

JAHRESBERICHT

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus
29. Mai 2024

Prof. Dr. Torsten Kunze und Dr. Sebastian Herke
Geschäftsführung GWC GmbH

Inhalt

1. Ausgewählte Marktdaten und Vermietung durch die GWC
2. Geschäftsjahr 2023 – Auswertung
3. Geschäftsjahr 2024 – Ausblick
4. Strategie 2045

TOP 1

Ausgewählte Marktdaten und Vermietung durch die GWC



Vermietung in der GWC

Anzahl Bestandsobjekte zum 30.04.2024

17.176 Wohneinheiten

(Leerstand: 910 Wohneinheiten, 5,3 % im Gesamtbestand)

(3,1 % im Kernbestand)

Vermietung an

Studierende

19 Wohneinheiten (0,1 %)

Asylberechtigte

1.428 Wohneinheiten (8,3 %)

(inkl. Vermietung an die Stadt Cottbus)

Vermietung in der GWC

	Dezember 2022	Dezember 2023	April 2024
Gesamtbestand	17.173	17.169	17.176
davon Leerstand	5,1 %	5,2 %	5,3 %
Kernbestand	15.267	15.227	15.234
davon Leerstand	3,2 %	3,0 %	3,1 %
Leerstand wg. Mod.	125	120	125
Abwartebestand	1.868	1.906	1.906
davon Leerstand	19,6 %	21,8 %	21,5 %
Leerstand wg. Mod.	38	35	37



Durchschnittlicher Mietzins (Nettokaltmiete)

im Gesamtbestand (zum 31.12.2023)

5,26 €/m²

Wohneinheiten bis 5,40 €/m² (zum 30.04.2024)

10.681 Wohneinheiten (62,19 %)

davon vermietbarer Leerstand: 92 Wohneinheiten (0,9 %)

davon reserviert für Interessenten / andere Interessentengruppen: 18 Wohneinheiten

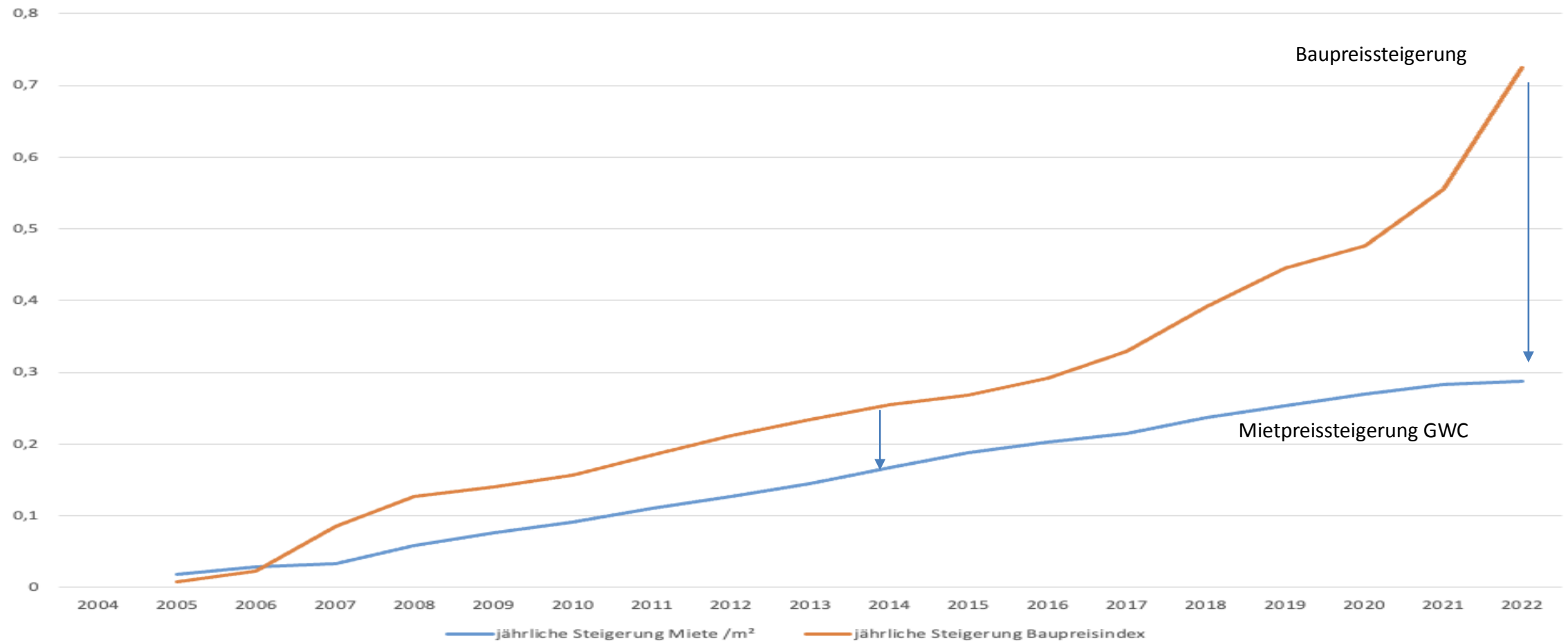
Belegungsgebundener Wohnraum

41 Wohneinheiten (0,2 %)

(Leerstand: 0 Wohneinheiten)

konjunkturelle Situation

Vergleich Baupreis- und Mietpreisentwicklung



TOP 2

Geschäftsjahr 2023 – Auswertung



Jahresergebnis 2023

PLAN 2023	1,1 Mio. €
IST 2023	4,4 Mio. €

wesentliche Abweichungen:

- Höhere Soll-Mieten als geplant von 1,2 Mio. (u.a. durch höhere Vermietungszahlen)
- geringere Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudebestandes von 3,9 Mio. € (Auftragslage und Verfügbarkeit von Bauleistungen, Kapazitäten auf dem Baumarkt)

	2022	2023
Darlehen	194,5 Mio. €	195,4 Mio. €
Bilanzsumme	515,2 Mio. €	523,9 Mio. €
Eigenkapitalquote	50,4 %	50,4 %

Baufertigstellungen 2023



Albert-Förster-Straße 4-8
Fassaden- und Balkoninstandsetzungen

Baufertigstellungen 2023



Curt-Möbius-Straße 23-28/ 41-46

Gestaltung der Außenanlagen inkl. Feuerwehzufahrt/ Spielplätze und Fahrradhäuser

Spenden / Sponsoring

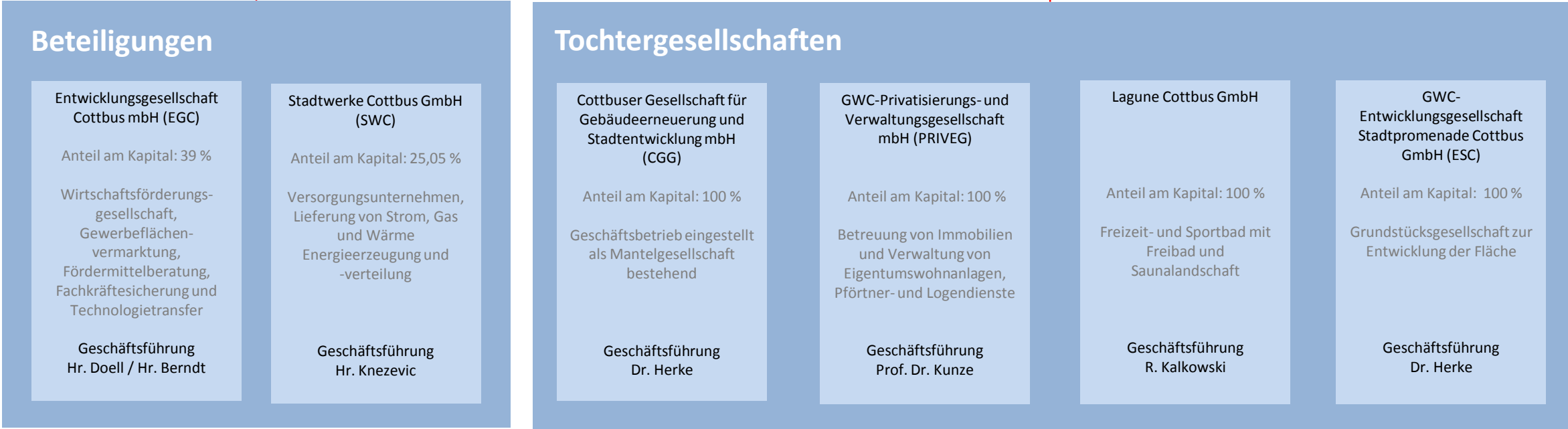
Ausgaben in 2023 in Höhe von rund 300.000 €



- Sponsoring für Vereine und Einrichtungen
- Veranstaltungssponsoring- Soziales, Kultur, Wirtschaft
- Unterkunftssponsoring

- Förderung Sportarten für Olympia
- Vereinssponsoring
- Förderung Para-Sportler
- Veranstaltungssponsoring-Sport

- Kinder- und Nachwuchsförderung
- Bürgerfeste
- u.v.m.





Jahresergebnisse 2023

Tochtergesellschaften

	Wirtschaftsplan 2023	Jahresergebnis	Abweichung
Lagune	- 1.081 T€	- 968 T€	+ 113 T€
PRIVEG	35 T€	187 T€	+ 152 T€
Umsatz: 2,6 Mio. € (GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH)			
CGG	- 324 T€	- 222 T€	+ 102 T€
Umsatz: 147,4 T € (Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH)			
ESC	- 392 T€	- 316 T€	+ 76 T€



Neugestaltung der Freifläche an der Stadtpromenade

TOP 3

Geschäftsjahr 2024 – Ausblick

Änderung der Geschäftsführung

- Ruhestand von Prof. Dr. Torsten Kunze zum 31. Juli 2024
- Geschäftsleitung der Gebäudewirtschaft Cottbus ab dem 1. August 2024

Geschäftsführung

Herr Dr. Sebastian Herke

Prokuristen

Frau Karin Harms (Leiterin Recht/Personal, Justitiarin)

Herr Maik Ackermann (Kaufmännische Leitung)

Investitionen und Instandhaltungen der GWC

Investition Wohnungsbau	<u>Modernisierung</u>	<u>Neubau</u>
Jahr 2021	3,3 Mio. €	1,5 Mio. €
Jahr 2022	5,9 Mio. €	0,8 Mio. €
Jahr 2023	9,8 Mio. €	1,3 Mio. €
Jahr 2024	11,5 Mio. €	20,8 Mio. €
Jahr 2025–2027	33,1 Mio. €	51,5 Mio. €

	<u>Instandhaltungsmaßnahmen</u>	<u>Instandsetzung (inkl. Balkone)</u>
Jahr 2021	11,5 Mio. €	6,9 Mio. €
Jahr 2022	12,9 Mio. €	5,4 Mio. €
Jahr 2023	13,1 Mio. €	9,9 Mio. €
Jahr 2024	15,0 Mio. €	12,4 Mio. €
Jahr 2025–2027	45,0 Mio. €	29,7 Mio. €

Baufertigstellungen 2024



August-Bebel-Straße 11

Fertigstellung 2./3. Quartal 2024



Bonaskenplatz 5

Fertigstellung 2./3. Quartal 2024

Baufertigstellungen 2024



Albert-Förster-Straße 1-3

Fertigstellung

4. Quartal 2024



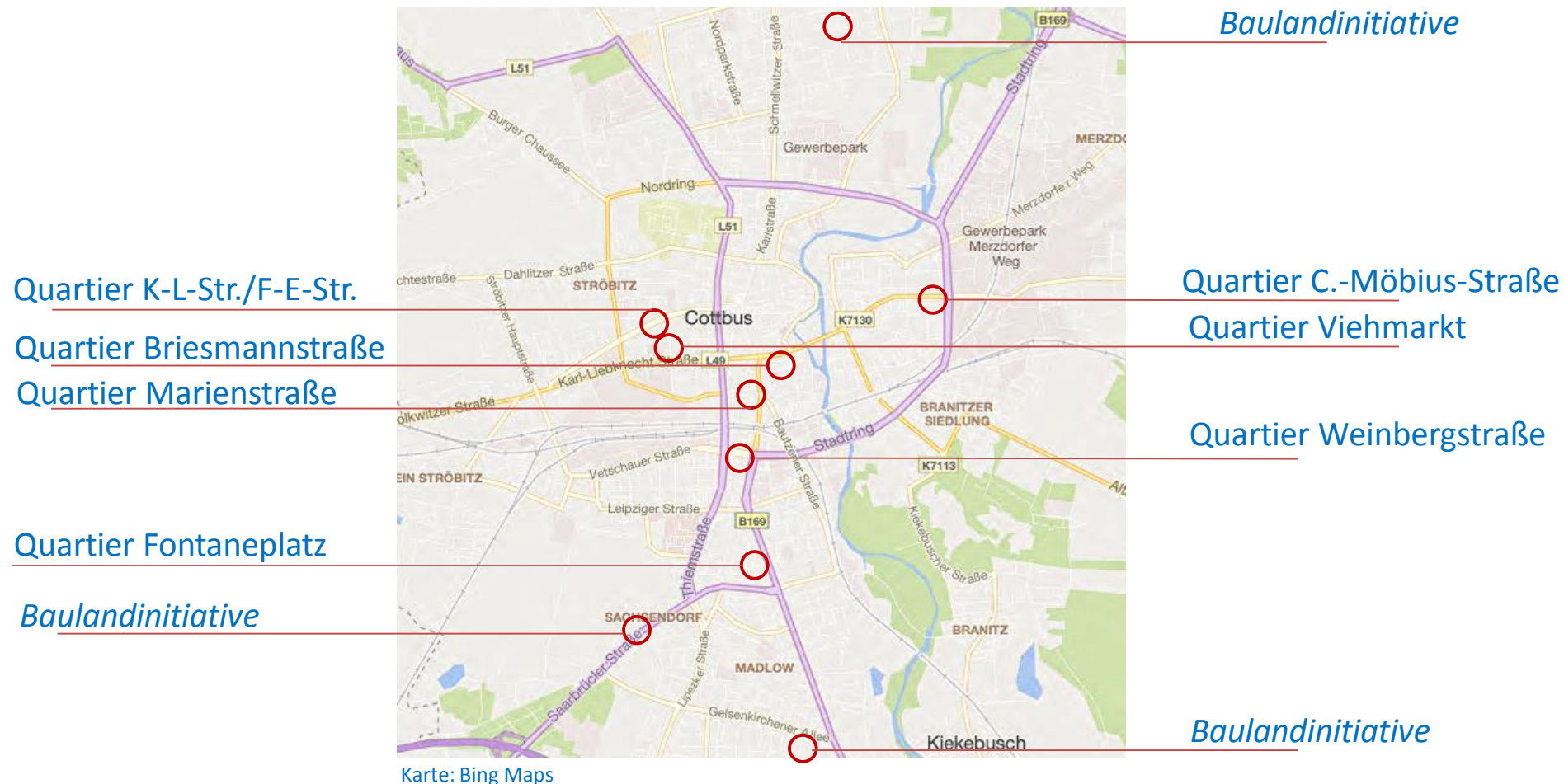
Zielona-Gora-Straße 18

Fertigstellung

4. Quartal 2024

Neubauprojekte im Wohnungsbau

zukünftige Projekte bis 2030



Baubeginn 2024



Quartier Briesmannstraße

1. Bauabschnitt 2. Halbjahr 2024



Karl-Liebknecht-Straße 94

Baubeginn 2. Halbjahr 2024

Quartier
Marienstraße / Bürgerstraße
(ehem. Busbahnhof)

Maßnahme	Neubau
Wohneinheiten	110
Gewerbeeinheiten	4-5 + Nahversorger
Mietfläche	rund 10.000 m ²
Projektstand	Grundlagenermittlung
Planungsbeginn	2025
Baubeginn	2027
Fertigstellung	2028



Abbildung: mayerwittig Architekten und Stadtplaner

TOP 4

Strategie 2045

Die zukünftigen Herausforderungen liegen u.a. in:

Erreichen der **Wirtschaftlichkeitsziele der GWC** unter den genannten Rahmenbedingungen:

- **Strukturwandel** und demografischer Entwicklung in der Stadt Cottbus und der Lausitz
- **Fachkräftesicherung und Arbeitswelten**
- bedarfsgerechter **Wohnraumversorgung** im Bestand und im Neubau
sowie **Mietpreisentwicklung und Migration**
- Umsetzung der rechtlichen und normativen Vorgaben, insbesondere der **Klimaziele bis zum Jahr 2045**
- **Neubau und Modernisierungsmaßnahmen**
(Zinsentwicklung, Baupreisentwicklung, Kapazitäten im Bauwesen)



Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045

- Aufstellung einer CO₂ - Bilanzierung für den Gebäudebestand der GWC
- Erarbeitung eines Planes, mit dem die GWC die Einhaltung der jährlichen Klimaziele nachweist (Festlegung CO₂ - Minderungspfad, gemeinsam mit den Stadtwerken Cottbus)
- Anschluss der Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadt Cottbus (eine Seewasserwärmepumpe könnte vorzeitig zur Klimaneutralität führen)
- Optimierung der Anlageneinstellungen
- Modellvorhaben Bestandsumbau zur Reduktion der CO₂ - Emissionen
- Anfertigung eines Nachhaltigkeitsberichtes der GWC (entsprechend dem Nachhaltigkeitsbericht der GWC, erfüllt die GWC bis 2027 bereits jetzt alle CO₂ - Ziele)
- Ausbau E-Mobilität (Kooperationspartnerschaften)

Zum Erreichen der Klimaneutralität sind erhebliche Investitionen der Energieerzeuger in die Versorgungsinfrastruktur (Fernwärme, Strom) sowie der GWC in den Gebäudebestand erforderlich. Dies führt ohne Förderungen zur Steigerung der Betriebskosten sowie Mieten.



Gebäudewirtschaft
Cottbus GmbH

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH

Hauptsitz
Werbener Straße 3
03046 Cottbus

0355 / 7826-0
info@gwc-cottbus.de

