



Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Strukturwandel

Bericht des Geschäftsführers der
Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH zur
strategischen Ausrichtung der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
(inkl. Bauflächen)
Ö 3.4



Gliederung

1. aktuelle Einwohnerentwicklung Stadt Cottbus
2. Leerstandsentwicklung GWC
3. Strategische Ausrichtung der GWC
4. Investitionen
 - 4.1 Bestand
 - 4.2 Neubau
5. Zusammenfassung



Vorbemerkung

Da der zeitliche Rahmen mit 10 Minuten vorgegeben ist, kann das genannte Thema nur mit dem Schwerpunkt Wohnen behandelt werden.

Die aktuellen gewerblichen Vorhaben (Neubau Gründungszentrum RCGC, komplexe Modernisierung/Instandsetzung/Umbau Bürohaus am Campus) werden nicht behandelt.

Für Nachfragen zu Details steht der Geschäftsführer deshalb den Ausschussmitgliedern gern persönlich zur Verfügung.



1. Aktuelle Einwohnerentwicklung Stadt Cottbus

EINWOHNERENTWICKLUNG COTTBUS 2015 - FEB. 2021



Einwohnerverlust seit 2017: 2.451 (durchschnittl. 64 pro Monat, 760 pro Jahr)

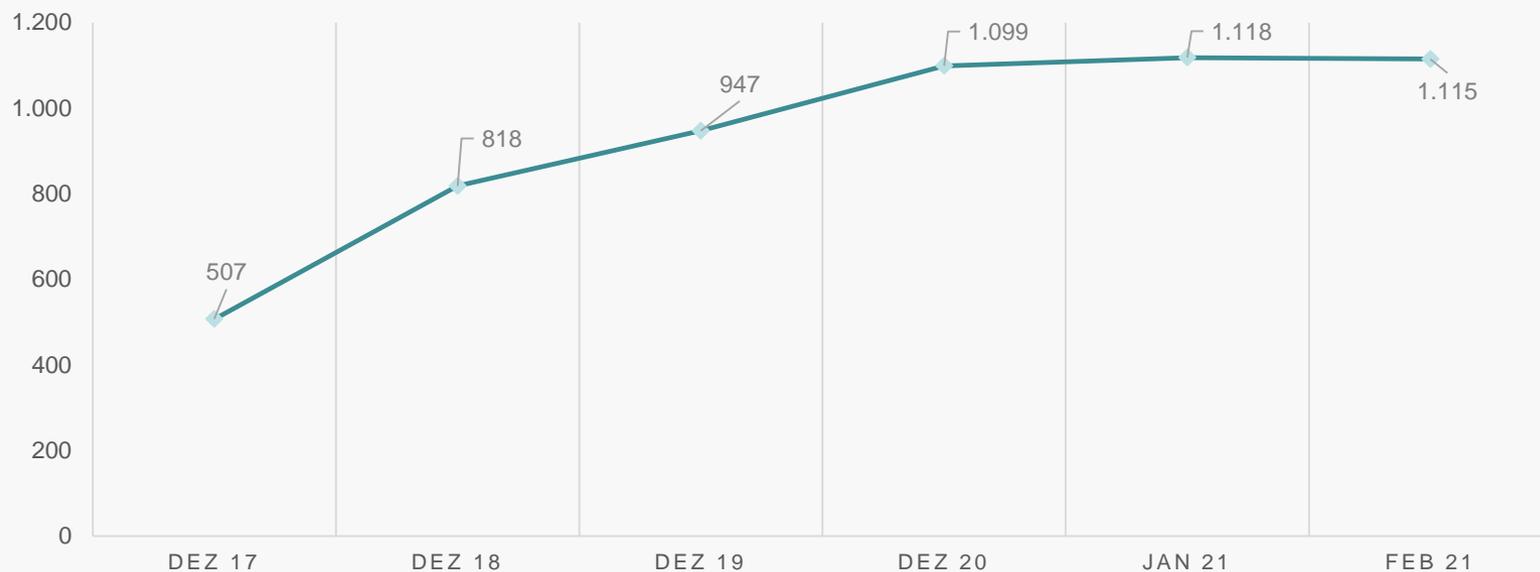


2. Leerstandsentwicklung GWC

Leerstand 2017: **2,8 %**

Leerstand Februar 2021: **6,5 %**

LEERSTANDSENTWICKLUNG 2017 - FEB. 2021





3. Strategische Ausrichtung der GWC

Grundlage Gesellschaftsvertrag, § 2 (1):

Die Gesellschaft verwaltet, bewirtschaftet und vermietet in einer die Umwelt möglichst schonenden Weise Wohnungen mit dem Ziel, vor allem für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten im niedrigen bis mittleren Marktsegment die Wohnverhältnisse zu sichern und stetig zu verbessern.

...

Handlungsgrundlage

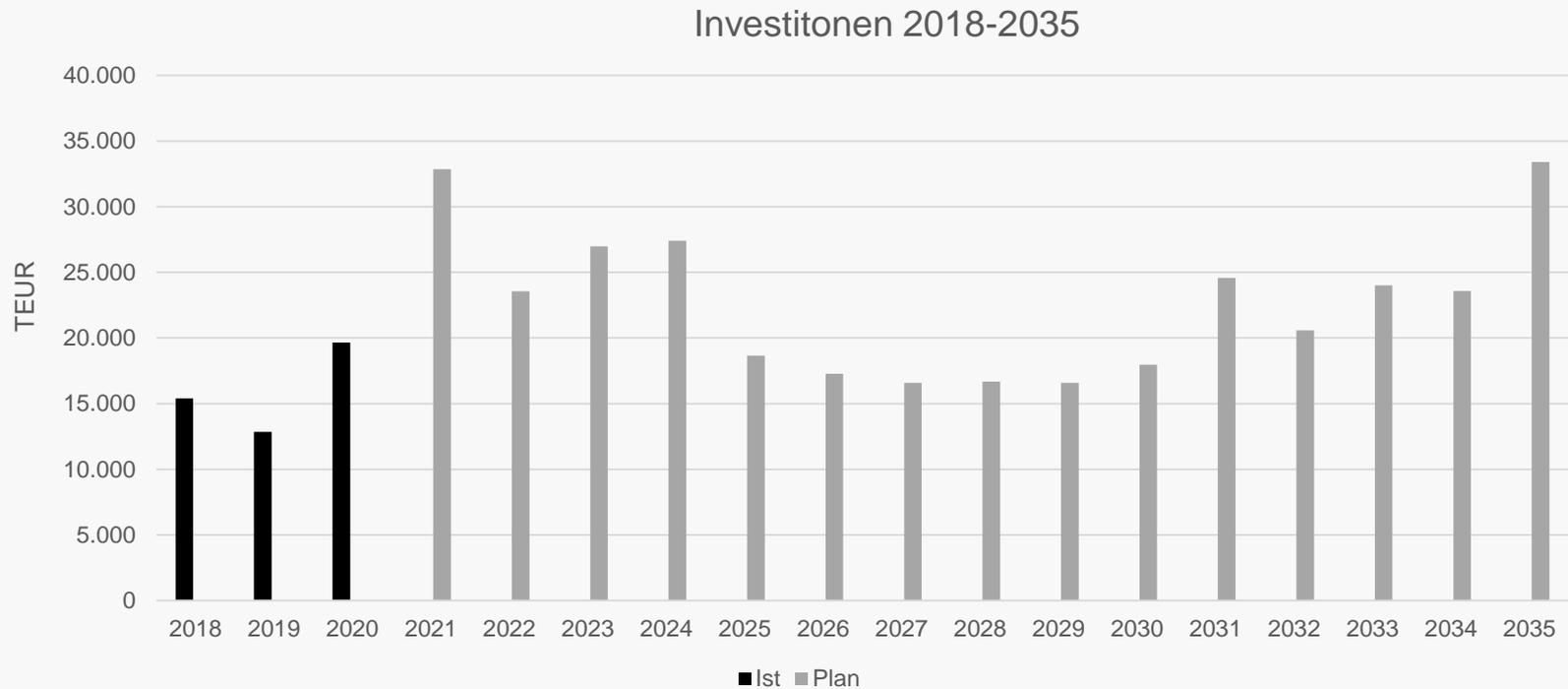
Grundlage der strategischen Ausrichtung ist das 2019 vom Gesellschafter beschlossene Konzept „Strategie 2035“. Dieses Konzept wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS vorher geprüft.

Im Konzept sind folgende Punkte enthalten: Zielstellung, Marktanalyse und Prognosen, Investitionen, Desinvestitionen, allg. Unternehmensentwicklung



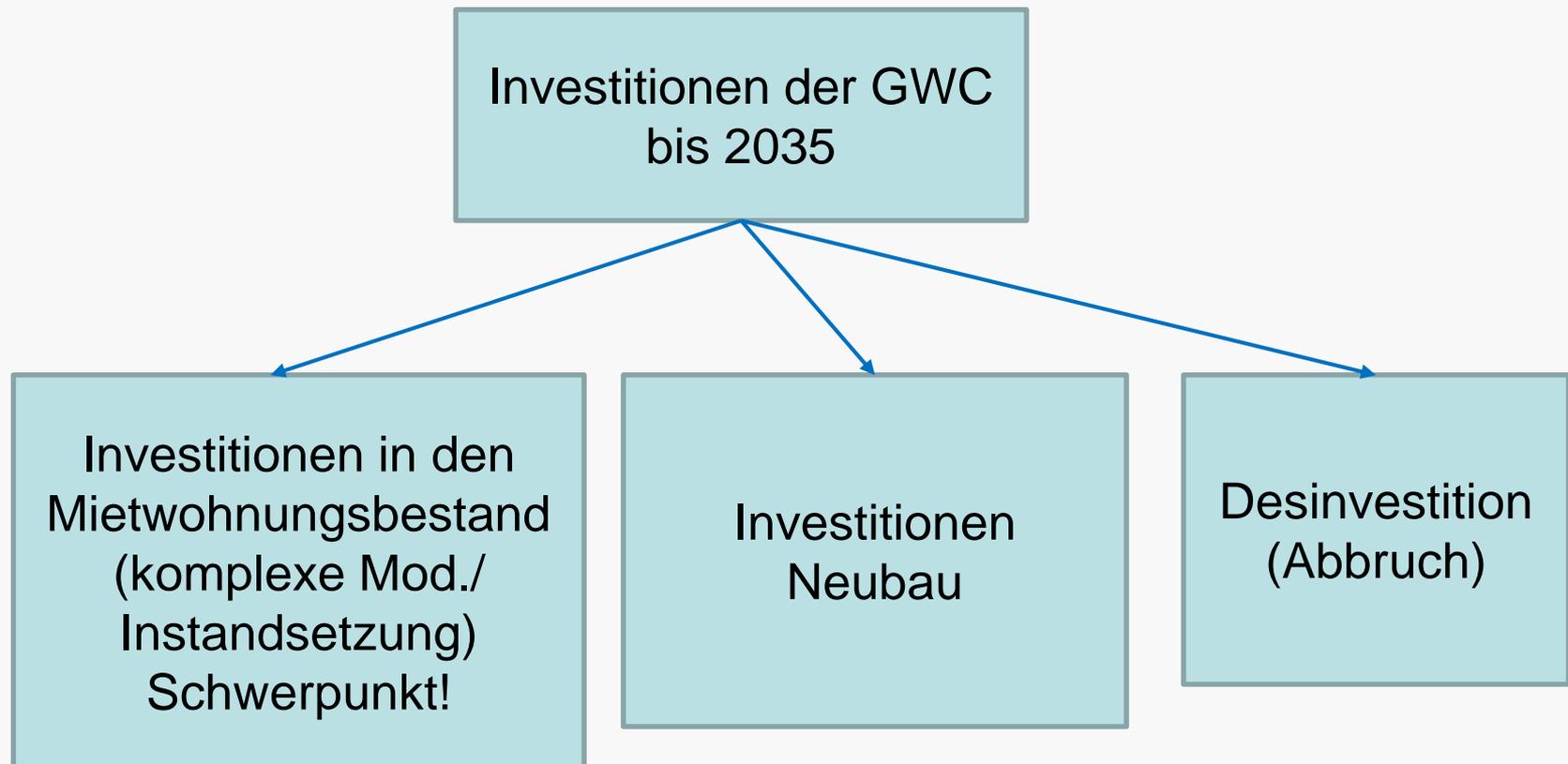
4. Investitionen

Der Investitionsumfang der GWC ist bis 2035 wie folgt geplant:





4. Investitionen

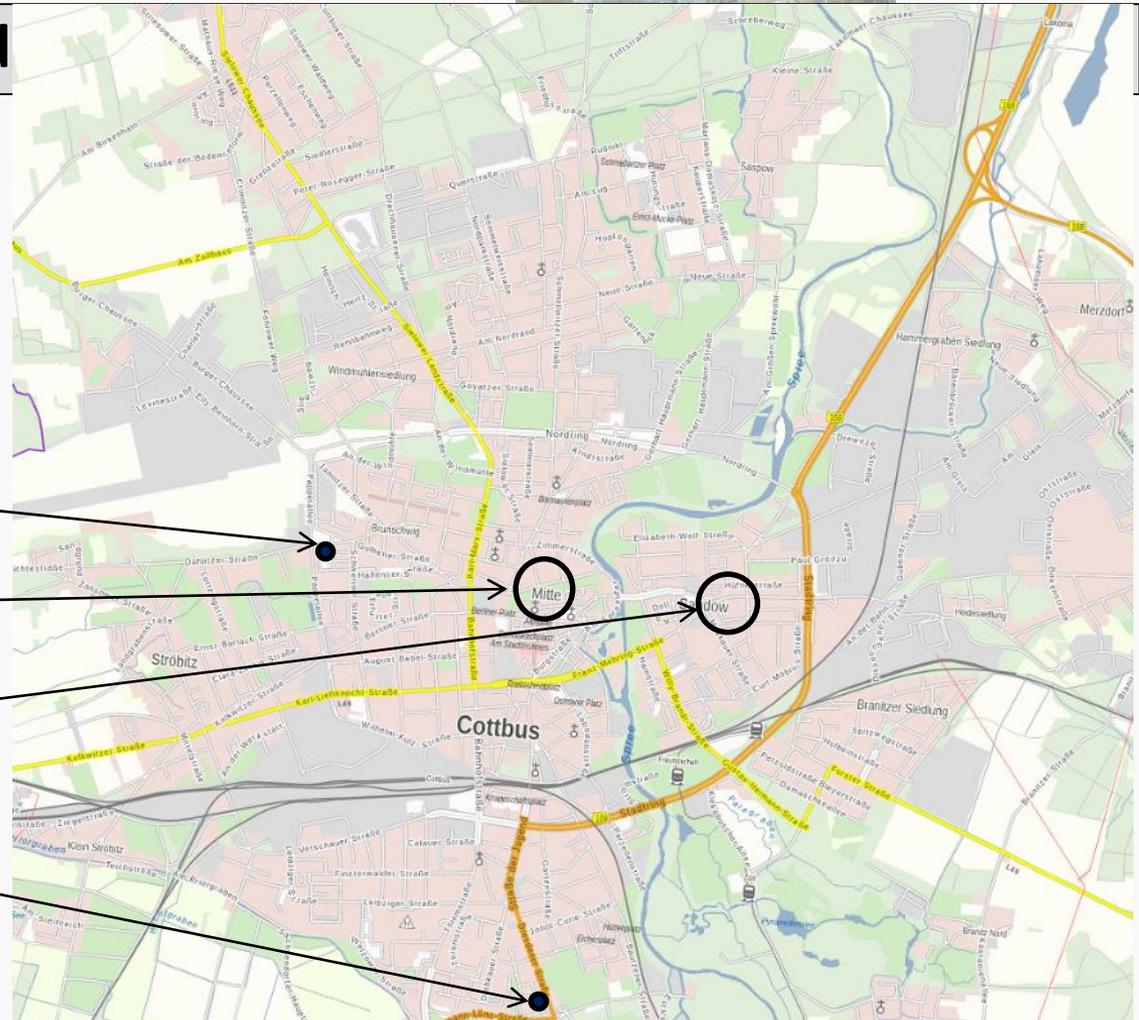




4.1 Investitionen Bestand

Komplexe Modernisierung
und Instandsetzung in den
Bestand
Ausgewählte Bauvorhaben

- Juri-Gagarin-Str. 11-14
- Wendisches Viertel
- Sanzebergstraße
- Dresdner Str 52-57 /
Hermann-Löns-Str. 11-15



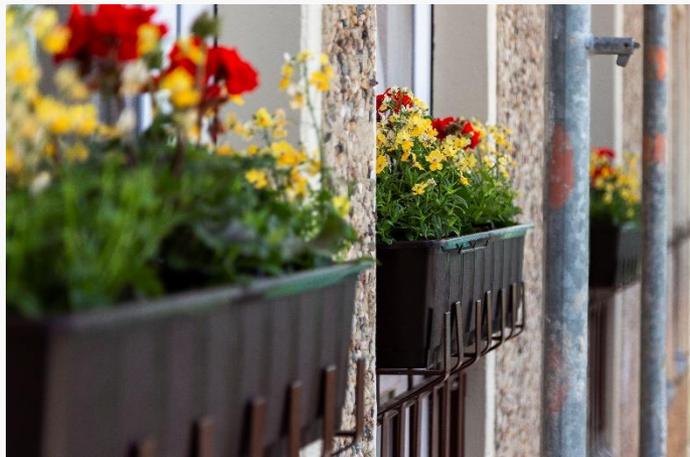


4.1 Investitionen - Bestand

Beispiele:

Wendisches Viertel:

Denkmalgerechte Instandsetzung
Fassade Oberkirchplatz 1-5
und 70 Blumenkästen



Das wendische Viertel ist in den nächsten Jahren ein Schwerpunkt für Bestandsinvestitionen



4.1 Investitionen - Bestand

Beispiele:

Sanzebergstraße 9 und 10
Sandow



Schweriner
17-21
Ströbitz





Bauvorhaben „Cottbuser Tor“

Dresdner Str 52-57 / Hermann-Löns-Str. 11-15

Komplexe Modernisierung und Instandsetzung, Umbau

60 WE, Baubeginn Anfang 2022





4.1 Investitionen - Bestand

Schwerpunkte der geplanten Bestandsinvestitionen:

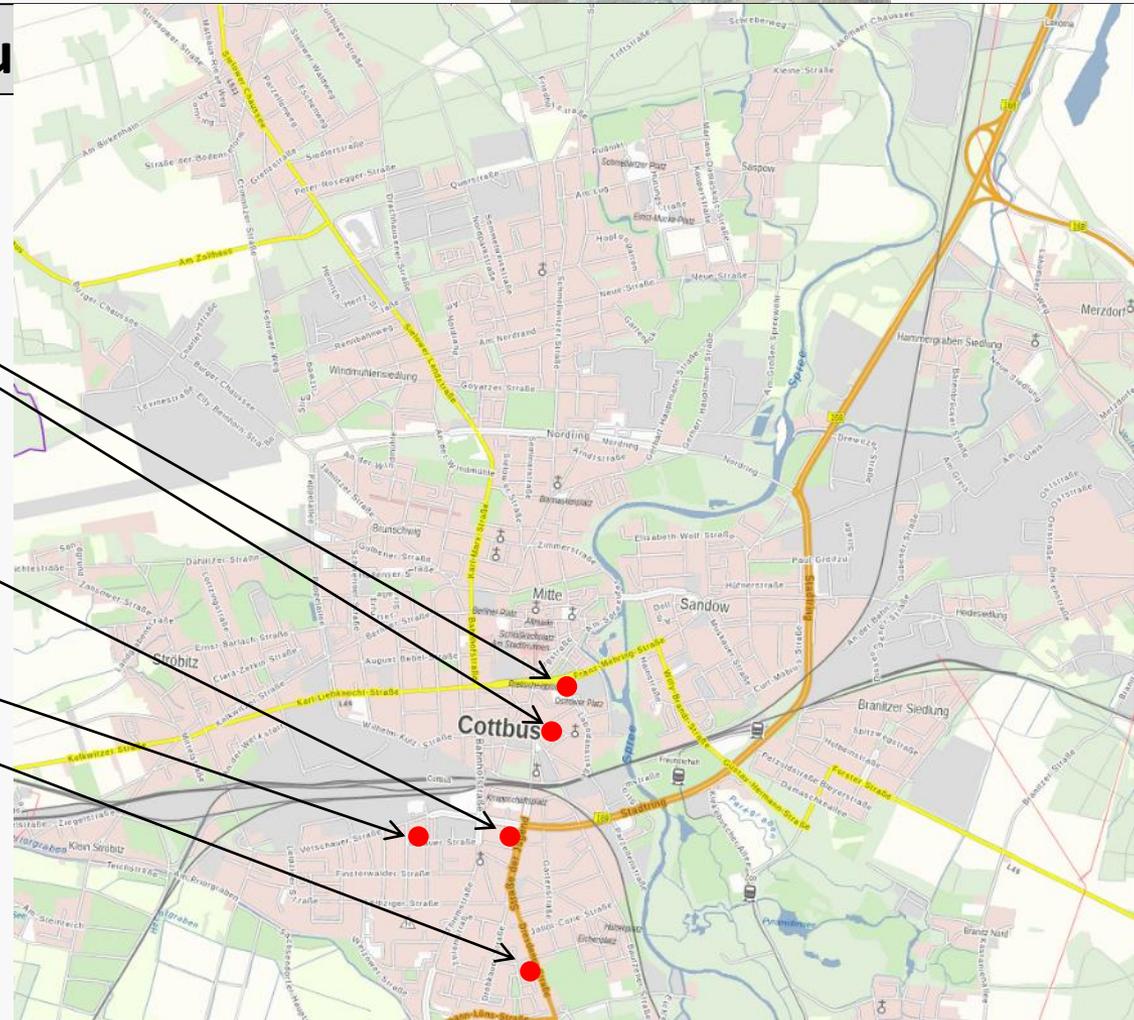
- Modernisierung/Instandsetzung von Wohnungen
- Balkoninstandsetzungskonzept
- Aufzugserneuerungskonzept (ca. 8 pro Jahr)
- 2. Rettungswege (Feuerwehrumfahrungen)
- Rampenkonzept (rollstuhlgerechte Rampen für Überwindung Sockelhöhe)
- Wendisches Viertel – behutsam, denkmalgerecht, Außenanlagen, Heizung, Sanitär, Fassaden
- Schwerpunkt Investitionen in Bestand Denkmal:
August Bebel 11, Bonnaskenplatz 5
- Dachinstandsetzung
- Instandsetzungen Leerwohnungen



4.2 Investitionen Neubau

Ausgewählte Baugebiete:

- Briesmannstraße
- Marienstraße/Bürgerstraße
- Weinbergstr. 4-8
- Calauer 62
- Dresdner Straße 62-70





Wohnquartier Briesmannstraße

Neubau

Belegungsgebundene Mietwohnungen (Sozialwohnungen), Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Sonderwohnen
ca. 120 WE
Baubeginn 2022





Neubau „Marienstraße/Bürgerstraße“

Neubau

belegungsgebundene Mietwohnungen
(Sozialwohnungen),
freifinanzierte Mietwohnungen,
Eigentumswohnungen

gesamt ca. 80 WE, Bebauungsplan-
verfahren

Energieeffizienter Wohnungsbau
innenstadttypische Architektur
barrierearm, teilweise rollstuhlgerecht
Nahversorgungsmarkt
Abstimmung mit Straßenbau



Bebauungsplan "Marienstraße/Bürgerstraße" der Stadt Cottbus
mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR
Konzept | 1:500 | 13.11.2019



Neubau Calauer Str. 62

Neubau
freifinanzierte
Mietwohnungen

10 Wohnungseinheiten
barrierefrei
4 mal 4 RWE
3 mal 3 RWE
3 mal 2 RWE
mit Balkon/Terrasse
Spielbereich
Stellplätze
Abstellraum für
Kinderwagen usw.



Fertigstellung 3. Qrtl. 2021



4.2 Investitionen Neubau

Die GWC plant den Einsatz des Förderprogrammes zur Finanzierung belegungsgebundener Wohnungen in Brandenburg:

Programm „Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden“ (MietwohnungsbauförderR) der ILB

Miethöhen, wenn mindestens 75 % Wohnungen belegungsgebunden sind:

- 4,90 € pro m² bei Vorlage WBS-Schein, Mietsteigerung aller 3 Jahre (max. 10 %)
- 6,00 € pro m² für Mieter mit geringem Einkommen, Steigerung aller 3 Jahre (max. 10 %)

Vorabstimmungen mit Stadt und ILB erfolgen seit erstem Halbjahr 2020.

Folgende Quartiere werden aktuell zwischen Stadt Cottbus, eG Wohnen und GWC zur möglichen Wiederbebauung abgestimmt:

- Uhlandstraße
- Rudniki
- Saarbrücker Str. und Luckauer Str.
- Herderstraße



5. Zusammenfassung

Die strategische Ausrichtung in der GWC basiert auf dem im Gesellschaftsvertrag verankerten Gesellschaftszweck und auf der strategischen Planung GWC 2035.

Schwerpunktmäßig wird in den Bestand investiert. Hier ist der Hauptzweck der GWC – mittleres bis niedriges Marktsegment – vorrangig zu erfüllen.

Der Neubau erfolgt mit einem großen Anteil belegungsgebundener Wohnungen, um auch in diesem Gebäudetyp den Zweck der GWC erfüllen zu können.

Dabei muss die GWC als größter Bestandhalter beachten, dass bei Neubau die Gefahr einer Entmietung des eigenen Bestandes besteht („Kannibalisierung“). Das könnte zusätzlich Leerstand verursachen und die Investitionskraft der GWC erheblich reduzieren, insbesondere bei weiter anhaltendem Bevölkerungsschwund.

Deshalb muss der Neubau „begleitend“ zur Strukturentwicklung geplant und nur bei stabiler und steigender Einwohnerzahl forciert werden.