUR 473,8 Mio. gesunken. Bei der Ermittlung des bereinigten Bilanzvolumens nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten (EUR 33,2 Mio.) mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten (EUR 36,0 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 16,5 Mio. und der übrigen Rückstellungen um EUR 0,2 Mio. begründet, denen eine Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 4,5 Mio. sowie der übrigen Verbindlichkeiten um EUR 1,0 Mio. gegenüberstehen. Entsprechend dem Ergebnisverwendungsvorschlag soll für das Jahr 2019 keine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter erfolgen.

Der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von EUR 234,1 Mio. (Vorjahr EUR 229,7 Mio.) am bereinigten Bilanzvolumen beträgt 49,4 Prozent (Vorjahr 47,3 Prozent).

Grundsteinlegung RCGC

Geschäftsjahr 2019

Erhöhung des Eigenkapitals um 4,5 Mio. €

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2019	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	149.473,4	151.149,7	1.676,3
Jahresüberschuss	6.317,2	8.125,7	1.808,5
Gewinnausschüttung	-1.000,0	0,0	1.000,0
	229.664,3	234.149,1	4.484,8

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

	2018	2019
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.887,4	25.613,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.545,9	-6.056,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-19.313,2	-17.820,7
Zahlungswirksame Veränderung der Liquidität	-4.971,7	1.736,6
Flüssige Mittel am 31.12.	16.195,7	17.932,3



Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt unter Berücksichtigung der gezahlten Zinsen (EUR 4,8 Mio.) EUR 20,8 Mio. Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen werden regelmäßig die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Darlehen vorgenommen.

Der höhere Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen auf den gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,8 Mio. gestiegenen Jahresüberschuss sowie aus der Veränderung der in der Bilanz ausgewiesenen und zu berücksichtigenden Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von EUR 2,6 Mio. zurückzuführen. Darüber hinaus sind die Zinsaufwendungen um EUR 0,8 Mio. gesunken. Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ohne kurzfristige Kredite und Zins- und Tilgungsabgrenzung) (EUR 224,1 Mio.) verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 16,5 Mio. Den Tilgungen in Höhe von insgesamt EUR 18,1 Mio. stehen Darlehensaufnahmen zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1,7 Mio. gegenüber.

Die kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (EUR 14,7 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,1 Mio. gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den um EUR 3,9 Mio. gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus kurzfristigen Krediten, dem ein Rückgang der übrigen Verbindlichkeiten um EUR 2,5 Mio. gegenübersteht.

Der Rückgang des Bilanzvolumens auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch Verminderung des Anlagevermögens um EUR 10,6 Mio. und den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen um EUR 3,1 Mio. begründet. Die flüssigen Mittel erhöhten sich um EUR 1,7 Mio.

Die Sachanlagen verminderten sich insgesamt um EUR 10,5 Mio. Den Zugängen aus Investitionen in Höhe von EUR 3,6 Mio. nach Abzug von Investitionszuschüssen der ILB in Höhe von EUR 3,0 Mio., im Wesentlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von EUR 3,2 Mio. sowie Anschaffung von BGA von EUR 0,3 Mio., stehen Abgänge von EUR 0,2 Mio. und Abschreibungen in Höhe von EUR 13,9 Mio. gegenüber.

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

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit resultiert aus Investitionen in das Anlagevermögen und Finanzanlagen von EUR 6,6 Mio., denen Einzahlungen aus Anlageverkäufen von EUR 0,5 Mio. gegenüberstehen.

Beim Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit stehen den gesamten Tilgungsleistungen von EUR 18,1 Mio., den gezahlten Zinsen von EUR 4,8 Mio. und der Gewinnausschüttung an den Gesellschafter von EUR 4,6 Mio. Zugänge von langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 1,7 Mio., von kurzfristigen Darlehen in Höhe von EUR 5.000 und Investitionszuschüsse der ILB von EUR 3,0 Mio. gegenüber. Der höhere Mittelabfluss in 2019 ist im Wesentlichen auf die höheren Ausschüttungen an den Gesellschafter zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden EUR 4,6 Mio. ausgeschüttet (Vorjahr EUR 1,0 Mio.).

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

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht nachgekommen.

3.2 Ertragslage

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

Mit einem Jahresüberschuss von EUR 8,1 Mio. liegt das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2019 über dem geplanten Wert von EUR 5,0 Mio.

Das positive Geschäftsergebnis von EUR 10,3 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,1 Mio. erhöht. Der Anstieg resultiert insbesondere aus gestiegenen Bestandsveränderungen (EUR 1,8 Mio.) sowie geringeren Umsatzerlösen (EUR 0,4 Mio.) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR 0,9 Mio.).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 88,9 Mio.) haben sich insgesamt um EUR 0,4 Mio. reduziert. Trotz gestiegener Sollmieten (EUR 1,1 Mio.), führten geringere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 (EUR 0,5 Mio.) und die Erhöhung der Erlösschmälerungen um EUR 1,0 Mio. zu einem Um-

satzrückgang. Die Erlösschmälerungen belaufen sich in 2019 auf EUR 4,1 Mio. und betragen 6,4 Prozent der Sollmieten.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge (EUR 3,9 Mio.) sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,4 Mio. gesunken. Dabei sind die anderen Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, insbesondere aus Weiterberechnungen, um EUR 0,1 Mio. auf EUR 0,8 Mio. gesunken.

Die Bestandsveränderungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. betreffen die umlagefähigen Betriebskosten. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,8 Mio. gestiegen.

Die Aufwendungen für das Geschäftsergebnis verminderten sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um EUR 1,0 Mio. auf EUR 83,5 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch niedrigere Zinsen (EUR -0,9 Mio.), sonstigen Aufwendungen (EUR -0,8 Mio.) und der Instandhaltungskosten (EUR -0,5 Mio.) begründet, denen ein Anstieg der Aufwendungen für die Betriebskosten (EUR 0,9 Mio.) gegenüberstehen.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Betriebskosten um EUR 0,9 Mio. auf EUR 33,0 Mio. gestiegen, was insbesondere auf die leicht um EUR 0,4 Mio. gestiegenen Heizungs- und Warmwasserkosten sowie EUR 0,5 Mio. gestiegenen sonstigen Betriebskosten zurückzuführen ist.

Im Geschäftsjahr sind die Zinsaufwendungen um EUR 0,9 Mio. auf EUR 5,0 Mio. gesunken. Der Rückgang basiert auf Nutzung der weiterhin günstigen Zinskonditionen bei Darlehensneuaufnahmen, Prolongation und Umschuldung.

Der Rückgang der weiteren Aufwendungen um EUR 0,8 Mio. auf EUR 5,8 Mio. resultiert vorrangig aus geringeren Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (EUR -0,5 Mio.) sowie der Verwaltungsaufwendungen (EUR -0,2 Mio.). Darüber hinaus sind die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um EUR 0,1 Mio. gestiegen.

Für die Erhaltung und Verbesserung der Immobilienbestände wendete die GWC neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung/Instandsetzung im Geschäftsjahr EUR 17,7 Mio. (Vorjahr EUR 18,2 Mio.) auf.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert ist folgende Entwicklung zu verzeichnen:

	2018	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsergebnis	8.213,9	10.307,5	2.093,6
Zins- und Beteiligungsergebnis (Ergebnisabführungen Tochtergesellschaften, Zinserträge, Erträge Ausleihungen des Finanzanlagevermögens)	-175,6	-586,4	-410,8
Steuerergebnis	-1.721,1	-1.595,4	125,7
Jahresüberschuss	6.317,2	8.125,7	1.808,5

Das Zins- und Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2018	2019
	TEUR	TEUR
Zinserträge	435,4	57,8
Erträge aus Gewinnabführung	177,6	175,5
Erträge aus Ausleihungen	14,3	13,0
	627,3	246,3
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-802,9	-832,7
	-175,6	-586,4

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 1,6 Mio. (Vorjahr EUR 1,7 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 2019 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 2020 wird ein Jahresüberschuss von EUR 2,5 Mio. geplant. Auf Basis der Mittelfristplanung wird auch in den folgenden Jahren mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet. Aus dem geplanten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit werden im Wesentlichen die Tilgungsleistungen finanziert.

In der Hausbewirtschaftung werden die Mieteinnahmen auch in den folgenden zwei Jahren unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Zu- und Abwanderungen der Flüchtlinge vor allem durch Neu-

vermietungsaktivitäten 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 2019 EUR 10,0 Mio. ausgegeben, für die laufende Instandhaltung wurden weitere Mittel in Höhe von EUR 10,7 Mio. eingesetzt. Aufgrund von geplanten Neubaumaßnahmen wie das Regionale und Cottbuser Gründungszentrum am Campus, das innerstädtische Wohnquartier in der Marienstraße, Wohngebäude in der Briesmannstraße und in der Dresdner Straße sowie einer Kindertagesstätte in der Rostocker Straße steigen die im Investitionsplan Bau geplanten Mittel im Jahr 2020 auf EUR 33,3 Mio. und im Jahr 2021 auf EUR 23,8 Mio. Die geplanten Kosten für die laufende Instandhaltung betragen jährlich ca. EUR 12,0 Mio.

Die geplanten Fremdfinanzierungen für die Investitionen liegen grundsätzlich unter den Tilgungen des jeweiligen Jahres, so dass sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten jährlich verringern. Derzeit profitiert die GWC von den niedrigen Zinsen an den Kapitalmärkten. Bei dem weiterhin niedrigen Zinsniveau wird in den folgenden zwei Jahren von einer Reduzierung der Zinslast über beide Jahre von ca. EUR 0,7 Mio. 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 Betreibung des RCGC entstehenden Verluste werden von der GWC getragen. Die Verlust-

deckung 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 31.12.2019 hat die GWC eine bereinigte Eigenkapitalquote von 49,4 Prozent (Vj. 47,3 Prozent).

Der Bestand an liquiden Mitteln betrug Ende des Jahres 2019 EUR 17,9 Mio. Dieser wird sich planmäßig durch die anteilige Finanzierung von Baumaßnahmen reduzieren. Die GWC verfügt weiterhin über eine ausreichende Liquidität.



*Balkon- und Fassaden-
instandsetzung
Turnstraße 28*



5. Risikobericht

5.1 Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

Die regelmäßige Überprüfung bestehender und der Aufbau zukunftsfähiger Prozesse und Strukturen bilden eine wesentliche Aufgabe im Rahmen der Unternehmensentwicklung. Bereits im Jahr 2016 wurde ein bereichsübergreifendes Prozessoptimierungsteam gebildet, dessen Aufgabe in der Überprüfung von Arbeitsabläufen und der Empfehlung bzw. der Umsetzung von Maßnahmen zur Umgestaltung, Vereinfachung und Vereinheitlichung von Prozessen besteht. Unabhängig von der betrieblichen Organisationsstruktur fungiert dieses Team mit teilweise

wechselnden Mitgliedern, um dieser komplexen Aufgabe gerecht zu werden. Aus der Umsetzung der Ergebnisse des Teams ergeben sich auch in Verbindung mit dem Qualitätsmanagementsystem Chancen, die die Effizienz und die Effektivität bestehender Geschäfts- und Entwicklungsprozesse sowie den Einsatz der benötigten Ressourcen kontinuierlich verbessern.

Wesentliche Risikofelder und Chancen wurden in folgenden Bereichen identifiziert, die im Folgenden in der Reihenfolge 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 im Jahr 2018 wieder. Auch im Jahr 2019 ist eine Erhöhung der Leerstandszahlen zu verzeichnen. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs wird weiter mit erhöhtem Leerstand geplant.

Im Risikomonitor wird die Kennziffer Bevölkerungsentwicklung als Frühwarnindikator für die Vermietungsergebnisse und Leerstandsentwicklung regelmäßig ausgewertet. Im Rahmen der Berichterstattung wurde zu dieser Kennziffer keine Abweichung festgestellt. Der Rückgang der Einwohnerzahlen im Jahr 2019 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 einem 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 2019 finanziell unterstützt wurde, konnte bereits in den vergangenen Jahren deutliche Erfolge bei der Neuansiedlung und der Bestandssicherung von Unternehmen verzeichnen.

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

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. Sollten die geplanten Maßnahmen der Bundesregierung zur Förderung der Strukturprojekte in der Braunkohleregion Cottbus nicht erfolgen, so ist damit zu rechnen, dass die Einwohnerzahl in Cottbus entgegen den städtischen Prognosen weiter sinkt. Bei Eintreffen deutlich negativerer Bevölkerungsentwicklungen ist auch eine Einschränkung der

Neubautätigkeit der GWC notwendig, um die Leerstandsquote stabil zu halten und den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens nicht zu gefährden.

Objektentwicklung

Um dem Unternehmensziel, der Versorgung der Bevölkerung von Cottbus mit Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment, gerecht zu werden, ist die Werterhaltung der entwicklungsfähigen Objekte unerlässlich. Der Gebäudebestand der GWC wird dabei in die Bestandskategorien Kernbestand, Abwartebestand und Verkaufsbestand unterteilt. Aus der Zuordnung der Objekte zu den einzelnen Bestandskategorien ergeben sich Chancen, die bereits im Rahmen der langfristigen Planung der Bestandsentwicklung berücksichtigt wurden.

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

Im Abwartebestand befinden sich die Objekte, bei denen eine garantierte Entwicklung der Mieterzahlen in Abhängigkeit vom weiteren Bevölkerungsrückgang in der Stadt Cottbus langfristig nicht vorhergesagt werden kann. Sollte ein über die prognostizierte Entwicklung hinaus gehender Bevölkerungsrückgang eintreten, wird mit dieser Einordnung verhindert, dass umfangreiche Investitionen in langfristig leer stehende Wohnungen erfolgen. Um wirtschaftliche Verluste zu minimieren, beziehen sich die geplanten Abbruchmaßnahmen nur auf Objekte des Abwartebestandes. Die Realisierung von Abbruchmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung.

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

Die Ergebnisse aus der wirtschaftlichen Entwicklung des Gebäudebestandes werden zur Beurteilung der Gebäude 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

*Modernisierung des
denkmalgeschützten
Hauses Altmarkt 26*



fortgeschrieben wird. In den nächsten Jahren wird der Instandsetzung von Loggien und Balkonen weiterhin verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet. Die Umsetzung des gesamten Balkoninstandsetzungskonzeptes für die Objekte des Kernbestandes ist bis zum Jahr 2025 vorgesehen.

Darüber hinaus wurde ein Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept für Aufzugsanlagen erarbeitet. Dies wurde notwendig, nachdem bei Aufzugsausfällen wegen ausgelaufener 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

*Erneuerung der
Elektro-, Heizungs-
und Sanitäranlagen,
Lieberoser Straße 5*

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 Komplexität des Finanzmarktes seit Jahren mit Unterstützung eines professionellen Finanzdienstleisters Konzepte zur Finanzierung und Strukturierung bestehender Finanzierungen entwickelt. Aus der Umsetzung des Konzeptes zur Neustrukturierung ausgewählter Darlehensgeberportfolios, das im Jahr 2018 erfolgreich abgeschlossen werden konnte, ergaben sich Chancen zur Schaffung von Handlungsspielräumen in Bezug auf die Veränderung der Darlehensgeber-, Zins-, Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen. Die im Projekt festgelegten Grundsätze gelten auch für gegenwärtige und künftige Neukreditaufnahmen, so dass die Finanzierung von Maßnahmen zur Entwicklung des Objektportfolios auch künftig gewährleistet werden soll. 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 Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Mieterbetreuern geplant und abgerechnet. Im Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 fi-

nanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts im Zeitraum der Planung erlaubt. Die aufgeführten Chancen werden im Rahmen der Geschäftstätigkeit weiter verfolgt. Insgesamt ist das Unternehmen bestrebt, die Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis bei der Umsetzung der strategischen Unternehmensziele zu berücksichtigen.

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. Diese Maßnahme soll auf bis zu zwölf Monate ausgeweitet werden können. 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 nicht 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, weiter zahlen. Die Auswirkungen lassen sich zur Zeit 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. 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 Dauer der Maßnahmen zur Verzögerung der Ausbreitung des Corona-Virus, die zurzeit keiner abschätzen kann, abhängen.

Cottbus, den 8. Juni 2020

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer



Anlagen zum Jahres- abschluss



Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		118.412,00	189.169,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	418.392.437,92		429.520.063,49
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.861.045,59		16.799.474,62
3. Grundstücke ohne Bauten	2.544.350,92		2.597.738,48
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	302.661,70		370.433,79
5. Bauten auf fremden Grundstücken	32.028,00		34.716,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.506,00		246.728,00
7. Anlagen im Bau	1.798.523,70		691.979,20
8. Bauvorbereitungskosten	1.598.529,90		1.391.992,12
9. geleistete Anzahlungen	0,00	441.778.083,73	580.274,87
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	666.266,61		666.266,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	759.714,61		853.344,64
3. Beteiligungen	8.070.743,55	9.496.724,77	8.070.743,55
		451.393.220,50	462.012.924,37
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	33.167.093,17	34.989.427,95	32.343.475,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	773.493,89		852.011,51
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	309.599,69		355.573,43
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	544.402,23		338.004,33
4. Forderungen gegen Gesellschafter	55.856,26		1.962.568,03
5. Sonstige Vermögensgegenstände	707.222,80	2.390.574,87	1.951.980,04
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		17.932.327,50	16.195.710,00
		55.312.330,32	55.821.658,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.375,13	13.106,91
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		204.730,18	260.607,10
BILANZSUMME		506.923.656,13	518.108.296,44

Passiva

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	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	151.149.712,86	220.599.219,03	149.473.430,95
IV. Gewinnvortrag		0,00	0,00
V. Jahresüberschuss		8.125.741,78	6.317.234,07
		234.149.122,49	230.664.332,87
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen		719.183,31	629.510,31
2. Steuerrückstellungen		231.909,57	118.112,57
3. Sonstige Rückstellungen		798.909,95	1.081.539,03
		1.750.002,83	1.829.161,91
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		229.284.640,87	241.882.576,34
2. Erhaltene Anzahlungen		36.009.578,69	35.521.921,86
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.694.075,00	1.615.136,61
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.910.576,44	3.012.190,91
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		270.170,89	229.719,82
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 691.644,00)		501.420,61	3.076.644,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 230.200,41 (Vj. EUR 187.228,53) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 2.043,18 (Vj. EUR 1.899,81)		295.078,31	276.492,12
		270.965.540,81	285.614.681,66
D. Rechnungsabgrenzungsposten		58.990,00	120,00
BILANZSUMME		506.923.656,13	518.108.296,44

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	88.942.056,53		89.321.040,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	785.380,19	89.727.436,72	917.785,52
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		823.617,23	-1.023.355,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		172.979,73	142.807,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.076.124,13	3.335.823,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	51.477.081,85		51.065.217,59
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	822.400,69	52.299.482,54	810.452,37
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.534.422,67		6.367.143,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung : EUR 155.807,07 (Vj. EUR 128.751,79)	1.417.236,78	7.951.659,45	1.351.919,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.948.029,42	13.834.858,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.252.470,24	5.157.817,69
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen		175.502,22	177.554,67
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen : EUR 13.023,47 (Vj. EUR 14.344,61)		13.023,47	14.344,61
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 8.741,06 (Vj. EUR 7.037,30)		57.796,78	435.421,86
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		832.660,77	802.925,08
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: EUR 111.070,00 (Vj. EUR 106.258,00)		5.039.445,07	5.891.074,37
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.595.409,01	1.721.092,98
15. Ergebnis nach Steuern		8.127.323,78	6.318.922,07
16. Sonstige Steuern		1.582,00	1.688,00
17. Jahresüberschuss		8.125.741,78	6.317.234,07



Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 17. Juli 2015 wurde beachtet.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

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 verzinslichen Ausleihungen werden zum Nennwert angesetzt.

Umlaufvermögen

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

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

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

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

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

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

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** sind unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechenzinssatzes von 2,71 % p.a. bzw. 2,79 % 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 212,1 (Vorjahr TEUR 232,5). Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen saldiert und als **aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung bzw. in den Rückstellungen** ausgewiesen.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt unter Anwendung der Gesamtdifferenzmethode.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

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

Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG)

Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14
Anteil am Kapital: 100 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2019: TEUR 1.544,2
Jahresergebnis 2019: TEUR 15,8

GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG)

Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Straße 3
Anteil am Kapital: 100 %,
Eigenkapital zum 31. Dezember 2019: TEUR 464,6
Jahresergebnis 2019: TEUR 0

Lagune Cottbus GmbH (Lagune)

Sitz: 03044 Cottbus, Sielower Landstraße 19
Anteil am Kapital: 100 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2019: TEUR 320,9
Jahresergebnis 2019: TEUR 0

Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC)

Sitz: 03046 Cottbus, Am Turm 14
Anteil am Kapital: 39 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2019: TEUR 2.644,3
Jahresergebnis 2019: TEUR 202,6

Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC)

Sitz: 03046 Cottbus,
Karl-Liebknecht-Straße 130
Anteil am Kapital: 25,05 %
Eigenkapital zum 31. Dezember 2018: TEUR 42.318,2
Jahresergebnis 2018: TEUR -2.988,3

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 33.167,1 (Vorjahr TEUR 32.343,5). Den noch nicht abgerechnete Betriebskosten stehen erhalten Anzahlungen von TEUR 36.009,6 (Vorjahr TEUR 35.521,9) gegenüber.

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	773.493,89	92.744,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	309.599,69	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	544.402,23	0,00
Forderungen gegen Gesellschafter	55.856,26	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	707.222,80	0,00
Gesamtbetrag	2.390.574,87	92.744,49

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren in Höhe von EUR 455.241,45 (Vorjahr EUR 325.629,59) aus Forderungen im Zusammenhang mit bestehenden Ergebnisabführungsverträgen und in Höhe von EUR 89.160,78 (Vorjahr EUR 12.374,74) aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Die Forderungen gegen Gesellschafter betreffen, wie im Vorjahr, sonstige Vermögensgegenstände.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** beinhaltet die Saldierung von Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 1.100,8 (Vorjahr TEUR 1.124,0) mit Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 896,1 (Vorjahr TEUR 863,4) gemäß § 246 (2) Satz 2 HGB. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Abzinsung (EUR 25.000,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 61.682,00) mit der Inanspruchnahme der Rückstellung (EUR 53.984,28) verrechnet. Die Anschaffungskosten

der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.100,8 (Vorjahr TEUR 1.124,0). 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 2019 der verbleibende Jahresüberschuss 2018 in Höhe von EUR 5.317.234,07 eingestellt. Des Weiteren wurden entsprechend Gesellschafterbeschluss vom 28.06.2019 EUR 3.640.952,16 aus der Gewinnrücklage entnommen.

Die **Rückstellungen für Pensionen** beinhalten Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.175,2 (Vorjahr TEUR 1.054,6), die mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 456,1

(Vorjahr TEUR 425,1) gemäß § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB verrechnet wurden. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Abzinsung (EUR 86.070,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 64.328,64) mit den Erlösen aus der Erhöhung des Aktivwertes der Rückdeckungsversicherung (EUR 30.978,00) verrechnet. Die Anschaffungskosten der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 456,1 (Vorjahr TEUR 425,1).

Die **Steuerrückstellungen** in Höhe von TEUR 231,9 beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 2018 (TEUR 83,3) und für 2019 (TEUR 56,5) sowie die Gewerbesteuer für das Jahr 2018 (TEUR 34,8) und für 2019 TEUR (57,3).

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

Rückstellung für Arbeitnehmeransprüche	270,6 TEUR
Ausstehende Eingangsrechnungen	182,8 TEUR
Rückstellung für Archivierungskosten	133,6 TEUR
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	42,8 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 Verbind-

lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der CGG (TEUR 263,2; Vorjahr TEUR 214,8) sowie gegenüber der PRIVÉG (TEUR 7,0; Vorjahr TEUR 5,0) und gegenüber der Lagune (TEUR 0,0; Vorjahr TEUR 9,9).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von TEUR 501,4 resultieren aus der 2. Rate des Kaufpreises für das Grundstück Elisabeth-Wolf-Straße in Höhe von TEUR 385,0 (Vorjahr TEUR 385,0) sowie einer Rückzahlung des nicht in Anspruch genommenen Betrages aus dem Zuschuss aus dem Betrauungsakt in Höhe von TEUR 116,4. Darüber hinaus waren im Vorjahr TEUR 2.000,0 aus der Ausschüttung 2014 und aus Gewerbesteuer für die Jahre 2015 bis 2017 von TEUR 691,6 erfasst.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuervoranmeldung in Höhe von TEUR 140,9 enthalten.

Aus temporären Differenzen zum 31. Dezember 2019 (hauptsächlich unterschiedliche Wertansätze in der Handels- und Steuerbilanz der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“), die sich im Zeitablauf ausgleichen und die sich insbesondere aus der Rückgängigmachung von Sonderabschreibungen nach § 4 Fördergebietsgesetz ergeben, resultieren passive latente Steuern in Höhe von TEUR 21.033,3.

Aktive latente Steuern bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 694,6 im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit Geschäftsbauten“ sowie „Sonstige Forderungen“. Darüber hinaus bestehen aktive latente Steuern aus der möglichen Inanspruchnahme von steuerlichen

Verlustvorträgen in Höhe von insgesamt TEUR 269.615,9 zur Körperschaftsteuer und TEUR 105.388,1 zur Gewerbesteuer, die – unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung – innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich in Höhe von TEUR 37.005,2 zur Körperschaftsteuer und TEUR 37.350,7 zur Gewerbesteuer in Anspruch genommen werden können. Hieraus ergeben sich voraussichtlich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 5.856,1 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer sowie in Höhe von TEUR 5.229,1 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 36.810,6; Gewerbesteuer: TEUR 9.525,2). Daher werden keine passiven latenten Steuern in der Bilanz erfasst.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** werden nahezu ausschließlich regional erzielt und betreffen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 88.942,1, davon Erlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 64.079,9, Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 28.730,9 sowie übrige

Erträge in Höhe von TEUR 221,6. Die Erlösschmälerungen auf Grund von Leerstand und Mietminderungen betragen TEUR 4.090,4.

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

- Veränderung von Einzelwertberichtigungen TEUR 198,1
- Buchgewinne aus Anlagenverkäufen TEUR 380,9
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 71,6

Aufwendungen für Abbruch und Umzugsmanagement sind im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 84,2 angefallen.

Die **Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen** in Höhe von TEUR 175,5 resultieren aus der Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der PRIVÉG.

Aufwendungen aus der Verlustübernahme in Höhe von TEUR 832,7 betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der GWC auszugleichenden Verlust der Lagune Cottbus GmbH.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 1.595,4) entfallen in Höhe von TEUR 1.609,6 auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 sowie auf die Erstattung aus Körperschaftsteuer und Soli aus 2017 in Höhe von TEUR 14,2.

4. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) bestehen in Höhe von TEUR 7.313,2 für die im Jahr 2019 vergebenen Bauleistungen.

Die von den Mietern eingezahlten **Mietkautionen** werden von der GWC treuhänderisch auf einem Konto der Deutschen Kreditbank verwaltet. Der Kontostand zum 31. Dezember 2019 betrug TEUR 812,7. Bei dem angegebenen Betrag handelt es sich um von Mietern eingezahlte Mietkautionen für die Dauer des Mietverhältnisses inklusive Verzinsung.

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

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Zugang bis 2018	3.653,5
bisherige Auszahlungen	- 1.186,7
Bestand zum 31.12.2018	2.466,8
Auszahlung 2019	-2.466,8
Bestand zum 31.12.2019	0,00

Der Betrag in Höhe von TEUR 2.466,8 wurde laut Gesellschafterbeschluss aus den Gewinnrücklagen entnommen.

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 Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH wurde deshalb für das Jahr 2019 eine Vereinbarung zur Zahlung eines Zuschusses in Höhe von TEUR 475,0 geschlossen. Auch im Folgejahr sind Zuschusszahlungen geplant.

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

Die GWC zahlt entsprechend eines zwischen der Stadt Cottbus und der GWC

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

Zum 31. Dezember 2019 bestehen zwischen der GWC und der Lagune vier Darlehensverträge mit Laufzeiten von jeweils zehn Jahren und Zinssätzen von 0,71 % bzw. 2 % jährlich.

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

ten Leistungen haben 2019 einen Wertumfang von TEUR 1.771,1.

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 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	102	12
Technische Mitarbeiter	16	0
	118	12

Außerdem wurden durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Geschäftsführung

Herr Prof. Dr. Torsten Kunze

Immobilienmanager (EIPOS), Dipl.-Ing. Informationselektronik, European Consultant, Immobilienwirt (Diplom VWA)

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführers und der Rückstellungen für

Pensionen der ehemaligen Geschäftsführer wurde gemäß § 286 Absatz 4 i. V. m. § 285 Nr. 9a und 9b HGB verzichtet.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Reinhard Drogla (Vorsitzender)

Theaterleiter, Regisseur

Herr Michael Rublack (Stellv. Vorsitzender)

Sachbearbeiter Controlling GWC

Frau Monika Elias (Stellv. Vorsitzender)

Teamleiterin Mieterbetreuung GWC

ausgeschieden zum 27.09.2019

Herr Dr. Wolfgang Bialas, Wahlbeamter

i. R., Büroleiter CDU-Wahlkreisbüro

Herr Dr. Ulrich Schur, Dipl. Ingenieur, aus-

geschieden zum 27.09.2019

Frau Marietta Tzschoppe

Bürgermeisterin und Leiterin des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung

Herr Dietmar Schulz

Ausbilder, ausgeschieden zum 27.09.2019

Herr Torsten Kaps

Unternehmer, ausgeschieden zum 27.09.2019

Herr Jürgen Siewert

Gastronom, seit 27.09.2019

Herr André Kaun

arbeitssuchend, seit 27.09.2019

Herr Dietmar Micklich

Rentner, seit 27.09.2019

Herr Wolfgang Schäfer

Teamleiter Mieterbetreuung GWC, ausgeschieden zum 27.09.2019

Herr René Krause

Teamleiter Mieterbetreuung GWC, seit 27.09.2019

Frau Antje Rosenow

Mieterbetreuerin GWC, seit 27.09.2019

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat beliefen sich auf TEUR 7,2.

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 44,5 (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 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 8.125.741,78 ab. Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss 2019 in Höhe von TEUR 8.125.741,78 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Cottbus, den 8.Juni 2020

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer

Anlagenspiegel 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2019
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.530.578,23	21.010,41	0,00	0,00	2.551.588,64
II. Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	778.789.696,94	1.837.567,16	95.254,85	502.383,52	780.220.135,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.533.399,96	27.621,09	664.993,11	0,00	37.226.014,16
Grundstücke ohne Bauten	2.597.738,48	0,00	0,00	53.387,56	2.544.350,92
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	406.243,14	0,00	0,00	67.772,09	338.471,05
Bauten auf fremden Grundstücken	40.315,54	0,00	0,00	0,00	40.315,54
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.355.047,70	252.230,44	0,00	276.632,27	3.330.645,87
Anlagen im Bau	691.979,20	652.574,29	453.970,21		1.798.523,70
Bauvorbereitungskosten	1.391.992,12	840.481,08	-633.943,30		1.598.529,90
geleistete Anzahlungen	580.274,87		-580.274,87	0,00	0,00
	824.386.687,95	3.610.474,06	0,00	900.175,44	827.096.986,57
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	666.266,61	0,00	0,00	0,00	666.266,61
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	853.344,64	0,00	0,00	93.630,03	759.714,61
Beteiligungen	8.455.490,70	0,00	0,00	0,00	8.455.490,70
	9.975.101,95	0,00	0,00	93.630,03	9.881.471,92
Anlagevermögen insgesamt	836.892.368,13	3.631.484,47	0,00	993.805,47	839.530.047,13

kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
2.341.409,23	91.767,41	0,00	2.433.176,64	118.412,00	189.169,00
349.269.633,45	12.972.564,34	414.500,28	361.827.697,51	418.392.437,92	429.520.063,49
19.733.925,34	631.043,23	0,00	20.364.968,57	16.861.045,59	16.799.474,62
0,00	0,00	0,00	0,00	2.544.350,92	2.597.738,48
35.809,35	0,00	0,00	35.809,35	302.661,70	370.433,79
5.599,54	2.688,00	0,00	8.287,54	32.028,00	34.716,00
3.108.319,70	249.966,44	276.146,27	3.082.139,87	248.506,00	246.728,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.798.523,70	691.979,20
0,00	0,00	0,00	0,00	1.598.529,90	1.391.992,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	580.274,87
372.153.287,38	13.856.262,01	690.646,55	385.318.902,84	441.778.083,73	452.233.400,57
0,00	0,00	0,00	0,00	666.266,61	666.266,61
0,00	0,00	0,00	0,00	759.714,61	853.344,64
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	9.496.724,77	9.590.354,80
374.879.443,76	13.948.029,42	690.646,55	388.136.826,63	451.393.220,50	462.012.924,37

Verbindlichkeitspiegel 2019

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	ein bis fünf Jahre	über fünf Jahre	Sicherheiten
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	229.284.640,87	21.491.079,63	61.480.241,87	146.313.319,37	229.284.640,87 GS/MA/GA
	(241.882.576,34)	(19.319.423,30)	(61.088.201,24)	(161.474.951,80)	(241.882.576,34) GS/MA
Erhaltene Anzahlungen	36.009.578,69	30.742.073,55	5.267.505,14		
	(35.521.921,86)	(30.253.968,34)	(5.267.953,52)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.694.075,00	1.694.075,00			
	(1.615.136,61)	(1.615.136,61)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.910.576,44	2.653.193,57	256.484,88	897,99	
	(3.012.190,91)	(2.611.596,03)	(332.277,96)	(68.316,92)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	270.170,89	270.170,89			
	(229.719,82)	(229.719,82)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	501.420,61	501.420,61			
	(3.076.644,00)	(3.076.644,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	295.078,31	295.078,31			
	(276.492,12)	(276.492,12)			
Gesamtbetrag	270.965.540,81	57.647.091,56	67.004.231,89	146.314.217,36	229.284.640,87 GS/MA/GA
	(285.614.681,66)	(57.382.980,22)	(66.688.432,72)	(161.543.268,72)	(241.882.576,34) GS/MA

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 8. Juni 2020



KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Signiert von
Volker Rainer Penter
am 10.06.2020

Prof. Dr. Penter
Wirtschaftsprüfer

Signiert von
Ina Karnstedt
am 10.06.2020

Karnstedt
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages besetzt und hat im Geschäftsjahr 2019 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 27.09.2019 mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 beauftragt.

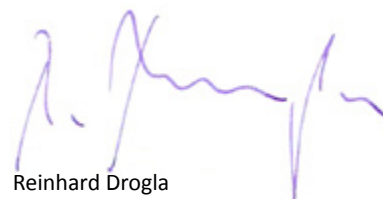
Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dresden hat die Buchführung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen überprüft und am 08. Juni 2020 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, eingeschlossen die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der 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 31.12.2019 empfohlen.

Für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Dank und Anerkennung aus.

Cottbus, 26. Juni 2020

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





Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH