



Gebäudewirtschaft  
Cottbus GmbH



Geschäftsbericht 2023

# Inhalt

Vorwort der Geschäftsführer .....	3
<b>Die GWC verzeichnet ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2023</b>	
GWC modernisiert Klassiker .....	4
Aufwertung eines Zukunftsortes .....	6
Soziales Engagement .....	8
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023</b>	
1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung .....	10
2. Unternehmensentwicklung .....	11
2.1 Allgemeiner Geschäftsverlauf .....	11
2.2 Entwicklung der Immobilienbestände und Vermietung .....	12
2.3 Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung .....	14
2.4 Entwicklungen im Personalbereich .....	15
2.5 Verbundene Unternehmen und Beteiligungen .....	16
3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens .....	16
3.1 Vermögens- und Finanzlage .....	16
3.2 Ertragslage .....	17
4. Risikobericht .....	19
4.1 Risikomanagement .....	19
4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung .....	20
Marktentwicklung .....	20
Objektentwicklung .....	22
Finanzwirtschaftliche Entwicklung .....	23
Entwicklung der Geschäftstätigkeit .....	24
Gesamtrisikoprofil .....	26
5. Prognosebericht .....	26
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b>	
Bilanz zum 31. Dezember 2023 .....	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2023 .....	32
Anhang für das Geschäftsjahr 2023 .....	34
Anlagenspiegel 2023 .....	40
Verbindlichkeitspiegel 2023 .....	42
Bestätigungsvermerk der Abschlussprüfer .....	43
Bericht des Aufsichtsrates .....	46

## Impressum:

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH  
Werbener Straße 3  
03046 Cottbus

Telefon 0355 7826-0  
Telefax 0355 7826-227  
info@gwc-cottbus.de

## Layout und Satz:

enders Marketing und Kommunikation GmbH  
Fotos:

Bella Wuoo Photography, GWC

Druckerei: MUNDSCHENK Druck+Medien GmbH & Co. KG  
Klimaneutral gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

# Vorwort der Geschäftsführung

## GWC verzeichnet ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 und eine weiterhin positive Entwicklung

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, die Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen konnte die GWC nahtlos an die Erfolge der letzten Jahre anknüpfen und das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 4,36 Mio. EUR erfolgreich abschließen. Der geplante Jahresüberschuss wurde damit deutlich übertroffen. Die bereinigte Eigenkapitalquote blieb unverändert bei 54,0 Prozent.

Zum Bilanzstichtag befanden sich 17.169 Wohnungen im vermietbaren Bestand der GWC, wovon 15.227 zum Kernbestand des Unternehmens zählen. Die Leerstandsquote lag zum Stichtag bei 5,2 Prozent und ist damit gegenüber dem Vorjahr (5,1 Prozent) leicht gestiegen. Der Leerstand konnte jedoch auf den Abwartebestand konzentriert werden.

Kontinuierliche Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie und ein wichtiges Instrument, um die Qualität der Gebäudebestände zu sichern. Im Geschäftsjahr 2023 hat die GWC insgesamt 34,1 Mio. EUR für Maßnahmen in den Bestand ausgegeben. Unter dem Slogan „Wir restaurieren Klassiker“ wurde im Jahr 2022 mit der grundlegenden und komplexen Instandsetzungsmaßnahme mit Grundrissveränderungen



in der August-Bebel-Straße 11 begonnen. Hier entstanden 15 Wohneinheiten. Eine Besonderheit stellen hier die denkmalrechtlichen Belange dar. Diese betreffen vor allem den Aufzugseinbau in das Gesindetreppenhaus sowie die Teilerneuerung und -aufarbeitung der Fenster. Im April 2024 sind die ersten Mieter eingezogen. Im 4. Quartal 2022 wurde begonnen, das um 1910 erbaute Mehrfamilienhaus am Bonnaskenplatz 5 grundlegend instand zu setzen und die bestehenden Wohnungen zu modernisieren. Insgesamt wurden in dem Altbau acht Wohnungen errichtet. Die Fassade wurde an diesem Einzeldenkmal ebenfalls restauriert.

Für das Jahr 2024 sind größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem in der Friedrich-Engels-Straße 54, Sielower Landstraße 101, Universitätsplatz 1 - 2 und Sielower Straße 21 - 22 geplant. Darüber hinaus sind erhebliche Mittel für die Instandsetzung von Balkonen und Fassaden sowie für weitere diverse Einzelmaßnahmen in den Gebäuden und für Außenanlagen vorgesehen.

Prof. Dr. Torsten Kunze  
Geschäftsführer

Dr. Sebastian Herke  
Geschäftsführer



# GWC modernisiert Klassiker



Modernisierte Altbauten in  
der August-Bebel-Straße 11  
und am Bonnaskenplatz 5



In Alt-Schmellwitz, am Bonnaskenplatz 5, hat die GWC ein um 1910 erbautes Mehrfamilienhaus umfangreich instand gesetzt. Dabei wurden die bestehenden 3-Raum-Wohnungen im Erdgeschoss und in den ersten beiden Etagen vollständig modernisiert. Im Dachgeschoss, wo vormals Fragmente einer 2-Raum-Wohnung waren, entstanden durch Grundrissänderungen zwei tolle 3-Raum-Wohnungen mit Wohnküche und Abstellraum. Insgesamt wurden in dem Altbau acht Wohnungen geschaffen. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss haben jeweils eine Nord- und eine Süd-Loggia. Die Erdgeschosswohnungen bieten die Besonderheit eines Badezimmers mit Dusche und Badewanne. Auch die Fassade des Mehrfamilienhauses wurde umfassend denkmalgerecht restauriert. Das Haus aus der Gründerzeit ist mit reichlich Ornamenten verziert, die Eingangstür von Pilastern (Wandpfeilern) gesäumt und die straßenseitigen Balkone mit floralen und figürlichen Friesenelementen geschmückt. Mit der Herrichtung der Außenanlagen wird die Baumaßnahme 2024 abgeschlossen.

Gleich nebenan hat die GWC die Fassade von zwei dreistöckigen Wohnhäusern erneuert. Dabei wurde die Außenhülle der beiden benachbarten Gebäude Bonnasken-

platz 7 und Karlstraße 83 - 84 umfassend instand gesetzt, mit Wärmedämmung versehen und farblich ansprechend neugestaltet. Auch die Dächer der Wohnhäuser wurden energetisch verbessert, indem eine Dachdämmung eingebracht und die Dächer neu eingedeckt wurden. Außerdem wurden im Innenhof Balkone angestellt, die vorher nicht vorhanden waren.

In der Stadtmitte, in der August-Bebel-Straße 11, modernisierte die GWC einen weiteren Klassiker. In dem 1907 erbauten Gebäude in bester Lage direkt gegenüber dem Staatstheater Cottbus entstanden 15 Wohnungen von 36 bis 133 m<sup>2</sup>. Für die neuen, modernen Wohnräume wurden umfangreiche Grundrissänderungen vorgenommen. Zusätzlich wurden Balkone zum Innenhof angebracht. Darüber hinaus erhielt der Altbau einen Aufzug und wurde an das Fernwärmenetz angeschlossen. Auch äußerlich erstrahlt das Wohnhaus wieder in neuem Glanz. In enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wurde die Fassade mit ihren Ornamenten und Dekoren umfassend restauriert. Frisch rausgeputzt war der Altbau auch eine Station des Cottbuser Modellstadtrundgangs in diesem Jahr.



# Aufwertung eines Zukunfts- ortes



*Rausgeputzt: Grün- und Spielflächen laden zum Verweilen ein.*



Im März 2023 wurde der Erwerb der GWC-Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH (ESC GmbH, ehemals EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH) vollzogen und die GWC GmbH somit neuer Eigentümer der Gesellschaft. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, um die ca. 7.000 m<sup>2</sup> große und brachliegende Fläche in der Innenstadt zu neuem Leben zu erwecken. Die ESC GmbH ist Eigentümer der Flächen und eine Tochter der GWC GmbH.

Seit dem Kauf des Areals wurde im vorderen Bereich ein mobiler Spielplatz durch die Stadt Cottbus mit Geldern aus dem Bundesförderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“ errichtet. An die Spielfläche angrenzend wurde eine Veranstaltungsfläche geschaffen. Der größere Teil des Areals wurde mit Landschaftsrasen als grüne Wiese gestaltet, die Erholungszwecken dient.

Wie das Grundstück in Zukunft aussehen und genutzt wird, bespricht in regelmäßigen Abständen der Kommunale Entwicklungsbeirat (kurz KEB), der im Februar 2024 seine Arbeit aufnahm. Innerhalb eines Jahres soll der KEB Ideen für die Stadtpromenade und die künftige Nutzung finden. In dem Gremium sind Personen der kommunalen Politik und Verwaltung, der lokalen Wirtschaft und Zivilgesellschaft vertreten. Anfang 2025 sollen die Ideen vorgestellt werden. Man kann gespannt sein, wie sich der Zukunftsort im Cottbuser Zentrum in den kommenden Monaten weiter verändern wird.





# Soziales Engagement





GWC-Geschäftsführer  
Dr. Sebastian Herke und Tierpark-  
direktor Dr. Jens Kämmerling

**A**uch 2023 hat die GWC wieder zahlreiche Projekte, Vereine und Veranstaltungen mit Spenden und Sponsoring-Leistungen unterstützt. Am 25. Mai 2023 fanden die GWC-Mission Paralympics statt, das größte Sportfest dieser Art in der Lausitz, bei dem ca. 800 Kinder mit und ohne Handicap teilnahmen. Darüber hinaus unterstützte die GWC die 4. OstSEE Sportspiele und war Hauptsponsor des Night-Volleyballturniers. Auch das Bürgerfest in Sachsendorf-Madlow, die Cottbuser Umweltwoche, die Deutschen Bahnradmeisterschaften, die Open-Air-Kinonächte in Schmellwitz und das Elbenwald-Festival wurden mit Spenden oder im Rahmen von Sponsoring-Kooperationen unterstützt. Vom Kinderfest in der Kita bis zum Sommerfest mit Tombola im Gartenverein hat die GWC vielen Vereinen und Institutionen auch mit Sachspenden geholfen.

Am 1. Juni 2023 wurde das neue Elefantenhaus im Cottbuser Tierpark feierlich eröffnet. Im Rahmen eines großen

Kinderfestes, bei dem die GWC auch mit einem Bastelstand und einer Hüpfburg dabei war, wurde die Eröffnung des neuen Zuhauses der beiden Elefanten Don Chung und Sundali gefeiert. Möglich wurde der Neubau durch die vielen Spenden der Cottbuser Bürger und Unternehmen, die direkt an den Tierpark gingen, aber auch mit Hilfe des Projektes „Endspurt Elefantenhaus“ des Tierpark-Fördervereins. Bei diesem Projekt konnten Unternehmen kunstvoll gestaltete Porzellan-Elefanten erwerben.

Auch die GWC hat den Neubau des Elefantenhauses im Tierpark Cottbus mit Spenden unterstützt und übernahm darüber hinaus eine Elefanten-Patenschaft für ein Jahr. Die Spende für die Tierpatenschaft resultierte aus dem Erlös eines Charity-Spiels beim GWC-Sommerfest 2022. Hier hatten die GWC-Mitarbeiter beim „Heißen Draht“ ordentlich Geld erspielt, was dem beliebten Ausflugsziel, dem Cottbuser Tierpark und den dort lebenden Tieren zugute kam.

# Lagebericht<sup>1</sup> für das Geschäftsjahr 2023

## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 Prozent. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 Prozent. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 Prozent).

Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 Prozent, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen (+1,0 Prozent im Vorjahresvergleich). Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von deutschlandweit 2,1 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend.

Brandenburgs Wirtschaft wuchs 2023, entgegen dem Bundestrend, im ersten Halbjahr 2023 um 6,0 Prozent und damit so stark wie in keinem anderen Bundesland. Wachstumsmotor für Brandenburgs Wirtschaftsleistung war dabei vor allem das verarbeitende Gewerbe (Autoproduktion und Kfz-Zulieferbetriebe). Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2023 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 6,5 Prozent. Damit blieb die Teuerung zwar auf einem hohen Niveau, schwächte sich aber im Vergleich zum Vorjahr etwas ab.

Im Land Brandenburg lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2023 bei 5,9 Prozent und somit 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Cottbus ist im Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,6 Prozent auf 7,7 Prozent angestiegen.

Ende Dezember 2022 lebten in der Stadt Cottbus 99.424 Einwohner. Bis zum 31. Dezember 2023 war ein Anstieg auf 99.968 Einwohner zu verzeichnen. Das führt im Jahr 2023 zu einem Bevölkerungsanstieg von 544 Einwohnern (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus). Es bleibt abzuwarten, wie sich die Flüchtlingsbewegung aufgrund des Krieges in der Ukraine und dem Nahen Osten, den Beschlüssen der Bundesregierung sowie insbesondere des anhaltenden Zustroms auf der sogenannten Balkanroute auf die Einwohnerentwicklung der Stadt auswirken wird. Weiterhin wird mit einem perspektivischen Anstieg der Einwohnerzahl aufgrund des Strukturwandels in der Lausitz sowie internationaler Studierender und Auszubildenden gerechnet.

Einen Einwohnerzuwachs konnten im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr die Stadtteile Sandow (+245), Schmellwitz (+156), Mitte (+89), Spremberger Vorstadt (+60) und

<sup>1</sup> Im Lagebericht wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich das generische Maskulinum verwendet. Es bezieht sich auf Personen jeglichen Geschlechts.

GWC erhält BBU-Qualitätssiegel für die Senftenberger Straße 4a



Ströbitz (+49) verzeichnen. Nur im Stadtteil Sachsenhof (-23) ging die Anzahl der Einwohner zurück (Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Statistikstelle). In allen genannten Stadtteilen befinden sich die Mietobjekte unseres Unternehmens.

Der Altersquotient in Cottbus (Einwohner der Altersgruppe 65 Jahre und älter, bezogen auf die Einwohner von 15 bis unter 65 Jahre), lag im Jahr 2010 bei 34,5 und stieg im Jahr 2023 auf 41,0. Das Durchschnittsalter der Cottbuser Bevölkerung stieg von 45,0 im Jahr 2010 auf 46,5 im Jahr 2023 (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

Die GWC hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von EUR 4,36 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Der laut Wirtschaftsplan 2023 geplante Jahresüberschuss wurde damit deutlich übertroffen. Die bereinigte Eigenkapitalquote blieb unverändert bei 54,0 Prozent und die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten konnten auch im Jahr 2023 durch planmäßige Tilgungen weiter reduziert werden. Im Zusammenhang mit den getätigten Investitionen wurden neue Darlehen aufgenommen, was im Saldo zu einer leichten Erhöhung des Darlehensbestandes führte.



Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände, entwickelte sich planmäßig. Die Planung der Vermietungsergebnisse des Unternehmens orientiert sich an der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus. Im Jahr 2023 war ein leichter Einwohneranstieg von 99.424 im Dezember 2022 auf 99.968 im Dezember 2023 zu verzeichnen. In der GWC sanken die Vermietungszahlen im Jahr 2023 um 30 Wohnungen. Ein Anstieg des Leerstands ist jedoch lediglich im Abwartebestand zu verzeichnen, im Kernbestand sinkt der Leerstand prozentual.

*Komplexinstandsetzung  
der Berliner Straße 1/1a*

Im Geschäftsjahr 2023 sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um EUR 1,8 Mio. auf EUR 95,1 Mio. gestiegen. Im Wohnungsbestand betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 5,26 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,09 EUR/m<sup>2</sup>).

Die umfangreichen Investitionen im Wohnungsbestand entsprechen der strategischen Ausrichtung und werden auch in der Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum des Unternehmens sorgen, was sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirkt. Im Geschäftsjahr 2023 hat die GWC insgesamt EUR 34,1 Mio. (Vorjahr EUR 31,8 Mio.) für Neubau, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben.

In einer außerordentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am 8. Februar 2023 wurde der Beschluss „Erwerb von 100 Prozent der Geschäftsanteile der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH durch die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH“ bestätigt. Mit der Umsetzung dieses Beschlusses handelt die GWC im kommunalen Interesse. Weiterhin heißt es in dem Beschluss „der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, dass die Stadt Cottbus entweder die EKZ GmbH oder das Grundstück Stadtpromenade nach einer Haltefrist von 5 Jahren von der GWC erwerben wird.“



Mietjubiläumsfeier  
bei Felicitas

Die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages erfolgte am 7. März 2023. Mit Notarvertrag vom 27. März 2023 erfolgte eine außerordentliche Gesellschafterversammlung, in der der Gesellschaftsvertrag geändert wurde und die Umfirmierung zur GWC-Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH (ESC) erfolgte. Zum 1. April 2023 ist der Nutzen/Lastenwechsel erfolgt.

## 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:

	2022	2023
Wohnungsbestand	17.254	17.243
Bestand an Gewerbeeinheit	594	594
Garagen/Stellplätze	3.039	3.038

Darüber hinaus wurden zum Stichtag 597 sonstige Vertragseinheiten, insbesondere Pachtflächen und weitere vermietete Flächen verwaltet.

Der Wohnungsbestand verminderte sich im Jahr 2023 durch Abbruch (7 Wohnungen), durch Verkauf (2 Wohnungen) und durch Zusammenlegung (2 Wohnungen) insgesamt um 11 Wohnungen.

Im Bestand von 17.243 Wohnungen sind durch den Abbruch nur noch 74 stillgelegte Wohnungen enthalten, die für Modernisierung oder Verkauf vorgesehen sind und vollständig leer stehen. Der vermietbare Wohnungsbestand beträgt damit 17.169 Wohnungen.

Folgende Entwicklung ist im Bereich der Wohnungsvermietung zu verzeichnen:

	2022	2023
vermietbarer Wohnungsbestand	17.173	17.169
davon vermietet	16.305	16.275
davon leerstehend	868	894

Die Leerstandquote stieg zum 31. Dezember 2023 leicht an auf 5,2 Prozent (31.12.2022: 5,1 Prozent). Der Leerstand konnte jedoch auf den Abwartebestand konzentriert werden und stieg hier auf 21,8 Prozent (31.12.2022: 19,6 Prozent).

Per Dezember 2023 waren insgesamt 1.389 Wohnungen (Vorjahr 1.239 Wohnungen) zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Stadt Cottbus bzw. direkt an Flüchtlinge vermietet (entspricht 8,5 Prozent der vermieteten Wohnungen). Die Vermietung an Flüchtlinge ist bis Ende März 2024 auf 1.416 Wohnungen angestiegen. Die weitere Entwicklung hängt vor allem von politischen Ereignissen und Entscheidungen ab.

Von den insgesamt 17.169 vermietbaren Wohnungen zählen 15.227 Wohnungen zum Kernbestand des Unternehmens. In den Kernbestand wurden alle Objekte eingeordnet, die aufgrund ihrer Lagemerkmale, der Leerstandentwicklung, des Bauzustandes, durchgeführter Investitionen, Mieternachfragen sowie Attraktivität und Ausstattung eine langfristige Bewirtschaftung erwarten lassen. Hier sank der Leerstand auf 3,0 Prozent (Vorjahr 3,2 Prozent). Von den 455 nicht vermieteten Wohnungen des Kernbestandes standen zum Stichtag 120 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 59,2 Mio. konnten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,5 Mio. gesteigert werden. Dabei stiegen die Sollmieten um EUR 1,2 Mio., resultierend aus Mietanhebungen nach § 558 BGB und § 559 BGB und aus der Neuvermietung. Die Mietausfälle wegen Leerstand und Mietminderungen von EUR 3,4 Mio. gingen dabei gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,2 Mio. zurück.

Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete 5,26 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 5,09 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg hatten zum Erhebungsstichtag am 30. Juni 2023 durchschnittliche monatliche Nettokaltmieten von 5,64 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Quelle: BBU Marktmonitor 2023).

Die GWC bewirtschaftete zum 31. Dezember 2023 insgesamt 594 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 594 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtfläche von 66.137,97 m<sup>2</sup>. Durch Zusammenlegung und Teilung von je 3 Gewerbeeinheiten blieb die Gesamtzahl der Einheiten gleich. Einige Flächenkorrekturen führten zu einer Erhöhung der Gesamtfläche um 5,60 m<sup>2</sup>. Der Bestand an stillgelegten Gewerbeeinheiten bleibt mit 2 Mietobjekten unverändert.

Folgende Entwicklung ist im Bereich der Gewerberaumvermietung zu verzeichnen:

	2022	2023
vermietbare Gewerbeeinheiten	594	594
darunter Gründungszentrum	72	73
davon vermietet	542	546
darunter Gründungszentrum	71	73
davon leerstehend	52	48
darunter Gründungszentrum	1	0

Die Umsätze aus der Gewerberaumvermietung betragen insgesamt EUR 4,6 Mio. (Vorjahr EUR 4,1 Mio.).

Aufgrund der besonders flexiblen Vertragsgestaltungen bleiben die 73 Mieteinheiten des Gründungszentrums „Startblock B2“ bei der nachfolgenden Kennzifferermitt-

lung unberücksichtigt. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im übrigen Gewerbebereich betrug im Jahr 2023 6,84 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,32 EUR/m<sup>2</sup>).

Der Leerstand in der Gewerberaumvermietung (ohne Gründungszentrum) sank im Jahr 2023 auf 8,9 Prozent (Vorjahr: 9,4 Prozent). Der gewerbliche Immobilienmarkt in Cottbus hat sich trotz Energiekrise (steigende Preise für die Betriebskosten) und hoher Inflation der Verbraucher- und Baupreise weiter stabilisiert. Zum Jahresende konnte der Leerstand um zwei Einheiten im Vergleich zum Jahresbeginn abgebaut werden. Nachgefragt werden Büro- oder Dienstleistungsflächen.

Demgegenüber steht weiterhin der anhaltende Nachfragerückgang nach Ladenflächen im gesamten Stadtgebiet, speziell aber auch für 1A-Lagen der Stadt Cottbus. Ursachen dafür sind u.a. der schon bestehende hohe Anteil an Verkaufsflächen, veränderte Vertriebsstrukturen und der Onlinehandel. Die Vermietungssituation in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmallwitz mit stets hohen Leerstandquoten entwickelte sich in 2023 positiv und konnte weiter stabilisiert werden.

Die angestiegenen Energiekosten die u.a. aus dem Konflikt zwischen Russland und der Ukraine beruhen und bereits seit dem Jahr 2021 steigen, stellten auch weiterhin

*Neugestaltung der Außenanlagen, Curt-Möbius-Straße 23-28 und 41-46*





Balkon- und Fassaden-  
instandsetzung, Albert-  
Förster-Straße 4-6

im Jahr 2023 die größten Herausforderungen dar. Speziell im Bereich der Gastronomie kämpfen die Mieter mit hohen Preissteigerungen in Bezug auf Waren, Energie- und Personalkosten, welche aufgrund inflationsbedingt sinkender Kaufkraft nicht deckungsgleich weitergegeben werden können.

Durch die gute partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Mietern und dem Bereich Gewerbe der GWC konnten bislang Kündigungen, welche ausdrücklich auf die Energiekrise zurückzuführen sind, verhindert werden. In Einzelfällen wurden temporäre Mietpreisreduzierungen vereinbart. Einige wenige Mieter mussten ihre Gewerbe aufgeben, da diese nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben waren. Dazu zählt ein Geschäft für hochwertige Kinderartikel und ein Laden/Atelier für Fotografie.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Anzahl von Ladengeschäften weiter reduziert hat und diese Flächen von Dienstleistern, wie z.B. von Physiotherapien oder Frisören übernommen wurden. Dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen.

### 2.3 Neubau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

#### Neubau

Im Geschäftsjahr 2023 sind Bauvorbereitungskosten von EUR 1,3 Mio. für Neubauvorhaben angefallen. Im Jahr 2024 beginnen die Neubaumaßnahmen in der Karl-Liebknecht-Straße 94 sowie der Briesmannstraße. Mittelfristig wird das innerstädtische Wohnquartier in der Marienstraße geplant.

#### Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Kontinuierliche Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind ein fester Bestandteil

der Unternehmensstrategie und ein wichtiges Instrument, um die Qualität der Gebäudebestände zu sichern und damit die Substanz zu erhalten. Im Geschäftsjahr 2023 hat die GWC insgesamt EUR 34,1 Mio. für Maßnahmen in den Bestand ausgegeben. Das entspricht 32,31 EUR/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden ist eine wichtige Voraussetzung für niedrige Mieten.

Unter dem Slogan „Wir restaurieren Klassiker“ wurde im Jahr 2022 mit der grundlegenden und komplexen Instandsetzungsmaßnahme mit Grundrissveränderungen in der August-Bebel-Straße 11 begonnen. Hier entstanden 15 Wohneinheiten. Eine Besonderheit stellen hier die denkmalrechtlichen Belange dar. Diese betreffen vor allem den Aufzugseinbau in das Gesindetreppenhaus sowie die Teilerneuerung und -aufarbeitung der Fenster. Im April 2024 sind die ersten Mieter eingezogen. Restarbeiten sowie Arbeiten an der Außenanlage sollen bis Juni 2024 fertig gestellt sein. Die Kosten belaufen sich auf etwa EUR 3,6 Mio.

Im 4. Quartal 2022 wurde begonnen, den Bonnaskenplatz 5, ein um 1910 erbautes Mehrfamilienhaus, grundlegend instand zu setzen und die bestehenden Wohnungen zu modernisieren. Zwei Wohnungen im Erdgeschoss erhielten grundrissseitig eine Badvergrößerung inklusive des Einbaus einer Dusche. Die Wohnungsgrundrisse im ersten und zweiten Obergeschoss blieben erhalten. Das Dachgeschoss wurde umfangreich umgestaltet. Hier entstanden durch Grundrissänderungen zwei 3-Raum-Wohnungen. Insgesamt wurden in dem Altbau acht Wohnungen errichtet. Die Fassade wurde an diesem Einzeldenkmal ebenfalls restauriert. Restarbeiten sowie Arbeiten an der Außenanlage sollen im April 2024 fertig gestellt sein. Die Kosten belaufen sich auf etwa EUR 2,0 Mio.

Im Juni 2023 wurde mit der Komplexmodernisierung der Zielona-Gora-Straße 18 begonnen. Dieses Mittelganghaus wird zu einer Pflegeeinrichtung sowie zu Wohnungen für betreutes Wohnen mit Serviceangeboten umgebaut. Die

Pflegeeinrichtung soll eine Verhinderungs-, Kurzzeit- und Tagespflege umfassen. Hierfür wurde bereits mit einem sozialen Träger ein entsprechender Mietvertrag abgeschlossen. Die geplanten Baukosten liegen derzeit bei EUR 6,24 Mio.

Bereits im Jahr 2012 wurde damit begonnen, ein Balkon-Instandsetzungskonzept (BIK) zu erarbeiten, welches die Schadensbilder der Balkone und Loggien und die entsprechenden Technologien sowie die zeitlichen Abarbeitungsfolgen für die Folgejahre beinhaltet. Jährlich erfolgen weiterführende Kontrollen bzw. Nachkontrollen zur Verkehrssicherheit, in dessen Folge eine Fortschreibung des BIK notwendig wird. Im Zusammenhang mit der Instandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone erfolgt regelmäßig die Instandsetzung der Fassaden. Im Jahr 2023 wurden Balkon- und Fassadeninstandsetzungen u.a. in der Albert-Förster-Straße 4-6 und 7-8 sowie in der Saarstraße 44, Ernst-Barlach-Straße 25-31 und Vetschauer Straße 30-34 abgeschlossen.

Der Instandsetzung von Balkonen und Loggien wird auch in den nächsten Jahren verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet, was sich auch im Wirtschaftsplan ab 2024 widerspiegelt. Im Jahr 2024 sind zur grundlegenden Balkon- und Fassadeninstandsetzung bzw. dem Anbau neuer Balkone u.a. die Albert-Förster-Straße 1-3, Sanzebergstraße 15, Briesener Straße 18-23, Rostocker Straße 13-20, Vetschauer Straße 40-43 und Finsterwalder Straße 34-34d eingeordnet.

Im Jahr 2023 wurde die Instandsetzung und Modernisierung von Aufzugsanlagen entsprechend dem Konzept weitergeführt. So wurden u.a. die Aufzüge in der Hans-Beimler-Straße 1-1a, Georg-Schlesinger-Straße 2-6 und Turnstraße 1-1b modernisiert. Für das Jahr 2024 sind Maßnahmen in der Sanzebergstraße 11 und 13-14 und in der Dostojewskistraße 8-12 eingeordnet.

Zur weiteren Verbesserung der Mobilität unserer Mieter wurden auch im Jahr 2023 diverse Fahrrad-, Rollstuhl- und Rollatorboxen aufgestellt sowie barrierefreie Eingangsumbauten vorgenommen. Auch im Jahr 2023 wurden weitere Treppenhäuser malermäßig erneuert, Dächer instandgesetzt und Hauseingangstüren neu eingebaut, Versorgungsleitungen erneuert sowie Hausanschlussstationen energetisch modernisiert.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 sind Bau- und Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt EUR 44,6 Mio. (einschließlich nicht aktivierbarer Aufwendungen von EUR 11,6 Mio.) geplant, die mit EUR 9,7 Mio. Eigenmitteln und EUR 34,9 Mio. Fremdmitteln finanziert werden sollen. Für die laufende Instandhaltung sind weitere Mittel in Höhe von EUR 14,9 Mio. vorgesehen.

Für das Jahr 2024 sind größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem in der Friedrich-Engels-Straße 54, Sielower Landstraße 101, Universitätsplatz 1-2 und Sielower Straße 21-22 geplant. Darüber hinaus sind erhebliche Mittel für die Instandsetzung von Balkonen und Fassaden sowie für weitere diverse Einzelmaßnahmen in den Gebäuden und für Außenanlagen vorgesehen.

## 2.4 Entwicklungen im Personalbereich

Die GWC beschäftigte am 31. Dezember 2023 neben den Geschäftsführern 136 Mitarbeiter, davon 6 Auszubildende. Die Stellenanzahl ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Geringfügige Differenzen in der Anzahl der Beschäftigten resultieren aus Doppelbesetzungen zur Absicherung von Elternzeitvertretungen bzw. zur Einarbeitung im Zuge der Nachbesetzung durch altersbedingte Abgänge.

Die durch Fluktuation und altersbedingtes Ausscheiden erforderliche Neubesetzung von Stellen gestaltete sich auch 2023 aufgrund des Fachkräftemangels schwierig und war mit einem sehr hohen Aufwand für Personalbeschaffung und Einarbeitung verbunden.

Im Juni 2023 haben 2 Auszubildende des 3. Ausbildungsjahres ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann erfolgreich absolviert und wurden in Anstellungsverhältnisse im Bereich Kundenbetreuung übernommen.

Im Rahmen des Schulungsprogrammes 2023 fanden insgesamt 134 interne und externe Schulungs- und Weiterbildungsveranstaltungen für Mitarbeiter aller Unternehmensbereiche statt. Neben Fachtagungen/-seminare externer Veranstalter, an denen überwiegend Einzelpersonen teilnahmen, wurden 2023 umfangreiche Inhouse-Veranstaltungen durchgeführt, sowohl mit externen als auch internen Referenten. Schwerpunkte waren



Balkon- und Fassadeninstandsetzung,  
Saarstraße 44

hierbei fachspezifische Schulungen z. B. zu den Themen Bürgergeld, Mietrecht, Versicherungen, Projektmanagement, aber auch Kommunikations-, Verhaltens- und Teamtrainings. Im Durchschnitt haben die Beschäftigten mehr als 4 Schulungstage im Jahr 2023 absolviert.

## 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).

Wie im Punkt 2.1 bereits ausgeführt, besitzt die GWC seit dem 1. April 2023 100 Prozent der Kapitalanteile an der GWC-Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH (ESC).

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

## 3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### 3.1 Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2023 ist das bereinigte Bilanzvolumen um EUR 7,8 Mio. auf EUR 489,2 Mio. gestiegen. Bei der Ermittlung des bereinigten Bilanzvolumens nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen wurden die noch nicht ab-

gerechneten Betriebskosten (EUR 34,7 Mio.) mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten (EUR 39,9 Mio.) verrechnet.

Der Anstieg des Bilanzvolumens auf der Passivseite ist im Wesentlichen durch die Erhöhung des Eigenkapitals um EUR 4,4 Mio. sowie dem kurz- und mittelfristigen Kapital um EUR 4,8 Mio. begründet, denen ein Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um EUR 1,5 Mio. gegenübersteht.

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss 2023 (EUR 4,36 Mio.). Entsprechend Ergebnisverwendungsvorschlag soll für das Jahr 2023 keine Gewinnausschüttung an den Gesellschafter erfolgen.

Der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von EUR 264,2 Mio. (Vorjahr EUR 259,9 Mio.) am Bilanzvolumen beträgt 54,0 Prozent (Vorjahr 54,0 Prozent).

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.113,0	5.113,0	0,0
Kapital- und Sonderrücklage	70.285,7	70.284,8	-0,9
Gewinnrücklagen	175.732,5	184.482,7	8.750,2
Jahresüberschuss	8.750,3	4.360,6	-4.389,7
	<b>259.881,5</b>	<b>264.241,1</b>	<b>4.359,6</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen um EUR 15,8 Mio., Darlehensauszahlungen erfolgten in Höhe von EUR 16,7 Mio.

Der Anstieg des Bilanzvolumens auf der Aktivseite ist im Wesentlichen durch den Anstieg des Anlagevermögens um EUR 1,5 Mio. sowie dem Anstieg der flüssigen Mittel um EUR 7,2 Mio. begründet, dem ein Rückgang der Forderungen und sonstigen Vermögensstände um EUR 0,8 Mio. gegenübersteht.



Anbau von Giebelbalkonen, Vetschauer Straße 30-34

Die Sachanlagen verringerte sich insgesamt um EUR 3,8 Mio. Den Zugängen aus Investitionen in Höhe von EUR 11,8 Mio., im Wesentlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (EUR 11,1 Mio.) und Grundstücksankäufe (EUR 0,1 Mio.), stehen Abgänge von EUR 0,2 Mio. und Abschreibungen in Höhe von EUR 15,4 Mio. gegenüber.

Die Finanzanlagen erhöhten sich insgesamt um EUR 5,2 Mio. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Erwerb der ESC mit EUR 5,3 Mio. zurückzuführen. Die in den Finanzanlagen enthaltenen Darlehen wurden planmäßig getilgt.

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

	2022	2023
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.542,1	26.814,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.678,3	-17.105,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 14.214,9	- 2.495,4
Zahlungswirksame Veränderung der Liquidität	- 3.351,1	7.213,9
<b>Flüssige Mittel am 31.12.</b>	<b>13.916,3</b>	<b>21.130,2</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt nach Abzug der gezahlten Zinsen (EUR 3,5 Mio.) EUR 23,3 Mio. Aus dem Cashflow aus der laufenden Ge-

schäftstätigkeit nach Zinsen werden regelmäßig die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Darlehen vorgenommen.

Der gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,3 Mio. gestiegene Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Wesentlichen auf die Veränderung der in der Bilanz ausgewiesenen und zu berücksichtigenden Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit resultiert aus Investitionen in das Anlagevermögen von EUR 11,9 Mio. sowie dem Erwerb der ESC von EUR 5,3 Mio., denen Einzahlungen aus Zinsen von EUR 0,1 Mio. gegenüberstehen.

Beim Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit stehen den Tilgungsleistungen von EUR 15,8 Mio. und den gezahlten Zinsen von EUR 3,5 Mio. Zugänge von langfristigen Darlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie dem Erwerb der ESC in Höhe von EUR 16,7 Mio. gegenüber.

Die Gesellschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit termingerecht nachgekommen.

### 3.2 Ertragslage

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



Mit einem Jahresüberschuss von EUR 4,4 Mio. liegt das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2023 über dem geplanten Wert von EUR 1,1 Mio. Wesentlich verantwortlich für die Abweichung ist neben den um EUR 2,3 Mio. geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden auch die um EUR 3,9 Mio. geringere Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudebestandes.

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert ist folgende Entwicklung zu verzeichnen:

	2022	2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsergebnis	10.419,0	5.087,2	- 5.331,8
Zins- und Beteiligungsergebnis (Ergebnisabführungen Tochtergesellschaften, Zinserträge, Erträge Ausleihungen des Finanzanlagevermögens)	- 878,0	328,2	1.206,2
Steuerergebnis	- 790,7	- 1.054,8	- 264,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>8.750,3</b>	<b>4.360,6</b>	<b>- 4.389,7</b>

Das positive Geschäftsergebnis von EUR 5,1 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,3 Mio. reduziert. Diese Veränderung resultiert insbesondere aus höheren Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung (EUR 1,8 Mio.), höheren Bestandsveränderungen (EUR 1,8 Mio.) sowie sonstige Erträge (EUR 0,9 Mio.), denen geringere andere Umsatzerlöse (EUR 0,5 Mio.) gegenüberstehen. Des Weiteren stiegen die Betriebs- und Instandhaltungskosten (EUR 7,8 Mio.) sowie die übrigen Aufwendungen (EUR 0,4 Mio.).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 95,1 Mio.) haben sich um EUR 1,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöht. Gestiegene Sollmieten (EUR 1,8 Mio.) sowie geringere Erlöse aus der Betriebskostenabrech-

nung für das Jahr 2022 (EUR 0,2 Mio.) führten zu diesem Ergebnis.

Die Erlösschmälerungen belaufen sich in 2023 auf EUR 3,8 Mio. (Vorjahr EUR 4,0 Mio.) und betragen 5,6 Prozent der Sollmieten.

Die Bestandsveränderungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. betreffen die umlagefähigen Betriebskosten. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,8 Mio. gestiegen. Dabei wurden in Höhe von EUR 0,3 Mio. Kosten im Wege des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes mindernd in Ansatz gebracht.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Betriebskosten um EUR 3,2 Mio. auf EUR 36,6 Mio. gestiegen, was auf die um EUR 1,5 Mio. höheren Heizungs- und Warmwasserkosten sowie die um EUR 1,4 Mio. höheren übrigen Betriebskosten und um EUR 0,3 Mio. höheren Be- und Entwässerungskosten zurückzuführen ist.

Für die Erhaltung und Verbesserung der Immobilienbestände wendete die GWC neben umfangreichen Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung/ Instandsetzung im Geschäftsjahr EUR 22,9 Mio. (Vorjahr EUR 18,3 Mio.) auf.

Die Abschreibungen betragen EUR 15,4 Mio., sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,1 Mio. aufgrund von Zugängen zum Sachanlagevermögen durch Neubau und Modernisierungsmaßnahmen erhöht.

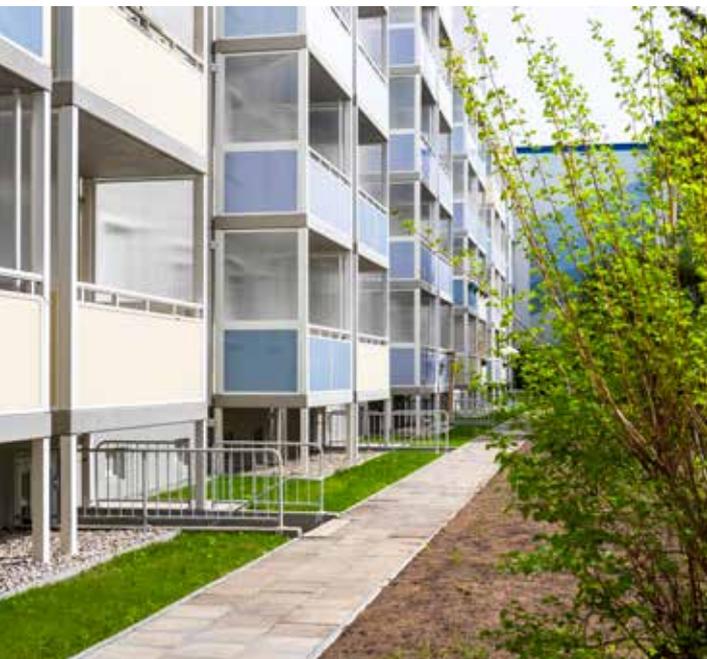
Im Geschäftsjahr sind die Zinsaufwendungen um EUR 0,2 Mio. auf EUR 3,6 Mio. gestiegen. Der Anstieg basiert auf höheren Zinskonditionen bei Darlehensneuaufnahmen, Prolongation und Umschuldung.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2022	2023
	TEUR	TEUR
Erträge aus Verlustübernahme	0,0	1.085,6
anteiliges Pachtentgelt	0,0	-117,2
Zinserträge	44,4	134,5
Erträge aus Gewinnabführung	138,9	187,0
Erträge aus Ausleihungen	8,3	6,7
	191,6	-640,1
Aufwendungen aus Verlustübernahme	- 1.069,6	-968,3
	<b>- 878,0</b>	<b>328,2</b>

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 1,1 Mio. (Vorjahr EUR 0,8 Mio.).



## 4. Risikobericht

### 4.1 Risikomanagement

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

Im Februar 2024 kam es zur Auftaktsitzung des neu gebildeten Kommunalen Entwicklungsbeirates. Dieser wurde mit dem Ziel gebildet, mögliche Entwicklungsgedanken des städtebaulich wichtigen Grundstückes der ESC zu eruieren und der Stadtverordnetenversammlung Anfang 2025 zur Bewertung und Entscheidung über eine mögliche Umsetzung vorzulegen. Aus der Sicht der Wirtschaftsplanung sind daraus sowohl Chancen, als auch Risiken für die ESC selbst sowie der GWC möglich.

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

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

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

Meldungen im Risikomonitor werden im Risikobericht die Ergebnisse der jährlichen Risikoanalyse dargestellt.

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

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

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

## 4.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems ist deshalb die langfristige Planungsrechnung. Bedingt durch die objektkonkrete Planung konnten die Risikoanalyse optimiert und Gegensteuerungsmaßnahmen bereits im Planansatz berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, auch Chancen zu identifizieren, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen und so die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und auszubauen.

Unter Berücksichtigung der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung wurde das strategische Unternehmenskonzept „Strategie GWC 2035“ fertig gestellt und vom Gesellschafter genehmigt. Die Ergebnisse aus der

langfristigen Unternehmensplanung bilden die Grundlage für die jährlichen und mittelfristigen Wirtschaftspläne des Unternehmens. Derzeit wird das bestehende strategische Unternehmenskonzept aufgrund geänderter rechtlicher, wohnungswirtschaftlicher sowie städtischer Rahmenbedingungen überarbeitet. Dabei wird ein Planungshorizont bis 2045 betrachtet.

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

Aufgrund der zukünftigen Veränderungen u.a. in der Arbeitswelt, der weiterführenden Digitalisierung, den Investitionen in Neubau und dem Gebäudebestand ist eine Untersuchung der in der GWC durchgeführten Prozesse erforderlich. Mit dem Ziel, der Anpassung der bisherigen (Vermietungs-)Prozesse in der GWC hinsichtlich der zukünftigen Anforderungen und Steigerung der Effektivität und Mieteinnahmen. Mit dem Team der Transformation sollen die bisherigen Transformationsprozesse fortgesetzt werden. Zudem werden die bestehenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die zukünftigen Anforderungen vorbereitet damit die Prämissen unter wirtschaftlichen Kriterien umgesetzt werden können.

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

### Marktentwicklung

Für die GWC stellt eine negative Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ein wesentliches Marktrisiko dar. Langfristige Prognosen gehen von einem Bevölkerungsrückgang in der Stadt Cottbus aus. In Vorbereitung zur Erarbeitung der Unternehmensstrategie wurde eine Stu-

die in Auftrag gegeben, die die Rahmenbedingungen für die strategische Portfolioentwicklung der Immobilien analysiert und Ergebnisse für eine zielgruppenorientierte Portfolioentwicklung bis zum Jahr 2035 aufzeigt. Die Ergebnisse der Studie wurden im langfristigen Unternehmenskonzept verarbeitet.

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

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

Um dem wirtschaftlich bedingten Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken, ist die Schaffung von Arbeitsplätzen in und um Cottbus zwingend notwendig. Die Arbeitslosigkeit

liegt hier über dem Bundesdurchschnitt und der von der Bundesregierung betriebene Ausstieg aus der Braunkohle wird den Cottbuser Arbeitsmarkt künftig zusätzlich belasten. Der Bund und das Land Brandenburg versuchen, mit dem Strukturstärkungsgesetz die negativen Auswirkungen zu kompensieren. Ein wesentlicher Faktor wird hier zukünftig die Entwicklung des Lausitz Science Park sein. Dieser vereinigt die Forschungsergebnisse der angrenzenden Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) mit weiteren Forschungspartnern und der Wirtschaft selbst. Weitere geplante bzw. in Umsetzung befindliche Ansiedlungsprojekte stellen dabei das Bahnstandhaltungswerk der Deutschen Bahn AG sowie die Medizinische Universität Lausitz - Carl Thiem dar.

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.

GWC-Gesundheitstag



Die Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC), die von ihren Gesellschaftern, u.a. der Stadt Cottbus und der GWC, auch 2023 finanziell unterstützt wurde, hat die Aufgabe, Neuansiedlungen vorzubereiten und eine Bestands-sicherung von Unternehmen durchzuführen.

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

### **Objektentwicklung**

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

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

Im Abwartebestand befinden sich die Objekte, bei denen eine garantierte Entwicklung der Mieterzahlen in Abhängigkeit vom weiteren Bevölkerungsrückgang in der Stadt Cottbus langfristig nicht vorhergesagt werden kann. Sollte ein über die prognostizierte Entwicklung hinausgehender Bevölkerungsrückgang eintreten, wird mit dieser Einordnung verhindert, dass umfangreiche Investitionen

in langfristig leerstehende Wohnungen erfolgen. Um wirtschaftliche Verluste zu minimieren, beziehen sich die geplanten Abbruchmaßnahmen nur auf Objekte des Abwartebestandes. Die Realisierung von Abbruchmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung.

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

Die Ergebnisse aus der wirtschaftlichen Entwicklung des Gebäudebestandes werden zur Beurteilung der Gebäude und des Instandsetzungs- und Modernisierungskonzeptes (IMK) herangezogen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist es Ziel dieser Verfahrensweise, die zur Verfügung stehenden Mittel effizient einzusetzen. Insbesondere die seit Anfang des Jahres 2021 und auch in 2023 weiterhin bestehenden erheblichen Kostensteigerungen bei den Handwerkerleistungen, einhergehend mit Materialknappheit, bieten zukünftig ein hohes Risikopotential bei der Umsetzung des Konzeptes.

Im Risikomanagement des Unternehmens wird der geplante Abbau des noch bestehenden 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 Balkon-Instandsetzungskonzept (BIK) erarbeitet, das jährlich fortgeschrieben wird.

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

Darüber hinaus wurde ein Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept für Aufzugsanlagen erarbeitet. Dies

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

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

#### Finanzwirtschaftliche Entwicklung

Die GWC ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen finanzieller Risiken ausgesetzt. Zu diesen Risiken zählen Liquiditäts- und Zinsentwicklung sowie Kreditprolongationen.

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 guten Zinsniveaus.

*Modernisierung  
August-Bebel-  
Straße 11*





Modernisierte  
3-Raum-Wohnung,  
Bonnaskenplatz 5

Dazu werden aufgrund der Komplexität des Finanzmarktes seit Jahren mit Unterstützung eines professionellen Finanzdienstleisters Konzepte zur Finanzierung und Strukturierung bestehender Finanzierungen entwickelt. Im Rahmen der Aktualisierung des Finanzierungskonzeptes wurden die Darlehens- und Sicherheitsportfolien der finanzierenden Banken analysiert, aus denen sich Chancen zur Schaffung von Handlungsspielräumen in Bezug auf die Veränderung der Darlehensgeber-, Zins-, Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen ergeben. Die Umsetzung des aktualisierten Finanzierungskonzeptes erfolgte im Jahr 2021 und wurde auch im Jahr 2023 fortgeführt. Auch in den Folgejahren sind weitere Finanzierungskonzepte zur Strukturierung bestehender Finanzierungen mit dem Finanzdienstleister vorgesehen. Aktuell stellt sich der Zinsmarkt hinsichtlich günstiger Zinskonditionen als schwierig dar. Nach Zinssteigerungen durch die Notenbanken der wichtigsten Industrienationen der Welt zur Senkung der Inflation in den Jahren 2022 und 2023, zeigen sich in 2024 Anzeichen zur Absenkung der Zinsen im Jahresverlauf.

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

Mittelfristig besteht ein weiteres Risiko durch anhaltende Preissteigerungen im Energiebereich sowie bei den übrigen Betriebskosten auch im Zusammenhang mit dem Anstieg des Mindestlohnes. Das kann dazu führen, dass die Betriebskosten die Zahlungsfähigkeit der Geringverdiener übersteigen und zunehmend Erlösausfälle zu verbuchen sind. Da die GWC auf Wohnungsvermietung für

Geringverdiener spezialisiert ist, können hier Ausfälle in erheblichen Umfängen auftreten. Die Auswirkungen können derzeit nicht abgeschätzt werden. Für die Jahre bis 2024 wird dieses Risiko zumindest im Bereich der Energiekosten jedoch nicht eintreten, da die GWC bis Ende 2028 Verträge mit fest vereinbarten Energiepreisen mit den Stadtwerken Cottbus hat.

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

#### **Entwicklung der Geschäftstätigkeit**

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 2023 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 Forderungs- und Sozialmanagement bewirken eine permanente Senkung der Mietschulden.

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

Für das Jahr 2023 und die Folgejahre stellt die Corona-Krise in der Gewerberaumvermietung weiterhin eine große Unbekannte dar. Es ist noch immer nicht absehbar, ob alle Gewerbetreibenden durch die massiven Einschnitte am Markt verbleiben können. Durch die zwangsweisen Schließungen bzw. Einschränkungen der Läden wurde der Onlinehandel weiter gestärkt.

Das Homeoffice hat auch in unserer Region einen viel höheren Stellenwert erhalten. Es muss abgewartet werden, welche Auswirkungen dieser Trend auf die zukünftige Vermietung von Büroräumen und Ladengeschäfte hat. Für die Folgejahre wird dennoch der Schwerpunkt darin bestehen, die Gewerbe im Zentrum der Stadt Cottbus und auch in den Haupteinkaufslagen der bevölkerungsstarken Stadtteile weiterhin attraktiv zu halten und durch zielgerichtete Instandsetzungen und Nutzungsänderungen aufzuwerten. Ziel ist es, eine möglichst hohe Vermietungsquote bei gleichbleibend stabilen Mieteinnahmen zu erreichen.

Ein Maßstab für den Erfolg ist die Kundenzufriedenheit, die deshalb regelmäßig analysiert wird. Sie sichert ein positives Bild des Unternehmens in der Öffentlichkeit und trägt damit zur Kundengewinnung und Kundenbindung bei. Das gezielte Einholen von Kundenmeinungen sowie die regelmäßige Auswertung und Analyse schriftlicher bzw. mündlich vorgetragener Hinweise und Beschwerden bilden die Grundlage der Ermittlung der Kundenzufriedenheit und verfolgen das Ziel ihrer stetigen Verbesserung. Die Einholung und Auswertung von Kundenmeinungen bilden einen festen Bestandteil der Verbesserungsprozesse innerhalb des Qualitätsmanagementsystems. Im Jahr 2023 wurden alle diesbezüglichen Vorgaben erfüllt.

In den Jahren 2020 bis 2022 werden aufgrund des geltenden Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Cottbus

keine Mittel für die Lagune Cottbus zugunsten der GWC im Haushalt bereitgestellt. Die Verluste der Lagune sind gemäß Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag bis einschließlich 2022 von der GWC auszugleichen. Für das Jahr 2023 erfolgte entsprechend der Betrauungsvereinbarung zur Unterhaltung und dem Betrieb des Sport- und Freizeitbades „Lagune“ in Cottbus die Ausgleichzahlung als Projektförderung. Für den laufenden Betrieb der Lagune stellt die Entwicklung der Energiepreise seit dem IV. Quartal 2021 weiterhin ein erhebliches Risiko dar.

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

*Modernisierung  
Bonnaskenplatz 5*



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

Am 1. Januar 2023 trat das neue Kohlendioxidkostenteilungsgesetz in Kraft. In vermieteten Gebäuden sind nunmehr die Kohlendioxidkosten, die für Heizöl, Erdgas, Kohle und weitere Brennstoffe, auch Fernwärme, anfallen, zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. Die Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten im Einzelfall (objektbezogen) obliegt dem Vermieter und wird im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durchgeführt.

Das Gesetz sorgt für eine Entlastung der Mieter durch den Vermieter, indem bisher umlegbare Bestandteile der Betriebskosten nicht mehr umlagefähig sind. Für die GWC trifft dies erstmalig für den Abrechnungszeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 im Jahr 2025 für alle wärmeversorgten Mietobjekte zu.

Die Auswirkungen auf die GWC werden derzeit geprüft. Es ist aber davon auszugehen, dass in den Folgejahren ein wesentlicher Geldbetrag nicht mehr für Investitionen zur Verfügung stehen wird. Inwieweit die durch den Vermieter getragenen Kosten kompensiert werden können, soll innerhalb der zu überarbeiteten Strategie ermittelt werden.

#### **Gesamtrisikoprofil**

Das Risikomanagement der GWC hat alle Risiken in den Kategorien Markt-, Objekt-, Finanz- und Geschäftsrisiken überprüft und eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vorgenommen.

Die identifizierten und quantifizierten Risiken wurden mit ihrem Erwartungswert im strategischen Unternehmenskonzept „Strategie GWC 2035“ berücksichtigt und in die kurz-, mittel- und langfristige Planung übernommen.

Die GWC sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen nicht entgegengewirkt werden kann oder die sich gefährdend auf den Fortbestand der Gesellschaft auswirken

können. Für die quantifizierbaren Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität jederzeit eine kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts im Zeitraum der Planung erlaubt. Die aufgeführten Chancen werden im Rahmen der Geschäftstätigkeit weiterverfolgt. Insgesamt ist das Unternehmen bestrebt, die Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis bei der Umsetzung der strategischen Unternehmensziele zu berücksichtigen.

## 5. Prognosebericht

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 Bevölkerungsschichten mit niedrigen/ mittleren Einkommen mit Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu versorgen, ist nur dann finanzierbar, wenn die Wirtschaftlichkeit des Gesamtunternehmens weiterhin langfristig gewährleistet werden kann.

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

Das Unternehmen hat sich auch 2023 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 2024 wird ein Jahresüberschuss von EUR 1,1 Mio. geplant. Auf Basis der Mittelfristplanung wird auch in den folgenden Jahren mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet. Aus dem geplanten Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit werden im Wesentlichen die Tilgungsleistungen finanziert.

In der Hausbewirtschaftung werden die Mieteinnahmen auch in den kommenden Jahren unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Zu- und Abwanderung von Flüchtlingen vor allem durch Neuvermietungsaktivitäten und Mieterhöhungen nach Modernisierungen steigen. Im Jahr 2024 betragen die geplanten Mieteinnahmen EUR 64,8 Mio.

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

Aktuell wird das bestehende strategische Unternehmenskonzept überarbeitet und wird nach Abschluss einen Horizont bis 2045 abbilden. Darin werden auch die Veränderungen in der Klimapolitik Berücksichtigung finden.

Für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung wurden im Jahr 2023 EUR 27,9 Mio. ausgegeben, für die laufende Instandhaltung wurden weitere Mittel in Höhe von EUR 6,2 Mio. eingesetzt. Aufgrund von mittelfristig geplanten Neubaumaßnahmen wie das innerstädtische Wohnquartier in der Marienstraße und die Wohngebäude in der Briesmannstraße, die Fertigstellung der Baumaßnahmen August-Bebel-Straße 11 und dem Bonnaskenplatz 5 sowie die Modernisierung der Gebäude Karl-Liebknecht-Straße/Friedrich-Engels-Straße und der Zielona-Gora-Straße 18 und umfassende Maßnahmen im Rahmen des Balkon-Instandsetzungskonzeptes belaufen sich die im Investitionsplan Bau geplanten Mittel für das Jahr 2024 auf EUR 44,6 Mio., die mit EUR 9,7 Mio. Eigenmitteln und Darlehen in Höhe von EUR 34,9 Mio. zu finanzieren sind. Für die Jahre 2025 bis 2027 werden für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung insgesamt EUR 112,7 Mio. geplant. Zur Finanzierung sollen Zuschüsse in Höhe von EUR 8,8 Mio., Eigenmittel von EUR 23,4 Mio. sowie Darlehen von EUR 80,5 Mio. eingesetzt werden. Die Inanspruchnahme von Mitteln aus öffentlichen Förderprogrammen von Bund und Land Brandenburg zur Finanzierung von bezahlbarem Neubau hat dabei Vorrang.

Die geplanten Kosten für die laufende Instandhaltung betragen im Jahr 2024 EUR 14,9 Mio. Für die Folgejahre werden bis zum Jahr 2027 jährlich weitere EUR 15,0 Mio. geplant.

Mit der Errichtung des „Regionalen und Cottbuser Gründungszentrums - Startblock B2“ sollen im Auftrag der



*Altersgerechtes  
Wohnen: Komplex-  
instandsetzung  
Zielona-Gora-Straße 18*

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

Der Bestand an liquiden Mitteln betrug Ende des Jahres 2023 EUR 21,1 Mio. Dieser wird sich planmäßig durch die anteilige Finanzierung von Baumaßnahmen reduzieren. Die GWC verfügt weiterhin über eine ausreichende Liquidität.

Cottbus, den 23. Mai 2024

Prof. Dr. Torsten Kunze  
*Geschäftsführer*

Dr. Sebastian Herke  
*Geschäftsführer*



# Anhang zum Jahres- abschluss



# Bilanz zum 31.Dezember 2023

## Aktiva

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		88.655,00	58.975,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	391.040.667,51		395.815.495,82
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.820.461,52		45.172.605,48
3. Grundstücke ohne Bauten	2.641.604,87		2.641.604,87
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	302.661,70		302.661,70
5. Bauten auf fremden Grundstücken	21.276,00		23.964,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.029.920,31		909.479,13
7. Anlagen im Bau	7.042.173,18		6.106.623,69
8. Bauvorbereitungskosten	2.753.983,95		1.484.936,98
9. geleistete Anzahlungen	4.075,70	448.656.824,74	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.011.638,33		666.266,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	369.422,95		469.420,22
3. Beteiligungen	8.070.743,55	14.451.804,83	8.070.743,55
		<b>463.197.284,57</b>	<b>461.722.777,05</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Bauvorbereitungskosten	617.142,43		617.142,43
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	1.942.606,91		2.028.743,15
3. Unfertige Leistungen	34.705.727,06	37.265.476,40	33.793.600,97
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	519.312,01		703.619,96
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	168.629,19		216.436,27
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	312.727,69		506.074,41
4. Forderungen gegen Gesellschafter	491.216,00		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	702.172,19	2.194.057,08	1.576.156,81
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		21.130.161,31	13.916.290,78
		<b>60.589.694,79</b>	<b>53.358.064,78</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.757,07	21.168,00
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		99.935,01	97.763,77
<b>BILANZSUMME</b>		<b>523.905.671,44</b>	<b>515.199.773,60</b>

## Passiva

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		5.113.000,00	5.113.000,00
II. Kapitalrücklage		825.961,68	825.961,68
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	69.458.786,17		69.459.746,17
2. Andere Gewinnrücklagen	184.482.834,14	253.941.620,31	175.732.568,04
IV. Gewinnvortrag		0,00	0,00
V. Jahresüberschuss		4.360.559,50	8.750.266,10
		<b>264.241.141,49</b>	<b>259.881.541,99</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>		12.112.379,97	12.456.977,35
		<b>12.112.379,97</b>	<b>12.456.977,35</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		1.482.865,00	976.195,93
2. Steuerrückstellungen		447.053,00	940.337,00
3. Sonstige Rückstellungen		1.715.059,32	1.218.750,51
		<b>3.644.977,32</b>	<b>3.135.283,44</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		195.380.896,89	194.513.425,78
2. Erhaltene Anzahlungen		39.863.024,43	37.957.989,70
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.862.636,86	1.767.318,93
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.395.830,87	5.117.769,69
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		31.316,16	146.497,81
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		25.439,09	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 122.267,69 (Vj. EUR 89.234,47) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.376,62 (Vj. EUR 1.830,46)		329.526,36	1.943.74,91
		<b>243.888.670,66</b>	<b>239.697.376,82</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		18.502,00	28.594,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>523.905.671,44</b>	<b>515.199.773,60</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	95.109.868,74		93.266.527,62
b) aus Verkauf von Grundstücken	161.650,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	746.746,33	96.018.265,07	1.244.426,09
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b> an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		825.989,85	-995.314,74
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		244.120,34	206.951,95
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		3.197.945,41	2.260.131,09
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	60.227.012,11		52.477.855,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	772.942,38	60.999.954,49	1.267.846,24
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	7.275.287,19		7.012.402,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung : EUR 186.256,89 (Vj. EUR 168.119,53)	1.375.410,24	8.650.697,43	1.514.292,88
<b>7. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		15.412.319,22	15.297.105,72
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		5.572.983,25	4.567.602,57
<b>9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen</b>		187.009,78	138.853,69
<b>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b> davon aus verbundenen Unternehmen : EUR 8.292,29 (Vj. EUR 9.898,48)		6.656,23	8.292,29
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.224,37 (Vj. EUR 7.645,88)		134.497,27	44.425,12
<b>12. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>		968.335,91	1.069.570,48
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsungen : EUR 56.002,00 (Vj. EUR 107.286,00)		3.593.669,63	3.425.506,13
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		1.054.839,52	790.698,73
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		4.361.684,50	8.751.413,10
<b>16. Sonstige Steuern</b>		1.125,00	1.147,00
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>4.360.559,50</b>	<b>8.750.266,10</b>



# Anhang<sup>1</sup> für das Geschäftsjahr 2023

## 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 aktuellen Fassung wurde beachtet.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige bzw. außerplanmäßige Abschreibungen. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten einbezogen. Erhaltene Zuschüsse und Zulagen wurden in den Vorjahren von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der betreffenden Anlagen abgesetzt. Seit dem Geschäftsjahr 2021 erfolgte für zwei geförderte größere Maßnahmen ein geänderter Ausweis der im jeweiligen Geschäftsjahr erhaltenen Investitionszuschüsse als Sonderposten für Investitionszuschüsse.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear in Anlehnung an amtliche Afa-Tabellen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Aktivierbare 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** und Bauvorbereitungskosten 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.

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.

<sup>1</sup> Im Anhang wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich das generische Maskulinum verwendet. Es bezieht sich auf Personen jeglichen Geschlechts.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

### Sonderposten für Investitionszuschüsse

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

### Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** sind unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechenzinssatzes von 1,83 Prozent p.a. bzw. 1,81 Prozent und eines Rententrends von 1,0 Prozent p. a. bzw. 0,0 Prozent 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 32,9 (Vorjahr TEUR 105,6). Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen saldiert und der übersteigende Betrag als **aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung bzw. in den Rückstellungen** ausgewiesen.

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

### Verbindlichkeiten

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

### Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt unter Anwendung der Gesamtdifferenzmethode.

## 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

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

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

#### **Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH (CGG),**

**Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Str. 3**

Anteil am Kapital: 100 Prozent,

Eigenkapital zum 31. Dezember 2023: TEUR 781,9; Jahresergebnis 2023: TEUR -222,5

#### **GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (PRIVEG),**

**Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Straße 3**

Anteil am Kapital: 100 Prozent,

Eigenkapital zum 31. Dezember 2023: TEUR 464,6; Jahresergebnis 2023: TEUR 0

#### **Lagune Cottbus GmbH,**

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

Anteil am Kapital: 100 Prozent

Eigenkapital zum 31. Dezember 2023: TEUR 320,9; Jahresergebnis 2023: TEUR 0

#### **GWC-Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH (ESC),**

**Sitz: 03046 Cottbus, Werbener Str. 3**

Anteil am Kapital: 100 Prozent

Eigenkapital zum 31. Dezember 2023: TEUR 1.484,1; Jahresergebnis 2023: TEUR -315,9

#### **EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC),**

**Sitz: 03046 Cottbus, Siemens-Halske-Ring 2**

Anteil am Kapital: 39 Prozent

Eigenkapital zum 31. Dezember 2023: TEUR 4.207,0; Jahresergebnis 2023: TEUR 285,6

**Stadtwerke Cottbus GmbH (SWC),**

**Sitz: 03046 Cottbus, Karl-Liebknecht-Straße 130**

Anteil am Kapital: 25,05 Prozent

Eigenkapital zum 31. Dezember 2022: TEUR 56.913,3; Jahresergebnis 2022: TEUR 9.857,0

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von TEUR 34.705,7 (Vorjahr TEUR 33.793,6). Den noch nicht abgerechneten Betriebskosten stehen erhaltene Anzahlungen von TEUR 39.863,0 (Vorjahr TEUR 37.796,3) gegenüber.

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

	2023	2022
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	519.312,01 (196.943,29)	703.619,96 (203.121,14)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	168.629,19	216.436,27
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	312.727,69	506.074,41
Forderungen gegen Gesellschafter	491.216,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	702.172,19	1.576.156,81
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.194.057,08</b>	<b>3.002.287,45</b>

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen in Höhe von TEUR 298,7 (Vorjahr TEUR 477,2) aus Forderungen im Zusammenhang mit bestehenden Ergebnisabführungsverträgen, TEUR 0,8 (Vorjahr TEUR 25,9) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 13,3 (Vorjahr TEUR 18,2) aus der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Die Forderungen gegenüber dem Gesellschafter TEUR 491,2 (Vorjahr TEUR 0,0) enthalten in Höhe von TEUR 335,0 einen Zuschuss für die Baumaßnahme Hegelstraße. Des Weiteren werden sowohl in den Forderungen gegenüber dem Gesellschafter TEUR 156,2 (resultieren aus Gewerbesteuer 2023) als auch in den sonstigen Vermögensgegenständen TEUR 187,3 Forderungen ausgewiesen, die zum Stichtag nicht fällig waren.

In den **flüssigen Mitteln** sind Festgeldkonten enthalten, die eine Laufzeit besitzen, die über das Geschäftsjahresende hinausgeht.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** beinhaltet die Saldierung von Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 1.006,4 (Vorjahr TEUR 1.032,5) mit Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 906,5 (Vorjahr TEUR 934,8) gemäß § 246 (2) Satz 2 HGB. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung (EUR 16.569,00) und der Zuführung zur Rückstellung (EUR 10.468,40) mit der Inanspruchnahme der Rückstellung (EUR 55.301,40) verrechnet. Die Anschaffungskosten der verrechneten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.006,4 (Vorjahr TEUR 1.032,6).

Die **Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG** wird in Höhe von TEUR 69.458,8 ausgewiesen.

In die **anderen Gewinnrücklagen** wurde im Geschäftsjahr 2023 der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von EUR 8.750.266,10 eingestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** beinhalten Pensionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.482,9 (Vorjahr TEUR 1.547,6), die mit Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 0,00 (Vorjahr TEUR 571,4) gemäß § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB verrechnet wurden. Entsprechend wurden die dazugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung (TEUR 21,2) und der Zuführung zur Rückstellung (TEUR 3,4) sowie der Korrektur in Höhe von TEUR 59,6 verrechnet.

Die **Steuerrückstellungen** in Höhe von TEUR 447,1 beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 2022 (TEUR 196,0), die Gewerbesteuer für das Jahr 2022 (TEUR 207,9) sowie als Ergebnis aus der Betriebsprüfung Gewerbesteuer für 2019 (TEUR 43,2).

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

	TEUR
Rückstellung für Arbeitnehmeransprüche	312,0
Ausstehende Eingangsrechnungen	904,1
Rückstellung für Archivierungskosten	122,4
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	248,1

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der PRIVEG TEUR 6,0 (Vorjahr TEUR 6,1) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 25,3.

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter bestanden zum 31. Dezember 2023 in Höhe von EUR 25.439,09 aus der Rückzahlung des nicht in Anspruch genommenen Betrages aus dem Zuschuss des Betrauungsaktes.

Aus temporären Differenzen zum 31. Dezember 2023 (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 21.538,2.

**Aktive latente Steuern** bestehen in Höhe von insgesamt TEUR 3.981,2 im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Positionen „Grundstücke mit Geschäftsbauten“, „Sonstige Forderungen“ sowie dem steuerlich nicht gebildeten Sonderposten aus erhaltenen Zuschüssen.

Darüber hinaus bestehen **aktive latente Steuern** aus der möglichen Inanspruchnahme von steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von insgesamt TEUR 244.822,3 zur Körperschaftsteuer und TEUR 79.278,9 zur Gewerbesteuer, die - unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung - innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich in Höhe von TEUR 57.147,5 zur Körperschaftsteuer und TEUR 57.294,9 zur Gewerbesteuer in Anspruch genommen werden können. Hieraus ergeben sich voraussichtlich aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 9.043,6 auf die innerhalb von fünf Jahren nutzbaren Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer sowie in Höhe von TEUR 8.021,3 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 29.699,5; Gewerbesteuer;

TEUR 3.077,7). Daher werden keine passiven latenten Steuern in der Bilanz erfasst.

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

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** werden nahezu ausschließlich regional erzielt und betreffen Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von TEUR 95.109,9, davon Erlöse aus Sollmieten in Höhe von TEUR 68.481,2, Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 30.185,9 sowie übrige Erlöse in Höhe von TEUR 288,9. Die Erlösschmälerungen auf Grund von Leerstand und Mietminderungen betragen TEUR 3.846,2.

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

- Veränderung von Einzelwertberichtigungen und Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen TEUR 197,0
- Buchgewinne aus Anlagenverkäufen TEUR 20,2
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 87,2
- Buchverlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von TEUR 234,2

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind in Höhe von TEUR 375,9 Erträge aus der Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse erfasst.

Die **Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen** in Höhe von TEUR 187,0 resultieren aus der Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der PRIVEG.

Aufwendungen **aus der Verlustübernahme** in Höhe von TEUR 968,3 betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag von der GWC auszugleichenden Verlust der Lagune Cottbus GmbH.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** (TEUR 1.054,8) entfallen in Höhe von TEUR 1.014,8 auf das Ergebnis des Geschäftsjahres 2023.

## 4. Sonstige Angaben

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen** (Bestellobligo) bestehen in Höhe von TEUR 9.061,3 für die im Jahr 2023 vergebenen Bauleistungen.

Im Rahmen einer **Patronatserklärung** in Höhe von TEUR 750,0 sind Verbindlichkeiten bei der GWC Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH durch die GWC GmbH gesichert.

Die von den Mietern eingezahlten **Mietkautionen** werden von der GWC treuhänderisch auf einem Konto der Deutschen Kreditbank verwaltet. Der Kontostand zum 31. Dezember 2023 betrug TEUR 1.590,9. Bei dem angegebenen Betrag handelt es sich um von Mietern eingezahlte Mietkautionen für die Dauer des Mietverhältnisses inklusive Verzinsung.

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

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Zugang bis 2018	3.653,5
bisherige Auszahlungen	- 3.653,5
<b>Bestand zum 31.12.2023</b>	<b>0,00</b>

## Geschäfte/Verträge mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die GWC hat am 17. Februar 2010 mit der **Lagune Cottbus GmbH** einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 22. März 2010. Der Vertrag gilt mit wirtschaftlicher Wirkung seit dem 29. September 2009 und hat zunächst eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014. Mit

notariell beurkundeten Änderungen vom 11. Oktober 2010 / 05. Dezember 2014 wurde der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag hinsichtlich der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015 und der Verlustübernahme angepasst. Seit dem 01. Januar 2017 besteht zwischen den Gesellschaften eine umsatzsteuerliche Organschaft.

Die GWC zahlt entsprechend eines zwischen der Stadt Cottbus und der GWC geschlossenen Pachtvertrages für die Lagune eine jährliche Pacht von TEUR 138,2 zuzüglich Umsatzsteuer. Sie erhält für die Nutzung durch den Schul- und Vereinssport von der Stadt Cottbus ein jährliches Nutzungsentgelt in Höhe von TEUR 480,0 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 480,0 zahlt.

Zum 31. Dezember 2023 bestehen zwischen der GWC und der Lagune vier Darlehensverträge mit Laufzeiten von jeweils zehn Jahren und Zinssätzen von 0,71 Prozent bzw. 2 Prozent 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 05. Dezember 2014 wurde der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag hinsichtlich der Verlustübernahme angepasst.

Die GWC hat die Betreuung der Pförtner- und Empfangsdienste in den eigenen Immobilienobjekten an die Tochtergesellschaft PRIVEG übertragen. Zwischen der GWC und der PRIVEG wurde ein entsprechender Dienstleistungsvertrag geschlossen. Die Vergütung erfolgt auf der Grundlage eines vertraglich festgelegten Stundenverrechnungssatzes. Die genannten Leistungen haben 2023 einen Wertumfang von TEUR 2.225,7.

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 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	93,5	18
Technische Mitarbeiter	18,25	1
	<b>111,75</b>	<b>19</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 5,5 Auszubildende beschäftigt.

## Geschäftsführung

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

Herr Dr.-Ing. Sebastian Herke, Architekt nach LBO (Architektenkammer Brandenburg), Master of Science (Architektur) - Geschäftsführer

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

## Mitglieder des Aufsichtsrates

**Herr Reinhard Drogla** (Vorsitzender), Theaterleiter, Regisseur

**Herr Michael Rublack** (Stellv. Vorsitzender), Sachbearbeiter Controlling GWC

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

**Frau Marietta Tzschope**, Beigeordnete, Bürgermeisterin und Leiterin des Geschäftsbereiches Bau, Umwelt & Strukturentwicklung

**Herr Eberhard Richter**, Rentner

**Frau Marianne Spring-Räumschüssel**, Rentnerin

**Herr Jürgen Siewert**, Gastronom

**Herr René Krause**, Teamleiter Mieterbetreuung GWC

**Herr Ralf Apitz**, Gebäudemanager GWC und bis 03/2023 Geschäftsführer der CGG

Die Aufwandsentschädigungen für den Aufsichtsrat belaufen sich auf TEUR 17,2.

## 5. Weitere Angaben

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

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023 umfasst Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 50,0 (netto) und Steuerberatungsleistungen in Höhe von TEUR 25,2 (netto).

### Nachtragsbericht

Die Tochtergesellschaft CGG mbH hat ihren Geschäftsbetrieb hinsichtlich der Erbringung von Ingenieurleistungen im Geschäftsjahr 2023 eingestellt. Die Gesellschaft als solches bleibt weiterhin bestehen.

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

### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4.360.559,50 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2023 in Höhe von EUR 4.360.559,50 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Cottbus, den 23.05.2024

Prof. Dr. Torsten Kunze  
*Geschäftsführer*

Dr. Sebastian Herke  
*Geschäftsführer*

# Anlagenpiegel 2023

	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten 01.01.2023	Änderungen gem. § 36 DM-BilG	Zugänge	Abgänge	Umbuchungs- zugänge	Umbuchungs- abgänge
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2.632.012,47	0,00	56.531,95	0,00		0,00
<b>II. Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	792.621.747,85	-960,00	4.083.497,10	29.224,93	4.620.884,74	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	66.128.889,34	0,00	98.210,11	0,00	3.789,52	0,00
Grundstücke ohne Bauten	2.641.604,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	338.471,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	40.315,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.251.877,46	0,00	571.058,71	389.206,74	0,00	0,00
Anlagen im Bau	6.106.623,69	0,00	5.484.859,68	233.973,70	151.688,02	4.467.024,51
Bauvorbereitungskosten	1.484.936,98	0,00	1.578.384,74	0,00	0,00	309.337,77
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	4.075,70	0,00	0,00	0,00
	<b>873.614.466,78</b>	<b>-960,00</b>	<b>11.820.086,04</b>	<b>652.405,37</b>	<b>4.776.362,28</b>	<b>4.776.362,28</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	666.266,61	0,00	5.345.371,72	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	469.420,22	0,00	0,00	99.997,27	0,00	0,00
Beteiligungen	8.455.490,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>9.591.177,53</b>	<b>0,00</b>	<b>5.345.371,72</b>	<b>99.997,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>885.837.656,78</b>	<b>-960,00</b>	<b>17.221.989,71</b>	<b>752.402,64</b>	<b>4.776.362,28</b>	<b>4.776.362,28</b>

Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2023	kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen (Zugänge)	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen (Abgänge)	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
2.688.544,42	2.573.037,47	26.851,95	0,00	0,00	0,00	2.599.889,42	88.655,00	58.975,00
801.295.944,76	396.806.252,03	13.478.249,15	29.223,93	0,00	0,00	410.255.277,25	391.040.667,51	395.815.495,82
66.230.888,97	20.956.283,86	1.454.143,59	0,00	0,00	0,00	22.410.427,45	43.820.461,52	45.172.605,48
2.641.604,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.641.604,87	2.641.604,87
338.471,05	35.809,35	0,00	0,00	0,00	0,00	35.809,35	302.661,70	302.661,70
40.315,54	16.351,54	2.688,00	0,00	0,00	0,00	19.039,54	21.276,00	23.964,00
4.433.729,43	3.342.398,33	450.386,53	388.975,74	0,00	0,00	3.403.809,12	1.029.920,31	909.479,13
7.042.173,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.042.173,18	6.106.623,69
2.753.983,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.753.983,95	1.484.936,98
4.075,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.075,70	0,00
884.781.187,45	421.157.095,11	15.385.467,27	418.199,67	0,00	0,00	436.124.362,71	448.656.824,74	452.457.371,67
6.011.638,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.011.638,33	666.266,61
369.422,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	369.422,95	469.420,22
8.455.490,70	384.747,15	0,00	0,00	0,00	0,00	384.747,15	8.070.743,55	8.070.743,55
14.836.551,98	384.747,15	0,00	0,00	0,00	0,00	384.747,15	14.451.804,83	9.206.430,38
<b>902.306.283,85</b>	<b>424.114.879,73</b>	<b>15.412.319,22</b>	<b>418.199,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>439.108.999,28</b>	<b>463.197.284,57</b>	<b>461.722.777,05</b>

# Verbindlichkeitspiegel 2023

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit		
	EUR	EUR	ein bis fünf Jahre EUR	über fünf Jahre EUR	Sicherheiten EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	195.380.896,89 (194.513.425,78)	21.064.889,58 (18.008.949,48)	72.332.843,72 (67.988.571,50)	101.983.163,59 (108.515.904,80)	195.380.896,89 GS/MA/GA (194.513.425,78) GS/MA/GA
Erhaltene Anzahlungen	39.863.024,43 (37.957.989,70)	33.954.936,55 (32.230.837,04)	5.908.087,88 (5.727.152,66)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.862.636,86 (1.767.318,93)	1.862.636,86 (1.767.318,93)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.395.830,87 (5.117.769,69)	5.940.208,75 (4.782.996,28)	447.151,1 (318.622,22)	8.471,02 (16.151,19)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.316,16 (146.497,81)	31.316,16 (146.497,81)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	25.439,09 (0,00)	25.439,09 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	329.526,36 (194.374,91)	329.526,36 (194.374,91)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>243.888.670,66</b> (239.697.376,82)	<b>63.208.953,35</b> (57.130.974,45)	<b>78.688.082,70</b> (74.034.346,38)	<b>101.991.634,61</b> (108.532.055,99)	<b>195.380.896,89</b> GS/MA/GA (194.513.425,78) GS/MA/GA

Vorjahreszahlen in Klammern

GS = Grundschuld

MA = Mietabtretungen

GA = Globalabtretung

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 23. Mai 2024 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH, Cottbus

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Lageberichtes**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen

oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Lageberichtsrelevanten 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden 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 zugrundeliegenden 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Berlin, den 23. Mai 2024



DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Signiert von  
Thomas Zimdars  
am 14.06.2024



Zimdars  
Wirtschaftsprüfer

Signiert von  
Eric Buge  
am 14.06.2024



Buge  
Wirtschaftsprüfer

## Bericht des Aufsichtsrates der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für das Geschäftsjahr 2023

Der Aufsichtsrat ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages besetzt und hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Pflichten wahrgenommen.

Er ist von der Geschäftsführung in vier ordentlichen Sitzungen, drei außerordentlichen Sitzungen und 3 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 DOM US AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin wurde in der AR-Sitzung am 02.12.2022 mit der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 beauftragt. Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Berlin hat die Buchführung, den Jahresabschluss sowie den La-

gebericht der Gesellschaft nach den gesetzlichen Bestimmungen überprüft und am 23. Mai 2024 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 31.12.2023 empfohlen.

Für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Dank und Anerkennung aus.

Cottbus, 04. Juli 2024

Für den Aufsichtsrat der GWC GmbH



Reinhard Drogla  
AR-Vorsitzender GWC GmbH





Gebäudewirtschaft  
Cottbus GmbH

[www.gwc-cottbus.de](http://www.gwc-cottbus.de)