



## Neufassung Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-07818-NF-02

Status: öffentlich

Eingereicht von:  
**Oberbürgermeister**

Stammbaum:  
VII-DS-07818f Oberbürgermeister  
VII-DS-07818 Oberbürgermeister  
VII-DS-07818-NF-02 Oberbürgermeister

Betreff:  
**Eigentümerziele der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH –  
Dritte Fortschreibung**

| Beratung im Gremium<br>(Änderungen vorbehalten) | Voraussichtlicher Sitzungstermin | Zuständigkeit    |
|---|----------------------------------|------------------|
| FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt            | 27.05.2024                       | 2. Lesung        |
| FA Stadtentwicklung und Bau                     | 28.05.2024                       | 2. Lesung        |
| FA Umwelt, Klima und Ordnung                    | 04.06.2024                       | Vorberatung      |
| Verwaltungsausschuss                            | 05.06.2024                       | Vorberatung      |
| FA Soziales, Gesundheit und Vielfalt            | 10.06.2024                       | Vorberatung      |
| FA Stadtentwicklung und Bau                     | 11.06.2024                       | Vorberatung      |
| zeitweilig beratender Ausschuss Wohnen          | 11.06.2024                       | Vorberatung      |
| Ratsversammlung                                 | 19.06.2024                       | Beschlussfassung |

**Auswirkungen auf Strategie, Haushalt und Stadtraum**

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Ziele „Leipzig-Strategie 2035“    |                      |
| Klimawirkung                      | ja                   |
| Auswirkung auf bezahlbares Wohnen | ja                   |
| Finanzielle Auswirkungen          | nein                 |
| Auswirkung auf den Stellenplan    | nein                 |
| Räumlicher Bezug                  | gesamtes Stadtgebiet |

### Beschlussvorschlag

1. Die Ratsversammlung beschließt die aktualisierten Eigentümerziele der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) gemäß **Anlage 2**. Damit werden die Eigentümerziele gemäß RBV-900/11, RBV-1989/14 und VI-DS-03397-NF-05 neu gefasst.
2. Die nächste Evaluierung der Eigentümerziele der LWB erfolgt im Ergebnis an die nächste Evaluierung der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes, spätestens jedoch im Jahr 2029.
3. Die Ratsversammlung nimmt zur Kenntnis, dass die Möglichkeiten und der Umfang der Umsetzung der Sachziele für die LWB insbesondere von deren nachhaltigen finanziellen Leistungsfähigkeit, sowie etwaigen finanzwirksamen Effekten wohnungspolitischer Maßnahmen von Stadt, Freistaat und Bund abhängen. In diesem Zusammenhang wird der Oberbürgermeister auf Basis des „Wohnungspolitischen Konzeptes“ beauftragt sich auch weiterhin nachdrücklich für angemessene Förderkulissen insbesondere in den Bereichen „Sozialer Wohnungsbau“, sowie „Energetische Erneuerung im Gebäudebestand“ einzusetzen.
4. Der Verwaltungsausschuss ist einmal jährlich über den Umsetzungsstand der

Eigentümerziele der LWB zu informieren. Der aktuelle komprimierte Umsetzungsstand zum 31.12.2023 wird zur Kenntnis genommen (**Anlage 3**).

## Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften       Stadtratsbeschluss       Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Seit dem Beschluss der aktuell gültigen Eigentümerziele in 2017 haben sich für die Stadt Leipzig und die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) neue bzw. veränderte Herausforderungen am Wohnungsmarkt ergeben, in deren Ergebnis sowohl das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig als auch die Eigentümerziele der LWB in einem parallelen Prozess im Lichte der Leipzig Strategie 2035 fortzuschreiben und zum Teil anzupassen sind.

### I. Eilbedürftigkeitsbegründung

--

### II. Begründung Nichtöffentlichkeit

--

### III. Strategische Ziele

Im Rahmen des bisherigen INSEK und auch der zukünftigen Leipzig Strategie 2035 spielt die Wohnungswirtschaft und das in diesem Zusammenhang relevante Wohnungspolitische Konzept in der jeweils gültigen Fassung als Fachkonzept eine zentrale Rolle. Die diesbezüglichen Rahmenbedingungen haben sich seit Beschlussfassung über die letzte Fassung der Eigentümerziele der LWB in 2017 erheblich verändert, sodass der Eigentümerzielkatalog einer entsprechenden Evaluierung und aktualisierten Fortschreibung im Zuge der Leipzig Strategie 2035 bedarf.



Das den aktuellen Entwicklungen

Rechnung tragende Wohnungspolitische Konzept, das parallel in das Verfahren geht, setzt den Rahmen für eine objektivierbare und sachgerechte Fortschreibung der den Unternehmensgegenstand der LWB konkretisierenden Eigentümerziele.

### IV. Sachverhalt

#### 1. Anlass

Die **LWB als kommunales Unternehmen der Daseinsvorsorge** hat grundsätzlich und

vorrangig ihren im Gesellschaftsvertrag verankerten **öffentlichen Zweck** zu erfüllen. Darüber hinaus leistet die LWB in ihrer Rolle als **ein wichtiger Akteur am Leipziger Wohnungsmarkt** im Rahmen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit weitere Beiträge zur Erfüllung von Zielen von erheblicher stadtstrategischer Bedeutung, insbesondere im Bereich kommunaler Pflichtaufgaben und wirkt durch ihre moderate Mietpreispolitik dämpfend auf das Niveau der Angebots- und Bestandsmieten.

Erstmals im Jahr 2011 hat die Ratsversammlung Eigentümerziele für die LWB beschlossen (RBV-900/11). Diese wurden im Jahr 2014 (RBV-1989/14) sowie 2017 (VI-DS-03397) ergänzt und sind in dieser Fassung aktuell gültig.

Seitdem haben sich für die LWB **neue bzw. veränderte Herausforderungen** ergeben, in deren Ergebnis bei weitestgehend angestrebter moderater Mietpreisentwicklung immer weniger finanzielle Mittel für Neubauten, Sanierungen und Modernisierungen zur Verfügung stehen.

## 2. Beschreibung der Maßnahme

Jedes kommunale Unternehmen verfügt über Eigentümerziele. Diese werden bzw. wurden bereits durch die Ratsversammlung im Zuge der Unternehmensgründung als ‚Gegenstand der Gesellschaft‘ (**öffentlicher Zweck**) im Gesellschaftsvertrag verankert. Dieser kann **durch einen separaten Eigentümerzielkatalog konkretisiert** werden, der sich in der Zielsystematik einer strategischen Steuerung auf wesentliche, übergeordnete Eckpunkte und Maßgaben bezieht und der im Einklang mit den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages steht. Die Eigentümerziele setzen dabei den Rahmen für die jeweilige strategische Unternehmensplanung.

Der aktuell gültige **Zielkatalog** hat sich sowohl aus Unternehmens-, als auch aus strategischer Steuerungsperspektive, **weitestgehend bewährt**. Nahezu alle Eigentümer-Zielvorgaben konnten erfüllt bzw. neue Anforderungen darunter zunächst subsummiert bzw. umgesetzt werden. Ausnahme bilden jedoch die zentralen Wachstums-/Neubauziele, deren Umfang und Realisierungszeitpunkt vom Stadtrat 2017 unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten beschlossen wurde (Vorgehensziel 1.1.1). Des Weiteren ist festzuhalten, dass die LWB vor dem Hintergrund, dass beim Sozialamt derzeit 4.200 unversorgte und somit wohnungslose Haushalte registriert sind, der in der Stadt Leipzig notwendigen Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte nicht ausreichend begegnen konnte.

**Zentral** für die Erfüllung des Gegenstands der Gesellschaft ist die **nachhaltige Sicherung der** dafür erforderlichen **finanziellen Leistungsfähigkeit des Unternehmens**, welche Grundvoraussetzung zur Erfüllung der weiteren Sachziele ist. Bisher bewegen sich die Finanzkennzahlen innerhalb der dafür vorgegebenen Korridore. Allerdings lässt sich bereits aus der Fortschreibung der Kennziffern im Rahmen der aktuell vorliegenden Planung auf Basis des bisher gültigen Eigentümerzielkatalogs insbesondere für die Eigenkapitalquote feststellen, dass diese sich im Zeitverlauf der kommenden zehn Jahre der unteren Grenzgröße annähert. Unter den **Sachzielen** besteht gemäß dem Gegenstand der Gesellschaft der **Vorrang** in der sicheren und sozial verantwortbaren **Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung**. Dies umfasst neben der Schaffung von neuem Wohnraum auch die Erhaltung der Vermögenswerte, die die LWB verwaltet, durch Modernisierungen und Sanierungen. Hierbei ist eine Vielzahl von Anforderungen zu berücksichtigen. So ist u. a. zu statuieren, dass für eine geforderte Warmmietenneutralität



Umsetzung der Eigentümerziele zu beachten und als weitere Prämisse für die nachhaltige Erfüllung der Sachziele zu berücksichtigen und wurde im fortgeschriebenen Eigentümerzielkatalog in die Präambel aufgenommen.

Es lassen sich die folgenden übergeordneten **Ergebnis-/Sachziele** zusammenfassen:

1. Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere **auch** Sicherung der Wohnraumversorgung von Menschen, die sich nicht selbständig mit Wohnraum versorgen können, sowie die Unterbringung besonderer Bedarfsgruppen
2. Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung
3. Sozialverträgliche Anpassung des Wohnungsbestands an die ökologischen, klimaschutz- und energiepolitischen Herausforderungen; Klimaneutralität bis 2040
4. Realisierung von Modellprojekten
5. Beitrag zur Sicherung von Wertschöpfung und Beschäftigung in Stadt und Region Leipzig

Des Weiteren wurde im überarbeiteten Zielkatalog, der in Anlage 1 in einem Vergleichsformat zum bisherigen bestehenden Zielkatalog dargestellt ist, eine weitere **Priorisierung** vorgenommen: Der **Schaffung von zusätzlichem Wohnraum** ist Vorrang vor Erwerb einzuräumen.

Um den Zielkonflikten erfolgreich begegnen und die entsprechenden Sachziele erfüllen zu können, ist die LWB auf **finanzielle Unterstützung von Dritten** angewiesen. Hier sind zunächst Fördermittel von Bund und Land – sofern vorhanden – in Anspruch zu nehmen. Dies gilt insbesondere für geförderten sozialen Mietwohnungsbau, für den die LWB bereits in den letzten Jahren **Fördermittel des Freistaats Sachsen** in Anspruch genommen hat. Allerdings lässt sich hier festhalten, dass die Vorgaben des Fördermittelgebers erheblichen zusätzlichen Kostendruck bei den Inanspruchnehmenden verursachen, so dass selbst bei Inanspruchnahme der Fördermittel und Zugrundelegung der zugehörigen Vorgaben teilweise keine wirtschaftliche Kalkulation (Eigenkapitalrendite mindestens in Höhe der langfristig zu erwartenden Inflation) möglich ist.

Die in der wohnungspolitischen Diskussion auf **Bundesebene** diskutierten steuerlichen Erleichterungen bzw. Anreize zur Ankurbelung der nahezu zum Erliegen gekommenen Neubautätigkeit, sind nach Einschätzung der Geschäftsführung für das Unternehmen LWB, insbesondere aufgrund bestehender erheblicher Verlustvorträge, kaum relevant. Es sind daher nach aktuellem Stand kaum relevante finanzielle Effekte für die LWB zu erwarten, die deren Möglichkeiten zur Zielerfüllung im Rahmen des WoPoKo bzw. ihres Eigentümerzielekataloges befördern würden.

Die Übernahme von weiteren Aufgaben mit stadtstrategischer Bedeutung, die über den im Gesellschaftsvertrag festgeschriebenen Gegenstand des Unternehmens hinausgehen, ist an verschiedenen Stellen des Eigentümerzielkatalogs angelegt. Als Beispiele sind Bauten für die Verwaltungsunterbringung sowie ein kommunales Wohnheim für Auszubildende genannt. Solche Aufgaben stehen jedoch generell unter dem Vorbehalt des Erhalts der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens und es ist die Prämisse gesetzt, dass die LWB entsprechend von finanziellen Folgen, die die Erfüllung des übergeordneten Sachziels der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung beeinträchtigen würden, seitens der **Gesellschafterin Stadt Leipzig** freizustellen ist oder mit **eigenkapitalstützenden Maßnahmen** unterstützt wird. Eine Quersubventionierung aus den Wohnbeständen der LWB ist zu vermeiden. Solche Vorhaben

sind separat zu prüfen und sodann mit gesonderten Beschlussvorgängen in den jeweils zuständigen Gremien zu beschließen.

Eine weitere Konkretisierung der LWB-Eigentümerziele kann mittels der im Nachgang der Beschlussfassung entsprechend zu aktualisierenden strategischen Unternehmensplanung und den jeweiligen Wirtschaftsplanungen erfolgen. Die Konkretisierungen führen dabei nicht zu einer Abschwächung von Zielen oder einer Priorisierung, die nicht über die beschlossenen Eigentümerziele gedeckt ist.

### 3. Zeitplan

Der Zielkatalog soll bis zur nächsten Evaluierung des Wohnungspolitischen Konzepts gelten und soll spätestens 2029 evaluiert werden.

### 4. Finanzen und Personal (Details)

Zunächst unmittelbar keine.

### 5. Klimawirkung (Details)

Die vorgeschlagene Maßnahme

---

mindert den Ausstoß von Treibhausgasemissionen  ja  nein

---

fördert die Erzeugung von erneuerbarer Energie  ja  nein

---

Fördert die Anpassung an den Klimawandel (bspw. Hitzeschutz durch Entsiegelung)  ja  nein

### 6. Auswirkung auf bezahlbares Wohnen (Details)

Die vorgeschlagene Maßnahme

---

schafft,  erhält oder  mindert mietpreis- u. belegungsgebundenen Wohnraum

---

verringert,  stabilisiert oder  erhöht Miet- und/oder Wohnnebenkosten

### 7. Bürgerbeteiligung

Keine.

### 8. Besonderheiten

Keine.

### 9. Folgen bei Nichtbeschluss

Die bisherigen Eigentümerziele würden weiter gelten. Die notwendigen Anpassungen würden nicht vorgenommen werden.

Anlage/n

1 VII-DS-07818-NF-02 Anlage 1 Eigentümerzielkatalog Synopse (öffentlich)

- 2 VII-DS-07818-NF-02 Anlage 2 Eigentümerzielkatalog Lesefassung (öffentlich)
- 3 VII-DS-07818-NF-02 Anlage 3 Eigentümerziele Umsetzungsstand 12-2023  
(nichtöffentlich)
- 4 VII-DS-07818-NF-02 Anlage 4 Eigentümerzielkatalog Synopse\_markupNF  
(nichtöffentlich)
- 5 VII-DS-07818-NF-02 Anlage 5 Eigentümerzielkatalog Lesefassung\_markupNF  
(nichtöffentlich)