

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Leipzig, 11. Juni 2018

74. Sitzung des AGW „Arbeitskreis Wohnungsmarkt“

Zuhause in Leipzig



Agenda

1. Herzlich willkommen in Leipzig!
2. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Herzlich willkommen in Leipzig!



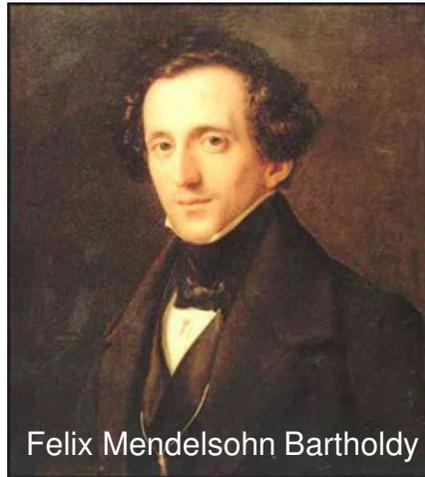
Einer der ältesten Messeplätze der Welt (Marktrecht seit 1165)



Stadt der Musik und Kunst



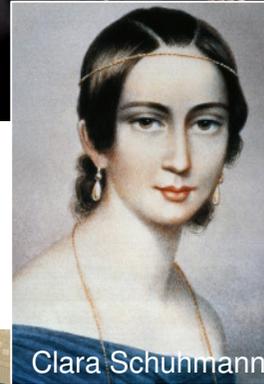
Johann Sebastian Bach



Felix Mendelssohn Bartholdy



amacord



Clara Schumann



Thomanerchor

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH



Die Prinzen



Gewandhausorchester

11.06.2018

5

Stadt der Musik und Kunst

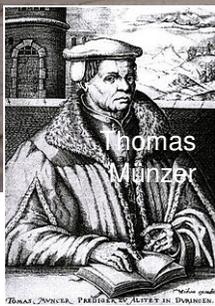


Studentenstadt



Campus der Universität Leipzig

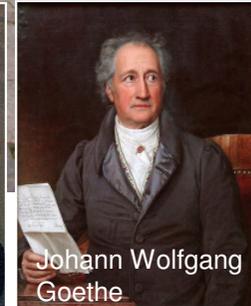
- gegründet 1409
- zweitälteste Hochschule in Deutschland
- größte Hochschule in Leipzig
- mit über 28.000 Studenten



Thomas Münzer



Gottfried Wilhelm Leibniz



Johann Wolfgang Goethe



Stadt des Sports

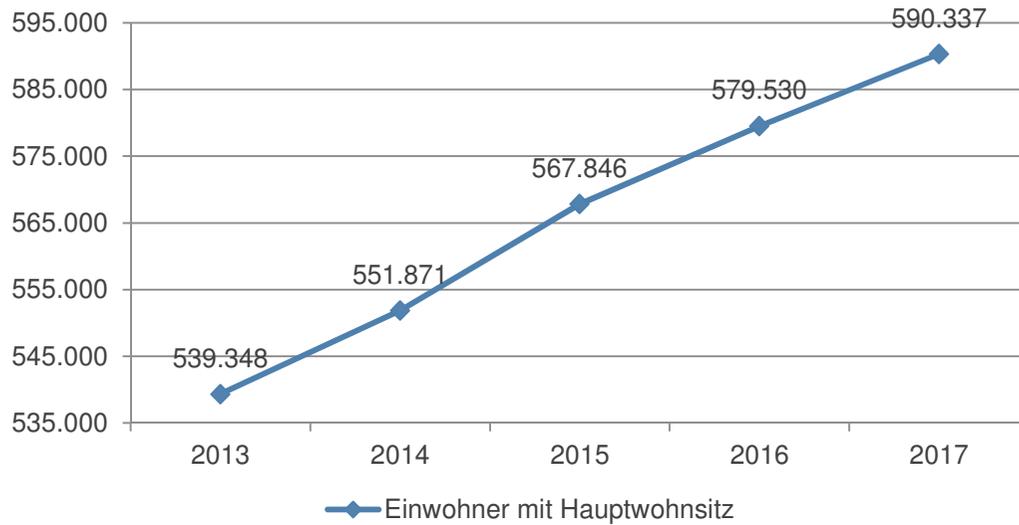


Eine grüne Stadt



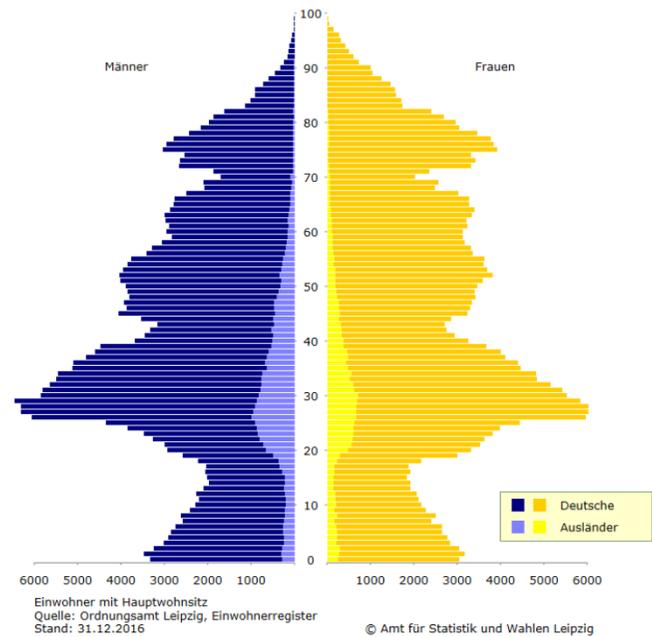
Eine wachsende Stadt

Bevölkerungsentwicklung in Leipzig (2013 bis 2017)



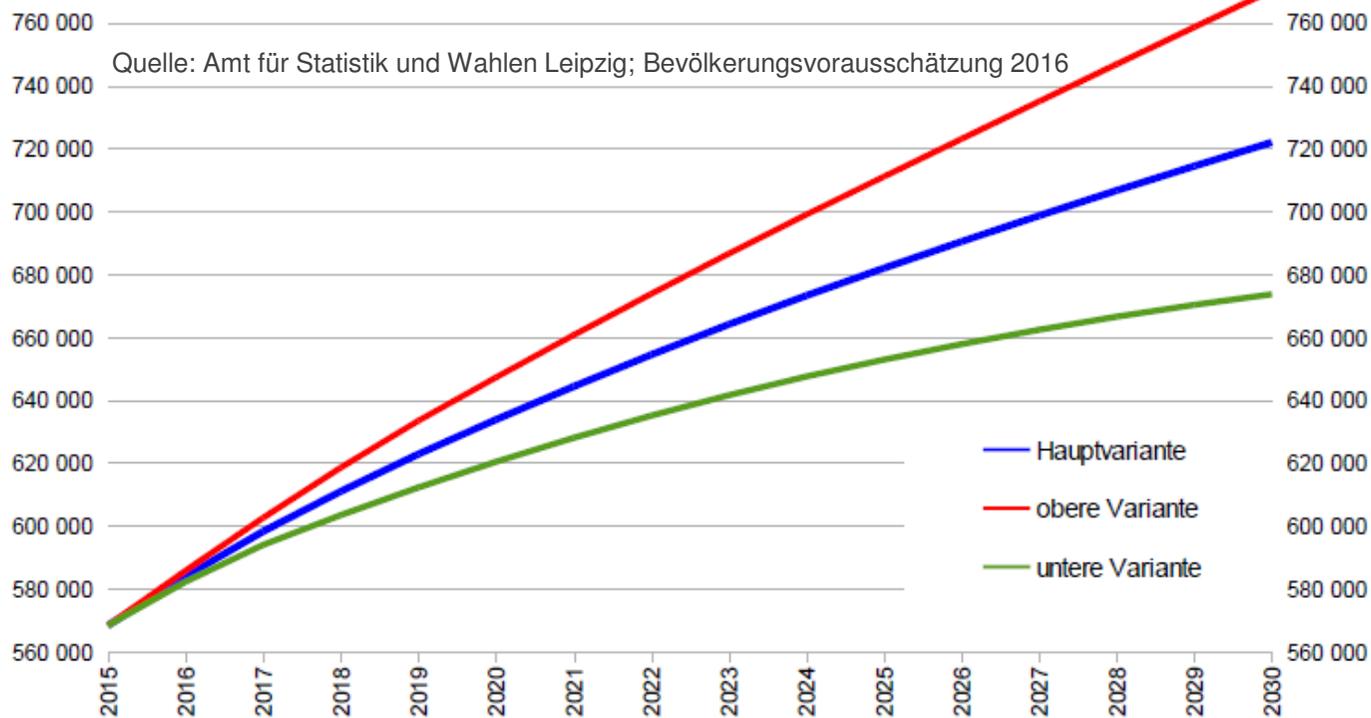
Quelle: Ordnungsamt Leipzig (Einwohnerregister) Stand: 31.12.2017

Altersstruktur der Leipziger Bevölkerung



Herausforderungen für Wachstum - Leipziger Wohnungsmarkt

Bevölkerungsentwicklung

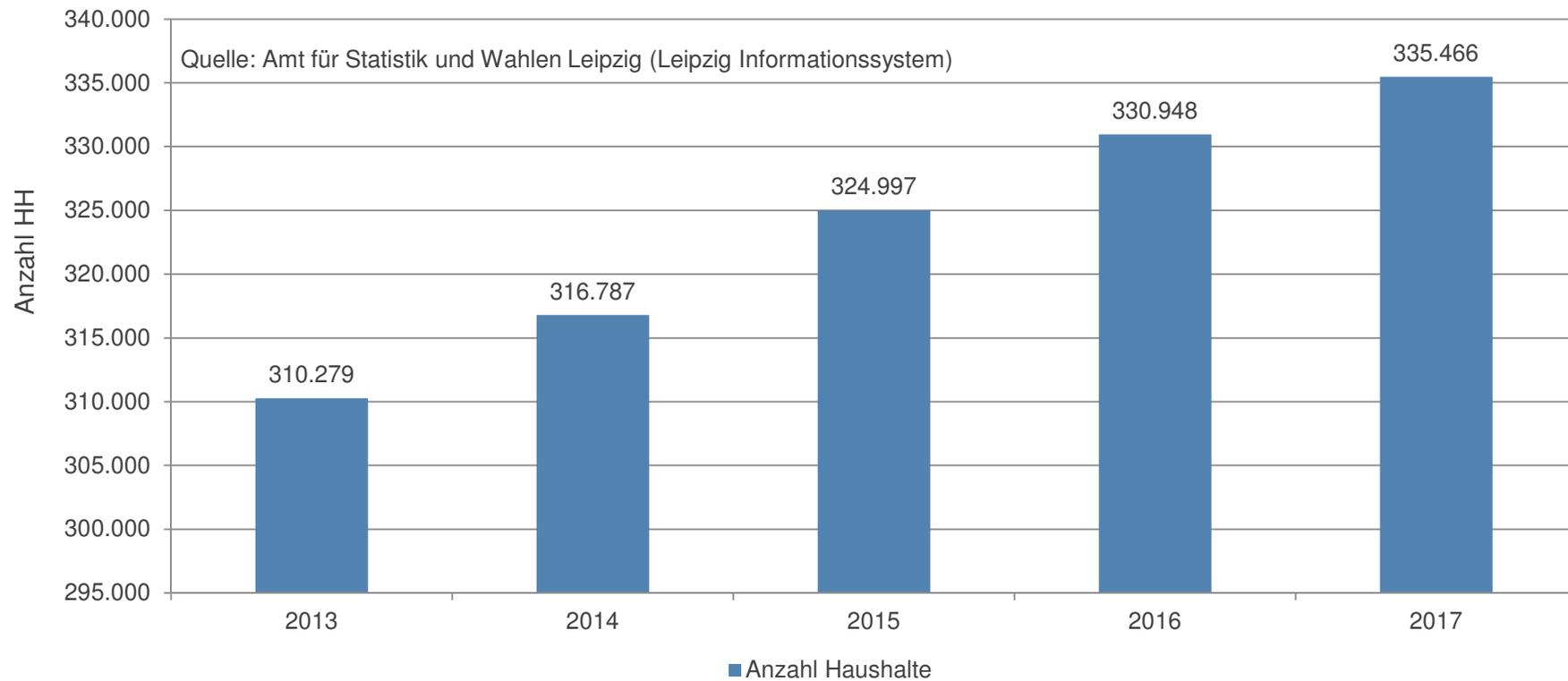


Zum 31.12.2017
zählte Leipzig
590.337 Einwohner;
(595 952 inklusive
Einwohner mit
Nebenwohnsitz).

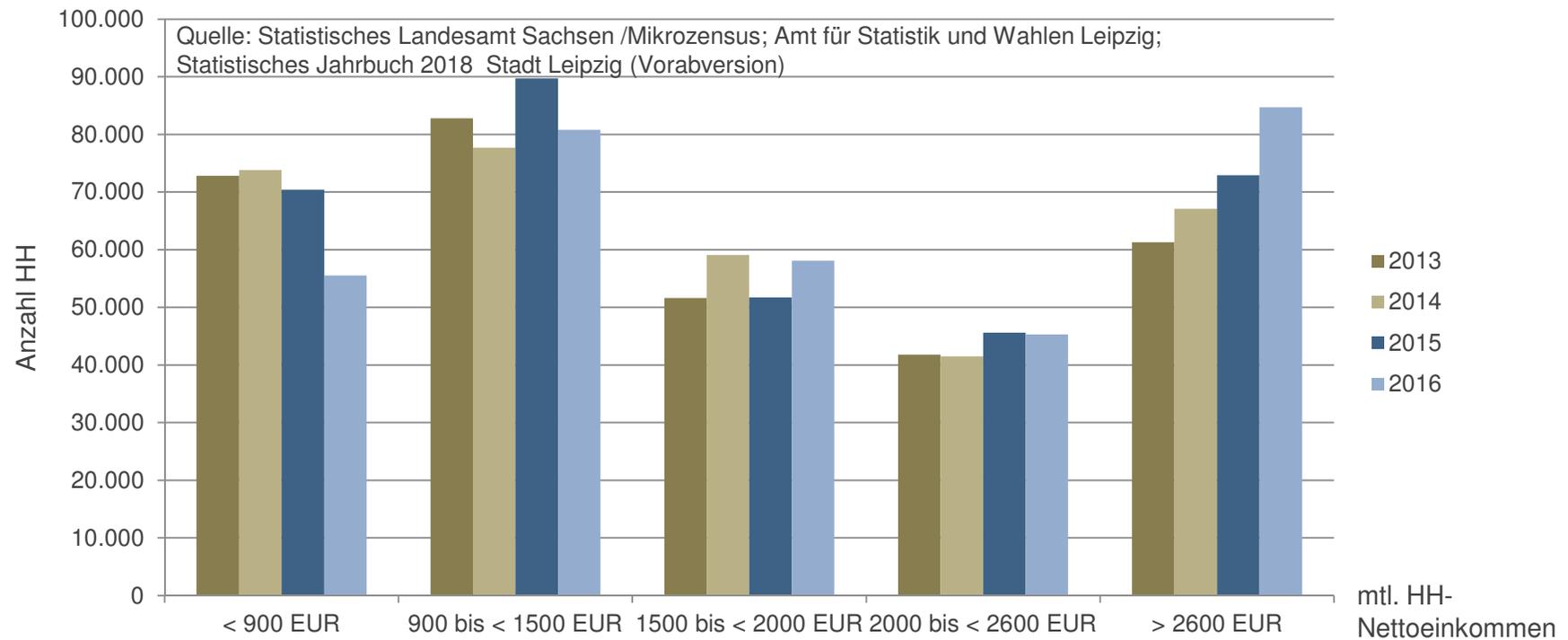
Quelle:
Ordnungsamt Leipzig
(Einwohnerregister)

Herausforderungen für Wachstum - Leipziger Wohnungsmarkt

Entwicklung Haushalte

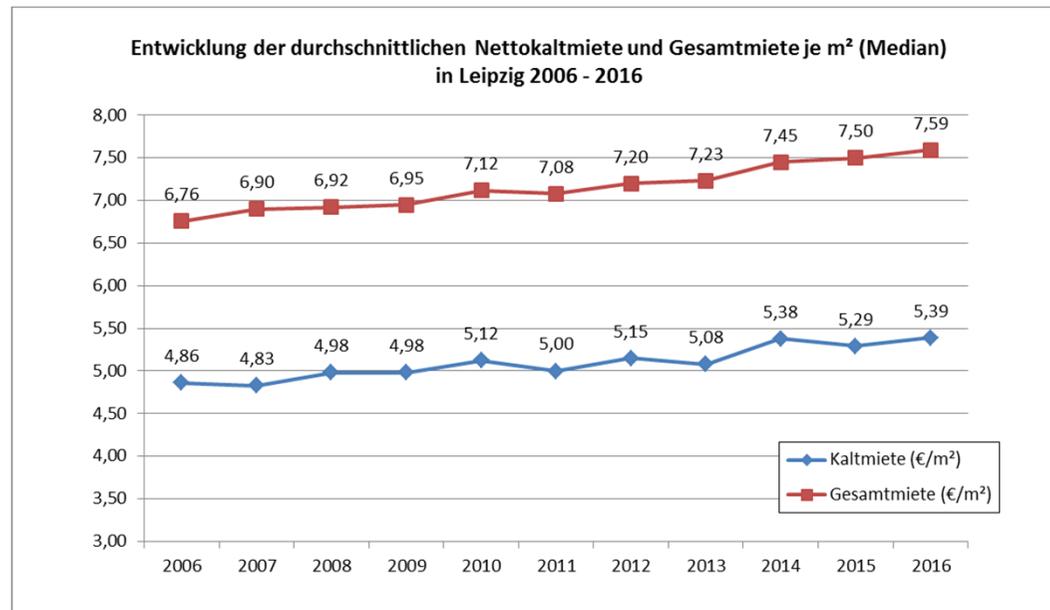


Herausforderungen für Wachstum - Leipziger Wohnungsmarkt Entwicklung Haushaltseinkommen



Das mittlere mtl. HH-Nettoeinkommen stieg zwischen 2013 bis 2016 von 1.497 EUR auf **1.689 EUR**.

Herausforderungen für Wachstum - Leipziger Wohnungsmarkt Entwicklung durchschnittliche Nettokaltmiete

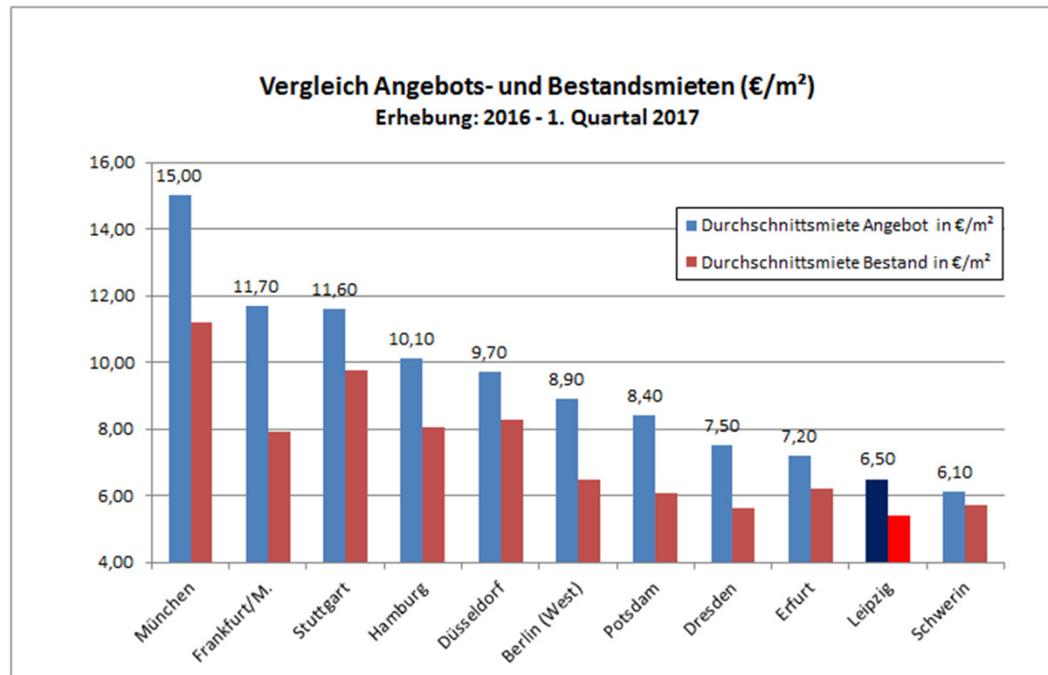


Quelle: Monitoring Bericht Wohnen 2016/17 Stadt Leipzig; Kommunale Bürgerumfrage Stadt Leipzig 2016

- Kaltmiete in 10 Jahren um **0,53 EUR/m²** bzw. **+10,9 %** gestiegen
- **Nebenkosten** erhöhten sich um **0,30 EUR/m²** bzw. **+15,8 %**

Herausforderungen für das Wachstum - Leipziger Wohnungsmarkt

Vergleich Entwicklung Angebots- und Bestandsmiete



Quelle: ImmoScout 24.de; F+B GmbH Mietspiegelindex 2016 und Focus Online, Wohnungsmarktbericht 2016 Stadt Leipzig

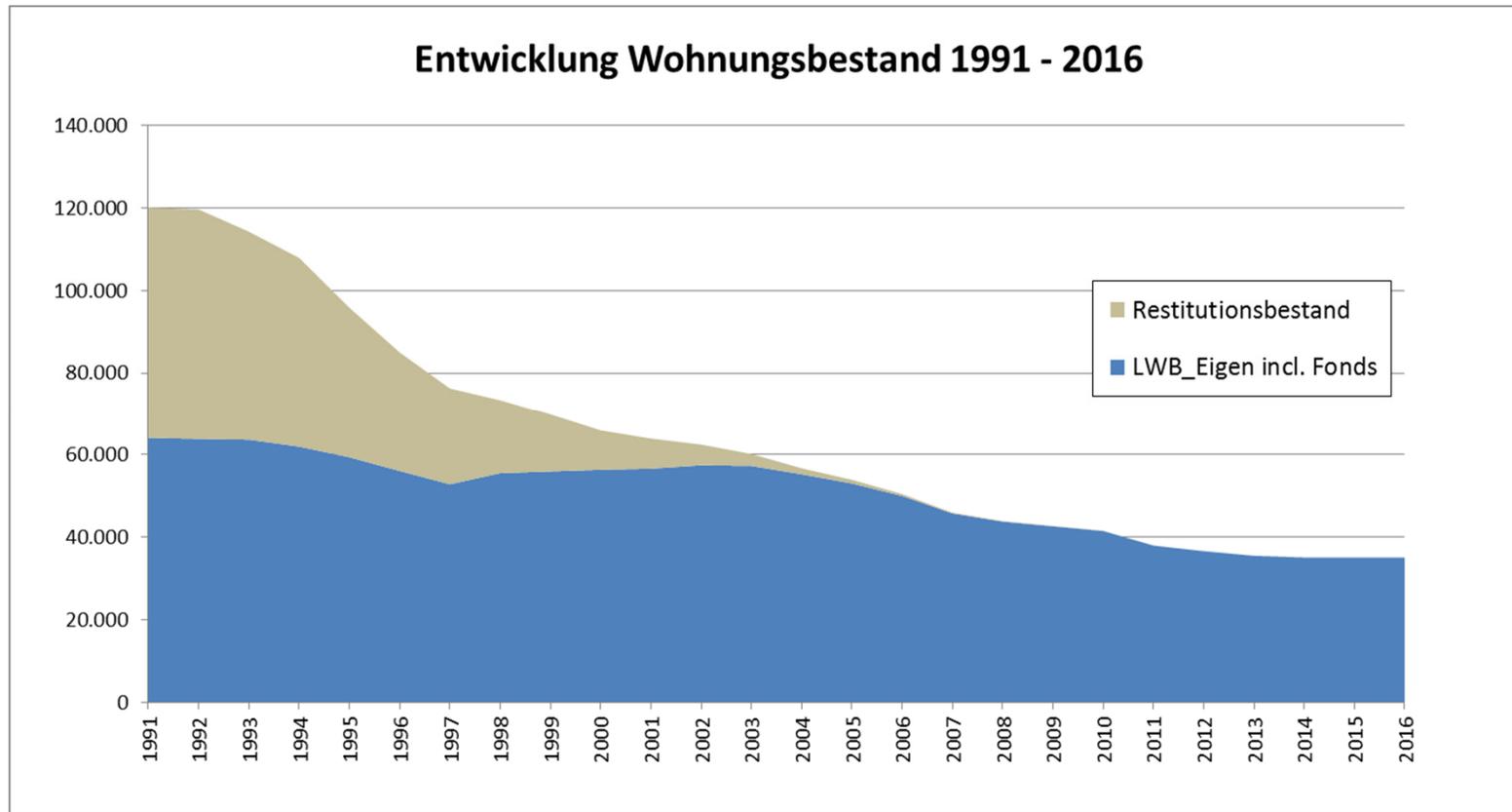
Agenda

1. Herzlich willkommen in Leipzig!
2. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Gründung der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB mbH)

- am 10.12.1990
- als 100%ige Tochter der Stadt Leipzig
- mit 186.000 Wohnungen; davon ca. 120.000 WE im Eigentum
- mit 1.750 Mitarbeitern

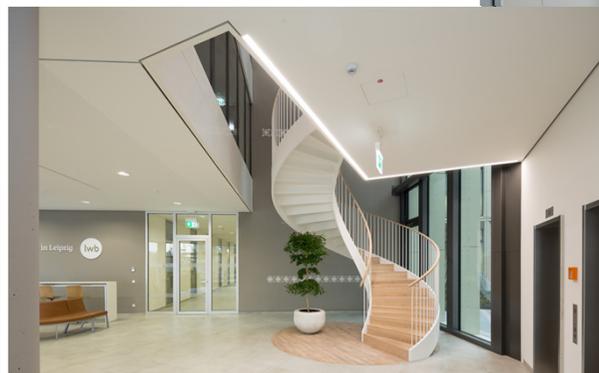
Die LWB: Der Monopolist ist geschrumpft



Die LWB heute

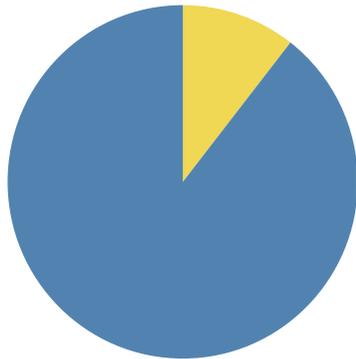
- 430 Mitarbeiter
- rund 35.100 Wohneinheiten und 490 Gewerbeeinheiten
- 220 Spielplätze
- 49 Photovoltaikanlagen auf Hausdächern
- 100%ige Tochter der Stadt Leipzig
- bedeutender Wohnungsanbieter mit 10,5 % Anteil am Leipziger Wohnungsmarkt
- wichtiger strategischer Partner der Stadt Leipzig

LWB Verwaltungssitz – Wintergartenstraße 4 (seit Oktober 2015)



Die LWB: Bestände in allen Stadtteilen

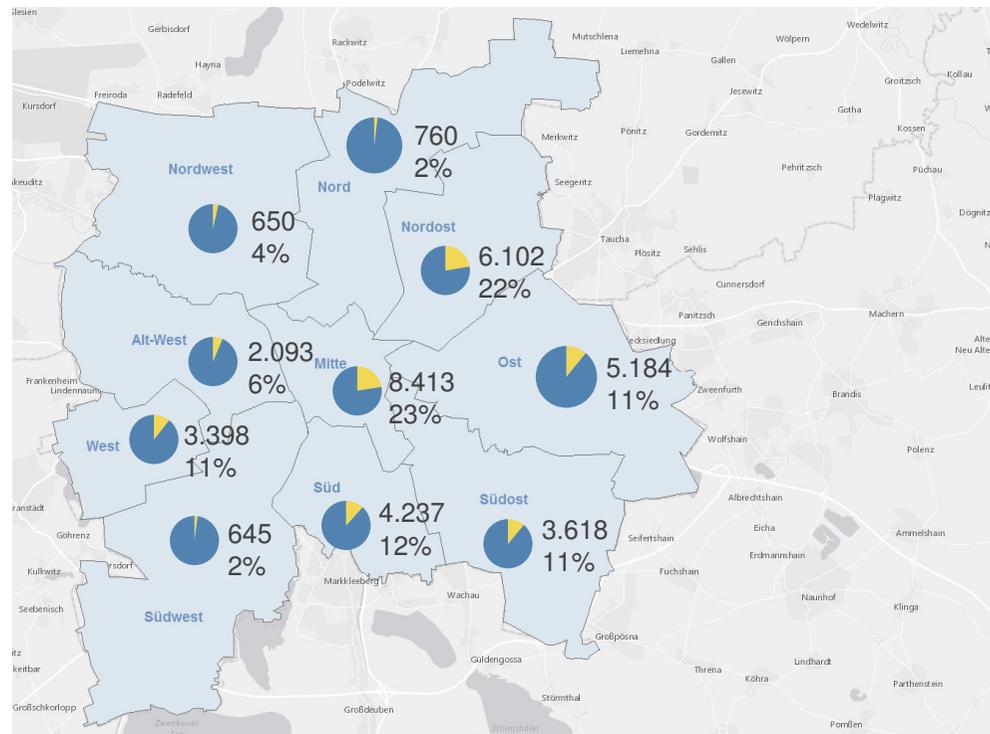
LWB: 35.100 Wohnungen;
10,5% Marktanteil in Leipzig



Leipzig gesamt*:
333.562 Wohnungen**

*Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen,
Statistischer Quartalsbericht II/2016, Istzahl 2015 Seite 57
und Ortsteilstatistik 2015 über Internetseite
** marktaktiv

Anzahl LWB Wohnungen und Marktanteile nach Stadtbezirken



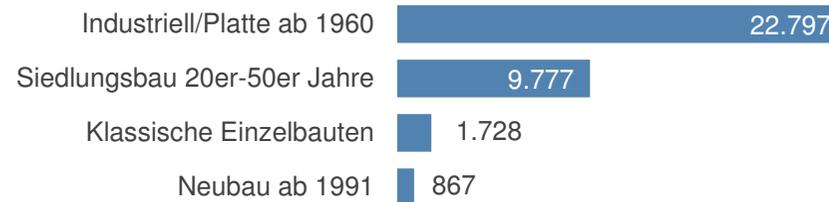
Wohnungsportfolio 2017



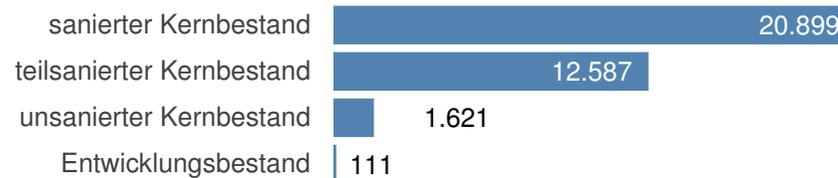
Wohnungsgröße



Bautyp

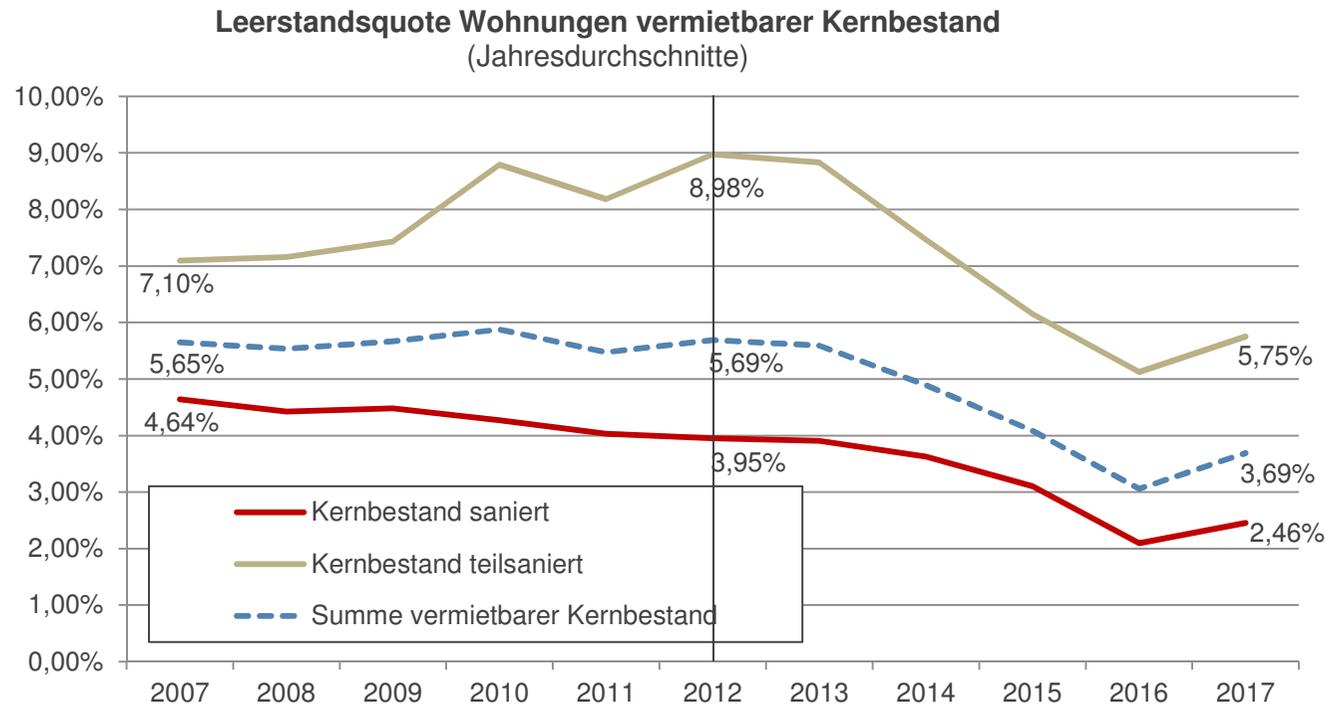


Zustand

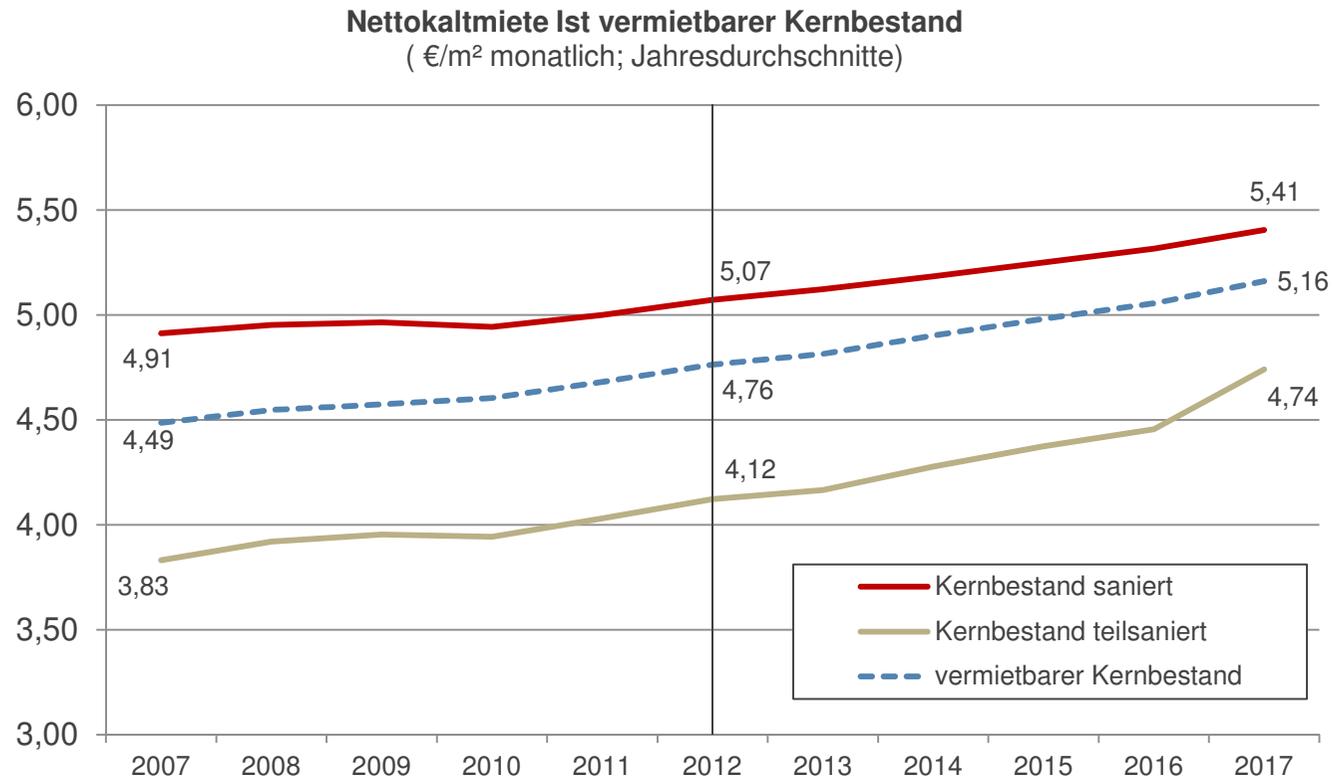


Avisiertes Wachstum auf rd. 38.170 Wohnungen bis 2027

Leerstandsentwicklung Kernbestand / Stand 31.12.2017



Mietenentwicklung Kernbestand / Stand 31.12.2017



Besondere Verantwortung: Das Sozialmanagement der LWB in Zahlen

Das LWB Sozialmanagement berät:

- ✓ bei finanziellen Schwierigkeiten und Mietschulden
- ✓ zu Wohnungsanpassungen und Wohnen im Alter
- ✓ bei notwendigem Umzug auf Grund von Krankheit, Alter oder anderen Gründen
- ✓ bei Notwendigkeit von Pflege und Betreuung
- ✓ bei der Bewältigung von Konflikten in der Hausgemeinschaft oder im Wohnumfeld

- Sozialmanagement = 6 Mitarbeiter (einschl. der Senioren- und Familienbeauftragten)
- jährlich ca. 900 Fälle im Zusammenhang mit Mietschulden
- jährlich ca. 600 Fälle im Zusammenhang mit besonderen Problemen
- ungezählt: Unterstützung bei Wohngeld-, ALG-II- und anderen Antragstellungen

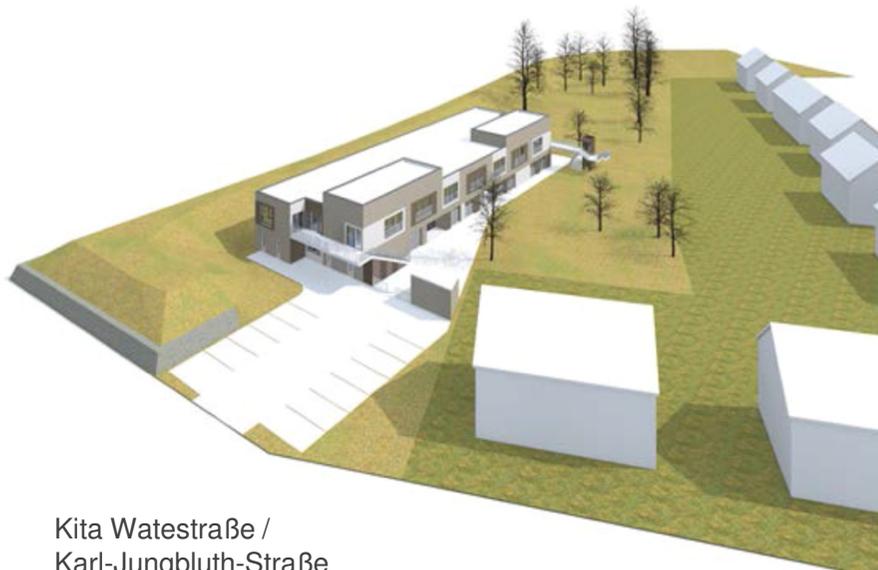
Besondere Verantwortung: Das erste Kita-Projekt der LWB in der Elsterstraße



- erster eigener Kita-Bau
 - Baubeginn: Mai 2015
 - Eröffnung: Juni 2016
 - Baukosten: rd. 1,85 Mio. €
 - Anzahl der Plätze: 102
 - davon Kindergarten: 72
 - Kinderkrippe: 30



Besondere Verantwortung: Zwei weitere Kita-Projekte am Start



Kita Watestraße /
Karl-Jungbluth-Straße

Zwei neue Kindereinrichtungen:
Watestraße / Karl-Jungbluth-Straße
Windmühlenstraße / Brüderstraße

- 302 Krippen- und Kindergartenplätze
- 5,4 Mio. € Baukosten, davon 3 Mio. € in 2017
- weitere Kita-Projekte bei Neubauten in Planung

Bereits seit 2004 etabliert die LWB Tagesmütter und –väter in ihrem Bestand.
(Unterstützung mit Anschubfinanzierung im 1. Jahr von 1.000 €)
→ aktuell sind rd. 50 Wohnungen vermietet; das entspricht bei Vollbelegung 250 Plätzen

Besondere Verantwortung: Bis ins hohe Alter wohnen bei der LWB

Angebote für Senioren:

- 15 seniorenfreundliche Wohnanlage mit Service in verschiedenen Stadtteilen; für Dienstleistungen vor Ort wurden Kooperationen mit 12 Anbietern von Pflegediensten bzw. Senioren-Betreuungsdiensten geschlossen
- außerdem Wohnungsanpassungen für Senioren (z. B. Badumbau)
- eine spezielle Wohnanlage für Demenzkranke, deren bauliche Gestaltung und Ausstattung zusammen mit dem Betreuungsverein auf die speziellen Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet ist



Besondere Verantwortung: Die Wohnschule der LWB

- Hintergrund: ein Großteil der fristlos gekündigten Mietverträge betrifft junge Leute – Ursache ist oft mangelndes Wissen zum Thema Wohnen
- 2013: Start der Wohnschule als Azubiprojekt
→ Azubis der LWB vermitteln Jugendlichen Grundlagen des Wohnens (begleitet durch Sozialmanagement und Unternehmenskommunikation der LWB sowie Jugendhaus Leipzig e.V.)
- 2015/2016: 26 Workshops mit 390 Schülern
- 2016: Wohnschule erhält feste Adresse
- 2016: ausgezeichnet mit Juniorenpreis des Marketing Club Leipzig e.V.



Besondere Verantwortung: Integration & Miteinander

- **Urban Souls e.V. / Grünau**
Freizeittreff „Heizhaus“ und Mehrgenerationentreff „Nebenan“ bringen Jugendliche und ältere Menschen in Grünau zusammen;
Integrationsangebote für Flüchtlinge
- **Internationale Frauen Leipzig e.V. / Volkmarsdorf**
Beratungs- und Begegnungsstätte für Flüchtlinge und Zugewanderte in Volkmarsdorf in enger Zusammenarbeit mit der LWB Geschäftsstelle sowie weitere verbundene Vereine und Initiativen



Vielen Dank

Iris Wolke-Haupt
Geschäftsführerin

Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH
Wintergartenstraße 4
04103 Leipzig

Zuhause in Leipzig

