



Berichterstattung zur Umsetzung der Eigentümerziele für die LWB

Zuarbeit der LWB für den OBM als Gesellschaftervertreter der LWB mbH

Stand 13.11.2015

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Ausgangslage | 3 |
| 2 | Einbindung der Eigentümerziele in die Strategische Unternehmensplanung | 4 |
| 3 | Berichterstattung zur Umsetzung der Eigentümerziele | 5 |
| 3.1 | Sachziele | 6 |
| 3.1.1 | Sachziel 1.1 - Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und Sozialmanagement..... | 6 |
| 3.1.2 | Sachziel 1.2 – Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung | 13 |
| 3.1.3 | Sachziel 1.3 – Ökologische Bestandsanpassung unter Beachtung der Sozialverträglichkeit | 17 |
| 3.1.4 | Sachziel 1.4 – Vorantreiben von Modellprojekten..... | 18 |
| 3.1.5 | Sachziel 1.5 – Beitrag zur Wertschöpfung und Beschäftigung in der Stadt Leipzig und der Region Leipzig | 20 |
| 3.2 | Finanzziele | 21 |
| 3.2.1 | Finanzziel 1.1 – Erreichung von Wirtschaftlichkeit und Stabilität | 21 |
| 3.2.2 | Finanzziel 2.2 – Rückführung des Bürgschaftsvolumens auf unter 300 Mio. EUR bis zum Jahr 2012..... | 22 |
| 3.3 | Ergänzende Ziele gemäß Ratsbeschluss vom 19.03.2014 | 23 |

1 Ausgangslage

Am 24.08.2011 hat die Ratsversammlung mit der Vorlage DS-Nr. V/1370 die Eigentümerziele für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) beschlossen (RBV-900/11). Diese wurden mit Beschlussfassung zur Vorlage V/A 413/13 am 19.03.2014 ergänzt (RBV-1989/14). In Umsetzung der Ratsbeschlüsse wurden am 23.09.2011 und 07.05.2014 entsprechende Gesellschafterbeschlüsse gefasst.

Die Eigentümerziele sehen vor, dass im Jahr 2015 erstmalig eine Evaluierung der Umsetzung der Eigentümerziele erfolgen soll. „...Die Ergebnisse sind der Ratsversammlung nach Vorlage des Jahresabschlusses 2014 zur Kenntnis zu geben. Über etwaige zwischenzeitlich auftretende erhebliche Zielabweichungen sowie deren Hintergründe ist der Verwaltungsausschuss zu informieren.“¹

Mit Schreiben vom 12.10.2015 beauftragte der Gesellschaftervertreter die Geschäftsführung mit der Erstellung einer aussagefähigen Zuarbeit als Grundlage für eine schriftliche Informationsvorlage für die Ratsversammlung zur Umsetzung der Eigentümerziele für die LWB.

Entsprechend wird in der Vorlage zur Umsetzung der Eigentümerziele aus Sicht der LWB berichtet. Die in der Vorlage verwendeten Begrifflichkeiten orientieren sich am Wohnungspolitischen Konzept. Zu Erläuterungszwecken ist die diesbezügliche Anlage des Wohnungspolitischen Konzeptes dieser Vorlage beigefügt. Die Berichtsstruktur in dieser Vorlage folgt der Struktur der Beschlussfassung der Ratsversammlung zu den Eigentümerzielen für die LWB, in welcher die einzelnen Zielstellungen durch Vorgehensziele konkretisiert werden.

¹ RBV-900/11, Beschlusspunkt 3

2 Einbindung der Eigentümerziele in die Strategische Unternehmensplanung

Gemäß den Vorgaben aus den Eigentümerzielen wurden diese auf Unternehmensebene in ein strategisches Unternehmenskonzept übersetzt.

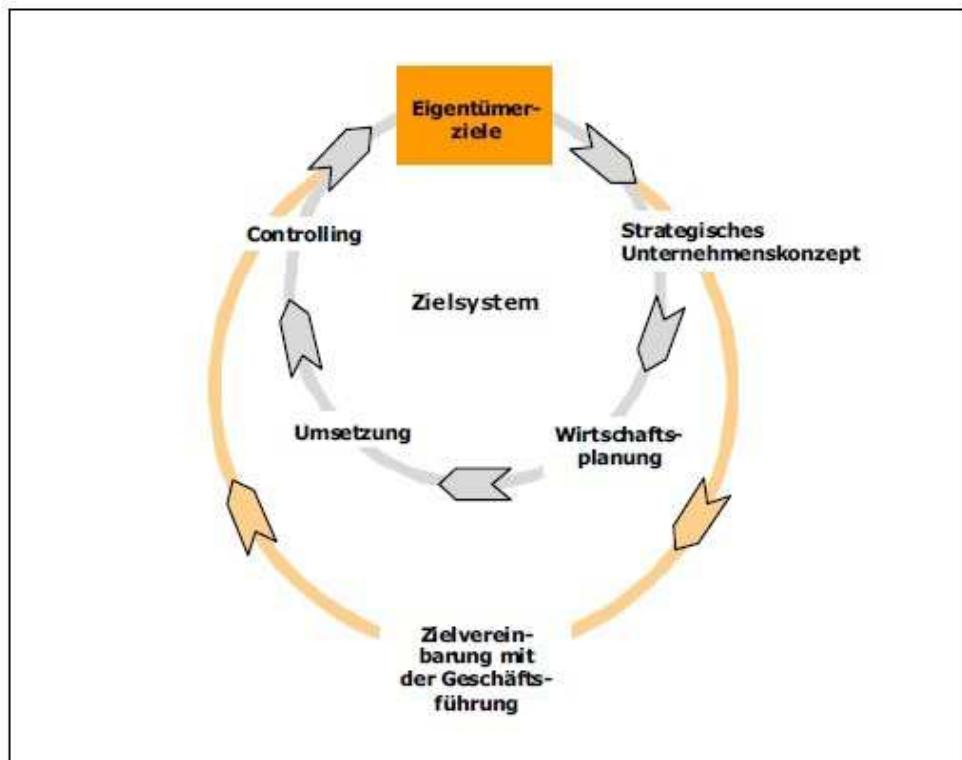


Abbildung 1 – Systematik der Zielbildung; Quelle: DS-Nr. V/1370, S. 4

Die am 08.06.2012 vom Aufsichtsrat der LWB beschlossene Strategische Unternehmensplanung 2022 (UP 2022), wurde dem Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 05.09.2012 vorgestellt. Die Strategische Unternehmensplanung bildet die Grundlage für die jährlichen Wirtschaftsplanungen. Die Gesellschafterversammlung wurde jeweils im Zusammenhang mit der Vorstellung des Jahresabschlusses zur Umsetzung der Eigentümerziele informiert. Erhebliche Zielabweichungen waren nicht zu verzeichnen, so dass eine diesbezügliche Information an den Verwaltungsausschuss nicht erforderlich war.

3 Berichterstattung zur Umsetzung der Eigentümerziele

Die Eigentümerziele definieren Sach- und Finanzziele für die LWB. Vor dem Hintergrund, dass es zur angemessenen Erfüllung der Sachziele eines wirtschaftlich stabilen Unternehmens bedarf, wurde das Erreichen der finanz- und betriebswirtschaftlichen Zielvorgaben unter Vorrang gestellt.²

| 1. Sachziele | 2. Finanzziele |
|---|---|
| Ergebnisziele gemäß Ratsbeschluss vom 24.08.2011 | |
| 1.1 Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und Sozialmanagement „Die LWB übernimmt eine wichtige Rolle am Leipziger Wohnungsmarkt, auch bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum (Bedarfsgruppen: z. B. Großfamilien, Senioren und KdU-Empfänger nach dem SGB II + SGB XII). Sie leistet in den Stadtteilen, in denen sie Wohnungsbestände besitzt, ihren Beitrag, der sozialräumlichen Segregation gegenzusteuern.“ | 2.1 Wirtschaftliche Stabilisierung „Primäre Finanzziele sind das Erreichen der Wirtschaftlichkeit und die Stabilisierung der Gesellschaft.“ <ul style="list-style-type: none"> - Zielcashflow 1 ab dem Jahr 2014 > Null - Jahresergebnis ab dem Jahr 2014 > Null (marktübliche Verzinsung) |
| 1.2 Stadt- und Quartiersentwicklung „Die LWB ist ein zentraler Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung.“ | 2.2 Reduzierung Bürgschaftsobligo „Die LWB wird entsprechend des Konzeptes zur Reduzierung des Bürgschaftsobligos die besicherten Kredite bis zum Jahr 2012 unter 300 Mio. EUR zurückführen.“ |
| 1.3 Ökologische Bestandsanpassung unter Beachtung der Sozialverträglichkeit „Der Wohnungsbestand wird unter Beachtung der Sozialverträglichkeit den ökologischen Herausforderungen entsprechend bedarfsgerecht angepasst. Neue Wohnstandorte stehen im Einklang mit einer nachhaltigen integrierten Siedlungs- und Stadtentwicklung.“ | |
| 1.4 Modellprojekte „Im Rahmen der Bestandsentwicklung verfolgt die LWB auch das Ziel Modellprojekte voranzutreiben.“ | |

² RBV-900/11, Präambel

| | |
|--|--|
| <p>1.5 Sicherung von Wertschöpfung und Beschäftigung „Im Rahmen des rechtlich Zulässigen leistet die LWB durch entsprechende Auftragsvergaben einen Beitrag zur Sicherung von Wertschöpfung und Beschäftigung in Stadt und Region Leipzig“</p> | |
| Ergänzende Ziele gemäß Ratsbeschluss vom 19.03.2014 | |
| <p>1. Im Falle der Veräußerung bewohnter Gebäude ist immer dann eine Sozialcharta mit dem neuen Eigentümer zu vereinbaren, wenn es sich um Objekte mit einem Wohnbestand ab 8 Wohneinheiten handelt.</p> | |
| <p>2. Sollte die Geschäftsführung bzw. der Aufsichtsrat der LWB den Verkauf eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser mit bestehenden Mietverhältnissen beschließen, so werden die Mieter sofort schriftlich gebeten, binnen eines halben Jahres ein gemeinsames Kaufangebot zu unterbreiten. In einem solchen Schreiben ist auf Beratungsangebote hinzuweisen.</p> | |
| <p>3. Für die LWB wird ein Kernbestand von mindestens 36.000 WE in der Stadt Leipzig dauerhaft festgeschrieben. Es ist anzustreben, dass die Erweiterung des Wohnungsbestandes vorrangig in jenen Stadtbezirken erfolgt, in denen der Anteil der LWB-Wohnungen unter 5 Prozent liegt.</p> | |
| <p>4. Modernisierungsmaßnahmen der LWB sollten im mietpreisgünstigen oder mittelpreisigen Bestand grundsätzlich nur in dem Maße durchgeführt werden, dass die Bestände auch nach der Sanierung im gleichen Marktsegment gehalten werden können.</p> | |
| <p>5. Die Stadtverwaltung legt dem Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau - beginnend im 2. Halbjahr 2014 - einmal im Jahr eine Vorlage mit allen Abgängen (Verkauf, Abriss) sowie den Zugängen (Neubau und Ankäufe) von unbebauten Grundstücken und Wohneinheiten der LWB vor.</p> | |

Den Ergebniszügen gemäß Ratsbeschluss vom 24.08.2011 wiederum wurden Vorgehensziele zugeordnet. Die nachfolgende Berichterstattung orientiert sich an diesen.

3.1 Sachziele

3.1.1 Sachziel 1.1 - Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und Sozialmanagement

Vorgehensziel 1.1.1

„Die LWB sorgt für den Erhalt und die Bereitstellung von stadtweit preiswertem Wohnraum in allen Wohnungsgrößen im marktfähigen und gängigen Bestand, differenziert nach Wohnraum, der den Angemessenheitskriterien der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ in der jeweils geltenden Fassung und sonstigem preisgünstigem Wohnraum entspricht. Die LWB wird hierfür mindestens einen Anteil einkommensschwacher Haushalte mit vergleichsweise preiswertem Wohnraum versorgen, der dem zweifachen ihres Marktanteils entspricht -

gemessen an der Gesamtzahl der Leipziger Haushalte. Als preiswerter Wohnraum gelten Wohnungen bis zu einem Mietzins entsprechend der jeweiligen KdU-Richtlinie zuzüglich 10%.“

Hierauf basierend wurde mit dem Gesellschafterbeschluss 04/2011 die Berechnungsformel zur Ermittlung des durch die LWB vorzuhaltenden Anteils an preiswerten Wohnungen am Gesamtbestand der LWB wie folgt konkretisiert: (Marktanteil in % der LWB x 2) x Anzahl des durch die LWB bewirtschafteten Kernbestandes.

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.1.1

Zum Stichtag 31.07.2015 umfasst der Kernbestand der LWB 34.732 Wohnungen und entspricht damit einem Marktanteil von ca. 11 %. Unter Anwendung der obigen Formel sind damit durch die LWB mindestens 7.641 Wohnungen im preiswerten Segment vorzuhalten.

Gemäß Wohnungspolitischem Konzept wird das preisgünstige Segment für Leipzig definiert „über die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger zuzüglich 10 %. Abhängig von der Haushaltsgröße liegt dieser Wert aktuell zwischen 4,96 EUR/m² und 5,19 EUR/m² (Nettokaltmiete).“³

Zum Stichtag 31.07.2015 hält die LWB ca. 22.790 Wohnungen im Bestand, deren Sollmiete unterhalb von 5,19 EUR/qm liegt. Die Verteilung dieser Bestände im Stadtgebiet veranschaulicht nachfolgende Tabelle (Näherungsrechnung).

| Anzahl Wohnungen (Näherungsrechnung) | Gruppe Sollmieten Wohnungen in EUR / qm | |
|---|---|--------|
| Stadtbezirk | <= 5,19 | > 5,19 |
| Mitte | 3.800 | 4.615 |
| Nordost | 5.379 | 540 |
| Ost | 4.509 | 678 |
| Südost | 2.791 | 821 |
| Süd | 1.356 | 2.824 |
| Südwest | 319 | 247 |
| West | 3.327 | 73 |
| Alt-West | 921 | 1.173 |
| Nordwest | 144 | 495 |
| Nord | 248 | 473 |
| Gesamt | 22.792 | 11.940 |

Tabelle 1 – Stadträumliche Verortung Preisgünstiges Wohnen (Näherungswerte), Stand 31.07.2015

³ Wohnungspolitisches Konzept (Stand 30.09.2015), S. 18

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Verortung des gesamten Mietangebotes in den unterschiedlichen Preisgruppen.

| Anzahl Wohnungen | Sollmiete Wohnungen | | | | | |
|------------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| | <= 4,00 | 4,01-4,50 | 4,51-5,00 | 5,51-6,00 | 6,01-7,00 | > 7,0 |
| Stadtbezirk | | | | | | |
| Mitte | 159 | 570 | 1.916 | 4.266 | 1.061 | 443 |
| Nordost | 7 | 540 | 3.776 | 1.416 | 180 | |
| Ost | 573 | 3.180 | 514 | 912 | 8 | |
| Südost | 124 | 583 | 517 | 2.321 | 67 | |
| Süd | 317 | 532 | 315 | 2.586 | 357 | 73 |
| Südwest | | 24 | 119 | 423 | | |
| West | 152 | 1.536 | 1.073 | 639 | | |
| Alt-West | 19 | 40 | 456 | 1.430 | 149 | |
| Nordwest | | | 66 | 538 | 36 | |
| Nord | | | 40 | 637 | 42 | |
| Gesamt | 1.351 | 7.005 | 8.792 | 15.168 | 1.900 | 516 |

Tabelle 2 - Stadträumliche Verortung des gesamten Mietangebotes der LWB (Näherungswerte), Stand 31.07.2015

Vorgehensziel 1.1.2

„Die LWB sorgt für den Erhalt und die Herstellung eines akzeptablen Bauzustandes auch im preiswerten Segment, damit durch energiesparende Bauausstattungsmerkmale (energetische Sanierung) eine Finanzierung der Betriebskosten gegeben ist.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.1.2

Die Planungen der LWB sehen im Rahmen der gegebenen finanziellen und personellen Ressourcen und unter Berücksichtigung der sich aus den jeweiligen Bauzuständen ergebenen Erfordernisse die schrittweise Sanierung und Modernisierung des Bestandes vor. Hierbei werden Energieeinsparpotenziale unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Mit dem Pilotprojekt „energetische Sanierung Kreuzstraßenviertel“ wurde nach Möglichkeiten gesucht, mit dem Einsatz von minimalinvestiven Maßnahmen möglichst mietneutral energetisch zu sanieren. Dieses Ziel wurde weitestgehend realisiert. Die für die Bauabschnitte 1 und 2.1 vorgenommenen Auswertungen zeigen, dass die Modernisierungsumlage – in Abhängigkeit des Nutzerverhaltens – durch die geringeren Nebenkosten größtenteils kompensiert werden.

Die mit den Sanierungen im Kreuzstraßenviertel gewonnenen Erfahrungen fließen in die Sanierung vergleichbarer Bestände.

Als weitere Sanierungen im preisgünstigen Segment seien die Sanierung der Saalfelder Straße 19 – 27 und der Karl-Liebknecht-Straße 77 und 109 genannt.

Vorgehensziel 1.1.3 a)

„Die LWB gewährleistet eine Versorgung im preiswerten Segment für besondere Personengruppen, insbesondere einkommensschwache Haushalte und Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können und hält eine Angebotsreserve für diesen Personenkreis vor.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.1.3 a)

Vor dem Hintergrund des in 2014 außer Kraft getretenen Sächsischen Belegungsrechtsgesetzes (SächsBelRG) wurde im Februar 2014 zwischen dem Sozialamt und der LWB ein neuer Kooperationsvertrag geschlossen, in welchen die inhaltlichen Regelungen des Vorgängervertrages auf Basis des SächsBelRG übernommen wurden. Hierdurch werden Haushalte bei der Wohnungssuche unterstützt, die sich nicht selbst mit preiswertem oder angemessenem Wohnraum versorgen können; die vom Jobcenter oder der Stadt Leipzig aufgefordert sind, sich um die Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen oder die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Monatlich stehen hierüber dem Sozialamt ca. 100 Wohnungen zur Vermittlung zur Verfügung.

Vorgehensziel 1.1.3 b)

„Die LWB leistet einen Beitrag zur Versorgung für senioren- und behindertengerechten Wohnraum. Die LWB wird dazu bei Bedarf im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch kurzfristige Maßnahmen zur Wohnungsanpassung, insbesondere für Menschen mit Behinderung, Senioren oder kinderreiche Haushalte zu realisieren.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.1.3 b)

Die LWB ist Partner des „Positionspapiers altenfreundliches Wohnen 2011“, in welchem Qualitätstandards für altenfreundliches Wohnen definiert und entsprechende Leitlinien zur Stärkung des altenfreundlichen Wohnens formuliert werden.

Gemäß den dort formulierten Kriterien hält die LWB derzeit ein Angebot von rd. 13.500 altenfreundlichen Wohnungen (rd. 39 % des LWB Bestandes) und rd. 100 rollstuhlgerechten Wohnungen in ihrem Bestand. Auf das seniorenspezifische Angebot in 16 Wohnanlagen der LWB macht die Broschüre „Zuhause älter werden“ aufmerksam. Neben einer altenfreundlichen Ausstattung wird hier das Angebot abgerundet durch entsprechende Serviceangebote.

Sofern im Bestand möglich, werden bei Sanierungsmaßnahmen altenfreundliche Umbaumaßnahmen berücksichtigt. So erfolgte z.B. bei der Sanierung im Kreuzstraßenviertel ein seniorenfreundlicher Umbau von Leerwohnungen im Erdgeschoss.

Auch erfolgen, sofern bautechnisch realisierbar, kleinteilige seniorenfreundliche Umbaumaßnahmen auf Mieterwunsch. Die LWB bietet ihren Mietern diesbezüglich im Rahmen des Sozialmanagements entsprechende Beratungen zu Wohnungsanpassungen und Wohnen im Alter an.

Mehrmals jährlich werden für große Familien – sofern dies baulich möglich ist – Wohnungen zusammengelegt. Als prominentes Beispiel sei hier die Schaffung geeigneten Wohnraums für die Familie mit den Leipziger Vierlingen in Reudnitz genannt.

Vorgehensziel 1.1.3 c)

„Die LWB unterbreitet darüber hinaus ein Wohnungsangebot, das das mittlere und höherpreisige Segment einschließt und gewährleistet so ein Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.1.3 c)

Der Status-quo des gesamten Mietangebotes per 31.07.2015 ist in Tabelle 2 „Stadträumliche Verortung des gesamten Mitangebotes“ abgebildet.

Mit dem Mietwohnungsneubau am Wintergartenareal sollen 98 Wohnungen und Boardinghouseapartments mit durchschnittlichen Sollmieten ohne Betriebskosten von 10,32 EUR/qm bzw. 16,00 EUR/qm (Boardinghouse) geschaffen werden. Bei den in die Investitionskalkulation eingeflossenen Mietpreisen wird den gegenüber Sanierungen höheren Baukosten Rechnung getragen.

Vorgehensziel 1.1.4

„Die LWB bemüht sich um Stabilität der Mietpreiskonditionen in bereits vermieteten Wohnraum bei einkommensschwachen Haushalten.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.1.4

Grundsätzlich ist die LWB vor dem Hintergrund datenschutzrechtlicher Regelungen nicht informiert über die konkrete Einkommenssituation ihrer Mieter. Nur im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum erfolgt eine Abfrage zur Einkommenssituation, deren weitere Entwicklung nicht nachverfolgt wird. Ob ein Haushalt Unterstützungsleistungen erhält ist seitens der LWB nur dann bekannt, wenn die Mietzahlungen direkt durch das Amt an die LWB erfolgen oder aber der Mieter solche gegenüber der LWB offen legt.

Sofern bekannt, versucht die LWB bei den Mietentwicklungen die Einkommenssituation der Mieter zu berücksichtigen, um Härtefälle zu vermeiden. Zudem steht den Mietern der LWB die Beratung des Sozialmanagements zur Verfügung.

Grundsätzlich betreibt die LWB eine Strategie der moderaten Mietsteigerung im Bestand. Von 2012 bis 2015 sind die Mieten im Bestand der LWB im Durchschnitt um 0,22 EUR / qm (4,6 %) gesteigert wurden. Im Jahr 2014 betrug die durchschnittliche Miete 4,98 EUR / qm.

Vorgehensziel 1.1.5

„Eine enge Zusammenarbeit mit dem Sozialamt, Abteilung soziale Wohnhilfen, und die Aufrechterhaltung der Vermittlungsmodalitäten wird von der LWB gewährleistet.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.1.5

Siehe hierzu die Erläuterungen zu Ergebnisziel 1.1.3 a).

Daneben bietet das Sozialmanagement den Mietern der LWB zur Vermittlung weiterführender Hilfen u.a. Kontakte zu den entsprechenden Ämtern der Stadt Leipzig.

Aufgrund steigender Flüchtlingszahlen besteht zudem zunehmender Bedarf zur Unterbringung von Asylsuchenden. Seitens der LWB erfolgt die Vermietung von Wohnungen an Asylsuchende bereits seit mehr als 10 Jahren. Aufgrund der seit Mitte des Jahres 2013 steigenden Nachfrage, hat die LWB eine separate Sprechstunde für Wohnung suchende Asylbewerber im LWB-Kiosk Konradstraße initiiert. Unterstützt wird diese monatliche Sprechstunde von Sozialbearbeitern des Asylbewerberheimes in der Torgauer Straße und dem Verein Internationaler Frauen. Aktuell sind ca. 570 Wohnungen an Mieter mit laufendem Asylverfahren vermietet.

Vorgehensziel 1.1.6

„Die LWB führt das Sozialmanagement im Rahmen der präventiven Hilfe als frühzeitige Alarmfunktion (Beratung und Betreuung von Mietern mit spezifischen Problemlagen) fort, bei Bedarf auch als Weitervermittlung der Haushalte an das bestehende Hilfesystem der Stadt Leipzig.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.1.6

Im Bereich Sozialmanagement der LWB sind aktuell 7 Mitarbeiter tätig. Neben Hilfestellungen in finanziellen Problemlagen bietet die LWB ihren Mietern spezifische Beratungen durch die Seniorenbeauftragte und die Familienbeauftragte.

Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Anzahl von jungen Mietern mit Mietzahlungsproblemen hat die LWB in 2013 eine Broschüre mit Tipps und Hinweisen rund um das Thema Wohnen speziell für junge Mieter aufgelegt. In Kooperation mit dem Verein Eduventis – Bildung erleben e.V. erfolgte in 2014 der Start des Projektes „Der Totale Wohnsinn“ – die erste „Wohnschule“ Sachsen. Das Trainingsangebot richtet sich an unterschiedliche Bildungseinrichtungen und findet im Rahmen von Projektunterricht statt. Ziel

ist es, mit einem Mix aus Theorievermittlung und praktischen Übungen junge Leute fit zu machen für die erste eigene Wohnung. Das Projekt „Der totale Wohnsinn“ steht allen künftigen Mietern offen und ist nicht auf den LWB-Bestand begrenzt.

Vorgehensziel 1.1.7

„Weitere Maßnahmen zur Dämpfung von Segregation sind:

- Markbeeinflussung an einzelnen Großsiedlungsstandorten
- Erhalt preisgünstiger Wohnungsangebote in Stadtteilen im Aufwertungsprozess.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.1.7

Wesentliche Grundlage für die Umsetzung des Ziels Wohnraumversorgung und Sozialmanagement ist das Bestandsmanagement der LWB generell. Der Sozialauftrag wird durch die Bereitstellung sozialverträglichen Wohnraumes und gezieltes „Up- und Downgrading“ der Bestände erfüllt. Die LWB ist bestrebt, das Verhältnis zwischen den Beständen im preisgünstigen und im höherpreisigen Segment konstant zu halten und übererfüllt hiermit die Vorgaben der Eigentümerziele bezüglich der Vorhaltung von Wohnraum für Haushalte, welche keinen freien Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Preisgünstige Wohnungen werden sowohl im sanierten als auch im teilsanierten Bestand angeboten. Werden Bestände im preiswerten Segment saniert, wird darauf geachtet, dass die Mieten dieser Bestände in der Regel auch nach Sanierung noch immer KdU-kompatibel sind, sofern dies die für die erforderliche Sanierung anfallenden Baukosten zulassen. Zudem werden sanierte Bestände in mittleren Lagen für ALG II-Berechtigte geöffnet. Durch die Bewegung der Bestände im Up- und Downgrading wird hierbei zudem die soziale Durchmischung befördert (siehe hierzu u.a. auch die Erläuterungen zu Vorgehensziel 1.1.2)

Für die Großwohnsiedlungen erfolgt derzeit die Erarbeitung einer Konzeption zur weiteren Vorgehensweise der notwendigen Sanierungen.

Vorgehensziel 1.1.8

„Die LWB gewährleistet die Übermittlung von Daten zum Bestand (z. B. Freimeldungen, Überlassung, Wohnmerkmale und Leerbestände) an die Stadt Leipzig, u. a. in Verbindung mit der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und der Erarbeitung des Miet- und Betriebskostenspiegels.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.1.8

Die LWB wirkt unter anderem regelmäßig an der Erarbeitung des Mietspiegels als auch des Betriebskostenspiegels mit. Ebenso hat die LWB die Aktualisierung des Wohnungspolitischen Konzeptes unterstützt. Daten zum Bestand wurden z.B. auch im Zusammenhang der aktiven Mitwirkung der LWB in konkreten Projekten zur Umsetzung des

aktualisierten Energie- und Klimaschutzprogrammes der Stadt Leipzig 2014 – 2020 zur Verfügung gestellt.

3.1.2 Sachziel 1.2 – Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung

Vorgehensziel 1.2.1

„Die LWB unterstützt die Stadt- und Quartiersentwicklung durch gezielte Maßnahmen der Sanierung, des Rückbaus und des Verkaufs. Dies erfolgt im Einzelnen durch:

1. Umsetzung der Maßnahmen auf Grundlage des SEKo und in enger Abstimmung mit dem Dezernat VI
2. Vermeidung des Abrisses städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvoller Gebäude,
3. Bereitstellung geeigneter Grundstücke für Zwischennutzungen und
4. innerstädtische Eigentumsbildung.

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.2.1

Beispielhaft zu Punkt 1 sei der in 2013 abgeschlossene Rückbau von 291 Wohnungen in Grünau genannt. Die Rückbaumaßnahmen erfolgten in Kooperation mit weiteren Eigentümern vor Ort und in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig mit der Zielstellung der Aufwertung des Standortes. Aktuell wird eine Konzeption zur weiteren Sanierungsstrategie in den Großwohnsiedlungen in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig entwickelt.

Im Hinblick auf Punkt 2 sei angeführt, dass mindestens seit Beschlussfassung der Eigentümerziele kein Abriss derartiger Gebäude durch die LWB erfolgt ist. Die LWB bemüht sich um den Erhalt städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvoller Gebäude in ihrem Bestand durch die Durchführung entsprechender Sanierungsmaßnahmen. Beispielhaft sei hier der Erhalt der denkmalgeschützten Gartenstadt Alt Lößnig genannt oder als aktuelles Sanierungsbeispiel die Gletschersteinstraße 53, mit deren Sanierung im November diesen Jahres begonnen wird.

Zu Punkt 3 kann berichtet werden, dass die LWB mit dem ASW aktuell für 47 Grundstücke Gestattungsvereinbarungen abgeschlossen hat. Mindestens einmal jährlich erfolgt zwischen LWB und ASW eine Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise. Bis dahin besteht für diese Grundstücke eine Verwertungssperre und sie werden für öffentliche Zwecke (Spielplätze, Gemeinschaftsgärten, Begrünungsprojekte, Baulückennutzung, Reservehaltung zur Stadtteilentwicklung) zwischengenutzt.

Mit ihren Veräußerungsaktivitäten von bisher 37 Objekten (mit 247 Wohnungen) an Selbstnutzer hat die LWB entsprechend der Eigentümerziele (Punkt 4) zur Eigentumsbildung beigetragen. Zudem wurden drei Wohnanlage in Leutzsch, Eutritzsch und Stötteritz mit zusammen 390 Wohnungen im Einzelvertrieb sukzessive miernah veräußert. Der Vertrieb startete 1995. Die letzte Wohnung wurde in 2015 veräußert.

Vorgehensziel 1.2.2

„Zur Stadt- und Quartiersentwicklung gehören perspektivisch auch Investitionen in Wohnungsneubauten. Voraussetzung hierfür ist die Realisierung eines positiven Zielcashflows (EZ 2.1; VZ 2.1.1). Mit dem Wohnungsneubau sollen die EZ 1.1 und EZ 1.3 unterstützt werden.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.2.2

Die aktuell geltende Strategische Unternehmensplanung 2022 sieht entsprechende Neubaumaßnahmen vor, welche neben den hierbei verfolgten Stadtentwicklungszielen auch für die Portfoliodiversifizierung und zur Stabilisierung des Vermögens und der Wirtschaftlichkeit der LWB erforderlich sind.

In 2016 wird mit dem Bau von 98 Wohneinheiten am Wintergartenareal begonnen (Wohngebäude B und C). Für weitere Neubauprojekte wurden Potenzialflächen im Bestand der LWB identifiziert. Diesbezüglich befindet sich die LWB in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig.

Vorgehensziel 1.2.3

„Sowohl bei Modernisierungs- als auch bei Neubaumaßnahmen sind Belange der Baukultur und Architekturqualität, insbesondere im Falle von Standorten mit herausragendem und/oder stadtbildprägendem Charakter, im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren zu berücksichtigen.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.2.3

Beispielhaft sei hier die Neubebauung des Wintergartenareals genannt, für welches in 2010 in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt wurde, welcher Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals war. Zielstellung hierbei war eine ansprechende Gestaltung und Aufwertung des „Tors in die Ostvorstadt“.

In 2014 hat die LWB in Kooperation mit dem ASW eine Online Architekturwerkstatt durchgeführt mit der Zielstellung, Anregungen für neue Wohnformen bzw. Wohnmodule zur flexiblen Raumnutzung zu generieren, welche in Varianten auf unterschiedliche Standorte mit ihren spezifischen städtebaulichen Anforderungen übertragen werden können.

Vorgehensziel 1.2.4

„Die LWB unterstützt die Stadt Leipzig bei der Realisierung von öffentlichen Baumaßnahmen in ausgesuchten Stadtquartieren (ggf. in Eigenschaft als Bauträger bei der Sanierung bzw. beim Neubau von Kindertagesstätten).“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.2.4

Beispielhaft sei hier die in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erfolgte Entwicklung eines Masterplanes für das Zentrum Schönefeld-Ost genannt. Hierbei wurden u.a. die Zielstellungen verfolgt, einen zentralen Bereich in Schönefeld-Ost zu schaffen, die sozialen Angebote und Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner zu verbessern und den STEP Einzelhandel der Stadt Leipzig zu unterstützen. Die Veräußerung der entwickelten Grundstücke erfolgt mit Nutzungsbindung.

Genannt sei weiterhin die Unterstützung der Stadt Leipzig bei der Schaffung von Kindertageseinrichtungen. So wurde über die Bereitstellung von Flächen über Erbpachtverträge die Herstellung von rund 650 Kitaplätzen ermöglicht. Auch sei an dieser Stelle erwähnt, dass die LWB seit 2004 Tagesmütter und –väter mit einer Anschubfinanzierung unterstützt. Aktuell sind ca. 50 Wohnungen im LWB-Bestand an Tagesmütter /-väter vermietet. Unter der Annahme, dass jeweils die maximale Anzahl an Kindern betreut wird, entspricht dies rd. 250 Betreuungsplätzen im Bestand der LWB. In 2015 hat die LWB mit dem Eigenneubau der Kindertagesstätte in der Elsterstraße 2a/Zentralstraße begonnen, dessen Fertigstellung in 2016 erfolgt. Für weitere potenzielle Kita-Eigenneubauten wurden infrage kommende Standorte eruiert, welche mit den städtischen Ämtern abzustimmen sind. Die aktuell noch geltende strategische Unternehmensplanung der LWB sieht Kita-Eigenneubauten nicht vor.

Ebenso hat die LWB die Stadt Leipzig bei der Unterbringung von Asylbewerbern in Gemeinschaftsunterkünften durch die Bereitstellung entsprechender Objekte (Liliensteinstraße 15A – 220 Plätze, Markranstädter Straße 16 - 18 – 45 Plätze sowie Pittlerstraße 5 bis 7 – 36 Plätze) unterstützt.

Mit der Könneritzstraße 58 wird aktuell ein weiteres Objekt für eine mögliche Unterbringung von Asylbewerbern geplant. Diesbezüglich laufen die Abstimmungen mit den zuständigen Ämtern der Stadt Leipzig (Bauordnungsamt, Sozialamt, Brandschutzamt etc.) und der hierfür neu eingerichteten Koordinierungsstelle.

Vorgehensziel 1.2.5

„Die LWB übernimmt im Rahmen des Quartiersmanagements Aufgaben und kooperiert mit der Stadtverwaltung sowie mit örtlichen Organisationen und Vereinen.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.2.5

Mit der Ansiedlung von sozial oder kulturell tätigen Vereinen und Einrichtungen leistet die LWB einen Beitrag zur Quartiersentwicklung. So werden derzeit rund 45 Wohn- und Gewerbeeinheiten kaltmietkostenfrei bzw. mit reduzierten Kaltmieten an Vereine und soziale Einrichtungen vermietet, wie z.B. an den Verein Internationaler Frauen, Freiwilligen-Agentur, Bürgerverein Schönefeld, Diakonie (zur Unterstützung des Projektes „Funke“), Verein Leseladen, Verein ALEG. Weiterhin sind derzeit rd. 55 weitere Gewerbeeinheiten an Kulturschaffende und sozial tätige Einrichtungen vermietet.

Auch durch den Abschluss von Erbpachtverträgen mit in der Regel Einzelpersonen bzw. Vereinen mit sozialen Nutzungsabsichten trägt die LWB zur Quartiersentwicklung bei. Aktuell bestehen 27 Erbpachtverträge mit Laufzeiten von 33 bzw. 99 Jahren. Beispielhaft sei hier das Projekt „Block 99“ genannt, das in 2013 in enger Abstimmung zwischen den Akteuren, dem ASW und der LWB zum Abschluss kam. Dabei wurde bzw. wird von den Akteuren das Ansinnen verfolgt, in Neustadt-Neuschönefeld ein vielschichtiges kulturelles Zentrum zu etablieren. Über die Objekte Ludwigstraße 70, Hermann-Liebmann-Str. 86,88,90,92 und Hildegardstraße 49, 51 wurde ein Erbpachtvertrag mit einer Laufzeit von 33 Jahren und einer Ankaufoption innerhalb der 33 Jahre zum gültigen Verkehrswert und Lebenshaltungsindex geschlossen. Von der Ankaufoption wurde bisher von einem der Akteure Gebrauch gemacht.

Als weiteres Beispiel sei die in 2013 erfolgte Ersteigerung eines Miteigentumsanteils am Grundstück Demmeringstraße 30 durch die LWB genannt, wodurch dessen Vermietung an das Theater der Jungen Welt gesichert werden konnte. Das Grundstück wird durch das Theater der Jungen Welt als Abstellfläche für Transportfahrzeuge und als Standort der Spielstädte „Theaterbus“ genutzt, in der jährlich ca. 40 Aufführungen stattfinden.

Die LWB hat die Aktualisierung des Wohnungspolitischen Konzeptes unter Federführung des Dezernates Stadtentwicklung und Bau sowohl finanziell mit 10.000 EUR als auch durch aktive Mitarbeiter in den durch das Dezernat initiierten Workshops unterstützt.

Ebenso wirkt die LWB an der Umsetzung des aktualisierten Energie- und Klimaschutzprogrammes der Stadt Leipzig 2014 – 2020 mit.

Auch die vom Dezernat Stadtentwicklung und Bau initiierte Wanderungsbefragung, welche die Eruierung von Gründen von Zu- und Umzügen innerhalb der Stadt Leipzig zum Gegenstand hatte, wurden durch die LWB sowohl finanziell (2.000 EUR) als auch durch Mitwirkung an der inhaltlichen Gestaltung der Fragebögen unterstützt.

Mit der Arbeit ihrer Berufshausmeister und ihrem Serviceteam unterstützt die LWB das Dezernat Umwelt, Ordnung und Sport bei dem Erhalt bzw. der Herstellung von Ordnung und Sauberkeit in den Quartieren. Hierzu tragen auch die kostenlose Bereitstellung von Containern für die LWB Mieter zur Beseitigung von Sperrmüll bei; ebenso kostenlose Pflanzaktionen für die Mieter der LWB oder die Mitwirkung der LWB Mitarbeiter bei der Verschönerung von Grünanlagen in den Quartieren mit LWB Beständen und das Reinigen und Verschönern von Wohnanlagen der LWB durch gemeinsame Aktionen von LWB Mitarbeitern und Mietern an Wochenenden. Mit der professionellen Pflege der ca. 12.300 Bäume im Bestand leistet die LWB zugleich einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz in der Stadt.

Auch mit der Bereitstellung und Pflege von rd. 200 Kinderspielplätzen in ihren Wohnanlagen trägt die LWB zur Attraktivität der Quartiere bei.

Seit 2009 führt die LWB in Kooperation mit dem Jugendhaus Leipzig das Projekt „Streetart-Open-Air-Gallery“ durch. Hierbei wird die Zielstellung verfolgt, eine positive Kommunikation zwischen jungen Künstlern der Graffiti- und Streetart-Szene, ihren Mitmenschen und der LWB zu unterstützen und die Jugendlichen verantwortlich in das Stadtgeschehen und die Entwicklung der Quartiere einzubinden. Mit der Schaffung legaler Plattformen für junge Künstler soll zur Reduzierung illegaler Graffitis beigetragen werden. Als Streetart-Fläche wurde z.B. auch der Bauzaun rund um das Wintergartenareal genutzt. Daneben organisiert die LWB auch mit anderen Vereinen Graffiti-Projekte.

In Grünau ist die LWB seit 2013 Sponsorpartner des Heizhauses, welches vom urban souls e.V. Leipzig betrieben wird. Mit seinen vielfältigen Angeboten für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren trägt der Verein zur Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität des Quartiers Grünau bei.

3.1.3 Sachziel 1.3 – Ökologische Bestandsanpassung unter Beachtung der Sozialverträglichkeit

Vorgehensziel 1.3.1

„Die LWB bemüht sich um eine ökologische Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer Bestände, sowie um Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte entsprechend des Handlungsschwerpunktes "Klimaschutz und Energieeffizienz" des Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnungsbau. Maßnahmen, von denen im Ergebnis nachhaltig positive Effekte sowohl die Entwicklung der Nebenkosten, als auch der Bewirtschaftungskosten insgesamt ausgehen, ist dabei Vorrang einzuräumen.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.3.1

Die Neubau- bzw. Sanierungsmaßnahmen der LWB erfolgen innerhalb der aktuell geltenden gesetzlichen Regelungen.

Vor dem Hintergrund ihres Sozialauftrages verfolgt die LWB bei Sanierungen im Bestand eher die Strategie, mit möglichst kleininvestiven und damit mietfreundlichen Maßnahmen eine möglichst hohe energetische Wirkung zu erzielen. Ein wesentlicher Energieeinspareffekt bei vergleichsweise geringem Aufwand kann z.B. durch eine verbesserte Steuerung der Anlagentechnik erzielt werden. Hiermit verbindet die LWB auch den Gedanken, mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln energetische Sanierungen möglichst großflächig umzusetzen, anstatt nur für einzelne Objekte kostenintensive energetisch ausgereizte Maßnahmen zu planen. Nach Ansicht der LWB ist auf diesem Wege auch der für die Stadt Leipzig größere Klimanutzen zu erzielen.

Mit der energetischen Sanierung des Kreuzstraßenviertels wurde ein Modellprojekt mit der Zielstellung gestartet, durch geringinvestive energetische Maßnahmen die wirtschaftlich erforderliche Modernisierungsumlage möglichst durch die Reduzierung von Nebenkosten zu kompensieren. Diese Zielstellung wurde – in Abhängigkeit vom Mieterverhalten –

weitestgehend erreicht. Die gewonnenen Erkenntnisse sollen auf weitere baulich vergleichbare Wohnanlagen angewendet werden.

Vorgehensziel 1.3.2

„Die LWB unterstützt die Stadt Leipzig bei der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die energetische Sanierung.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.3.2

Die LWB hat an der Erstellung des SEKO „Fachkonzept Energie und Klimaschutz“ mitgewirkt. Auch für den Entwurf des Energie- und Klimaschutzprogrammes der Stadt Leipzig 2014 – 2020 stand die LWB als Austauschpartner zur Verfügung und ist in einigen der dort aufgeführten Maßnahmen als Partner bei der Umsetzung involviert.

Vorgehensziel 1.3.3

„Die LWB leistet einen Beitrag zur alternativen Energiegewinnung, z. B. durch Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf eigenen Bestandsimmobilien.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.3.3

In 2012 wurden 20 weitere Solarstromanlagen errichtet, so dass aktuell 48 Solarstromanlagen auf LWB Wohngebäuden betrieben werden, welche jährlich 1.405 Mwh Strom erzeugen. In 2015 wurde auf dem Neubau des LWB Unternehmenssitzes eine Solarstromanlage in Betrieb genommen, welche jährlich ca. 8.000 Kwh Strom erzeugt. Des Weiteren befindet sich auf den Dächern von Wohnhäusern der LWB eine Bürgersolarstromanlage.

3.1.4 Sachziel 1.4 – Vorantreiben von Modellprojekten

Vorgehensziel 1.4.1

„Die LWB initiiert unter der Prämisse, dass wirtschaftliche Ziele nicht konterkariert werden, Modell- und Kooperationsprojekte, wie seniorengerechte Quartiere, energieeffiziente Wohnquartiere, (betreute) Wohngemeinschaften für junge Erwachsene.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.4.1

Mit dem Modellprojekt „Energetische Sanierung Kreuzstraßenenviertel“ wurden Möglichkeiten zur möglichst mietneutralen energetischen Sanierung getestet (siehe weiterführende Erläuterungen hierzu unter der Berichterstattung zu 1.1.2, 1.1.3 b, 1.3.1).

Mit dem Pilotprojekt „Photokatalytische Fassadenbeschichtung in der Karl-Liebknecht-Straße 77“ wurde geprüft, inwieweit unter Laborbedingungen ermittelte Materialeigenschaften des aufgebrachten Putzes auch unter Praxisbedingungen zur Verbesserung der Luftqualität vielbefahrener Straßen beitragen können. Da sich die Laborergebnisse im vorgenommenen Praxistest nicht bestätigten, erfolgte keine Fortsetzung des Projektes. Das Projekt wurde in Kooperation mit der Gesellschaft für Materialforschung und Prüfungsanstalt für das Bauwesen Leipzig mbH (MFPA) und dem Leibnitz-Institut für Troposphärenforschung durchgeführt. Bei der Sanierung kam zudem ein neuartiges Dämmsystem mit Vakuumpaneelen zum Einsatz, um dessen Dämmeigenschaften bei weniger Materialverbrauch zu testen. Die diesbezügliche Evaluierung steht noch aus. Derzeit werden dieses bzw. ähnliche materialsparende Dämmsysteme noch nicht industriell für den Massenmarkt hergestellt und sind daher für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen noch zu teuer.

Im Forschungsprojekt „10.000 Smart Meter“ ist die LWB Partner der Universität Leipzig, Institut für Wirtschaftsinformatik (öffentlicht gefördert durch SAB und unterstützt durch EU-Strukturfondsmittel). Die LWB stellt Bestände zum Testen intelligenter Stromzähler zur Verfügung. Die Auswertung der Daten erfolgt in Kooperation zwischen der Uni Leipzig, der SWL und der LWB. Zielstellung des Projektes ist der Test, ob eine Masseninstallation von intelligenten Zählern realisierbar ist. Hieraus sollen intelligenten Produkte abgeleitet werden, die zur Senkung des Energieverbrauchs und damit zur wirtschaftlichen Entlastung der Mieter beitragen können.

Gemeinsam mit dem ASW führt die LWB das Modellprojekt Kooperatives Wohnen in dem Geschosswohnungsneubau Schmidt-Rühl-Straße durch.

Vorgehensziel 1.4.2

„Die LWB unterstützt Eigentümerinitiativen im sozialen Bereich zur Unterbringung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten, bietet mit ihrem Sozialmanagement ihren Mietern Beratung und Unterstützung an und vermittelt bei Bedarf weiterführende Hilfen.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.4.2

Bezüglich der Tätigkeit des Sozialmanagements der LWB sei für nähere Ausführungen u. a. auf die Berichterstattung zum Vorgehensziel 1.1.6 verwiesen.

Hinsichtlich der Unterstützung von Eigentümerinitiativen sei auf die Berichterstattung zu dem Vorgehensziel 1.2.5 und das Modellprojekt „Kooperatives Wohnen“ in der Schmidt-Rühl-Straße (Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.4.1) verwiesen.

Vorgehensziel 1.4.3

„Die Aufnahme neuer Modellprojekte erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt. Über einzelne Projekte ist in den jeweiligen Gremien entsprechend zu informieren.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 1.4.3

Über die Projekte wurde in den Sitzungen des Aufsichtsrates bzw. der Gesellschafterversammlung berichtet.

3.1.5 Sachziel 1.5 – Beitrag zur Wertschöpfung und Beschäftigung in der Stadt Leipzig und der Region Leipzig

Zielstellung

„Im Rahmen des Rechtlich Zulässigen leistet die LWB durch entsprechende Auftragsvergaben einen Beitrag zur Sicherung von Wertschöpfung und Beschäftigung in der Stadt Leipzig und Region Leipzig.“

Berichterstattung zur Zielstellung

Neben der Berücksichtigung der einschlägigen Vergabevorschriften hat die LWB in den zurückliegenden Jahren ihr sogenanntes „8-Punkte-Programm“ berücksichtigt, um kleineren und mittelständischen Unternehmen der Region größere Wettbewerbschancen einzuräumen.

Damit ist durch die LWB in den Jahren 2011 bis 2014 ein Auftragsvolumen von rd. 320 Mio. EUR in die Region Leipzig / Halle geflossen.

Auch als Arbeitgeberin und Ausbildungsunternehmen leistet die LWB einen Beitrag zur Wertschöpfung und Beschäftigung in der Region. In 2014 wurde der LWB das Zertifikat zum audit berufundfamilie verliehen. Hiermit wurden die bereits bei der LWB vorhandenen familienfreundlichen Arbeitsbedingungen und die weiteren gesetzten Zielstellungen zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie gewürdigt.

Die LWB ist ein mehrfach durch die IHK ausgezeichneter Ausbildungsbetrieb. Pro Jahr starten ca. 10 Azubis ihre Ausbildung zum Immobilienfachwirt bzw. in einem Gewerk. Bei drei zu durchlaufenden Lehrjahren sind jährlich ca. 30 Azubis bei der LWB in Ausbildung, wobei die LWB mit einer begrenzten Anzahl an Ausbildungsplätzen auch die Vereinbarkeit

von Leistungssport und Berufsausbildung fördert. Zudem vergibt die LWB jährlich ca. 10 Schülerpraktika und 50 Praktika.

Die LWB ist Partner der Joblinge gAG und in Zusammenarbeit u.a. mit der Diakonie, dem Berufsförderwerk Leipzig und dem Netz kleiner Werkstätten gibt die LWB Hilfestellung für straffällige Jugendliche und ehemals Alkoholabhängige, um den Weg zurück in den Alltag zu finden.

3.2 Finanzziele

3.2.1 Finanzziel 1.1 – Erreichung von Wirtschaftlichkeit und Stabilität

Vorgehensziel 2.1.1

„Die LWB erreicht bis zum Jahr 2014 nachhaltig den Zielcashflow 1, d. h. der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung ist größer Null.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 2.1.1

In den Jahren 2011 bis 2014 hat die LWB einen Zielcashflow 1 wie nachfolgend dargestellt realisiert:

| 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|------------|------------|------------|------------|
| 7.112 TEUR | 2.429 TEUR | 5.564 TEUR | 6.913 TEUR |

Tabelle 3 – Entwicklung Zielcashflow 1

Für das Jahr 2015 erwartet die LWB aktuell einen Zielcashflow 1 von 5.932 TEUR.

Vorgehensziel 2.1.2

„Die LWB erwirtschaftet spätestens ab dem Jahr 2014 nachhaltig positive Jahresergebnisse, die eine marktübliche Verzinsung gewährleisten. Die Realisierung einzelner Sachziele wird bei der Bemessung der Verzinsung berücksichtigt.“

Berichterstattung zu Vorgehensziel 2.1.2

In den Jahren 2011 bis 2014 hat die LWB ein Jahresergebnis wie nachfolgend dargestellt realisiert.

| 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|------------|-------------|-------------|-------------|
| 5.079 TEUR | 15.770 TEUR | 10.620 TEUR | 14.394 TEUR |

Tabelle 4 – Entwicklung Jahresergebnis

Da das Jahresergebnis von Sondereinflüssen geprägt wird, nutzt die LWB als maßgebliche Steuerungsgröße das Geschäftsergebnis vor Steuern.

Für die Jahre 2014 und 2015 stellt sich das Geschäftsergebnis vor Steuern wie folgt dar:

| 2014 | Plan 2015 | Erwartung per 30.09.2015 |
|------------|------------|--------------------------|
| 9.749 TEUR | 4.231 TEUR | 6.341 TEUR |

Tabelle 5 – Entwicklung Geschäftsergebnis vor Steuern

3.2.2 Finanzziel 2.2 – Rückführung des Bürgschaftsvolumens auf unter 300 Mio. EUR bis zum Jahr 2012

Vorgehensziele 2.2.1, 2.2.2 und 2.2.3

„Die Rückführung der bürgschaftsbesicherten Altschulden erfolgt in Höhe der geplanten Tilgung sowie durch Abrissmaßnahmen gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz für Wohnungsunternehmen.“

Die Altkredite werden planmäßig getilgt.

Das Konzept der LWB zur Rückführung von Bürgschaften wird jährlich dem aktuellen Stand angepasst und fortgeschrieben.“

Berichterstattung zu den Vorgehenszielen 2.2.1, 2.2.2 und 2.2.3

Die Rückführung der mit Bürgschaften besicherten Darlehen erfolgt entsprechend der Vorgehensziele. Zum Jahresende 2012 betrug das mit Bürgschaften besicherte Kreditvolumen 284.403 TEUR. Bis zum 30.09.2015 wurde das mit Bürgschaften besicherte Kreditvolumen auf 253.832 TEUR zurückgeführt, wovon 121.064 TEUR auf Altschulden und 132.768 TEUR auf Altkredite entfallen.

Die Altschuldenentlastung gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz konnte vollumfänglich realisiert werden. Die letzte Tilgungsrate erfolgte in 2014.

Das Bürgschaftsrückführungskonzept wurde zuletzt in 2012 aktualisiert. Für die mit Bürgschaften besicherten Darlehen bestehen feste Tilgungsraten. Da das Bürgschaftsrückführungskonzept Stand 2012 eine Vorausschau bis 2016 enthält und zwischenzeitlich die vereinbarten Tilgungsmodalitäten nicht verändert wurden, erfolgte keine weitere Aktualisierung des Konzeptes.

Die Stadt Leipzig wird quartalsweise über den aktuellen Stand der mit Bürgschaften besicherten Darlehen informiert.

Trotz Rückführung des Bürgschaftsvolumens hat sich vor dem Hintergrund der im Jahr 2013 beschlossenen Änderung der Entgeltordnung der Stadt Leipzig für die Übernahme von Bürgschaften der Aufwand für die Zahlung der Avalprovision an die Stadt Leipzig erhöht (im Jahr 2014 um 692 TEUR und im Jahr 2015 um 982 TEUR). Der Gesamtaufwand für

Avalprovision beläuft sich für das Jahr 2014 auf 1.384 TEUR und für das Jahr 2015 auf 1.636 TEUR.

3.3 Ergänzende Ziele gemäß Ratsbeschluss vom 19.03.2014

Ergänzendes Ziel 1

„Im Falle der Veräußerung bewohnter Gebäude ist immer dann eine Sozialcharta mit dem neuen Eigentümer zu vereinbaren, wenn es sich um Objekte mit einem Wohnbestand ab 8 WE handelt.“

Berichterstattung zu Ziel 1

Bei Verkäufen von Objekten mit einem Wohnungsbestand ab 8 WE wird in den Kaufverträgen eine Sozialcharta aufgenommen.

Hiervon betroffen war bisher der Verkauf von 4 Objekten.

Ergänzendes Ziel 2

„Sollte die Geschäftsführung bzw. der Aufsichtsrat der LWB den Verkauf eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser mit bestehenden Mietverhältnissen beschließen, so werden die Mieter sofort schriftlich gebeten, binnen eines halben Jahres ein gemeinsames Kaufangebot zu unterbreiten. In einem solchen Schreiben ist auf Beratungsangebote hinzuweisen.“

Berichterstattung zu Ziel 2

Es wird entsprechend verfahren. Hiervon betroffen war bisher der Verkauf von 13 Objekten. Nach erfolgtem Stadtratsbeschluss wurden die Mieter der für einen Verkauf vorgesehenen Objekte diesbezüglich angeschrieben und gebeten, bei Kaufinteresse binnen eines halben Jahres ein gemeinsames Kaufangebot zu unterbreiten. Fristbeginn ist hierbei das Datum des Anschreibens an die Mieter. Im Anschreiben an die Mieter wurde auf verschiedene Beratungsangebote hingewiesen (Mieterbund, selbstnutzer kompetenzzentrum für wohneigentum gmbh, Haushalten e.V., Stadt Leipzig). Bisher kam kein Kauf durch Mieter zustande. In einem Fall wurde seitens der Mieter Interesse bekundet, aber durch die Käufergemeinschaft kein gemeinsames Kaufangebot abgegeben. In drei Fällen wurde Kaufinteresse durch Abgabe eines gemeinsamen Kaufangebotes bekundet. In allen drei Fällen laufen aktuell die Verkaufsverhandlungen. Der den Verkaufsverhandlungen zugrunde liegende Verkaufspreis ist der Verkehrswert, welcher über ein Verkehrswertgutachten ermittelt wird.

Ergänzendes Ziel 3

„Für die LWB wird ein Kernbestand von mindestens 36.000 WE in der Stadt Leipzig dauerhaft festgeschrieben. Es ist anzustreben, dass die Erweiterung des Wohnungsbestandes vorrangig in jenen Stadtbezirken erfolgt, in denen der Anteil der LWB-Wohnungen unter 5 Prozent liegt.“

Berichterstattung zu Ziel 3

Per 31.07.2015 umfasst der Wohnungsbestand der LWB 34.732 Wohnungen. Im Oktober 2015 wurde der Bestand der LWB durch Zukauf von 88 Wohnungen in Leipzig-Gohlis erweitert. Mit dem am Wintergartenareal in 2016 beginnenden Neubaumaßnahmen wird der Bestand mittelfristig um weitere 98 Wohnungen erweitert.

Inwieweit es möglich sein wird, eine Bestandserweiterung durch Neubau / Zukauf auf jene Stadtteile zu konzentrieren, in welchen die LWB bisher keine eigenen Bestände besitzt, ist abhängig vom bestehenden Angebot. Insgesamt müssen auch diesbezüglich jegliche Aktivitäten dem Wirtschaftlichkeitsgebot entsprechen.

Ergänzendes Ziel 4

„Modernisierungsmaßnahmen der LWB sollten im mietpreisgünstigen oder mittelpreisigen Bestand grundsätzlich nur in dem Maße durchgeführt werden, dass die Bestände auch nach der Sanierung im gleichen Marktsegment gehalten werden können.“

Berichterstattung zu Ziel 4

Siehe hierzu die vorangegangenen Ausführungen, u.a. in den Berichterstattungen zu den Zielen 1.1.7 und 1.3.1.

Ergänzendes Ziel 5

„Die Stadtverwaltung legt dem Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau - beginnend im 2. Halbjahr 2014 - einmal im Jahr eine Vorlage mit allen Abgängen (Verkauf, Abriss) sowie den Zugängen (Neubau und Ankäufe) von unbebauten Grundstücken und Wohneinheiten der LWB vor.“

Berichterstattung zu Ziel 5

Diesbezüglich erfolgten seitens der LWB entsprechende Zuarbeiten an den Gesellschaftervertreter: am 15.10.2014 zu den Grundstücksbewegungen 01.2014 bis 09.2014 und am 13.10.2015 zu den Grundstücksbewegungen 01.2015 bis 09.2015.

Eine Präsentation durch die Geschäftsführung im Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau erfolgte 09.12.2014.