

Wohnen in Leipzig 2020 und die Stellung der LWB¹

Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft leidet unter dem Angebotsüberhang, dessen wesentliche Ursachen in den Nachwendejahren liegen. Hauptgründe waren die starke Abwanderung der Bevölkerung bei gleichzeitiger Sanierung von Bestandswohnungen und bis dahin nicht bewohnbaren Altbauten sowie Neubauten durch steuerinduzierte Investitionen. Diesem Angebot an Wohnraum stehen nicht genügend Nachfrager gegenüber.

Die LWB (Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH) geht von einer Seitwärtsbewegung der Haushaltszahlen aus. Die Sterbefallüberschüsse werden durch Wanderungsgewinne kompensiert. Es findet insbesondere eine Zuwanderung von Migranten und Studenten statt. In der Regel sind dies Haushalte mit eher geringem Einkommen.

Das Haushaltsnettoeinkommen aller Leipziger Haushalte und damit die Kaufkraft nahmen nach einer Phase der Stabilisierung in den vergangenen zwei Jahren ab, letztere ist in 2003 auf ca. 86 Prozent des Bundesdurchschnittes gesunken. Unter Berücksichtigung einer Inflationsrate von angenommenen 1,5 Prozent steigt die Kaufkraft innerhalb der Leipziger Bevölkerung in den nächsten 10 Jahren mutmaßlich nicht.

Wir finden in der Leipziger Bevölkerung eine starke und sich weiter auseinander entwickelnde Einkommensspreizung vor. Darauf muss sich die LWB einstellen. Es muss eine Diversifikation der Produkte in der Weise stattfinden, dass einerseits gründerzeitliche Wohnquartiere bzw. Neubauten in exklusiven Lagen entwickelt werden, auf der anderen Seite jedoch eine größere Anzahl bezahlbarer Wohnungen in allen Leipziger Stadtteilen – zur Erfüllung der Aufgabe der Versorgung aller Haushalte mit angemessenem Wohnraum – vorgehalten werden.

Der Wohnungsbestand der LWB

Die LWB ist derzeit mit etwa 18 Prozent bausubstanziellem Anteil am gesamten Wohnungsmarkt vertreten. Damit ist die LWB der größte Teilnehmer am Leipziger Wohnungsmarkt.

Von ihren 55 000 Wohnungen sind derzeit nur 39 000 Wohnungen (12 Prozent der insgesamt am Markt angebotenen Wohnungen) aktiv im Kernbestand. Davon sind ca. 18 500 unsaniert und rd. 20 000 saniert. Der unsanierte Kernbestand der LWB gliedert sich nach Baujahrsgruppen wie folgt:

Baujahr bis 1918	1 860 Wohnungen
Baujahr 1919 - 1945	4 225 Wohnungen
Baujahr 1946 - 1960	1 623 Wohnungen
Baujahr 1961 - 1992	10 776 Wohnungen

In den Baualtersklassen bis 1960 wird eine Sanierung der Gebäudesubstanz unerlässlich sein. Allerdings wird eine Sanierung wohl überlegt werden müssen, weil sie einerseits voraussetzt, dass es für konkrete Bestände eine Nachfrage gibt und andererseits, dass sich die Sanierung für die LWB wirtschaftlich darstellt.

Die LWB besitzt im Kernbestand teilsanierte Bestände in allen Altersklassen bis 1992. In diesem Bestandssegment befinden sich einerseits z. B. Wendebauten, welche über einen guten Ausstattungsgrad verfügen, und andererseits vor allem Bauten des komplexen Wohnungsbaus aus den 70er und 80er Jahren, welche technisch intakt sind und vergleichsweise geringfügig im Wohnwert verbessert wurden.

Diese Wohnungsbestände bilden – gemeinsam mit den als unsaniert geltenden Wohnungen des komplexen Wohnungsbaus – diejenigen Bestände, welche die LWB zur Erfüllung ihres Versorgungsauftrages vorhält. Die Bestände werden erweitert instand gesetzt. Das heißt, neben der permanenten Sicherung des Gebrauchswertes werden insbesondere Eingangsbereiche renoviert, Briefkastenanlagen erneuert, Schließsysteme modernisiert und Treppenhäuser gemalert. Die Mieten sollen auch weiterhin im unteren Preissegment verbleiben.

Die LWB möchte – entsprechend Ihres Gesellschafterauftrages – jedoch andererseits sanierte Bestände in ihrem Portfolio halten und so auch für besser Verdienende Wohnraum zur Verfügung stellen.

Die LWB besitzt in ihrem Kernbestand ca. 20 000 sanierte Wohnungen. Die Verteilung der Baualtersklassen zeigt folgende Tabelle:

Baujahr bis 1918	1339 Wohnungen
Baujahr 1919 bis 1945	6916 Wohnungen
Baujahr 1946 bis 1960	1163 Wohnungen
Baujahr 1961 bis 1992	9924 Wohnungen
Ab Baujahr 1992	570 Wohnungen

¹ Beitrag für den Workshop der Rosa-Luxemburg-Stiftung Sachsen e. V. »Leipzig 2020: Europäische Metropole oder mitteldeutsche Provinzperle? – alternative Visionen« in Leipzig am 11. Juni 2005.

Die Investitionstätigkeit der LWB hat insbesondere im Siedlungsbau der 20er, 30er und 50er Jahre und den Bauten des komplexen Wohnungsbaus stattgefunden. Die LWB besitzt mithin keine nennenswerten Neubaubestände (nach 1993), lediglich im Lloyds Hof und der Kiebitzmark hat die LWB neu gebaut.

Die LWB strebt eine Zielgröße von 40 000 bis 45 000 Wohnungen zur Erfüllung ihres Gesellschaftsvertrages an.

Neben der »Zukunfts-LWB« wurden Objekte definiert, welche die LWB nicht zu sanieren beabsichtigt. Dieser Bestand umfasst heute mehr als 10 000 Wohnungen. Diese sollen an Investoren veräußert, im Wege des Bauträgergeschäftes als Eigentumswohnungen vertrieben, für Selbstnutzer zur Verfügung gestellt werden oder an Vereine im Wege der Bestellung von Erbbaurechten übergehen. Sofern Verkaufsbemühungen u. ä. fehlgeschlagen, sind sie zu einem erheblichem Teil sukzessive abzubauen.

Bis zur Umsetzung dieser Objektstrategien ist die Verwaltungstätigkeit darauf ausgerichtet, Kosten (Betriebskosten und Instandhaltungskosten) zu minimieren.

Zum Abriss, besonders in Grünau

Die LWB hat im Rahmen des Stadtumbaus einen entscheidenden Beitrag zur Marktberreinigung durch Abriss geleistet. Sie hat insbesondere im Stadtteil Grünau 15 von 20 PH 16 abgebrochen. Die LWB beabsichtigt, die verbliebenen Hochhäuser (PH 16) insbesondere im Zentrum Stuttgarter Allee zu erhalten, weil dies auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist. Trotz großer Bemühungen, die Vermietungsstände in diesen Gebäuden zu erhöhen, muss festgestellt werden, dass die LWB in ihnen dennoch mit vergleichsweise hohem Leerstand zu kämpfen hat.

Neben den 16-geschossigen Bauten sind auch zwei PH 11 vom Abbruch betroffen. Der betriebswirtschaftlich kritische Leerstand in Grünau entsteht nicht mehr nur in den hochgeschossigen Gebäuden. Die LWB besitzt auch 14 PH 9. Auch dieser – bereits im Zeitpunkt der Erbauung für altengerechtes Wohnen geplante Bautyp – wird trotz der vorhandenen demographischen Entwicklung von den Menschen nicht in dem Maße angenommen, wie man das erwarten könnte. Sieben Gebäude des Bautyps PH 9 bewegen sich hinsichtlich ihrer Vermietungsquote in einem Bereich, der erwarten lässt, dass ein weiterer Fortbestand der Gebäude als gesichert gelten kann. Die LWB geht davon aus, dass auch ca. 350 Wohnungen im WBS 70 abzubauen sein werden.

Insgesamt kann man feststellen, dass sich der Wohnungsmarkt in Grünau durch die Abbrüche stabilisiert. Sowohl in den Beständen der LWB als auch in denen der Genossenschaften

werden heute in Grünau Leerstandsquoten erreicht, die denen in anderen Stadtgebieten entsprechen.

Die LWB wird den Standort Grünau – nach heutigen Erkenntnissen – auch nicht aufgeben. In den Wohnkomplexen 1 und 4 ist sie noch mit je ca. 1000 Wohnungen vertreten. Ihren Schwerpunkt legt die LWB auf ihre Bestände im Wohnkomplex 5/1 und 5/2, in welchem sie über weitere ca. 1000 Wohnungen verfügt. Insbesondere in diesem Bereich liegt der Schwerpunkt in der Bereitstellung preiswerten Wohnraumes.

Die LWB wird alles in ihrer Kraft stehende tun, um den Standort Grünau aufzuwerten und gemeinsam mit Vereinen und Institutionen nach Wegen suchen, durch die Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes auch für Mieter, welche heute außerhalb Grünaus leben, interessant zu machen. Derzeit findet aus anderen Stadtbezirken nahezu kein Zuzug statt.

Gründerzeithäuser und LWB

Die öffentlich geführte Diskussion um die Rettung der Gründerzeithäuser betrifft die LWB nur am Rande. Die LWB besitzt nur eine kleine Zahl solcher Objekte. Gründerzeithäuser sind regelmäßig auch Streubesitz und damit ist eine Verwaltung durch die LWB unwirtschaftlich. Die in der LWB noch verbliebenen Häuser befinden sich in Lagen, welche als nicht attraktiv gelten. Dies ist auch der Grund dafür, dass sich keine Käufer oder Selbstnutzer dafür interessieren. Auch Vereine bevorzugen Lagen im inneren Süden Leipzigs.

Im Verwertungsbestand befinden sich auch Gebäude, welche nach vielen Jahren – nach Abschluss des Restitutionsverfahrens – in den Bestand der LWB gelangt sind. Diese Gebäude waren bereits 1990 in schlechtem baulichen Zustand und sind heute – infolge der Notgeschäftsführung wegen der Restitutionsansprüche – in einem baulichen Zustand, der es weder der LWB noch einem Dritten ermöglicht, sie zu sanieren. Diese Gebäude sind oder werden bauordnungsrechtlich problematisch. Für diese Bestände muss die LWB in Größenordnungen Sicherungsmittel bereit stellen, um Schutztunnel o. ä. zu errichten. Hier wird nur der Abbruch dieser Gebäude den Schadens begrenzen.

Die LWB hat bisher ca. 80 Prozent des gesamten Abrisses in Leipzig vorgenommen. Der erwartete Erfolg – nämlich die Auslastungsgrade der Gebäude zu erhöhen – ist eingetreten. Die LWB hat in ihren sanierten Beständen inzwischen Leerstandsquoten von ca. 5 Prozent im sanierten Bestand und von ca. 10 Prozent im unsanierten bzw. teilsanierten Bestand zu verzeichnen. Das

sind – verglichen mit dem Gesamtmarkt – deutlich günstigere Ergebnisse als wir erwartet hatten. Im jetzigen Zeitpunkt würde Neubau diese positiven Effekte konterkarieren.

Zu den Geschäftsstrategien der LWB

Es wird immer schwieriger, nach Sanierungen – auch im höherpreisigen Segment – eine schnelle Vermietung sicher zu stellen. Die wirtschaftlich weiterhin angespannte Situation der LWB lässt – vor diesem Hintergrund – Sanierungen nur in geringen Losgrößen zu. Dies hat die LWB zu der Überlegung veranlasst, ob der Erwerb von vermieteten Beständen, welche gegenwärtig zu günstigen Preisen angeboten werden, nicht die Alternative zur Sanierung ist. Die LWB erwirbt solche Bestände, welche insbesondere in einem Marktsegment liegen, in welchem sie unterrepräsentiert ist. Es handelt sich dabei insbesondere um Neubauten aus der Mitte der 90er Jahre. Solche Bestände sind heute gut vermietet und können zu Preisen erworben werden, die konkurrenzlos niedrig sind. Die LWB beobachtet Marktentwicklungen permanent und hat genügend »Manövrier-masse«, um sich auf neue Marktentwicklungen einzustellen zu können.

Die vorgenannten Wege, welche die LWB bislang beschritten hat bzw. noch beschreiten will, sind geprägt von der weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Lage der LWB, den Erwartungen des Gesellschafters – der Stadt Leipzig – und den Bedürfnissen unserer Mieter.

Das Bankenrating nach Basel II hat die Situation der Wohnungsunternehmen ebenfalls nicht entspannt, sondern verschärft. Es ist für ein Wohnungsunternehmen heute existentiell wichtig, seine betrieblichen Kennziffern trotz stetig steigender Strukturkosten zu verbessern.

Die Wachstumsrate der Gesamtkosten ist als Pendant zur Umsatzwachstumsrate zu sehen. Umsatzerlöse wiederum sind in Bestandsmietverhältnissen nur bedingt steigerbar. Angesichts der Mietkaufkraft der Leipziger Gesamtbevölkerung sind auch umfangreiche Sanierungen zu hohen Mieten kontraproduktiv. Langfristig muss auf eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Entwicklung der beiden Wachstumsraten geachtet werden. Parallelitäten können durchaus vertretbar sein, so lange die Kostenentwicklung hinter der Umsatzentwicklung zurück bleibt.

Der Ausweis eines wachsenden Jahresüberschusses stärkt das Vertrauen der Kapitalgeber in eine positive Unternehmensentwicklung. Die ist für die LWB eine unabdingbare Voraussetzung für eine wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft. Dies wird nur gelingen, wenn es uns gelingt, die Effizienz der Mitarbeiter zu erhöhen. Bislang gelingt es nur in geringen Teilen der LWB, einen positiven Deckungsbeitrag zu erwirtschaften.

Die LWB stellt im 2-Jahres-Rhythmus eine Unternehmensplanung für 10 Jahre auf. Darin setzt sie sich damit auseinander, in wieweit die Ziele der letzten Unternehmensplanung eingehalten wurden. Insbesondere wird überprüft:

- ob die Umsatzziele erreicht wurden;
- ob die geplanten Strukturkostenentwicklungen eingetreten und
- ob die Kapitalkosten im Rahmen geblieben sind.

Die Überprüfung der Unternehmensplanung wird in der Regel von Veränderungen am Wohnungs- oder Kapitalmarkt determiniert.

Diese Planungen haben das Ziel, die Gesellschaft zu sanieren, mindestens aber, ihren Bestand zu sichern. Sie zeigen auch, wie diese Ziele erreicht werden können. Es handelt sich also um ein mittelfristiges Steuerungsinstrument, an welchem sich die Leiter orientieren können. Der jeweilige unterjährige Zielerreichungsgrad wird durch ein ausgeprägtes Controlling bis auf die Ebene des einzelnen Mitarbeiters kommuniziert. Gemeinsam mit der Geschäftsführung, dem Controlling und den Mitarbeitern an der Praxis werden Problemlösungen diskutiert, deren Anwendung kontrolliert und der Erfolg gemessen.

Die zeitnahe Abweichungsanalyse hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, Problemlagen gegen zusteuern. Dazu verfügt die LWB über ein Risikomanagement und ein sehr gutes Management-Informationssystem. Diese Instrumente tragen wesentlich zur Stabilisierung des Unternehmens bei.

Autorin: Dr. Gabriele Haase, Prokuristin für Wohnungswirtschaft der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, <Gabriele.Haase@lwb.de>.