



Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH

Bericht des Geschäftsführers an die
Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Cottbus am 30.10.2019



Gliederung

1. Einleitung: Inhalte der Präsentationen 2015 bis 2018
2. ausgewählte Wohnungsmarktdaten
3. GWC – Stand Vermietung
4. Bereitstellung von ausreichend Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment
5. geplantes Jahresergebnis und Stand
6. Investitionen in den Bestand
7. Schwerpunktbauvorhaben
8. Zwischenergebnisse der Tochtergesellschaften
9. Risiken und Chancen für die GWC
10. Zusammenfassung



1. Einleitung: Inhalte der Präsentationen 2015/2016/2017/2018

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
- 2018: Änderungen Organisation GWC - Servicequalität, Risiko Betonschäden

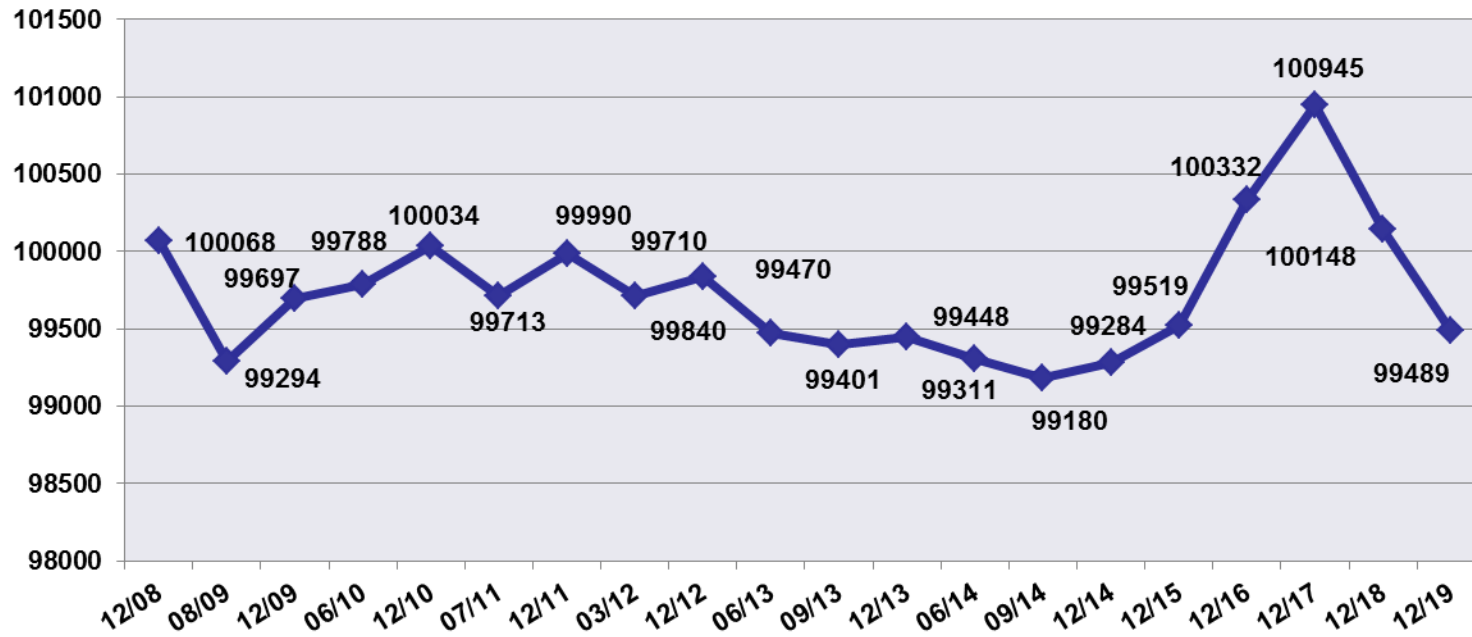


Bericht des Geschäftsführers der GWC an die StVV, Geschäftsführer Prof. Dr. Torsten Kunze, 30.10.2019



2. ausgewählte Wohnungsmarktdaten

Einwohnerentwicklung 2008-2019

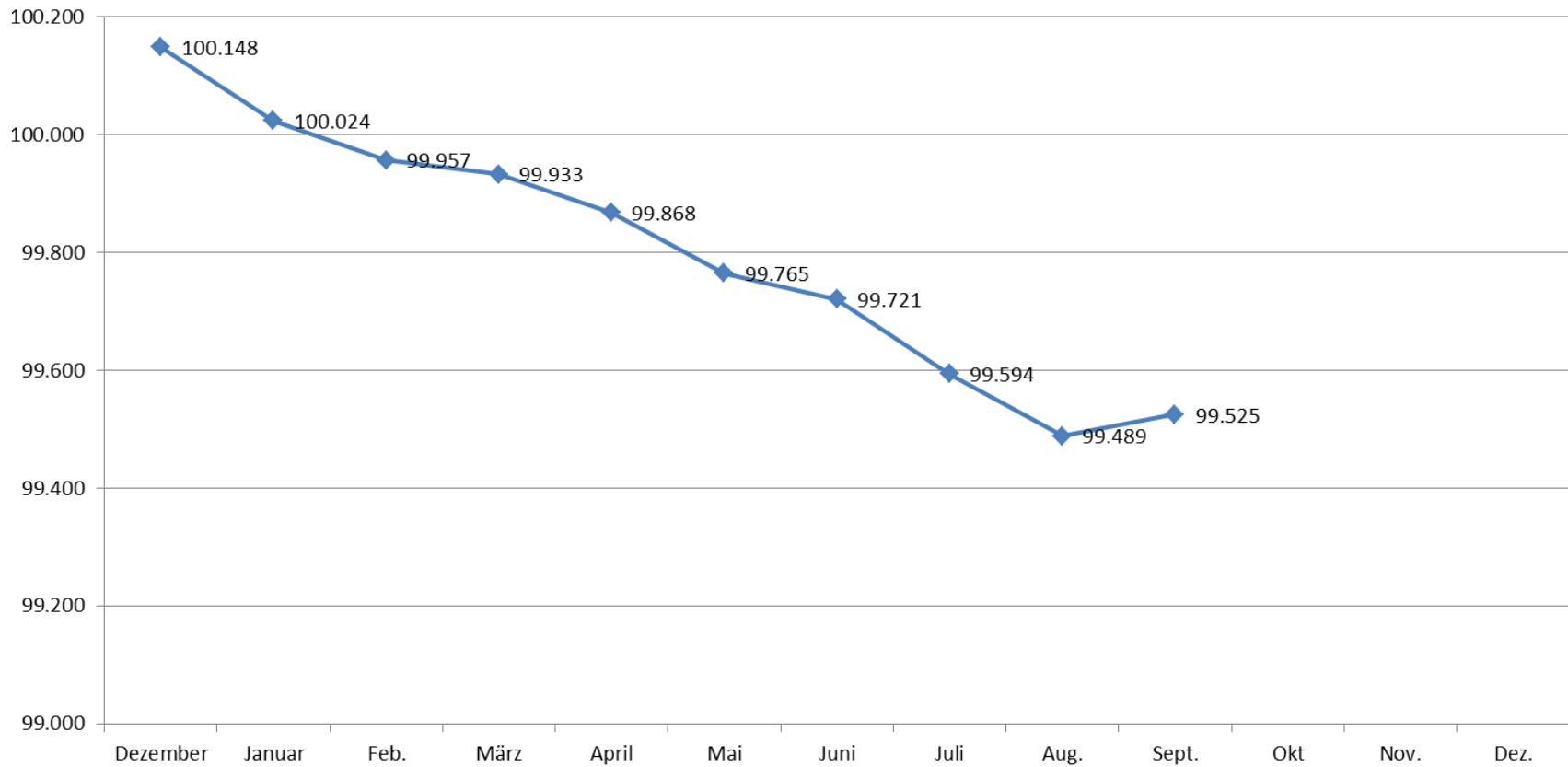


Bericht des Geschäftsführers der GWC an die StVV, Geschäftsführer Prof. Dr. Torsten Kunze, 30.10.2019



2. ausgewählte Wohnungsmarktdaten

Einwohnerentwicklung Cottbus 2019



Bericht des Geschäftsführers der GWC an die StVV, Geschäftsführer Prof. Dr. Torsten Kunze, 30.10.2019



2. ausgewählte Wohnungsmarktdaten



Geburten / Sterbefälle 2017

Geburten

817 (Vorjahr 842)

Sterbefälle

1.374 (Vorjahr 1.294)

Differenz:

- 557 (Vorjahr -452)



2. ausgewählte Wohnungsmarktdaten

Neubau von Wohnungen

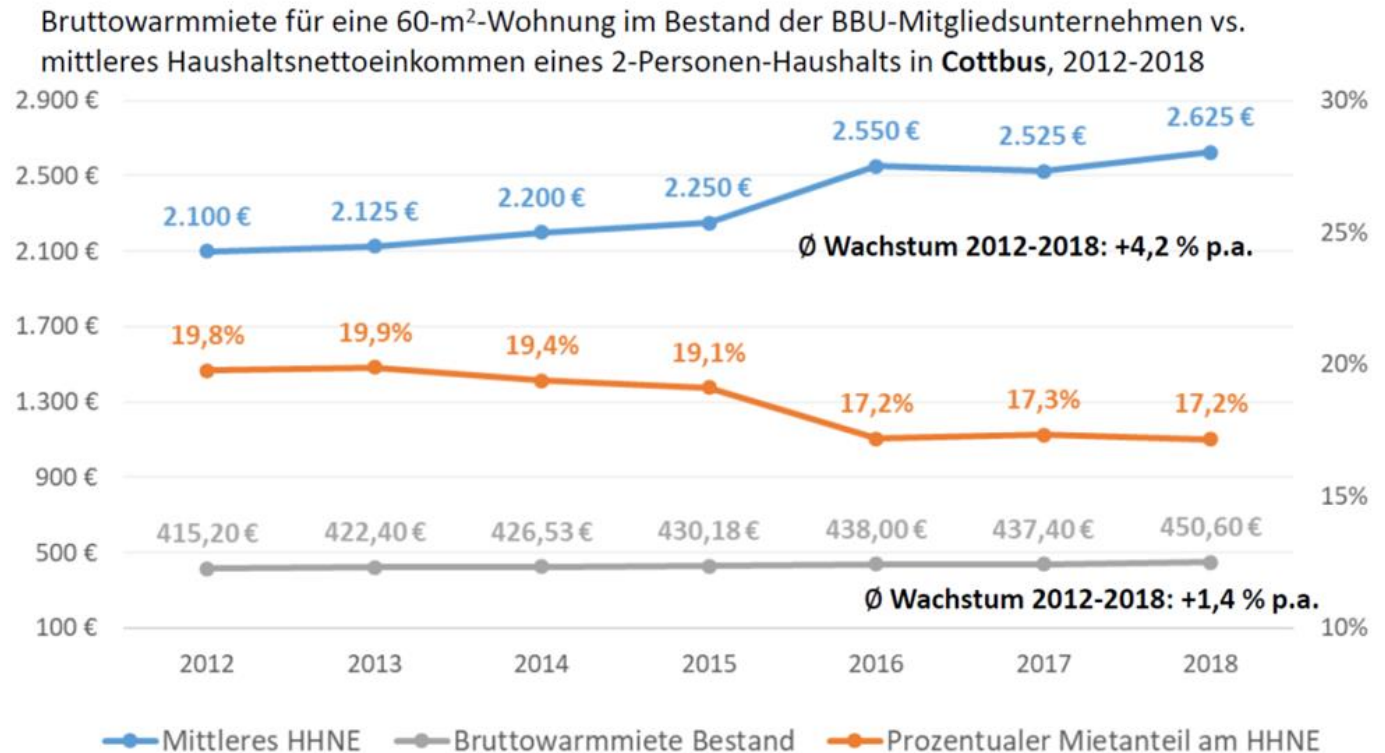


Fertigstellungen: Rd. 6.000 WE seit 2000 (Abbruch seit 2000 - über 9.000 WE)

2018	512
2017	368
2016	251
2015	311
2014	273
2013	174
2012	295
2011	219
2000 bis 2010	3.569



2. ausgewählte Wohnungsmarktdaten



Seit 2012: Sinkende durchschnittliche Belastung der Haushaltsnettoeinkommen durch die Bruttowarmmieten! (Beispiel 2-Personen-Haushalt in Cottbus)

Bericht des Geschäftsführers der GWC an die StVV, Geschäftsführer Prof. Dr. Torsten Kunze, 30.10.2019



3. GWC – Stand Vermietung 2019

Vermietung Wohnungen, Stand September 2019

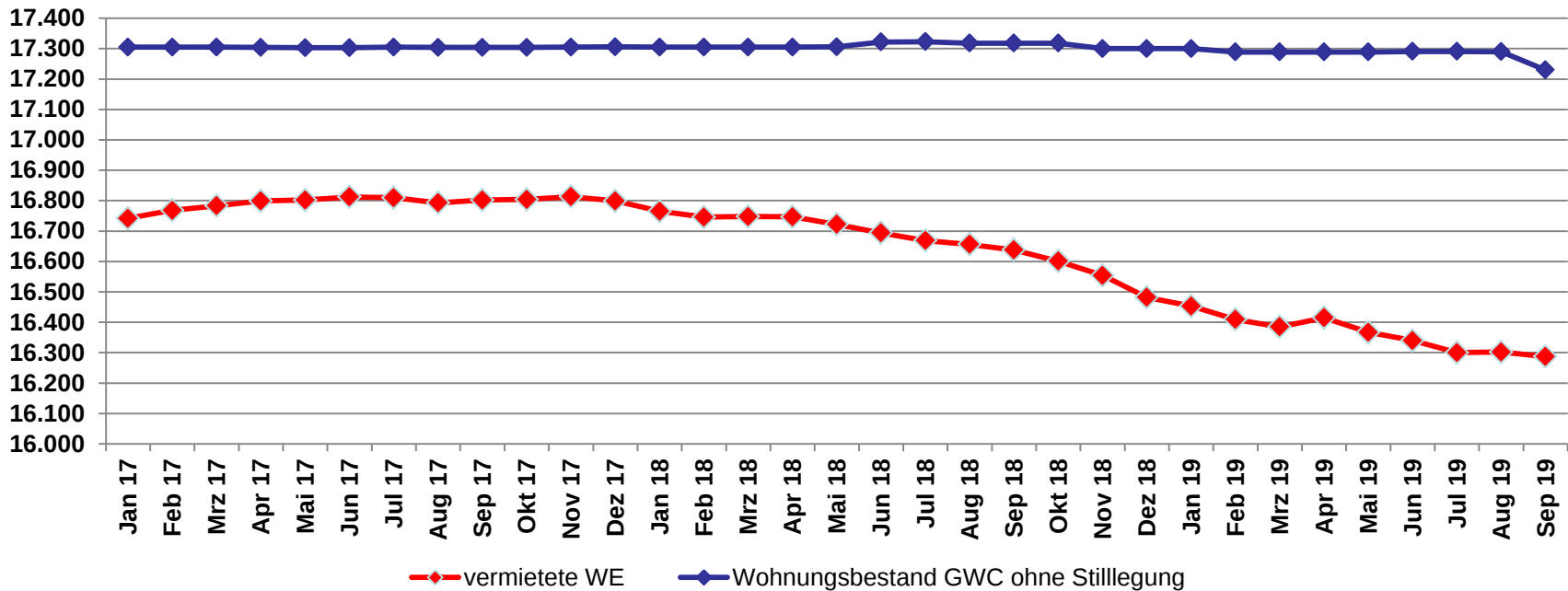
Wohnungsbestand	17.230
vermietete Wohnungen	16.287
leerstehende Wohnungen (mit Modernisierung)	943

Leerstandsquote September 2019 **5,47 %** (4,7 % - 12/2018)



3. GWC – Stand Vermietung 2019

**Entwicklung vermieteter Wohnungen und
Wohnungsbestand
in der GWC GmbH seit 2017**



Bericht des Geschäftsführers der GWC an die StVV, Geschäftsführer Prof. Dr. Torsten Kunze, 30.10.2019

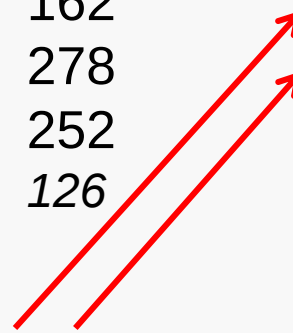


4. Bereitstellung von ausreichend Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment

leerstehende Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment



	12/2017	12/2018	9/2019	2019 davon mit Aufzug
bis 4.60 € pro m ²	138	162	178	48
4,61 € - 5,00 € pro m ²	152	278	369	129
5,01 € - 5,99 € pro m ²	174	252	261	65
(über 6 € pro m ²)	43	126	81	21)
überwiegend 2- und 3-Raum WE				



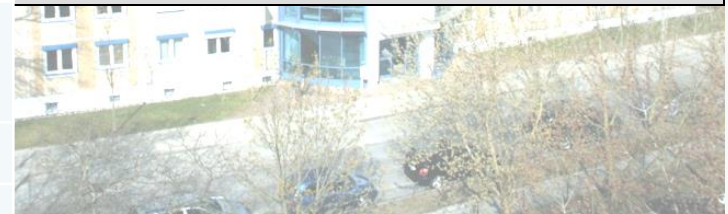
Im mittleren und unteren Preissegment stehen dem Markt ausreichend Wohnungen zur Verfügung – 547 WE (177 WE mit Aufzug).



4. Bereitstellung von ausreichend Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment

Entwicklung der durchschnittlichen
Nettokaltmiete des GWC-Bestandes

Jahr	in EUR/m ²	
2008	4,17	
2009	4,22	1,20 %
2010	4,28	1,42 %
2011	4,34	1,40 %
2012	4,42	1,84 %
2013	4,51	1,02 %
2014	4,59	1,77 %
2015	4,66	1,52 %
2016	4,73	1,50 %
2017	4,78	1,06 %
2018	4,85	1,46 %
durchschnittl. jährliche Erhöhung:		1,42 %



**Trotz allgemeiner
Kostensteigerungen,
Bau-, Planungs-, Personal-
kostenerhöhungen,
umfangreicher Moderni-
sierungen und Instand-
setzungen wurde
eine sozialverträgliche
Entwicklung der Mieten
gewährleistet!**



5. geplantes Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2019 und Stand

allgemeine Geschäftszahlen 2019

geplanter Umsatz	90.715.000 €
geplantes Jahresergebnis	5.003.000 €
vorläufiges Jahresergebnis, Stand September	6.200.000 €
 Gesamtinvestitionen	 22.703.000 €
geplante Investitionen in den Bestand	15.500.000 €



6. Investitionen in den Bestand

Schwerpunkte

- komplexe Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Betoninstandsetzung Balkonanlagen, Wetterschalen
- Aufzugsinstandsetzung und –nachrüstung
- Feuerwehrumfahrungen
- malermäßige Instandsetzungen der Treppenhäuser und Keller
- Nachrüstung von Brandschutztüren in Hochhäusern
- Nachrüstung von Rollstuhlrampen in EG-Bereichen
- Einbau von Rauchwarnmeldern
- Legionellenüberwachung





7. Schwerpunktbauvorhaben

„Regionales und Cottbuser Gründungszentrum am Campus“ - RCGC

- Planung und Baufortschritt nach Plan
 - Kostenerhöhung 1,45 Mio. € durch
 - * Ausschreibungsergebnisse Rohbau
 - * Erwerb von zusätzlichen Grundstücksflächen und deren Gestaltung
 - * Anpassung Kostenschätzung Möblierung
- geplant: 13,704 Mio. € vorläufiger Stand Kosten: 15,161 Mio. €
- sehr gute Zusammenarbeit mit EGC und BTU





7. Schwerpunktbauvorhaben

„Bürohaus am Campus“

- Zweck:
Vermietung an campusnahe Institutionen
- vorläufiges Investitionsvolumen:
4,2 Mio. €
- Vermietungsfläche: 2.800 m²
- aktuelle Projektphase: Vorbereitung der Planung, Abstimmung von Mietverträgen, nach Abschluss ausreichender Mietverträge – Vorbereitung Bau

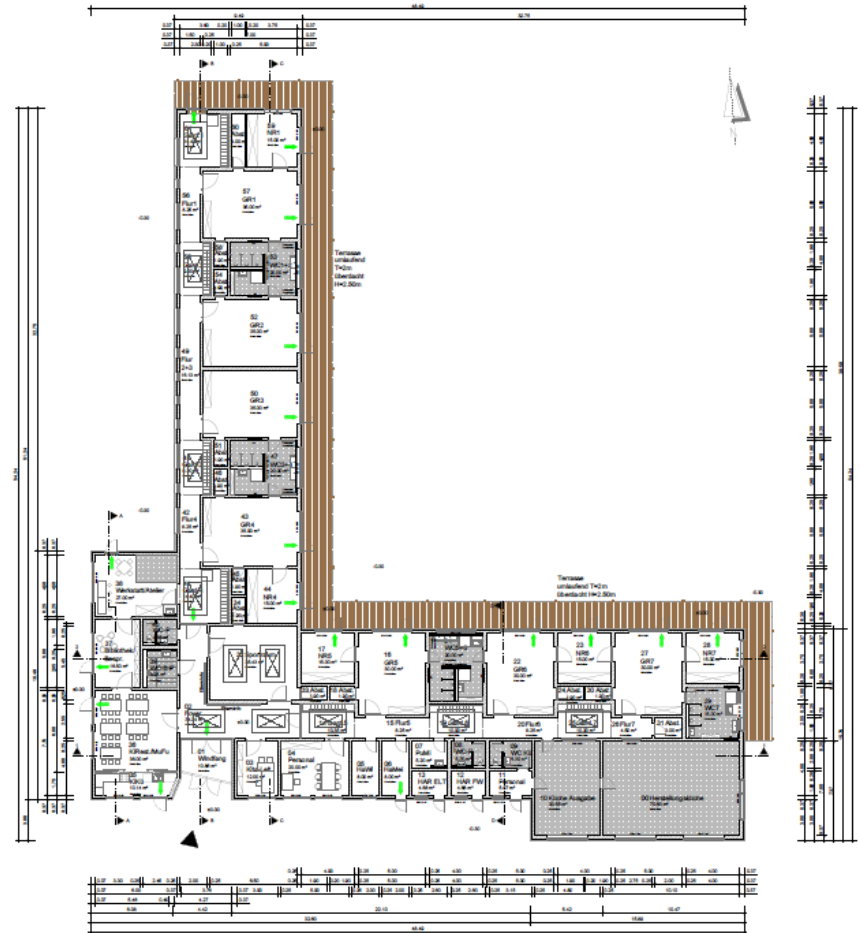




7. Schwerpunktbauvorhaben

Bau einer Kindertagesstätte

- Rostocker Str. 3
- 90 Plätze, Fläche 832 m²
- Besonderheiten des pädagogischen Konzeptes: teiloffene Arbeit, Forschen-Werken-Experimentieren, evangel. Profil, nachhaltiger Umgang mit Ressourcen
- Investitionsvolumen: 2,89 Mio. €
- Herstellungsküche (70 m²)
- Fördermittel: 1,248 Mio. €
- Träger: Evang. Kirchenkreis Cottbus
- Baubeginn: 01.07.2020
- Fertigstellung: 31.05.2021





8. Jahreszwischenenergebnisse Tochtergesellschaften

Beträge in €, Ergebnis



	Wirtschaftsplan 2019	Hochrechnung	Abweichung
Lagune GmbH	- 1.250.000	- 1.134.598	115.402
	(Verlustausgleich wird durch Stadt übernommen)		
PRIVEG	37.000	128.147	91.147
<i>Umsatz: 2,19 Mio. € (GWC-Privatisierungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH)</i>			
CGG	7.000	258.379	251.379
<i>Umsatz: 1,2 Mio. € (Cottbuser Gesellschaft für Gebäudeerneuerung und Stadtentwicklung mbH)</i>			



9. Risiken und Chancen für die GWC

Risiken



- anhaltende negative Bevölkerungsentwicklung durch Braunkohleausstieg und Sterbeüberschuss
- weitere Steigerungen für Planungs- und Baukosten
- Kostensteigerungen für allg. Verwaltung von Wohnungen (gestiegene technische Anforderungen)
- Ausbreitung von Betonschäden (Balkonanlagen, Wetterschalen)
- fehlende Fachkräfte
- Veränderung von Rahmenbedingungen der Gesellschaft, in deren Folge höhere Ausgabenbelastungen entstehen
- Besonderheiten 2020 bis 2022, Verlustübernahme Lagune im Rahmen des HSK: 2020 - 846 T€; 2021 - 809 T€; 2022 - 756 T€



9. Risiken und Chancen für die GWC

Chancen



- Beschluss des Strukturstärkungsgesetzes und Umsetzung der damit verbundenen Maßnahmen in Cottbus
- erfolgreiche Arbeit des RCGC nach Inbetriebnahme – Schaffung von Arbeitsplätzen
- erfolgreiche Arbeit der EGC - Ansiedlung von Unternehmen
- Erfolg bei der Umsetzung der vielfältigen Maßnahmen zur Erhöhung der Servicequalität in der Vermietung



10. Zusammenfassung



- Die GWC kann ausreichend Wohnungen im mittleren und unteren Mietsegment absehbar bereitstellen, die weitere moderate Entwicklung der GWC-Mieten trotz umfangreicher Investitionen wird gesichert.
- Die Bruttomietbelastung der Haushalte, gemessen an der Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens, ist gesunken.
- Durch den Betrieb von Pfortneranlagen besteht in den großen Wohnanlagen eine weitgehende soziale Stabilität.
- Die zukünftige Entwicklung der GWC hängt davon ab, ob in der Stadt Cottbus die Überkompensation der durch den Braunkohleausstieg wegfallenden Arbeitsplätze durch umfassende Wirtschaftsförderungsmaßnahmen gelingt.