



STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Stadtverwaltung Cottbus · Postfach 101235 · 03012 Cottbus

Alle Fraktionen der
Stadtverordnetenversammlung Cottbus

Datum 02.12.2008

Anfrage zur Stadtverordnetenversammlung am 26.11.2008 Vermietungsstand in der Gelsenkirchener Allee

Geschäftsbereich/Fachbereich

G IV Stadtentwicklung und Wohnen

Sehr geehrter Damen und Herren Stadtverordnete,

gemäß der vorliegenden Anfrage der Fraktion SPD / Grüne vom 19.11.2008 möchte ich Sie über den derzeitigen Vermietungsstand sowie die bisher getätigten Maßnahmen zur Vermietung am o. g. Standort informieren und Ihnen weitergehende, angedachte Vorhaben der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH mitteilen.

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

Die mehrgeschossigen Wohn- und Gewerbebauten entlang der Gelsenkirchener Allee der GWC GmbH umfassen konkret die Objekte Bertolt-Brecht-Straße 4 - 9, Albert-Schweitzer-Straße 11 - 14, Heinrich-Mann-Straße 11 – 15 und Dostojewski-Straße 8 - 12.

Ansprechpartner/-in
Frau Tzschoppe

Zimmer 117

Die Gebäudestruktur umfasst ebenerdig, über den Boulevard zu erreichende, Einzelhandels- und Büroflächen sowie darüber liegende, teils sanierte teils ausbaufähige Büro- und Praxisflächen im 1. Obergeschoss, welche dem gewerblichen Bereich zuzuordnen sind. Darüber befinden sich ab dem 2. bis zum 8. bzw. 11. Obergeschoss umfassend sanierte Wohnungen.

Mein Zeichen
G IV tz-ko

Telefon
0355 612 2605

Fax
0355 612 2603

E-Mail
Marietta.Tzschoppe@neumarkt.cottbus.de

Leerstände in den einzelnen Objekten per 25.11.2008:

Objekt	Wohnungs-leerstand	Anzahl u. Fläche Gewerbeeinheiten	Leerstand Fläche	Leerstand Prozent GE
Bertolt-Brecht-Str. 4 - 9	3,8 %	20 GE 2.162,69 m ²	271,23 m ²	12,54 %
A.-Schweitzer-Str. 11-14	0 %	18 GE 2.349,84 m ²	247,62 m ²	10,53 %
Heinrich-Mann-Str. 11-15	0,7%	20 GE 2.480,28 m ²	377,05 m ²	15,20 %
Dostojewski-Straße 8 - 12	3,2 %	12 GE 2.351,67 m ²	837,99 m ²	35,63 %
Gelsenkirchener Allee	677 WE	70 GE 9.344,48 m²	1.733,89 m²	18,55 %

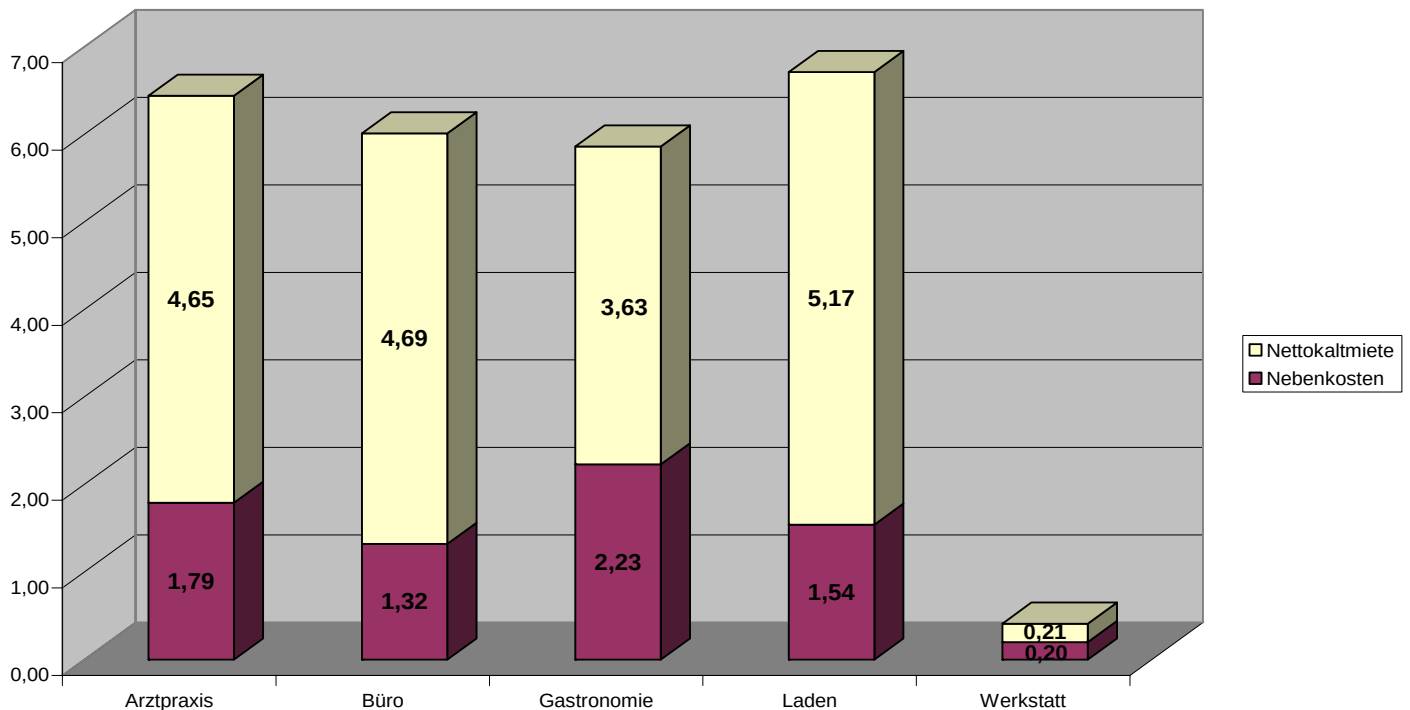
Die Leerstandszahlen im Wohnungsbereich sind äußerst erfreulich und spiegeln eine kontinuierliche und erfolgreiche Vermietungstätigkeit wieder.

Zur Beurteilung der Leerstände der Gewerbeeinheiten ist eine differenziertere Betrachtung sinnvoll und notwendig. Insgesamt ist es der GWC GmbH gelungen, die Auslastungen der Gewerbeeinheiten stabil zu halten. Dies ist insbesondere daran abzulesen, dass die aktuellen Zahlen mit den Leerstandszahlen des Vorjahres (1.962,11 m²) vergleichbar sind. Ferner sind die Leerstände vorrangig im 1. Obergeschoss vorzufinden, so sind von den derzeitigen 16 Leerstandsobjekten lediglich 5 im Erdgeschossbereich angesiedelt.

Neben einer aktiven Akquise durch die Gewerbeabteilung wird insbesondere durch Werbung der Standort offeriert. So sind die Angebote verstärkt im Internet in den Vordergrund gerückt worden und sind weiterhin vermehrt als Aushänge in der GWC GmbH, Am Turm 14, Durchgang von der Spremberger Straße zum Stadtbrunnen und am Giebel der Spremberger Straße 44 veröffentlicht. Die leerstehenden Flächen im Erdgeschossbereich wurden zusätzlich dazu genutzt, gemeinsam mit dem Präventionsrat und Vereinen Ausstellungen zu organisieren, um so zusätzlich auf die Objekte aufmerksam zu machen. Des Weiteren geht die GWC GmbH im Rahmen der Gewerbemietbetreuung auch auf ansässige Mieter, welche mit der wirtschaftlichen Entwicklung Schwierigkeiten haben, zu und erarbeitet mit diesen zur Kundenbindung gemeinsame Lösungsansätze. So musste die GWC GmbH in der Gelsenkirchener Allee weitere Mietreduzierungen gewähren, um die Gewerbemieten halten zu können.

Hier muss aber auch angemerkt werden, dass die Gewerbemieten in der Gelsenkirchener Allee als bereits sehr niedrig zu bezeichnen sind. So decken die geringen Mieteinnahmen lediglich die Kapitalkosten aus Modernisierung und Umbauarbeiten, Instandhaltungskosten sowie entstandener Verwaltungskosten am Objekt ab. Die Mieten nach Branchen stellen sich per 25.11.2008 wie folgt dar:

**Durchschnittsmietpreis je m²
Gelsenkirchener Allee**



Somit muss der Standort Gelsenkirchener Allee für Handels-, Büro- und Praxisflächen tendenziell als schwach bezeichnet werden. Nachfrage an Einzelhandelsfläche wird nur vereinzelt entwickelt und das Interesse an Büro- und Praxisräumen ist, dem allgemeinen Trend folgend, sehr schlecht. Stetige Mietpreissrückgänge der vergangenen Jahre haben dazu beigetragen, dass inzwischen Ladenmieten

üblich sind, die in der unteren Hälfte der durchschnittlichen Mieten liegen. Hierzu dient auch der direkte Vergleich mit dem IHK-Gewerbemietenservice.

Art des Gewerberaums	guter Nutzwert	mittlerer Nutzwert einfacher Nutzwert	
	1a- Lage	1b- Lage	2er- Lage
Ladenflächen	6,50 € - 40,00 €	5,00 € - 20,00 €	2,50 € - 15,00 €
Büro- und Praxisräume	4,00 € - 13,00 €	4,50 € - 09,00 €	2,50 € - 07,00 €
Gastronomie	5,00 € - 15,00 €	6,00 € - 10,00 €	2,50 € - 08,00 €
Lagerhallen	bis 4,00 €		
Freiflächen	bis 1,50 €		

(Quelle: IHK Cottbus; Gewerbemietenservice 2006; Kreisfreie Stadt Cottbus -Auszug-)

Die GWC GmbH hat sich auf Grund des geringen Interesses von potentiellen Einzelhändlern und Dienstleistungsunternehmen um anderweitige Nutzungskonzeptionen bemüht. So ist die GWC GmbH gegenwärtig zu mehreren Projektideen mit karikativen Unternehmungen in der Verhandlung und steht, so wie mit der Diakonie in der Albert-Schweizer-Straße, kurz vor der Konkretisierung und praktischen Umsetzung.

Die GWC GmbH hat sich mit den umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Jahren 2001 bis 2003 in allen Gewerken aktiv den demographischen und strukturellen Veränderungen des Wohngebietes gestellt und bereits hier mit vielen Akteuren wie der Stadtverwaltung Cottbus, dem Stadtteilmanagement, dem Bürgerverein, den Mietern und Nutzern, um nur Einige zu nennen, aktiv zusammengearbeitet. Im Ergebnis wurde durch die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH für den Standort ein Marketingkonzept erarbeitet, welches 2003 präsentiert wurde. Dieses Konzept befasste sich auch insbesondere mit den Gewerben des Standortes und wurde seit dem kontinuierlich, zuletzt im Oktober 2007, fortgeschrieben.

Mit freundlichen Grüßen

Marietta Tzschoppe
Beigeordnete für Bauwesen

Stadtverwaltung Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Konto der Stadtkasse
Sparkasse Spree-Neiße
Inlandszahlungsverkehr
Kto.Nr.: 330 200 00 21
BLZ: 180 500 00

Auslandsverkehr
IBAN:
DE06 1805 0000 3302 0000 21
BIC: WELADED1CBN

www.cottbus.de