

# Bericht der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH



Abbildung: GWC

**Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am 29.06.2022**

Prof. Dr. Torsten Kunze  
Geschäftsführer GWC GmbH

Dr. Sebastian Herke  
Technischer Geschäftsführer GWC GmbH

# Agenda

1. Ausgewählte Marktdaten und Vermietung durch die GWC
2. Änderung zum Klimaschutzgesetz der BRD
3. Geschäftsjahr 2021 – vorläufig Auswertung
4. Geschäftsjahr 2022 – Investitionen



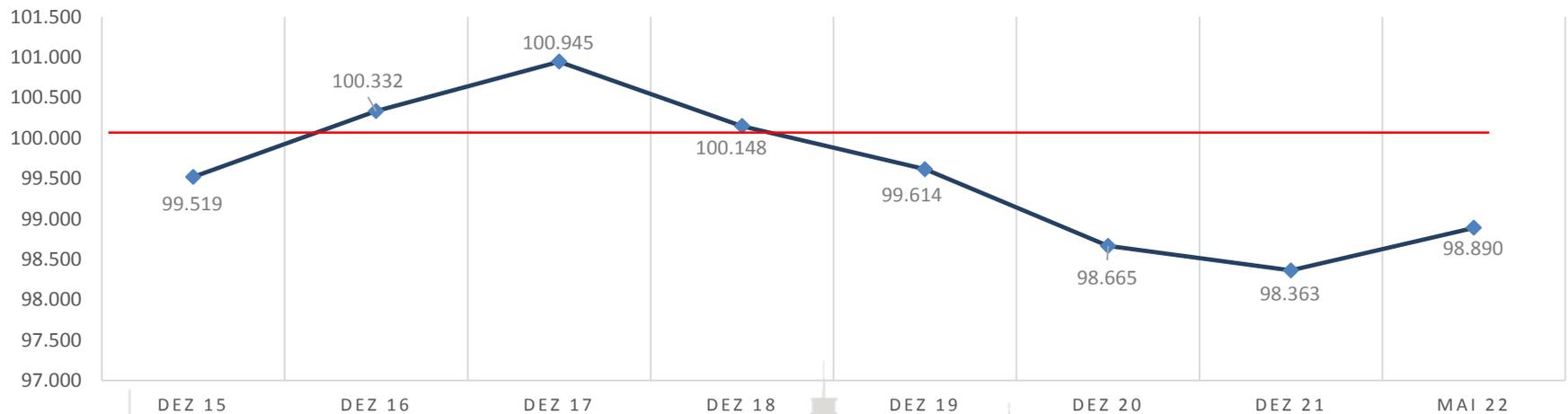
# TOP 1

## Ausgewählte Marktdaten und Vermietung durch die GWC



# Einwohnerentwicklung in Cottbus

	<u>Einwohner</u>	<u>+/- Vorjahr</u>
Dezember 2014	99.284	
Dezember 2015	99.519	+ 235
Dezember 2016	100.332	+ 813
Dezember 2017	100.945	+ 613
Dezember 2018	100.148	- 797
Dezember 2019	99.614	- 534
Dezember 2020	98.665	- 949
Dezember 2021	98.363	- 302
Mai 2022	98.890	+ 527



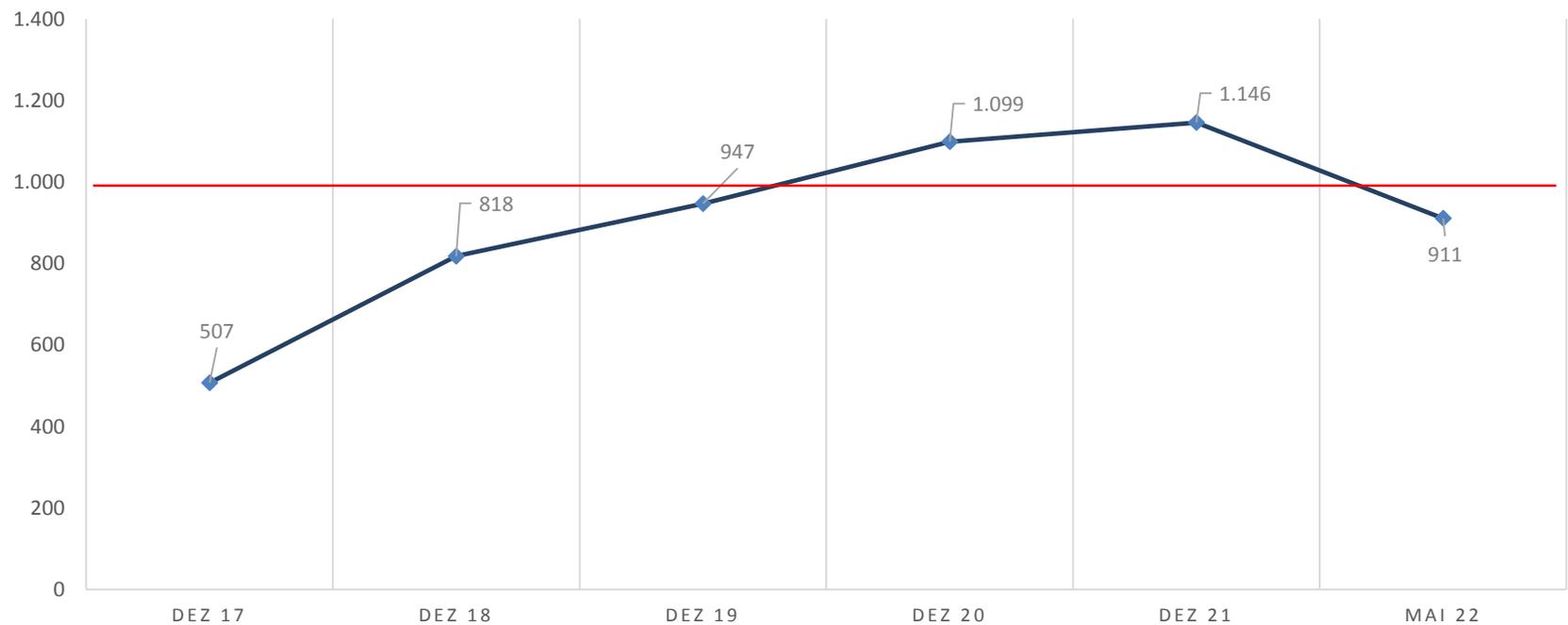
## Leerstandentwicklung in der GWC

Dezember 2017

**2,9 % (niedrigster Stand der letzten 20 Jahre)**

Mai 2022

**5,3 %**



## Vermietung in der GWC

Anzahl Bestandsobjekte zum 31.05.2022

**17.177 Wohneinheiten**

(Leerstand: 911 Wohneinheiten, entspricht 5,3 % im Gesamtbestand,  
davon 3,4 % im Kernbestand)

Vermietung an

Studierende

36 Wohneinheiten (0,21 %)

Asylberechtigte

929 Wohneinheiten (5,4 %)

(ohne ukrainische Flüchtlinge)



## Vermietung an ukrainische Flüchtlinge

### Stand der Vermietung zum 21.06.2022:

Anmietung möblierter Wohnraum durch die Stadt Cottbus

- 100 WE abgestimmt (inkl. Instandsetzung), davon  
90 WE möbliert

Anmietung von Wohnraum durch ukrainische Flüchtlinge (direkt bei der GWC)

- 194 Mietverträge

Anmietung von Wohnraum über Dritte, Wohnungen der GWC

- 3 Mietverträge

Insgesamt: 297 Wohnungen wurden an ukrainische Flüchtlingsfamilien vermietet.



## Vermietung in der GWC

	Dezember 2020	Dezember 2021	Mai 2022
Gesamtbestand	17.190	<b>17.205</b>	17.177
davon Leerstand	6,4 %	<b>6,7 %</b>	5,3 %
Kernbestand	15.284	<b>15.299</b>	15.271
davon Leerstand	4,9	<b>4,7 %</b>	3,4 %
Leerstand wg. Mod.	93	<b>117</b>	105
Abwartebestand	1.868	<b>1.868</b>	1.868
davon Leerstand	18,0 %	<b>21,7 %</b>	19,9 %
Leerstand wg. Mod.	26	<b>36</b>	148



## Durchschnittlicher Mietzins 2021 (Nettokaltmiete) 5,05 €/m<sup>2</sup>

Stand Mai 2022

### Mietpreissegmente:

**Wohneinheiten bis 4,60 €/m<sup>2</sup>** 3.530 Wohneinheiten (20,6 %)  
(vermietbarer Leerstand: 57 Wohneinheiten, rund 1,6 %)  
(derzeit nicht vermietbarer Leerstand: 112 Wohneinheiten, rund 3,2 %)  
(Leerstand mit Aufzug: 48 Wohneinheiten, rund 1,4 %)

**Wohneinheiten von 4,61 €/m<sup>2</sup> bis 5,60 €/m<sup>2</sup>** 9.763 Wohneinheiten (56,8 %)  
(vermietbarer Leerstand: 411 Wohneinheiten, rund 4,2 %)  
(derzeit nicht vermietbarer Leerstand: 211 Wohneinheiten, rund 2,2 %)  
(Leerstand mit Aufzug: 209 Wohneinheiten, rund 2,1 %)

**Belegungsgebundener Wohnraum** 121 Wohneinheiten (0,7 %)  
(Leerstand: 8 Wohneinheiten, rund 6,6 %)



# TOP 2

## Änderung zum Klimaschutzgesetz der BRD



## Erstes Gesetz zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes, 18. August 2021 (KSG)

### Festlegungen für die GWC:

- Abstimmung von Maßnahmen, vor allem mit der SWC, um die jährlichen Ziele zu erfüllen
- Aufstellung einer CO<sub>2</sub>-Bilanzierung für den Gebäudebestand der GWC bis Ende 2022
- Anfertigung eines Nachhaltigkeitsberichtes der GWC für das Jahr 2021 bis Ende 2022
- Erarbeitung eines Planes, mit dem die GWC die Einhaltung der Klimaziele nachweist



# TOP 3

## Jahresabschluss 2021 – vorläufige Auswertung



## vorläufiges Jahresergebnis 2021

Plan 2021	0,6 Mio. €
vorläufiges Ist 2021	11,1 Mio. €

wesentliche Abweichungen:

- außerplanmäßige Zuschreibungen (nicht liquiditätswirksam) von rund 6,0 Mio. €
- Verschiebung von Instandhaltungsmaßnahmen und nicht aktivierungsfähigen Bauleistungen von rund 4,0 Mio. €

	2020	2021
Darlehen	215,8 Mio. €	208,9 Mio. €
Bilanzsumme	500,5 Mio. €	522,0 Mio. €
Eigenkapitalquote	51,3 %	51,5 %



## vorläufige Jahresergebnisse 2021 Tochtergesellschaften

	Wirtschaftsplan 2021	vorläufiges Jahresergebnis	Abweichung
<b>Lagune GmbH</b>	- 997 T€	- 846 T€	151 T€
Umsatz: 1,4 Mio. € (Lagune Cottbus GmbH)			
<b>PRIVEG mbH</b>	25 T€	58 T€	33 T€
Umsatz: 2,25 Mio. € (GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH)			
<b>CGG mbH</b>	10 T€	- 179 T€	- 189 T€
Umsatz: 1,0 Mio. € (Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH)			



## Baufertigstellungen Neubau



Regionales und Cottbuser  
Gründungszentrum am Campus



Wohnhaus  
(Senftenberger Straße 4a)



Kita Noomi  
(Rostocker Str. 3)

**START  
BLOCK**

**2**

## Baufertigstellungen Bestand



Fassadeninstandsetzung  
mit Wandbild  
(Sanzebergstraße 11-12)



Wohnhäuser und  
Außenanlagen  
(Thiemstraße 121)



Altbau  
(Goyatzer Str. 4/5)

## Zusammenfassung

### Das Geschäftsjahr 2021 war trotz der Corona-Pandemie erfolgreich.

Die zukünftigen Herausforderungen liegen u. a. in:

- Strukturwandel und demografische Entwicklung in der Stadt Cottbus und der Lausitz
- bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Bestand und im Neubau
- Fachkräftesicherung
- Umsetzung der rechtlichen und normativen Vorgaben, insbesondere der Klimaziele bis zum Jahr 2045
- Erreichen der Wirtschaftlichkeitsziele der GWC unter den oben genannten Rahmenbedingungen



# TOP 4

## Geschäftsjahr 2022 – Investitionen



## Investitionen und Instandhaltungen der GWC

### Investition Wohnungsbau

	<u>Modernisierung</u>	<u>Neubau</u>
Jahr 2019	1,5 Mio. €	0,3 Mio. €
Jahr 2020	2,4 Mio. €	0,9 Mio. €
Jahr 2021	3,3 Mio. €	1,5 Mio. €
Jahr 2022	12,4 Mio. €	2,2 Mio. €
Jahr 2023–2025	22,6 Mio. €	61,8 Mio. €

### Instandhaltungsmaßnahmen

		<u>Instandsetzung (inkl. Balkone)</u>
Jahr 2019	10,3 Mio. €	8,2 Mio. €
Jahr 2020	10,6 Mio. €	7,1 Mio. €
Jahr 2021	11,6 Mio. €	6,0 Mio. €
Jahr 2022	13,9 Mio. €	7,2 Mio. €
Jahr 2023–2025	41,7 Mio. €	20,0 Mio. €



## August-Bebel- Str. 11



Maßnahme: Modernisierung  
Wohneinheiten: 16 (12 gefördert)

Projektstand: Baudurchführung

Baubeginn: 2022  
Fertigstellung: 2023

## Karl-Liebknecht-Str. 94 / Friedrich-Engels-Str. 54



Modernisierung+Neubau  
mind. 20

Entwurfsplanung

2023  
2024

## Zielona-Gora-Str. 18



Modernisierung+Umbau  
altersgerechter Wohnraum

Entwurfsplanung

2023  
2024



## Quartier Cottbuser Tor



Abbildung: 3PO Bopst Melan Architekten

## Quartier Briesmannstraße



Abbildung: Fink+Jocher

## Quartier Marienstraße/Bürgerstraße



Abbildung: mayerwittig Architekten und Stadtplaner

Maßnahme: **Modernisierung**  
 Wohneinheiten: **54 (davon 50 % gefördert)**  
 Projektstand: **Genehmigungsplanung**  
 Baubeginn: **2023**  
 Fertigstellung: **2024/2025**

Maßnahme: **Neubau**  
 Wohneinheiten: **139**  
 Projektstand: **Genehmigungsplanung**  
 Baubeginn: **2023**  
 Fertigstellung: **2025/2026**

Maßnahme: **Neubau**  
 Wohneinheiten: **145 (davon 45 nicht GWC)**  
 Projektstand: **Grundlagenermittlung**  
 Baubeginn: **2024**  
 Fertigstellung: **2026/2027**

