

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Leipzig, 16. September 2019

Sitzung des AGW Arbeitskreis Personal und Organisation

Zuhause in Leipzig



Agenda

1. Herzlich willkommen in Leipzig!
2. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
3. Wandel gestalten aus Sicht des Organisationsmanagements

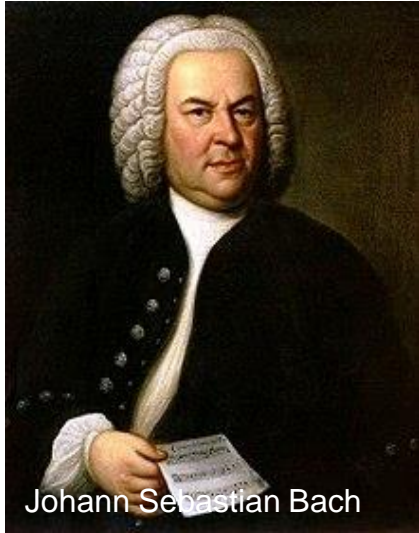
Herzlich willkommen in Leipzig!



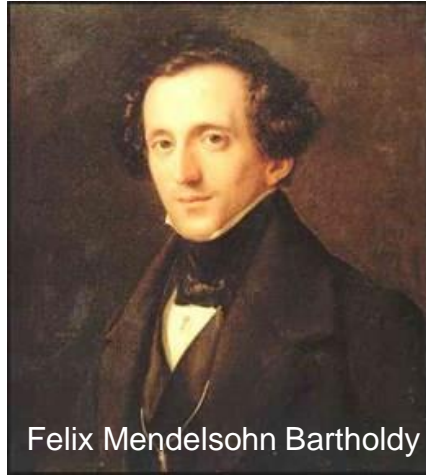
Einer der ältesten Messeplätze der Welt (Marktrecht seit 1165)



Stadt der Musik und Kunst



Johann Sebastian Bach



Felix Mendelssohn Bartholdy



amacord



Clara Schumann



Thomanerchor



Die Prinzen



Gewandhausorchester

Stadt der Musik und Kunst

Neo Rauch



Studentenstadt



Campus der Universität Leipzig

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



Thomas
Münzer



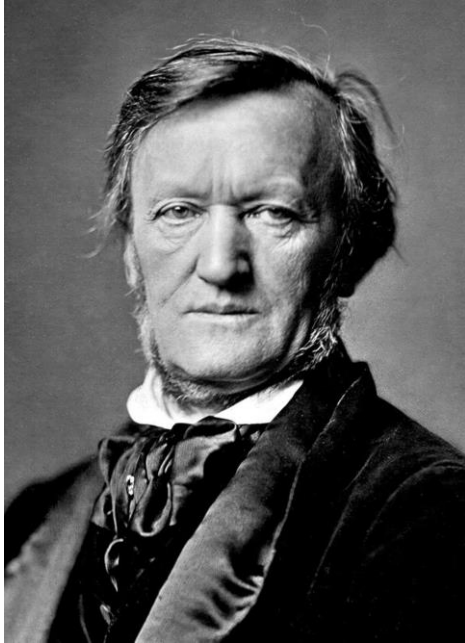
Gottfried
Wilhelm Leibniz



Johann Wolfgang
Goethe



Studentenstadt



Richard Wagner



Hans-Dietrich Genscher



Angela Merkel

Stadt des Sports



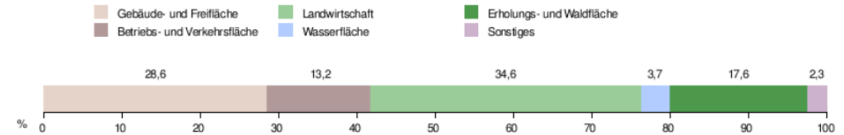
Eine grüne Stadt



- an fließenden Gewässer gelegen, umgeben von Seen
- mit 50 % Grünflächenanteil
- rd. 58.000 Straßenbäumen davon 35 % Linden

Leipzig / Lipsk

- Ort unter den Linden und fließender Gewässer



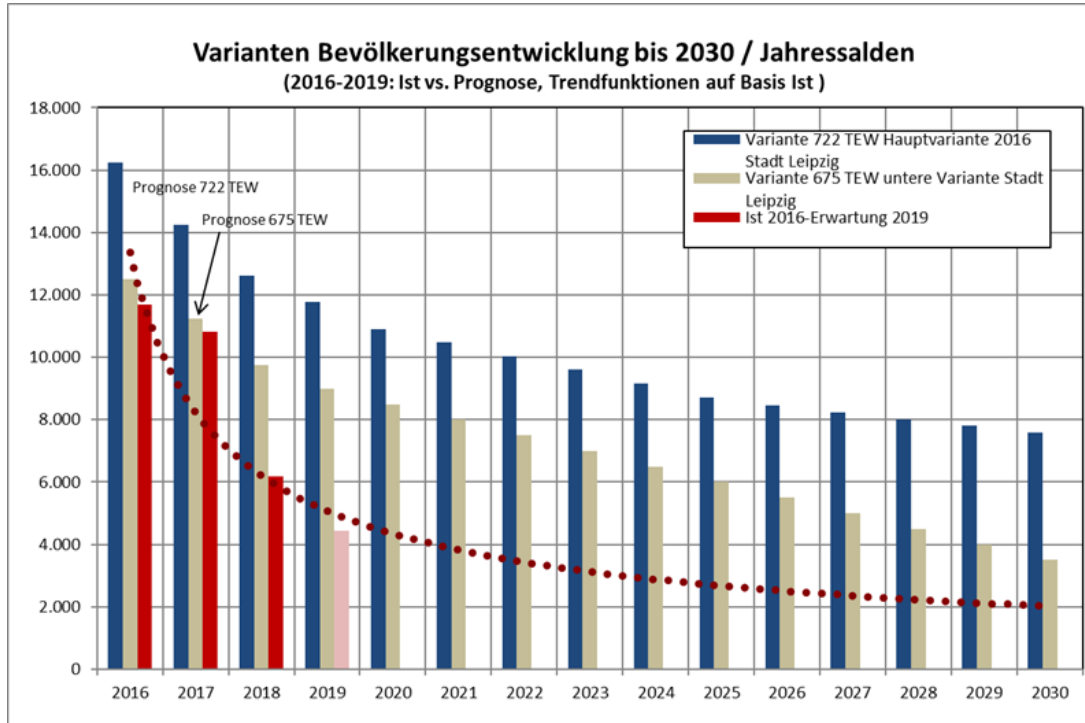
Flächennutzung Stand 2014

Eine grüne Stadt



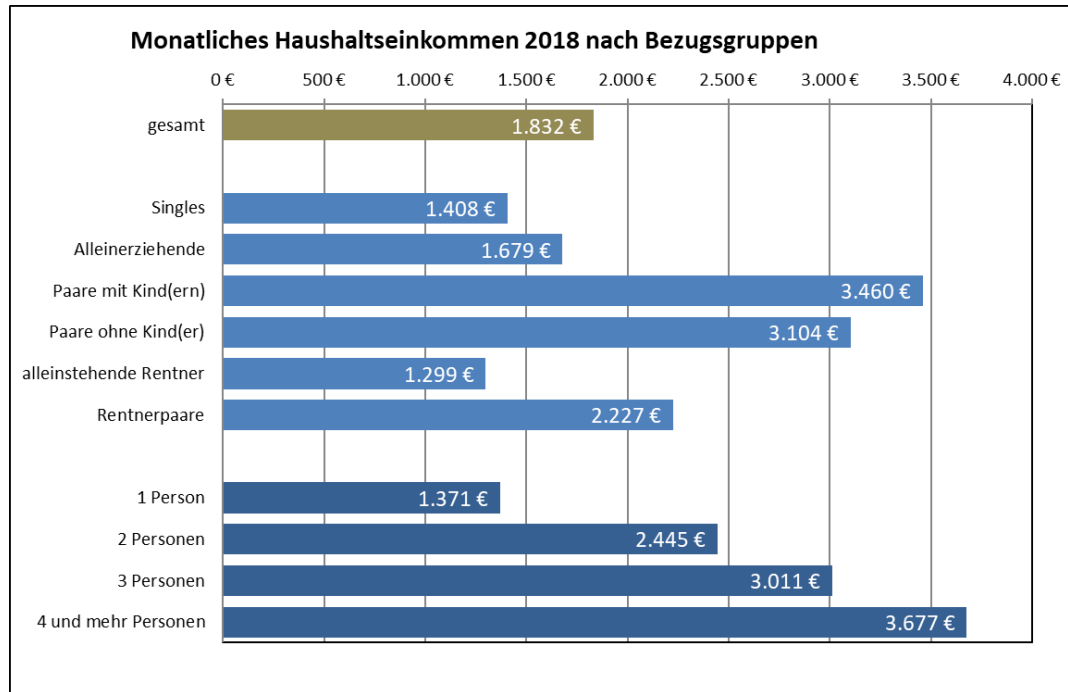
Eine wachsende Stadt – Entwicklung Bevölkerung

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen Juni 2019; LWB



Herausforderungen Wohnungswirtschaft – Entwicklung Haushalteinkommen

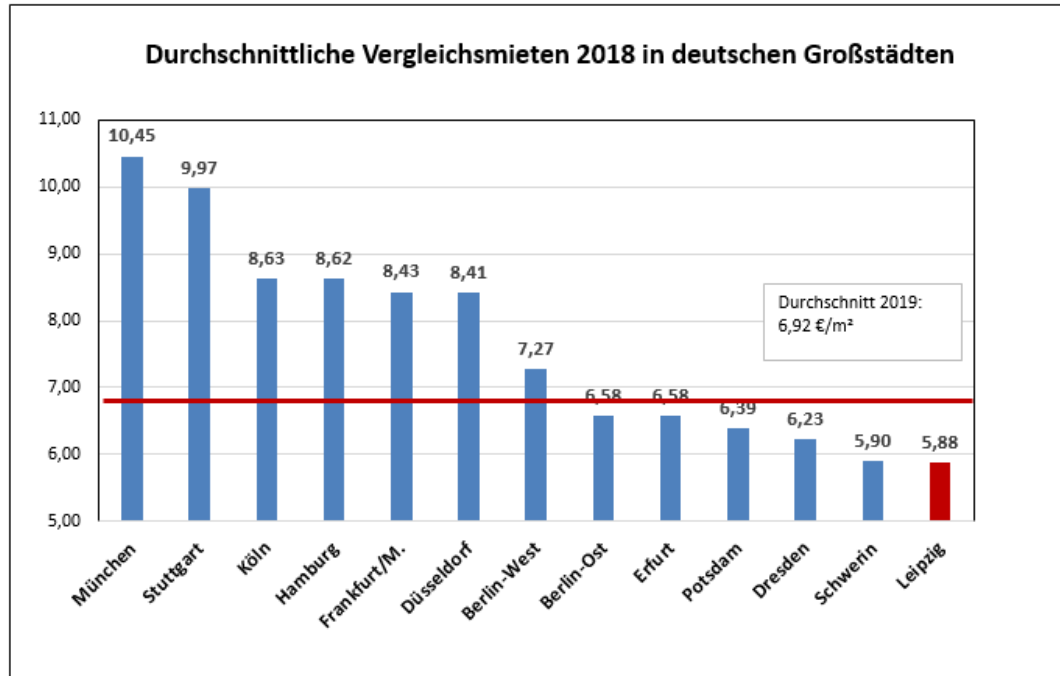
Quelle: Kommunale Bürgerumfrage Stadt Leipzig 2018



- Einkommensstärkste Gruppe sind Paare mit Kindern, gefolgt von Paaren ohne Kinder
- Gruppe der Rentner noch leicht überdurchschnittliche Einkommen

Herausforderungen Wohnungswirtschaft - Entwicklung Mieten in Leipzig im Vergleich mit anderen Großstädten

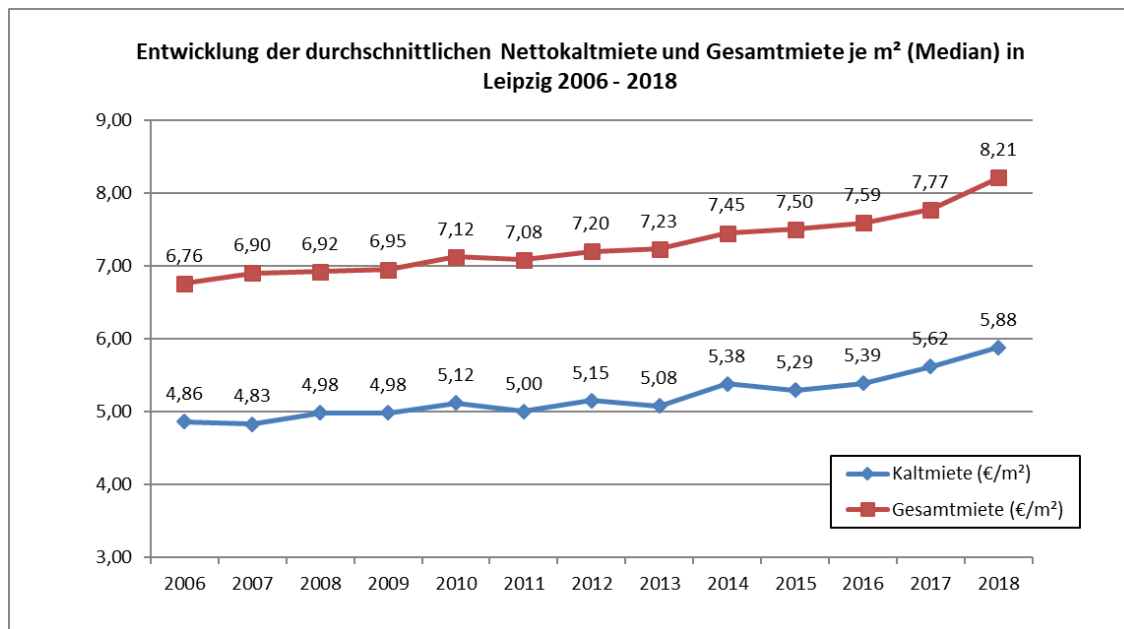
Mietentwicklung in Großstädten: Bestandsmieten 2018



Quelle: F+B GmbH Mietspiegelindex 2018

Herausforderungen Wohnungswirtschaft – Entwicklung Mieten in Leipzig

Quelle: Monitoring Bericht Wohnen 2018 Stadt Leipzig; Kommunale Bürgerumfrage Stadt Leipzig 2018



- Kaltmiete in 10 Jahren im Vergleich zum Verbraucherindex verhalten gestiegen um: **0,53 €/m² bzw. +10,9%**
- **Nebenkosten** erhöhten sich **stärker** um **0,30 €/m² bzw. +15,8%**

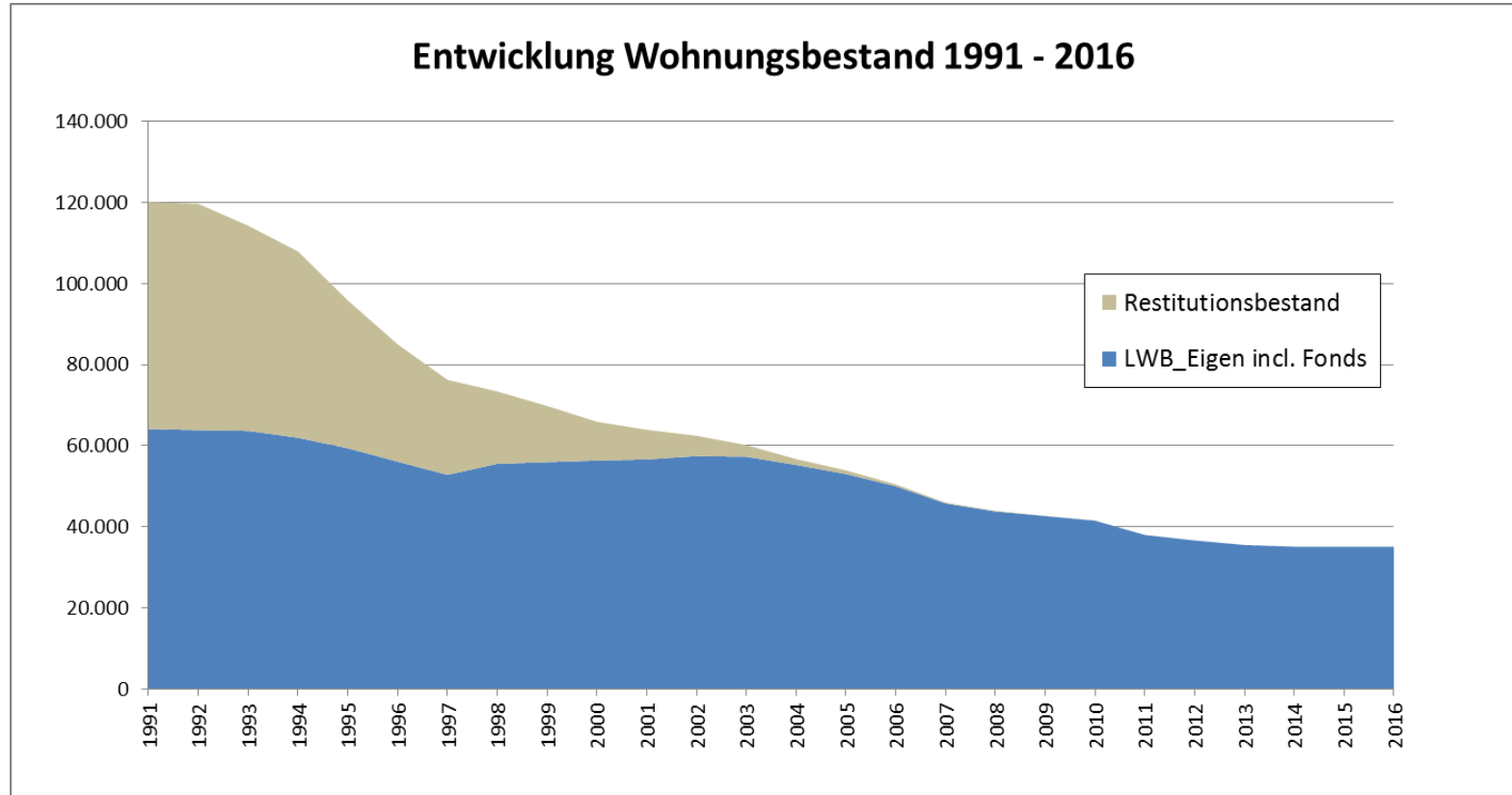
Agenda

1. Herzlich willkommen in Leipzig!
2. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
3. Wandel gestalten aus Sicht des Organisationsmanagements

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 Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB mbH)



Zweck der Tochtergesellschaften



Operativ tätige Dienstleistungsgesellschaften

- beschäftigen Personal, erbringen Dienstleistungen für die Muttergesellschaft

Finanzierungsgesellschaften

- beschäftigen kein Personal, besitzen in der Regel durch LWB bewirtschaftete Immobilien

Mantelgesellschaften

- ehemalige operative- oder Finanzierungsgesellschaften ohne Personal oder wesentliches Vermögen

LWB mbH – Zahlen und Fakten (2018)

Geschäftsergebnis vor Steuern:	9.916 TEUR
Jahresergebnis:	35.571 TEUR
Bilanzsumme:	1.169.407 TEUR
Kreditverbindlichkeiten:	589.704 TEUR
Nettoumsatz aus Mieten 2018:	127.891 TEUR
Ø Anzahl bewirtschaftete Wohneinheiten Kernbestand:	35.144 WE
Ø Vermietungsquote:	95,7 %
Marktanteil:	ca. 10,5 %
Ø Anzahl aktive Mitarbeiter (ohne Azubis):	412
Ø Anzahl Azubis	31

230 Spielplätze, 49 Photovoltaikanlagen auf Hausdächern, ca. 10.000 Bäume

LWB Unternehmenszentrale – Oktober 2015



LWB Unternehmenszentrale – Oktober 2015



Beratungsräume



Büroräume



Begegnungsräume / Besprechungsbereiche

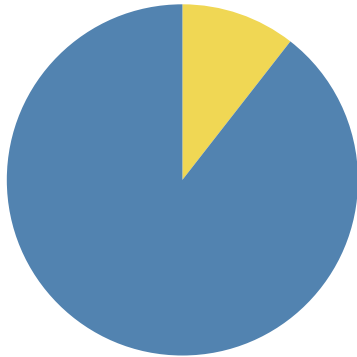


Cafeteria



Wohnungsportfolio - räumliche Verteilung

LWB: 35.223 WE (Ist Juli 2018);
10,5% Marktanteil in Leipzig

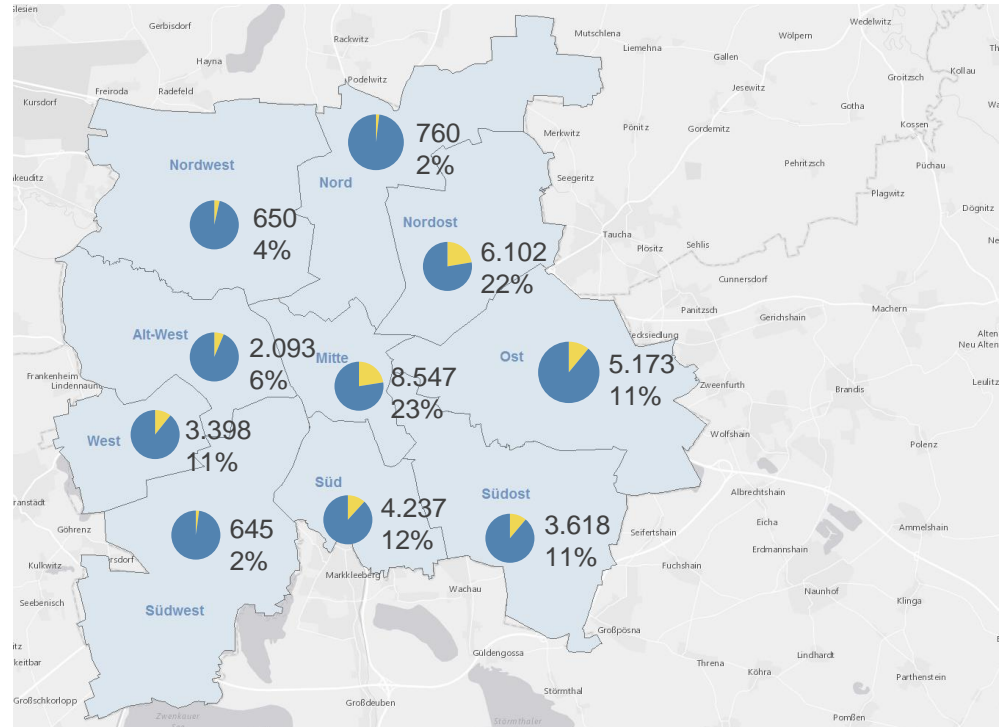


Leipzig gesamt*:
333.562 Wohnungen**

*Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen,
Statistischer Quartalsbericht II/2016

** marktaktiv

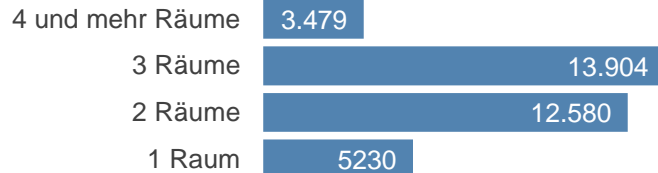
Anzahl LWB Wohnungen und Marktanteile nach Stadtbezirken



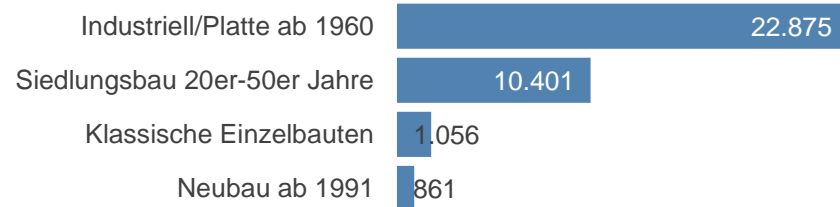
Wohnungsportfolio – Zusammensetzung

35.305
Wohneinheiten
(Stand 31.12.2018)

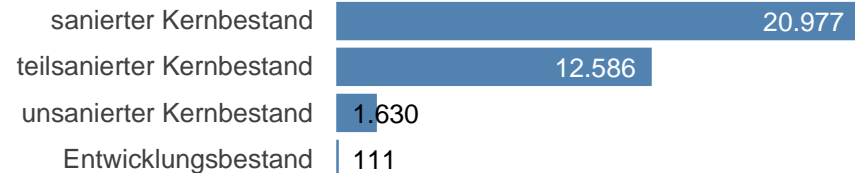
Wohnungsgröße



Bautyp

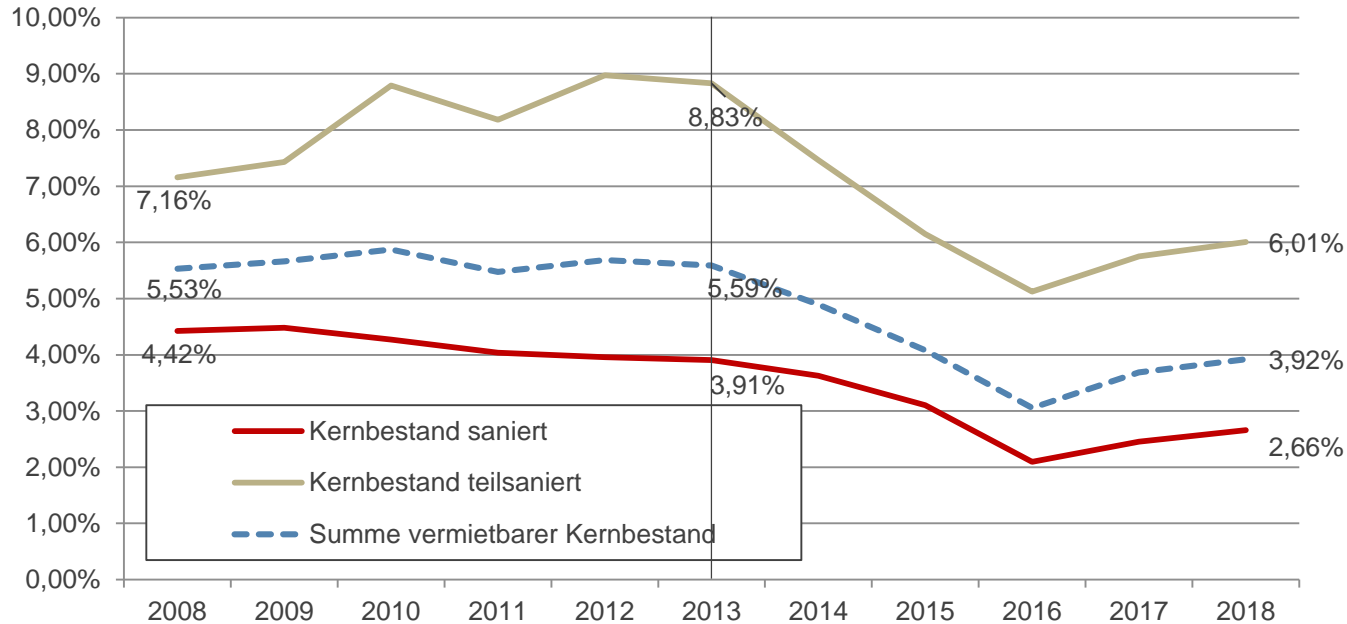


Zustand



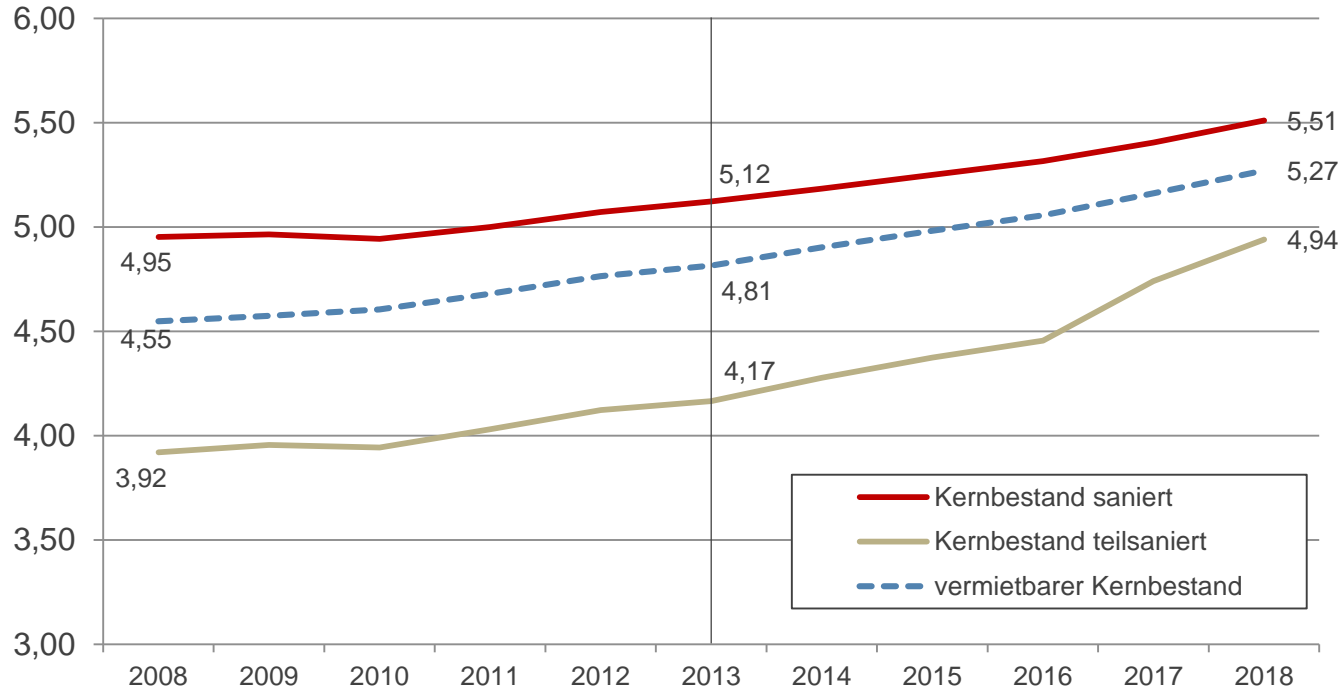
Leerstandsentwicklung Kernbestand / Stand 31.12.2018

Leerstandsquote Wohnungen vermietbarer Kernbestand
(Jahresdurchschnitte)

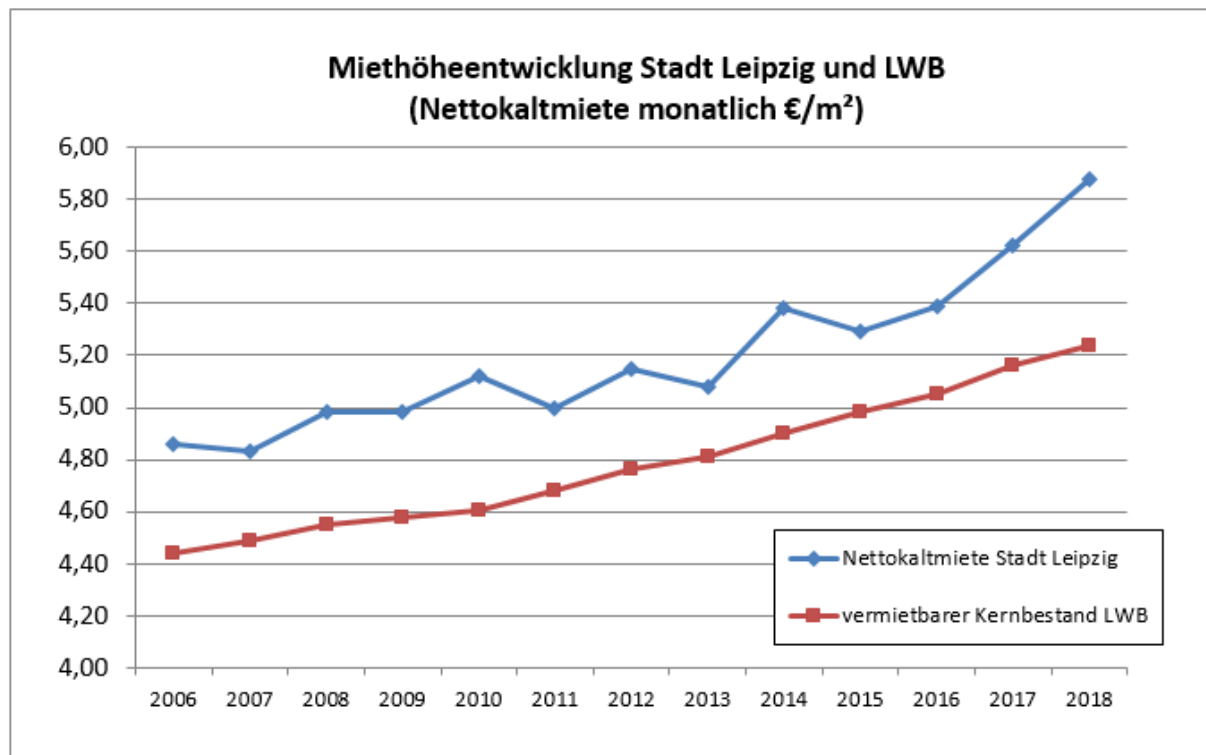


Mietenentwicklung Kernbestand / Stand 31.12.2018

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

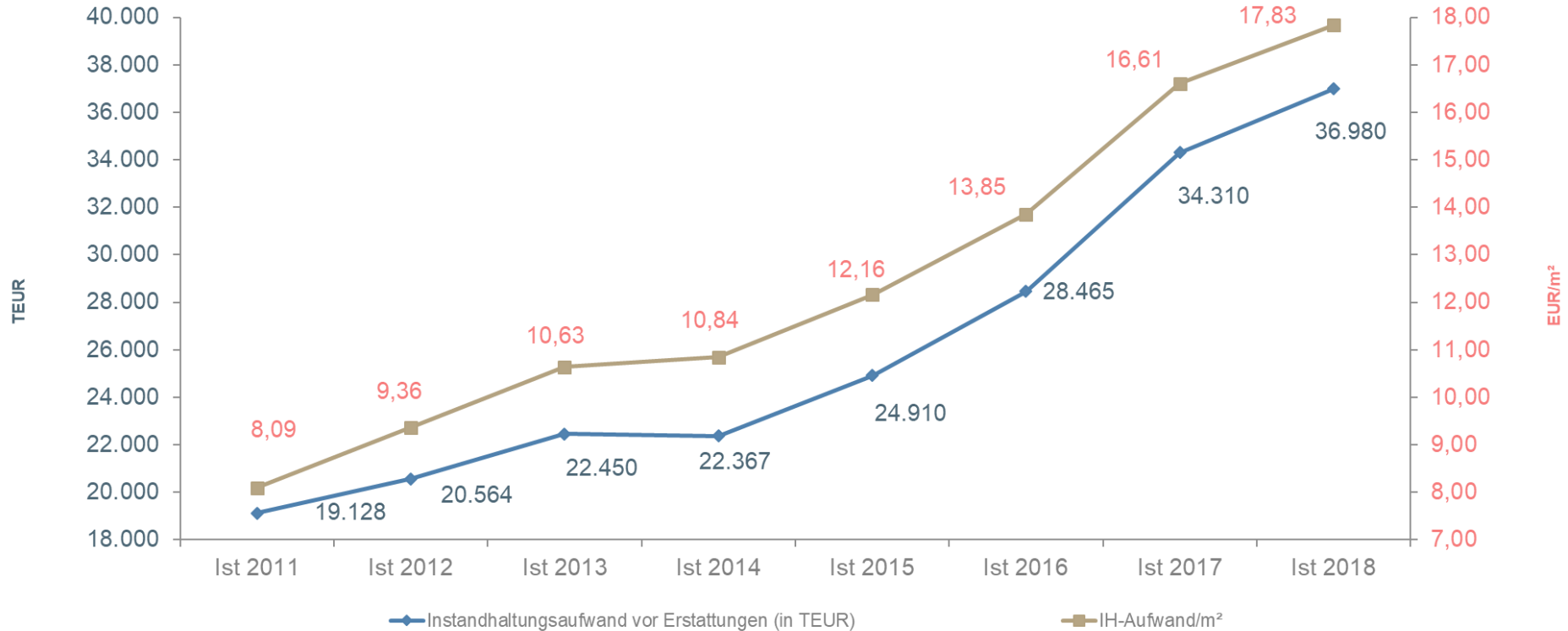


Mietentwicklung - LWB-Bestände im Vergleich zum Leipziger Gesamtmarkt

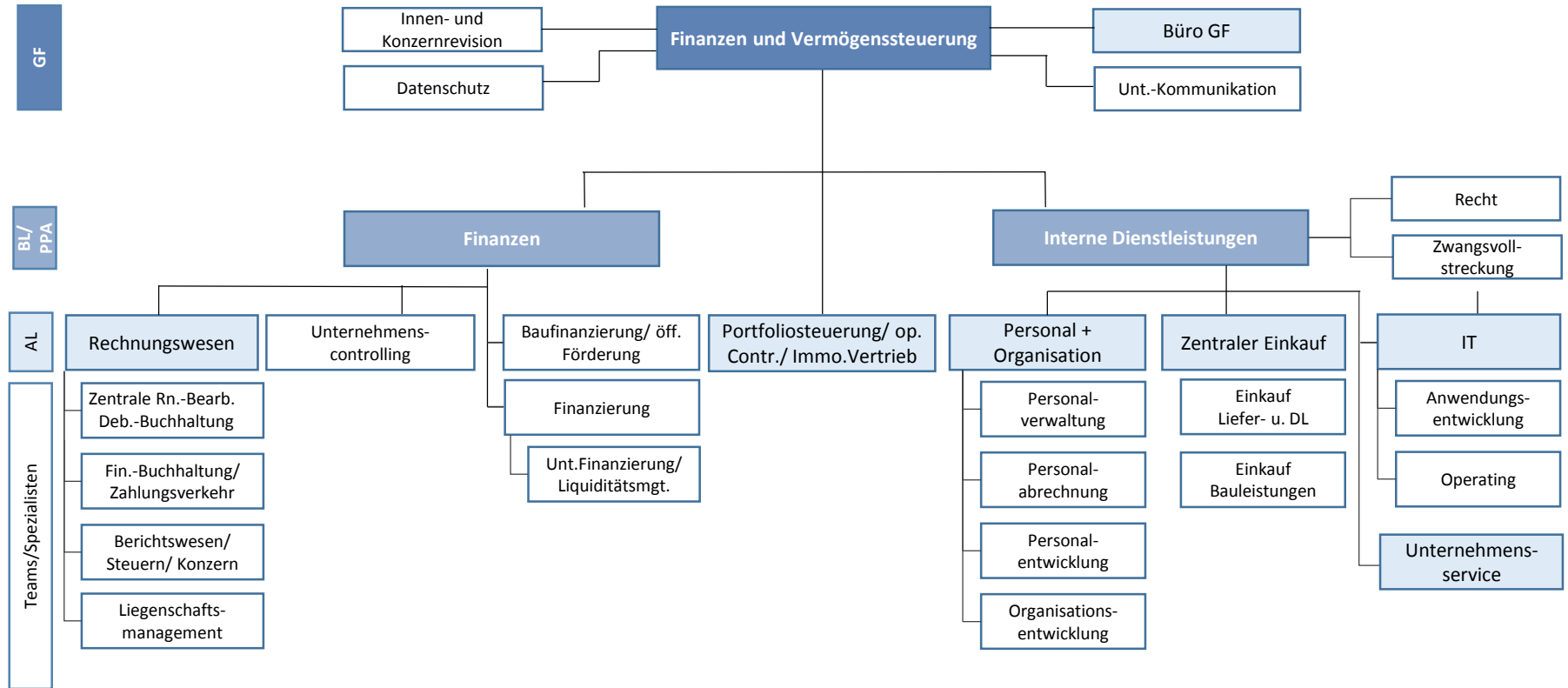


Quelle Daten Stadt Leipzig: Monitoringbericht 2018; F+B Mietspiegelindex 2018

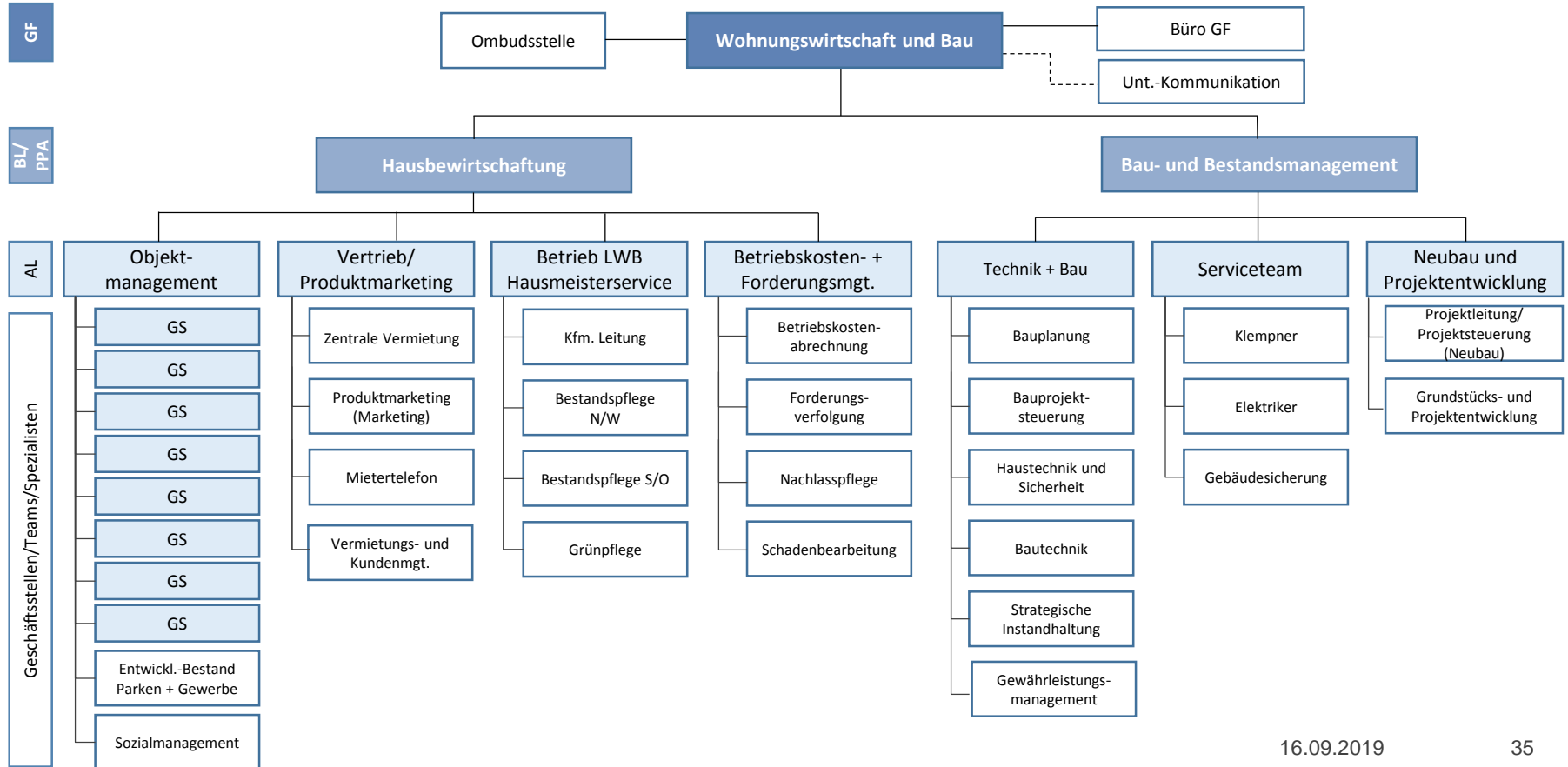
Entwicklung Instandhaltungsaufwand



Struktur Geschäftsbereich Finanzen und Vermögenssteuerung



Struktur Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft und Bau

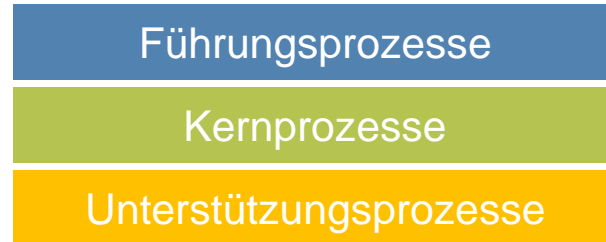


Agenda

1. Herzlich willkommen in Leipzig!
2. Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
3. Wandel gestalten aus Sicht des Organisationsmanagements

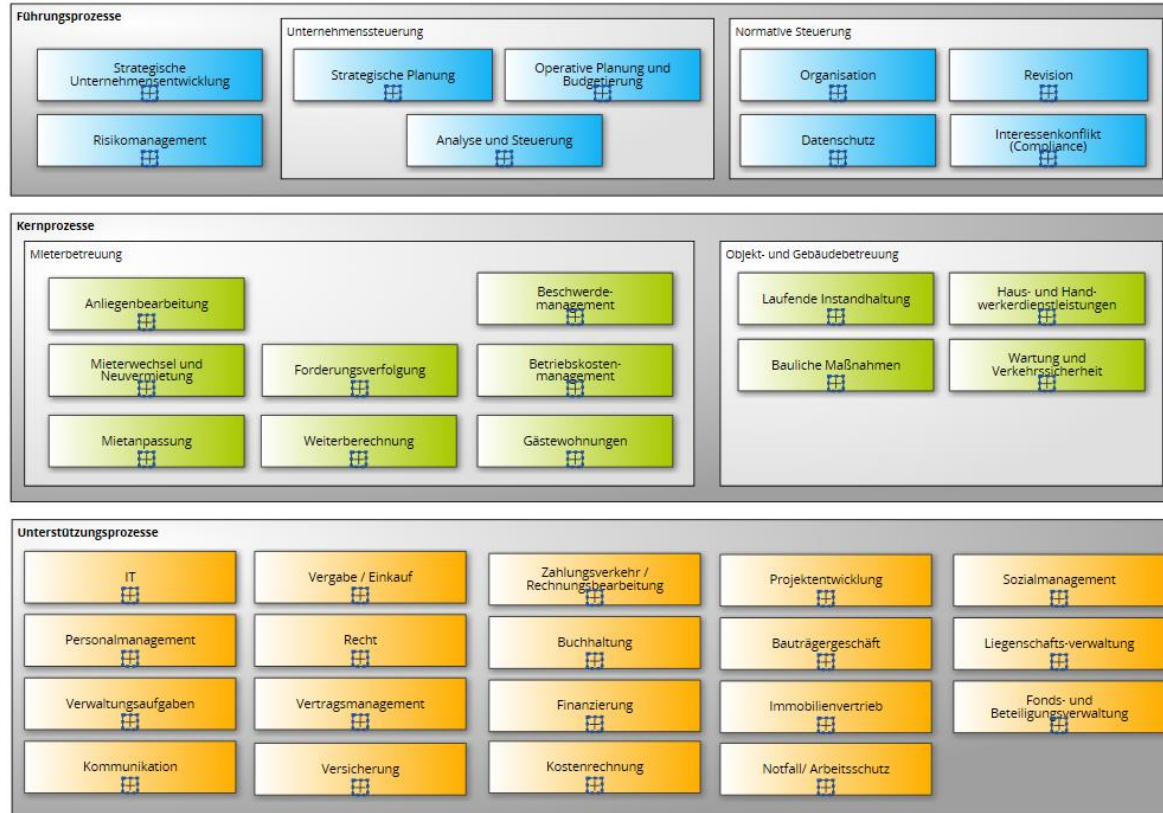
Die Ausgangslage der LWB mbH aus Sicht Organisationsmanagement

- In 2012 Beginn einer systematisierten Aufnahme von Geschäftsprozessen
- von klassischen Organisationsanweisungen zu Geschäfts- und Prozessanweisungen
- Festlegung der Methodik im „Organisationshandbuch“ (OHB) und Nutzung BPMN 2.0
- Abbildung der Unternehmensaktivitäten in der LWB-Prozesslandkarte auf drei Ebenen:



- Rollenverständnis durch Festlegung der Verantwortlichkeiten, Aufgaben und Fähigkeiten in strukturierten Stellenbeschreibungen

Darstellung des Organisationshandbuches der LWB mbH



Trends und Herausforderungen wirken auf Branche und Unternehmen

Digitalisierung

Demografie

Wandel Arbeits-
markt

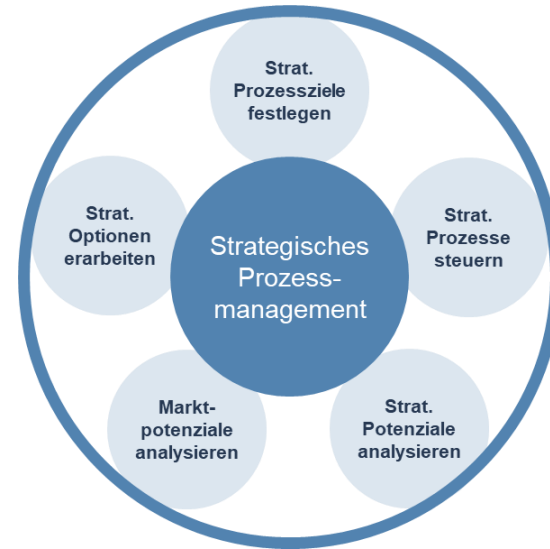
„New Work
Balance“

Kunden-
erwartungen

Geänderte
Eigentümerziele



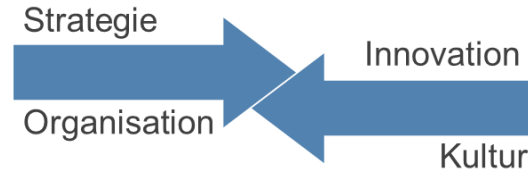
Entwicklung eines strategischen Prozess- und Organisationsmanagements



und neuer Führungs- und Steuerungsansätze

Den Wandel gestalten

- Ausgestaltung Organisationsentwicklung der LWB mbH als Gestalter von Veränderung (Ressourcensteuerung/Prozessorientierung)
- Weiterentwicklung der normativen und strategischen Führungs- und Steuerungsprozesse
- Verantwortungsübernahme und Rollenklärung/-verständnis der Führungskräfte (Vertrauenskultur)
- Personalentwicklung muss Maßnahmen zur Stärkung der notwendigen Fähigkeiten der Führungskräfte anbieten und kreativ umsetzen



Erfordernis neuer Führungs- und Steuerungsansätze

- Führungskräfte als individuelle Persönlichkeiten mit ausgeprägten Kompetenzen, u.a.
 - Führung und Steuerung zunehmender Komplexitäten
 - Verantwortung für gesamtunternehmerisches Denken und Handeln
 - Gestalter und Vorbild für stetige Veränderungen in kurzen, agilen Umsetzungszyklen
 - Impulsgeber und Mitwirkung im Kontext neuer Arbeitswelten
 - Soft Skills – Sozialkompetenz als wesentlicher Erfolgsfaktor
- Infragestellen aktueller Organisationsprinzipien – organisieren wir unsere Arbeit zeitgemäß? Tun wir die richtigen Dinge? Tun wir die Dinge richtig?
- Entwicklung von Fähigkeiten im Changemanagement

Vielen Dank

Ute Schäfer
Geschäftsführerin

Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH
Wintergartenstraße 4
04103 Leipzig

Zuhause in Leipzig



Backup

Zuhause in Leipzig



Terminplan vom Baubeschluss bis Einzug

- 2013, Juni Baubeschluss des Aufsichtsrates (AR)
- 2013, Dezember Baubeginn Baugrube
- 2014, November Richtfest
- 2015, September Fertigstellung Büroneubau

- 2014, September Beschluss Ausschreibung Möblierung des AR
- 2015, April Beginn Umzugsplanung durch internes Umzugsteam
- 2015, September Einbau Küchen; Lieferung und Montage Möbel
- 2015, Oktober Umzug innerhalb von 3 Tagen

Gebäudekonzeption

- sieben Geschosse an der Ecke Georgiring/Wintergartenstraße
- drei Geschosse an der straßenabgewandten Seite

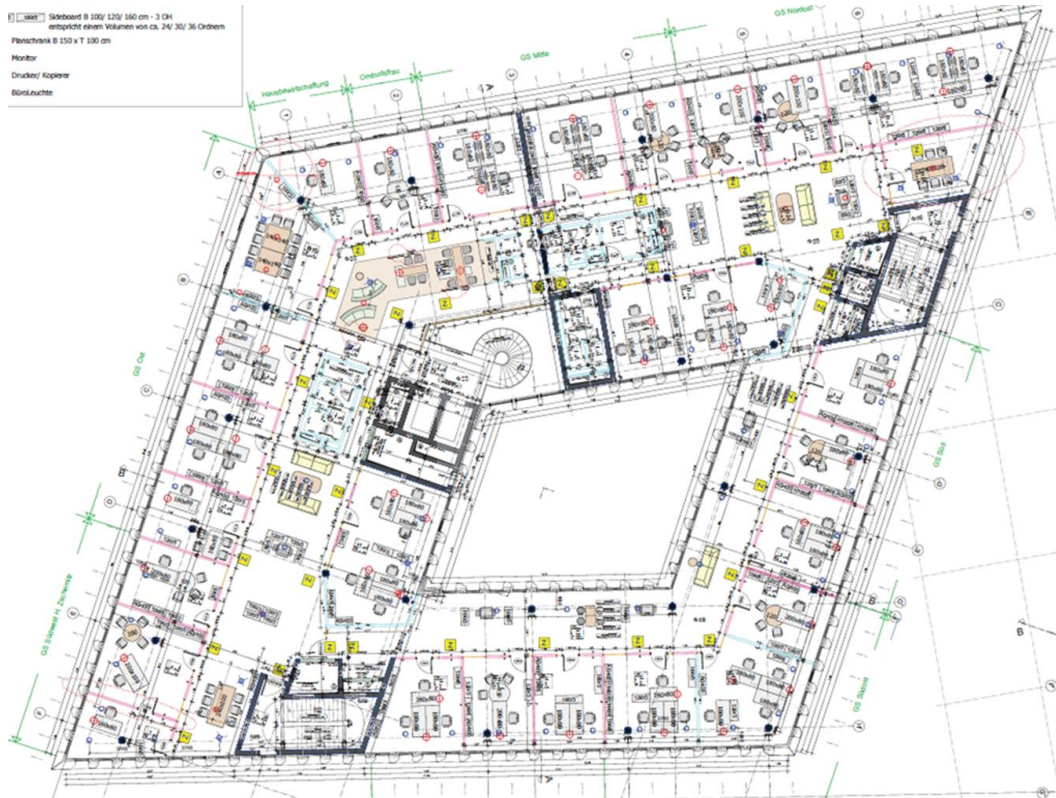
- 8.583 m² Bruttogrundfläche (BGF)
- 7.230 m² Nutzfläche, davon 4.376 m² Nettobürofläche
- 1.646 m² Tiefgarage und Kellerräume

- Arbeitsplätze für 285 Mitarbeiter bei Einzug (aktuell: 306 Mitarbeiter)

- Niedrigenergiehaus; DGNB-Zertifizierung

Grundriss 1. OG

1) Schoboard B 100/ 120/ 160 cm - 3 CH
entspricht einem Volumen von ca. 24/ 30/ 36 Ordern
Flieschrank B 150 x T 100 cm
Monitor
Drucker/ Kopierer
Büroleuchte



Kosten

Verwaltungsneubau:

rd. 19.500 TEUR

Büroausstattung:

Gesamtkosten Möblierung Verwaltungsneubau (netto):

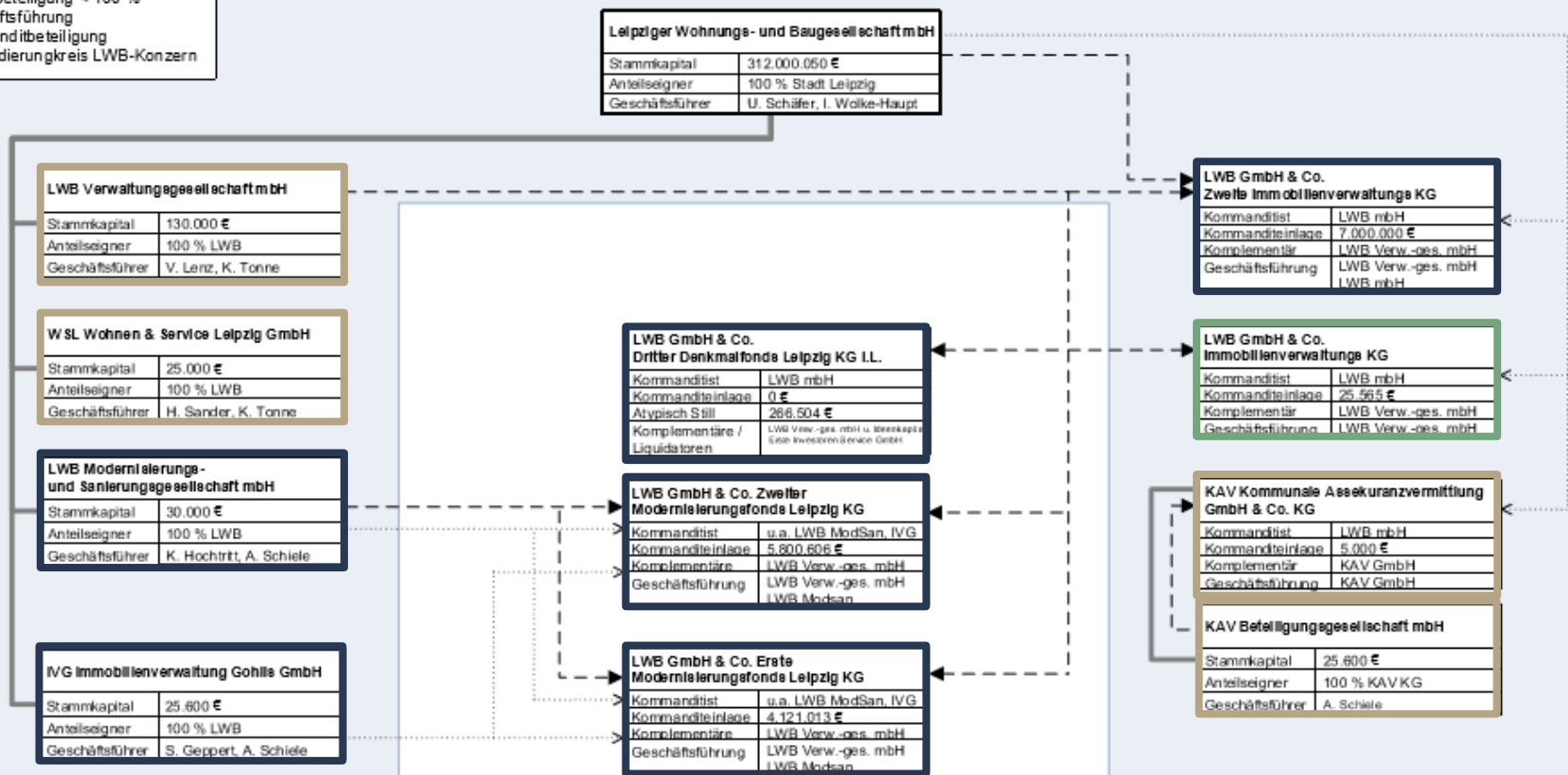
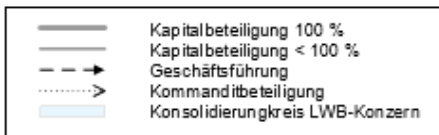
rd. 1.405 TEUR

Gesamtkosten Möblierung Außenstellen (netto):

rd. 250 TEUR

Den Verwaltungsneubau vorbereitende / begleitende Prozesse

- Umgestaltung des Corporate Designs
 - Einführung des neuen Designs im Zuge des Umzuges (Gestaltungselemente, Möblierung, Wegeführung im Verwaltungsgebäude)
- Einführung Elektronische Mieterakte / elektronisches Archiv
 - Reduzierung des Archivfläche / Aktenvernichtung (Beginn 2014)
- Möglichkeiten für Mitarbeiterverpflegung
- Abschluss „Job-Ticket-Vertrag“ mit LVB
- Kommunikation
 - Laufende Kommunikation und Einbindung der Mitarbeiter und des Betriebsrates
 - Kommunikation gegenüber den Medien / der interessierten Öffentlichkeit



Zusammenspiel der Prozessebenen

- Schaffung der Grundlagen für operative und normative Steuerung

