

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Leipzig, 26. April 2018

AGW-Frühjahrstagung Plenum

Zuhause in Leipzig



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

Situation der LWB mbH um 1993

- über 500 Mio. EUR zugewiesene Altschulden
- knapp 50 % des Wohnungsbestandes (entspricht rd. 50.000 Wohnungen) waren mit Restitutionsansprüchen behaftet und bedurften noch der Eigentumsklärung
- Ruinöse Bausubstanz:

„Der Gesamtaufwand für die Instandsetzung und Modernisierung wird anhand des realen Zustandes der Gebäudesubstanz auf 4,1 Mrd. DM (Kostenstand 1993) geschätzt.“*

(Auszug aus der Unternehmensplanung 2000 – erstellt 1993)

Nibelungenring - Brunhildstraße

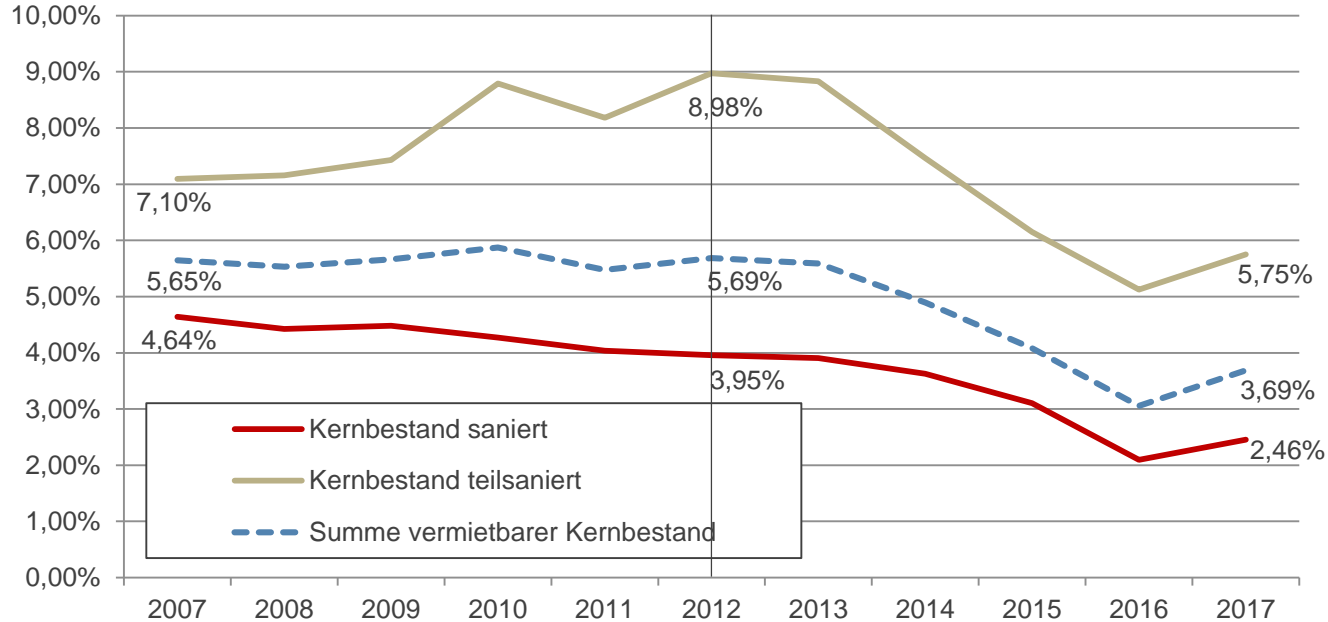


Meilensteine – 27 Jahre LWB mbH

- Vermögensklärung für 7.350 Gebäude mit ca. 58.000 Wohnungen
- Investitionen von mehr als 1,5 Mrd. EUR in den Gebäudebestand (über 20.000 WE)
- Bildung von Finanzierungsfonds als Alternative zu klassischen Kreditfinanzierungen in den Jahren 1997 bis 2003
- Rückbau von ca. 10.000 Wohnungen in den Jahren 2000 – 2009
- Verkauf von 2.900 Objekten mit ca. 26.000 Wohnungen, der letzte größere Paketverkauf mit 2.577 Wohnungen erfolgte im Jahr 2011
- Entschuldung und Konsolidierung der Gesellschaft; Rückführung der Darlehen innerhalb von 8 Jahren um rd. 350 Mio. EUR von 990 Mio. EUR (2004) auf 638 Mio. EUR (2012).
- ab 2012 Umsteuerung auf Investitions- und Wachstumsstrategie

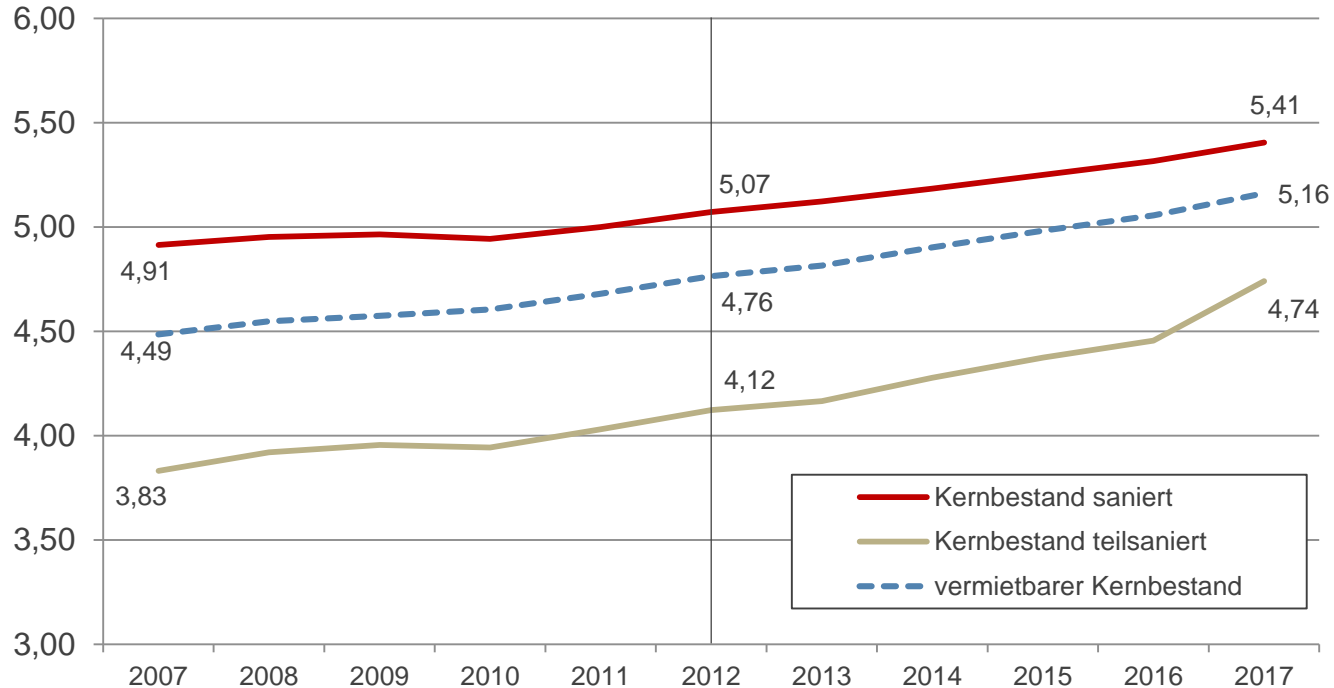
Leerstandsentwicklung Kernbestand / Stand 31.12.2017

Leerstandsquote Wohnungen vermietbarer Kernbestand
(Jahresdurchschnitte)

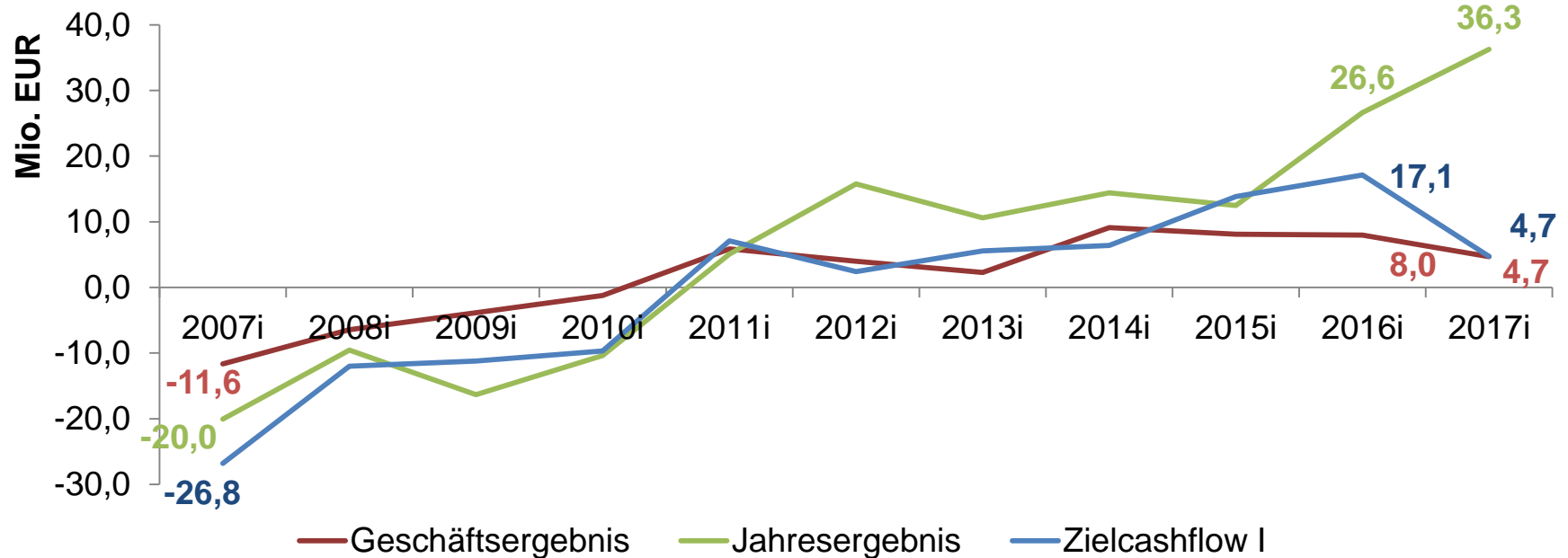


Mietenentwicklung Kernbestand / Stand 31.12.2017

Nettokaltmiete Ist vermietbarer Kernbestand
(€/m² monatlich; Jahresdurchschnitte)



Wirtschaftlicher Entwicklungstrend

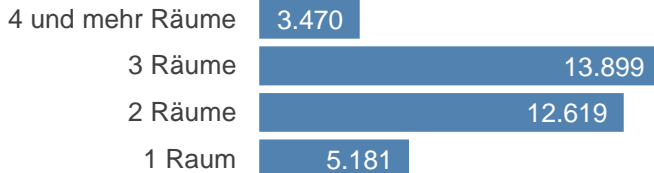


Wohnungsportfolio 2017

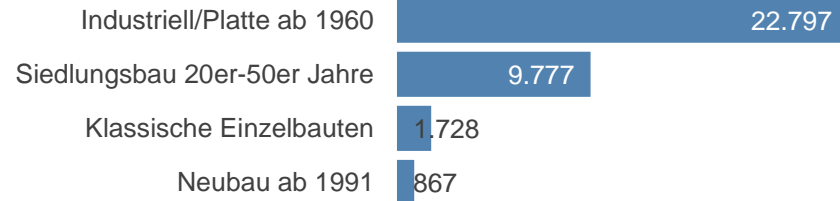
35.218

Wohneinheiten
(Stand 10.2017)

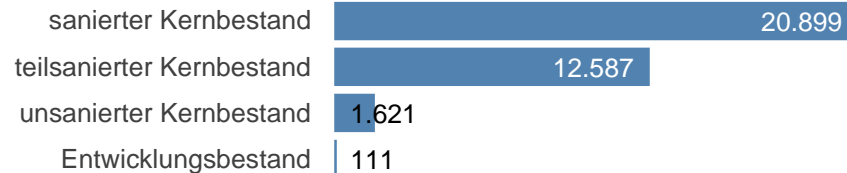
Wohnungsgröße



Bautyp



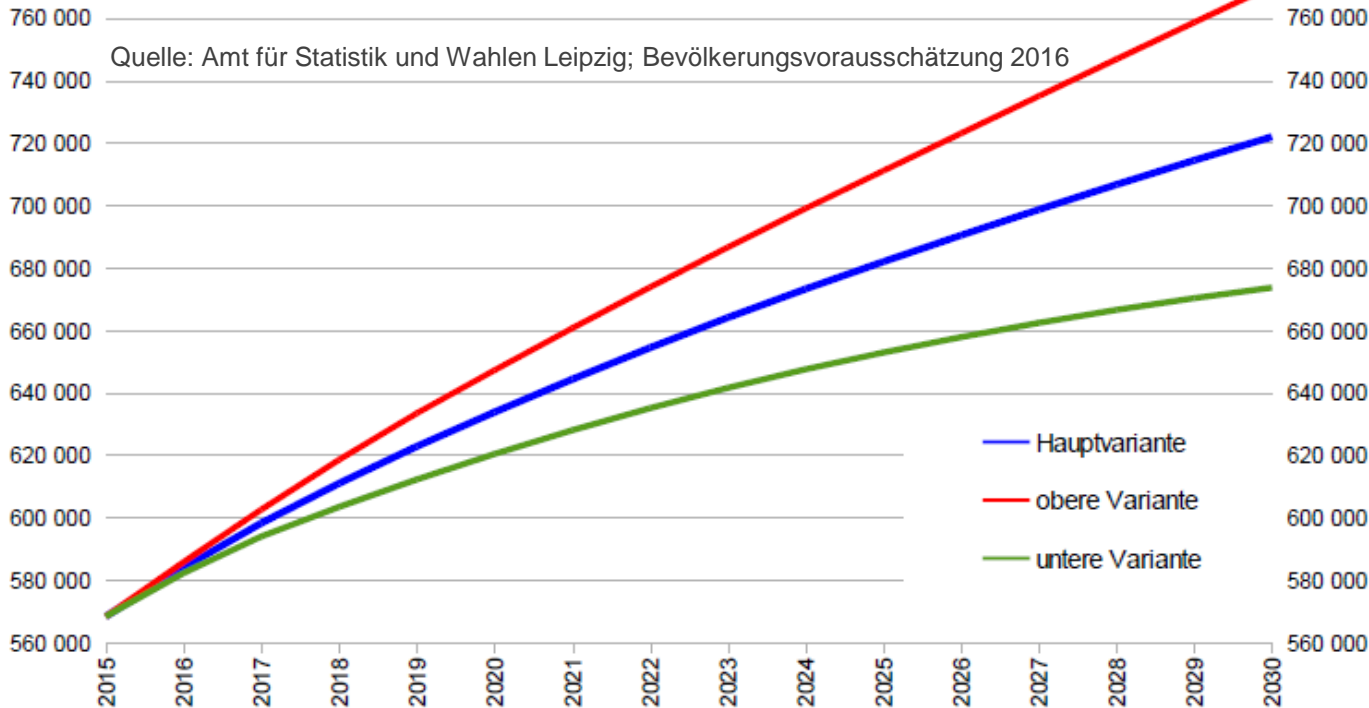
Zustand



Avisiertes Wachstum auf rd. 38.170 Wohnungen bis 2027

Herausforderungen für Wachstum - Leipziger Wohnungsmarkt

Bevölkerungsentwicklung



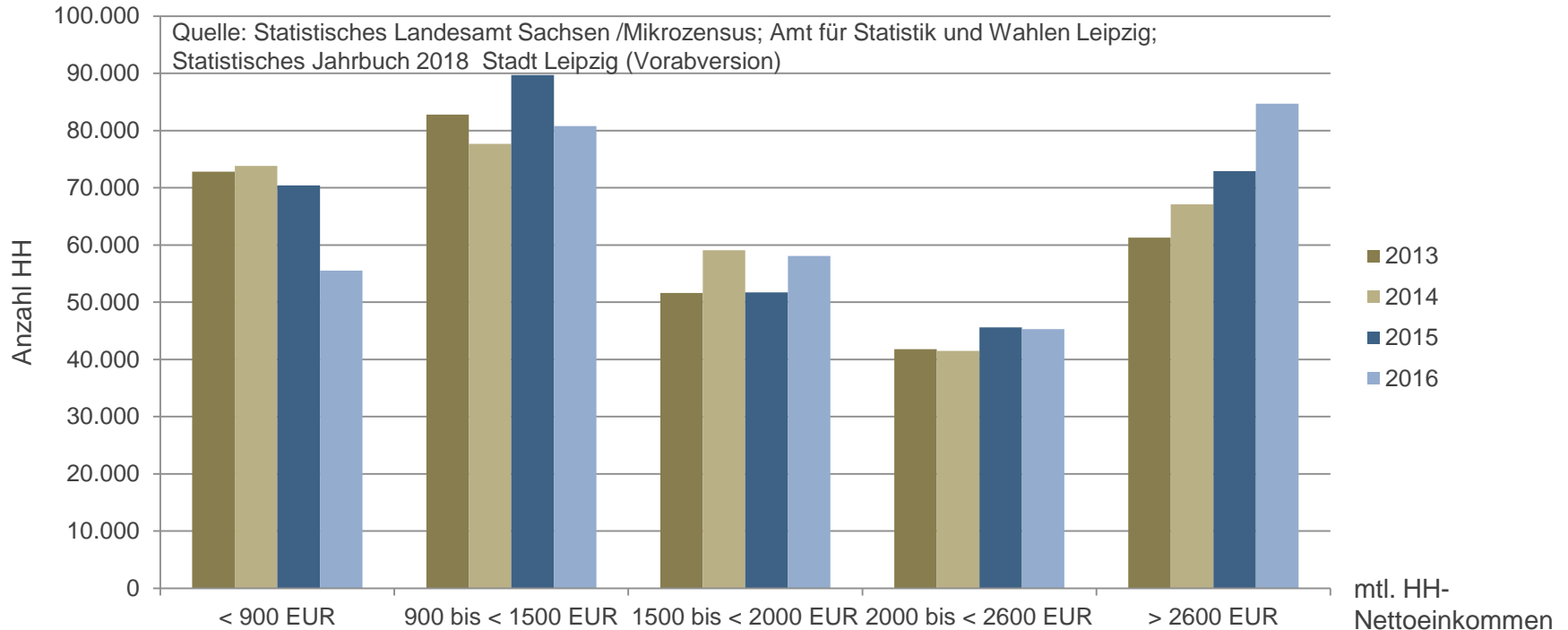
Zum 31.12.2017
zählte Leipzig
590.337 Einwohner;

(595 952 inklusive
Einwohner mit
Nebenwohnsitz).

Quelle:
Ordnungsamt Leipzig
(Einwohnerregister)

Herausforderungen für Wachstum - Leipziger Wohnungsmarkt

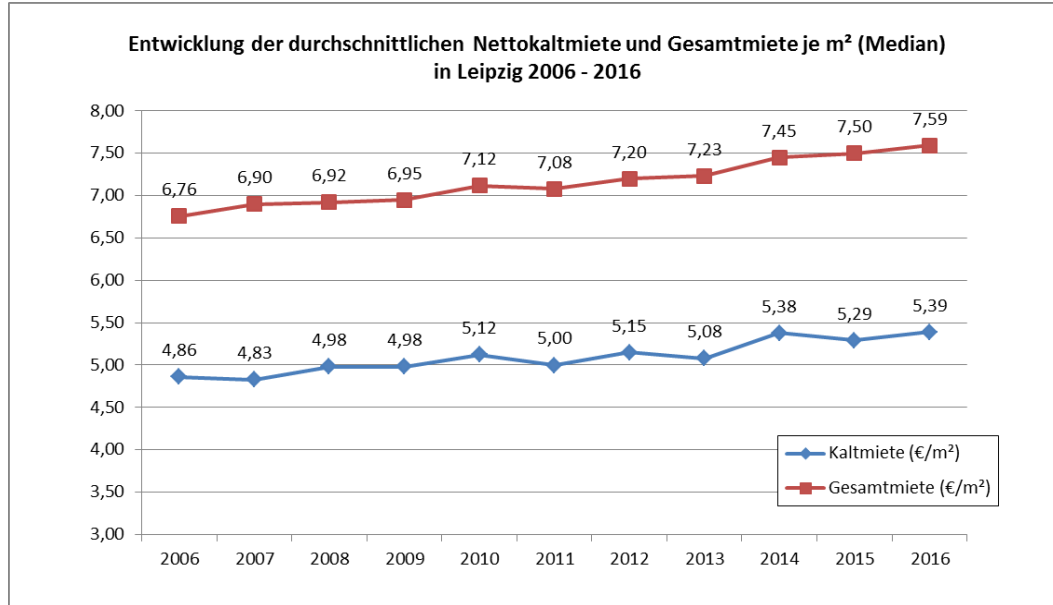
Entwicklung Haushaltseinkommen



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

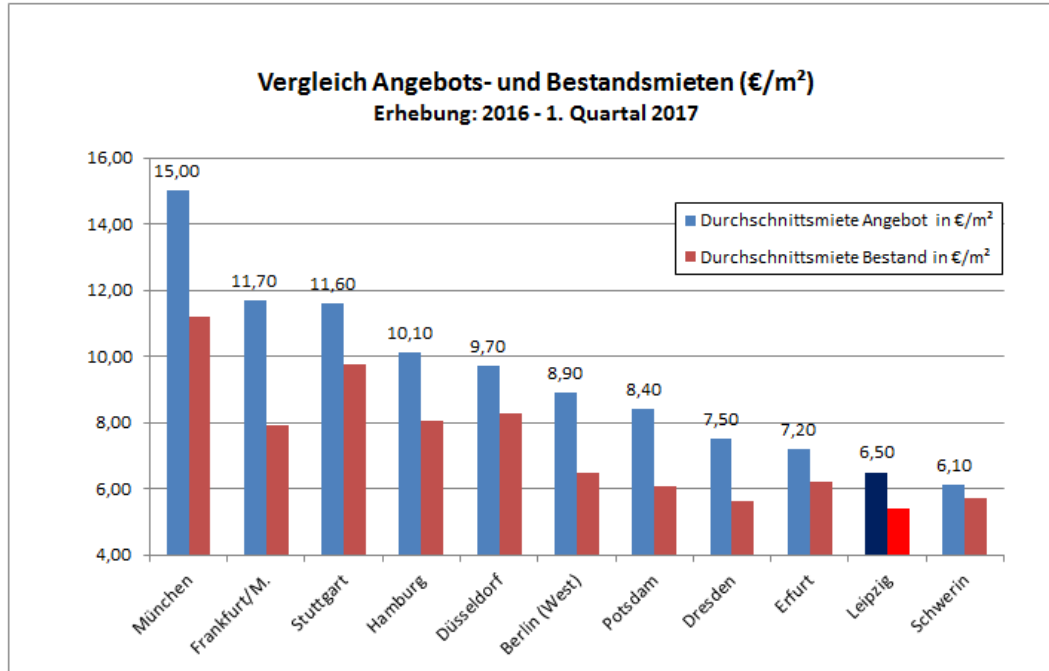


Quelle: Monitoring Bericht Wohnen 2016/17 Stadt Leipzig; Kommunale Bürgerumfrage Stadt Leipzig 2016

- 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

LWB Verwaltungssitz – Wintergartenstraße 4



Vielen Dank

Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH
Wintergartenstraße 4
04103 Leipzig

Zuhause in Leipzig

