

# Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

---

Leipzig, 11. Juni 2018

74. Sitzung des AGW „Arbeitskreis Wohnungsmarkt“

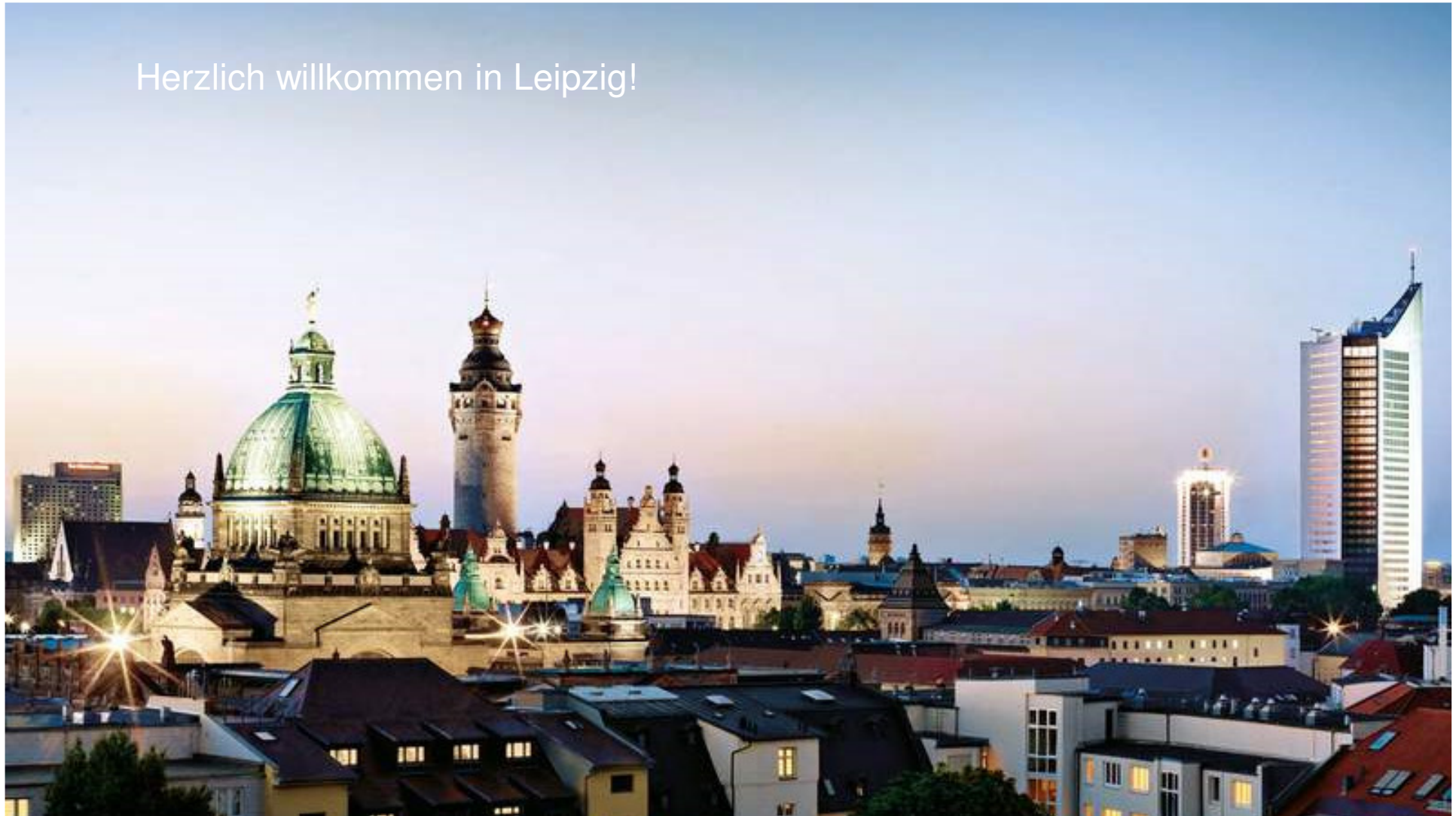
Zuhause in Leipzig



## 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)

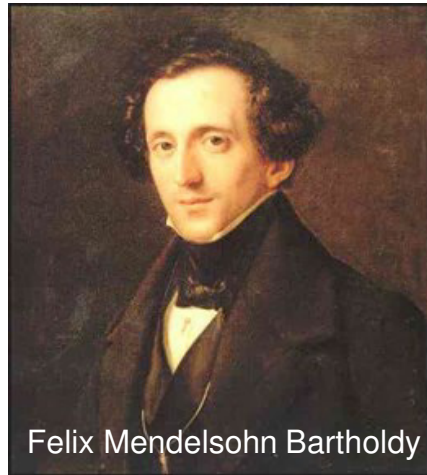
---



# Stadt der Musik und Kunst



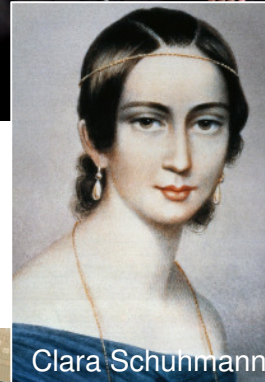
Johann Sebastian Bach



Felix Mendelssohn Bartholdy



amacord



Clara Schumann



Thomanerchor

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH



Die Prinzen



Gewandhausorchester

11.06.2018

5

## Stadt der Musik und Kunst

---



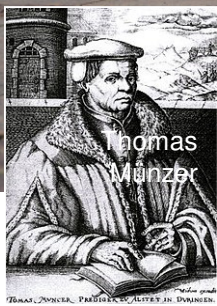
# Studentenstadt

---



## 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

---





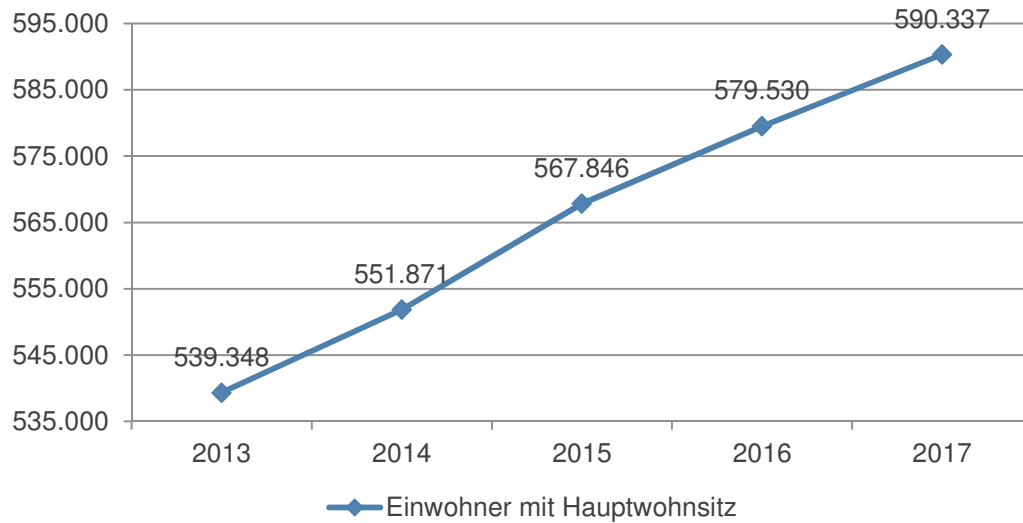
# Eine grüne Stadt

---



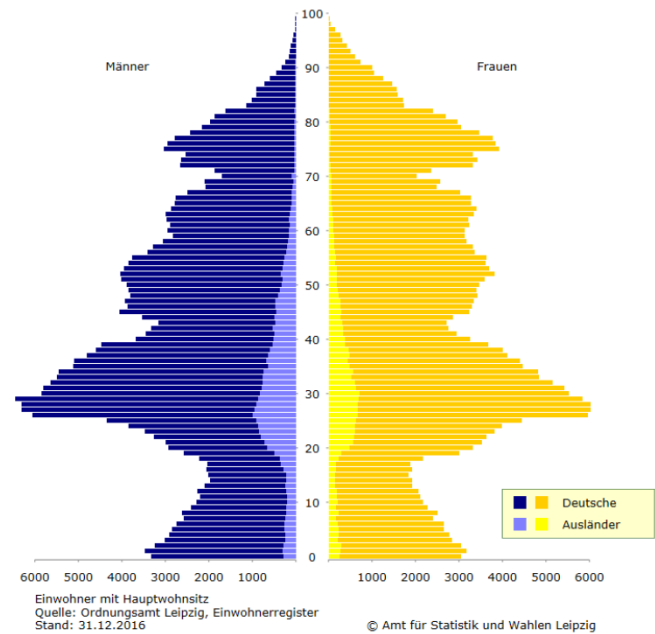
# Eine wachsende Stadt

### Bevölkerungsentwicklung in Leipzig (2013 bis 2017)



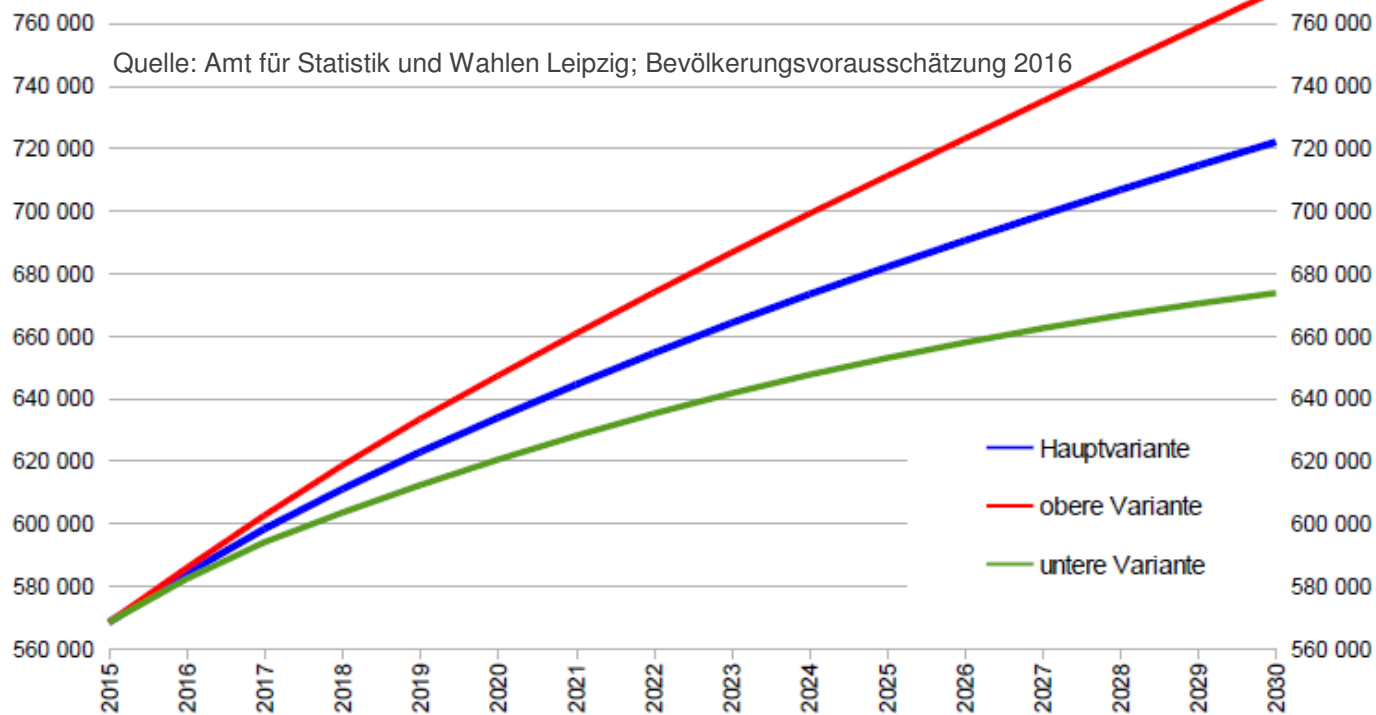
Quelle: Ordnungsamt Leipzig (Einwohnerregister) Stand: 31.12.2017

### Altersstruktur der Leipziger Bevölkerung



# Herausforderungen für Wachstum - Leipziger Wohnungsmarkt

## Bevölkerungsentwicklung



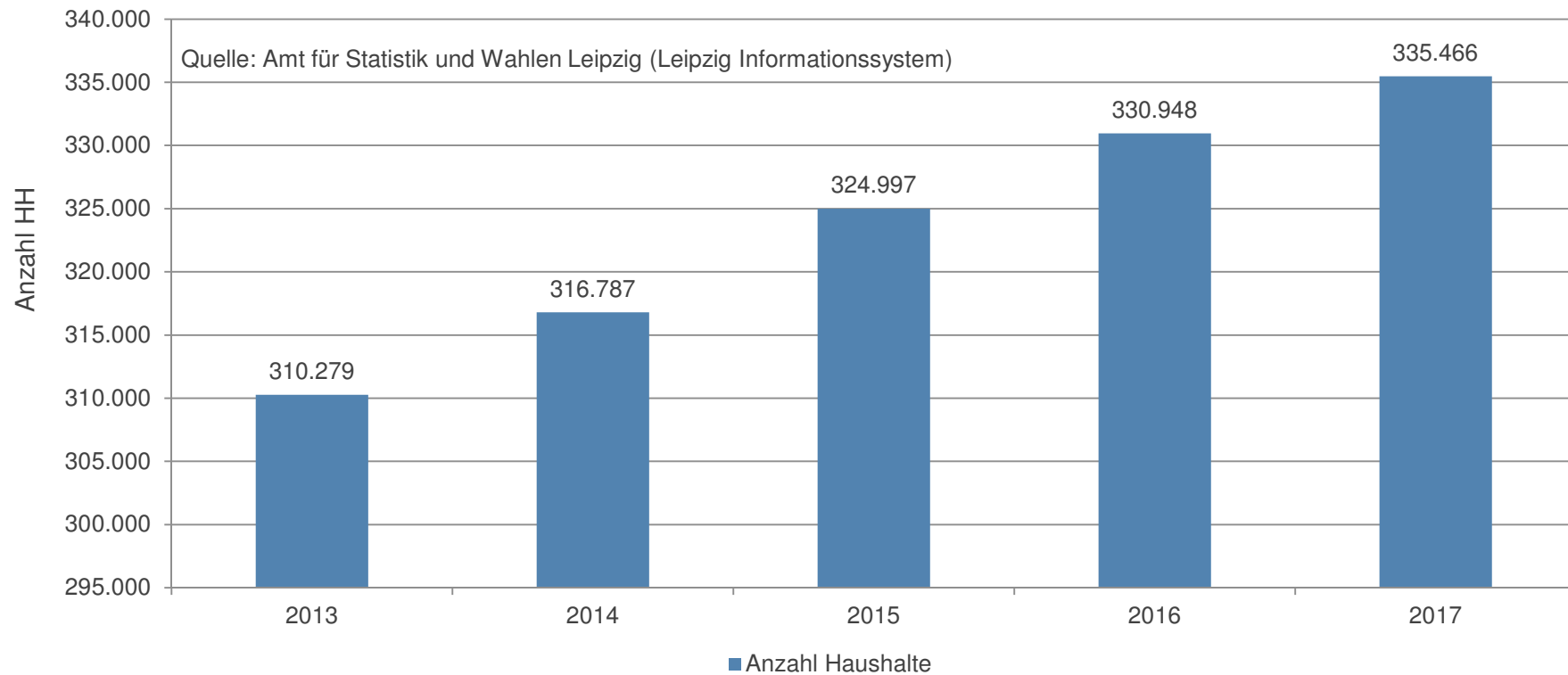
Zum 31.12.2017  
zählte Leipzig  
590.337 Einwohner;  
(595 952 inklusive  
Einwohner mit  
Nebenwohnsitz).

Quelle:  
Ordnungsamt Leipzig  
(Einwohnerregister)

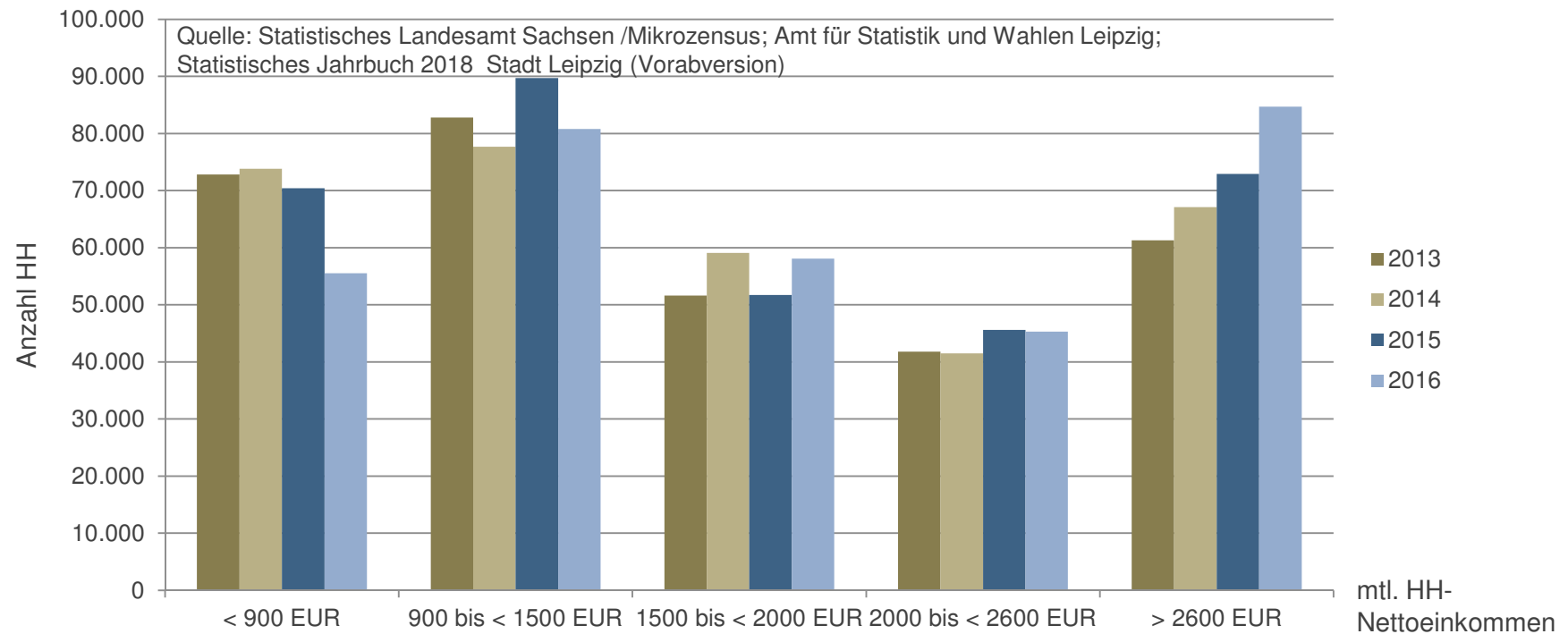
# Herausforderungen für Wachstum - Leipziger Wohnungsmarkt

## Entwicklung Haushalte

---



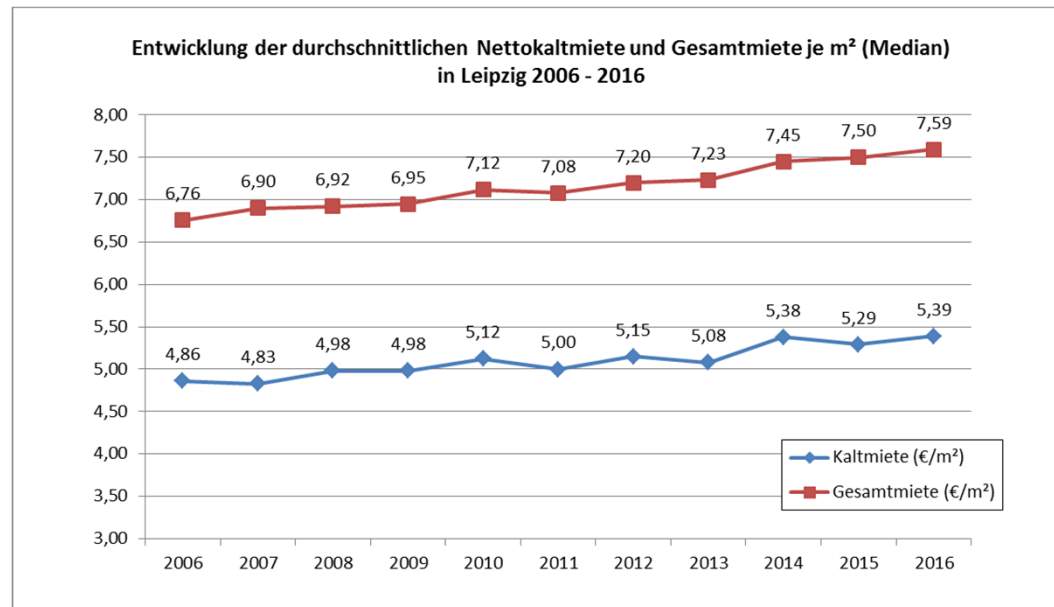
## Herausforderungen für Wachstum - Leipziger Wohnungsmarkt Entwicklung Haushaltseinkommen



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

---



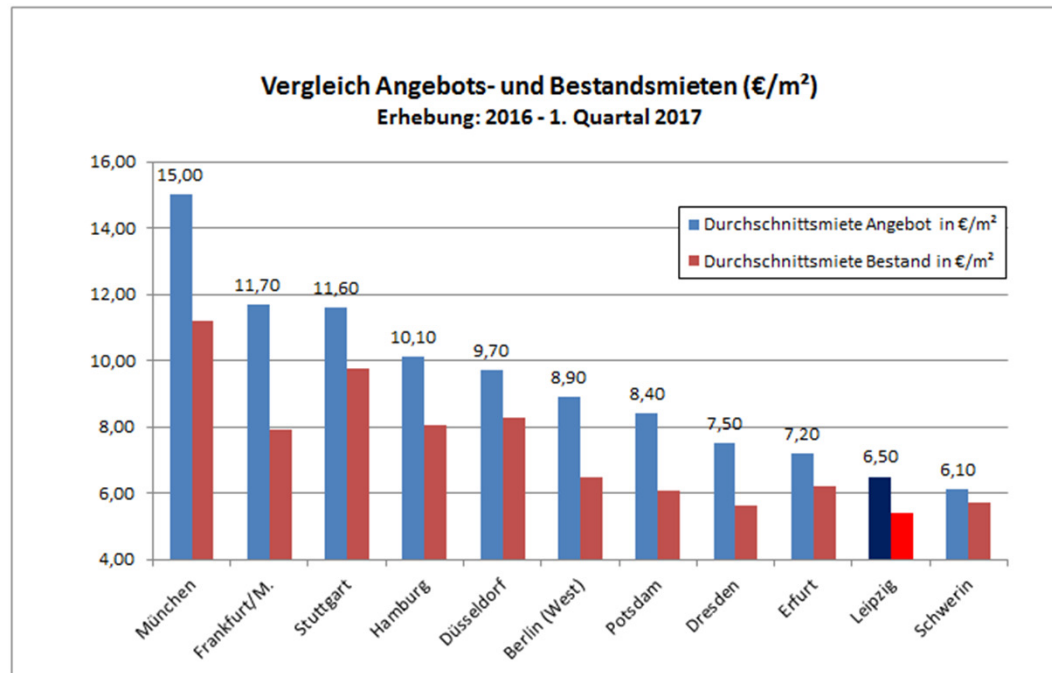
Quelle: Monitoring Bericht Wohnen 2016/17 Stadt Leipzig; Kommunale Bürgerumfrage Stadt Leipzig 2016

- Kaltmiete in 10 Jahren um **0,53 EUR/m<sup>2</sup>** bzw. **+10,9 %** gestiegen
- **Nebenkosten** erhöhten sich um **0,30 EUR/m<sup>2</sup>** 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

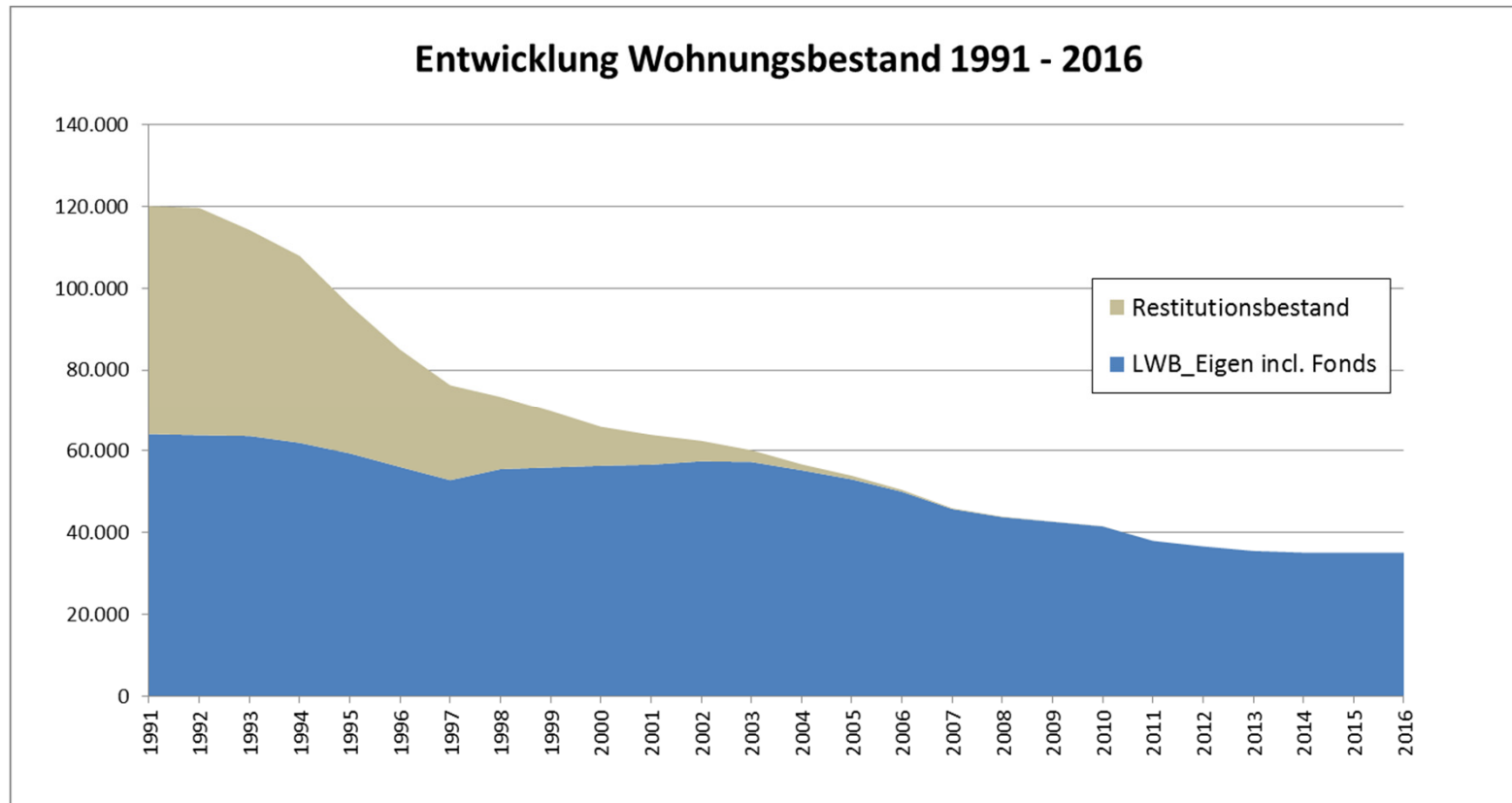


## Gründung der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB mbH)

---

- 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



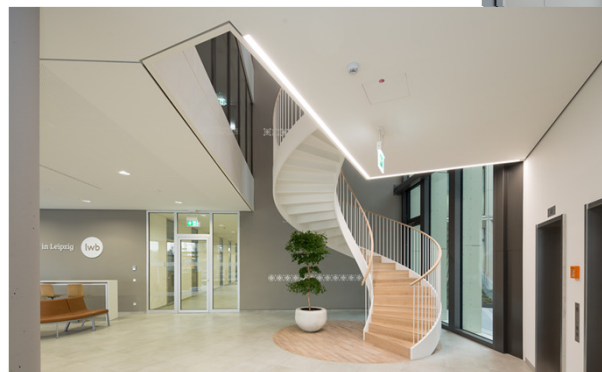
## Die LWB heute

---

- 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

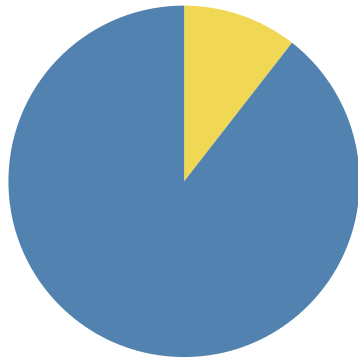
## LWB Verwaltungssitz – Wintergartenstraße 4 (seit Oktober 2015)

---



# Die LWB: Bestände in allen Stadtteilen

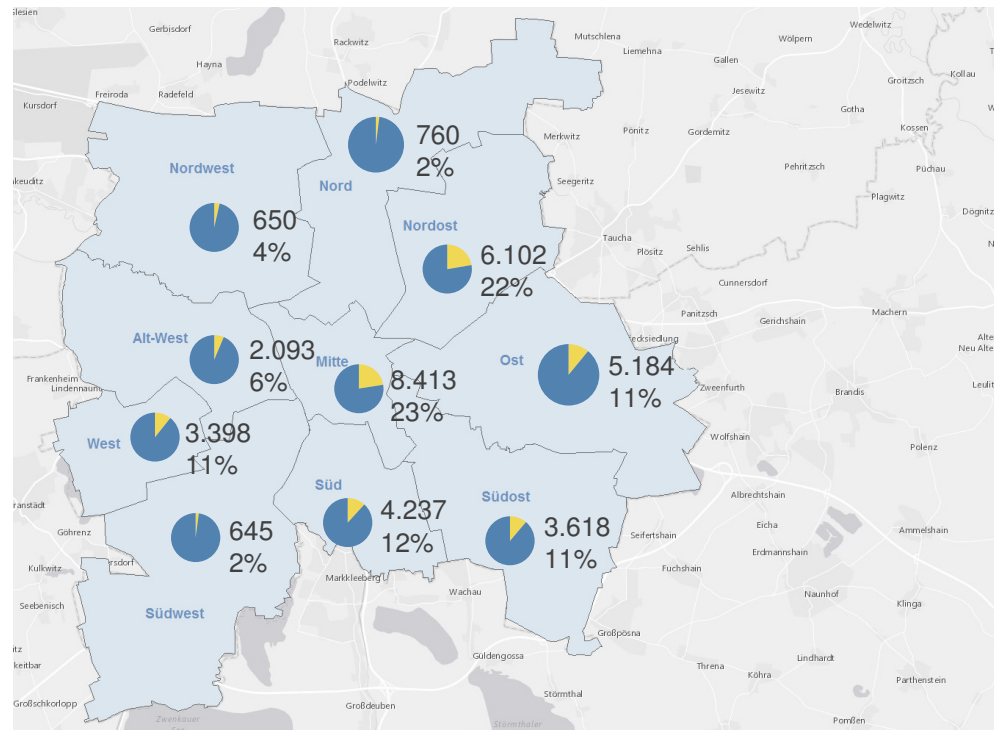
LWB: 35.100 Wohnungen;  
10,5% Marktanteil in Leipzig



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

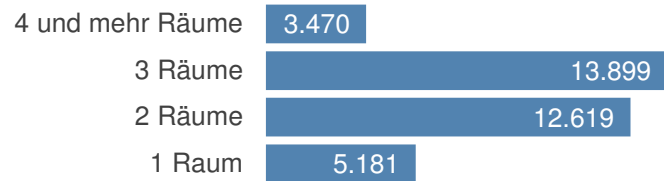


# Wohnungsportfolio 2017

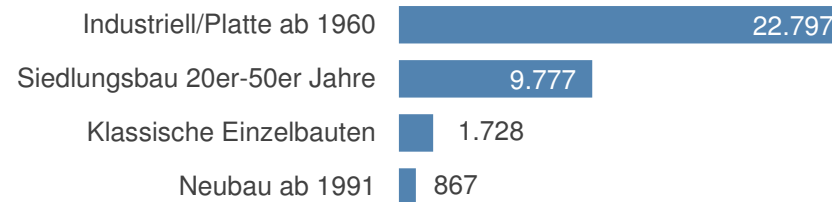
---



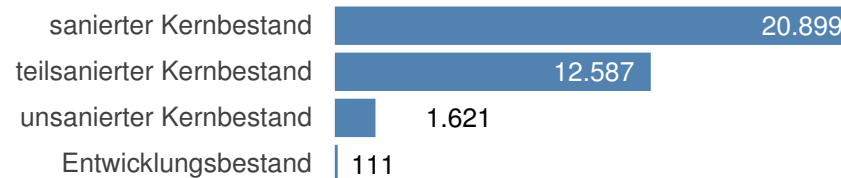
## Wohnungsgröße



## Bautyp

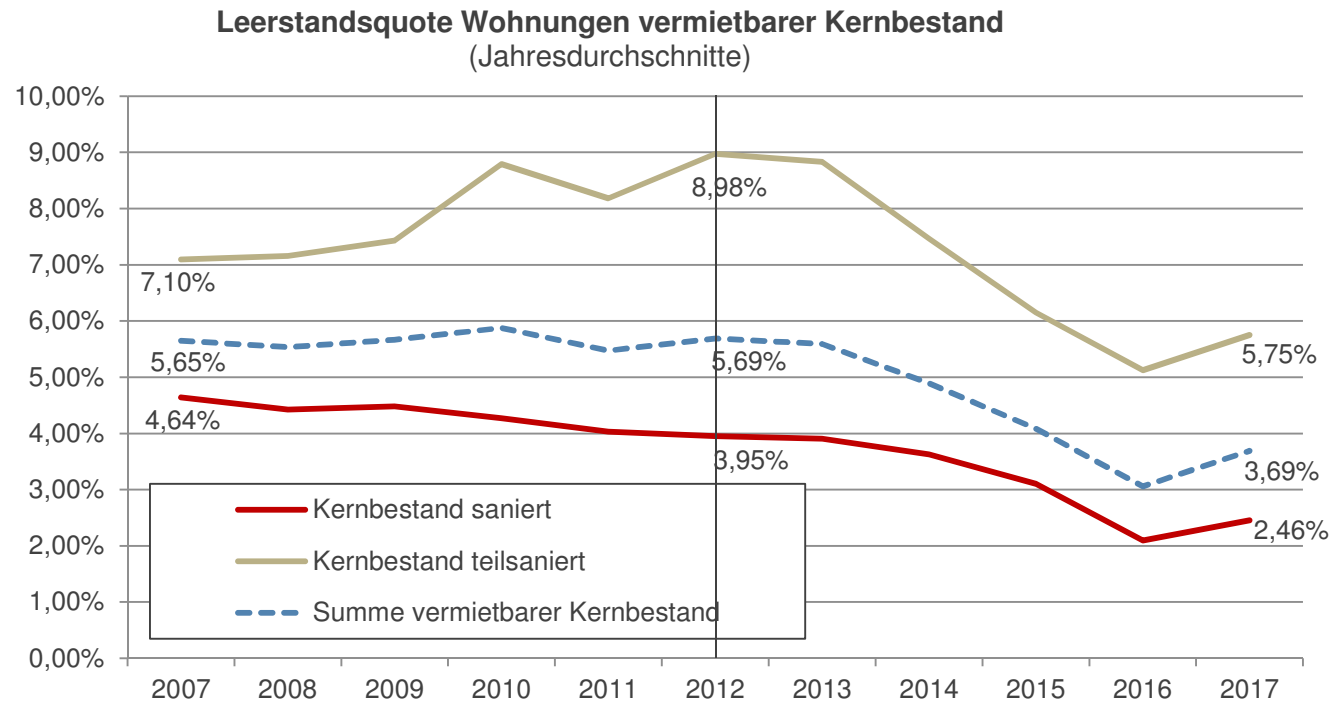


## Zustand

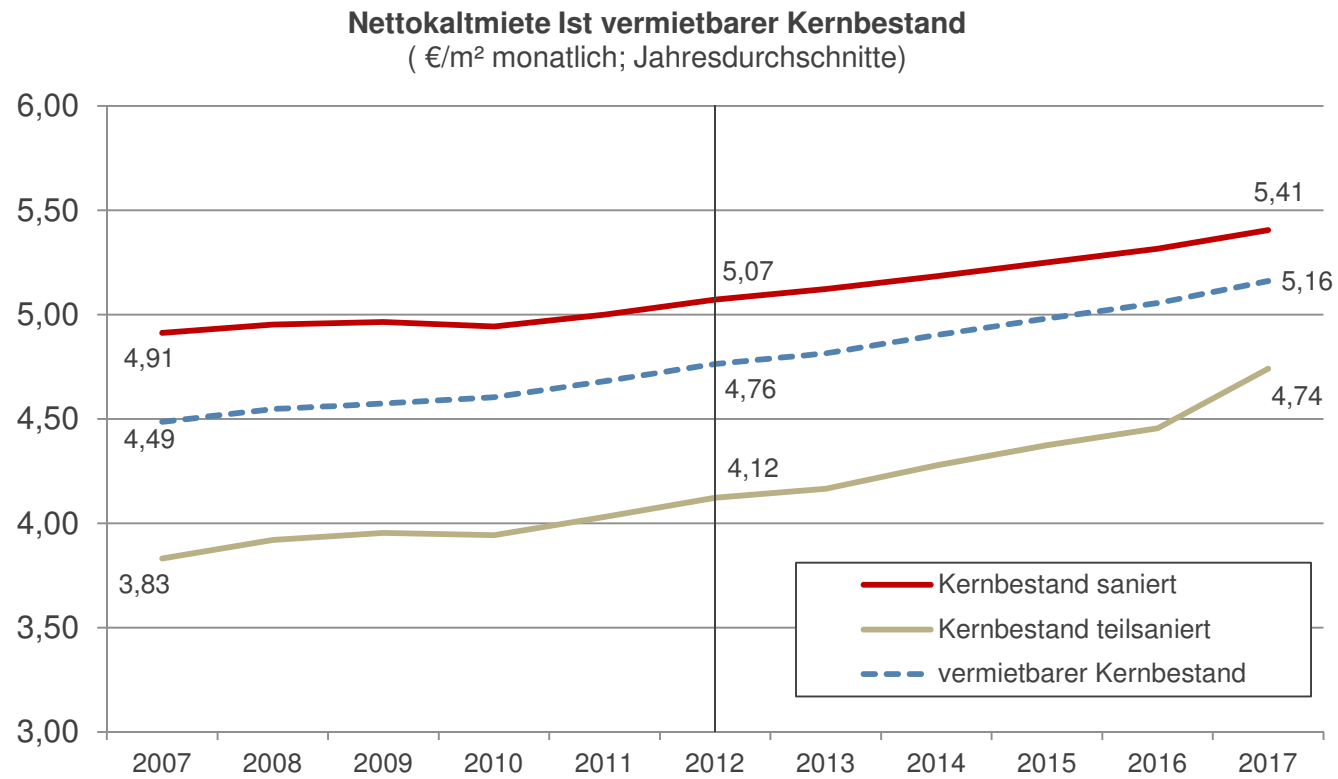


Avisiertes Wachstum auf rd. 38.170 Wohnungen bis 2027

## 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

---

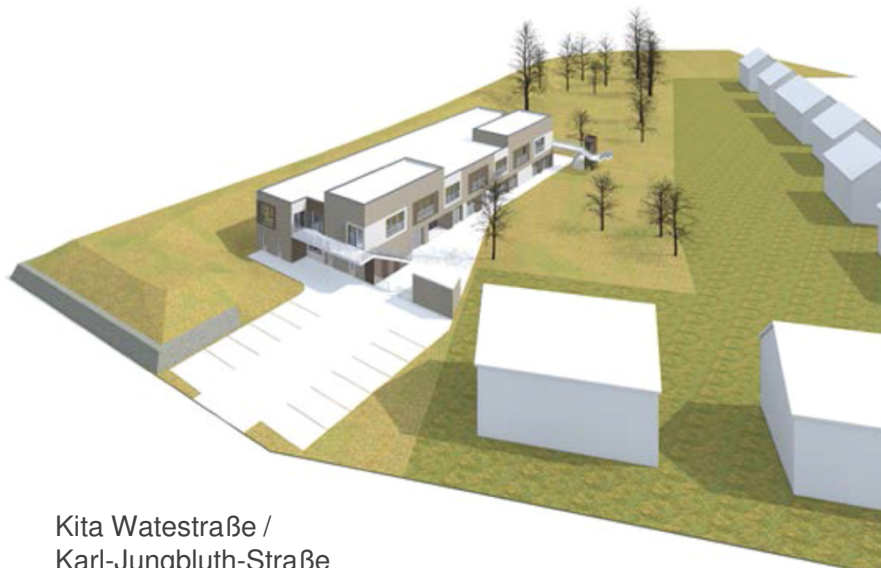


- erster eigener Kita-Bau
  - Baubeginn: Mai 2015
  - Eröffnung: Juni 2016
  - Baukosten: rd. 1,85 Mio. €
  - Anzahl der Plätze: 102
    - davon Kindergarten: 72
    - Kinderkrippe: 30



## 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

