



# Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus 28. April 2021

Bericht des Geschäftsführers der  
Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH



## Gliederung

1. Abstract
2. Einwohner- und Leerstandsentwicklung
3. Leerstandsentwicklung in Mietpreissegmenten
4. Hauptaufgabe der GWC
5. Vorläufiges Ergebnis GWC – Geschäftsjahr 2020
6. Investitionen im Geschäftsjahr 2020
7. Bestellung Technischer Geschäftsführer
8. Investitionen ab 2021
  - 8.1 Investitionen in den Wohnungsbestand
  - 8.2 Investitionen Wohnungsneubau
  - 8.3 Investition Kindergarten
  - 8.4 Investitionen Gewerbeimmobilien
9. Vorläufiges Ergebnis der Tochtergesellschaften
10. Zusammenfassung



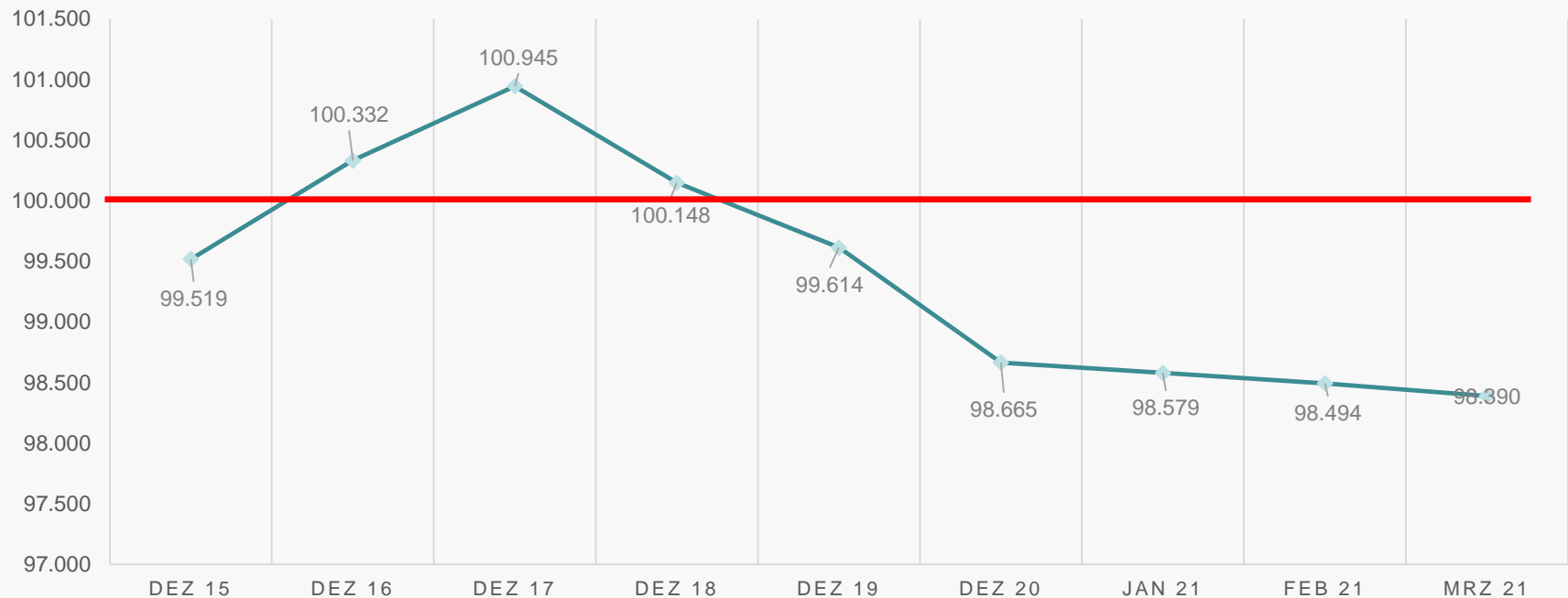
## 1. Abstract

- trotz Corona-Pandemie wurden die Ziele im Geschäftsjahr 2020 erfüllt - Dank großem Einsatz der Beschäftigten der GWC
- GWC unterstützte die Wohnungs- und Gewerbemieter bei Mietzahlungsausfällen im Zusammenhang mit Corona durch fallkonkrete Lösungen
- steigende soziale Spannungen in großen Wohnanlagen konnten mit umfassender Betreuung durch Pförtner während der Pandemiephasen vermieden werden
- steigender Wohnungsleerstand entsprechend Bevölkerungsentwicklung
- mehrere einhundert bezugsfertige leerstehende Wohnungen im mittleren und unteren Mietsegment, teilweise mit Aufzug
- Rekordinvestitionen in den Bestand
- Beginn Neubauinvestitionen
- Übergabe eines modernisierten Institutsgebäudes an Fraunhofer



## 2. Einwohner- und Leerstandsentwicklung

### EINWOHNERENTWICKLUNG COTTBUS 2015 - MRZ 2021



Einwohnerverlust seit 2017: 2.555 (durchschnittl. 65 Einwohner pro Monat, 760 pro Jahr)

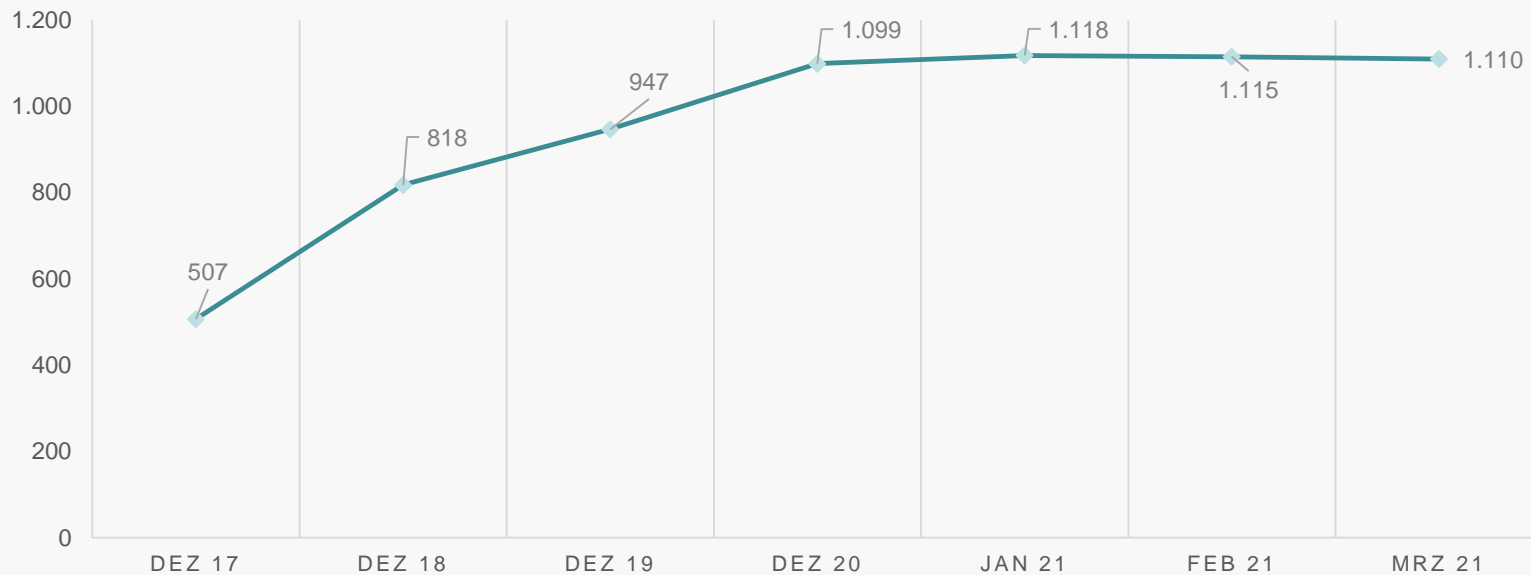


## 2. Leerstandsentwicklung GWC

Leerstand 2017: **2,8 %**

Leerstand März 2021: **6,5 %**

LEERSTANDSENTWICKLUNG 2017 - FEB. 2021, IN WOHN EINHEITEN





### 3. Leerstand in Mietpreissegmenten

**Stand 31.03.2021**

Übersicht leerstehende Wohnungen in Mietpreissegmenten, bezugsfertig

|  | leerstehende<br>Wohnungen | davon<br>mit Aufzug |
|--|---------------------------|---------------------|
| Miete bis 4,60 € pro m <sup>2</sup>      | 187                       | 37                  |
| Miete 4,61 bis 5,00 € pro m <sup>2</sup> | 483                       | 154                 |
| Miete 5,01 bis 5,99 € pro m <sup>2</sup> | 356                       | 95                  |
| Miete über 6,00 € pro m <sup>2</sup>     | 84                        | 15                  |
| <b>Summe:</b>                            | <b>1.110</b>              | <b>301</b>          |

Fazit: Es stehen jederzeit ausreichend preiswerte Wohnungen zur Verfügung!



## 4. Hauptaufgabe 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 Jahr 2019 vom Gesellschafter beschlossene Konzept „Strategie GWC 2035“.

Im Konzept sind folgende Punkte enthalten: Zielstellung, Marktprognosen, geplante Investitionen und Desinvestitionen, allg. Unternehmensentwicklung



## 5. Vorläufiges Ergebnis GWC – Geschäftsjahr 2020

Das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem vorläufigen Jahresüberschuss

in Höhe von **6,4 Mio. €**

abgeschlossen. Damit wurde der Plan übererfüllt. Gegenwärtig läuft die Prüfung des Jahresabschlusses durch die Wirtschaftsprüfer.

Die Eigenkapitalquote stieg 2020 auf **51,3 %** und liegt damit das erste Mal in der Geschichte der GWC bei über 50 % (Vorjahr 49,4 %).

D.h., mehr als die Hälfte des Vermögens ist mit Eigenkapital finanziert. Zum Vergleich: Die Eigenkapitalquote lag Anfang 2000 bei 17 %!

Im Dezember 2020 bewirtschaftete die GWC 17.311 Wohnungen und 517 Gewerbeeinheiten.





## 5. Vorläufiges Ergebnis GWC – Geschäftsjahr 2020

Das Geschäftsjahr 2020 war durch folgende Besonderheiten gekennzeichnet:

- Umsetzung der Bestimmungen zur Eindämmung des SARS-CoV-2-Virus
- Homeoffice nur unter der Voraussetzung, dass 100 % der Arbeitsleistung erzielt werden kann
- Anstrengungen zur Bewältigung des signifikanten Anstiegs von Vandalismus, Lärmbelästigung, Polizei- und Feuerwehreinsätzen während der Lockdown-Phasen
- Anstieg der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete von 4,95 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2019 auf 5,01 €/m<sup>2</sup> in 2020. Damit liegt die GWC deutlich unter der durchschnittl. Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen in Höhe von 5,26 €/m<sup>2</sup>.



## 6. Investitionen im Geschäftsjahr 2020

Im Geschäftsjahr 2020 hat die GWC insgesamt

**30,7 Mio. €**

in Modernisierung, Instandhaltung und Neubau von Wohnungs- und Gewerbeimmobilien investiert (Vorjahr 20,9 Mio. €).

Der Schwerpunkt lag auf Investitionen in den Bestand. Damit ist eine moderate Miete des Gesamtbestandes gewährleistet.

Beispiele für umfangreiche Investitionen im Jahr 2020: Balkon-/Fassadeninstandsetzung Sanzebergstr. 9-10, Schmellwitzer Str. 1-3a, Erfurter Str. 9-13, Schweriner Str. 17-21; Aufzugsinstandsetzungen Bodelschwinghstr. 3-5, Lieberoser Str. 38-40, Albert-Förster-Str. 7-8; Denkmalinstandsetzung Altmarkt 27; Balkonneubau Leipziger Str. 10-10c, Jessener Str. 15-19; umfangreiche Instandsetzung von Leerwohnungen zur Verbesserung des Vermietungsbestandes



## 6. Investitionen im Geschäftsjahr 2020

### Beispiele:

Wendisches Viertel:

Denkmalgerechte Instandsetzung  
Fassade Oberkirchplatz 1-5  
und 70 Blumenkästen 2020



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



## 6. Investitionen im Geschäftsjahr 2020

**Beispiele:**

Sanzebergstraße 9 und 10  
Sandow



Schweriner  
Straße 17-21  
Ströbitz





## 7. Bestellung Technischer Geschäftsführer

Um den geplanten Investitionsumfang in den Folgejahren abzusichern, wurde die Geschäftsleitung der GWC durch einen Technischen Geschäftsführer erweitert.

Seit 01.04.2021 ist  
Herr Dr.-Ing. Sebastian Herke  
Technischer Geschäftsführer  
der GWC.





## 8. Investitionen ab 2021

Der Investitionsumfang der GWC wird ab 2021 wesentlich erweitert und ist im Konzept „Strategie GWC 2035“ wie folgt geplant:

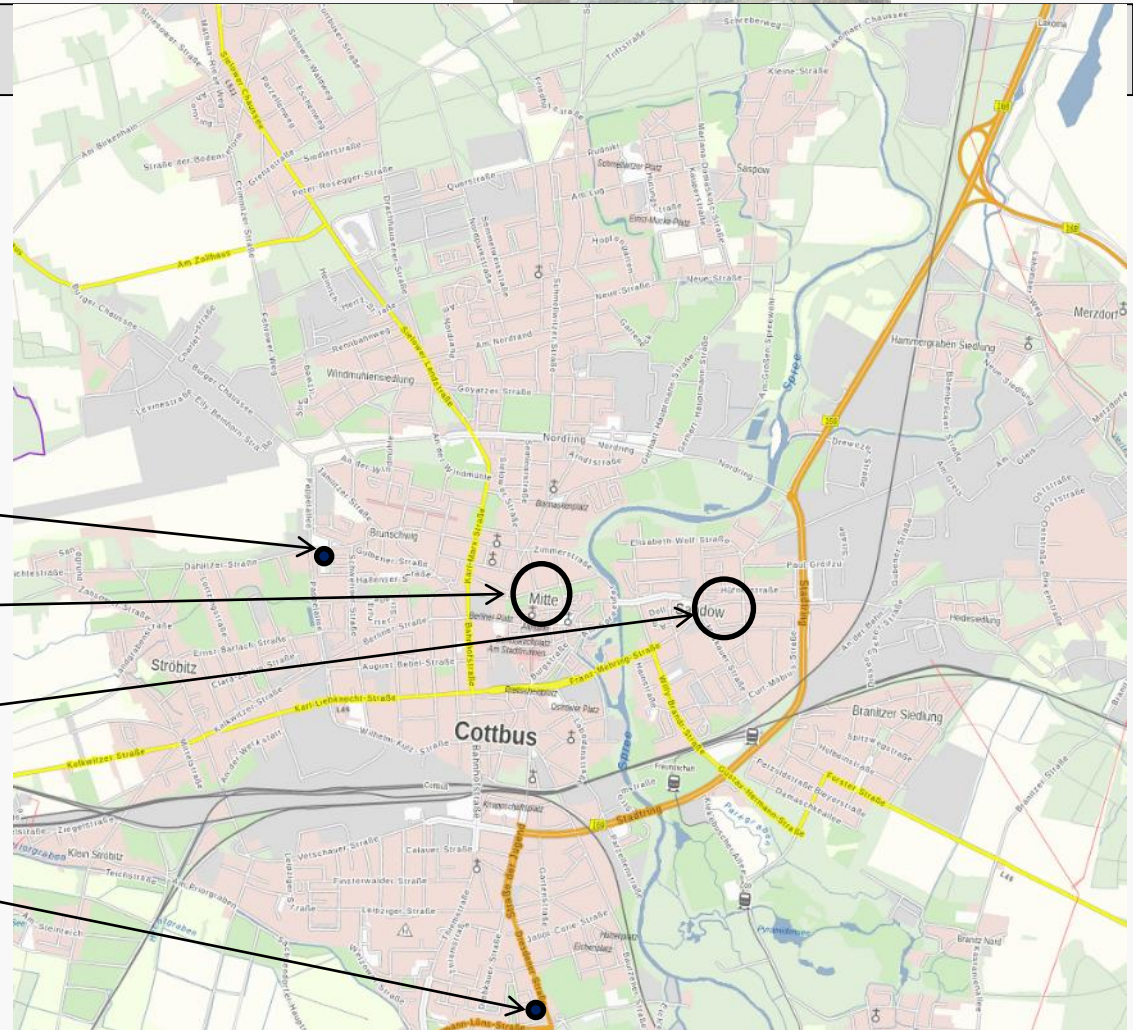




## 8. Investitionen ab 2021

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  
„Cottbuser Tor“





## 8.1 Investitionen in den Wohnungsbestand

Schwerpunkte der geplanten Bestandsinvestitionen:

- komplexe Modernisierung/Instandsetzung von Wohngebäuden
- Wendisches Viertel – denkmalgerecht, Außenanlagen, Fassaden
- Schwerpunkt Investitionen in Bestand Denkmal:  
August-Bebel-Straße 11, Bonnaskenplatz 5
- Umsetzung Balkoninstandsetzungskonzept
- Umsetzung Aufzugserneuerungskonzept (ca. 8 Aufzüge pro Jahr)
- Schaffung 2. Rettungswege (Feuerwehrumfahrungen)
- Umsetzung Rampenkonzept (rollstuhlgerechte Rampen für Überwindung Sockelhöhe)
- Dachinstandsetzung
- Instandsetzung Leerwohnungen





## 8.1 Investitionen in den Wohnungsbestand

**Beispiel „Cottbuser Tor“ - Dresdner Str. 52-57 / Hermann-Löns-Str. 11-15**  
Komplexe Modernisierung und Instandsetzung, Umbau

60 WE, Bauantrag 2021, Baubeginn 2022

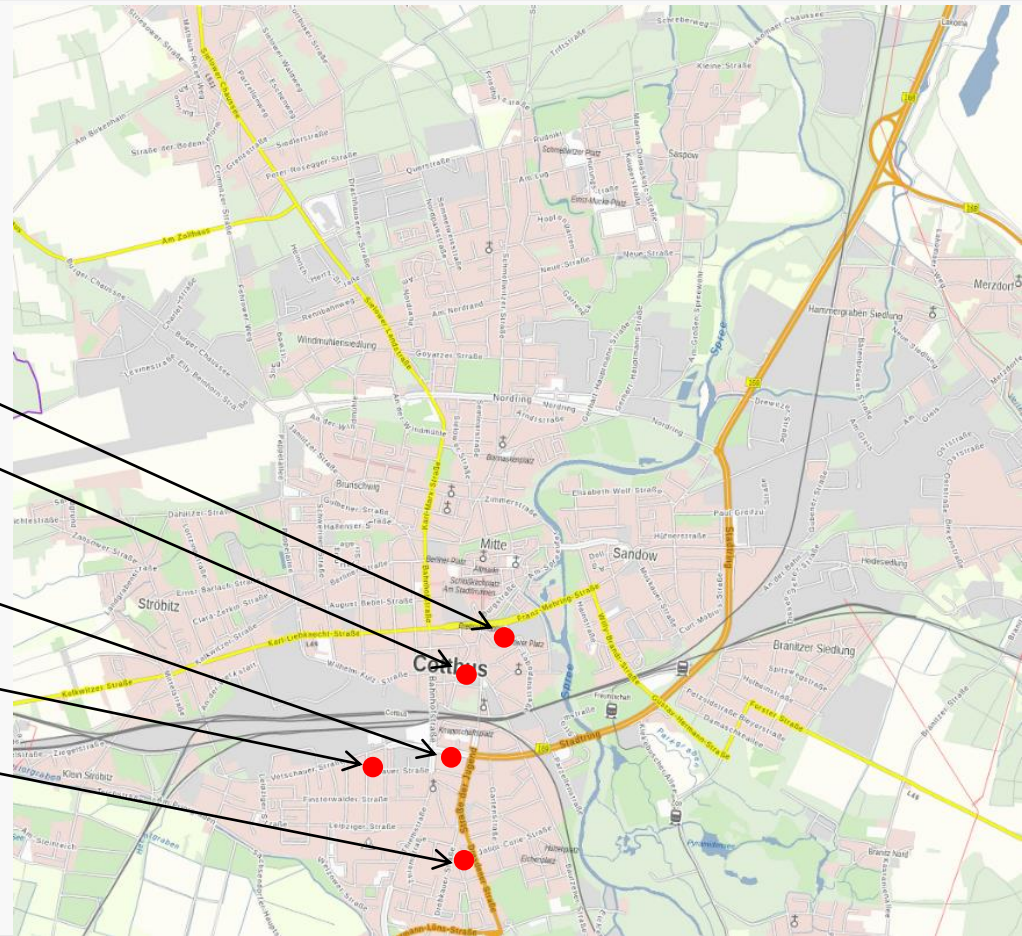




## 8.2 Investitionen Wohnungsneubau

ausgewählte Baugebiete:

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





## 8.2 Investitionen Wohnungsneubau

### Neubau – Wohnquartier Briesmannstraße

Belegungsgebundene Mietwohnungen (Sozialwohnungen), Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Sonderwohnen

ca. 120 WE

Baubeginn 2022





## 8.2 Investitionen Wohnungsneubau

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

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



## 8.2 Investitionen Wohnungsneubau

### Neubau – Calauer Str. 62

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 4. Quartal 2021



## 8.2 Investitionen Wohnungsneubau

Besonderheiten zur Finanzierung:

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

Programm „Modernisierung und Instandsetzung sowie Neubau von Mietwohngebäuden“ (MietwohnungsbaufördR) der ILB, vorgeschriebene Miethöhen, wenn mindestens 75 % Wohnungen belegungsgebunden sind:

- 4,90 € pro m<sup>2</sup> bei Vorlage WBS-Schein, Mietsteigerung aller 3 Jahre (max. 10 %)
- 6,00 € pro m<sup>2</sup> für Mieter mit geringem Einkommen, Steigerung aller 3 Jahre (max. 10 %)

Vorabstimmungen mit Stadt und ILB erfolgen seit erstem Halbjahr 2020.

Außerdem werden aktuell zwischen Stadt Cottbus, eG Wohnen und GWC Quartiere zur möglichen Wiederbebauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern abgestimmt („Baulandinitiative“).



## 8.3 Investition Kindergarten

**Bau einer Kindertagesstätte**, Rostocker Str. 3, 90 Plätze, Nutzungsfläche: 832 m<sup>2</sup>

- Investitionsvolumen: 2,89 Mio. €, Fördermittel: 1,248 Mio. €
- Träger ist der Evang. Kirchenkreis Cottbus; Besonderheiten des pädagogischen Konzeptes: teiloffene Arbeit, Forschen-Werken-Experimentieren, evang. Profil, nachhaltiger Umgang mit Ressourcen
- Herstellungsküche (70 m<sup>2</sup>)
- Baubeginn: 01.08.2020, vorläufiger Fertigstellungstermin: 30.11.2021





## 8.4 Investitionen Gewerbeimmobilien

Zur Unterstützung der Strukturentwicklung in Cottbus realisiert die GWC drei Vorhaben:

- Regionales und Cottbuser Gründungszentrum am Campus (RCGC)
- Bürohaus am Campus – Gulbener Straße 23
- Bürohaus am Campus – Lieberoser Straße 13a

Zielstellung der Investitionen: Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen, um Wohnungsleerstand mittelfristig zu reduzieren.





## 8.4 Investitionen Gewerbeimmobilien

Regionales und Cottbuser Gründungszentrum am Campus (RCGC),  
Siemens-Halske-Ring 2

Feierliche Eröffnung  
und Inbetriebnahme:

**15. Oktober 2021**



Bericht des Geschäftsführers der GWC, Prof. Dr. Torsten Kunze



## 8.4 Investitionen Gewerbeimmobilien

Bürohaus am Campus – Gulbener Straße 23

Fraunhofer-Einrichtung für  
Energieinfrastrukturen und  
Geothermie IEG,  
Leiter: Prof. Dr. Mario Ragwitz

Fertigstellung und Übergabe  
erfolgte bereits im Dezember 2020

24 Mitarbeiter (Phase 1)





## 8.4 Investitionen Gewerbe- und Sonderimmobilien

Bürohaus am Campus - Lieberoser Straße 13 a

Mieter: DLR - Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt,  
WFBB – Wirtschaftsförderung Brandenburg,  
Fraunhofer IEG - 2. Phase, Stadtarchiv

vorläufige Investitions-

summe: 7 Mio. €

Nutzfläche: 2.800 m<sup>2</sup>

Besonderheiten:

Umbau einer ehem. Schule in  
ein Bürohaus mit hochwertigen  
Büroräumen

Vorläufiger Fertigstellungs-  
termin: April 2022





## 9. Vorläufiges Ergebnis der Tochtergesellschaften

*Beträge in €*

|  | <b>Wirtschaftsplan<br/>2020</b> | <b>vorläufiges<br/>Ergebnis</b>           | <b>Abweichung</b> |
|--|---------------------------------|---|-------------------|
| <b>Lagune GmbH</b>   | - 1.058.000                     | - 734.000<br>(Verlustausgleich durch GWC) | + 324.000         |
| <b>PRIVEG</b><br><i>(GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH)</i>               | 75.000                          | 108.000                                   | + 33.000          |
| <b>CGG</b><br><i>(Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH)</i> | 8.000                           | 52.000                                    | + 44.000          |



## 10. Zusammenfassung

Die GWC hat auch im Geschäftsjahr 2020 trotz Coronakrise das Unternehmensziel erfüllt.

Ab 2021 werden die Investitionen in Neubauprojekte erhöht.

Der Neubau erfolgt mit einem großen Anteil belegungsgebundener Wohnungen, um auch bei diesen Investitionen den Zweck der GWC erfüllen zu können.

Der Neubau wird „begleitend“ zur Strukturentwicklung geplant und nur bei stabiler und steigender Einwohnerzahl forciert.

Schwerpunkt der Investitionen ist und bleibt jedoch der Bestand. Hier ist der Hauptzweck der GWC – Wohnungen im mittleren bis niedrigen Marktsegment – vorrangig kurz- und mittelfristig erfüllbar.