

Die LWB mbH stellt sich vor

26.11.2009, Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft

1) Leipzig - Kurzporträt

2) LWB

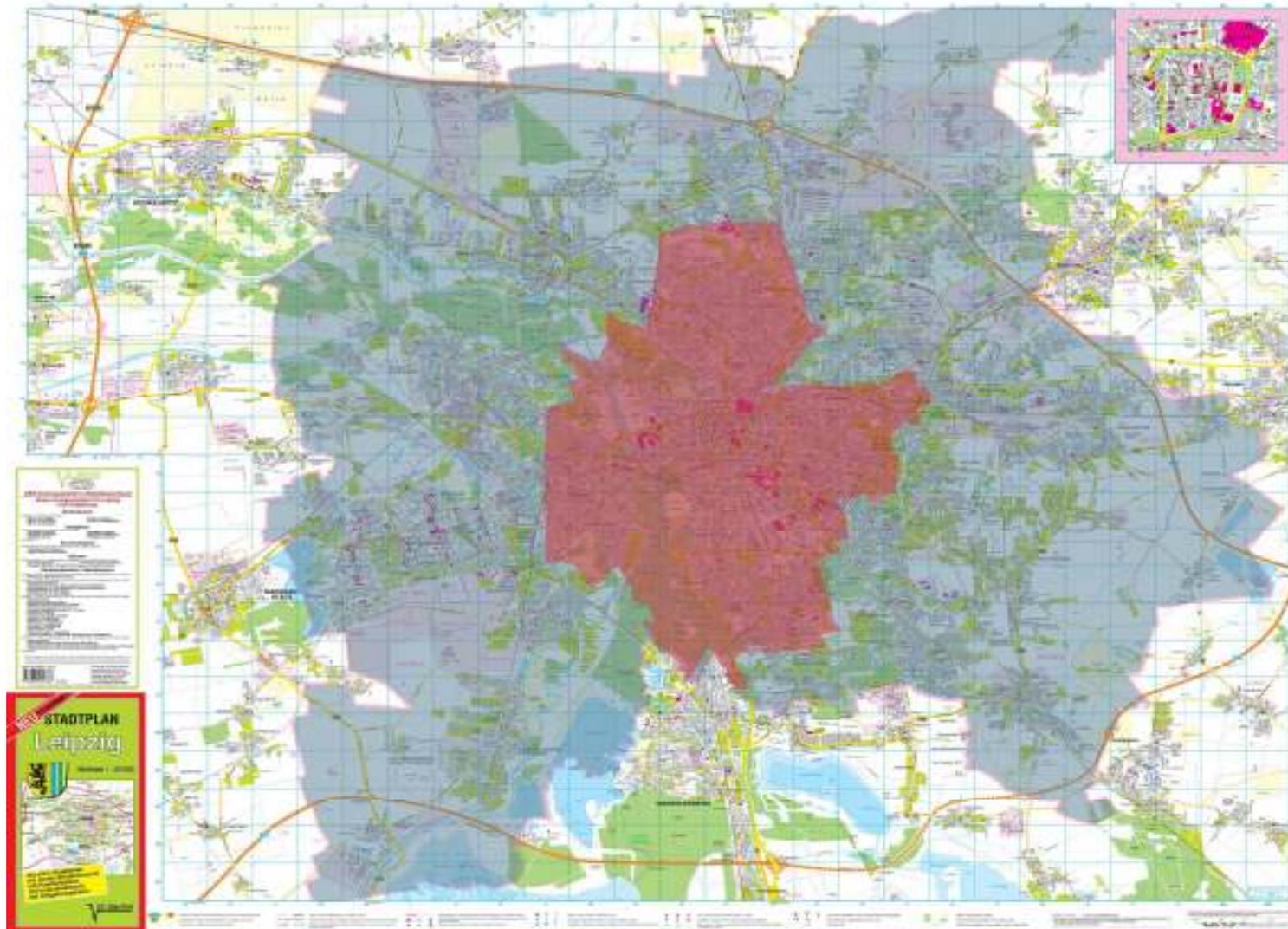
- Kurzporträt und Historie
- Bestandsentwicklung
- Wirtschaftliche Entwicklung
- Aktuelle Herausforderung

- Leipzig – Messestadt:
→ „Messen nach Maß“
- Leipzig – Universitätsstadt:
→ 600 jähriges Jubiläum der
Universität Leipzig (seit 1409)
- Leipzig - Kulturstadt:
→ Johann Sebastian Bach
→ Johann Wolfgang Goethe ...
- Leipzig – Wohn- und Wohlfühlstadt:
→ viel Grün
→ Neuseenland ...

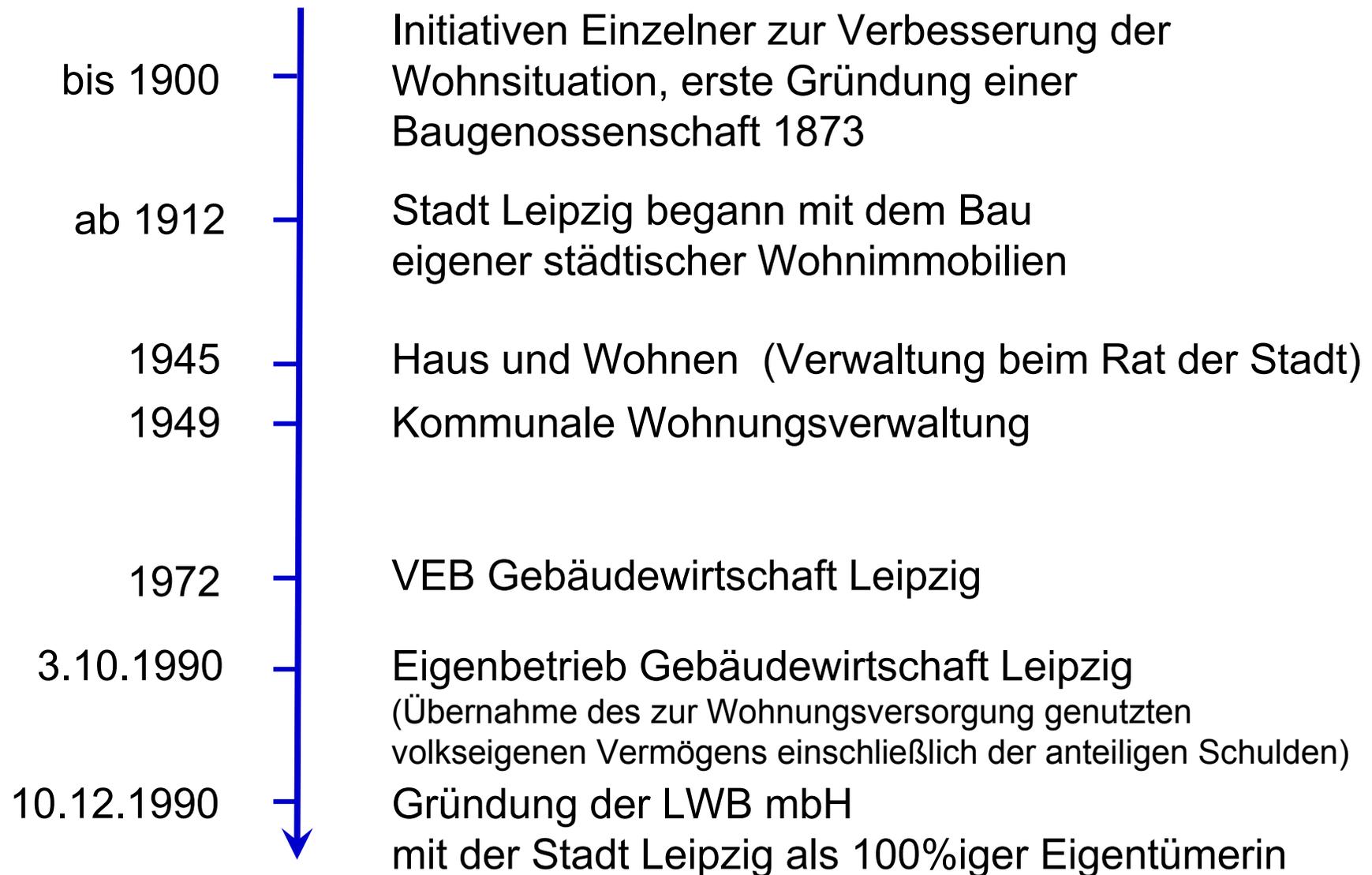




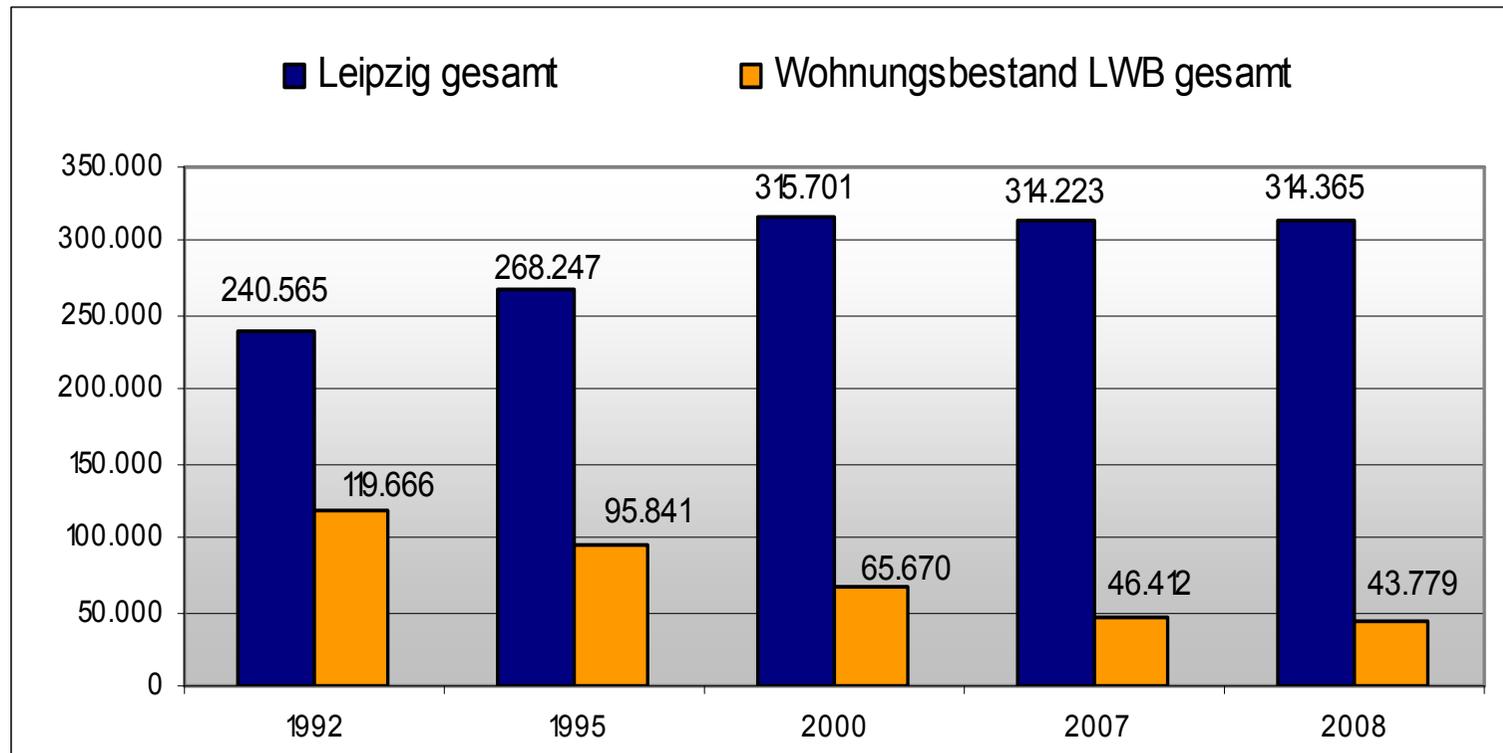
Leipzigs Stadtgrenzen 1905 - 2006



Kommunale Wohnungsverwaltung in Leipzig



Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes

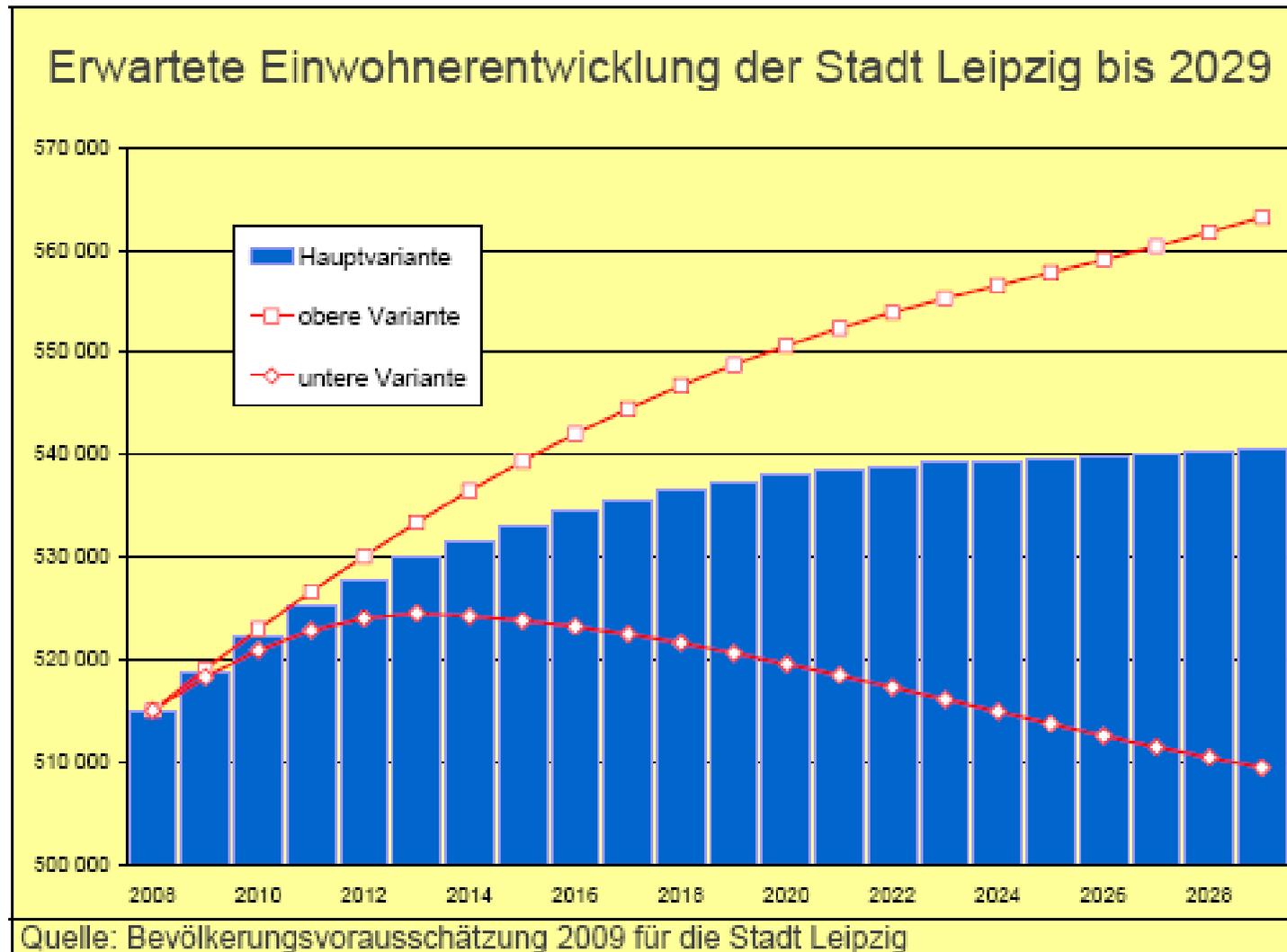


- Bestandsentwicklung in Leipzig von 1992-2008: + 31 %
- Bestandsentwicklung LWB von 1992-2008: - 63 %

→ in 2008 hatte die LWB einen Marktanteil von

- LWB gesamt: 13,8 %
- LWB Kernbestand: 12,4 %

Erwartete künftige Einwohnerentwicklung



Bestandsreduzierung:

- 1991: rd. 134.000 bewirtschaftete WE
- 2008: rd. 44.000 bewirtschaftete WE

→ Reduzierung um rd. 67 % durch

- Rückbau: rd. 9.500 WE
- Restitution: rd. 60.000 WE
- Verkauf: rd. 21.000 WE

Personalreduzierung:

- 1990: 1.742 Beschäftigte
- 2008: 528 Beschäftigte

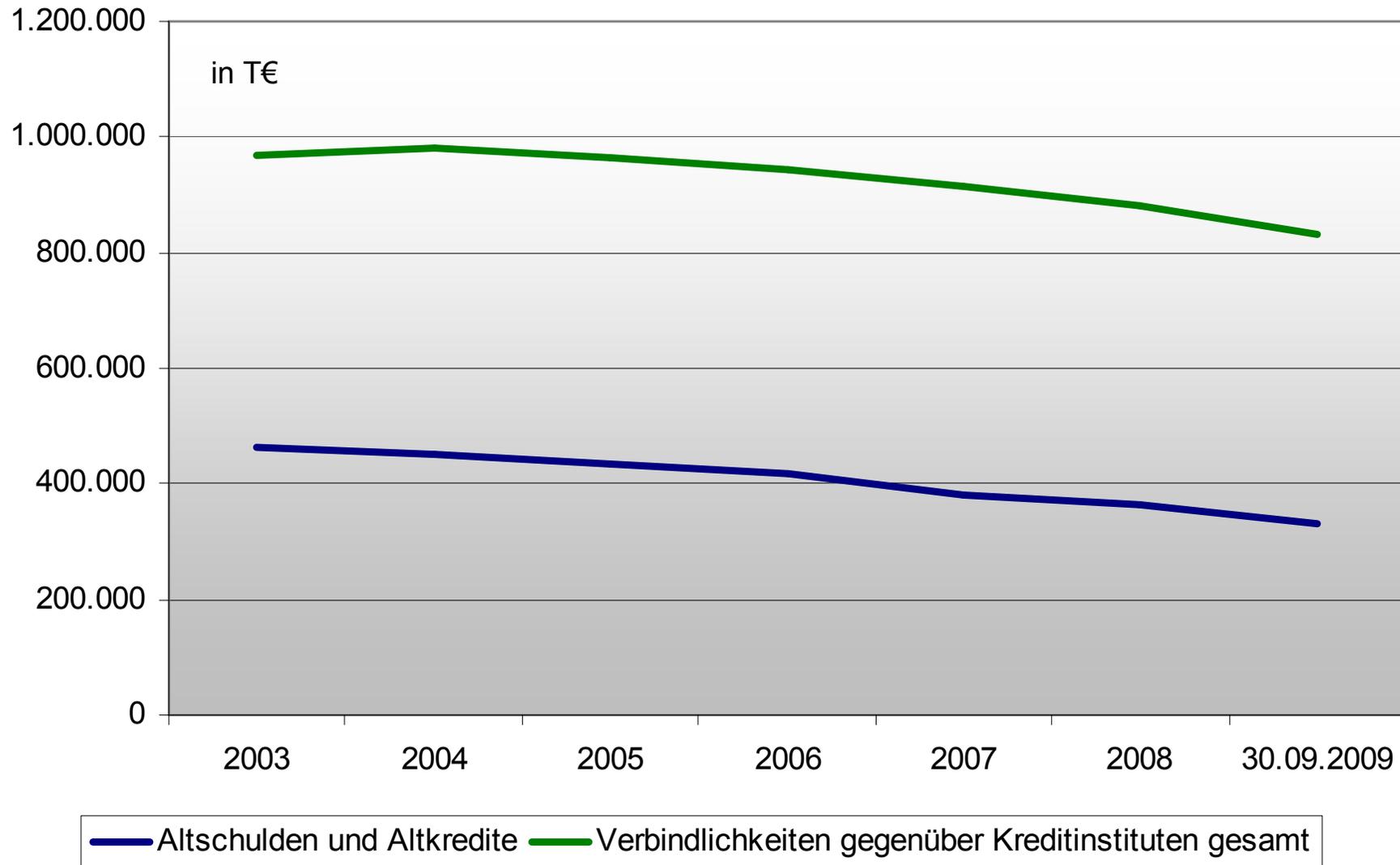
→ Reduzierung um rd. 70 %

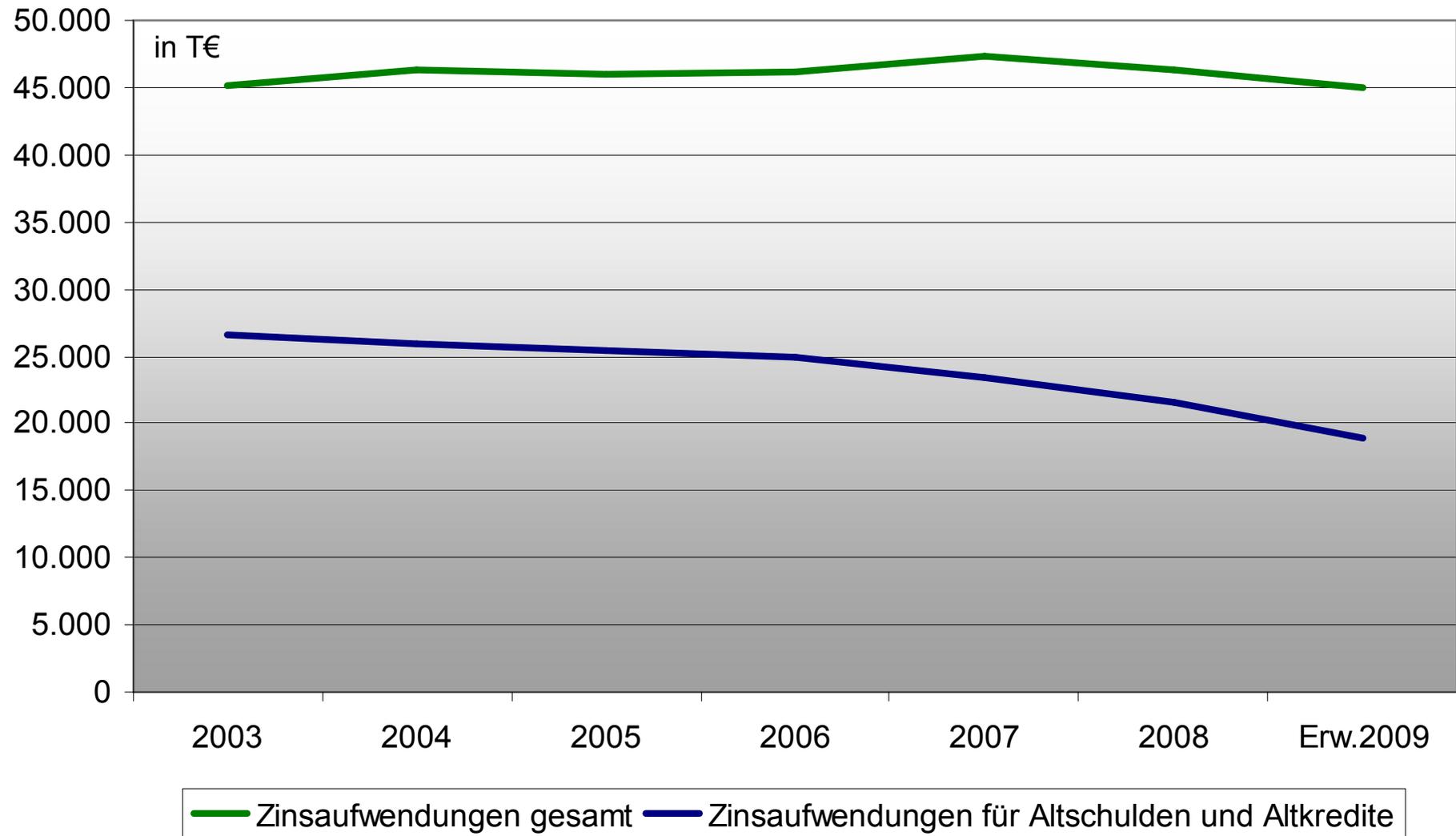
Ausgangslage – hohe Kreditverbindlichkeiten:

- bereits bei Gründung der LWB mbH hohe Belastung durch Vorwendekredite (**Altschulden**) in Höhe von rd. **400 Mio. €**
- Vornahme umfangreicher Instandsetzungsmaßnahmen in den Jahren 1991/1992 durch die LWB mbH trotz geringer Mieten bei geringen Steigerungsmöglichkeiten zur Refinanzierung der investierten Gelder (**Altkredite**)
- Diese Investitionen erfolgten zudem zum Teil in Bestände mit zu diesem Zeitpunkt ungeklärten Eigentumsrechten
→ mit Kreditmitteln sanierte restitutionsbelastete Objekte fielen zu großen Teilen ohne vollständigen Mittelersatz an Alteigentümer zurück

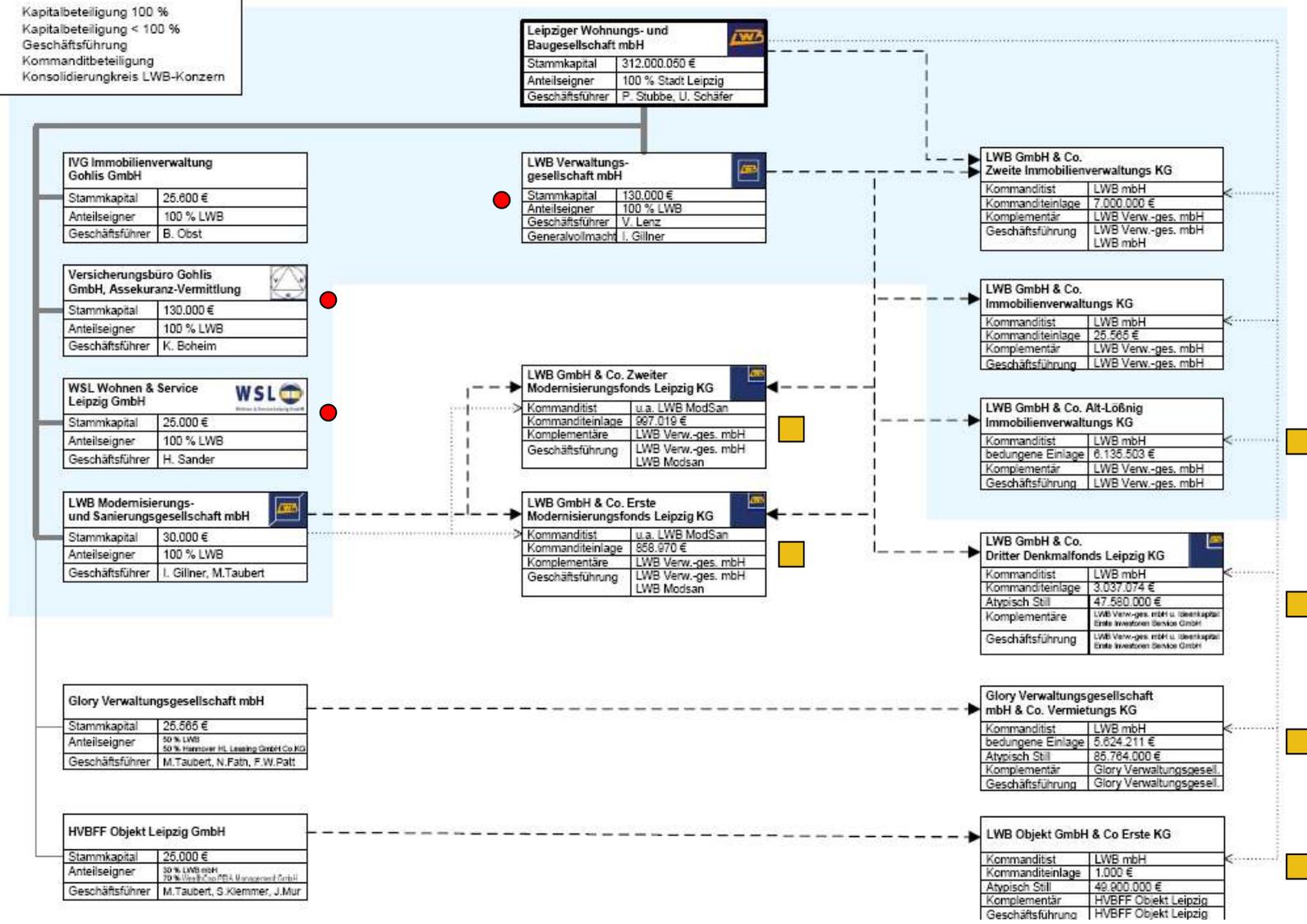
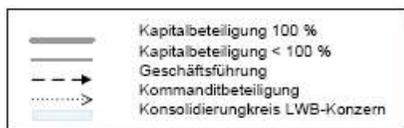
zu berücksichtigender Hintergrund:

Ruinöse Altbausubstanz bei extremem Wohnungsmangel
→ die Stadt Leipzig als auch die LWB mbH sahen den Schwerpunkt der Unternehmensaufgabe zum damaligen Zeitpunkt in der Beseitigung der Wohnungsnot



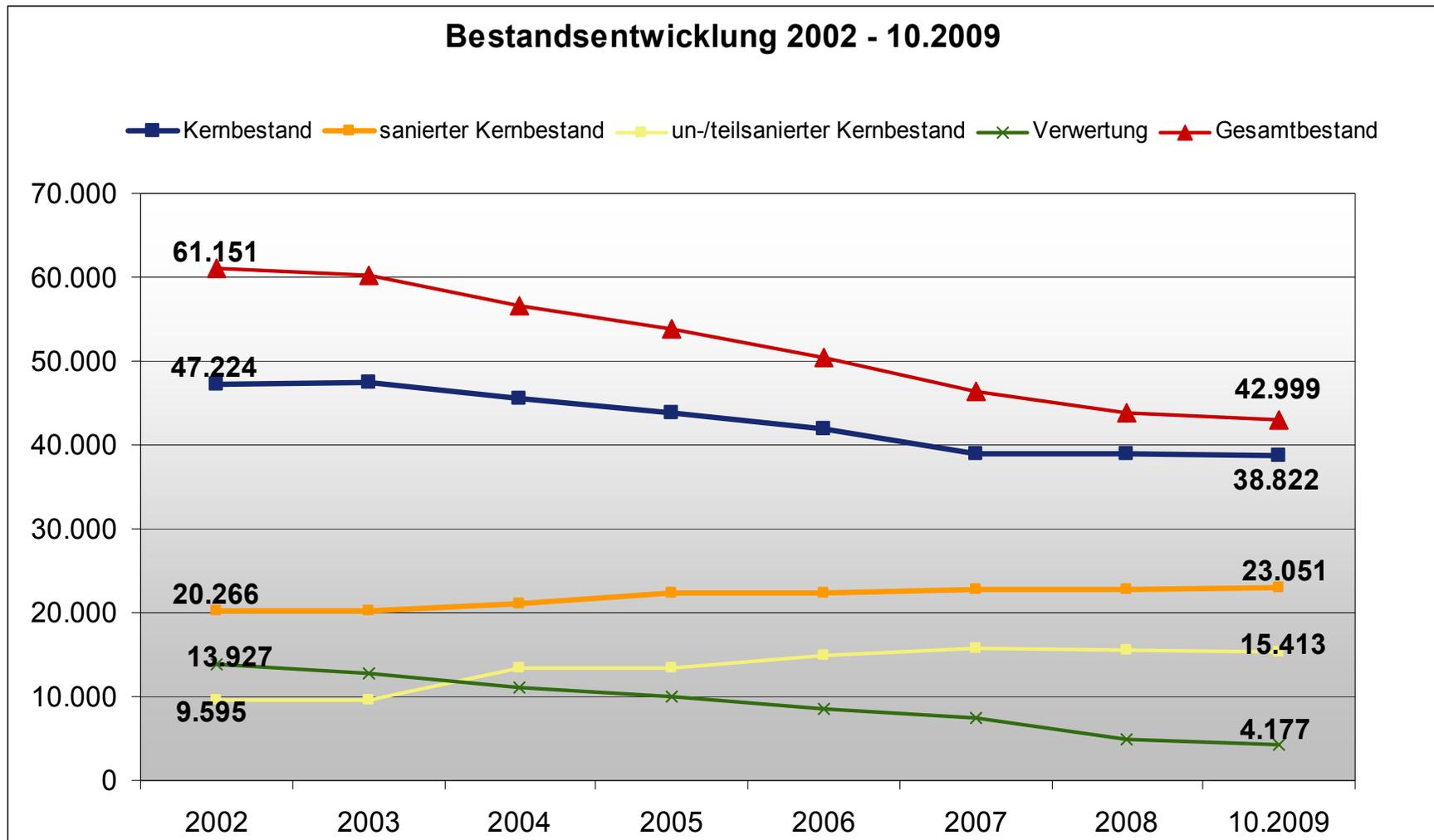


Beteiligungsstruktur der LWB – Stand 1.6.2009

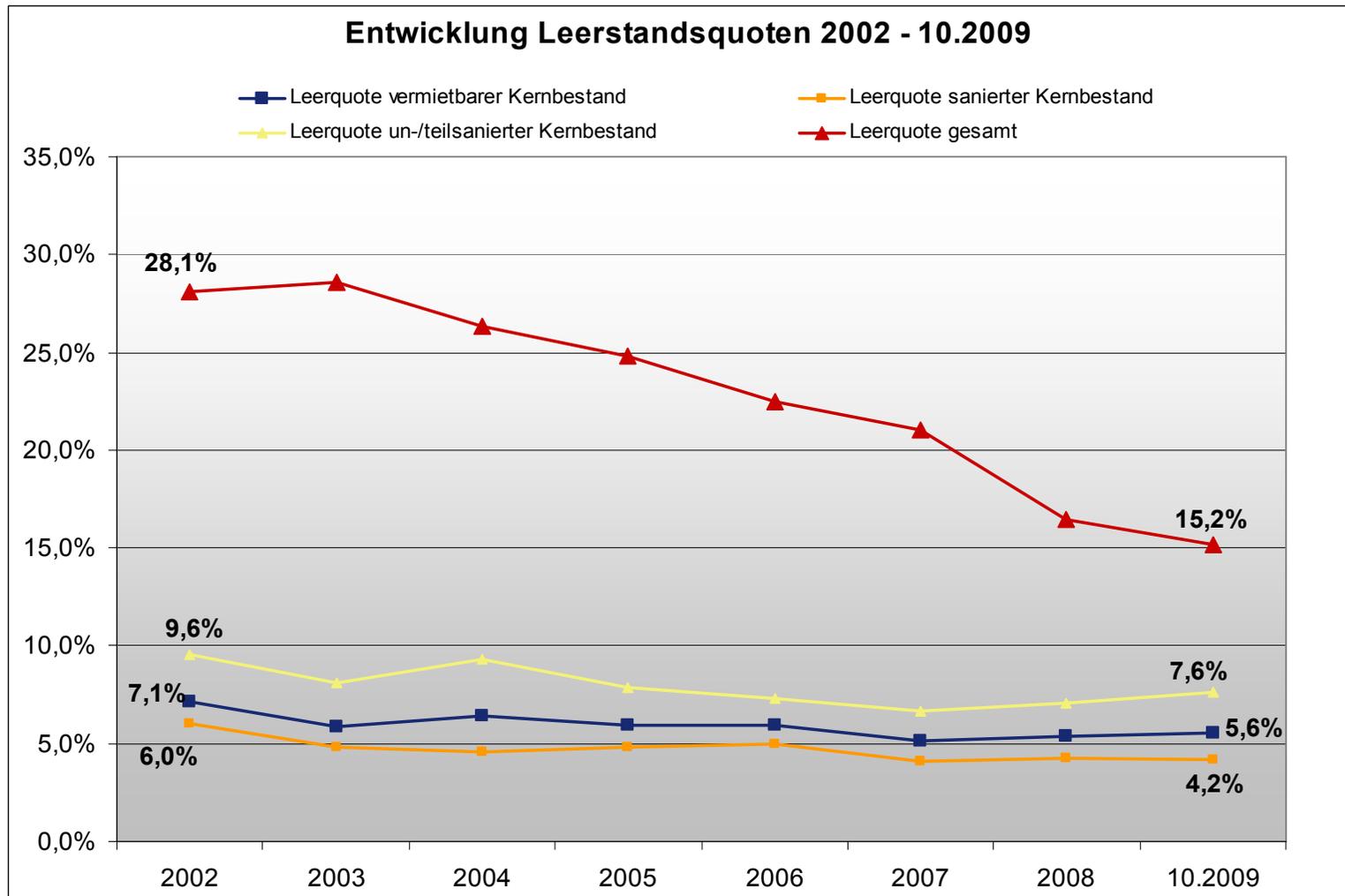


- Tochtergesellschaften mit operativem Geschäft
- Finanzierungsgesellschaften

Bestandsentwicklung LWB Gesamt

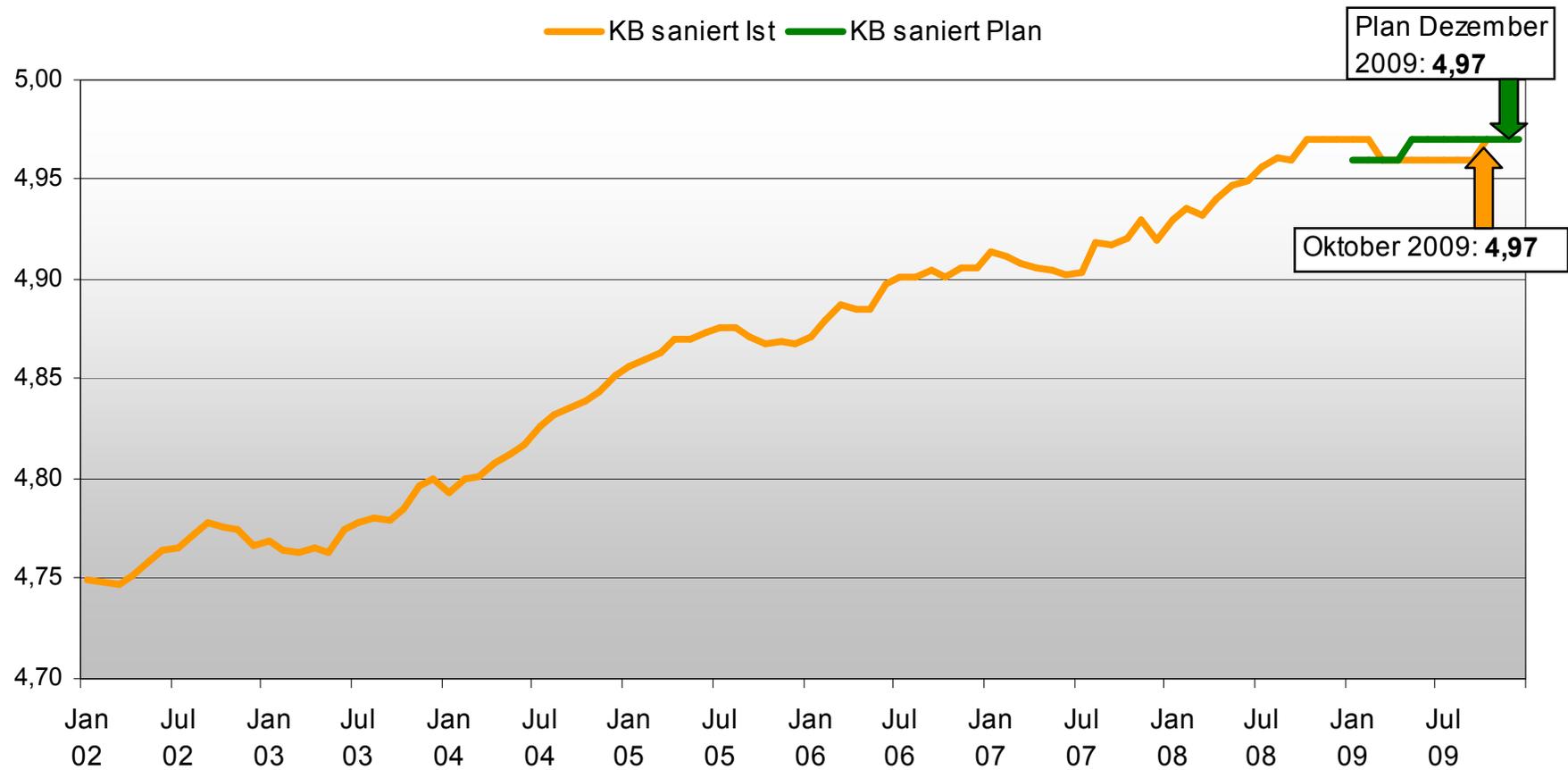


Leerstandsquoten nach Sparten 2002 – 08.2009



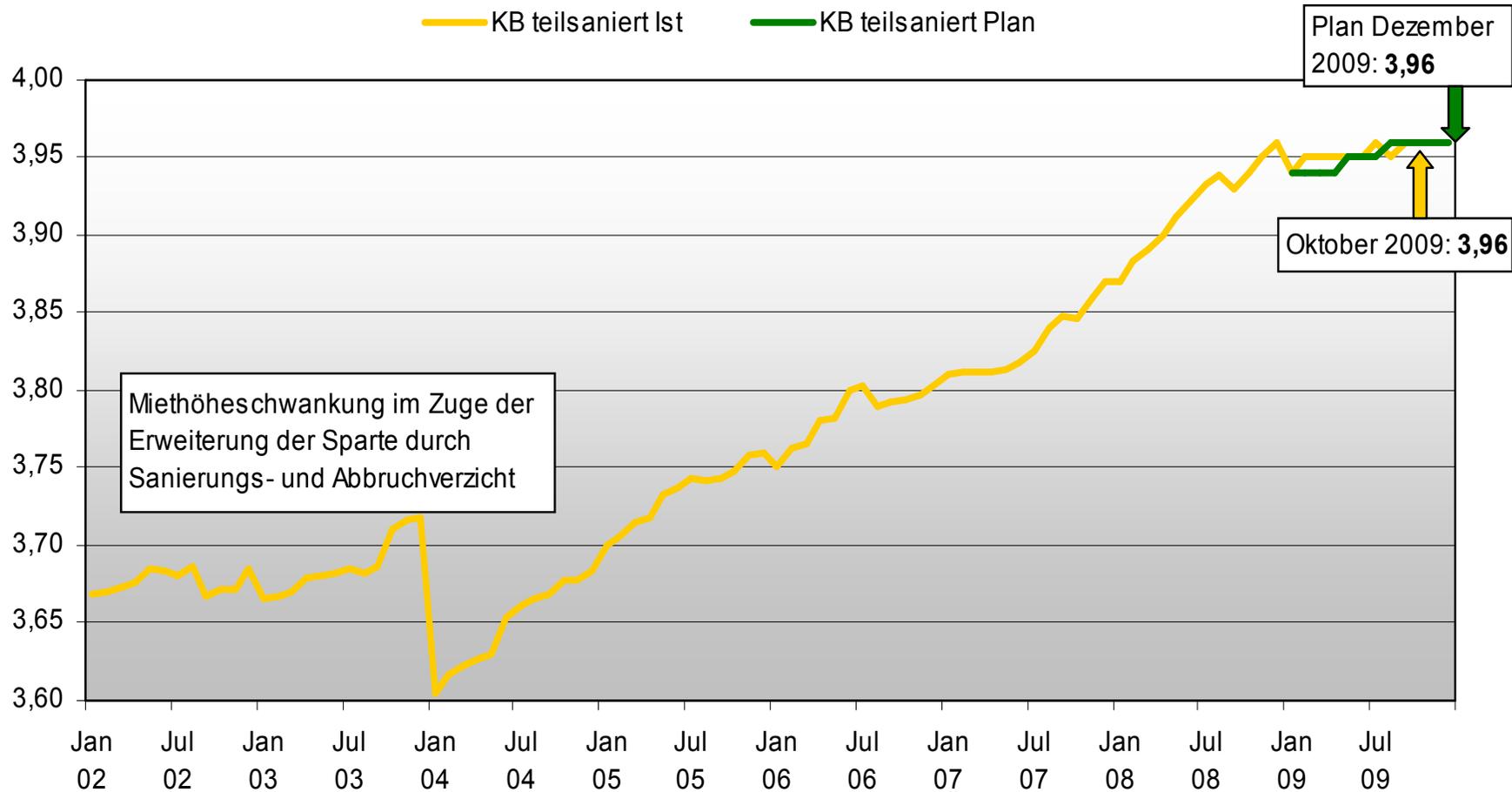
Entwicklung Kaltmiete/m² saniert

Entwicklung Kaltmiete sanierter Kernbestand in €/qm

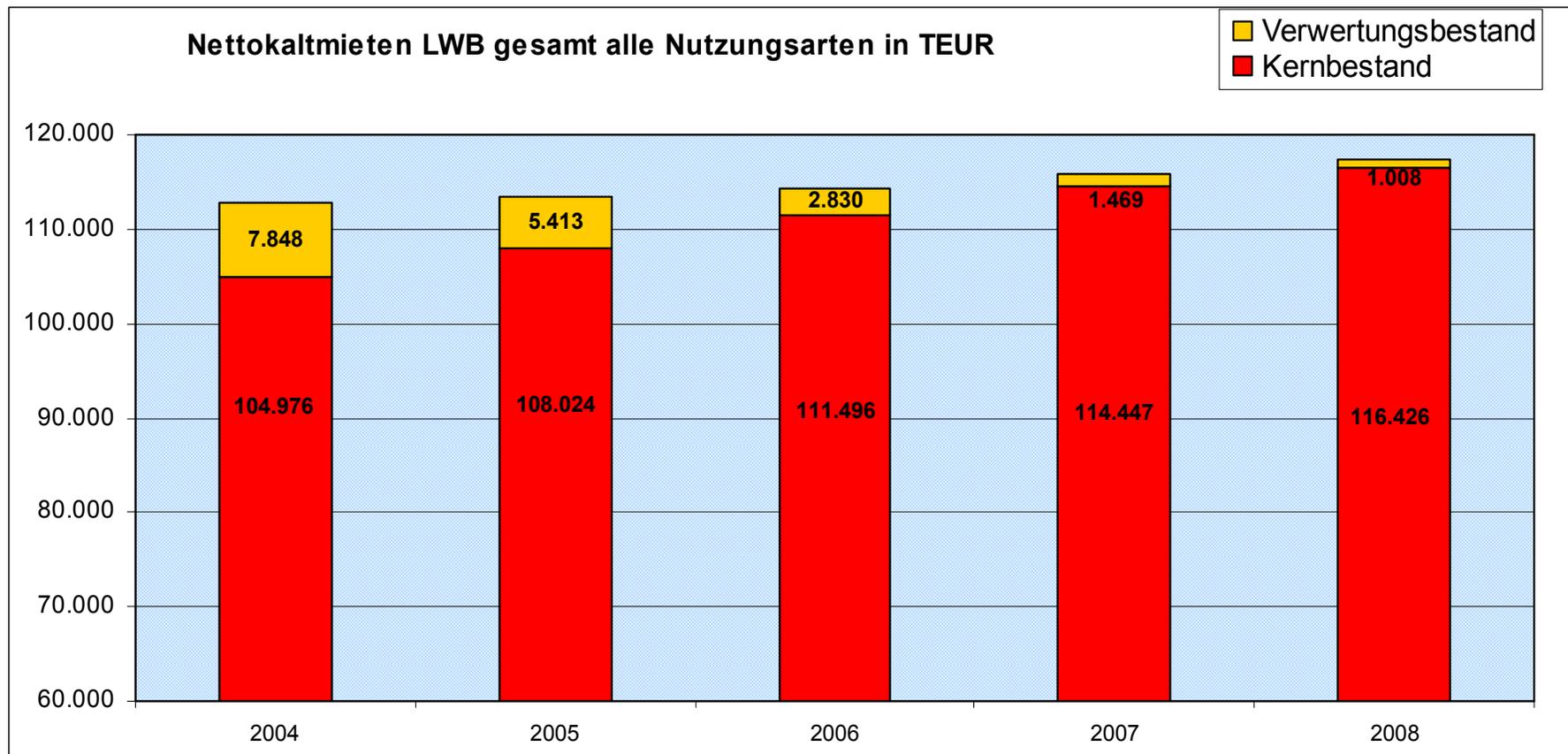


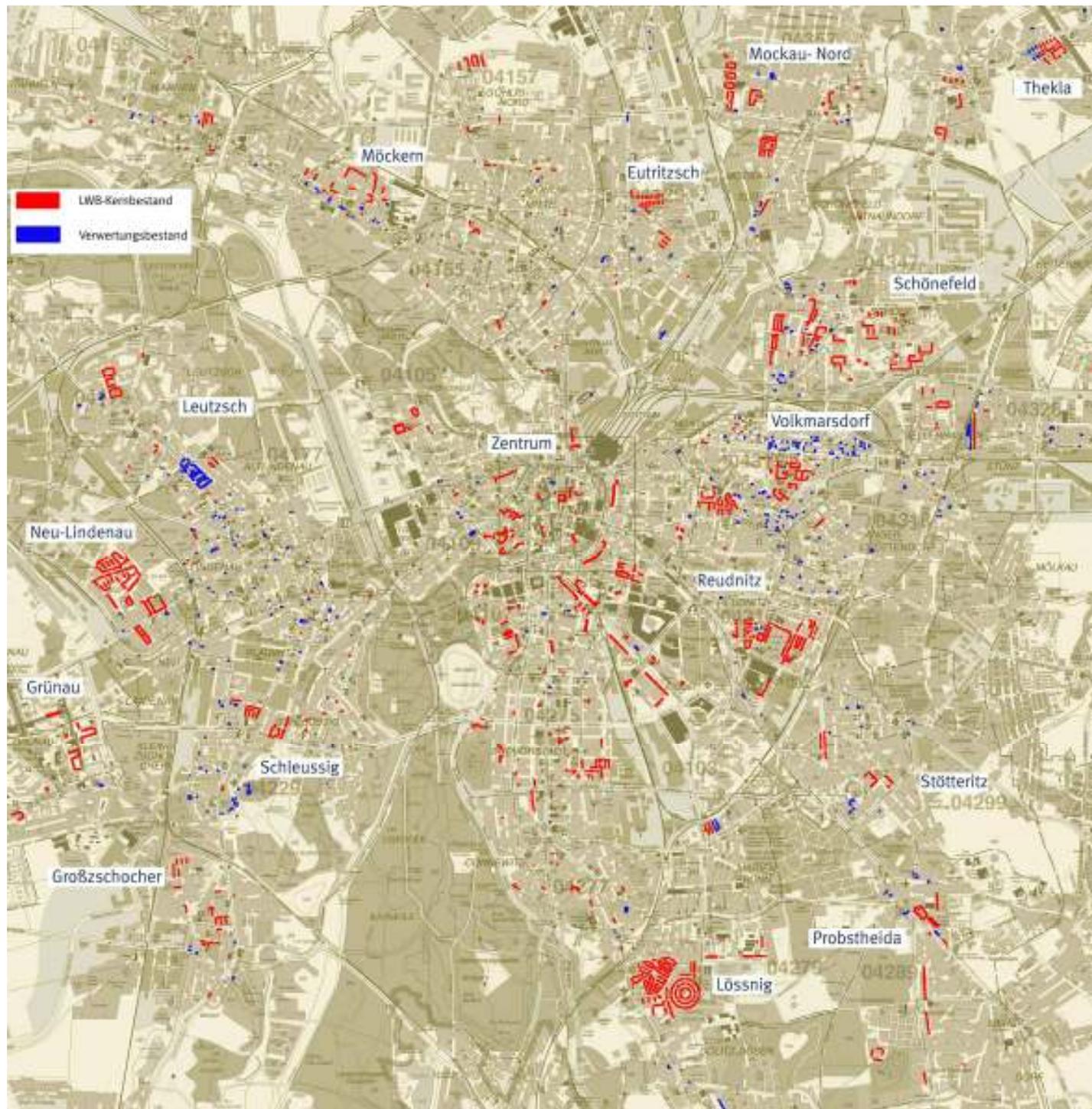
Entwicklung Kaltmiete/m² teilsaniert

Entwicklung Kaltmiete teilsanierter Kernbestand €/qm



Umsatzentwicklung über alle Nutzungsarten





City: Ringbebauung am Roßplatz









Lößnig: Hans-Marchwitza-Straße 5-8





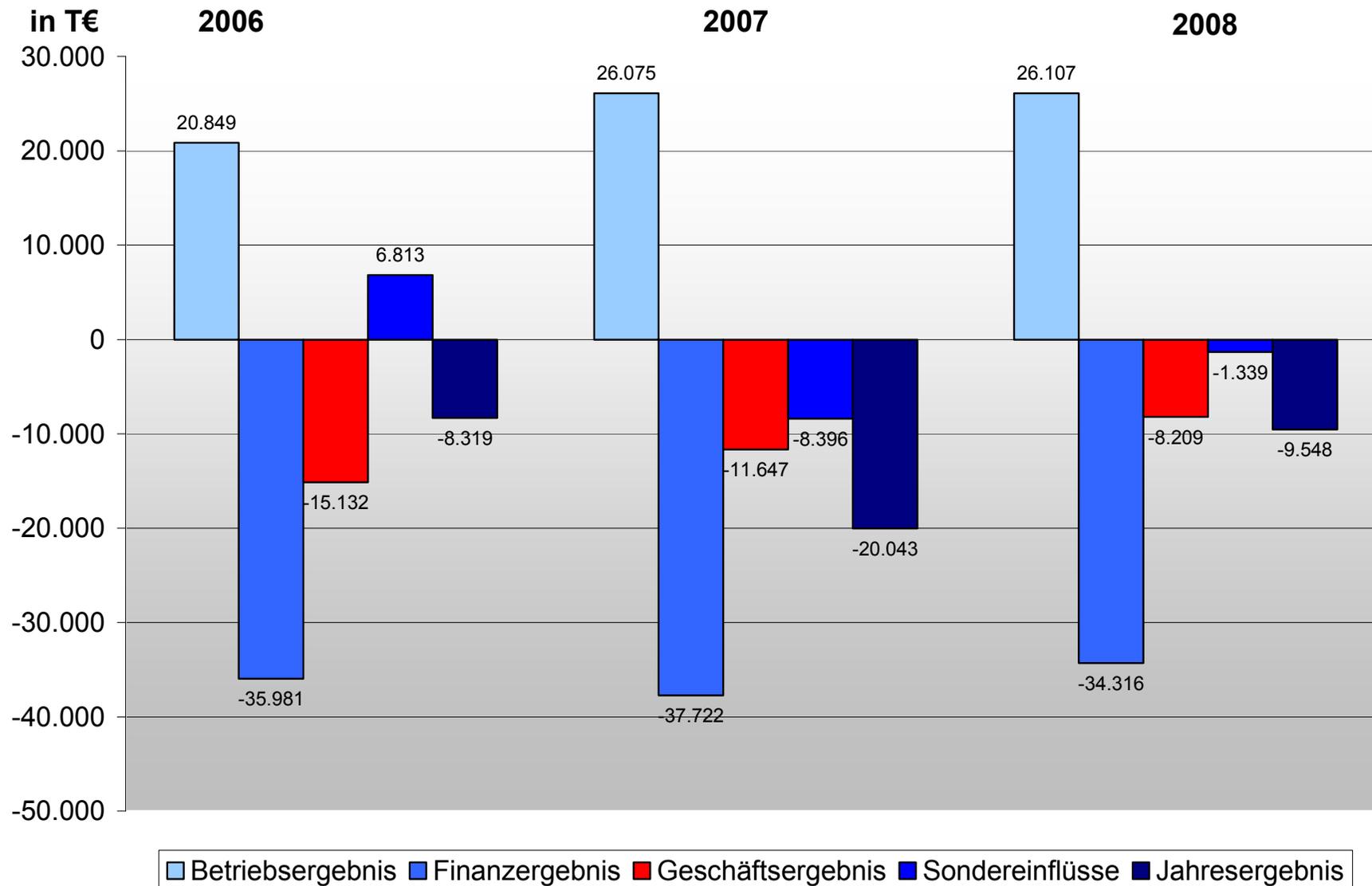


Neu-Lindenau: am Lützner Plan

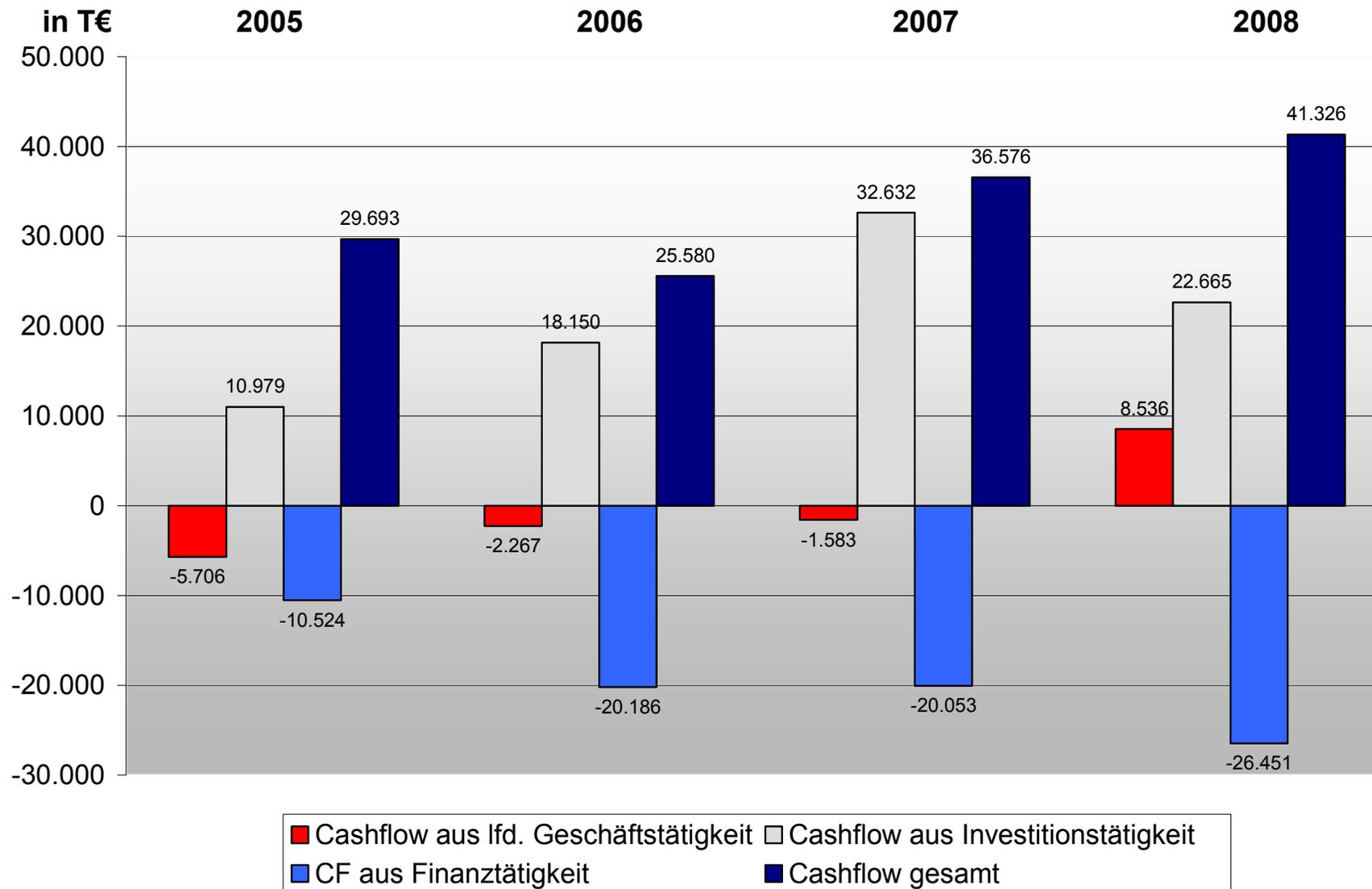




Ertragslage - Entwicklung



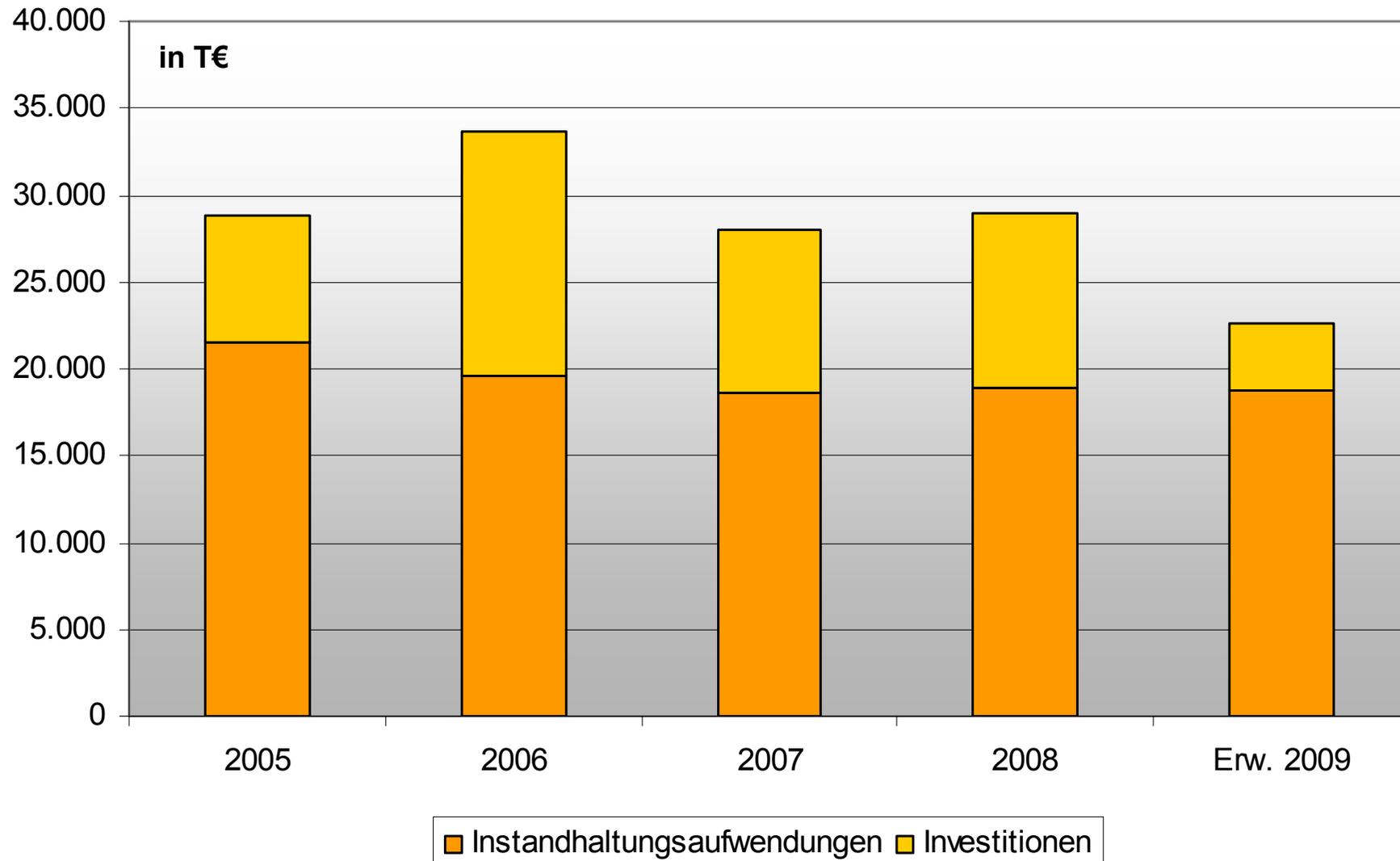
Finanzlage - Entwicklung



Reduzierung Bankverbindlichkeiten

	Erw. 2009 TEUR	Ist 2008 TEUR
Bankverbindlichkeiten zum 01.01.	883.021	913.316
./. planmäßige Tilgung	21.642	20.448
./. Sondertilgung	20.000	2.440
./. Erblastentilgungsfonds	7.500	5.000
./. Tilgung gesamt	49.142	27.888
+ Darlehensneuaufnahmen	1.920	1.573
./. Netto- Tilgung I	47.222	26.315
./. AHG-Entlastung	7.265	3.980
./. Schuldenerlass KfW-Darlehen	211	0
./. Netto-Tilgung II	54.698	30.295
Bankverbindlichkeiten zum 31.12. (incl. AHG Stundung, ohne Abgrenzung)	829.611	883.021

Instandhaltung und Investitionen in die Bestände



Bei knappen Mitteln optimale Mittelallokation sichern!

