

# Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH; Vorstellung der LWB

AGW-Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“  
Tagung in Leipzig vom 27.10. bis 28.10.2014



# Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH



# Kommunale Wohnungsverwaltung in Leipzig

bis 1900	Initiativen Einzelner zur Verbesserung der Wohnsituation, erste Gründung einer Baugenossenschaft 1873
ab 1912	Stadt Leipzig begann mit dem Bau eigener städtischer Wohnimmobilien
1945	Haus und Wohnen (Verwaltung beim Rat der Stadt)
1949	Kommunale Wohnungsverwaltung
1972	VEB Gebäudewirtschaft Leipzig
3.10.1990	Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft Leipzig (Übernahme des zur Wohnungsversorgung genutzten volkseigenen Vermögens einschließlich der anteiligen Schulden)
10.12.1990	Gründung der LWB mbH mit der Stadt Leipzig als 100%iger Eigentümerin

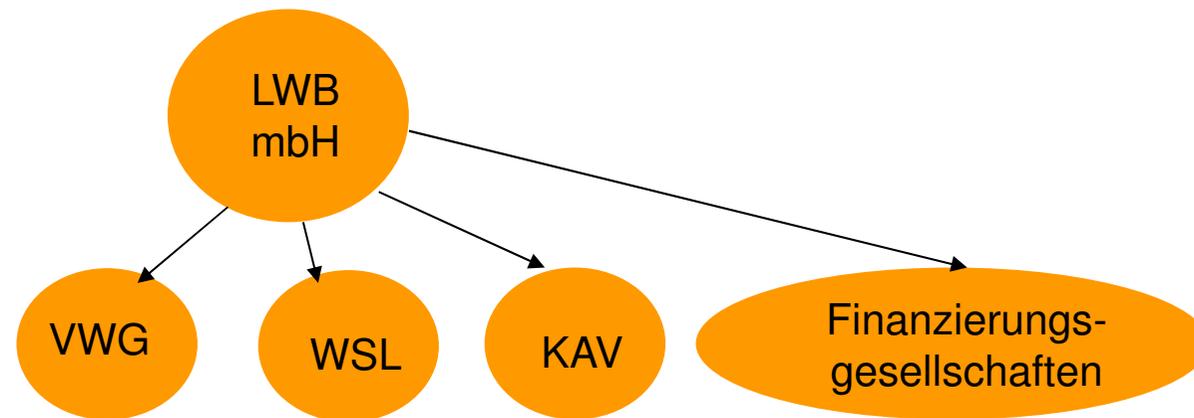
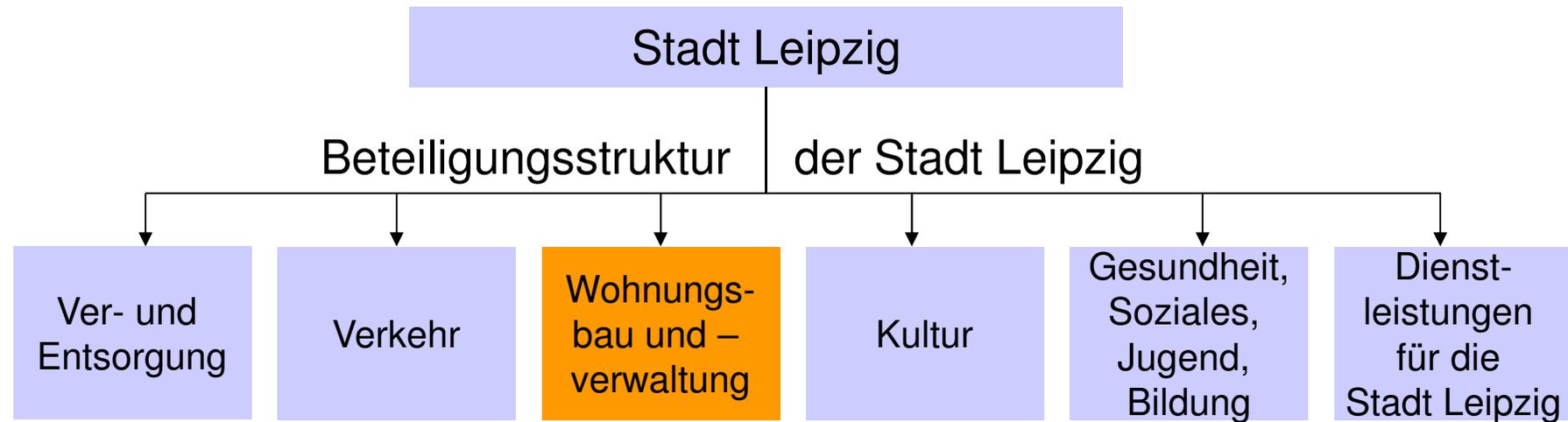
- Vermögensklärung für 7 350 Gebäude mit ca. 58 000 Wohnungen, rund 4 300 Gebäude wurden an die Antragsteller rückübertragen,
- Rückbau von ca. 10 000 Wohnungen in den Jahren 2000 bis 2009 in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig und in Verbindung mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) und dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (SEKo),
- Verkauf von 2 950 Objekten mit ca. 26 000 Wohnungen, der letzte größere Paketverkauf mit 2 577 Wohnungen erfolgte im Jahr 2011,
- Investition von 1,5 Mrd. € in den Gebäudebestand,
- seit 2005 forcierte Entschuldungsstrategie mit Rückführung der Darlehen von 990 Mio. € (2004) auf unter 577 Mio. € (Erw. 2014).

- **kommunale** Wohnungsgesellschaft in privater Rechtsform (GmbH)
  - 100%ige Tochter der Stadt Leipzig
  - bedeutender Wohnungsanbieter mit 10 % Anteil am Leipziger Wohnungsmarkt
  - wichtiger strategischer Partner der Stadt Leipzig
  - trägt zur Erreichung wohnungspolitischer, stadtentwicklungspolitischer und **umweltpolitischer** Ziele ihrer Gesellschafterin bei
- Unternehmenszweck:  
**Vorrangige Aufgabe** der Gesellschaft ist es, eine **sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung** zu gewährleisten.

## Kurzportrait - LWB mbH – Zahlen % Fakten per 31.12.2013

Geschäftsergebnis (Jahresergebnis vor Sondereinflüssen):	2.296 T€
Jahresergebnis:	10.620 T€
Bilanzsumme:	1.110.336 T€
Anlagevermögen:	971.594 T€
Kreditverbindlichkeiten:	617.892 T€
Umsatzerlöse aus Mieten für alle durch LWB bewirtschaftete Einheiten (alle NA):	115.114 T€
Anzahl bewirtschaftete Wohneinheiten im Ø 2013	
→ Kernbestand	35.308 WE
→ Vewertungsbestand	695 WE
Ø Vermietungsquote Kernbestand:	93,80 %
Ø Anzahl aktive Mitarbeiter (ohne Azubis):	413 MA
Ø Anzahl Azubis	28 MA

# LWB mbH – 100%ige Tochter der Stadt Leipzig



„... unter Beachtung, dass die Erreichung der finanz- und betriebswirtschaftlichen Zielvorgaben ... Vorrang haben, beschließt die Ratsversammlung folgende Eigentümerziele:“

Quelle: RBV 900/11 vom 24.08.2012; Präambel

## Sachziele

### Ergebnisziele

- Wohnraumversorgung und Sozialmanagement
- Partner bei der Stadt und Quartiersentwicklung
- Im Rahmen der Bestandsentwicklung hat die LWB auch das Ziel, Modellprojekte voranzutreiben.

## Finanzziele

### Ergebnisziele

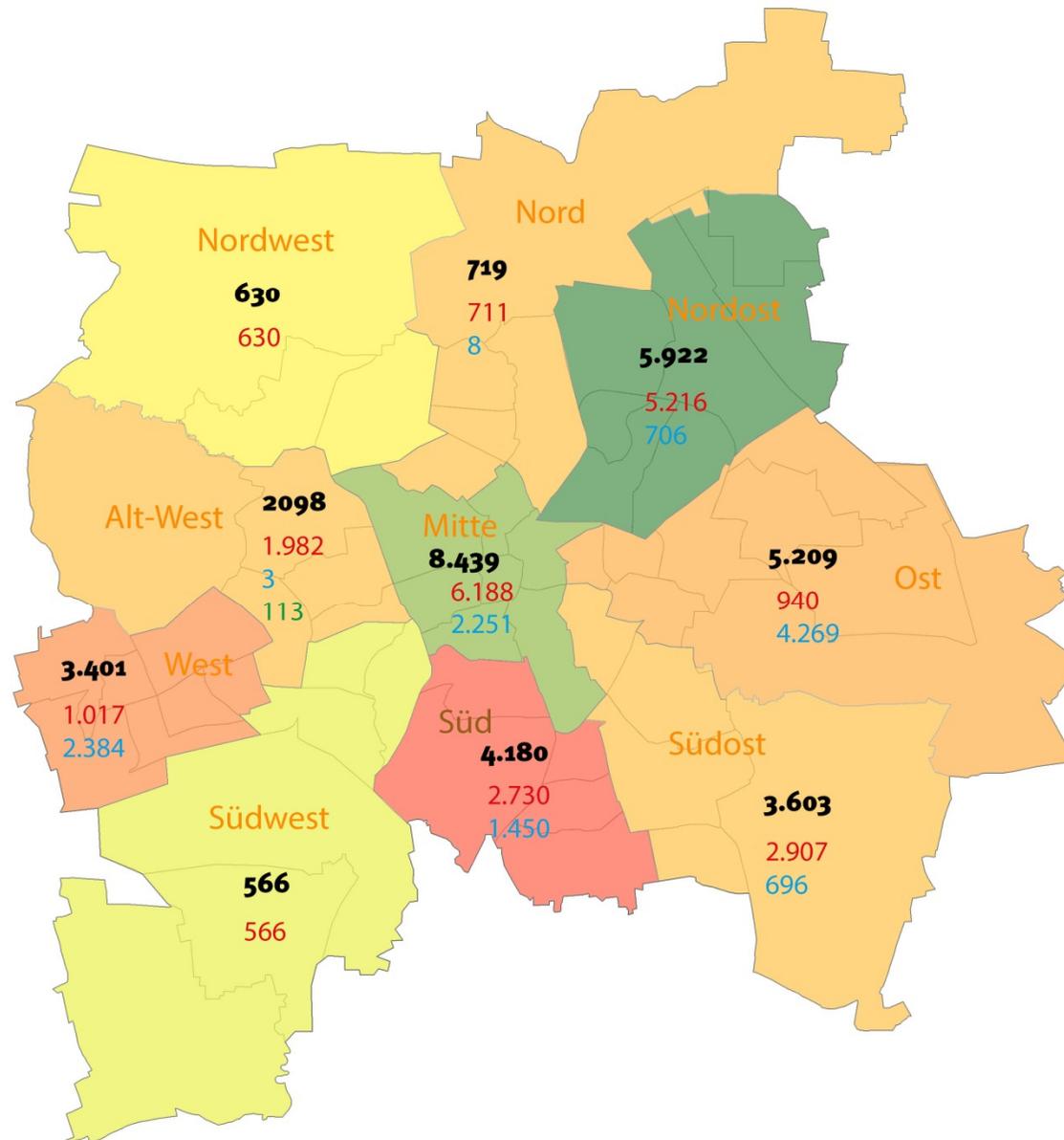
- Primäre Finanzziele der LWB sind das Erreichen der Wirtschaftlichkeit und die Stabilisierung der Gesellschaft  
→ Ziel-CF 1 > 0 ab 2014  
→ Jahresergebnis > 0 ab 2014
- Senkung Bürgschaftsvolumen auf unter 300 Mio. € bis zum Jahr 2012  
*(bereits realisiert im März 2012)*

# Wohnungsbestand April 2014



# LWB- Kernbestand 2013

LWB- Kernbestand nach Stadtbezirken  
(Stand 31. Juli 2013)



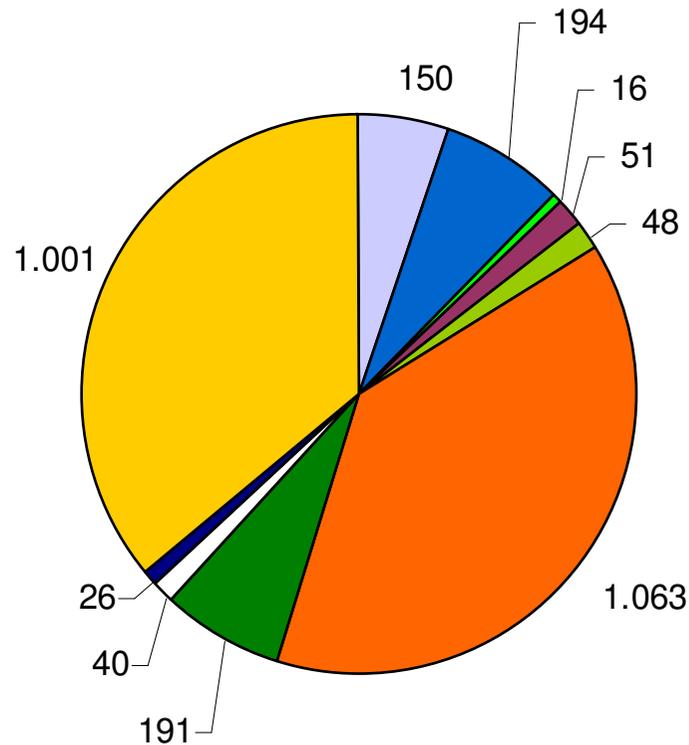
**gesamter Bestand**  
sanierter Bestand  
teilsanierter Bestand  
KB mit Sanierungsplan



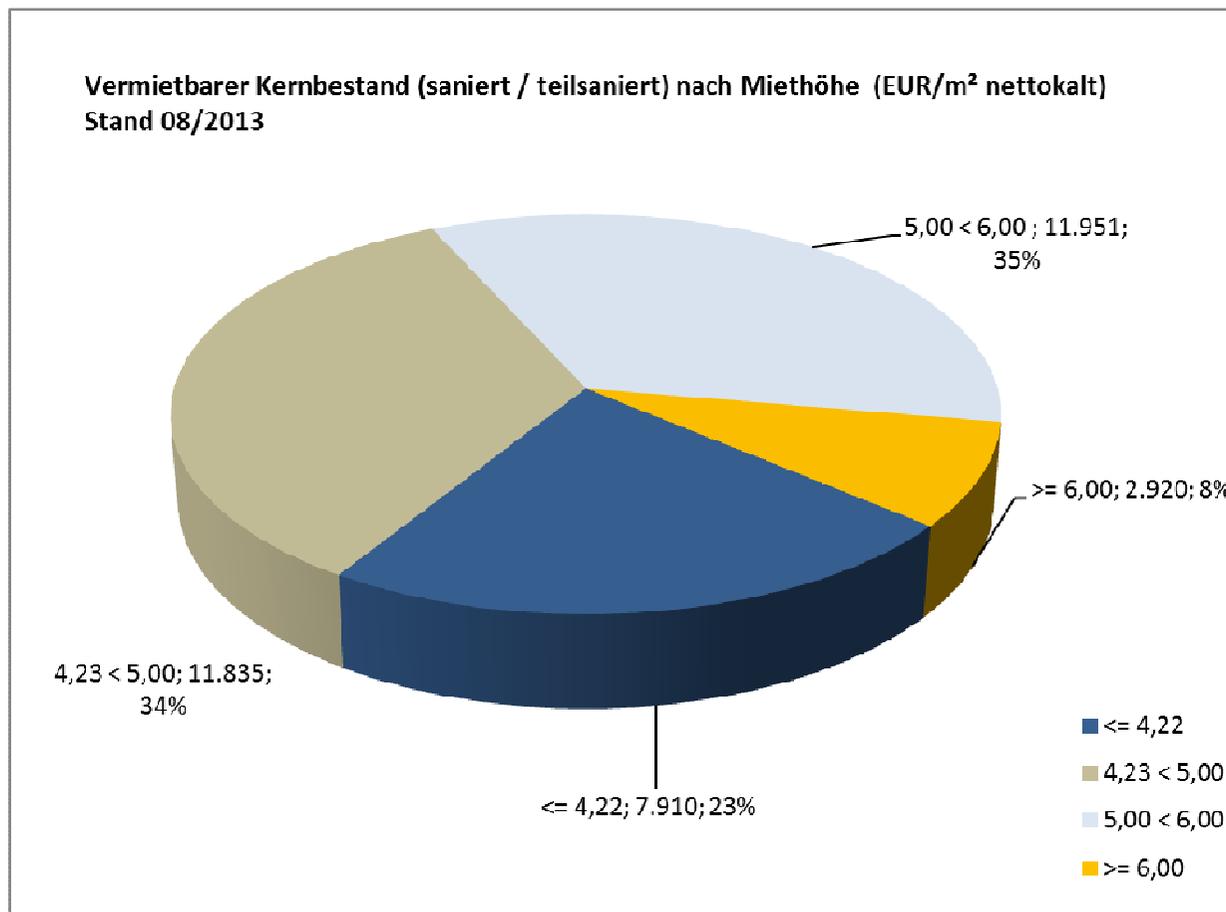
LWB- Kernbestand

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH  
Portfoliosteuerung

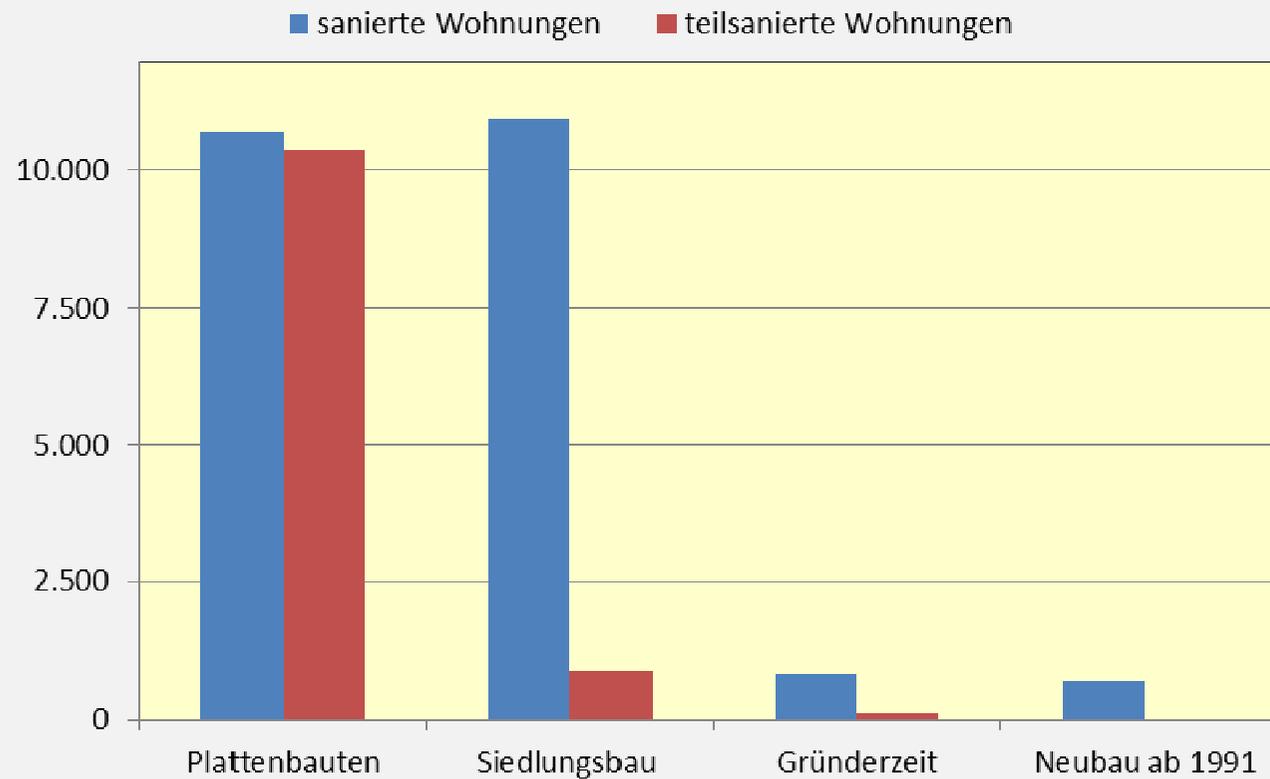
## Übersicht Kernbestand Gebäudeanzahl nach Bautypgruppen



- Block- u. Streifenbau (ab 1960)
- Gründerzeit
- Mittelganghäuser
- Neubau ab 1991
- P2.11-Plattenbauten
- Siedlungsbau 20er + 30er Jahre
- Siedlungsbau 50er Jahre
- sonstige Platte / Sonderbauten
- traditionelle Bauweise 1950-90
- WBS 70

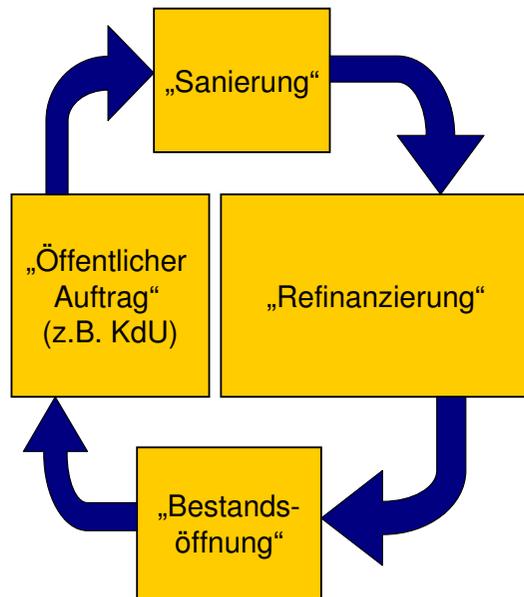


## Kernbestand saniert/ teilsaniert nach Bautyp



# LWB – Partner der Stadt Leipzig bei Wohnraumversorgung

→ Erfüllung des Sozialauftrages durch Bereitstellung sozialverträglichen Wohnraumes und gezieltes „Up- und Downgrading“ der Bestände



Wenn LWB teilsanierte Bestände saniert achtet sie darauf, dass

- die Mieten nach Sanierung noch immer KdU-kompatibel sind oder
- sanierte Bestände in mittleren Lagen für ALG II-Berechtigte geöffnet werden

→ Abgeschlossener Kooperationsvertrag zur Wohnungsvermittlung nach Außerkrafttreten des Sächsischen Belegungsrechtsgesetzes

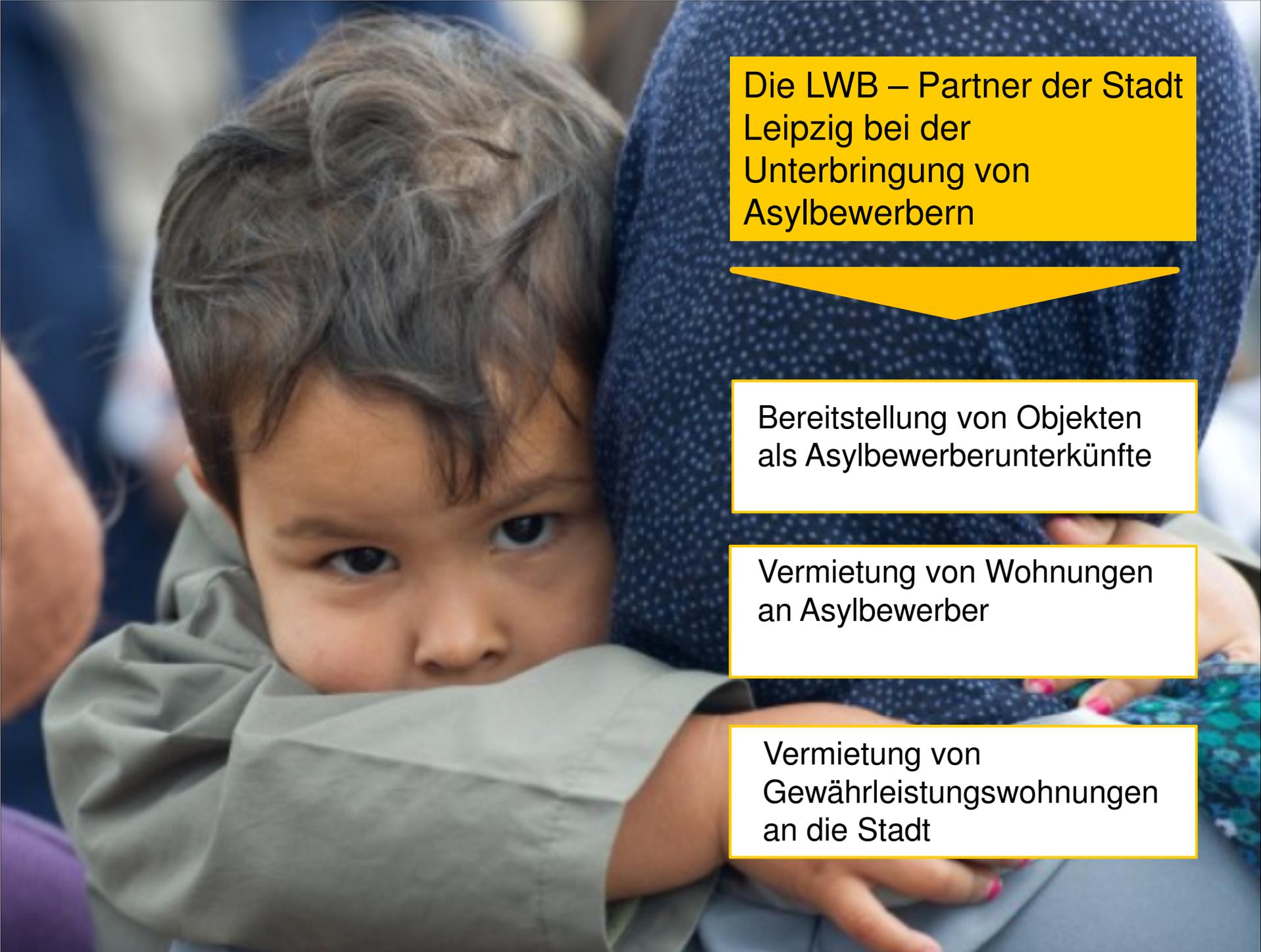


Die LWB – Partner der Stadt Leipzig bei der Schaffung von Plätzen zur Kinderbetreuung.

Anschubfinanzierung für Tagesmütter/-väter (ca. 250 Kita-Plätze)

Bereitstellung von Flächen für Erbbaupacht und Verkauf (> 700 Kita-Plätze)

Potenzieller KiTa-Bau in Eigenregie LWB  
→ Voraussetzung: Nähe zu LWB-Beständen



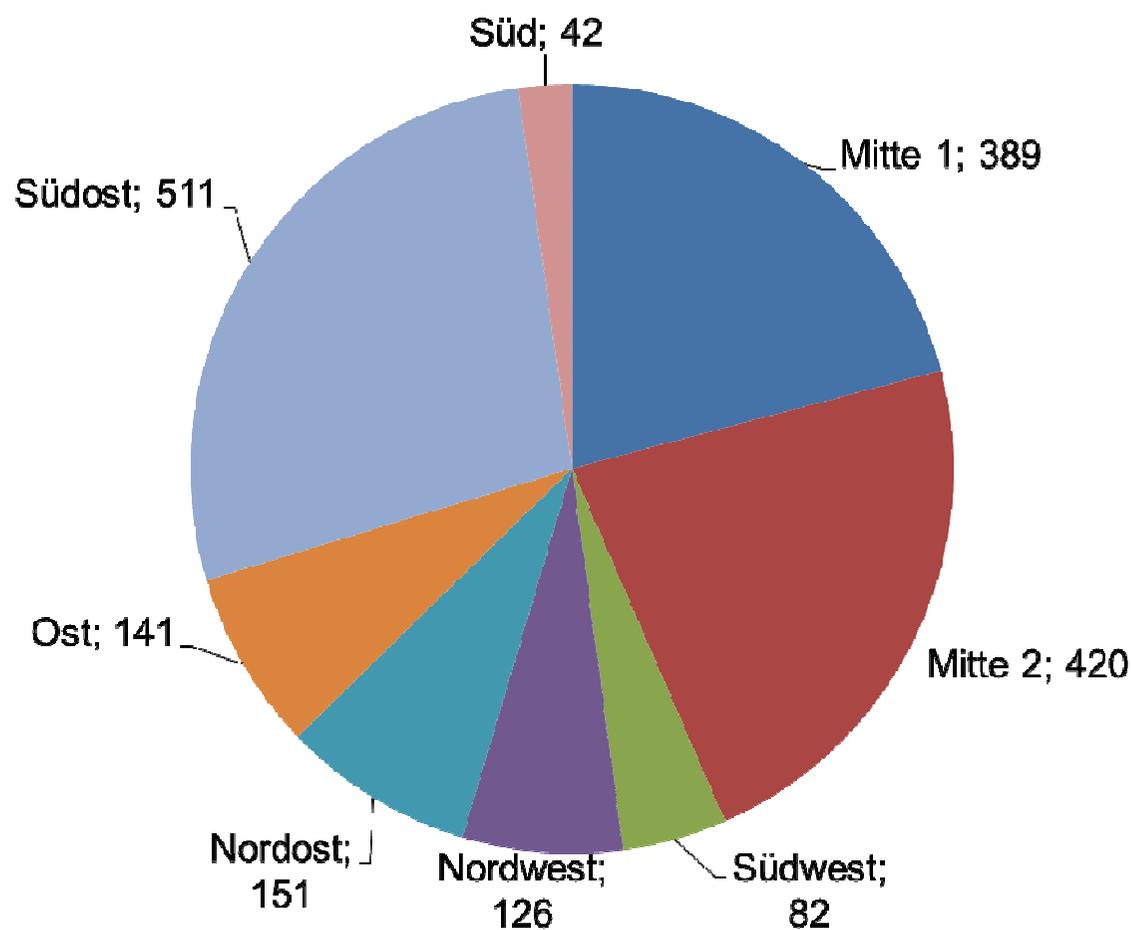
Die LWB – Partner der Stadt  
Leipzig bei der  
Unterbringung von  
Asylbewerbern

Bereitstellung von Objekten  
als Asylbewerberunterkünfte

Vermietung von Wohnungen  
an Asylbewerber

Vermietung von  
Gewährleistungswohnungen  
an die Stadt

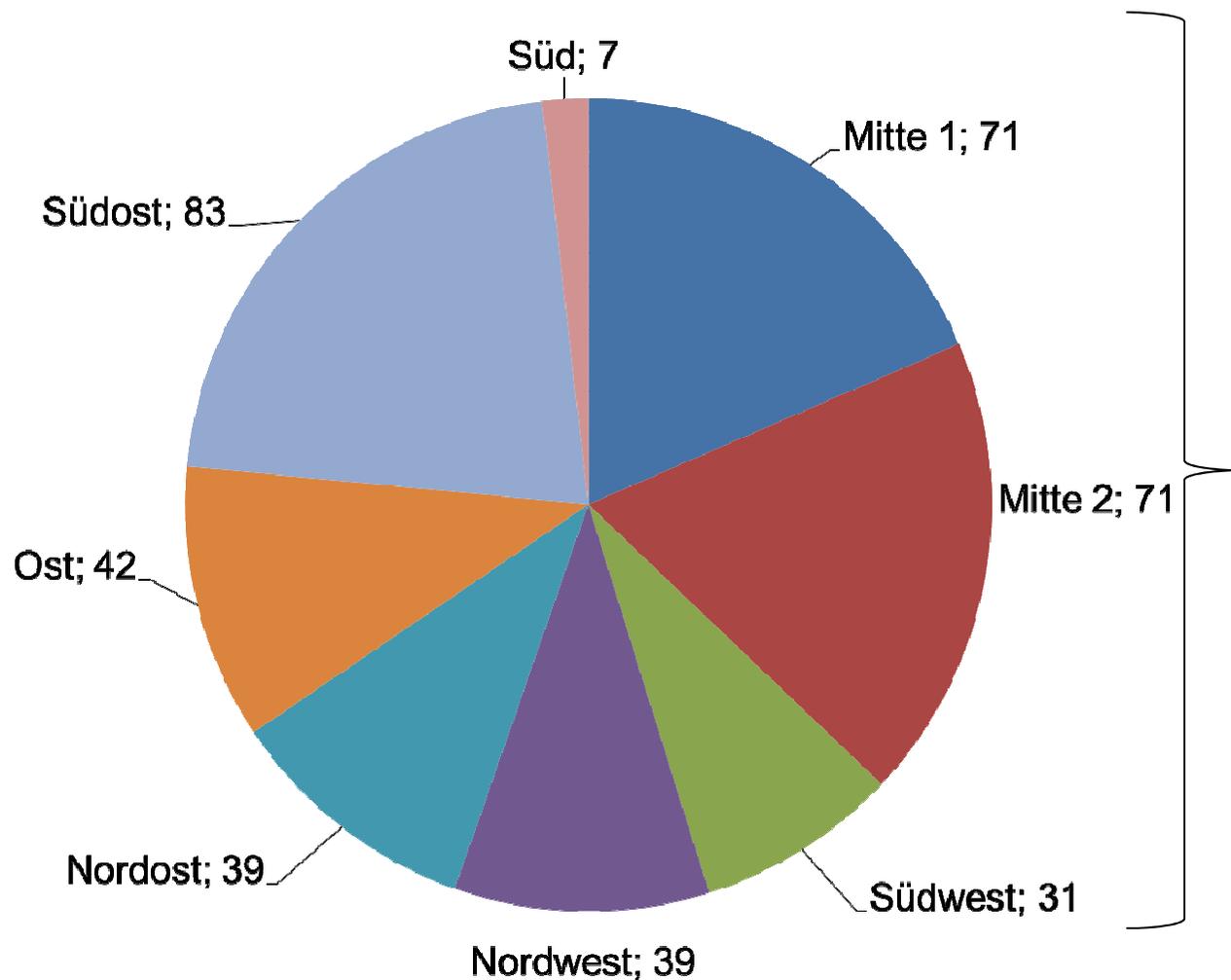
# Mietverträge mit Mietern anderer Nationalitäten



per 19.08.2014  
bestehen  
1.862 Mietverträge  
mit ausländischen  
Mitbürgern

(entspricht 5,6 %  
der bestehenden  
Mietverträge insgesamt)

# Mietverträge mit Mietern anderer Nationalitäten



per 19.08.2014  
bestehen  
383 Mietverträge  
mit ausländischen  
Mitbürgern und  
Laufzeit ab  
01.01.2014

(entspricht 15,02 %  
aller Mietverträge mit  
Laufzeitbeginn ab  
01.01.2014)

## Soziales Engagement der LWB mbH im Rahmen der Beiträge des Unternehmens zur Quartiers- und Stadtentwicklung

- Grundstücksgeschäfte
  - Veräußerung an Selbstnutzer
  - Erbpachtverträge
  - Mieternahe Privatisierung
- Bereitstellung von Mietobjekten
  - Vermietung an Vereine und Soziale Einrichtungen
  - Altengerechtes Wohnen
- Nutzungsgestattungen



**„Zu Hause in Leipzig“  
Hochhausblick vom WiGa**

