

Bericht der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH



Abbildung: GWC

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am 28.06.2023

Prof. Dr. Torsten Kunze
Geschäftsführer GWC GmbH

Dr. Sebastian Herke
Technischer Geschäftsführer GWC GmbH

Agenda

1. Ausgewählte Marktdaten und Vermietung durch die GWC
2. Klimastrategie
3. Geschäftsjahr 2022 – Auswertung
4. Investitionen



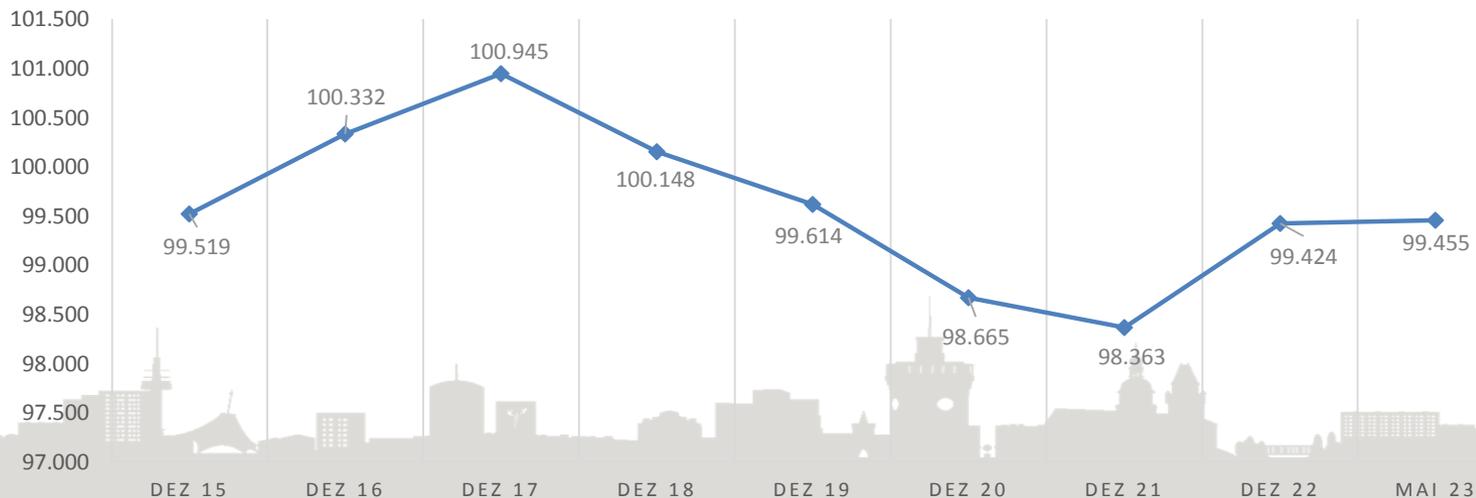
TOP 1

Ausgewählte Marktdaten und Vermietung durch die GWC



Einwohnerentwicklung in Cottbus

	<u>Einwohner</u>	<u>+/- Vorjahr</u>
Dezember 2015	99.519	
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
Dezember 2022	99.424	+ 1.061
Mai 2023	99.455	+ 31



Vermietung in der GWC

Anzahl Bestandsobjekte zum 31.05.2023

17.169 Wohneinheiten

(Leerstand: 875 Wohneinheiten, 5,1 % im Gesamtbestand)

(3,0 % im Kernbestand)

Vermietung an

Studierende

26 Wohneinheiten (0,15 %)

Asylberechtigte

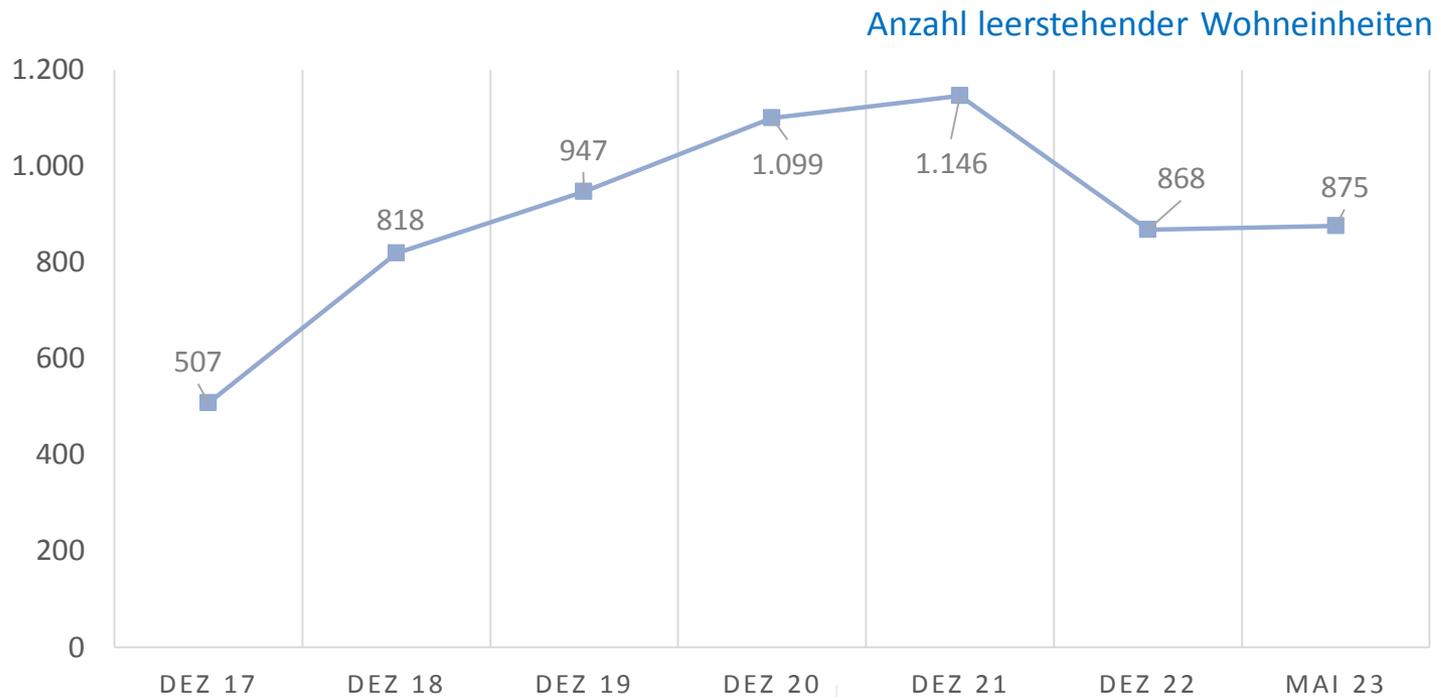
1.281 Wohneinheiten (7,5 %)

(inkl. Vermietung an die Stadt Cottbus)



Leerstandsentwicklung in der GWC

Dezember 2017 **2,9 %**
Mai 2023 **5,1 %**



Vermietung in der GWC

	Dezember 2021	Dezember 2022	Mai 2023
Gesamtbestand	17.205	17.173	17.169
davon Leerstand	6,7 %	5,1 %	5,1 %
Kernbestand	15.299	15.267	15.227
davon Leerstand	4,7 %	3,2 %	3,0 %
Leerstand wg. Mod.	117	125	118
Abwartebestand	1.868	1.868	1.906
davon Leerstand	21,7 %	19,6 %	20,6 %
Leerstand wg. Mod.	36	38	12



Durchschnittlicher Mietzins (Nettokaltmiete)

im Gesamtbestand (zum 31.12.2022)

5,09 €/m²

Wohneinheiten bis 5,40 €/m² (zum 31.05.2023)

11.328 Wohneinheiten (65,98 %)

davon vermietbarer Leerstand: 242 Wohneinheiten (2,1 %)

davon reserviert für Interessenten / andere Interessentengruppen: 137 Wohneinheiten

Belegungsgebundener Wohnraum

41 Wohneinheiten (0,2 %)
(Leerstand: 0 Wohneinheiten)



TOP 2

Klimastrategie



Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045

Rahmenbedingungen für die GWC

- Abstimmung von Maßnahmen, um die jährlichen Ziele zu erfüllen
- Erarbeitung eines Planes, mit dem die GWC die Einhaltung der Klimaziele nachweist
- Aufstellung einer CO₂-Bilanzierung für den Gebäudebestand der GWC
- Anfertigung eines Nachhaltigkeitsberichtes der GWC (entsprechend dem Nachhaltigkeitsbericht der GWC, erfüllt die GWC bis 2027 bereits jetzt alle CO₂-Ziele)
- Ausbau E-Mobilität (Kooperationspartnerschaften)
- Anschluss der Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadt Cottbus (eine Seewasserwärmepumpe könnte vorzeitig zur Klimaneutralität führen)
- Optimierung der Anlageneinstellungen



TOP 3

Geschäftsjahr 2022 – Auswertung



Jahresergebnis 2022

Plan 2022	1,67 Mio. €
Ist 2022	8,75 Mio. €

wesentliche Abweichungen:

- Soll-Mieten höher als geplant von 1,3 Mio.
(u.a. durch Vermietung an Flüchtlingen aus der Ukraine)
- geringere Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudebestandes von 3,7 Mio. €
(Auftragslage und Verfügbarkeit von Bauleistungen, Kapazitäten)
- geringerer Steueraufwand von 0,6 Mio. €

	2021	2022
Darlehen	208,9 Mio. €	194,5 Mio. €
Bilanzsumme	522,0 Mio. €	515,2 Mio. €
Eigenkapitalquote	48,1 %	50,4 %

Jahresergebnisse 2022 Tochtergesellschaften

	Wirtschaftsplan 2022	Jahresergebnis	Abweichung
Lagune GmbH	- 1.408 T€	- 1.070 T€	+ 338 T€
PRIVEG	27 T€	139 T€	+ 112 T€
Umsatz: 2,36 Mio. € (GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH)			
CGG	12 T€	- 390 T€	- 402 T€
Umsatz: 771,5 T € (Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH)			



Baufertigstellungen 2022



Kita Noomi
(Rostocker Straße 3)



feierliche Schlüsselübergabe am 31. Mai 2023



Bürohaus am Campus
(Lieberoser Straße 13a)



feierliche Eröffnung am 19. August 2022
mit Frau Dr. Manja Schüle



Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2022 war trotz der Energiekrise und der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine erfolgreich.

Die zukünftigen Herausforderungen sind:

- Strukturwandel und demografische Entwicklung in der Stadt Cottbus und der Lausitz
- bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Bestand und im Neubau
- Fachkräftesicherung/-verfügbarkeit
- 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 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	5,9 Mio. €	0,8 Mio. €
Jahr 2023	12,5 Mio. €	3,1 Mio. €
Jahr 2024–2026	39,3 Mio. €	58,3 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	11,5 Mio. €	6,9 Mio. €
Jahr 2022	12,9 Mio. €	5,4 Mio. €
Jahr 2023	13,9 Mio. €	14,4 Mio. €
Jahr 2024–2026	41,6 Mio. €	30,2 Mio. €

Baufertigstellungen 2023

August-Bebel-Straße 11

Maßnahme	Modernisierung
Wohneinheiten	16 davon 12 gefördert
Projektstand	Baudurchführung
Baubeginn	März 2022
Fertigstellung	4. Quartal 2023



Baubeginn 2023

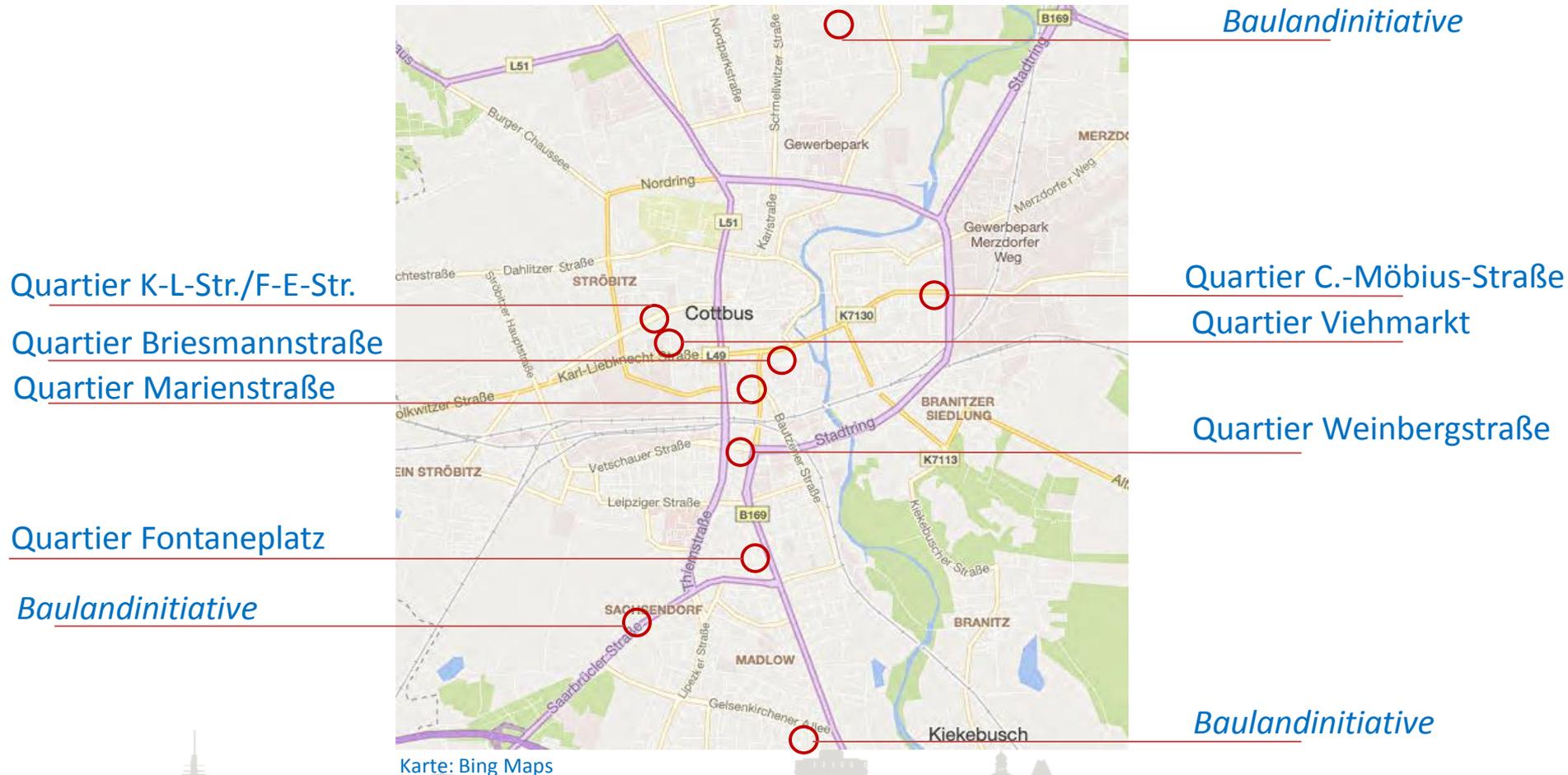
Zielona-Gora-Straße 18

Maßnahme	Modernisierung + Umbau altersgerechter Wohnraum
Wohneinheiten	21 + Pflegeeinrichtung
Projektstand	Baudurchführung
Baubeginn	2023
Fertigstellung	2024



Neubauprojekte im Wohnungsbau

zukünftige Projekte bis 2030



Quartier Briesmannstraße

Maßnahme
Wohneinheiten
Mietfläche

Neubau
130
rund 11.000 m²

Projektstand

Ausführungsplanung

Baubeginn
Fertigstellung
Bauzeit je BA

1. Quartal 2024
2025/2027
rund 20 Monate



Abbildung: Fink+Jocher



**Quartier
Marienstraße / Bürgerstraße
(ehem. Busbahnhof)**

Maßnahme	Neubau
Wohneinheiten	101
Gewerbeeinheiten	6 + Supermarkt
Mietfläche	rund 8.000 m ²
Projektstand	Grundlagenermittlung
Planungsbeginn	2024
Baubeginn	2026
Fertigstellung	2027/2028



Abbildung: mayerwittig Architekten und Stadtplaner



Lückenbebauung Karl-Liebknecht-Straße 94 (am Viehmarkt)

Maßnahme	Neubau
Wohneinheiten	10
Mietfläche	rund 850 m ²
Projektstand	Entwurfsplanung
Baubeginn	2024
Fertigstellung	2025



Baulandinitiative (Abschnitt 1)

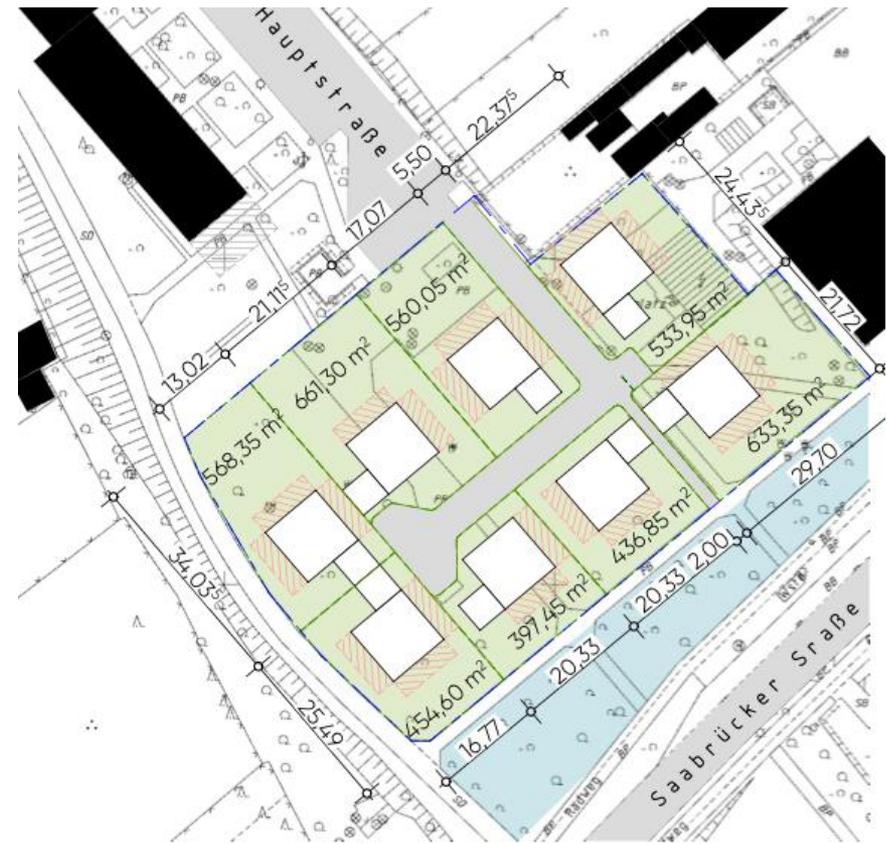
Quartiere Sachsendorfer Hauptstraße und Luckauer Straße

Maßnahme
Wohneinheiten Erschließung für EFH
17 (9+8)

Projektstand Ausführungsplanung

Fertigstellung 2024

Vermarktung erschlossener Grundstücke im
Jahr 2024



Sachsendorfer Hauptstraße
Abbildung: Kobel Architekten





Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
Hauptsitz
Werbener Straße 3
03046 Cottbus

Tel: 0355 / 7826-0

E-Mail: info@gwc-cottbus.de

