



## **Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus 23. Juni 2021**

### **3. GWC als Hauptträger der Wohnraumversorgung und des sozialen Wohnungsbaus in Cottbus**

Prof. Dr. Torsten Kunze, Geschäftsführer GWC GmbH



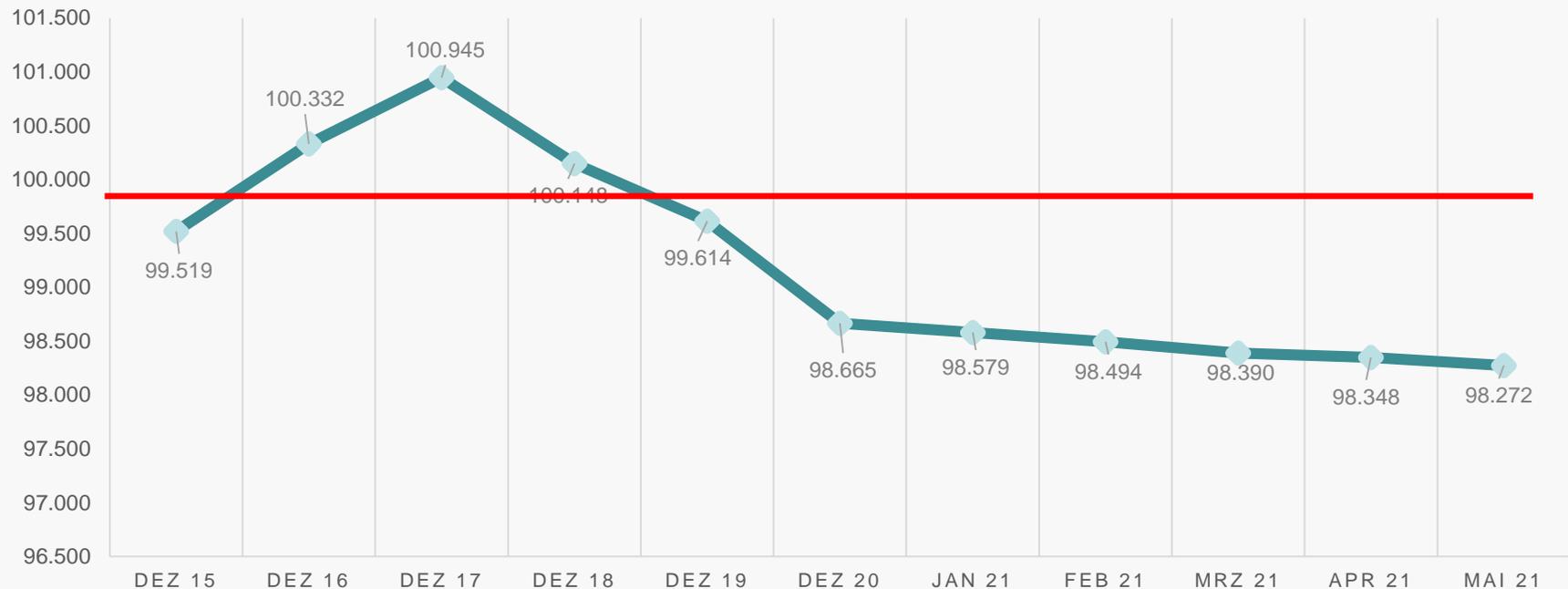
## Gliederung

1. Einwohner- und Leerstandentwicklung
2. Leerstand in Mietpreissegmenten
3. Maßnahmen der GWC zur Sicherung eines sozialen Wohnungsbestandes
4. Stabilisierung Bestand mit Mietpreis-/Belegungsbindung
5. Sozialer Wohnungsbau in der GWC



# 1. Einwohner- und Leerstandentwicklung

## EINWOHNERENTWICKLUNG COTTBUS 2015 - MAI 2021



Einwohnerverlust seit 2017: 2.673 (durchschnittl. 65 Einwohner pro Monat, 760 pro Jahr)

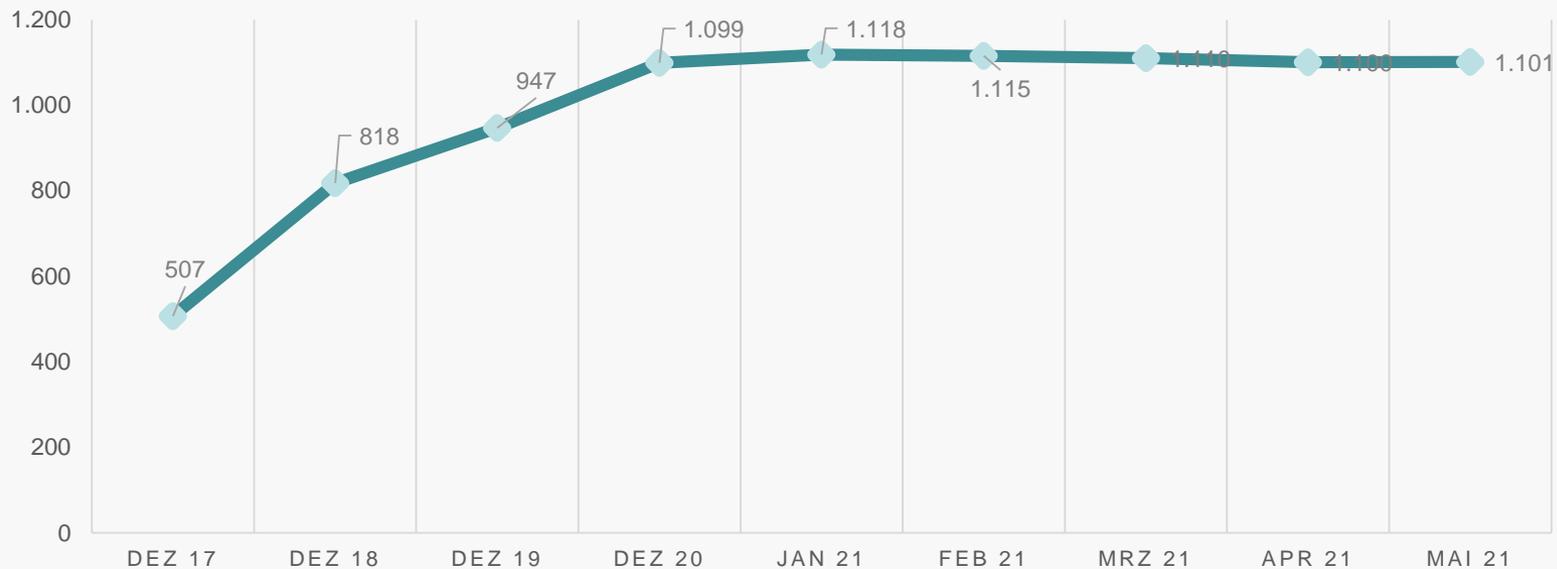


# 1. Leerstandentwicklung GWC

Leerstand 2017: **2,8 %**

Leerstand März 2021: **6,5 %**

LEERSTANDENTWICKLUNG 2017 - MAI 2021, IN WOHNHEINHEITEN





## 2. Leerstand in Mietpreissegmenten

**Stand 31.05.2021**

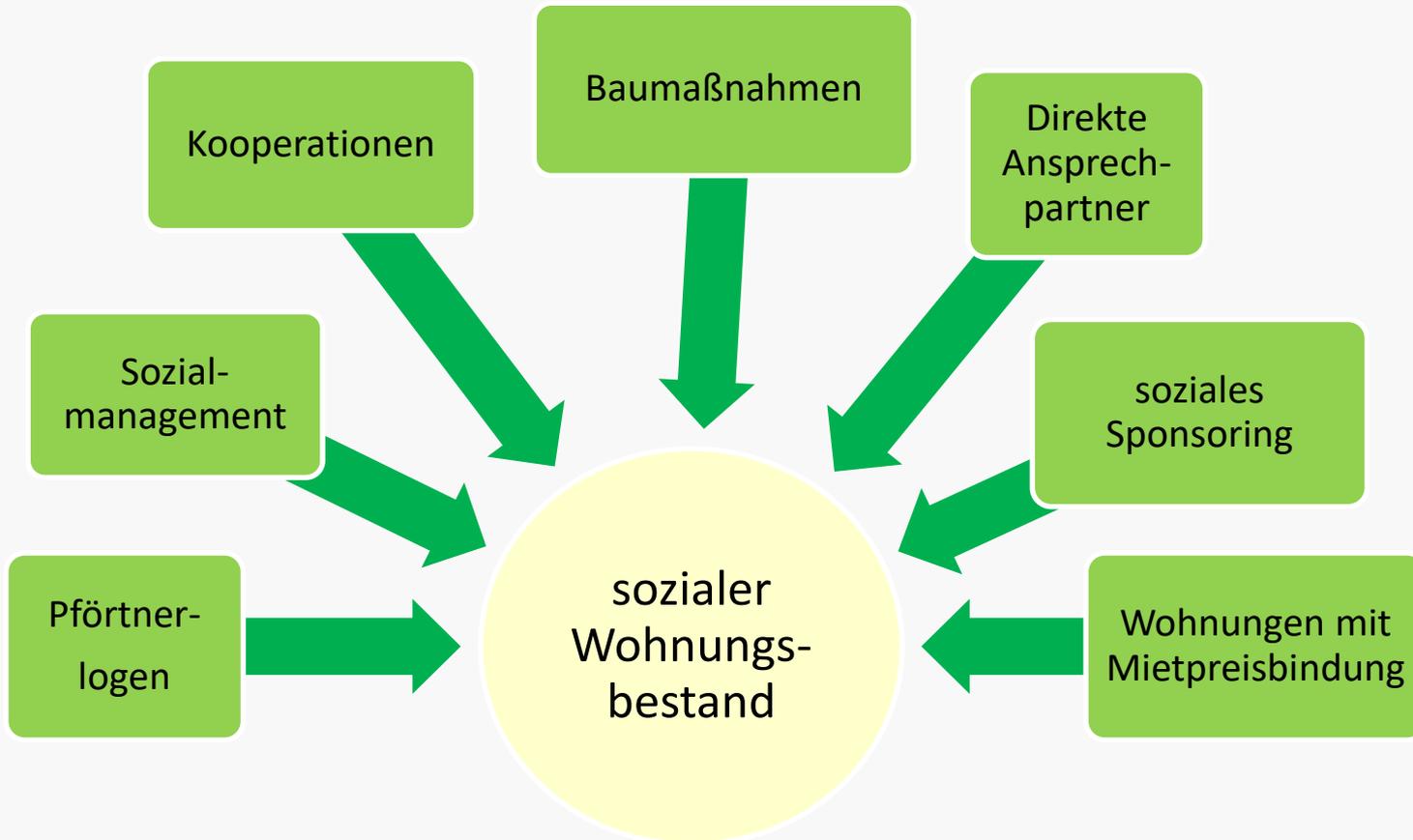
Übersicht leerstehende Wohnungen in Mietpreissegmenten, bezugsfertig

	leerstehende Wohnungen	davon mit Aufzug
Miete bis 4,60 € pro m <sup>2</sup>	196	38
Miete 4,61 bis 5,00 € pro m <sup>2</sup>	480	152
Miete 5,01 bis 5,99 € pro m <sup>2</sup>	336	93
Miete über 6,00 € pro m <sup>2</sup>	90	24
<b>Summe:</b>	<b>1.102</b>	<b>307</b>

Fazit: Es stehen aktuell ausreichend preiswerte Wohnungen zur Verfügung!



### 3. Maßnahmen der GWC zur Sicherung eines sozialen Wohnungsbestandes





### 3. Maßnahmen der GWC zur Sicherung eines sozialen Wohnungsbestandes

**Pförtnerlogen** In großen Wohnanlagen betreibt die GWC Pförtnerlogen über ihre Tochtergesellschaft PRIVEG.

18 Pförtneranlagen, ca. 1.100 WE  
Wohnanlagen in Sachsendorf,  
Stadtmitte und Sandow

- Klärung von Mieterproblemen allg.
- Ansprechpartner für Mieter und Besucher
- Serviceleistungen für Mieter: Paketannahme, Getränke-, Kopier- Wäscheservice, Briefmarken, Tickets für Bus/Bahn
- Gewährleistung Ordnung und Sicherheit, Abstimmung mit GWC

→ Wichtige Grundlage für Vermietbarkeit der großen Wohnanlagen!



**Zunahme der Vorkommnisse während Corona: bis 200 %**





### 3. Maßnahmen der GWC zur Sicherung eines sozialen Wohnungsbestandes

#### Sozialmanagement

- An erster Stelle steht **der Erhalt des Wohnraums für den Mieter** trotz zeitweiliger Zahlungsprobleme
- Schuldenabbau und Schuldenberatung
- Wiederherstellung der Wohnfähigkeit
- ggf. Beräumung / Herrichtung der Wohnung (z.B. bei „Messie-Problematik“)
- Unterstützung bei Bewältigung von Suchtproblemen
- Eingliederungshilfe
- u.a.



**In den letzten 10 Jahren wurde die Summe der Mietschulden durch die Arbeit der Abteilung Sozialmanagement um über 1 Mio. € reduziert!**



### 3. Maßnahmen der GWC zur Sicherung eines sozialen Wohnungsbestandes

#### Kooperationen

Eine reibungslos funktionierende Kooperation mit speziellen Institutionen ist für die soziale Betreuung des Wohnungsbestandes eine wesentliche Grundlage.

Zwei sollen zunächst hervorgehoben werden:

- Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit (Fachbereich Soziales der Stadt CB)
- Ordnungspartnerschaft mit der Polizei seit 08/2020
- Stadtteilvereine

Weitere wichtige Partner aus dem Bereich sozialer Träger/Institutionen:

ASB (Arbeitersamariterbund), Diakonie Niederlausitz, Futurum e.V., Verein Next Level, Märkisches Soziales Bildungswerk, Mittendrin e.V., Miteinander GmbH, Tafel Cottbus (Albert-Schweitzer-Familienwerk), Caritas, Hoffnungsthaler Stiftung Lobetal, Lebenshilfe e.V., Sozialmanufaktur (Lebensweg e.V.), Diakonie Elbe/Elster, Volkssolidarität Spree-Neiße, Medicus Cottbus GmbH, AMOS soziale Hilfen gGmbH, Malteser, Johanniter, GWPO, Tannenhof e.V., SOS Kinderdorf



### 3. Maßnahmen der GWC zur Sicherung eines sozialen Wohnungsbestandes

#### Kooperationen

Beispielhafte Inhalte / Themen der Zusammenarbeit mit vorgenannten Trägern:

- Betreuung von Mietern und sozialer Treffpunkte in altersgerechtem Objekt inkl. Veranstaltungen (ASB-Arbeitersamariterbund)
- sogenanntes „Träger-Wohnen“ (Probewohnen) mit AMOS soziale Hilfen (Chance auf eigenen Wohnraum nach Wohnproblemen) und Caritas (nach Haftentlassungen)
- Wohnen nach Suchterkrankungen (z.B. Futurum e.V.)
- Betreuung von Mietern mit sozialen Problemen vor Ort in der Wohnung (z.B. Diakonie, Märkisches Sozial- und Bildungswerk, Miteinander GmbH)
- spezielles Wohnen für Jugendliche (GWPO) und Kinder (Volkssolidarität)
- Stadtteilvereine
- Ordnungspartnerschaften, z.B. Vorträge



Tannenhof  
Berlin-Brandenburg



Diakonie  
Niederlausitz





### 3. Maßnahmen der GWC zur Sicherung eines sozialen Wohnungsbestandes

#### Baumaßnahmen

Hochwertige Sozialwohnungen:

- Schwerpunkt aller Baumaßnahmen auf Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes zur Sicherung moderater Mieten
- Umsetzung Balkoninstandsetzungskonzept (schrittweise Instandsetzung bzw. Erneuerung von Balkonanlagen)
- Rampenkonzept (rollstuhlgerechte Rampen für Bestandsgebäude zur Überwindung des Sockelgeschosses)
- Instandsetzung von Leerwohnungen
- Beratung von Mietern für Wohnungsumbau aus Altersgründen oder bei Behinderungen und Umsetzung, Mietermodernisierungen
- Umbau von Bädern z.B. bei Wunsch nach Dusche
- Schaffung 2. Rettungswege (Feuerwehrumfahrung)
- sozialorientierte Zusammenlegung / Umbau von Wohnungen
- Nachrüstung von Aufzügen im sozialen Wohnungsbau bei Bedarf



### 3. Maßnahmen der GWC zur Sicherung eines sozialen Wohnungsbestandes

#### direkte Ansprechpartner

- Betreuung von 3 Hausverwaltungen vor Ort:
  - \* Mitte/West
  - \* Ost/Nord
  - \* Süd
- Zentrales Servicecenter Am Turm 14
- Callcenter Am Turm 14 (Entgegennahme von Anrufen/Emails zur Klärung von Mieterproblemen)
- Mitarbeiter des Sozialmanagements und Gebäudemanagements zentral und in den 3 Hausverwaltungen



### 3. Maßnahmen der GWC zur Sicherung eines sozialen Wohnungsbestandes

#### soziales Sponsoring

- soziale Kooperationspartner der GWC
- Stadtteil- und Bürgerfeste
- Tag der Vereine
- Stadtteilvereine
- Bürgervereine
- Stadtteilläden



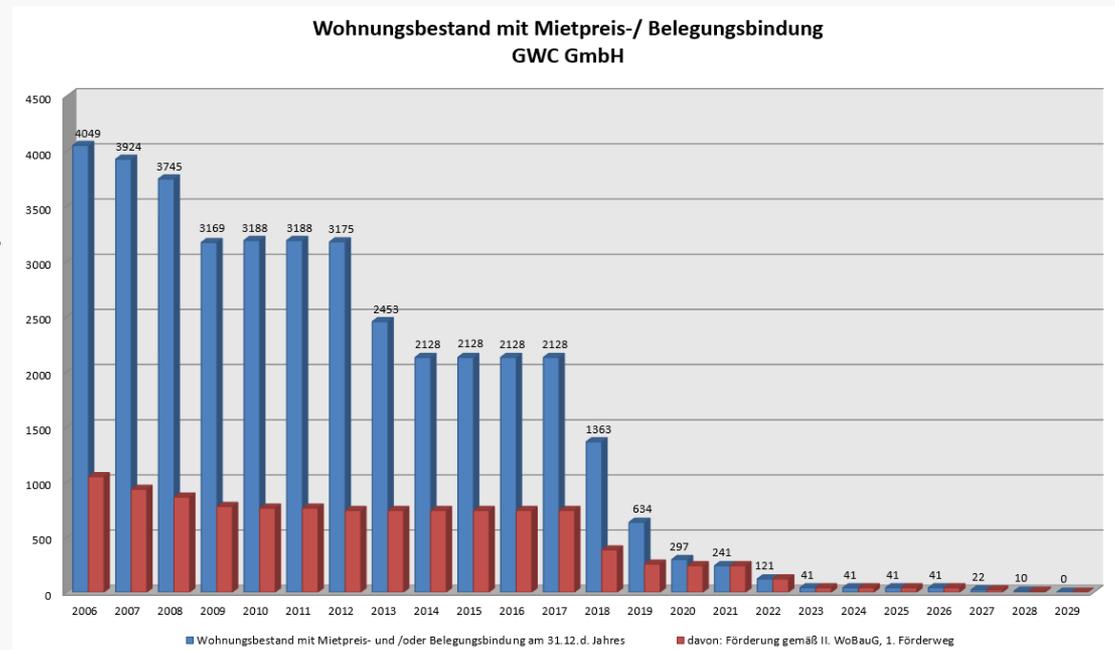
### 3. Maßnahmen der GWC zur Sicherung eines sozialen Wohnungsbestandes

#### Wohnungen mit Mietpreisbindung

(Wohnungen auf der Basis Wohnraumförderungsgesetz des Bundes – WoFG - i.V.m. dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg - BbgWoFG)

Bis Ende 2021 hat die GWC einen Bestand von **241** Wohnungen mit einer Mietpreisbindung (Ende 2020 waren es noch 297).

Ende Mai 2021 stehen 50 mietpreisgebundene Wohnungen leer.





## 4. Stabilisierung Bestand mit Mietpreis-/Belegungsbindung

Der Wohnungsbestand mit Mietpreis-/ Belegungsbindung hat sich in den letzten Jahren erheblich verringert (Auslauf der Bindungsfristen).

Diese Verringerung hat aufgrund der aktuell hohen Leerstände preiswerter Wohnungen keine negative Auswirkung.

Absehbar kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Umsetzung der Strukturstärkungsmaßnahmen eine starke Nachfrage nach mietpreisgebundenen Wohnungen eintritt.

Aus diesem Grund wird die GWC in den nächsten Jahren den Bestand an mietpreisgebundenen Wohnungen über verschiedene Maßnahmen auf ca. 900 WE stabilisieren.



## 4. Stabilisierung Bestand mit Mietpreis-/Belegungsbindung

Maßnahmen zur mittelfristigen Stabilisierung des  
mietpreisgebundenen Wohnungsbestandes

Potenzial: ca. 900 WE zusätzlich

1. Umschuldung von  
Förderdarlehen der ILB  
Potenzial: ca. 700 WE

2. Neubau und Modernisierung mit  
Förderdarlehen der ILB  
Potenzial: ca. 200 WE



## 5. Neubau und Modernisierung mit Förderdarlehen

**Beispiel „Cottbuser Tor“ - Dresdner Str. 52-57 / Hermann-Löns-Str. 11-15**  
Komplexe Modernisierung und Instandsetzung, Umbau 60 WE,  
Bauantrag 2021, Baubeginn 2022 – ca. 30 Wohnungen mietpreisgebunden





## 5. Neubau und Modernisierung mit Förderdarlehen

### Neubau – Wohnquartier Briesmannstraße

ca. 120 WE gesamt, davon ca. 30 Wohnungen mietpreisgebunden

Baubeginn 2022





## 5. Neubau und Modernisierung mit Förderdarlehen

### Neubau – „Marienstraße/Bürgerstraße“ (ehemaliger Busplatz)

gesamt ca. 80 WE, Bebauungsplanverfahren

davon ca. 40 WE mietpreisgebunden

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



## 5. Neubau und Modernisierung mit Förderdarlehen

### Juri-Gagarin-Str. 11-14

Komplexe Modernisierung/Instandsetzung/Umbau  
gesamt ca. 240 WE

davon ca. 100 WE  
mietpreisgebunden





## 10. Zusammenfassung

Die aktuelle Phase auf dem Wohnungsmarkt, Bereich Sozialwohnungen, kann als entspannt eingestuft werden.

Entsprechend der mittelfristigen Investitions- und Finanzierungsplanung der GWC soll der Bestand mietpreisgebundener Wohnungen schrittweise wieder erhöht und langfristig auf einem Niveau von ca. 900 WE stabilisiert werden.

Langfristig besteht für die GWC die Notwendigkeit, nicht mehr nachgefragten Wohnraum des Abwartebestandes schrittweise vom Markt zu nehmen, um ihn teilweise durch bedarfsgerechten Neubau – vor allem im Segment des sozialen Wohnungsbaus – städtebaulich abgestimmt zu ersetzen.

Im Kernbereich wird es notwendig sein, Anpassungen von Grundrissen, energetische Verbesserungen und Verbesserung der technischen Ausstattung permanent entsprechend der Marktentwicklung und der wirtschaftlichen Möglichkeiten durchzuführen. Mit dieser Vorgehensweise ist gewährleistet, dass zu jeder Zeit der Bedarf an Sozialwohnungen gedeckt werden kann.