

Informationen zu ausgewählten Themen der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH



Gliederung

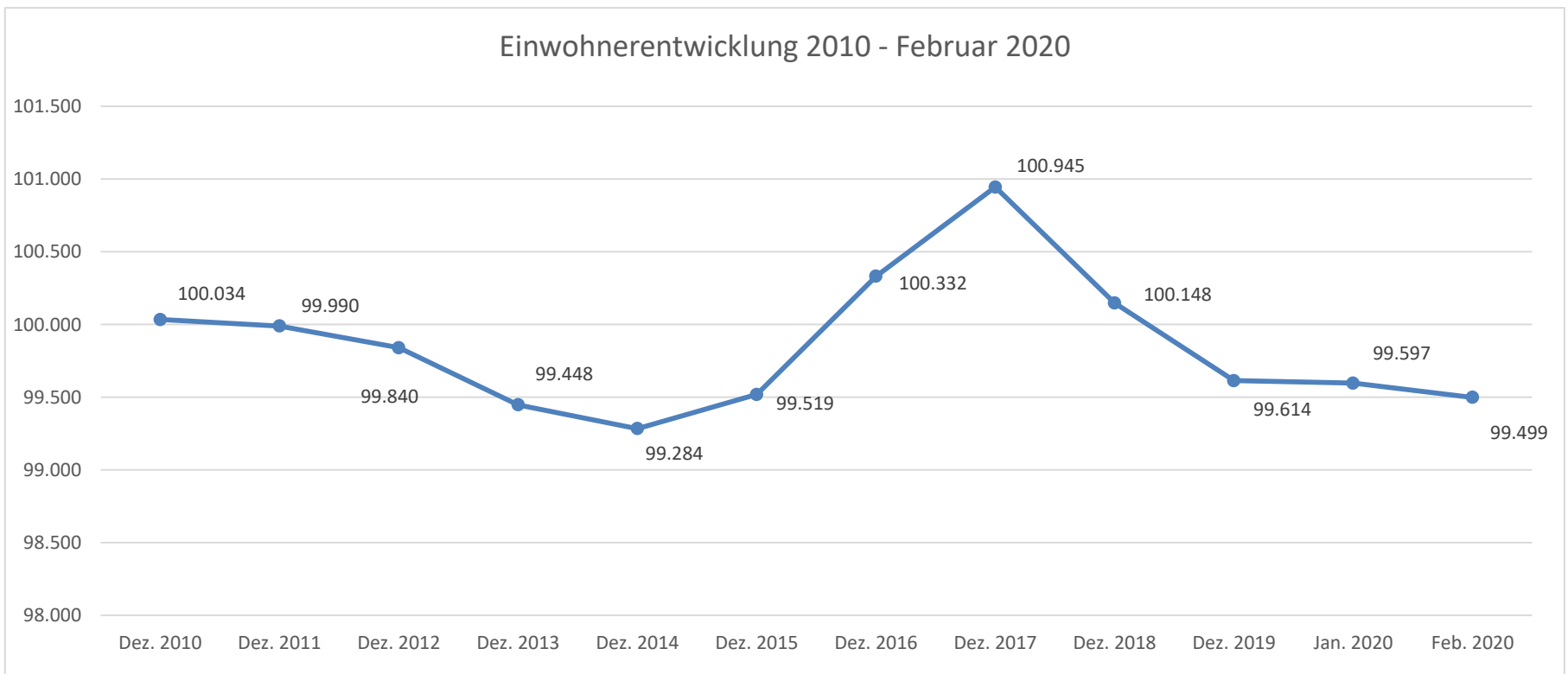
1. Cottbus - Einwohnerentwicklung
2. GWC – Leerstandsentwicklung
3. Fragen des WBS-Ausschusses - Antworten
4. Miethöhe, Leerstände - Anfragen
5. Bestand – Gebäudetypen – typabhängiger Leerstand
6. Investitionen
7. Zahlungen der GWC an die Stadt Cottbus

Strategische, nachhaltige Stadtentwicklung

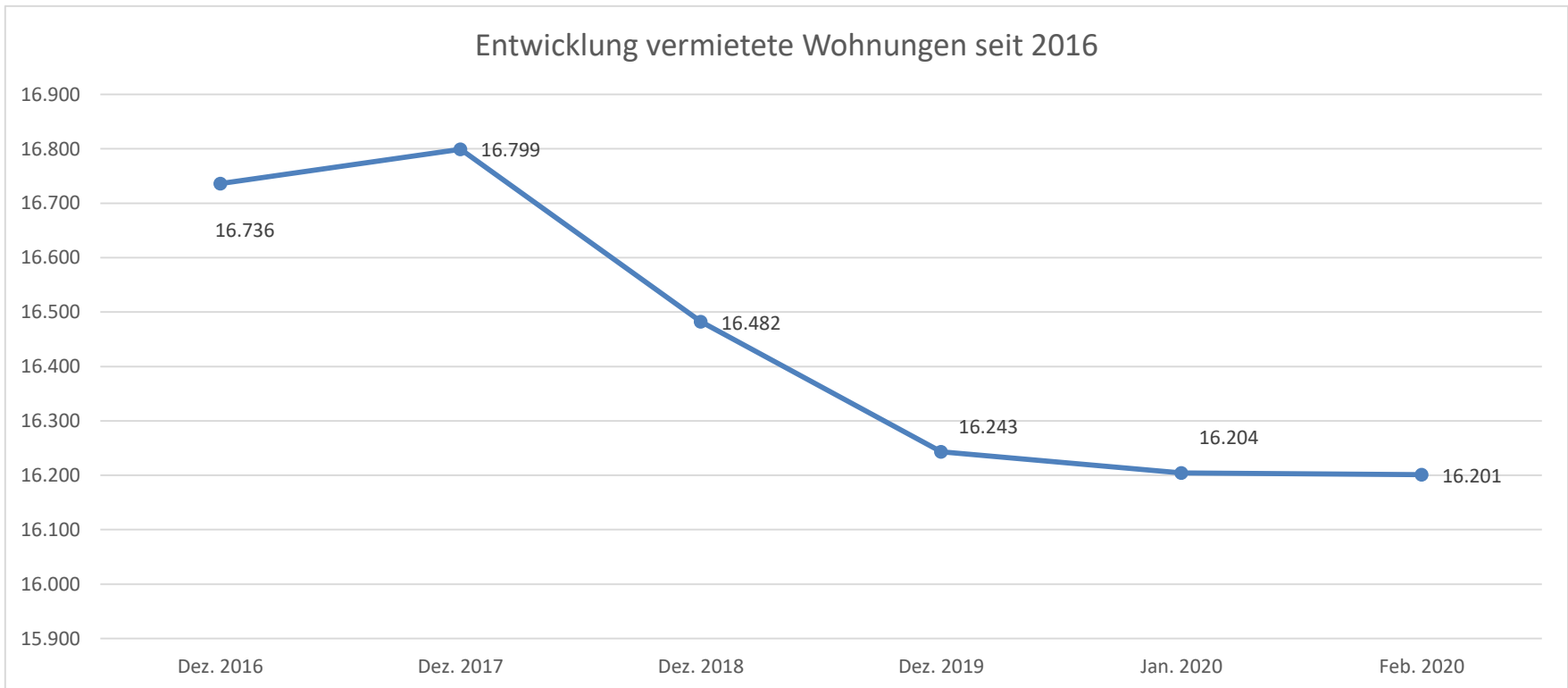


Nachhaltige Stadtentwicklung

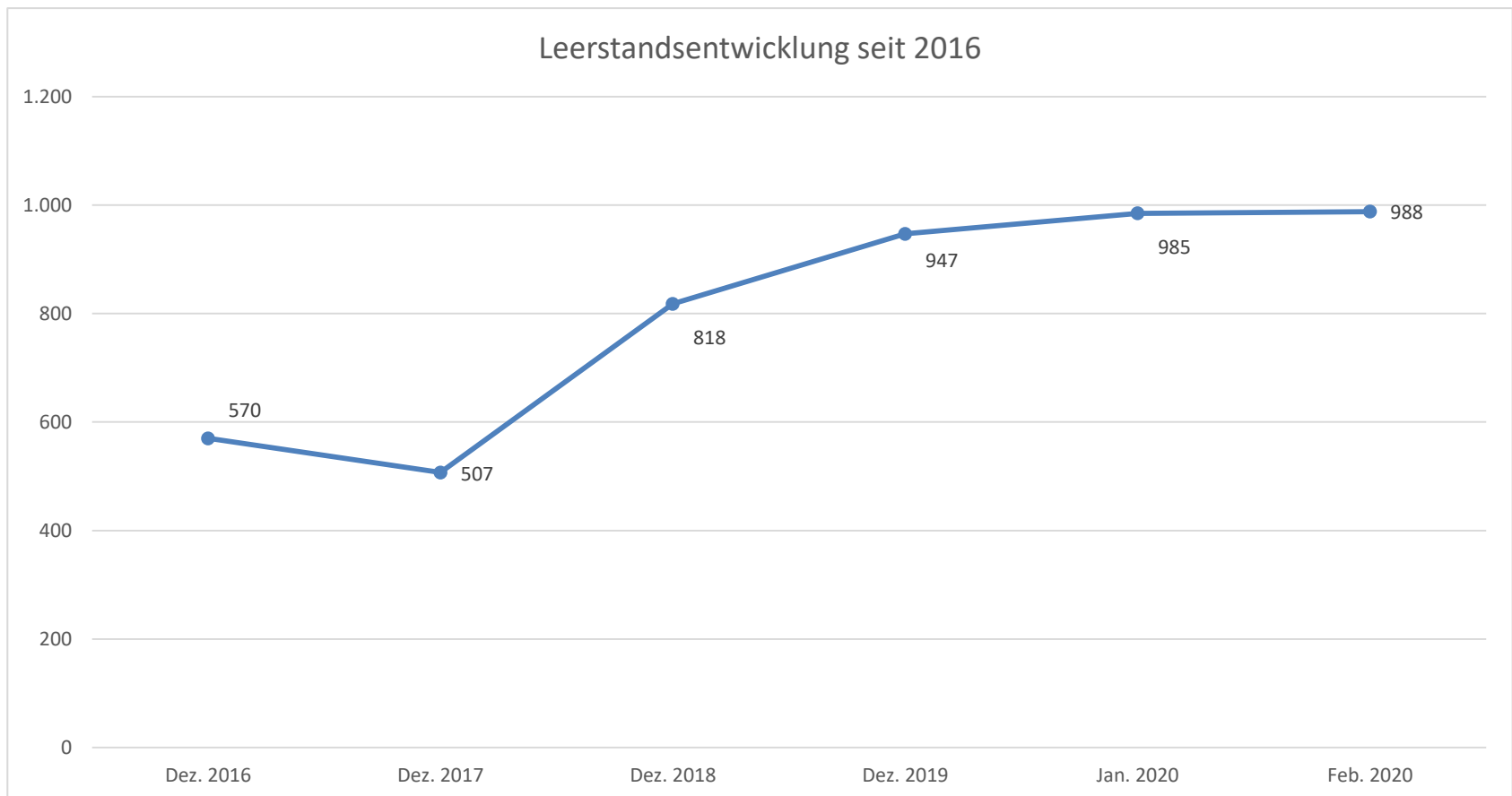
1. Cottbus - Einwohnerentwicklung



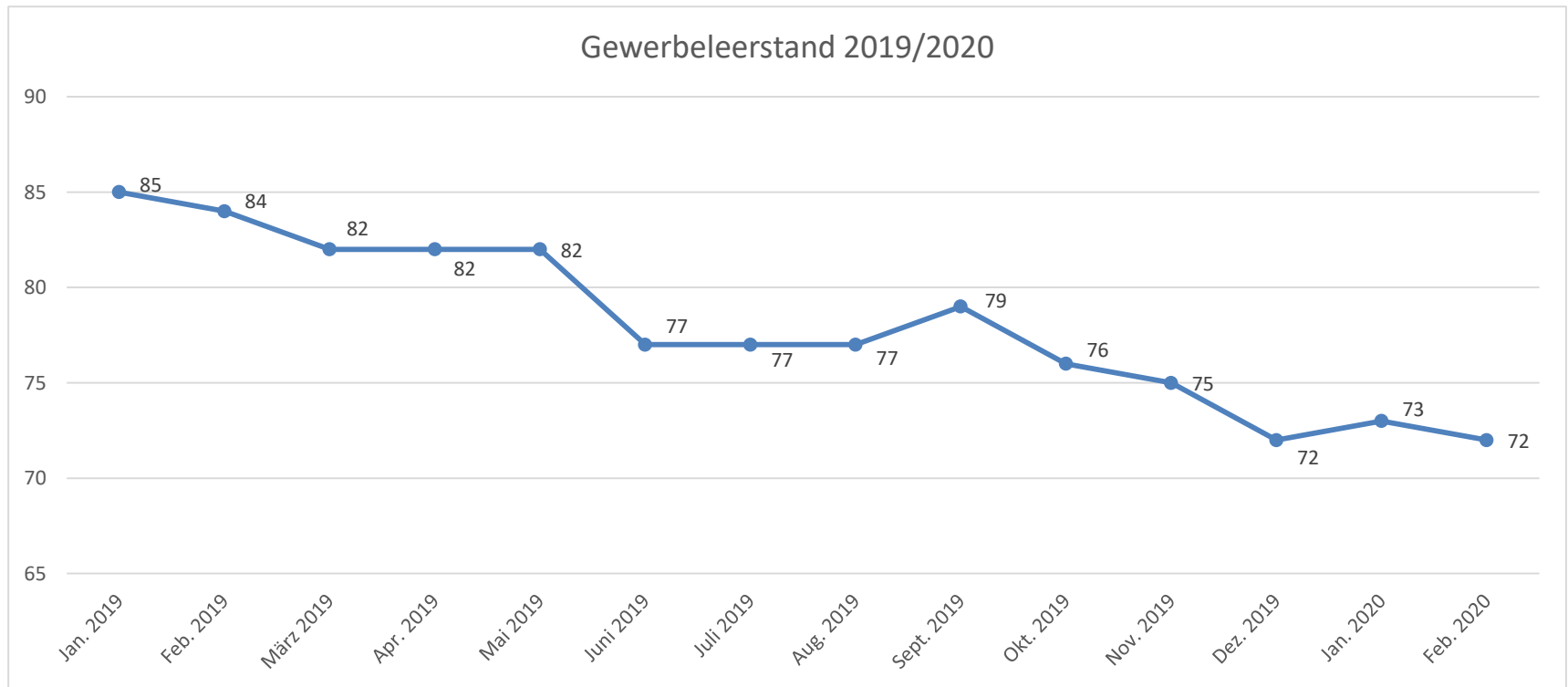
Anzahl vermietete Wohnungen



2. GWC – Leerstandsentwicklung Leerstand Wohnungen



2. GWC – Leerstandsentwicklung Leerstand Gewerbe



3. Fragen des WBS-Ausschusses - Antworten

- Wie ist der Stand bzw. sind die Ergebnisse, die mit der angekündigten Mieterbefragung der GWC zum Mobilitätskonzept der Altstadt Cottbus, eingeholt werden sollten?

Antwort:

Die GWC hat den Aufsichtsrat der GWC mit der Einladung zur Sitzung am 20.03.2020 detailliert über die geplante Mieterbefragung informiert (Einladungen wurden am 06.03.2020 versendet). Zeitgleich gingen die Entwürfe der Mieterbefragung an die Stadt und an das Stadtbüro Hunger zur Begutachtung und finalen Abstimmung der Inhalte. Es ist geplant, Ende März 2020 die abgestimmten Fragebögen an die betroffenen Wohnungs- und Gewerbemieter der GWC zu versenden. Die Auswertung soll im Mai/Juni 2020 erfolgen und an die Stadt gesendet werden.

3. Fragen des WBS-Ausschusses - Antworten

- Welche zeitlichen Abläufe sind für die angekündigte Gestaltung/Bebauung des alten Busbahnhofareals vorgesehen. Sind dazu bereits finanzielle/wirtschaftliche Voruntersuchungen gemacht worden und eine Fördermittelprüfung angeschoben worden?

Antwort:

Zunächst soll in 2020 der Kauf des Areals erfolgen.

Es wurden keine finanziellen/wirtschaftlichen Voruntersuchungen durch die GWC in Auftrag gegeben. Das Vorhaben ist Bestandteil des strategischen Konzeptes der GWC bis 2035. Es ist grundsätzlich vorgesehen, einen hohen Anteil an mietpreisgebundenen Wohnungen („Sozialwohnungen“) anzubieten. Ein erstes mündliches Gespräch zum Einsatz eines speziellen Förderprogrammes fand dazu bei der ILB am 10.02.2020 statt.

3. Fragen des WBS-Ausschusses - Antworten

- Kann eine Verschlechterung der Wohnraum- bzw. Gewerberaumvermietung in 2019 festgestellt werden und wie hoch ist der Lehrstand?

Antwort:

Ja, bei der Wohnraumvermietung kann eine erhebliche Verschlechterung der Vermietung festgestellt werden. Zu den Zahlen wurde auf den vorangegangenen Folien berichtet.

- Ist das Problem der Belästigung von Mietern und Geschäftsinhabern in Sachsendorf durch den obdachlosen Rollstuhlfahrer beseitigt worden?

Antwort:

Nein, das Problem besteht noch. GWC ist mit bisher 43 Reinigungsaufträgen davon direkt betroffen. Der Rollstuhlfahrer ist jedoch kein Mieter der GWC.

3. Fragen des WBS-Ausschusses - Antworten

- Die GWC wurde gebeten, die angefügte Tabelle auszufüllen.

Anzahl Zimmer	NKM pro qm	Bestand	Leerstand
1	bis 4,60 €	339	25
1	4,61 € bis 5€	612	102
1	5,01€ - 6€	1038	53
1	6,01€ - 7€	264	30
1	7,01€ - 8€	47	1
1	8,01€ - 9€	1	0
1	9,01€ - 10€	0	0
1	über 10€	0	0
2	bis 4,60 €	1005	57
2	4,61 € bis 5€	846	64
2	5,01€ - 6€	1757	70
2	6,01€ - 7€	420	13
2	7,01€ - 8€	44	1
2	8,01€ - 9€	5	0
2	9,01€ - 10€	2	0
2	über 10€	1	0
3	bis 4,60 €	3092	82
3	4,61 € bis 5€	2269	222
3	5,01€ - 6€	2591	158
3	6,01€ - 7€	378	12
3	7,01€ - 8€	38	6
3	8,01€ - 9€	6	0
3	9,01€ - 10€	2	0
3	über 10€	0	0
4	bis 4,60 €	1077	11
4	4,61 € bis 5€	659	55
4	5,01€ - 6€	390	22
4	6,01€ - 7€	31	2
4	7,01€ - 8€	14	0
4	8,01€ - 9€	5	0
4	9,01€ - 10€	0	0
4	über 10€	0	0
5	bis 4,60 €	79	3
5	4,61 € bis 5€	56	7
5	5,01€ - 6€	83	12
5	6,01€ - 7€	5	0
5	7,01€ - 8€	7	0
5	8,01€ - 9€	0	0
5	9,01€ - 10€	0	0
5	über 10€	0	0

Leerstand nach Mietsegmenten

€/m ² ↓	Gesamt	Leerstand	davon wegen Mod/Abbr.
bis 4,60	5.592	178	46
4,61 – 5	4.442	450	17
5,01 – 6	5.859	315	20
6,01 – 7	1.098	57	4
7,01 – 8	150	8	0
8,01 – 9	17	0	0
9,01 – 10	4	0	0
über 10	1	0	0
Summe:	17.163	1.008	87

Leerstand nach Modernisierungszustand

Modernisierungszustand	Leerstand in Prozent
Neubau	3,8
vollmodernisiert	3,3
teilmodernisiert	6,8
nicht modernisiert	16,2

Altersgerechte Wohnungen

18 % Leerstand

z.B. Hopfengarten 5



z.B. Zielona-Gora-Straße 19



Hochhaus

6,4 % Leerstand

z.B. Berliner Platz 1



z.B. Straße der Jugend 33



INB 80

3,6 % Leerstand

z.B. Münzstraße 7 - 9



z.B. Burgstraße 18 - 20



LPC

15,5 % Leerstand

z.B. Vetschauer Straße 18 - 18D

(Gebäude diesen Typs wurden 1994/95 modernisiert)



Lübbenau

8,2 % Leerstand

z.B. Jessener Straße 15 - 19

(Gebäude diesen Typs wurden 1994/95 teil- oder vollmodernisiert)



Lübbenau Altenwohnungen

18,9 % Leerstand

z.B. Thiemstraße 123 - 123D



z.B. Thiemstraße 121 - 121C



Mauerwerkbau ab 1949

4,4 % Leerstand

z.B. Wehrpromenade 4 - 6



z.B. Karlstraße 83, 84



Mauerwerkbau vor 1949

5,2 % Leerstand

z.B. Schillerstraße 50



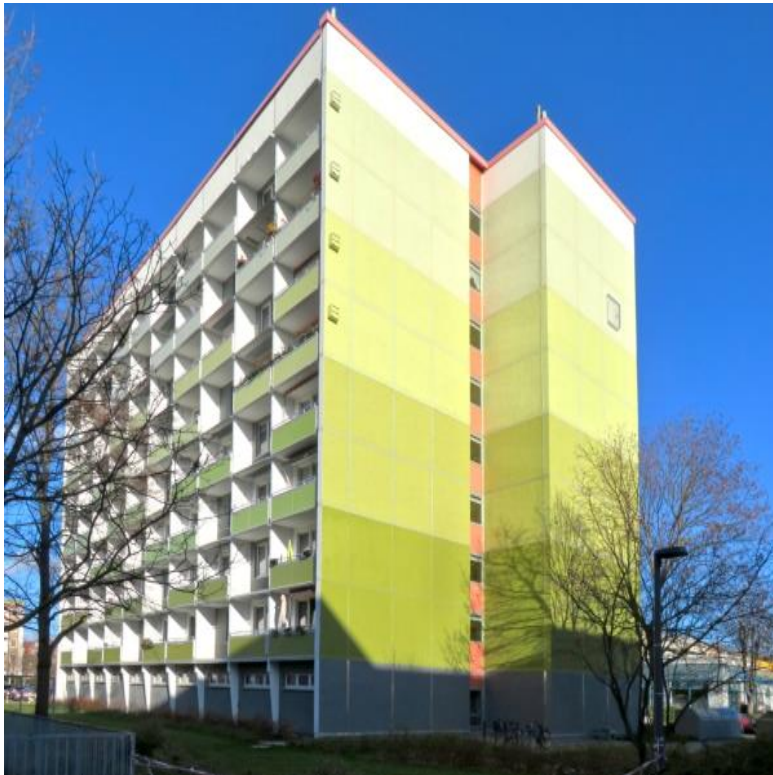
z.B. August-Bebel-Straße 11



Mittelganghaus

2,4 % Leerstand

z.B. Schweriner Straße 11



z.B. Saarstraße 44



Mittelgang Wohnscheibe

1,8 % Leerstand

Stadtpromenade 10 – 12



Monolithischer Stahlbetonbau

Parkhaus



Spremberger Straße 10 (3,7 %)



Neubau (besonderer Mauerwerksbau)

Fontaneplatz 1 (Pro Seniore)



P1-Plattenbau

5,2 % Leerstand

Bodelschwinghstraße 18 - 25



Vetschauer Straße 45 - 48

(Modernisierung 1994/1995)



P2-Plattenbau (5.027 WE)

5,8 % Leerstand

Hermann-Hammerschmidt-
Straße 31 - 35



Ernst-Barlach-Straße 25 - 31



P2-Wohnscheibe (3.077 WE)

3,2 % Leerstand

Bodelschwinghstraße 1, 2



Albert-Förster-Straße 1, 2



P2-Würfelhaus

4,7 % Leerstand

Welzower Straße 35



Klopstockstraße 1



Q6 (1.720 WE)

1,3 % Leerstand

Bodelschwinghstraße 18 - 25



Vetschauer Straße 45 - 48

(Modernisierung 1994/1995)



WBS 70- Plattenbau

15,2 % Leerstand

Neue Straße 73 - 75



WBS 70- Würfelhaus

8,3 % Leerstand

Hopfengarten 7



Ursachen der Leerstandszunahme

1. Bevölkerungsverlust
2. Neubau von Marktteilnehmern
3. unattraktive Wohnungsbestände
4. fehlende Investitionsspielräume der GWC

6. Investitionen

	Investitionen in den Bestand	Investitionen Neubau	davon RCGC
Ist 2017	20.691	2.179	0
Ist 2018	23.730	1.524	957
Ist 2019	20.633	2.929	2.741
Plan 2020	31.468	15.263	10.379
Plan 2021	25.728	9.939	2.796
Plan 2022	23.708	8.108	0
Plan 2023	21.877	13.608	0
Plan 2024	18.118	16.524	0
Plan gesamt 2020- 2024	120.899	63.442	13.175

7. Zahlungen an die Stadt Cottbus

Planposition	2020	2021	2022	2023	2024	Gesamt
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
von der GWC zu übernehmender Verlust aus der Betreibung der Lagune	-825	-788	-734	0	0	-2.347
Ausschüttungen an den Gesellschafter	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-5.000
Gesamt	-1.825	-1.788	-1.734	-1.000	-1.000	-7.347

8. Zusammenfassung

Die GWC hat den Auftrag, Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten im niedrigen bis mittleren Marktsegment zu sichern und stetig zu verbessern. D.h. für unterdurchschnittliche Mieten sollen gute Wohnverhältnisse bereit gestellt werden.

Die Erfüllung dieser Aufgabe wird von Jahr zu Jahr dadurch erschwert, dass die Einwohnerzahlen geringer werden (Abwanderung, Sterbequote, Geburtenmangel) und die Investitionskraft der GWC durch äußere Faktoren reduziert wird.

Der Beschluss zum Strukturstärkungsgesetz und die reibungslose erfolgreiche Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen sind dringend notwendig.