



Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am



Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH:

Bericht des Geschäftsführers an die
Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Cottbus, 27.06.2018



Gliederung

1. Einleitung: Inhalte der Präsentationen 2015/2016/2017
2. Wichtige aktuelle Wohnungsmarktdaten
3. GWC – Stand Vermietung
4. Flüchtlingsvermietung
5. Veränderung der Organisationsstruktur
6. vorläufiges Jahresergebnis
7. Neubau/Modernisierung/Abbruch
8. organisatorische Veränderungen
9. Mieterbindung in der GWC: Soziale Aktivitäten
10. Sponsoring/Spenden
11. Ausblick: Strategie GWC bis 2035 (mit Stadt)
12. Zusammenfassung



1. Einleitung: Inhalte der Präsentationen 2015/2016/2017

Vorbemerkung:

§ 2 Gesellschaftsvertrag:

...die Gesellschaft verwaltet, bewirtschaftet und vermietet ... Wohnungen mit dem Ziel, vor allem für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten im niedrigen bis mittleren Marktsegment die Wohnverhältnisse zu sichern und stetig zu verbessern....“

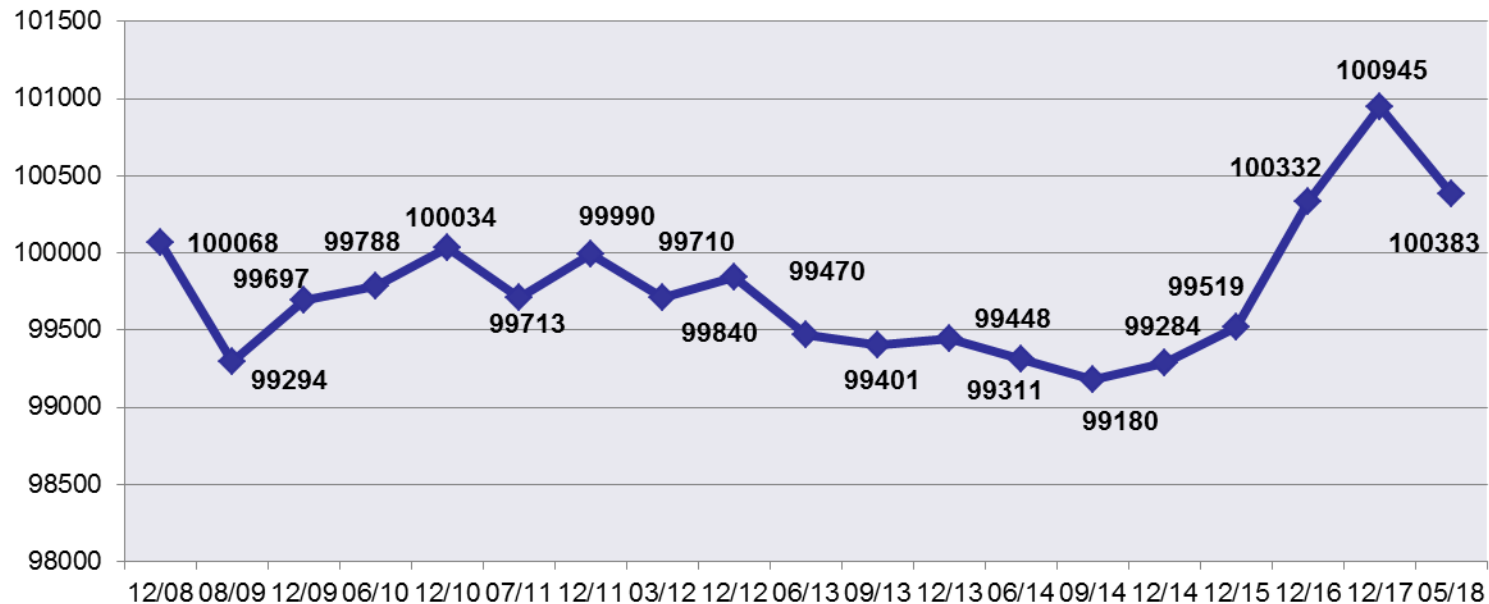
- 2015: Bericht über bisherige Neustrukturierung, Qualifikationen, Leistungssystem, strategisches Konzept, Kunden- und Renditeorientierung, Investitionen
- 2016: Nachweis ausreichend WE im niedrigen und mittleren Mietsegment, Entschuldungskonzept, niedriger Altersdurchschnitt der Mitarbeiter, Zahlungen an Gesellschafter
- 2017: negative Marktentwicklung bei Bauleistungen, sehr gute Vermietung, Qualitätsmanagementsystem, Zusammenhang hohe Tilgung/geringe Abschreibung/Liquiditätsbelastung, Vermietung an Flüchtlinge





2. aktuelle Wohnungsmarktdaten

Einwohnerentwicklung 2008-2018





2. aktuelle Wohnungsmarktdaten

Bevölkerungsbewegung 2017

Geburten

817 (Vorjahr 842)

Sterbefälle

1.374 (Vorjahr 1.294)

Differenz:

- 557 (Vorjahr 452)



durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in €, Cottbus

2012

1.525

2013

1.675

2014

1.725

2015

1.625

Haushaltsnettoeinkommen wurde geringer – sozialverträgl. Mieten wichtig



2. aktuelle Wohnungsmarktdaten

Arbeitslosenquote Mai 2018



Cottbus, Stadt 7,9 % (Vorjahr 8,6 %) - **niedrigster Stand!**
(Anmerkung: Cottbus: Mai 2018 – 6,3 % SGB II; 1,6 % SGB III)

Brandenburg 6,2 % (Vorjahr 6,9 %)

Bund 5,1 % (Vorjahr 5,6 %)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik



3. GWC – Stand der Vermietung

Vermietung Wohnungen, Stand Mai 2018

Wohnungsbestand	17.306
vermietete Wohnungen	16.723
leerstehende Wohnungen	583

Leerstandsquote Mai 2018 **3,4 %** (2,9 % - 12/2017)

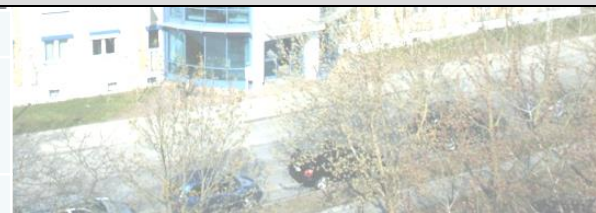
Mehr als 250 Wohnungen unter 4,99 € pro m² stehen leer.



3. GWC – Stand der Vermietung

Entwicklung der durchschnittlichen
Nettokaltmiete des GWC-Bestandes

Jahr	in EUR/m ²	
2008	4,13	
2009	4,18	1,21%
2010	4,24	1,44%
2011	4,33	2,12%
2012	4,40	1,62%
2013	4,50	2,27%
2014	4,56	1,33%
2015	4,63	1,54%
2016	4,66	0,65%
2017	4,76	2,15%
durchschnittl. jährl. Erhöhung:		1,59 %





3. GWC – Stand der Vermietung

Vermietung Gewerbeeinheiten



	12/2016	12/2017	5/2018
Leerstand in % nach Anzahl:	15,8	14,1	15,3
Leerstand in % nach Fläche:	11,0	10,3	11,3

Die GWC hat über 54.000 m² Gewerbeflächen



4. vorläufiges Jahresergebnis



vorläufiger Jahresüberschuss 2017: **15,386 Mio. €** (Vorjahr 6,83 Mio. €)

Sondereffekt: Rückerstattung von 10,0 Mio. € Altanschießerbeiträgen!

GWC-Gesamtschulden 255,8 Mio € (Vorjahr 268 Mio. €)

davon „Altschulden“ 42 Mio. €

Eigenkapitalquote 45,4 % (Vorjahr 43,5 %)

Wohnungsbestand, gesamt	17.306
-------------------------	--------

davon	Kernbestand	15.320
-------	-------------	--------

	Abwartebestand	1.983
--	----------------	-------

	Verkaufsbestand	3
--	-----------------	---



5. Veränderung der Organisationsstruktur





6. Flüchtlingsvermietung



	WE gesamt	davon WE Flüchtlinge	Anteil in %
2015	17.385	272	1,56 %
2016	17.306	881	5,09 %
2017	17.306	1.117	6,45 %
2018	17.306	1.114	6,43 %
			(6,36 % der Mieterlöse)



7. Mieterbindung in der GWC

Mieterjubiläumsveranstaltung
50 bzw. 60 Jahre GWC-Mieter!



Präsentation GWC, Geschäftsführer Dr. Torsten Kunze

7. Mieterbindung in der GWC

weitere Beispiele:

- Kindertag mit Familienfest im Tierpark
- Hüpfburgentage
- 15. ModellSTADTerkundung (Karl-Liebnecht-Str. 28/28a, Schillerstr. 50)
- Bürgerfest in Sachsendorf
- Fußballfest der sportbetonten Grundschule
- Lagune: Eröffnung Caravan-Stellplatz





9. Zusammenfassung



- zufriedenstellende Vermietungsquote
- weitgehende soziale Stabilität in den großen Wohnanlagen
- wichtige Investitionsvorhaben wie komplexe Modernisierung/ Instandsetzung/Wohnungsneubau, die Balkon- und Aufzugsinstandsetzung sowie die Nachrüstung von Rampen sichern die zukünftige Vermietbarkeit des umfangreichen Gebäudebestandes für sozialverträgliche Mieten
- Realisierung Neubau im angemessenen Umfang zur Substituierung der umfangreichen Plattenbaubestände (ca. 90 %)
- Realisierung RCGC für mittelfristige Stabilisierung des Arbeitsmarktes



9. Zusammenfassung



Risiken

- Bevölkerungsentwicklung
- Arbeitsmarkt
- Einkommensentwicklung der Haushalte
- Betonschäden (Balkonanlagen, Wetterschalen)