

# Nachhaltigkeits- bericht 2021

Die LWB der Zukunft – klimaneutral,  
verantwortungsbewusst, innovativ.

Zuhause in Leipzig

**lwb**



Das Bauen und Wohnen der Zukunft soll „bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen“ gestaltet werden: Mit diesen Worten beschreibt der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung nicht allein die Herausforderungen für die laufende Legislaturperiode. Skizziert wird viel mehr eine gewaltige Zukunftsaufgabe, die nur gemeinsam von allen gesellschaftlichen Akteuren gemeistert werden kann.

Als Unternehmen sehen wir uns hierbei in einer besonderen Verantwortung. Diese leitet sich zum einen daraus ab, dass die LWB die kommunale und mit etwa 36.500 Wohnungen zugleich größte Wohnungsgesellschaft Leipzigs ist und somit über großen Einfluss verfügt.

Zum anderen ist diese Verantwortung für Klimaschutz und nachhaltiges Wirtschaften, für bezahlbares Wohnen, Innovation und soziales Engagement Teil unserer DNA. Abgebildet in den Eigentümerzielen bilden diese Zukunftsaufgaben die Leitplanken für unser Handeln - und sie spiegeln unseren Anspruch wider.

Mit diesem ersten Nachhaltigkeitsbericht der LWB für das Geschäftsjahr 2021 setzen wir unseren Klimabericht 2020 fort und ergänzen ihn um wesentliche soziale und wirtschaftliche Engagements. Doch nicht nur in diesem Bericht stellen wir uns dem Thema Nachhaltigkeit als Ganzem. Die Grundlage unserer gesamten Geschäftstätigkeit bildet das LWB interne Vier-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit. Damit haben wir für die Bereiche Ökologie, Ökonomie, Soziales und Technik Handlungsmaxime erarbeitet, die uns als Leitbild dienen.

Die LWB stellt sich ganzheitlich den Herausforderungen der Zukunft. Wir wollen Impulsgeber und Wegbereiter sein für Klimaneutralität und nachhaltigen Ressourcenschutz, für eine Stadt der Zukunft, lebenswert für unsere Kinder und Kindeskinde. Die LWB, das ist mehr als Wohnen.



Ihre LWB Geschäftsführung

Doreen Bockwitz  
LWB Geschäftsführerin  
Wohnungswirtschaft und Bau

Kai Tonne  
LWB Geschäftsführer  
Finanzen und Vermögenssteuerung

Die nachhaltige Entwicklung unserer Städte steht im Fokus aller Beteiligten. Dazu zählt natürlich auch das Wohnen. Die LWB als größter Vermieter in Leipzig nimmt eine ganz besondere Stellung bei der Verantwortung für den Klimaschutz ein. Mit der Investition in energetische Sanierungen leistet die LWB einen großen Beitrag in Richtung Klimaneutralität. Der rasche Ausbau der Photovoltaik-Anlagen auf den Hausdächern beispielsweise oder die Investitionen in Biodiversität und ein grünes Wohnumfeld zeigen: Die LWB hält in Sachen Nachhaltigkeit Wort.

Auch der soziale Ausgleich bleibt dabei fest im Blick: Durch Unterstützung bürgerschaftlicher Initiativen und Hilfe-Netzwerken stärkt die LWB den Zusammenhalt in den Quartieren. Für die Stadt Leipzig sind diese Initiativen und Investitionen in Nachhaltigkeit ein wichtiger Baustein in eine grünere Zukunft. Die Entwicklung und Umsetzung nachhaltiger, zukunfts-trächtiger Ideen und Projekte spielt bei der Stadt Leipzig auch gerade vor dem Hintergrund des erheblichen Wachstums seit vielen Jahren eine entscheidende Rolle. Die LWB ist dabei für die Stadt ein wichtiger Partner.

Doch es liegen noch große Herausforderungen vor uns. Besonders im Neubaubereich können und müssen Mobilität und Klimaschutz neu gedacht werden. Bei den Bestandsobjekten gehören Faktoren wie CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbrauch auf den Prüfstand.

Die LWB ist mehr als Wohnen. Das wird auch und vor allem in diesem Nachhaltigkeitsbericht deutlich. Das ist aber auch in den zahlreichen Projekten und Initiativen zu sehen, die von der LWB Jahr für Jahr unterstützt werden. Ich freue mich, dass diese positive Entwicklung auch im Stadtbild immer deutlicher wird – überall da, wo die LWB ihre Bestände saniert und neue Häuser baut.



*Thomas Dienberg*

Thomas Dienberg  
Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau  
der Stadt Leipzig sowie Aufsichtsratsvorsitzender der LWB

FOTO // ANJA JUNGNIKEL

<b>0</b>	<b>Einleitung</b>	7
<b>1</b>	<b>Bestand</b>	8
1.1	Bestand im Überblick / CO <sub>2</sub> -Monitoring	10
1.2	Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen	12
1.3	Neubau – Klimagerecht und bezahlbar	18
1.4	Infrastruktur und Mobilität	24
1.5	Grüner Wohnen – Biodiversität	26
1.6	Regenerative Energien	30
1.7	Auf dem Weg zur Klimaneutralität	31
1.8	Mülltrennung ist Ressourcenschonung	32
<b>2</b>	<b>Soziale Nachhaltigkeit</b>	34
2.1	LWB Sozialmanagement	36
2.2	Partnerschaften und Modellprojekte im Quartier	38
2.3	Ein sicherer Hafen	40
2.4	Vernetzt im Kiez – Dialog in vielen Sprachen	42
2.5	Vielfältige Wohnformen – Gemeinsam statt einsam	44
2.6	Junge Mieter – Eine Wohnschule mit Wow-Effekt	48
2.7	Wohnzufriedenheit steigt	52
<b>3</b>	<b>Governance</b>	54
3.1	Investitionsstrategie und Planungsabläufe	56
3.2	Langfristig und nachhaltig – Finanzierung der LWB Investitionsstrategie	58
3.3	Personalentwicklung als Erfolgsgarant	66
3.4	Nachhaltigkeit – Internes Verständnis	70
3.5	Maßnahmen zur CO <sub>2</sub> -Kompensation	72
<b>4</b>	<b>Ausblick</b>	74
4.1	Im Spannungsfeld des regulatorischen Rahmens	76
4.2	Faktor Mensch	77
	<b>Anhang</b>	78

## Die LWB der Zukunft – Klimaneutral, verantwortungsbewusst, innovativ

Die Klimakrise hat das Thema Nachhaltigkeit in den Fokus gerückt. Neben dem Umwelt- und Klimaschutz als zentrales Element spielen die Handlungsfelder Soziales und Wirtschaft immer stärkere Rollen im gesellschaftlichen Diskurs. Die aktuellen Definitionen des Nachhaltigkeitsbegriffes bilden dies ab.

Für die LWB ist Nachhaltigkeit die einzig mögliche Antwort auf die großen Fragen unserer Zeit. Nachhaltigkeit beschreibt ein Handlungsprinzip, mit dem die globalen ökologischen, sozialen und ökonomischen Herausforderungen angenommen und interdisziplinär bearbeitet werden müssen. Und das auch auf lokaler und individueller Ebene, denn hier findet ganz konkretes Handeln statt. Hier setzen Menschen tagtäglich um, was Politik im Allgemeinen beschließt.

Mit dem vorliegenden ersten Nachhaltigkeitsbericht will die LWB von jetzt an nicht nur Bilanz ablegen, was nachhaltiges Handeln bedeutet und wie das Unternehmen Verantwortung für die gemeinsame Zukunft übernommen hat. Die LWB zeigt zudem die eigenen Aktionsspielräume und Einflussmöglichkeiten bei der Lösung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Zukunftsaufgaben auf und stellt sie in ihren Wechselwirkungen und Zusammenhängen dar.

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen: Das sind die zentralen Herausforderungen, die vor uns als Wohnungs- und Bauunternehmen liegen und aus denen sich eine ganze Reihe Handlungsfelder ableiten lassen.

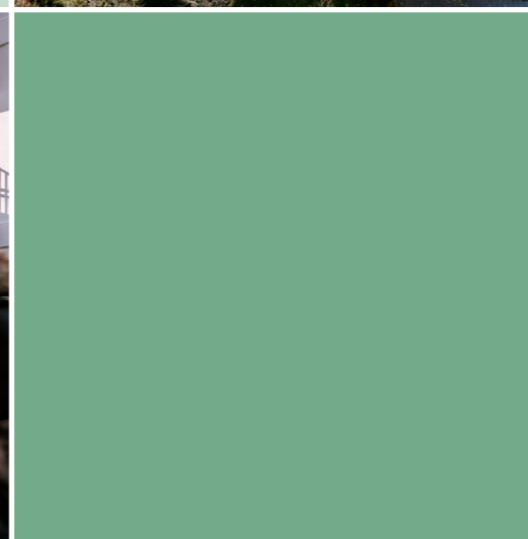
Neben der Schwerpunktaufgabe, die energetischen Eigenschaften unseres Gebäudebestandes mit mehr als 36.000 Wohnungen weiter zu verbessern und den Kohlendioxid-Fußabdruck zu reduzieren, übernimmt die LWB soziale Verantwortung für die ausgewogene Entwicklung der Quartiere, für Wohngerechtigkeit und Ressourcenschutz. Gradmesser für das unternehmerische Handeln ist die Nachhaltigkeit der eigenen Entscheidungen. Dies gilt ebenso für die Weiterentwicklung der internen Abläufe und Dienstleistungen – von der Personalstrategie über den Einkauf bis hin zu Finanzierungsthemen und Part-

nerschaften. Die LWB leistet ihren Beitrag bei der Umsetzung der Klimaziele. Sie will zeigen, dass Klimaschutz möglich ist und es trotzdem für alle bezahlbar bleibt. Dafür braucht es die richtigen Rahmenbedingungen und Leitplanken wie die LWB Eigentümerziele der Stadt Leipzig. Die LWB – das ist mehr als Wohnen. Es ist die Überzeugung, die Weichen für die Zukunft gestellt zu haben und auf dem richtigen Kurs zu sein.

”  
Nachhaltigkeit  
wird zum Kern  
der Unternehmensstrategie.

FOTO // WALTRAUD GRUBITZSCH





So vielfältig wie die Mieter sind auch die Gebäude der LWB. Während bei den Neubauten bereits bei der Planung auf Nachhaltigkeit geachtet wird, kommt es bei den Bestandsgebäuden auf die vorhandene bauliche Substanz an. Bei manchen ist eine energetische Sanierung wirtschaftlich und bautechnisch möglich, bei anderen nicht.

Die LWB hat es sich zur Aufgabe gemacht, möglichst viele Bestandsimmobilien klimafreundlich und nachhaltig zu gestalten und auch sonst auf die Ökobilanz zu achten. Besonders bei den Neubauten wird bereits mit den Planungen auf Energieeffizienz und die Verbindung zwischen Klima und Energie geachtet. Das ist eines der wichtigen Kriterien bei allen Investitionen.

Diese strategischen Überlegungen tragen Früchte. Durch die energetischen Sanierungen reduziert

sich der jährliche Verbrauch dieser Bestandsgebäude deutlich. Mehrere Tausend Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen lassen sich so jährlich einsparen. Das kommt der Umwelt und dem Klima zugute. Bereits jetzt liegt der Ausstoß an Treibhausgasen in den LWB Häusern mit 22,2 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Äquivalente je Quadratmeter deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 49,7 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Äquivalente je Quadratmeter.<sup>1</sup>

„  
Wir sind nicht nur verantwortlich für das, was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun.“

Molière

Ziel ist es, Schritt für Schritt den Weg zur Klimaneutralität zu gehen. Dazu werden verschiedene Maßnahmen ergriffen, die zu mehr Nachhaltigkeit führen. In einem im Jahr 2020 eingeführten CO<sub>2</sub>-Monitoring werden die verschiedenen Kennzahlen und Daten für den kompletten Immobilienbestand ausgewertet und mit konkreten Möglichkeiten der Verbesserung unterlegt. Für mehr Nachhaltigkeit und mehr Umweltschutz. Und damit mehr Lebensqualität für alle.

FOTOS: // DANIEL KÖHLER, WALTRAUD GRUBITZSCH



## 1.1 Bestand im Überblick / CO<sub>2</sub>-Monitoring | nach DNK 7, 13<sup>10</sup>

Neubau und Altbau, saniert und teilsaniert – die LWB hat in ihrem Bestand die unterschiedlichsten Gebäudearten und Baustände. Das gilt auch für die energetischen Eigenschaften und die damit verbundenen Auswirkungen aufs Klima. Mehr als 60 Prozent der derzeit etwa 36.500 LWB Wohnungen sind in industrieller Bauweise errichtet. Die meisten dieser Gebäude sind bereits saniert, weitere Sanierungen in der Planung. Bei der Betrachtung aller Wohnungen der LWB, inklusive Altbauten und Neubauten ab 1991, sind mit etwa 18.000 genau die Hälfte der Bestände bereits saniert (Stand: 31. Dezember 2021).

Der Wärmebedarf des überwiegenden Teils der LWB Quartiere wird derzeit mit umweltfreundlicher Fernwärme gedeckt. Etwa 28.000 Wohneinheiten der LWB, also 78 Prozent, werden mit Fernwärme (Stand 31. Dezember 2020) versorgt, die von den Leipziger Stadtwerken (LSW) bezogen wird. Der überwiegende Anteil stammt dabei aus der Abwärme aus Lippendorf im Landkreis Leipzig. Ein anderer Teil wird im GuD-Kraftwerk (Gas- und Dampfkraftwerk) der LSW produziert. Neu wird die Inbetriebnah-

me des modernen Heizkraftwerkes-Süd sein. Für die Zukunft arbeiten die LSW an einer Dekarbonisierungsstrategie mit einem stetigen Transformationsprozess einschließlich Einbindung von Solar- und Abwärmepotenzialen hin zur „grünen Fernwärme“. <sup>2</sup> Ein kleiner Teil der LWB Wohnungen wird durch Brennwert-Gasheizungen mit Wärme versorgt. Bei 21 Prozent der LWB Wohnungen erfolgt die Wärmeversorgung direkt auf Gasbasis, ein Prozent wird noch mit Kohle und Öl beheizt.

Um den Weg zur Klimaneutralität weiter zu gehen, liegt der Fokus auf der Primär-Energieversorgung in den Wohnquartieren. Derzeit laufen die Planungen zur Substitution von karbonen Primärenergien, insbesondere von Kohle und Heizöl, auf klimafreundliche Energieträger. In den Gebieten mit Gasheizungen nutzt die LWB das Potenzial von erneuerbaren Energien, wie zum Beispiel Brennstoffzelle, Wärmepumpe und Photovoltaik, um Hybridheizungen zu etablieren. Ein erstes Projekt ist in der Südvorstadt geplant.

Bereits im Jahr 2020 hat die LWB ein CO<sub>2</sub>-Mo-

onitoring mit Datenanalyse für ihren Immobilienbestand eingeführt. So sollen aus dem ökologischen Potenzial der CO<sub>2</sub>-Bilanz der einzelnen Objekte entsprechende Maßnahmen für die Gebäude abgeleitet werden. Für das CO<sub>2</sub>-Monitoring werden die Daten aus den Betriebskostenabrechnungen des Vorjahres genommen – derzeit liegt die Fortschreibung mit den Daten aus 2020 vor. Demnach wurden 2020 251.479 MWh Wärme in allen LWB Wohnungen insgesamt verbraucht. Zum Vergleich: Im Vorjahr waren es 257.420 MWh. Das entspricht für 2020 einem relativen Verbrauch von 134 kWh pro Quadratmeter (Vorjahr: 139). Damit liegt die LWB unter dem Bundesdurchschnitt von 156 kWh je Quadratmeter. <sup>3</sup>

Die Gesamtfläche des LWB Bestandes von mehr als zwei Millionen Quadratmetern hat demnach im Jahr 2020 einen relativen Treibhausgas-Ausstoß von 22,2 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Äquivalente je Quadratmeter zu verzeichnen. Das entspricht weniger als der Hälfte des Bundesdurchschnitts von 49,7 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Äquivalente je Quadratmeter 2020 und auch weniger als im Jahr 2019 bei der LWB (22,7). In absoluten Zahlen

betragen die Treibhausgas-Emissionen im Jahr 2020 in allen Gebäuden des Unternehmens zusammen 45.657 Tonnen und liegen damit unterhalb des Wertes von 2019 mit 48.054 Tonnen. Auf dieser Basis wurden die einzelnen Gebäude der LWB in verschiedene Energieeffizienzklassen eingeordnet. Die meisten der Liegenschaften industrieller Bauweise einschließlich aller Gebäudetypen wie Block- und Streifenbau des Unternehmens sind demnach den Klassen D, mit einem Wärmeverbrauch von 100 bis 130 kWh pro Quadratmeter und Jahr, und E, mit einem Verbrauch von 130 bis 160 kWh je Quadratmeter und Jahr, zugeordnet – insgesamt etwa 62 Prozent.

In den nächsten Jahren ist es Ziel der LWB, die Bestandsgebäude so zu sanieren, dass mindestens die Effizienzklasse C erreicht wird, insofern dies bautechnisch und wirtschaftlich im Rahmen der Möglichkeiten liegt. Durch energetische Sanierungen, wie sie derzeit bei der LWB vorangetrieben werden, lassen sich etwa 33 Prozent der Emissionen vermeiden. Das entspricht mehr als 15.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro Jahr.



Schlehenweg 8-16

## 1.2 Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen | nach DNK 11, 12

Etwa 35 Prozent des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs entfallen laut Deutsche Energie-Agentur (dena) auf Gebäude und hier wiederum auf Wohnhäuser. Vor allem die älteren Baujahre haben laut dena teils sehr hohe Einsparpotenziale.

Hieraus leitet sich für die LWB ein wesentliches Handlungsfeld ab: Der Energiebedarf der Gebäude ist zwingend zu senken. Das ist ein wichtiger Beitrag zur Realisierung der Klimaneutralität. Daran müssen sich alle Aktivitäten orientieren. Gleichwohl gibt es kein Patentrezept für die richtigen Lösungen. Vor diesem Hintergrund sind alle Möglichkeiten und Ansätze zu prüfen und jede Chance ist zu nutzen. Favorisiert wird eine wirksame Kombination von Einzelmaßnahmen und komplexen Projekten, von Quick Wins und Langfristvorhaben.

Wirksamster Hebel zur Senkung des Energiebedarfes und für mehr Klimaschutz ist die energetische Modernisierung der Gebäude.

Diese muss flankiert werden durch die Verbesserung der Haustechnikanlagen und den Einsatz moderner, digitaler Technologien zur Optimierung des Energieeinsatzes sowie die Umstellung auf eine klimafreundliche Energieversorgung, wie etwa durch Sonnenenergie. Und nicht zu vergessen: Der Klimaschutz muss für alle bezahlbar bleiben und jeder muss daran mitwirken.

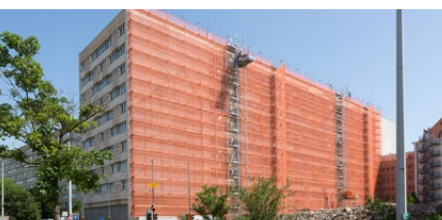
„  
Wir müssen den Energiebedarf unserer Gebäude senken.“

LWB

Die LWB richtet ihr Handeln seit vielen Jahren an diesen Grundsätzen aus.

Hauptaugenmerk bei den energetischen Sanierungen liegt auf den Plattenbauten, in denen sich mehr als 56 Prozent der LWB Wohnungen befinden. Bei dieser Mammutaufgabe profitiert die LWB von den Erfahrungen aus dem Modellprojekt Kreuzstraßenviertel. Das innenstadtnahe Quartier mit 1.058 Wohnungen wurde zwischen 2011 und 2017 energetisch saniert und familien- sowie seniorenfreundlich modernisiert. Mit dem mehrjährigen Projekt hat die LWB vertiefende

FOTOS // PUNCTUM STEFAN HOYER, PETER USBECK



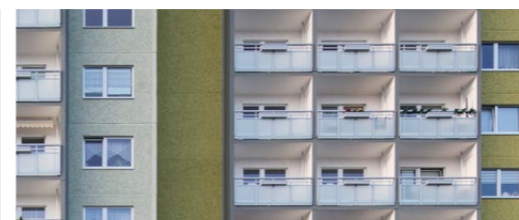
Fertigstellung: 2023  
**Gerberstraße 14-16**  
Komplettsanierung



Fertigstellung: Ende 2022  
**Poserstraße 57-87**  
Fassadensanierung und Balkonanbau

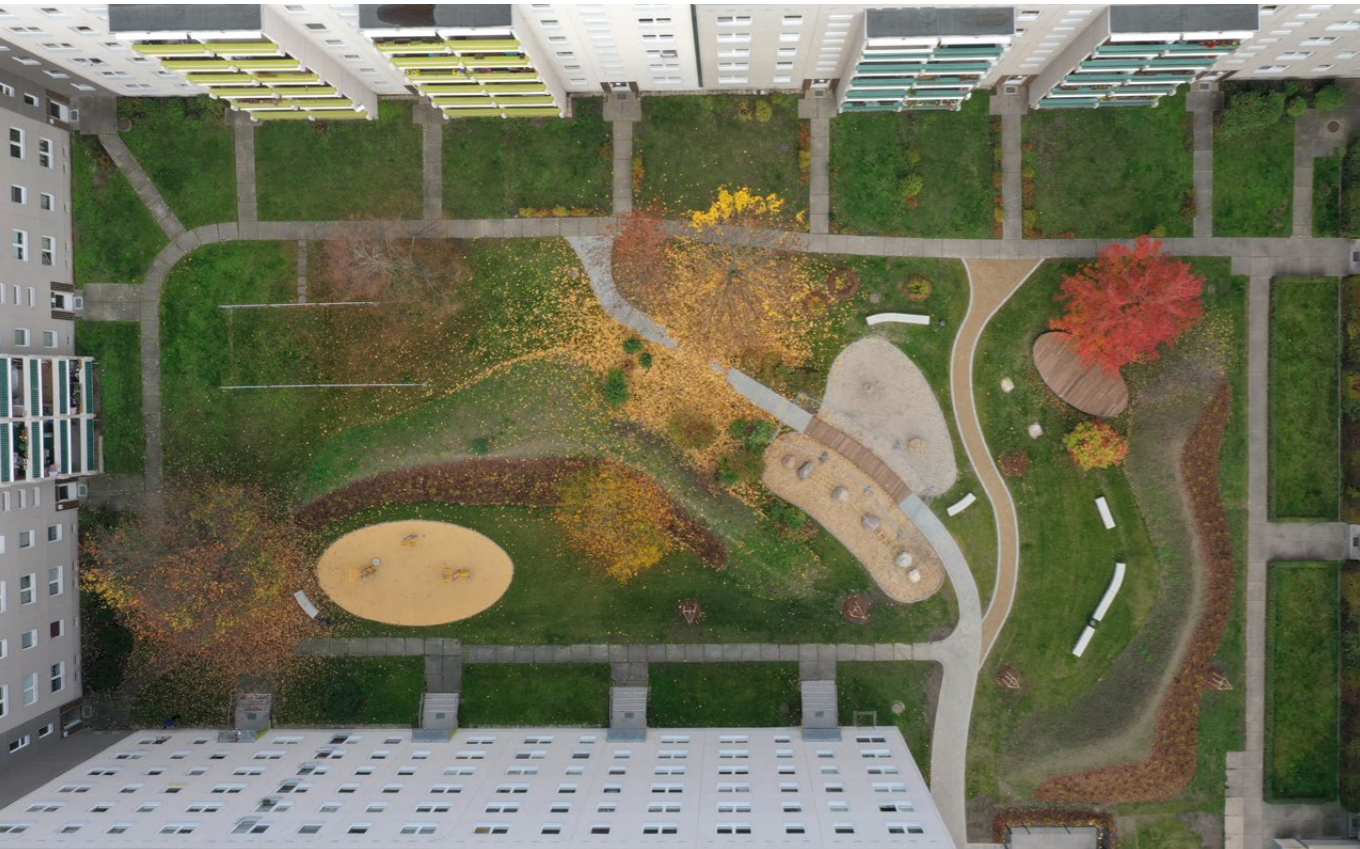


Fertigstellung: Ende 2021  
**Schlehenweg 8-16 & Platanenstraße 2-10**  
Energetische Fassadensanierung und Modernisierung Haustechnik



Fertigstellung: Ende 2021  
**Titaniaweg 3**  
Energetische Sanierung Fassade inklusive Balkone sowie Modernisierung Haustechnik

**30** Häuser wurden 2021 saniert und modernisiert.



Vogelperspektive auf einen  
LWB Innenhof in Paunsdorf (links),  
Titaniaweg 3 (rechts)



Erkenntnisse über die energetischen Eigenschaften von Plattenbauten gewonnen. Es wurden Maßnahmen identifiziert, die energetisch wirkungsvoll und zugleich bezahlbar sind. „Zudem wurde bestätigt, dass die jüngeren Plattenbauten aus DDR Zeiten vergleichsweise gute energetische Eigenschaften haben“, so Wolfgang Haase, LWB Abteilungsleiter Technik und Bau.

Umfangreiches Knowhow, welches für das LWB Plattenbau-Sanierungskonzept essentiell ist. Nach Beendigung des Modellvorhabens Kreuzstraßenviertel hat die LWB die energetische Sanierung ihrer Plattenbaubestände in Grünau, Paunsdorf, Dölitz und Schönefeld vorbereitet und gestartet.

Die Arbeiten finden in mehreren Etappen statt. Das Quartier Dölitz (siehe S. 17) wurde 2020 fertiggestellt. Die ganze Wohnanlage hat nun die Energieeffizienzklasse C erreicht.

#### Sanierungen in Grünau und in Paunsdorf

Weitere Sanierungskapitel wurden 2021 auch in den Großwohnsiedlungen Grünau, Paunsdorf und Schönefeld geschrieben. Profitiert haben dort insgesamt 396 Wohnungen. Unter anderem wurden die Fenster und haustechnische Anlagen erneuert, Drempe, Giebel und Kellerdecken gedämmt sowie die Fassaden saniert.

Mit Blick auf den Sanierungsabschnitt in Paunsdorf und die ersten Verbrauchsdaten dieser Immobilien lässt sich das Volumen der resultierenden energetischen Einsparungen in diesem Bereich auf durchschnittlich 20 bis 30 Prozent beziffern.

Flankiert wurden die energetischen Verbesserungen in den Großwohnsiedlungen durch eine Reihe von Investitionen in die Wohnqualität und in die Umsetzung von Mieterwünschen. Dazu zählen neben der Absenkung von Balkenschwellen für die älteren Bewoh-

nerinnen und Bewohner sowie dem Anbringen von Balkonen auch die Schaffung von mieterfreundlichen Lösungen im Wohnumfeld.

„Wir wollen die Entwicklung der Nachbarschaften fördern und allen Generationen, die unter einem Dach leben, gerecht werden“, betont Haase. „Das steigert die Wohnzufriedenheit, die Menschen rücken zusammen, helfen sich, profitieren voneinander. Auch das ist Nachhaltigkeit.“

Unterstützung erhält die LWB dabei durch die Stadt Leipzig – insbesondere im Rahmen der Förderprogramme „Sozialer Zusammenhalt“ in den Fördergebieten Grünau und Paunsdorf sowie „Weiterentwicklungsprogramm“ für Schönefeld. Ein Schwerpunkt der

Umfeldgestaltung war Paunsdorf. Weitgehend finanziert durch das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ wurden dort bereits neun der zehn LWB Wohnhöfe komplett erneuert. Der zehnte ist in diesem Jahr an der Reihe. Es entstanden Treffpunkte für Jung und Alt.

Neue Spielplätze wurden ebenso geschaffen wie Sitz- und Ruhebereiche oder auch Orte zum geselligen Beisammensein.

Wohnhofprojekte gab beziehungsweise gibt es neben Paunsdorf auch in Schönefeld. Bereits vorbereitet sind zudem die Umgestaltungen der Innenhöfe in unseren Quartieren in Grünau.

#### Tempo wird verstärkt

Darüber hinaus wurden im Jahr 2021 die Weichen für eine Forcierung der energetischen Sanierung und der Modernisierung in weiteren

„  
Wir wollen  
die Entwicklung der Nachbarschaften fördern.“

Wolfgang Haase



Plattenbaugebieten gestellt. Nachdem 2021 insgesamt 396 Wohneinheiten realisiert wurden, sollen es im Jahr 2022 mehr als 800 und im Jahr 2023 mehr als 980 sein. „Wir starten bei der Plattenbausanierung durch. Die Vorbereitungsphase für diese Großprojekte ist enorm wichtig, denn hier treffen wir die Entscheidungen für maßgeschneiderte Lösungen“, betont Wolfgang Haase, LWB Abteilungsleiter Technik und Bau. „Wir handeln nicht nach dem Grundsatz ‚Viel hilft viel‘, sondern schauen uns die Qualität der Plattenbauten genau an. Nicht jedes Haus benötigt etwa ein Wärmedämmverbund-System.“

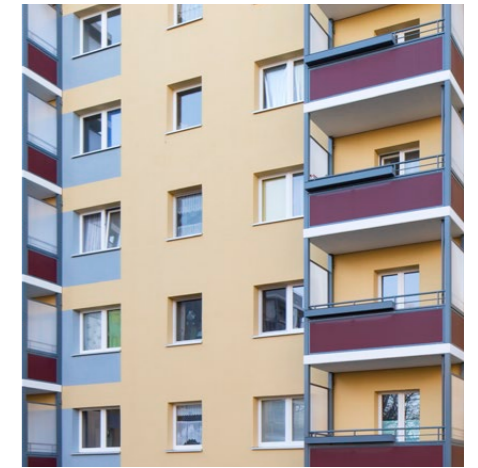
„  
Auch im  
Altbaubereich  
hat die LWB  
noch viel zu tun.“

Wolfgang Haase

Komplexmaßnahmen in der Leipziger Südvorstadt beschlossen, damit 2022 die Arbeiten an gleich zwei Standorten beginnen können. Konkret handelt es sich um die August-Bebel-Straße 30/30a, die Hardenbergstraße 8/10 sowie ab 2023 um die Kochstraße 13/15. Alle drei Wohnhäuser befinden sich weitgehend im Erbauungszustand, die Haustechnik ist veraltet und die Wärmeversorgung höchst ineffizient. Teilweise befinden sich in den Wohnungen gasbetriebene Außenwand-Heizgeräte (z.B. Gamat) oder auch herkömmliche Ofenheizungen. Die Fenster verfügen über keinerlei Wärmedämmung.

Diese Herangehensweise gelte prinzipiell ebenso für den Altbausektor, erklärt Haase. Auch in diesem Bereich hat die LWB noch einiges zu tun. Im Jahr 2021 wurden deshalb die Planungsleistungen für weitere

Haase: „Im Zuge der Sanierung wollen wir uns bei den Energieeffizienzklassen um mehrere Stufen verbessern. Maßgeblich ist nach Möglichkeit der Effizienzhausstandard C zu erreichen.“



Quartier Dölitz

### Sonnenkraftwerke und viele neue Balkone für Dölitz

Im Jahr 2017 hat die LWB mit der energetischen Sanierung und Modernisierung ihres Plattenbauquartiers in Dölitz (Fotos oben) im Süden von Leipzig begonnen. In mehreren Bauabschnitten wurden die Mitte der 1970er Jahre errichteten Häuser mit insgesamt 418 Wohnungen auf Vordermann gebracht. Spannend war bei diesem Projekt unter anderem der Umgang mit der Außenhaut. Der Grund: Ein Teil der Häuser wurde aus Gasbetonplatten errichtet, der andere aus Betonplatten. Vorab wurden deshalb deren Dämmeigenschaften untersucht und die Wärmedurchgangskoeffizienten ermittelt. Ergebnis: Die Gasbetonfassaden waren schon recht gut „ausgestattet“ und benötigen keine zusätzliche Dämmung, die anderen hingegen mussten „eingepackt“ werden. Neben den Arbeiten an der Haustechnik, dem

Einbau neuer Fenster und Türen und beispielsweise der Erneuerung der Heizungsanlagen wurden 330 Balkone angebaut. Damit verfügt nun nahezu jede Wohnung über einen Balkon. Zudem fanden umfangreiche Verschönerungsarbeiten in den Fluren, Treppenhäusern und Eingangsbereichen statt. Auf den Dächern entstanden zudem Sonnenkraftwerke. Insgesamt hat die LWB in die Sanierung ihrer Dölitzer Plattenbauten 13,5 Millionen Euro investiert. Gut angelegtes Geld, denn die positiven Effekte für das Klima sind beeindruckend. Alle Gebäude lagen vor der Sanierung in den Klimaeffizienzklassen F und E. Jetzt gehören sie der deutlich besseren Gruppe C an. Die Heizkosten sind 2021 im Vergleich zu 2016, dem Jahr vor Beginn der Arbeiten, um rund 45 Prozent gesunken, der Energieverbrauch in Kilowattstunden nahm um bis zu 40 Prozent ab.

Abb. 1

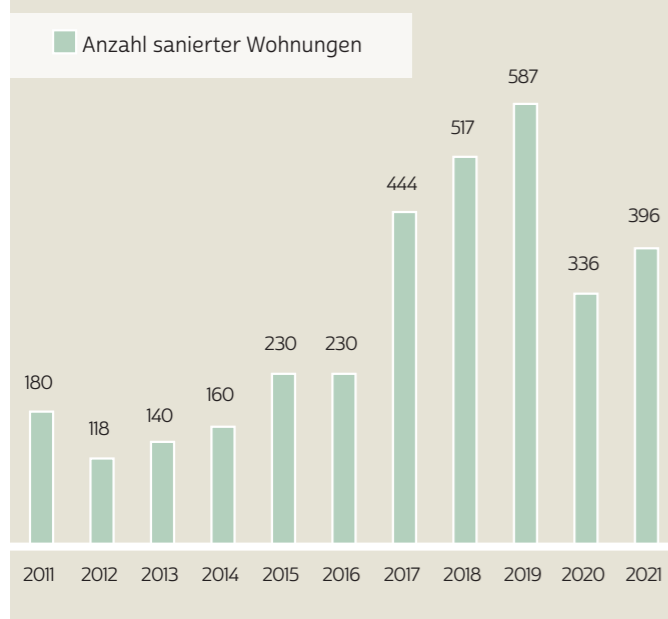
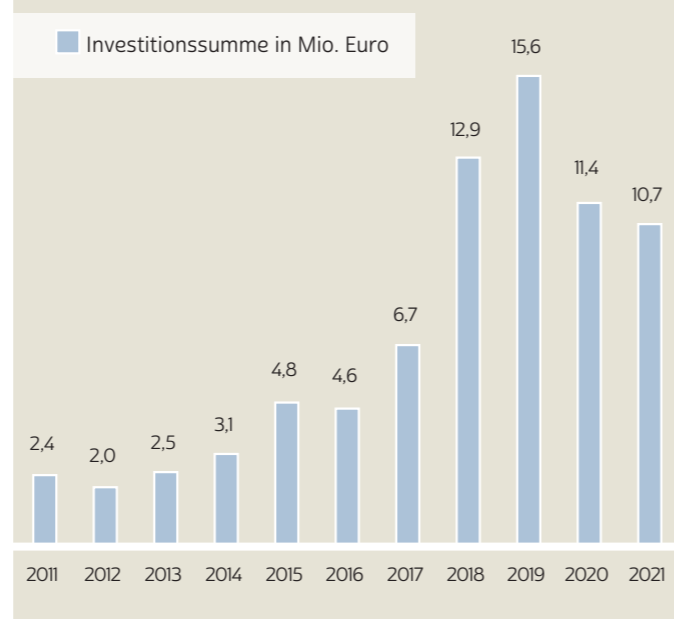


Abb. 2



FOTOS // PUNCTUM BERTRAM KOBER, PUNCTUM STEFAN HOYER, PETER USBECK

## 1.3 Neubau – Klimagerecht und bezahlbar | nach DNK 11, 12

Die LWB setzt im Auftrag der Stadt Leipzig ein ambitioniertes Neubauprogramm um. Ziel ist es, den Marktanteil zu halten und für breite Schichten der Bevölkerung Angebote zu schaffen.

Wenn die Einwohnerzahl wächst, soll auch die Anzahl der LWB Wohnungen in gleichem Maße zunehmen. Zentrales Anliegen ist es hierbei, dass das Wohnen trotz hoher Investitionen in effiziente Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen sowie allgemein steigender Baukosten bezahlbar bleibt und die LWB in Leipzig unverändert mietspreisdämpfend wirkt. Zugleich ist im Neubausegment eine hohe Wohnqualität zu sichern, die positive Quartiersentwicklung zu befördern und ein Beitrag zu einer stabilen Ertragslage zu leisten.

### 1.3.1 Ganzheitlicher Anspruch für den Lebenszyklus der Immobilie

Als Bestandhalter hat die LWB eine hohe Verantwortung, die weit in die Zukunft reicht und viele Aspekte umfasst. Neben der Errichtungsphase ist die Nutzungszeit der Immobilie und gegebenenfalls die Entsorgungsphase im Rahmen von Sanierungsprozessen stets mitzudenken und vor auszuplanen.

Nachhaltigkeit im Bau wird damit zum ganzheitlichen Anspruch für den gesamten Lebenszyklus der Immobilie und zum Leitmotiv für die Planung, den Bau und den Betrieb von Liegenschaften. Dies manifestiert sich in verschiedenen Bereichen.

Vor diesem Hintergrund fokussiert die LWB auf das übergeordnete Ziel des nachhaltigen Bauens zukunftsfähiger Gebäude.

Diese zeichnen sich folgendermaßen aus:

- Sie sind klimagerecht.
- Ihre Bewirtschaftung ist effizient.
- Sie sind von hoher Qualität und lange nutzbar.
- Den Bewohnern wird ein gesundes und komfortables Umfeld geboten.
- Das Wohnungsangebot ist bezahlbar und bedarfsgerecht.

Viele unterschiedliche Ansprüche, die auf den ersten Blick wenig kompatibel erscheinen und doch zwingend in Einklang zu bringen sind. Die LWB stellt sich dieser Aufgabe und setzt auf Innovationen, nutzt Fördermittel und geht geeignete Kooperationen ein.

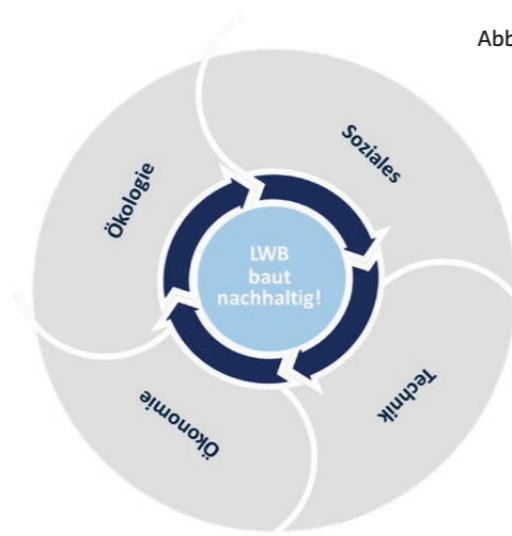


Abb. 3



Neubau Landsberger Straße

Mit ihren Neubauprojekten leistet die LWB einen spürbaren Beitrag zu einer nachhaltigen Bestandsentwicklung. Ein entsprechender Steuerungsprozess wurde etabliert. Auf dessen Grundlage wurden eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt.

Dies betrifft unter anderem die Bereiche:

- Grundstücksauswahl mit Berücksichtigung von Flächenverbrauch, Nachfrageentwicklung und Bewirtschaftungsparametern,

- städtebauliche Entwicklung (u.a. Standort- und Architekturwettbewerbe für die Baugrundstücke),
- Energieeffizienz der Bauweise und Einsatz regenerativer Energien,
- standardisierte Raumplanung unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit etc.,
- Mobilität in Kooperation mit der L-Gruppe,
- Standardisierte Abnahme- und Inbetriebnahmeprozesse,
- Regenwassermanagement.

### 1.3.2 Das LWB Neubauprogramm

Vor fünf Jahren ist die LWB mit der Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern am Wintergartenhochhaus wieder in den Wohnungsneubau eingestiegen. Bereits ein Jahr später wurde mit den Planungen für den geförderten Mietwohnungsneubau begonnen. Inzwischen sind die ersten drei Quartiere mit 353 Wohnungen und einer integrierten Kita fertiggestellt. Ab Anfang 2021 sind hier die Umzugswagen gerollt.

Zu diesem Zeitpunkt waren bereits die nächsten drei Vorhaben inklusive zwei Kindertagesstätten in Arbeit: Hierbei handelt es sich um die Saalfelder Straße (300 Wohnungen), die Landsberger Straße (106 Wohnungen und eine Kita) sowie die Hafensstraße (18 Wohnungen und eine Kita). Für diese zweite große Neubau-Tranche wurden binnen weniger Wochen im Herbst 2021 die Richtfeste gefeiert. Alle 424 Wohnungen werden durch den Freistaat Sachsen gefördert. Damit sind sie für die Dauer von 15 Jahren mietpreisgebunden und für Inhaber eines Weißen Wohnberechtigungsscheines der Stadt Leipzig reserviert. Dieser ist einkommensabhängig und muss beim Sozialamt der Stadt Leipzig beantragt werden. Die ersten Einzüge in diese drei Wohnanlagen finden voraussichtlich im Frühjahr 2022 statt.



Neubau Hafensstraße

Unterdessen laufen für acht weitere Vorhaben mit mehr als 800 Wohnungen seit 2021 die Vorbereitungen auf Hochtouren. So haben die Ausschreibungen der Bauleistungen (Generalunternehmer) für die dritte LWB Neubau-

Tranche begonnen. Dazu gehören die Projekte Gaußstraße, Mockauer Straße, Shakespearestraße und Robert-Schumann-Straße. Bei diesen vier Adressen geht es um 375 Wohnungen, ein Großteil davon gefördert.

In der Pipeline befinden sich darüber hinaus vier weitere Neubauprojekte mit voraussichtlich mehr als 430 Wohnungen. Für diese hatten 2021 Architekturwettbewerbe mit den LWB Rahmenvertragspartnern stattgefunden. Bei den Architekturwettbewerben standen Grundstücke in der Samuel-Lampel-Straße, der Wunderlichstraße, der Johannesallee und der Meißner Straße im Fokus. Vorgesehen ist ein breiter Mix an Wohnungen für Ein- bis Sechsen-Personen-Haushalte. Der Großteil davon soll im Rahmen des Programms gebundener Mietwohnraum gefördert werden und damit für Menschen mit kleinerem Einkommen reserviert sein.

Bei der Bewertung der Wettbewerbsentwürfe spielen neben baulichen Anforderungen auch der Umweltschutz und die nachhaltige Quartiersentwicklung eine Rolle. Es gilt, schon heute die vielfältigen Ansprüche an das Wohnen der Zukunft im Fokus zu behalten. Die Wettbewerbe sind zugleich ein Weg, rechtzeitig die Weichen für das Erreichen der Klimaziele und für gerechte und moderne Wohnlösungen zu stellen sowie städtebauliche Ziele umzusetzen. Anspruch der LWB beim Neubau ist es ebenso, bereits bestehende Quartiere

FOTOS // PETER LUSBECK, KLAUS SONNITAG, PUNCTUM BERTRAM KÖBER, VISUALISIERUNGEN // W&V / MBPK, MANNESCHOTT ARCHITECTEN, THOMA ARCHITECTEN



Fertiges Projekt: Bernhard-Göring-Straße



Fertiges Projekt: Straße des 18. Oktober



Fertiges Projekt: Littstraße



Im Bau: Landsberger Straße



Im Bau: Saalfelder Straße



Im Bau: Hafensstraße



In Vorbereitung: Gaußstraße



In Vorbereitung: Mockauer Straße



In Vorbereitung: Shakespearestraße



In Vorbereitung: Robert-Schumann-Straße

sinnvoll durch besonders nachgefragte Wohnungsgrößen oder beispielsweise barrierefreie Wohnungen zu ergänzen. Bei allen künftigen Neubauvorhaben sind eine ganze Reihe unterschiedlicher Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und für mehr Biodiversität geplant. Das reicht von zukunftssträchtigen Verkehrs- und Parkkonzepten über das Anlegen von Mietergärten und Blühwiesen bis hin zur Nutzung regenerativer Energien.

Dabei steht die LWB für bezahlbares Wohnen. Zugleich wird eine gute Balance aus klimafreundlichen und wirtschaftlich nachhaltigen Lösungen ange-

strebt. Dafür benötigt das Unternehmen zuverlässige Rahmenbedingungen.

Für die dritte Tranche aus Gaußstraße, Mockauer Straße, Shakespearestraße und Robert-Schumann-Straße sollen den Planungen zufolge Mittel aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) genutzt werden. Ein solches oder ein vergleichbares Förderinstrumentarium ist die Voraussetzung dafür, dass sich hohe Klima- sowie Effizienzansprüche an den Neubau und das Ziel, bezahlbare Wohnangebote zu schaffen, nicht ausschließen. Klimaschutz darf kein Luxus sein, sondern muss zum Standard werden.

”  
**Klimaschutz darf kein Luxus sein, sondern muss zum Standard werden.**

LWB



In Planung:  
Samuel-Lampel-Straße



In Planung:  
Wunderlichstraße



In Planung:  
Meißner Straße



In Planung:  
Johannisallee



### 1.3.3 Neubauprojekt Johannisallee

Nach dem Projekt Saalfelder Straße gehört die Bebauung des Grundstückes in der Johannisallee zu den bislang größten Investitionsvorhaben. Im Jahr 2021 wurden auch für dieses Vorhaben im Rahmen eines Architektenwettbewerbes unter den LWB Rahmenvertragspartnern die Weichen gestellt. Der Siegerentwurf steht gleichsam für eine Brücke zwischen Geschichte und Zukunft, von Tradition und Innovation. Hier wurde Nachhaltigkeit zur tragenden Entwurfsidee: Das reicht vom baukulturellen Anspruch und der städtebaulichen Einbindung über die Freiflächengestaltung und ein quartierumfassendes Abfallmanagement, das Schaffen von Gemeinschaftsflächen bis zum Mobilitätskonzept und einer Fassadenbegrünung.

Das Grundstück Johannisallee, für das inzwischen die Planungsleistungen gestartet sind, befindet sich in exponierter Lage und in prominenter Nachbarschaft zu Universitätseinrichtungen sowie zum markanten Portikus des Bayerischen Bahnhofes. Im direkten Umfeld befinden sich prächtige Gründerzeitbauten, moderne Hochhäuser, Studentenwohnungen und viel Grün. Das Areal grenzt an die Straße des 18. Oktober, die historische Sichtachse zwischen dem Völkerschlachtdenkmal und dem Neuen Rathaus – nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die bewegte Geschichte prägt das Viertel auch heute noch. Im Spannungsfeld zwischen Gründerzeit und Moderne haben die Sieger des Architektenwettbewerbes, die Bietergemeinschaft Mann&Schott / ICL, ein Wohnensemble entworfen, das die klassische Blockrandbebauung fortführt und mit den stadtbildbestimmenden Punkthochhäusern verbindet. Vorgesehen sind neun Häuser in den einstigen Gebäudeabmessungen und in historischer Formensprache. Die Außenflächen wurden der klassischen Architektur der Jahrhundertwende des 19. und 20. Jahrhunderts angeglichen. Vorgärten und ein parkähnlicher Innenhof sind charakterbildend für das Quartier und bieten eine außergewöhnliche Wohnqualität. Ebenso wichtig ist eine großflächige Dachbegrünung.

Die bewegte Geschichte prägt das Viertel auch heute noch. Im Spannungsfeld zwischen Gründerzeit und Moderne haben die Sieger des Architektenwettbewerbes, die Bietergemeinschaft Mann&Schott / ICL, ein Wohnensemble entworfen, das die klassische Blockrandbebauung fortführt und mit den stadtbildbestimmenden Punkthochhäusern verbindet. Vorgesehen sind neun Häuser in den einstigen Gebäudeabmessungen und in historischer Formensprache. Die Außenflächen wurden der klassischen Architektur der Jahrhundertwende des 19. und 20. Jahrhunderts angeglichen. Vorgärten und ein parkähnlicher Innenhof sind charakterbildend für das Quartier und bieten eine außergewöhnliche Wohnqualität. Ebenso wichtig ist eine großflächige Dachbegrünung.

Die bewegte Geschichte prägt das Viertel auch heute noch. Im Spannungsfeld zwischen Gründerzeit und Moderne haben die Sieger des Architektenwettbewerbes, die Bietergemeinschaft Mann&Schott / ICL, ein Wohnensemble entworfen, das die klassische Blockrandbebauung fortführt und mit den stadtbildbestimmenden Punkthochhäusern verbindet. Vorgesehen sind neun Häuser in den einstigen Gebäudeabmessungen und in historischer Formensprache. Die Außenflächen wurden der klassischen Architektur der Jahrhundertwende des 19. und 20. Jahrhunderts angeglichen. Vorgärten und ein parkähnlicher Innenhof sind charakterbildend für das Quartier und bieten eine außergewöhnliche Wohnqualität. Ebenso wichtig ist eine großflächige Dachbegrünung.

VISUALISIERUNGEN // ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT MANN&SCHOTT ARCHITECTEN LEIPZIG UND ICL INGENIEUR CONSULT GMBH, W6V / MBPK

## 1.4 Infrastruktur und Mobilität | nach DNK II

Die LWB setzt bei ihren Neubauvorhaben schon seit einiger Zeit auf Mobilitätskonzepte, um für mehr Nachhaltigkeit zu sorgen. Dabei wird die Mobilität und Infrastruktur des gesamten Quartiers ins Visier genommen.

Wie weit entfernt ist der nächste Supermarkt, der nächste Bäcker? Wie sieht die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aus? Wie hoch ist der Parkdruck? Gibt es alternative Sharing-Angebote? All diese Fragen sollen die Mobilitätskonzepte klären – und dann Lösungen für den jeweiligen Standort gefunden werden.

So wird beispielsweise der Stellplatzbedarf mit Hilfe der Leipziger Stellplatzsatzung ermittelt. Ein guter ÖPNV-Anschluss und Car-Sharing-Stellplätze sorgen dafür, dass weniger Parkplätze für den Individualverkehr nötig sind.

Für den LWB Neubau in der Gaußstraße wurde das Konzept bereits im Jahr 2020 erarbeitet. „Dazu wurde eine umfassende Untersuchung durchgeführt, die die Parksituation im öffentlichen Straßenraum, die im fußläufigen Umkreis vorhandene Infrastruktur sowie alternative Mobilitätsangebote betrachtet“, erklärt Susanne Streit, Abteilungsleiterin Neubau und Projektentwicklung bei der LWB. In des-

sen Folge kann auf die ursprünglich geplante, großflächige Tiefgarage verzichtet werden. Dadurch reduziert sich die Unterkellerung auf die Unterbringung der Mieterkeller, Fahrradabstell-, Gemeinschafts- und Technikräume. Stattdessen ist eine naturnahe Gestaltung mit Großgrün möglich geworden.

Konkret soll gemeinsam mit den Leipziger Verkehrsbetrieben (LVB) in diesem Bereich eine Kooperationsvereinbarung zum Bau einer Mobilitätsstation geschlossen werden. „Die Station soll Bike-Sharing und Car-Sharing umfassen“, so Streit. Nutzer können die Möglichkeiten, also freie Autos und Fahrräder, ganz unkompliziert über die bereits vorhandene LVB-App „LeipzigMove“ suchen und buchen.

„Eine solche Kooperation ist auch für die kommenden Neubau-Standorte in der Samuel-Lampel-Straße, der Johannisallee und der Meißner Straße geplant“, sagt Streit. „Entsprechende Vorprüfungen haben bereits stattgefunden.“ Grundsätzlich ist die Errichtung einer „LeipzigMove“-Station in diesen Gebieten möglich.

Damit setzt die LWB schon in der Planungsphase neuer Bauvorhaben auf eine nachhaltige Entwicklung. Ohne dabei die Mobilität der

Die LWB sorgt bei ihren Neubauten, aber auch in den Bestandsquartieren mit Partnern für nachhaltige Infrastruktur.

künftigen Mieter außer Acht zu lassen. Gemeinsam mit starken Partnern, die das Thema Nachhaltigkeit in den Quartieren aktiv mitgestalten.

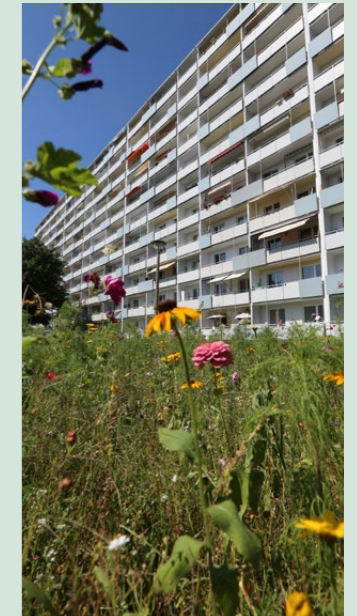
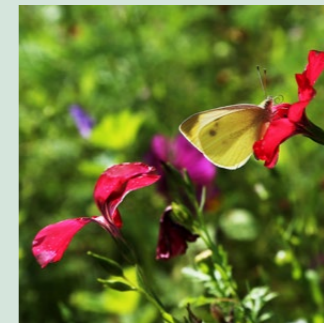
„Eine Mobilitätswende hängt maßgeblich von den rechtlichen Rahmenbedingungen, dem gesellschaftlichen Anspruch und politischer Förderung ab. Hier unterstützen wir gern im Rahmen unserer Möglichkeiten die Entwicklungen im Wohnumfeld unserer Mieterinnen und Mieter.“, erklärt Andreas Lüdert, Abteilungsleiter Objektmanagement bei der LWB. Wo es baulich möglich ist, wird bei Sanierungen darauf geachtet, Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen, um die Fahrradmobilität zu fördern. Mit dem Allgemeinen Deutschen Fahrradclub (ADFC) hat die LWB seit dem vergangenen Jahr eine Kooperation, um dieses Thema beispielsweise bei Mieterfesten mit einem externen Praxispartner der Mieterschaft näher zu bringen. Im Jahr 2021 hat die LWB mehr als 300 Fahrradbügel neu installiert – dieser Trend soll bedarfs- und nachfrageorientiert fortgesetzt werden. „Zudem erproben wir seit dem vergangenen Jahr an ausgewählten Standorten die Bereitstellung von Paketboxen“, so Lüdert. Damit soll der Wohnkomfort für die Mieterinnen und Mieter gesteigert, vor allem aber der Anlieferverkehr reduziert werden.



FOTOS // SHUTTERSTOCK.COM, PETER USBECK, KALUS SONNTAG, PILOT BERLIN GMBH



Für mehr Grün in Leipzig:  
Die LWB legt Blühwiesen an und  
bietet Insekten ein Zuhause.



## 1.5 Grüner Wohnen – Biodiversität | nach DNK II

Leipzig ist grün – auch dank der LWB. Immerhin gehören neben rund 13.100 Bäumen fast 1,4 Millionen Quadratmeter Grünflächen zum Bestand. Das sind zum Beispiel 1,2 Millionen Quadratmeter Rasen, 164.000 Quadratmeter Sträucher, 31.000 Quadratmeter Hecken und 12.000 Quadratmeter Staudenbeete. Hinzu kommen weit mehr als 2.000 Quadratmeter Blühwiesen.

Es grünt aber nicht nur vor den Haustüren, sondern auch an den Fassaden und Giebeln der LWB Häuser. Von 242 begrünten Fassadenflächen befindet sich nahezu jede zweite im dicht bebauten Leipziger Stadtzentrum, wobei das Kolonnadenviertel die meisten grü-

nen Wände zu bieten hat. Und es sollen noch mehr werden. So wird zum Beispiel für Neubauprojekte das Anlegen vertikaler Gärten geplant.

Zudem kann womöglich ein Pilotprojekt des Helmholtz-Zentrums für Umweltforschung dazu beitragen, dass in Leipzig die Hauswände grüner werden. Die LWB ist seit 2021 Projektpartner und stellt vier große Giebelwände zur Verfügung. Dort werden 2022 Rankhilfen errichtet und unterschiedliche Kletterpflanzen in den Boden gebracht. Die Wissenschaftler wollen herausfinden, welche Wirkungen das Grün entfaltet, welche Pflanzen besonders empfehlenswert sind und wie die Akzeptanz der Bewohner ist.

### Blühwiesen und Insektenhotels zur Förderung der Artenvielfalt

Natur pur in den Wohnanlagen und drumherum, die schön anzusehen ist, die Erholungsräume bietet und vielfältige Funktionen für das Stadtklima sowie als Lebensraum für kleine und größere Tiere hat.

Die Pflanzen, Bäume und Sträucher auf den LWB Flächen spenden Schatten, „saugen“ Kohlendioxid auf und liefern Sauerstoff, sie helfen, die Artenvielfalt zu erhalten und einige „versorgen“ die Nachbarschaft sogar mit frischem Obst. Immerhin sind 656 Obstgehölze im LWB Baumkataster erfasst, unter anderem Äpfel, Kirschen, Birnen, Pflaumen, diverse Nussarten, Aprikosen und Pfirsiche.

Im Jahr 2021 hat die LWB darüber hinaus ihr Blühwiesenprojekt fortgesetzt. Im Rahmen des Frühjahrsputzes wurden neue Flächen in der Landsberger Straße und im Barclayweg angelegt. Zur Förderung der Biodiversität wurden 66 große Insektenhotels inklusive Igelhäuschen sowie 25 Nistkästen in den Höfen aufgestellt beziehungsweise aufgehängt.

Nach einjähriger coronabedingter Pause durfte im September eine Ökofete im Clara-Zetkin-Park stattfinden. Logisch, dass die LWB wieder zum kostenlosen Pflanzen eingeladen hat. Bei der Gelegenheit hat das Unternehmen über sein Engagement für mehr Grün in Leipzig berichtet und Fragen beantwortet.



**Raphael Karutz**  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter,  
Researcher

Die LWB ist Projektpartner des Helmholtz-Zentrums für Umweltforschung bei dem Modellvorhaben „Lebendige Wände“. UFZ Mitarbeiter Raphael Karutz im Kurzinterview:

*Warum die LWB?*

Zum einen verfügt die LWB über die meisten Wohnungen in Leipzig und zum anderen gibt es bereits Erfahrung bei Fassadenbegrünung, denn es gibt eine ganze Reihe von solchen lebenden Wänden.

*Was ist das Projektziel?*

Zunächst sollen die stadtklimatologischen Wirkungen von Fassadengrün erforscht werden. Dazu werden viele unterschiedliche Messungen stattfinden. Außerdem werden die Bewohner der Häuser mit lebendigen Wänden zu ihren Erfahrungen und Einstellungen befragt.

*Und wie geht es nach Projektende ab 2023 weiter?*

Hoffentlich mit vielen weiteren Fassadenvorhaben. Wir wollen das Wissen zu Installation und Pflege von Fassadengrün stärken. Mit dem Modellprojekt sollen nicht zuletzt Vorbehalte gegen den Bewuchs abgebaut werden, um viele weitere Hausbesitzer für die Begrünung ihrer Gebäude zu gewinnen. Denn die Effekte beziehen sich nicht nur aufs Klima: Fassadengrün reduziert auch Lärm und Luftverschmutzung und ist Lebensraum für Vögel und Insekten.

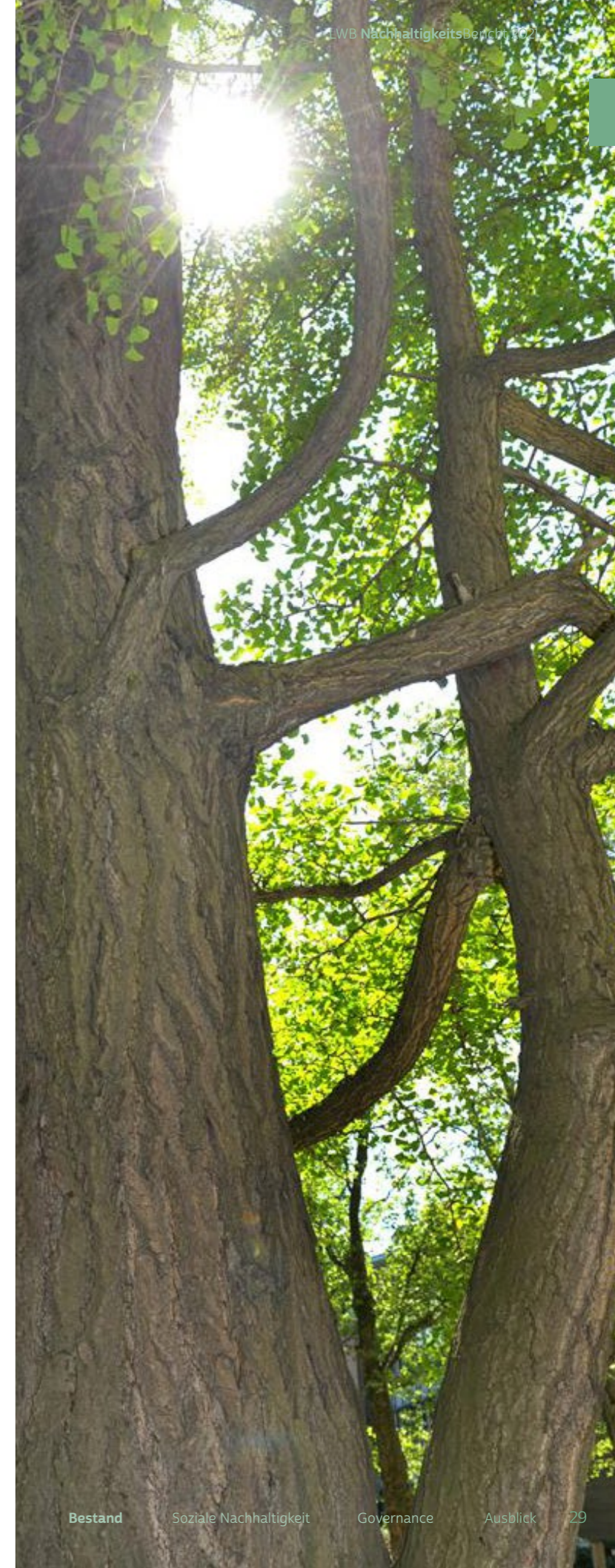
### Maßnahmen gegen Auswirkungen des Klimawandels

Als einer der großen Baumbesitzer in Leipzig hat die LWB nicht nur Pflege-Pflichten und trägt Verantwortung für die Verkehrssicherheit ihrer Gehölze. Ziel ist es ebenso, den Baumbestand fit zu machen für die Zukunft und eine nachhaltige Entwicklung sicherzustellen. Eine Kernfrage ist, welche Arten gut mit den klimatischen Veränderungen und den Umweltbelastungen in der Großstadt zurechtkommen.

Ein drängendes Thema: Allein in den vergangenen beiden Jahren mussten etwa 450 teils große Bäume gefällt werden, weil sie abgestorben oder schwer erkrankt waren.

Alexander Pank, Kaufmännischer Leiter im LWB Hausmeisterbetrieb: „Unsere Stadtbäume leiden unter dem Klima. Regelmäßige und lange Trockenheitsphasen, Hitze, dann wieder massiver Niederschlag – viele bekannte und weit verbreitete Arten haben es sehr schwer, zu überleben.“ Die Birken seien bereits massiv betroffen. „Die Eschen sterben und auch der Ahorn ist teilweise so geschwächt, dass er zum Beispiel keine Abwehrkräfte mehr gegen Pilzbefall hat“, so Pank. Jetzt komme es darauf an, bei Ersatzpflanzungen die richtige Wahl zu treffen und unter anderem hitzeresistente Arten nach und nach in den Boden zu bringen. Auch im Rahmen von neuen Anpflanzungen im Zusammenhang mit Bauprojekten orientiert sich die LWB an entsprechenden Empfehlungen des Arbeitskreises Stadtbäume des GALK e.V.

FOTOS // VOLKMAR HEINZ, ANJA JUNGNICKEL





Die LWB hat auch auf ihrer Zentrale eine Photovoltaik-Anlage installiert.

## 1.6 Regenerative Energien | nach DNK 10, 11

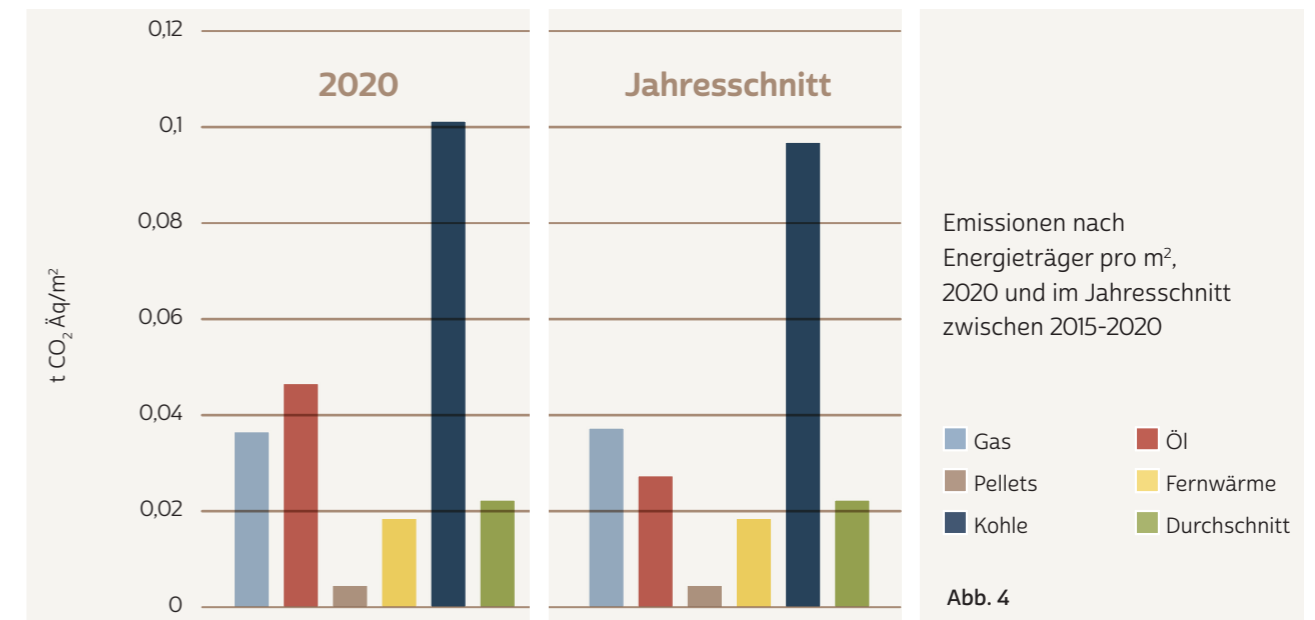
Der Ausbau der regenerativen Energien ist für die LWB Aufgabe und Herausforderung zugleich. Vor allem der Solarpark auf den LWB Dächern wächst stetig weiter. Zu den bereits bestehenden 55 Solarstromanlagen kommen nun weitere 33 hinzu. Der Bau dafür hat Ende 2021 begonnen. Damit können etwa 500 Wohnungen mehr voll versorgt und insgesamt etwa 1.350 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden.

Die stetige Erweiterung der Photovoltaikanlagen gehört zum Programm „Sofortmaßnahmen zum Klimanotstand“ der Stadt Leipzig aus dem Jahr 2020. Darin verankert ist die Installation einer zusätzlichen PV-Leistung von 1,5 MWp. Mit den derzeit im Bau befindlichen Solaranlagen kommt die LWB dann auf etwa 3 MWp. Damit trägt das Unternehmen aktiv zur Reduzierung des Kohlendioxid-Ausstoßes bei. Der so erzeugte Strom fließt in den Betrieb der haustechnischen Anlagen im jeweiligen Quartier oder wird direkt ins Netz eingespeist. Für die Sonnenkraftwerke eignen sich vor allem die nach WBS 70 errichteten Plattenbauten, von denen die LWB etwa 56 Prozent im Bestand

hat, aber auch alle anderen Häuser mit Flachdächern. Bei den Neubauten wird das Thema Photovoltaik bereits in den Planungen berücksichtigt, an einigen Standorten auch in Verbindung mit einem Gründach.<sup>4</sup>

Die LWB investiert auch in andere regenerative Energien. Neben der Betreibung einer Holzpelletanlage für eine klimafreundliche Wärmeversorgung wurde in einem Wohnhaus mit 176 Wohneinheiten in Leipzig-Lößnig eine Solarthermieanlage als Balkon-Brüstungselement installiert. Etwa fünf Tonnen CO<sub>2</sub> werden vermieden. Dass sich diese Strategie der Ablösung von karbonen Energieträgern auszahlt, zeigt die Abbildung vier. Ungefähr 20 Prozent des Wohnungsbestandes verursachen 38 Prozent der Treibhausgas-Emissionen.

In Zukunft sollen weitere Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien betrachtet und genutzt werden. So wird beispielsweise der Einsatz von Brennstoffzellen und Blockheizkraftwerken zur Energie- und Wärmegegewinnung berücksichtigt.



## 1.7 Auf dem Weg zur Klimaneutralität | nach DNK 1

Ein ganzheitlich nachhaltiges Agieren bestimmt die Entwicklung der Immobilien der LWB hin zu klimaneutralen Quartieren. Darauf wird die Investitions- und Geschäftstätigkeit der LWB ausgerichtet. So besteht unter anderem die Notwendigkeit, für jede Immobilie eine Strategie zur Klimaneutralität zu entwickeln und mögliche abzuleitende Maßnahmen in die strategischen und operativen Planungsrechnungen des Unternehmens zu integrieren. Die Klimaneutralitätsstrategie wird damit Teil der Portfoliostrategie der LWB – insbesondere die Weiterentwicklung der Bestandsgebäude unter besonderer Berücksichtigung der anstehenden zweiten Sanierungs-welle.

Die von der LWB als relevant eingeschätzten und zu berücksichtigenden Aspekte einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit werden in einem Vier-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit (siehe Seite 57) zusammengefasst. Den Bereichen Ökologie, Ökonomie, Soziales und Technik werden konkrete Ziele zugeordnet und diese sollen mit messbaren Kriterien unter-

legt werden. Ziel ist die Erstellung eines gewichteten Kriteriensets pro Säule sowie die Möglichkeit einer Veränderungsanalyse bei der Planung investiver Maßnahmen – inklusive Messung des Erfolgs, um die LWB künftig auf allen Ebenen nachhaltig auszurichten. In einem ersten Schritt soll ein Grundmodell über ein quantifizierbares Kriterienset entwickelt werden, in dem alle Bereiche der Nachhaltigkeit im Unternehmen abgebildet werden. Das dann erarbeitete Modell soll der Planung bei Investitionsentscheidungen zu Grunde gelegt werden. Dabei soll es nicht einseitig um Maßnahmen zum Erreichen der Klimaneutralitätsziele gehen. Vielmehr soll das Modell auch mögliche komplementäre und konkurrierende Teilaspekte offenlegen und damit eine Unterstützung bei den unternehmerischen Entscheidungen sein.

Im nächsten Schritt soll das Grundmodell auch auf die Bestandsimmobilien der LWB übertragen werden. Damit werden alle baulichen Bereiche des Unternehmens in Zukunft nachhaltig gedacht und geplant.





Müllplatzverschönerung in der Arthur-Hoffmann-Straße 2-6. (mitte)  
Um das Bewusstsein der Mieter für Mülltrennung zu sensibilisieren, hat die LWB die Mülltonnen eindeutig gekennzeichnet. (rechts)

## 1.8 Mülltrennung ist Ressourcenschonung | nach DNK 18, 20

Mehr als 200.000 Tonnen Abfall werden derzeit jährlich von der Leipziger Stadtreinigung gesammelt – rechnerisch rund 360 Kilogramm pro Kopf. Nachhaltigkeit bedeutet daher für die LWB nicht zuletzt einen schonenden Umgang mit den Ressourcen, die im Hausmüll der Mieterinnen und Mieter anfallen.

Als größter Vermieter der Stadt Leipzig legt das Unternehmen großen Wert darauf, dass werthaltige Abfälle aus den Haushalten nicht nur in der schwarzen Restmülltonne landen und damit verloren gehen. Sie sollen so viel wie möglich in den dafür eingerichteten Stoffkreis-

läufen recycelt und wiederaufbereitet werden. Für die umweltfreundliche Verwertung stehen an den Häusern der LWB die blaue Tonne für Papier und Pappe, die braune Tonne für Biomüll und Küchenabfälle sowie die gelbe Tonne für Verpackungen, Kunststoffe und Metalle bereit. Bei ihrem Engagement verlässt sich die LWB dabei nicht allein auf den guten Willen der Mieterinnen und Mieter, sondern versucht mit einer breit angelegten Kommunikation ein Bewusstsein für die Abfalltrennung zu stärken. In der Servicebroschüre „Tipps für Ihr Zuhause bei der LWB“ wird auf vier Seiten mit vielen Bildern und Texten in einfacher Sprache erläutert, wa-

rum Müll nicht gleich Müll ist und welche Stoffe in welche Tonnen gehören. Zugleich wird darauf hingewiesen, wie sich Müll von vornherein vermeiden lässt.

Auch die neue Hausordnung der LWB nimmt das Thema Abfälle auf und ist mit anschaulichen Piktogrammen gestaltet. Sie ist auch in englischer, russischer und arabischer Sprache erhältlich und steht auf der Internetpräsenz der LWB zum Download bereit. Die Hausordnung ist als Anlage ein fester Bestandteil des Mietvertrages. Darüber hinaus wird in einem Arbeitsheft der LWB Wohnschule (siehe Seite

48) das Thema der gewissenhaften Mülltrennung für junge Leute ausführlich erläutert. Da es trotz aller Aufklärung im Alltag immer noch Verbesserungsbedarf gibt, kümmert sich der LWB Hausmeisterservice täglich darum, die Müllcontainer-Plätze in Ordnung zu halten und anfallende Wertstoffe dem Recycling zuzuführen. Nachhaltigkeit bedeutet für die LWB auch für ein attraktives, ordentliches Wohnumfeld zu sorgen und die Nebenkosten für die Entsorgung in Grenzen zu halten. Denn richtig getrennter Müll reduziert Ausgaben für die Restmüll-Entsorgung und entlastet die Haushaltskassen der Mieterinnen und Mieter – nachhaltig.

FOTOS // SHUTTERSTOCK.COM, WALTRAUD GRUBITZSCH, ANJA JUNGNICKEL, STEPHANIE ZILLES




  
**230**
  
 LWB eigene Spielplätze



FOTOS // WALTRAUD GRUBITZSCH, DANIEL KOHLER, FRANZISKA ORTEL, VOLKMAR HEINZ

Die soziale Nachhaltigkeit ist bereits seit Jahren ein wichtiger Teil der LWB Philosophie. Die Eigentümerziele der Stadt Leipzig legen unter anderem fest, dass die LWB einkommensschwache Haushalte mit Wohnraum versorgen und ein Sozialmanagement vorhalten soll. Doch es ist nicht nur der Eigentümer, der diese Ziele vorgibt, es ist vor allem der eigene Anspruch der LWB allen Menschen ein würdiges Wohnen zu ermöglichen.

Mit dem Sozialmanagement im Unternehmen und der Unterstützung zahlreicher sozialer Initiativen und Projekte leistet die LWB einen großen Beitrag für mehr Miteinander und Zusammenhalt in den Quartieren und darüber hinaus. Die LWB ist für alle Mieterinnen und Mieter da – völlig unabhängig von der Herkunft, der Nationalität oder der Lebenssituation. So gibt es Projekte für junge Menschen, die zum ers-

ten Mal in die eigenen vier Wände ziehen, aber auch für Senioren, die möglichst lange eigenständig wohnen möchten.

”
   
**Sei du selbst die Veränderung, die du dir wünschst für diese Welt.**

Dalai Lama

Die LWB richtet ihr Handeln maßgeblich an den Bedürfnissen ihrer Bewohner aus. Nachhaltige Quartiersentwicklung spielt dabei ebenso eine Rolle, wie verschiedene Unterstützungsangebote und Hilfsnetzwerke, die je nach Problemlage von den Mieterinnen und Mietern genutzt werden können. Die LWB ist mehr als Wohnen. Das ist nicht nur ein Satz, sondern eine Philosophie. Eine Philosophie, die täglich von den Mitarbeitenden getragen und gelebt wird. Mit sozialem Engagement und nachhaltiger Quartiersentwicklung wirkt die LWB genau dort, wo es benötigt wird: bei den Mieterinnen und Mietern.



Das LWB Sozialmanagement Team.

Unsere Quartiere sollen lebenswert sein. Dabei geht es um viel mehr als nur das reine Wohnen. Auch das Wohnumfeld und ein respektvolles, solidarisches Miteinander der Nachbarn trägt dazu bei. Alt und Jung, große Familien und Singles, Mieter von hier und aus der ganzen Welt, glückliche Menschen und unzufriedene oder hilfebedürftige unter einem Dach: Eine große Vielfalt und buntes Leben, das bereichernd und oft auch herausfordernd ist.

## 2.1 LWB Sozialmanagement | nach DNK 18, 19

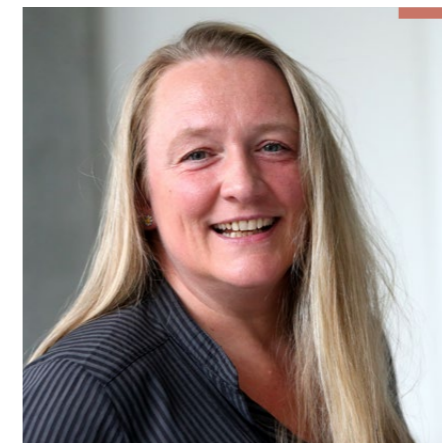
Mit der Gründung des Sozialmanagements hat die LWB vor mehr als 20 Jahren ein Expertenteam geschaffen, das diese Herausforderungen annimmt. Hier laufen alle Fäden zusammen, wenn es darum geht, Hilfen für Mieter und Mieterinnen in Not zu organisieren und einen sozialen Ausgleich zu schaffen. „Unsere Aufgaben sind so vielfältig wie die Menschen, die bei uns leben“, sagt Jens Eßbach. Der studierte Sozialarbeiter leitet das sechsköpfige Sozialmanagement-Team. Die meisten seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben Soziale Arbeit studiert, einige kommen direkt aus der Wohnungswirtschaft. Ihr gemeinsames Ziel ist nicht nur das Vermeiden von Wohnungslosigkeit und sozialen Brennpunkten, sondern auch der soziale Frie-

den in den Wohnanlagen und eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Und das jeden Tag aufs Neue und mit immer neuen Themen, denn zu den Klienten des Sozialmanagements gehören LWB Mieterinnen und Mieter mit ganz unterschiedlichen Problemlagen. Das sind behinderte Menschen und Senioren, die im Alter nicht mehr allein zurechtkommen, Familien in schwierigen Lebenssituationen, psychisch Kranke, Menschen mit Suchterfahrungen oder beispielsweise auch junge Leute, die das selbstständige Wohnen erst noch lernen müssen.

„Wir müssen deshalb in allen Disziplinen der Sozialen Arbeit auf dem Laufenden sein und zudem zum Beispiel über die Hilfsangebote,



**Jens Eßbach**  
Teamleiter LWB  
Sozialmanagement



**Jana Schreiner**  
Seniorenbeauftragte  
LWB Sozialmanagement

die es in der Stadt gibt, Bescheid wissen“, so Eßbach. Dazu bedarf es vieler Kooperationen mit gemeinnützigen Vereinen und Initiativen. Folgerichtig, dass die Spenden und Sponsoringaktivitäten der LWB darauf fokussiert sind, dass die Quartiere und vor allem ihre Bewohner, insbesondere die Hilfebedürftigen, davon profitieren.

Das LWB Sozialmanagement ist Wohnhelfer und Netzwerker, Türöffner, Brückenbauer und mitunter auch Notdienst in einem – einzigartig in dieser Konstellation und Größe in der Leipziger Wohnungsbranche. Zugleich ist das Sozialmanagement auch starkes Statement und klares Bekenntnis der LWB zu ihrer sozialen Verantwortung als kommunales Unternehmen.



**Franziska Seifert**  
Sachgebietsleiterin Abteilung  
Soziale Wohnhilfen,  
Sachgebiet Wohnraumversorgung  
im Sozialamt der Stadt Leipzig

### Mehr dieser Angebote

*Gemeinsam mit der LWB hat die Stadt Leipzig das Modellprojekt „Housing First“ gestartet. Was genau kann man darunter verstehen?*

Dabei sollen obdachlose Menschen in eine eigene Wohnung mit Mietvertrag vermittelt werden, ohne dass die Teilnahme an Therapien oder Abstinenzbedingungen sind. Es besteht die Annahme, dass die ehemals obdachlose Person durch die eigene Wohnung die erforderliche Normalität, Ruhe und damit Kraft gewinnt, um die Probleme anzugehen, die zur Wohnungslosigkeit geführt haben.

*Wie wichtig ist die LWB für die Stadt bei der Integration von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten?*  
Mit der monatlichen Meldung von Wohnungen durch die LWB können ganz konkret Familien und alleinstehende Personen bei der Versorgung mit Wohnraum unterstützt werden. Mit dieser Kooperation zwischen Stadt und LWB leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung des Sozialamtes bei der sozialen Wohnraumversorgung.

*Wie sind Ihre Erfahrungen mit Wohnprojekten, wie in der Selliner Straße? Helfen sie den Menschen nachhaltig?*

Wir haben mit solchen Wohnprojekten gute Erfahrungen gemacht. Menschen, die Hilfe und Unterstützung, auch bei der Erledigung alltäglicher Angelegenheiten brauchen, haben vor Ort einen Ansprechpartner, um Fragen stellen zu können. Das hilft den Betroffenen tatsächlich sehr. Von diesen Angeboten bräuchte es viel mehr und über die ganze Stadt verteilt.

## 2.2 Partnerschaften und Modellprojekte im Quartier | nach DNK 18, 19

Die LWB steht für mehr als Wohnen. Mit zahlreichen Sozialprojekten für Menschen in unterschiedlichen Problemlagen nimmt die LWB ihre soziale Verantwortung für die Stadt, vor allem aber für die eigenen Quartiere wahr. Dabei spielen Partnerschaften mit Vereinen und Projekten eine große Rolle. Seit Jahren unterstützt die LWB zahlreiche Projekte, die direkt in den Quartieren wirken und Gutes tun. So engagiert sich die LWB beispielsweise in Grünau und hilft einem Verein, der Wohnungslosen wieder auf die Beine hilft. Ein Wohnprojekt soll Stabilität und Sicherheit in dieser schwierigen Lage geben. Doch die LWB hilft auch bei anderen schwierigen Lebenslagen. Neben den Wohnungslosen und den von Wohnungslosigkeit gefährdeten Menschen gibt es eine ganze Reihe weiterer sozialer, familiärer oder wirtschaftlicher Probleme, bei denen die LWB nach Lösungen und Möglichkeiten sucht.

Migranten, Suchtkranke, Haftentlassene, Geringverdiener, junge Mieter – sie alle bedürfen mitunter besonderer Hilfe und Unterstützung bei der Suche nach einer eigenen Wohnung. Und allen fühlt sich die LWB verpflichtet und will ihnen ein würdiges Leben ermöglichen. Gemeinsam mit der Stadt Leipzig hat der kommunale Vermieter das Modellprojekt „Housing first“ gestartet. Wohnungslose sollen mit sozialer Unterstützung wieder den Weg in die eigenen vier Wände schaffen.

Für die unterschiedlichsten Lebenslagen unterstützt die LWB mit verschiedenen Lösungsansätzen. Mit Modellprojekten wie der Wohnschule in Connewitz will die LWB bereits ganz zu Beginn Unterstützung bei der ersten eigenen Wohnung leisten. Mit der Patenschule in Grünau, der Friedrich-Fröbel-Schule, die Hilfe direkt ins Quartier bringen. Mit dem Sozial-

hausmeister in Grünau kann in akuten Problemsituationen schnell und unkompliziert geholfen werden. Mit kreativen Wohnprojekten werden kooperative und soziale Formen des Miteinanderwohnens geschaffen. Gezielte Unterstützung der Vereine vor Ort stärkt den Zusammenhalt und die soziale Nachhaltigkeit in den Quartieren.

Die LWB richtet ihr Handeln an den Bedürfnissen der Bewohner aus. Dabei achtet das Unternehmen auf eine ausgeglichene Nachbarschaft, um sozialen Frieden zu wahren und Integration zu fördern. Während der Corona-Pandemie hat sich die LWB für die Mieter kreative Lösungen einfallen lassen. So fanden Balkon- und Fensterkonzerte in den Höfen statt und die Mieter haben sich in den Hausgemeinschaften gegenseitig geholfen. Weil die LWB mehr als Wohnen ist.



**Alexander Pank**  
Kaufmännischer Leiter  
LWB Hausmeisterservice

### Ansprechpartner vor Ort

Seit einigen Jahren hat die LWB zusätzlich zum eigentlichen Objekthausmeister in Leipzig-Grünau einen Sozialhausmeister. Er kümmert sich neben Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit auch um den Abbau sozialer Spannungen. Er ist für die vier 16-Geschosse in Grünau zuständig, insgesamt gibt es dort 519 Wohneinheiten. Der Sozialhausmeister steht den Mietern vor Ort auch als Ansprechpartner für alle Hinweise rund ums Wohnen zur Verfügung. Ziel ist es, aktiv ein gutes Miteinander der Mieter in den Wohnanlagen zu gestalten.



Die LWB hilft bei den unterschiedlichsten Problemlagen und kümmert sich um Lösungen.



Die LWB hat über die Ralf-Rangnick-Stiftung die Patenschaft für die Friedrich-Fröbel-Schule übernommen. (links)  
Ein Sozialhausmeister kümmert sich in Grünau auch um sozialen Ausgleich. (rechts)

FOTOS // ANJA JUNGNIKKEL, VOLKMAR HEINZ





Eine eigene Wohnung ist nicht für alle Leipzigerinnen und Leipziger selbstverständlich. Für Menschen in schwierigen Lebenslagen hält die LWB daher betreute Zufluchtsorte offen. Dort unterstützen gemeinnützige Organisationen einige Mieter mit Wohnhandicap – wie in der Selliner Straße 1.

### 2.3 Ein sicherer Hafen | nach DNK 18, 19

Wenn Menschen in Not geraten, etwa durch schwierige Lebenslagen, psychosoziale Probleme oder Sucht, bekommen sie schwer eine Wohnung. Die LWB trifft für solche Fälle Vorsorge und schafft Orte, an denen Betroffene ein geschütztes, bezahlbares Zuhause finden. Eines dieser Wohnprojekte ist die Selliner Straße 1 in Grünau: Ein Sechsgeschosser, in dem das Ökumenische Wohnprojekt Quelle e.V. und der Caritas-Verband Leipzig e.V. Unterstützung im Rahmen der Wohnungsnotfallhilfe anbieten.

In Absprache mit der LWB mieten der Quelle e.V. und die Caritas einige kleine Wohnungen zu günstigen Preisen und geben sie an hilfesuchende Wohnungslose weiter. Teils werden

die Räume auch als Wohngemeinschaften genutzt. „Die eigenen vier Wände, ein eigener Vertrag und ein Stück Normalität sind für die Menschen in dieser Situation sehr wichtig“, sagt Sozialarbeiter Martin Ciupka von der Caritas. Dazu bieten die Mitarbeiter in einem Büro im Erdgeschoss Beratung und Hilfestellung an. Sie unterstützen bei der Möbelsuche, bei Behördenanträgen oder Familienangelegenheiten – und früher oder später bei der Suche nach einer eigenen Wohnung. Denn die Selliner Straße soll möglichst nur für eine Übergangszeit ein sicherer Hafen sein.

„Unser Angebot ist eine Chance, familiäre, finanzielle oder gesundheitliche Lebensverhältnisse zu stabilisieren und wieder eine eigene

Wohnung zu mieten“, betont Quelle e.V.-Projektleiter Matthias Müller-Findling. Finanziert werden die Hilfen von der Stadt nach dem Sozialgesetzbuch. Betreut wird das Projekt vom LWB Sozialmanagement und der LWB Geschäftsstelle Nordwest Neu. „Die Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der LWB läuft wirklich gut“, sagt Müller-Findling. Dieses Jahr werde auch eine Ein-Raum-Wohnung im Erdgeschoss als Hausmeisterbüro und für Veranstaltungen hergerichtet.

Zudem hat die LWB das Projekt mit zwei Spenden von je 5.000 Euro unterstützt. Die Summen helfen dabei, angemietete Wohnungen herzurichten, die Instandhaltung abzusichern, Beratung auszubauen und die Nachbarschaft zu stärken. „Wir wollen nicht“, sagt Matthias Müller-Findling, „dass die Menschen isoliert sind.“ Wenn die Corona-Pandemie es zulässt, gibt es daher in der Selliner Straße Gemeinschaftsaktionen wie Grillnachmittage, Adventscafés oder Arbeitseinsätze. Auch Außenflächen, Flure und Briefkästen wurden schon gemeinsam auf Vordermann gebracht. „Menschen, die es zeitweise auf dem freien Wohnungsmarkt schwer haben, sollen in der Selliner Straße ein sicheres Zuhause finden – und bald wieder auf eigenen Füßen stehen“, sagt Stefan Wagner vom LWB Sozialmanagement.

FOTOS // PUNCTUM BERTRAM KOBER, KLAUS SONNTAG, STEPHANIE ZILLES, ANJA JUNGNICKEL



**Siegrid Krümmling**  
Mieterin aus der Selliner Straße

### Wieder zur Ruhe kommen

Im Juli 2018 bin ich in der Selliner Straße eingezogen. Ich war vorher durch familiäre Umstände wohnungslos geworden und musste eine ganze Weile bei Freunden und Bekannten schlafen. Eine Freundin hat mir dann den Kontakt zur Caritas vermittelt. Ich bin meinem Freundeskreis sehr dankbar für die Zuflucht. Aber es war toll, wieder an einem eigenen Ort anzukommen und nicht mehr auf Hilfe angewiesen zu sein. In der Selliner Straße bin ich wieder zur Ruhe gekommen.

Anfangs habe ich in einer Wohngemeinschaft gewohnt, das war eine gute Zeit. Aber als 2020 eine Ein-Raum-Wohnung frei wurde, bin ich dort eingezogen. Inzwischen sind alle meine Lebensumstände so gut geklärt, dass ich in eine eigene Wohnung ziehen kann. Meine Bleibe in der Selliner Straße wird damit für jemand anderen frei.

Dem Haus werde ich weiter verbunden bleiben. Ich helfe gern anderen, Behördenbriefe zu verstehen und Anträge auszufüllen. Vieles habe ich bei einem Anwalt als Ämterbegleiterin gelernt und möchte mein Wissen weitergeben. Auch für die alten Nachbarn in der Selliner Straße.



Seit 1994  
**Frauenhäuser**  
Vermietung zur Unterbringung von gewaltbedrohten Frauen



Seit 1999  
**Jugendhaus Leipzig e.V.**, Bornaische Straße 98, Unterstützung des Jugendwohnens, der Street Art Galerie und Zusammenarbeit beim LWB Projekt Wohnschule



Seit 2006  
**Wohnprojekt**, Selliner Straße 1  
Bereitstellung eines Wohngebäudes für ein geschütztes und bezahlbares Zuhause mit Unterstützung des Quelle e.V.



Seit 2007  
**Wohnprojekt**, Eutritzscher Straße 1  
Zusammenarbeit mit der Suchtberatung Blaues Kreuz der Diakonie Leipzig zur Unterstützung suchtkranker Menschen



Seit 2020  
**Wohnprojekt**, Schönauer Ring 1  
Unterstützung des Wohnens für Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten in Zusammenarbeit mit dem Suchzentrum Leipzig e.V.



**Yasmin Al Abed  
aus Syrien**  
Nutzerin und Helferin  
der Internationalen  
Frauen

## Ein super Verein für Leipzig

Im November 2015 bin ich mit meinem Mann, meinen Kindern, Eltern und Geschwistern in Booten über das Mittelmeer nach Europa gekommen – und bald in Leipzig geblieben. Ich mag die Stadt sehr. Mein fünftes Kind, Maria, ist 2017 hier geboren, und ich lerne viel Deutsch: Die Stufe B1 habe ich schon bestanden und mache weiter.

Der Verein Internationale Frauen hat uns beim Ankommen sehr unterstützt: Die Frauen haben viel zugehört und viel erklärt. Sie haben uns beim Verstehen und Ausfüllen der Papiere vom Jobcenter oder der Krankenkasse geholfen, sie haben Emails geschrieben und uns bei der Suche nach einer Schule unterstützt. Dolmetscher haben uns bei Arztbesuchen begleitet.

Heute kann ich diese Dinge allein klären, denn ich möchte unabhängig sein. Und ich kann anderen helfen: Ich wurde im Verein angelernt und arbeite zwei- bis dreimal in der Woche in der Beratungsstelle in der Paul-Heyse-Straße mit. Nun kann ich andere Frauen unterstützen, die neu nach Leipzig kommen und die gleichen Fragen haben wie ich früher. Außerdem bieten wir Ausflüge, Veranstaltungen oder Schwimmen an. Der Verein ist einfach super!

## 2.4 Vernetzt im Kiez – Dialog in vielen Sprachen | nach DNK 17, 18, 19

Der Verein Internationale Frauen kümmert sich seit Jahren um Beratung und Begegnung für Familien unterschiedlicher Kulturen, die neu nach Leipzig kommen. Mittlerweile hat das Team 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus zehn Nationen und betreut drei Standorte. Auch viele Männer nutzen heute die Angebote.

Die LWB übernimmt in Leipzigs Wohnquartieren Verantwortung für den sozialen Zusammenhalt und ein friedliches Miteinander der Menschen. Eine wichtige Säule dieses Engagements ist der Verein Internationale Frauen, der in der Konradstraße 60a in Volksmarsdorf seinen festen Sitz hat – und ein wichtiger Teil des LWB Netzwerks ist. Der Verein hilft zahllosen Menschen beim Ankommen in Deutschland, in Leipzig und in ihrem neuen Zuhause. Das Team führt jedes Jahr Tausende Beratungsgespräche in verschiedensten Sprachen, es vermittelt Dolmetscherinnen und Begleitung zu Behörden und Ärzten. Zudem gibt es Workshops, Lernangebote und Veranstaltungen wie den Interkulturellen Frauentreff sowie weitere

Unterstützung, etwa bei der Wohnungssuche und anderen Fragen rund ums Mieten.

2008 aus einem internationalen Frauenfrühstück entstanden, zählt der Internationale Frauen Leipzig e.V. (IF) heute 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von allen Kontinenten: aus Brasilien und Mexiko, Ägypten und Marokko, Syrien und dem Irak, aus Kasachstan, der Ukraine und aus Vietnam. Der Erfolg des Vereins basiert auf dem regen Austausch und der Idee der offenen Türen: Im Bürgertreff in der Konradstraße wie auch in der Paul-Heyse-Straße 45 in Schönefeld herrscht oft ein lebhaftes Kommen und Gehen. „Das Modell der niedrigschwelligen Angebote“, sagt IF-Geschäftsführerin Anke Kästner, „kommt den Menschen sehr entgegen.“

### Ein Seismograf in den Stadtteilen

Weil auch die Wünsche von Männern seit 2015 zunahmen, haben die Internationalen Frauen für sie neue Angebote geschaffen. Dazu gehört der Männer- und Jungentreff Volkmar-

dorf in der Zollikofer Straße 27 mit Beratung im Umgang mit Ämtern, mit Spielen und Gesprächen sowie Angeboten für Väter und deren Kinder. Zudem arbeiten nun zwei Männer aus Syrien und Marokko als Ansprechpartner und Lotsen im Team. „Wir haben dazugelernt“, sagt Anke Kästner. „Indem wir den Männern helfen, entlasten wir auch die Frauen und verschaffen ihnen Freiräume.“

Für seine Arbeit stellt die LWB dem Verein preisgünstige Räume zur Verfügung und spendet für größere Veranstaltungen wie das interkulturelle Kinderfest in Volksmarsdorf und die interkulturellen Weihnachtsfeiern im Rabet. Von der Unterstützung profitiert schließlich auch die LWB selbst. „Für die Gestaltung eines guten sozialen Miteinanders und die Quartiersentwicklung braucht die LWB engagierte Menschen und Vereine wie die Internationalen Frauen“, sagt Lennart Tute vom LWB-Sozialmanagement. „Sie sind ein Seismograf, um wichtige Themen und Bedarfe in Leipzigs Stadtteilen früh zu erkennen.“

FOTOS // SVEN HEITKAMP, URABN SOULS SEBASTIAN BRAUNER, VOLKMAR HEINZ, ANJA JUNGNICHEL, WALTRAUD GRUBBITZSCH



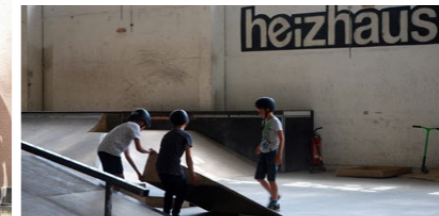
**Fortlaufend  
Quartierpflege**  
Zusammenarbeit und Austausch sowie Unterstützung quartiersbezogener (Bürger-)Vereine und Initiativen



**Fortlaufend  
Nachbarschaftsförderung**  
Veranstaltung von Mieter- und Nachbarschaftsfesten sowie Initiierung und Vergabe des Nachbarschaftspreises



**Seit 2013  
Internationale Frauen,  
Konradstraße 60a**  
Unterstützung des sozialen Zusammenhaltes für ein friedliches Miteinander



**Seit 2013  
Urban Souls (Heizhaus)**  
Förderung nachbarschaftlichen Zusammenlebens, Behebung sozialer Konflikte und Unterstützung der Quartiersarbeit



**Seit 2017  
Sozialhausmeister**  
Verbesserung des Wohnumfeldes und des nachbarschaftlichen Miteinanders



**Seit 2020  
Patenschule, Friedrich-Fröbel-Schule, Grünau**  
Förderung nachhaltiger Lebensweise, gesunder Ernährung und Integration bereits im Grundschulalter



Mit dem Leipzig-Boom steigen die Nachfrage nach Wohnraum und die Mietpreise. Angesichts dieser Entwicklung hat sich die Stadt für die Stärkung und Schaffung kooperativer, sozialer Wohnformen ausgesprochen. Die LWB unterstützt konkrete Projekte – und profitiert dabei vom Engagement der beteiligten Mieter.



Die LWB unterstützt verschiedene Wohnprojekte, wie in der Selliner und der Teichstraße.

### Eine gute Partnerschaft



**Florian Schartel**  
Berater im Netzwerk Leipziger Freiheit vom Haus-&WagenRat e.V.

Das Netzwerk Leipziger Freiheit und der Haus- und WagenRat e.V. engagieren sich für den Ausbau kooperativer Wohnformen. Die Grundidee ist ein gemeinschaftliches, mehrere Wohnungen umfassendes und bezahlbares Wohnen für die Beteiligten. Die LWB als Eigentümerin ist für die Umsetzung solcher Hausprojekte und Anfragen eine wichtige Partnerin – so wie wir für die LWB ein wichtiger Projektpartner sind. Die Mieter profitieren von preisgünstigem Wohnraum, der zu ihren Bedürfnissen passt, und bringen sich durch ihren Anteil von Eigenarbeit ein: etwa durch Renovierungsleistungen und die Selbstorganisation von Mietergemeinschaften. Mit ihrem Engagement nehmen die Wohnprojekte der LWB Aufwand ab und tragen dazu bei, alternative Sanierungs- und Wohnungskonzepte zu realisieren. Von der Kooperation profitieren somit alle Seiten. Wir hoffen, dass gemeinsam weitere Projekte entstehen.

## 2.5 Vielfältige Wohnformen – Gemeinsam statt einsam | nach DNK 18, 20

In der Teichstraße 19 in Connewitz leben seit Herbst 2019 fünf Mietparteien als Haus- und Mietergemeinschaft zusammen. Sie kümmern sich um den Erhalt der Wohnungen und haben einen Verein gegründet, der die Interessen der beteiligten Bewohner bündelt. Für die LWB als Hauseigentümer ist die Teichstraße ein Pilotprojekt für kooperative Wohnformen geworden, die die Stadt Leipzig zunehmend unterstützt. „Wir konnten verschiedene Interessen unter einem Dach zusammenbringen“, sagt Jens Eßbach, der Leiter des LWB Sozialmanagements. Entstanden war das Teichstraßen-Projekt vor mehreren Jahren, als einige Mieter in der Im-

moblie eines Privateigentümers in Connewitz keine langfristige Perspektive mehr sahen. Da sie schon längere Zeit als Gemeinschaft zusammenwohnten, suchten sie nach Wegen, auch als Gruppe umziehen zu können. In Gesprächen mit dem Haus- und WagenRat, der im städtischen Netzwerk Leipziger Freiheit als Beratung agiert, wurden Lösungen gesucht und bei der LWB gefunden. Deren unsaniertes Haus in der Teichstraße stand größtenteils leer, fünf von sechs Wohnungen waren frei – und die LWB hatte bereits Erfahrung in der Umsetzung kooperativer Wohnprojekte. Im Oktober 2019 konnte eine Rahmenvereinbarung über die Aufgaben und Verantwort-

lichkeiten geschlossen werden, berichtet Florian Schartel, der an dem Prozess als Berater des Netzwerks Leipziger Freiheit beteiligt war. Allerdings funktionierte das nur, weil die entsprechenden Rahmenbedingungen in diesem Objekt passten.

gen werden über den Verein geklärt – zur Entlastung der LWB.

Die LWB übernahm in der Teichstraße die Erneuerung von Stromleitungen, der Sanitärausstattung und der Heizung. Die Mieter kümmern sich um den Innenausbau und verantworten seither die Erhaltung der Wohnungen. Der von ihnen gegründete Verein tritt gegenüber der LWB als Hauptmieter auf und vermietet die Wohnungen weiter. Offene Fra-

Mittlerweile macht das Projekt Schule: Ein Hausprojekt in der Südvorstadt soll bis Ende 2022 bezugsfertig werden, ein weiteres Projekt in Connewitz ist schon in Planung. „Die LWB versucht, mögliche Hürden für die Umsetzung kooperativer Wohnprojekte abzubauen und Ausbauprojekte in verschiedenen Stadtquartieren zu unterstützen“, sagt Jens Eßbach. Zu dieser Praxis gehören mittlerweile verschiedene Konzeptvergaben von Grundstücken und Gebäuden wie auch andere Gemeinschaftsprojekte mit sozialem Anspruch.

FOTOS // VOLKMAR HEINZ, WALTERAID GRUBITZSCH, SVEN HEITKAMP, LWB, ANJA JUNGNICKEL



  
 Mieter aus  
**124**  
 Nationalitäten

Seit 1995  
**Freizeit & Unterstützungsangebote für Senioren**, Lene-Voigt-Straße 2-8  
Mietfreie Bereitstellung von Räumlichkeiten für den ALEG e.V. und Errichtung des „Seniorenspielplatzes“

2009  
**Erster Kinderspielplatz in der Innenstadt**, Reichsstraße  
Insgesamt 230 Spielplätze und der erste für die Innenstadt in der Reichsstraße

2016  
**Graffitigestaltung, Kita Elsterstraße**  
Gemeinsam mit den Stadtwerken Leipzig wurde die Wand der Umformerstation zur Kita in der Elsterstraße mit Graffiti gestaltet

Seit 2017  
**Open Air Galerie**, Scharnhorststraße 17-19  
Fläche wird für den Graffiti-Verein zur Verfügung gestellt – Wechsel der Motive alle sechs Monate

Seit 2019  
**Wohnprojekt**, Teichstraße 19  
Gemeinsames Wohnprojekt der LWB mit der Stadt Leipzig zum Abbau möglicher Hürden für kooperative Wohnformen



Mehr als 120.000 Menschen in Leipzig sind 65 Jahre und älter. Viele von ihnen nutzen die 14 seniorenfreundlichen Wohnanlagen der LWB in verschiedenen Stadtteilen. In den Häusern bieten Sozialpartner wie Vereine und Pflegedienste Veranstaltungen, Hilfen und Essensversorgung an – für ein langes Leben Zuhause.



Die LWB Wohnanlage in der Arthur-Hoffmann-Straße

## Ein Ort für alle Fälle

260 Wohnungen, acht Etagen und ein Mosaik aus bunten Balkons: Die Wohnanlage der LWB an der Arthur-Hoffmann-Straße 4/6 in der Südvorstadt ist eine bekannte Landmarke vis-à-vis des Bayerischen Bahnhofs. Viele ältere Bewohnerinnen und Bewohner sind hier seit langem Zuhause. Sie schätzen die zentrale Lage mit ihrer guten Infrastruktur und der Nähe zur Innenstadt. Im Erdgeschoss bietet die Volkssolidarität seit zehn Jahren zudem einen besonderen Service an: das betreute Wohnen zu Hause. Es soll Senioren ermöglichen, so lange wie möglich selbstbestimmt Zuhause wohnen zu bleiben.

Wer einen Leistungsvertrag abgeschlossen hat, kann die Angebote der Volkssolidarität nutzen, auch Mittagstisch und Kaffeetrinken werden angeboten. In der Pandemie-Zeit wurden viele Essen auch an die Wohnungstür gebracht, vermehrt telefonisch Kontakt gehalten und kleine Hausbesuche gemacht. Für Abwechslung und Unterhaltung im Alltag können die Bewohner jeden Tag im Gemeinschaftsraum an kulturellen Veranstaltungen und sozialen oder sportlichen Angeboten teilnehmen: Kartenspiele, Kreativangebote, Bewegungsübungen, Gedächtnistrainings, Lese- und Musiknachmittage oder Vorträge gehören zum Programm. Und nicht nur das.

„Die meisten Mieterinnen und Mieter sind alleinstehend“, erzählt Lea Wetzig, die Leiterin

der Einrichtung. „Für sie sind wir eine wichtige Anlaufstation bei vielen Alltagsfragen. Es ist gut, dass sie einen Ort haben, wo sie sich hinwenden können.“ So vermittelt das Team aus zwei festangestellten Mitarbeiterinnen und mehreren ehrenamtlichen Helfern auf Nachfrage auch Kontakte etwa zu Pflegediensten, Physiotherapien und Ärzten, Frisören und der Fußpflege. Manche Mieter-Fragen werden auch an die LWB Geschäftsstelle oder den Hausmeisterdienst weitergegeben. Geöffnet ist das Büro der Volkssolidarität jeden Tag von 10.30 bis 16:30 Uhr. „Die Tür steht jedermann offen“, sagt Lea Wetzig.

Im Vordergrund des Angebots stehen dabei Gemeinschaft und Geselligkeit. „Viele ältere Menschen haben nicht mehr so viele Kontakte“, sagt Lea Wetzig, „Wir wollen ihnen helfen, das zu erhalten, was sie haben.“ Zudem entstehen neue Kontakte im Haus: Die Senioren der Wohnanlage tauschen sich untereinander aus und verabreden sich zu privaten Treffen. „Wir haben zum Beispiel eine Runde, die sich jeden Sonntag in einer anderen Wohnung zum Kartenspielen trifft“, erzählt Lea Wetzig. „Genau das ist Sinn und Zweck unseres Angebots.“ In Zukunft soll auch ein Austausch mit der neuen Kita der Volkssolidarität in direkter Nachbarschaft aufgebaut werden. Diese Idee hat bisher nur die Corona-Pandemie verhindert.

Jana Schreiner  
Seniorenbeauftragte  
LWB Sozialmanagement



## Senioren so lange wie möglich in ihren vier Wänden lassen

Es ist der LWB ein großes Anliegen, dass ältere Mieterinnen und Mieter so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer Wohnung und in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Dabei unterstützen wir die Senioren mit vielen Hilfsangeboten und gehen auch zum Hausbesuch in die Wohnung.

Um altersbedingte Einschränkungen der Mieterinnen oder Mieter auszugleichen, werden auch kleinere Umbauten in LWB Wohnungen ermöglicht, wenn die Mietsituation es zulässt. So wurden schon Türschwellen entfernt, Handläufe angebracht, Badewannen durch Duschen ersetzt und höhere Toilettenbecken montiert. Für solche Umbauten stehen oft Gelder der Sächsischen Aufbaubank oder der Pflegekasse bereit.

Gern vermittelt die LWB zudem Unterstützung wie eine Haushaltshilfe, soziale und kulturelle Angebote oder einen Besuch des Medizinischen Dienstes für die Einschätzung eines Pflegegrades. Für offene Fragen gilt der Dienstag als offene Sprechzeit.





Die LWB macht Schule: Mit der Wohnschule für junge Leute hat Leipzigs größter Vermieter ein bundesweit einmaliges Vorzeigeprojekt auf die Beine gestellt. Auszubildende der LWB helfen Heranwachsenden, das selbstständige Leben in der ersten eigenen Wohnung vorab kennenzulernen. Dafür wurde das Projekt unter anderem mit dem Leipziger Zukunftspreis ausgezeichnet.



In der Wohnschule lernen junge Mieter alles über die erste eigene Wohnung.

## 2.6 Junge Mieter – Eine Wohnschule mit Wow-Effekt | nach DNK 10, 15, 16

Die erste eigene Wohnung bedeutet für junge Erwachsene einen großen Schritt in die Selbstständigkeit. Damit der Start in den neuen Lebensabschnitt klappt, ist etwas Vorbereitung oftmals hilfreich. So werden Streitigkeiten mit Nachbarn, ungewollte Schulden oder Ärger mit dem Vermieter vermieden. Doch die Realität sieht manchmal anders aus: Bei einer Datenanalyse haben angehende Immobilienkaufleute der LWB festgestellt, dass ein Großteil von fristlos gekündigten Mietverträgen gerade junge Leute betrifft – oft aus Unwissenheit. Die Anforderungen der eigenen Wohnung werden häufig unterschätzt. Ihre Erkenntnis setzten die Auszubildenden der LWB in ein konkretes Projekt um: Sie gründeten Deutschlands erste Wohnschule für jun-

ge Leute. Ihre Idee: Elementares Grundwissen als Vorbereitung für ein entspanntes Wohnen in den eigenen vier Wänden vermitteln. 2015 ging die Erfolgsgeschichte an den Start.

„  
Die Teilnahme ist kostenlos und die Nachfrage sehr groß.“

Victoria Härting

### Azubis als Lehrkräfte

Seit der Gründung der Wohnschule sind die Auszubildenden des jeweils zweiten Lehrjahres für die Wohnschule verantwortlich und treten neben einem Sozialpädagogen als Lehrkräfte auf. Die Schülerinnen und Schüler der Workshops kommen aus den 9. bis 12. Klassen Leipziger Schulen, aus dem Berufsförderungswerk und aus Vereinen,

die sich um junge Menschen kümmern. Zudem gibt es freie Termine für LWB Mieter. „Die Teilnahme ist kostenlos und die Nachfrage sehr groß“, erzählt Projektleiterin Victoria Härting,

22. Pro Kurs sollen maximal zehn bis 15 junge Leute teilnehmen.

„Wir wollen auf jeden Teilnehmer eingehen und alle Fragen beantworten“, sagt Victoria Härting. Die Immobilienkauffrau hat das Projekt vor wenigen Jahren selbst mitgestaltet. Jetzt kümmert sie sich als Projektverantwortliche um die Organisation der 30 bis 35 Workshops pro Schuljahr. „2021 konnten aufgrund der Corona-Pandemie leider nur 14 der 39 geplanten Workshops stattfinden“, erzählt die Projektleiterin. „Wir hoffen sehr, dass es bald wieder mehr werden.“

”  
Wir beantworten alle Fragen, damit der Wohnraum nicht zum Alptraum wird.

Victoria Härting

In den Anfangsjahren kam die Wohnschule noch als Gast in Leipziger Schulen. Inzwischen hat sie ein eigenes Domizil in der „Krähenhütte“ in der Bornaischen Straße 98 im Leipziger Süden. Der Jugendhaus Leipzig e.V. bietet in dem Haus und in Kooperation mit der LWB 19 Wohnungen für junge Leute zwischen 16 und 25 Jahren mit Hilfebedarf an. In einer Drei-Raum-Wohnung im Erdgeschoss, die die Auszubildenden in Eigenregie renoviert und gestaltet haben, richtet die Wohnschule heute ihre Workshops aus und nutzt die Räume zugleich als Anschauungsobjekt: Worauf

ist bei der Wohnungsübergabe zu achten? Was muss im Übergabeprotokoll stehen?

#### Wirksamer Schutz vor der Schuldenfalle

Zum Basiskurs gehören Themen wie die Wohnungssuche und die Mieterselbstauskunft, ein Spiel zur Verteilung monatlicher Fixkosten, der Mietvertrag und die Hausordnung, die Kündigung sowie die Zwangsräumung. Weitere wählbare Module drehen sich um Betriebskosten, Haushaltsführung, Umzugshilfen, preisgünstige Einrichtungsideen und Zahlungsschwierigkeiten. „Wir wollen die Schüler sensibilisieren und ein Bewusstsein für Kosten und Mieterpflichten schaffen, damit der Wohnraum nicht zum Alptraum wird“, sagt Victoria Härting. „Der Wow-Effekt ist jedenfalls groß.“

FOTOS // ANJA JUNGnickel

Workshops helfen jungen Menschen, sich im weiten Feld des Wohnens zurechtzufinden.



**Andrea Dörre**  
Leiterin der Außenstelle des Robert-Blum-Berufsschulzentrums

#### Eine wichtige Erfahrung für unsere Schüler

Als Lehrerin für die Ausbildungsgänge Fachpraktikerin und Fachpraktiker für Hauswirtschaft und Verkauf an der Robert-Blum-Schule war ich mit zwei unterschiedlichen Klassen in der Wohnschule der LWB, und ich war jedes Mal begeistert. Alle unserer Berufsschülerinnen und Berufsschüler aus den Klassen Hauswirtschaft, Kochen oder Farbe haben einen sonderpädagogischen Förderbedarf und sie haben alle die Sehnsucht nach einer eigenen Wohnung.

Aber sie können nicht einschätzen, was eine eigene Wohnung bedeutet und wie man sein Geld einteilt. Die lebenspraktischen, greifbaren Beispiele und Spiele der Wohnschule zu den monatlichen Kosten von Miete, Handy, Medien oder Essen und den Aufgaben als Mieter öffnen vielen die Augen und sorgen für einen Aha-Effekt. Unsere Schülerinnen und Schüler nehmen das sehr gut an.

Gerade beim Thema Mieten brauchen viele junge Leute Hilfe. Die Wohnschule ist deshalb eine ganz wichtige Erfahrung für unsere Schülerinnen und Schüler. Ich kann den Besuch nur jeder Schule empfehlen, egal, ob die Hauswirtschaft, ein Haushaltsbuch oder das Einrichten einer Wohnung im Lehrplan stehen oder nicht. Das muss einfach drin sein!

## 2.7 Wohnzufriedenheit steigt | nach DNK 20

Die Stimmung in der Mieterschaft ist ein wichtiger Gradmesser für die Wohn- und Servicequalität bei der LWB. Daher werden die Meinungen der Kunden regelmäßig erfragt. Die Ergebnisse der Umfrage 2020 zeigen: Die Wohnzufriedenheit der LWB Mieter ist weiter gestiegen.

Die Investitionen der LWB in Wohnungsbestand und Servicequalität zahlen sich offensichtlich aus: In der jüngsten Kundenbindungsanalyse der LWB gaben 78 Prozent der Befragten an: Sie sind mit ihrem Vermieter insgesamt zufrieden. 76 Prozent würden die LWB auch Freunden und Bekannten weiterempfehlen. Diese Ergebnisse bedeuten noch einmal höhere Werte als bei der vorherigen Wohnzufriedenheitsanalyse aus dem Jahr 2017.

Das unabhängige Forschungs- und Beratungsinstitut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung InWis hatte im März 2020 im Auftrag der LWB rund 8.600 Mieterinnen und Mieter angeschrieben und mehr als 3.000 Rückmeldungen erhalten. Das heißt: Mehr als jeder Dritte, der um eine Teilnahme an der Befragung gebeten wurde, meldete sich

tatsächlich zurück und trug zum repräsentativen Stimmungsbild in der Mieterschaft bei. Allein diese starke Reaktion war eine erfreuliche Resonanz. Deutlich wurde dabei: Einer der wesentlichen Gründe für die Gesamtzufriedenheit der Mieterschaft ist die Miethöhe: Drei Viertel aller Befragten zeigten sich mit der Höhe der Grundmiete bei der LWB einverstanden. 72 Prozent äußerten sich auch mit der Wohnsituation insgesamt zufrieden

„  
So stelle ich mir die Arbeit eines Vermieters vor.“

Ralf Behnke

und 69 Prozent mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis bei ihrem Vermieter. Bei diesen Einschätzungen schnitt die LWB auch im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen besser ab als andere Unternehmen, sagt InWis-Prokurist Björn Eisele. Dem Beratungsinstitut liegen Daten aus Mieterbefragungen von mehr als 30 Unternehmen der Wohnungswirtschaft vor.

Befragt nach den Merkmalen ihrer Wohnung fielen die meisten Antworten ebenfalls positiv aus: 86 Prozent der Mieterinnen und Mieter sind mit der Größe ihrer Wohnung und 81 Prozent auch mit dem Wohnungszuschnitt zufrieden. Bei Fragen nach der Sicherheit und der Ausstattung lagen die positiven Werte bei 56 bis 67 Prozent. Pluspunkte im Vergleich zu

anderen Unternehmen gab es in der jüngsten Befragung auch für den baulichen Zustand der Häuser, für deren Fassadengestaltung ebenso wie für das Angebot und die Ausstattung der LWB Spielplätze.

Bei der Servicequalität und Kundenorientierung schnitt die LWB in der Mietergunst noch einmal besser ab als schon 2017: Sie erreichte in fast allen Bereichen eine höhere Beurteilung. Die Freundlichkeit der Mitarbeiter, die Transparenz der Zuständigkeiten sowie die Atmosphäre und Beratung in den Servicekiosken bekamen zu rund 80 Prozent und mehr sehr gute Noten. Auch die telefonische Erreichbarkeit der Mitarbeiter und eine zügige, sorgfältige Bearbeitung von Anfragen und Beschwerden wurden zu fast 70 Prozent positiv benotet. Verbesserungsbedarf sehen die Mieter vor allem bei Faktoren wie dem sozialen Umfeld und der Nachbarschaft, der Müllsituation, der allgemeinen Sauberkeit und der Qualität von Bädern oder Fenstern. Es sind wertvolle Hinweise, denen die LWB regelmäßig nachgeht. Insgesamt ist das Image der LWB bei seiner Mieterschaft aber offenkundig sehr gut: Drei Viertel der Befragten stimmen den Aussagen zu: Die LWB ist ein sympathisches, modernes Unternehmen – und zeigt gesellschaftliches Verantwortungsbewusstsein.



Ralf Behnke  
Mieter der LWB

### Zufriedene Jahre

Ich wohne mit meiner Frau bereits seit 2010 bei der LWB – und das sehr gern. Der grüne Innenhof, die kurzen Wege zu Nahversorgern oder dem Öffentlichen Personennahverkehr machen die Wohngegend so attraktiv für uns. Zudem ist der Schönefelder Mariannenpark direkt um die Ecke, was zusätzlich Erholungsmöglichkeiten quasi vor der Haustür bietet.

Natürlich gibt es auch mal Probleme mit verschiedenen Dingen rund ums Wohnen. Allerdings habe ich die Erfahrung gemacht, dass die LWB Schäden schnell repariert und unkompliziert beseitigt. Erst kürzlich habe ich mich mit einem Mangel via Social Media ans Unternehmen gewandt – und bekam binnen kürzester Zeit eine Auskunft. So stelle ich mir die Arbeit eines Vermieters vor. Schnell, unkompliziert und kompetent.

FOTO // ANJA JUNGWICKEL

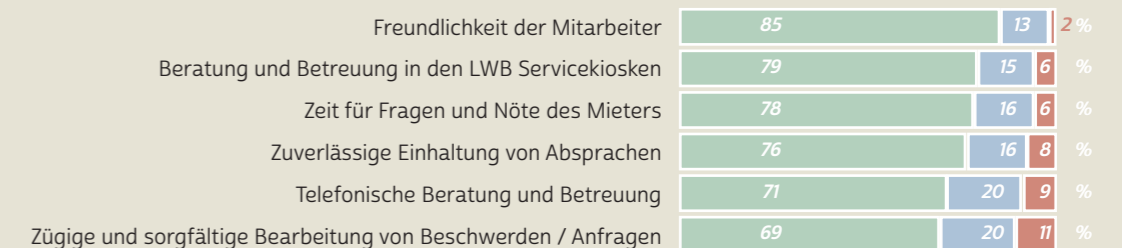
**Abb. 5**  
Angabe in Prozent; an dieser Umfrage haben mehr als 3.000 Mieter teilgenommen.

■ positive Bewertung  
■ teils, teils/Enthaltung  
■ negative Bewertung

#### Wie zufrieden sind Sie mit ...

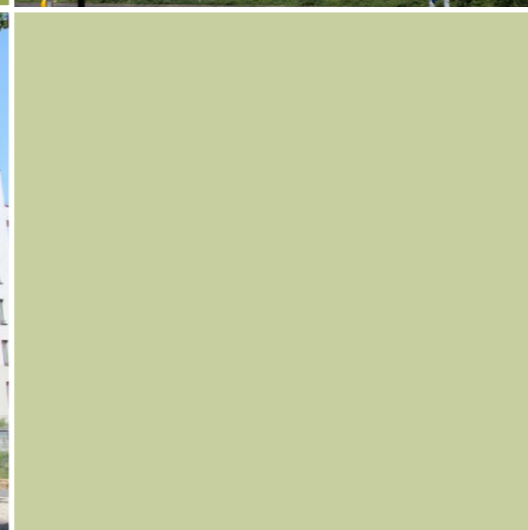


#### Wie zufrieden sind Sie mit dem Service der LWB?





  
**464**  
 Mitarbeiter und  
 36 Auszubildende



Die nachhaltige Konzernsteuerung wird mehr und mehr zur Basis für die wirtschaftliche und soziale Stabilität eines Unternehmens. Als hundertprozentige Tochter der Stadt Leipzig ist die LWB verpflichtet, die Eigentümerziele zu erfüllen – auch in puncto Nachhaltigkeit. Als größtes Vermietungsunternehmen Leipzigs und mit etwa 36.500 Wohnungen hat die LWB eine besondere Verantwortung in diesem Bereich.

Mit den vier Säulen der Nachhaltigkeit stellt sich die LWB in allen Unternehmensbereichen dieser großen Herausforderung. Bezahlbares Wohnen und Klimaschutz müssen als Ganzes gedacht und ganzheitlich umgesetzt werden. Nachhaltigkeit fängt bereits in den verschiedenen Bereichen des Unternehmens an. Mit Maßnahmen, die die LWB umsetzt oder in Planung hat, soll beispielsweise der Ausstoß von Treibhausgasen reduziert werden. Bis hin zur kompletten

Klimaneutralität des Unternehmens. Neben dem stetigen Ausbau der Fahrzeugflotte mit elektrisch betriebenen Modellen, spielt auch das papierlose Büro in diesen Anstrengungen eine Rolle. Am Unternehmenssitz in der Wintergartenstraße 4 wird die CO<sub>2</sub>-Emission bereits seit Jahren kontinuierlich gesenkt.

”  
**Die Zukunft hängt von dem ab, was wir heute tun.**

Mahatma Gandhi

Doch die LWB steht auch da vor einer großen Herausforderung. Ihr Handeln bewegt sich immer im Spannungsfeld ganz unterschiedlicher Erwartungen und Ansprüche. Außerdem ist nicht alles, was theoretisch machbar wäre, auch wirtschaftlich. Mit gezielten Anpassungen und Maßnahmen ist die LWB allerdings auf einem guten Weg, um die Verantwortung für die Mitarbeiter, die Umwelt, aber auch die Stadt und eine nachhaltige Entwicklung zu übernehmen. Weil die LWB mehr als Wohnen ist.

FOTOS // LWB, PETER USBECK, VOLKSOLIDARITÄT STADTVERBAND E.V.

### 3.1 Investitionsstrategie und Planungsabläufe | nach DNK 1, 2, 3, 18

Das strategische Ziel der nachhaltigen Unternehmensentwicklung fordert die LWB in nahezu allen Bereichen. Um die Klimaneutralität bis 2045 zu schaffen, hat die LWB ein Vier-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit für das Unternehmen entwickelt, in dem die Werte zusammengefasst sind. Die vier Säulen der LWB, das sind Ökologie, Ökonomie, Soziales und Technik. Für jeden einzelnen dieser Bereiche sind konkrete Handlungsziele formuliert, an denen das Unternehmen sein Tun ausrichtet.

Im Gebiet Ökologie steht die Reduzierung des Treibhausgas-Ausstoßes an erster Stelle. Bereits bei der Energieerzeugung soll auf eine bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz geachtet werden. Zudem soll es Maßnahmen zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs von Gebäuden geben und perspektivisch auch die Mieter dazu angehalten werden, auf ihren Energieverbrauch zu achten. Eine konkrete Maßnahme dafür könnte beispielsweise der Einsatz von Energiesparlampen in den Wohnungen sein.

Im Bereich der ökonomischen Nachhaltigkeit ist die LWB durch Neubau und Sanierung der Bestandsgebäude insbesondere gefordert. So muss auf die Kostenneutralität für das Unternehmen bezüglich der Erschließungs-

und Installationskosten für Energieerzeugungsanlagen und die Folgekosten für deren Betrieb geachtet werden. Auch beim Heizungseinbau sollen mögliche Folgekosten berücksichtigt werden. Ebenfalls eine Rolle spielt die Einhaltung des EU-Beihilferechts.

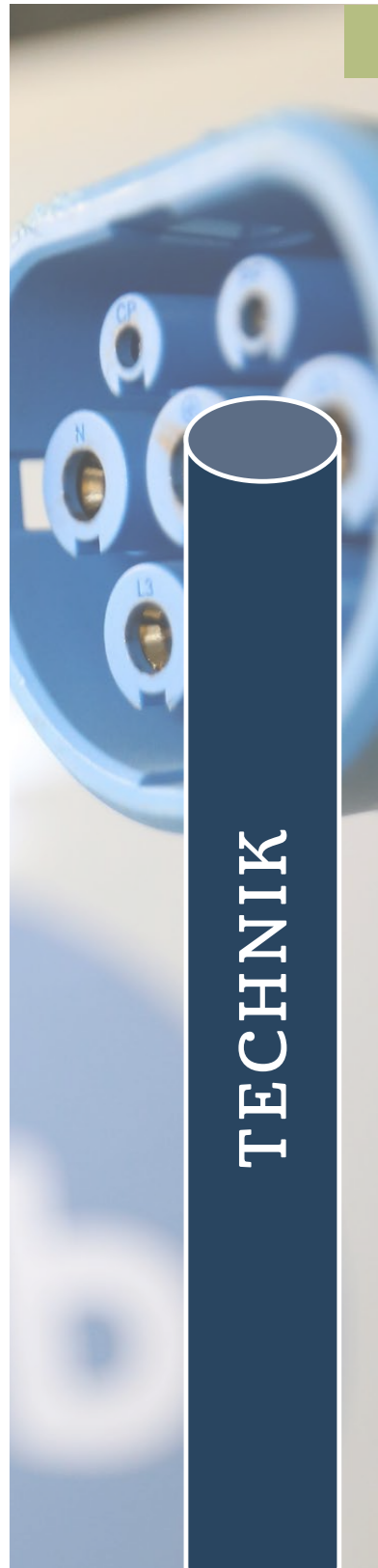
Im sozialen Bereich steht die LWB unter anderem vor der Herausforderung, die Erhaltungssatzungen in den jeweiligen Stadtquartieren zu berücksichtigen. „Außerdem dürfen die Mieter gegenüber dem heutigen laufenden Betrieb bezüglich der Höhe von verbrauchsabhängigen Betriebskosten nicht schlechter gestellt werden“, erklärt Heiko Sander, Geschäftsführer WSL Wohnen und Service Leipzig GmbH. „Wir müssen für eine hohe Transparenz der Maßnahmen bei den Mietern sorgen.“

„  
Wir müssen für eine hohe Transparenz bei den Mietern sorgen.“

Heiko Sander

Technisch steht der kommunale Vermieter vor der Problematik, dass bei allen Maßnahmen die Machbarkeit und das Aufwand-Nutzen-Verhältnis geprüft werden müssen. In den Stadtquartieren sollen die vorhandenen Energie-Ressourcen genutzt werden. Auch das ist ein Ziel nachhaltigen Handelns. Zudem sieht das Vier-Säulen-Modell vor, Leistungsgrenzen von technischen Geräten als Investitionssicherheit zu definieren.

FOTOS // LWB, ANJA JUNGNIKKEL





Die LWB legt großen Wert auf sozial verträgliche Mieten – ihre Mietpreise liegen spürbar unter dem Marktniveau. Diese soziale Strategie wird nicht zuletzt von nachhaltigen Finanzierungsmodellen getragen. Ein Faktor, der auch unter der neuen EU-Taxonomie immer wichtiger wird.



Neubau Hafestraße (links)  
Neubau Saalfelder Straße (rechts)

## 3.2 Langfristig und nachhaltig – Finanzierung der LWB Investitionsstrategie | nach DNK 18, 19

Die Nachhaltigkeit von Finanzierungen ist unter verschiedenen Aspekten zu betrachten und bewerten. Zum einen mit Blick auf den Mitteleinsatz beziehungsweise den Zweck der Finanzierung, zum anderen befindet sich der Nachhaltigkeitsanspruch der Kreditinstitute und Finanzierungsinstrumente im Fokus.

Prinzipiell gilt, dass nachhaltige Finanzierungen daran zu messen sind, inwieweit die Bereiche Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) – die drei Nachhaltigkeitskomponenten werden als ESG abgekürzt – in unternehmerische und insbesondere in Investitionsentscheidungen einbezogen werden. Mit der Einführung der neuen EU-Taxonomie zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums seit Anfang 2022 gewinnen diese Kriterien zunehmend an Bedeutung. Werden die Gelder für Projekte eingesetzt, die dem Klimaschutz dienen? Ermöglichen sie die Integration von Menschen, die sozial benachteiligt sind und dienen sie einer aus-

gewogenen, gerechten Entwicklung in den Quartieren? Zudem ist die Nachhaltigkeit der gesamten Finanzierungsstrategie der LWB, die unternehmensstrategische Leitlinien und Planungen abbildet, herauszustellen. Als Bestandhalter und vor dem Hintergrund einer langfristigen Verantwortung für die LWB Quartiere mit insgesamt etwa 36.500 Wohnungen setzt das Unternehmen auch hier Akzente.

### Mietpreis-Bremser

6,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter im Neubau – und das im Jahr 2022! Ein Angebot wie dieses ist keine ferne Utopie, sondern Realität in geförderten Neubauprojekten der LWB. Während die Mietpreise auf dem Leipziger Wohnungsmarkt immer weiter ansteigen, trotz der größte Vermieter der Stadt der allgemeinen Preisspirale mit günstigen Angeboten. Allein im Jahr 2021 wurden 151 geförderte Wohnungen in der Bernhard-Göring-Straße, in der Straße des 18. Oktober und in der Litt-

straße an Mieterinnen und Mieter übergeben. 2022 sollen es weitere etwa 420 Wohnungen in drei Bauprojekten in Lindenau und Möckern zu diesem günstigen Preis sein.

### LWB Mieten unter Marktdurchschnitt

Die LWB als rein kommunales Unternehmen verfolgt die klare Strategie, gerade in Zeiten steigender Mietpreise weiterhin sozialverträgliche Wohnungsangebote bereitzustellen und für Stabilität der Mietpreiskonditionen zu sorgen – und damit zugleich bremsend auf die Preisentwicklung im Markt insgesamt hinzuwirken. Und das Kalkül geht auf. Im Jahr 2020 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Kernbestand der LWB lediglich 5,47 Euro. Sie lag damit mehr als zehn Prozent unter der durchschnittlichen Miethöhe in der Stadt Leipzig. Dieser dämpfende Effekt wirkt auch im bundesweiten Vergleich: Betrug die durchschnittliche Kaltmiete im Jahr 2020 in Deutschland 7,11 Euro, waren es in Leipzig lediglich 6,20 Euro.

Die Vergleiche zeigen: Die LWB steht nicht nur für sozialen Wohnungsbau, sie hilft damit zugleich, die Mietpreise in der Stadt moderat zu halten.

### Ritterschlag von Europas Sozialbank

Auch wenn die LWB bisher nicht unter die Regeln der EU-Taxonomie fällt, achtet sie doch auf freiwilliger Basis in zunehmendem Maße auf die Einhaltung der Regeln: Sie stellt geforderte Daten beispielsweise zu CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch Wärmedämmungen bereit, erstellt Reportings und bereitet sich auf Gespräche mit Ratingagenturen und Beratungsunternehmen vor. Der Aufsichtsrat hat dem Unternehmen dazu im Frühjahr 2021 eine Reihe von Aufgaben übermittelt. Doch dieses Handeln bedeutet keineswegs eine neue Unternehmenspolitik – sondern eine Fortschreibung des Selbstverständnisses als kommunales Unternehmen, das in vielfältiger Weise Verantwortung für gesellschaftliche Belange übernimmt.



**Dr. Rolf Wenzel**  
Gouverneur der CEB  
(bis Ende 2021)



„Mit unserer Unterstützung würdigen wir zum einen das anhaltende Engagement der LWB für bezahlbares Wohnen in Leipzig. Zum anderen sehen wir darin auch eine Anerkennung für die Leistungen der kommunalen Wohnungsgesellschaft bei der Unterbringung von Geflüchteten, insbesondere ab dem Jahr 2015, sowie anderen benachteiligten Bevölkerungsgruppen,“ sagte Dr. Rolf Wenzel, bis Ende 2021 Gouverneur und damit oberster Repräsentant der CEB. Mit der LWB habe die Entwicklungsbank des Europarates einen verlässlichen und kompetenten Partner, der sich in Leipzig für eine gerechte und nachhaltige Stadtentwicklung einsetzt.

Nicht ohne Grund war die LWB deutschlandweit das zweite Wohnungsunternehmen überhaupt, das direkt von der europäischen Sozialbank CEB gefördert wird. Mittlerweile ist die LWB Deutschlands Wohnungsunternehmen mit der höchsten Kreditlinie bei der CEB, der Council of Europe Development Bank. Die CEB hat dem Unternehmen einen Kreditrahmen in Höhe von 200 Millionen Euro für soziale Wohnungsbauprojekte bereitgestellt. Für die LWB sind die CEB-Kredite eine Voraussetzung für eine noch höhere Flexibilität im Finanzierungssektor. Es entstehen Freiräume für weitere Investitionen in den Bestand.

Die multilaterale Entwicklungsbank des Europarates mit Sitz in Paris hat ein ausschließlich soziales Mandat. Sie fördert den sozialen Zusammenhalt in Europa, stärkt die soziale Integration und ist damit ein wichtiges Instrument der europäischen Solidaritätspolitik. Das hat historische Gründe: Die CEB hatte ihren Ursprung in den Fluchtbewegungen nach dem Zweiten Weltkrieg. Sie wurde 1956 gegründet,



Richtfest Landsberger Straße

um Lösungen für die Flüchtlingsprobleme der Nachkriegszeit zu schaffen. Probleme, die Europa bis heute immer wieder aufrütteln. Da sie von zahlreichen europäischen Staaten getragen wird, verfügt die CEB dabei über beste Ratings und muss doch keine Gewinnmargen erwirtschaften.

Die LWB profitiert von der CEB durch preisgünstige Darlehen, eine lange Zinsbindung von 20 Jahren und eine flexible Nutzbarkeit der Kredite. Die umfangreiche Unterstützung der CEB wirkt im Markt zudem wie ein eigenes Zertifikat für sozial-nachhaltige Unternehmensführung. Für die Entscheidung der CEB, die LWB in großem Maße zu unterstützen, ist das fortwährende soziale Engagement zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wie auch die Unterbringung von Geflüchteten ab dem Jahr 2015 ausschlaggebend.

#### Großzügiger sozialer Kreditrahmen

Das CEB-Geld fließt vor allem in Neubauprojekte, in deren Rahmen geförderte Wohnun-

gen für Menschen mit kleinerem Einkommen errichtet werden. Allein im Jahr 2021 hat die LWB 40 Millionen Euro an Krediten bei der CEB abgerufen, bis Ende März 2022 summiert sich der gesamte Kreditabruf gar auf 100 Millionen Euro. Noch einmal 100 Millionen Euro stehen derzeit für weitere Projekte zur Verfügung. Von dieser Summe sind 81 Millionen für Neubauprojekte und 19 Millionen Euro für Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.

Für die nachhaltige Finanzierung von Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte ist insgesamt ein breites Kreditportfolio notwendig. Die Geschäftsbeziehungen zwischen den Kreditgebern und der LWB sind dabei ausnahmslos auf eine dauerhafte und langfristige Zusammenarbeit ausgelegt. Ende 2021 hatte die LWB Darlehen in Höhe von rund 724 Millionen Euro aufgenommen, davon 38 Prozent bei Förderbanken, 37 Prozent bei Landesbanken und deren Töchtern, 15 Prozent bei Geschäftsbanken und weitere zehn Prozent bei Sparkassen, Volksbanken und Versicherungen.

### Nachhaltige Finanzierung der Bestände

Als weiteres nachhaltiges Finanzierungsinstrument nimmt die LWB Kreditmittel der Sächsischen Aufbaubank (SAB) mit Sitz in Leipzig in Anspruch. Die Förderbank des Freistaates Sachsen stellt dem Unternehmen insbesondere Gelder für die Sanierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung. Nach erfolgter Sanierung werden dabei regelmäßig höhere Umweltstandards erreicht. Ein wesentliches Augenmerk wird aber auch darauf gelegt, dass die Mieten nach der Sanierung noch für breite Schichten der Bevölkerung erschwinglich sind. Alle Mieter sollen in ihrer angestammten Wohnung weiterhin zu fairen Preisen wohnen können.

Neben der SAB verfügt die LWB auch über weitere langjährig eng mit ihr verbundene Kreditgeber, die immer wieder Darlehen für Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stellen. So wurde im Jahr 2021 mit Mitteln der Deutschen Kreditbank (DKB) ein im Jahr 1976 errichtetes Gebäude in Leipzig-Schönefeld mit 170 Wohnungen umfassend saniert. Dabei wurde ein Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus dem Programm „Energieeffizient

Sanieren“ aufgenommen. Dieses Programm dient der langfristigen Finanzierung von Maßnahmen zur Energie-Einsparung und zur Minderung des Kohlendioxid-Ausstoßes. Es trägt dazu bei, die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand, bis zum Jahr 2050 zu erreichen (vgl. Merkblatt der KfW).

### Fördermittel des Freistaates Sachsen

Neben Krediten nimmt die LWB zur nachhaltigen Finanzierung auch direkte Fördermittel des Freistaates Sachsen in Anspruch. Dadurch ist es möglich, in Neubauten bezahlbaren Wohnraum mit einer Kaltmiete von 6,50 Euro anzubieten. Die LWB verpflichtet sich hierbei, für fünfzehn Jahre die geförderten Wohnungen nur an Interessenten mit einem Weißen Wohnberechtigungsschein zu vermieten. In die soziale Wohnraumförderung eingebunden sind maßgeblich die Sächsische Aufbaubank (SAB), die Förderbank des Freistaates Sachsen, sowie die Stadt Leipzig. Diese tragen für die fachliche Begleitung, Organisation und Weiterleitung der Fördermittel gemäß der Richtlinie gebundener Mietwohnraum Verantwortung. Die enge und sehr kooperative

Zusammenarbeit mit der Stadt Leipzig ist für den Einsatz der Fördermittel von besonderer Bedeutung.

So wurden für die drei in 2021 fertiggestellten Neubauprojekte mit 151 geförderten Wohnungen sowie das Projekt in der Saalfelder Straße mit 300 geförderten Wohnungen insgesamt 18,4 Millionen Euro über die Förderbank des Freistaates Sachsen zur Verfügung gestellt. Mit Hilfe dieser Zuschüsse vergrößert sich der finanzielle Spielraum für die LWB erheblich.

### Energetische Gebädeförderung des Bundes

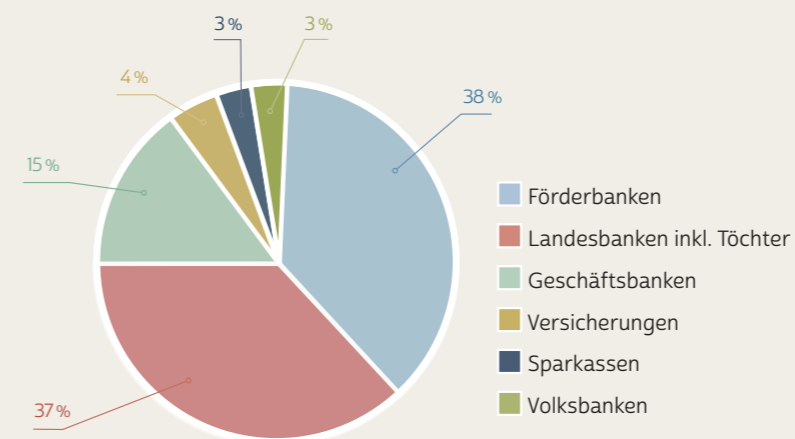
Zum 1. Juli 2021 wurde die energetische Gebädeförderung seitens des Bundes umgestellt. Es wurde die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) neu geschaffen. Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und der Einsatz von erneuerbaren Energien werden nun unter dem gemeinsamen BEG-Dach gefördert. Für zukünftige Bauprojekte wird die LWB Zuschüsse aus diesem Programm nutzen, wo dies möglich ist. Die entsprechenden Anträge wurden bereits gestellt. Seitens des Bundes sind dabei das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und die KfW Ansprechpartner der LWB.

FOTOS // PETER USBECK, LWB, VISUALISIERUNG // ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT MANNESCHOTT ARCHITECTEN UND ICL INGENIEUR CONSULT GMBH

Neubau Landsberger Straße und Gewinnerentwurf für den Neubau Johannisallee



Abb. 6  
Verteilung Darlehensbestand LWB mbH per 31.12.2021 in Prozent



Dr. Udo Schmidt  
Teamleiter  
Finanzierung  
bei der LWB

### Nachhaltige Projekte sind bei Banken begehrt

*Als Kreditnehmerin ist die LWB dank ihres Ratings bei Banken beliebt. Warum?*

Ausschlaggebend sind die Unternehmensbilanzen. Eigenkapitalausstattung, Anlagevermögen, Rentabilität, Verschuldungsgrad, Cashflow. Zunehmend rückt nun auch in den Fokus, ob das Geld für nachhaltige Projekte im Bereich Klimaschutz oder auch Soziales eingesetzt wird.

*Also wirken solche Investitionen anziehend auf Kreditgeber?*

Ja. Natürlich wollen und müssen die Banken Geld verdienen. Sie sind aber ebenso wie wir alle gefordert, die Weichen für eine nachhaltige und klimaschonende Strategie zu stellen. Deshalb spüren wir ein enormes Interesse an Finanzierungen in diesen Bereichen.

*Und dafür gibt es dann besonders gute Konditionen oder innovative, grüne Finanzprodukte?*

Die Entwicklung wird und muss in diese Richtung gehen, denn Klimaschutz als ein Kernthema kostet nicht nur viel Geld, sondern muss gemeinsame Aufgabe sein und das in allen Branchen und Bereichen des Lebens.



### Kommunale Förderung

Zur Förderung des sozialen Zusammenhalts der Wohnungsmieter nutzt die LWB auch kommunale Mittel, die im Wege der Städtebauförderung zur Verfügung stehen. So wurden im Jahr 2021 vier Wohnhöfe in Paunsdorf mit finanzieller Unterstützung der Stadt Leipzig fertiggestellt. Ziel ist es dabei, den Innenbereich für die Verbesserung von sozialen Kontakten zwischen Jung und Alt attraktiv umzugestalten. Neben Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche werden dabei auch Ruhezone zum Ausspannen geschaffen. Diese kommunale Förderung stellt eine optimale Ergänzung im gesamten Finanzierungsmix der LWB dar und unterstützt das soziale Anliegen des Unternehmens.

### Diversifizierung der Finanzierungsstruktur

Im Geschäftsjahr 2021 wurde erneut die Aufnahme von ESG-Linked-Schuldscheindarlehen geprüft. Ein Ergebnis ist, dass diese Finanzierungsinstrumente für das Unternehmen grundsätzlich in Frage kommen könnten.

Die Möglichkeit, solche Darlehen am Kapitalmarkt in Anspruch zu nehmen, wurde nach einer indikativen Abfrage bei Banken und Beratern allerdings nicht weiterverfolgt. Die genannten Kreditkonditionen waren wesentlich schlechter als jene, die die LWB bei grundschuldbesicherten Darlehen angeboten bekommt. Sie würden sich wirtschaftlich nachteilig auswirken. Aktuell verfügt das Unternehmen zudem über ein ausreichendes Beleihungsvolumen.

Davon unabhängig befindet sich die LWB in ständigem Austausch mit Banken und Beratern, um auf Neuerungen oder Veränderungen im Bereich nachhaltiger Finanzprodukte reagieren zu können. Das Vermietungsunternehmen würde es ausdrücklich begrüßen, wenn sich die ESG-Kriterien auch für die Banken zu einem wichtigen Verkaufsargument entwickeln und Vergabeentscheidungen posi-

tiv beeinflussen würden.

Seitens der LWB Bankenpartner werden zudem Kriterienkataloge erarbeitet, auf deren Basis das zur Verfügung gestellte Kreditvolumen und das Unternehmen als Ganzes unter dem Nachhaltigkeitsaspekt beleuchtet werden sollen.

### Integration von Kitas

Ein zusätzliches Zeichen sozialer Investitionstätigkeit setzt die LWB durch die Integration von Kitas in die Neubauprojekte. Dies wird von den Kreditgebern sehr geschätzt. So wurde in der Bernhard-Göring-Straße neben dem Neubau von 97 Wohnungen, von denen 61 durch Mittel des Freistaates Sachsen gefördert werden, auch eine Kita mit 96 Plätzen integriert. Aktuell laufen zwei weitere Neubauprojekte nach diesem Modell: In der Landsberger Straße und am Lindenauer Hafen werden 124 sozial geförderte Wohnungen und zwei integrierte Kitas mit mehr als 300 Plätzen noch im Laufe dieses Jahres fertiggestellt.

### Grenzen nachhaltiger Finanzierungen

Trotz nachhaltiger und grüner Finanzierungen kann es in Einzelfällen zu einem Zielkonflikt kommen: Etwa, wenn Anforderungen an klimaschonende Gebäude die Baukosten stark in die Höhe treiben und sie damit nicht mehr mit den LWB typischen Konditionen wirtschaftlich betrieben werden können. In diesem Fall würden sie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit widersprechen, weil die Mietkosten unverhältnismäßig steigen müssten. In solchen Fällen muss das Unternehmen nach sorgfältiger Abwägung Entscheidungen für das jeweilige Projekt treffen. Denn der Wohnungsbestand soll immer auch unter Beachtung der Sozialverträglichkeit an die ökologischen Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden. Pauschale Lösungen kann es dabei nicht geben. Nachhaltige Finanzierungen sind für die LWB kein Selbstzweck – sondern Mittel für die ökologischen und sozialen Kernanliegen.



In der Bernhard-Göring-Straße hat die LWB 97 Wohnungen an die Mieter und eine Kita an die Volkssolidarität übergeben.



FOTOS // KLAUS SONNITAG, PETER USBECK, VOLKSSOLIDARITÄT STADTVERBAND LEIPZIG E.V.





Die LWB bildet jährlich mehr als zehn neue Immobilienkaufleute, Elektroniker und Anlagenmechaniker aus.



### 3.3 Personalentwicklung als Erfolgsgarant | nach DNK 8, 14, 15, 16

Die Arbeitswelt befindet sich im Wandel. Für die langfristige Sicherung des unternehmerischen Erfolges und das Erreichen der strategischen Ziele ist eine nachhaltige Personalentwicklung als Bestandteil der Unternehmensstrategie die Grundlage. Mitarbeitende, die sich mit der LWB identifizieren, die Veränderungsprozesse aktiv gestalten, die sich weiterentwickeln und gemeinsam das Arbeiten der Zukunft gestalten, sind ein Schatz. Diesen weiß das Unternehmen zu schätzen und zu hüten.

Die LWB Personalstrategie und eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen bilden ab, wie sich das Unternehmen auf die Herausforderungen der Zukunft vorbereitet. Herausforderungen, die durch den wachsenden Fachkräftemangel, einen massiven Generationswechsel und durch komplexe, neue Anforderungen wie etwa die Digitalisierung geprägt sind. Indem die LWB in die Mitarbeitenden investiert, investiert sie in ihre Zukunft und es werden die Voraussetzungen für das Erreichen der Nach-

haltigkeitsziele geschaffen. Und das in jedem Bereich. Zugleich sind zufriedene Mitarbeitende motiviert und erfolgreich sowie eine hervorragende Einladung an andere zur Mitarbeit. Sie tragen dazu bei, dass die LWB als sehr guter Arbeitgeber wahrgenommen wird.

#### Maßnahmen eines nachhaltigen Personalmanagements

Ein nachhaltiges Personalmanagement bildet sowohl ökonomische als auch soziale und ökologische Aspekte ab.

Zu den Aktionsfeldern zählen:

##### ■ Recruiting

Die LWB sichert sich die besten Nachwuchskräfte, indem sie zum einen selbst in kaufmännischen und gewerblichen „Disziplinen“ ausbildet und zum anderen die jungen Nachwuchskräfte systematisch entwickelt. Der Anspruch an die Auszubildenden ist hoch: Dass dies nicht allein die Qualität der Abschlusszeugnisse betrifft, erfahren sie bereits im Bewerbungsverfahren. Erwartet wird unter anderem, dass sie sich ak-

tiv in soziale Projekte wie zum Beispiel die LWB Wohnschule oder auch Umweltprojekte wie die Leipziger Umwelttage/Ökofete einbringen. Quasi ein erstes Bekenntnis zu den Werten des Unternehmens. Die Ergebnisse der Absolventen sind auch aufgrund solcher Engagements und wegen der intensiven Praxiseinbindung in der LWB herausragend. LWB Lehrlinge werden seit Jahren regelmäßig als die besten im Freistaat geehrt. Mehrfach wurde sogar im republikweiten Vergleich eine Spitzenposition erreicht. Kein Wunder, dass auf eine Ausbildungsstelle mehr als zehn Bewerbungen kommen.

Darüber hinaus bildet die LWB Trainees aus und unterstützt Mitarbeitende, die ein Direktstudium parallel zum Job aufnehmen. Die Zusammenarbeit mit Fach- und Hochschulen soll noch enger werden. Beispielsweise wird mit der BA Sachsen eine engere Verknüpfung avisiert, damit Theorie und Praxis noch stärker voneinander profitieren können. Im Zuge der forcierten Digitalisierung von Geschäftsprozessen wurde 2021 das Bewerbungsverfahren/-management modernisiert und auf Online-Abläufe umgestellt. Das spart

nicht nur Papier, sondern trägt auch zu einer Effizienzsteigerung des Verfahrens bei.

##### ■ Aus- und Weiterbildung

Wichtige Grundlage der Personalentwicklung ist die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden sowie deren gezielte Förderung.

Zu den Instrumenten gehören Jahresgespräche zur Zusammenarbeit, Führungsfeedback, Potenzialcenter und als Herzstück der LWB Bildungskatalog. Er enthält vielfältige Seminar- und Coachingangebote mit Schwerpunktsetzung für soziale, organisatorische und kommunikative Kompetenzen sowie beispielsweise für die Themen Achtsamkeit, Resilienz und Führung. In Abstimmung mit den jeweiligen Führungskräften und gegebenenfalls in Ableitung der Ergebnisse der Jahresgespräche nehmen die Mitarbeitenden Angebote aus dem LWB Bildungskatalog wahr. Das Spektrum der Seminarthemen wird an die Bedürfnisse und Rahmenbedingungen angepasst. Ein Beispiel dafür ist der Workshop „Führen auf Distanz“, der im Zuge der Corona-Herausforderungen aufgenommen wurde.

#### ■ Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben

Die Balance von Arbeit und Familie gewinnt an Bedeutung. Sie gilt als Voraussetzung für Motivation, Leistungsbereitschaft und beispielsweise Loyalität dem Arbeitgeber gegenüber. Ein erfülltes Leben außerhalb der Arbeit macht zufrieden und trägt zugleich zur Gesunderhaltung bei. Wichtigstes Instrument zur Unterstützung einer Work-Life-Balance in der LWB sind flexible Arbeitszeitmodelle und hier insbesondere die Gleit- und Teilzeitregelungen, von denen ein Großteil unserer Mitarbeitenden profitiert. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit von Job-Sharing.

Die LWB unterstützt junge Eltern bei der Suche nach einem Kita-Platz. Zudem steht im Unternehmenssitz ein Eltern-Kind-Zimmer zur Verfügung. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, insbesondere diejenigen, die sich in einer persönlichen/beruflichen Krise befinden oder Angehörige pflegen, können die Vermittlungs- und Veranstaltungsangebote des pme-Familienservice sowie die Beratung der LWB Seniorbeauftragten in Anspruch nehmen.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Herausforderungen hat die LWB das flexible Arbeiten deutlich vorangetrieben und in die Ausstattung der Mitarbeitenden mit mobilen Geräten investiert.

#### ■ Arbeitsweg

Die LWB fördert die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel. Dies betrifft zum einen den Radverkehr: In der Tiefgarage stehen Fahrradkeller und Umkleidemöglichkeiten zur Verfügung und rund um den Unternehmenssitz wurde 2021 die Anzahl der Radbügel erweitert. Zum anderen animiert das Jobticket nicht allein zum Einstieg in die öffentlichen, emissionsarmen Verkehrsmittel, sondern bringt den Mitarbeitenden auch einen finanziellen Vorteil.

#### ■ Betriebliche Gesundheitsförderung

Die Gesundheit der Mitarbeitenden liegt dem Unternehmen am Herzen. Persönliches Wohlbefinden ist nicht allein im privaten Kontext ein wesentlicher Aspekt für Zufriedenheit, Freude und Schaffenskraft. Es ist das Fundament für eine gute Arbeitsfähigkeit und Produktivität. Die LWB hat im Laufe der vergangenen Jahre umfassende gesundheitsfördernde Maßnahmen etabliert. Die Angebote beinhalten sowohl präventive/vorbeugende Kurse/Seminare als auch korrektive/verbessernde Maßnahmen. Schrittweise werden Offerten zur Gesunderhaltung geschaffen (Bewegung, Entspannung, Ernährung). Neben den verschiedenen



medizinischen Angeboten finden insbesondere die einzelnen Maßnahmen der jährlichen Gesundheitstage bei den Beschäftigten großen Anklang. Daneben bietet die Teilnahme an verschiedenen Events – wie zum Beispiel dem Firmenlauf oder dem Beachvolleyballturnier – die Verbindung zwischen Sport, Gesundheit und Gemeinschaft. In der betriebseigenen Kantine werden den Mitarbeitenden vorwiegend regional produzierte Lebensmittel und saisonales Obst und Gemüse angeboten. Das Unternehmen achtet dabei besonders auf Bio- und Fairtrade-Produkte.

#### ■ Einführung Altersteilzeit als Steuerungsinstrument

Das Unternehmen bereitet sich auf den größten Generationenwechsel in der Geschichte der LWB vor. Allein 2021 gab es zehn altersbedingte Abgänge im Unternehmen. Diese Herausforderung erkennt und nutzt das Unternehmen trotz des wachsenden Fachkräftemangels als Chance. Die LWB hat dazu eine umfassende Personalstrategie entwickelt.

Kern dieser Strategie ist die Neuauflage der Altersteilzeit (ATZ). In der entsprechenden Betriebsvereinbarung 04/2021 haben Geschäftsführung und Betriebsrat der LWB in der Ziel-

setzung festgehalten, dass ein „Instrument zur Steuerung personeller Ressourcen“ entsteht und „für die Mitarbeitenden eine Möglichkeit für einen gleitenden Übergang vom Erwerbsleben in den Ruhestand verbindlich“ geregelt wird. „Gleichzeitig sollen dadurch Beschäftigungsmöglichkeiten für jüngere Arbeitnehmer geschaffen werden.“ Das soll für eine ausgewogene Altersstruktur im Betrieb sorgen. Die ATZ Regelung gestattet langfristig einen gut plan- und steuerbaren Personalwechsel. Bis 2034 gibt es rechnerisch 169 Mitarbeiteraustritte. Dies stellt die LWB vor die Aufgabe, den Wissenstransfer zwischen den langjährigen Mitarbeitenden und den jüngeren, neuen Kollegen zu organisieren. Das Knowhow, das viele im Laufe ihrer Tätigkeit bei der LWB angesammelt haben, ist ein großer Schatz, der für das Unternehmen bewahrt werden soll. Für die frühzeitige Nachfolgeplanung wird dies ein Kompass sein.

Die LWB wird in den nächsten Jahren nicht nur bis zu 4,3 Millionen Euro in die Ausgestaltung der Altersteilzeit investieren und damit die Voraussetzung für den personellen Wandel schaffen. Vielmehr eröffnet das Unternehmen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern neue Perspektiven.

### 3.4 Nachhaltigkeit – Internes Verständnis | nach DNK 11, 12, 13

So wie die LWB bei ihren Neubauten und Bestandsgebäuden auf Nachhaltigkeit achtet, so spielt eine verantwortungsbewusste Ressourcennutzung auch bei der internen Organisation eine wichtige Rolle – egal ob bei den Betriebsstätten oder dem hauseigenen Fuhrpark.

Deutlich werden der ökologische Gedanke und das ökologische Handeln der LWB vor allem im Verwaltungsgebäude in der Wintergartenstraße 4. Nicht ohne Grund hat die LWB Zentrale von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) die Auszeichnung in Silber erhalten. Neben der Nutzung von Solarstrom mittels einer eigenen Solarstromanlage, bezieht das Unternehmen seit August 2021 ausschließlich Ökostrom für die Immobilie und konnte so die Treibhausgas-Emissionen um etwa 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr senken. Statt 211 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente 2020 wurden im vergangenen Jahr nur noch 147 Tonnen ausgestoßen. Und das, obwohl der Endenergieverbrauch von 980 MWh auf 1.020 MWh gestiegen ist. Das hat vor allem witterungsbedingte Gründe, die Heizperiode war 2021 länger und kälter.

Auch in Sachen E-Mobilität hat sich einiges getan bei der LWB. Während es 2020 noch zehn Ladesäulen für die Elektroautos des Unternehmens gab, waren es im Jahr 2021 bereits 26. Weitere zehn Ladestationen sind in Planung. Auch bei den Fahrzeugen gab es eine deutliche Veränderung innerhalb eines Jahres. 2020 lag der Anteil der E-Autos noch bei 16 Prozent, ein Jahr später sind es 79 Prozent. Oder in Zahlen: Im Jahr 2020 waren unter den Pool-, Vermietungs- und Dienstfahrzeugen fünf elektrisch

betrieben und 26 mit einem Verbrennungsmotor ausgestattet. Im Jahr 2021 hat sich diese Zahl nahezu umgekehrt – mittlerweile gibt es in diesem Bereich 26 E-Autos und sieben mit konventionellen Antrieben. Dennoch steht die LWB gerade bei der eigenen Mobilität vor einer großen Herausforderung. So sind die meisten der Nutzkraftwagen, beispielsweise im Hausmeisterservice, mangels geeigneter Elektro-Alternativen noch Benzin- oder Dieselfahrzeuge.

In der internen Organisation wird auch in anderen Bereichen Schritt für Schritt weiter in nachhaltige, klimaschonende Betriebs- und Geschäftsausstattungen investiert. Ziel ist zudem die Digitalisierung aller Geschäftsprozesse. Damit kann Papier eingespart werden und der Übergang zum papierlosen Büro gelingen. Bei der Beschaffung von Hardware und technischen Geräten spielen Nachhaltigkeitskriterien schon jetzt eine große Rolle bei der Auswahl. Effiziente und klimafreundliche Produkte werden bevorzugt eingekauft. Besonderes Augenmerk wird dabei auf Nachhaltigkeitsiegel gelegt. Doch auch Büromöbel und Reinigungsmittel unterliegen der Prüfung auf ökologische Kriterien.

Es ist aus diesen Gründen zwingend erforderlich, alle Entscheidungen und internen Abläufe auf den Prüfstand zu stellen und gegebenenfalls anzupassen. Die LWB legt daher bei allen Unternehmensentscheidungen den Fokus besonders auf die ökologischen Auswirkungen ihres Handelns. Weil Nachhaltigkeit nicht nur auf einer, sondern auf allen Ebenen gedacht und gelebt werden muss – um die Umwelt und die natürlichen Ressourcen zu schützen.



Die LWB Zentrale in der Wintergartenstraße 4 ist für ihre besonders nachhaltige Bauweise ausgezeichnet worden. Doch auch in anderen Unternehmensbereichen achtet die LWB auf Klimaschutz.



FOTOS // STEPHANIE ZILLES, PETER USBECK, ANJA JUNGNICHEL





### 3.5 Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Kompensation | nach DNK 13

Ein Unternehmen wie die LWB verursacht – trotz aller Bemühungen dies zu vermeiden – täglich Treibhausgas-Emissionen. Insgesamt sind es etwa 461 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro Jahr. Der größte Anteil entfällt dabei mit etwa 269 Tonnen auf die LWB Betriebsstätten. Die Fahrzeugflotte verursacht etwa 140 Tonnen, durch Dienstreisen fallen 52 Tonnen an.

Um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Unternehmen zu kompensieren, entwickelt die LWB derzeit verschiedene Lösungen. So kann beispielsweise in Projekte investiert werden, die dabei helfen, den Ausstoß anderswo zu vermeiden. Konkret gibt es zwei verschiedene Modelle, die einen gewissen Ausgleich für ausgestoßene Treibhausgase bringen sollen.

Bei der Klimakompensation kaufen Unternehmen CO<sub>2</sub>-Zertifikate aus Klimaschutzprojekten. Jedes dieser Zertifikate entspricht einer Tonne an Treibhausgas-Emissionen, die bei einem Projekt nicht entstehen. Dem entgegen steht das Modell der Klimaverantwortung, bei dem Unternehmen ein Budget zur Verfügung stellen, mit dem innovativer Klimaschutz finanziert werden soll. Die Ausgleichszahlung orientiert sich nicht an Zertifikatspreisen sondern an einem so genannten CO<sub>2</sub>-Preis, der mit den verursachten Emissionen des Unternehmens multipliziert wird.



Montage von Photovoltaikanlagen an und auf LWB Gebäuden



Die häufigsten Projekttypen in Sachen Klimaschutz sind beispielsweise Energieprojekte, die in erneuerbare Energien oder Energieeffizienz investieren. Auch die Projektbereiche Abfall und Deponiegas, Industrie und Transport, bei denen die Verbesserung von Abfall- und Abwassermanagement im Fokus steht, um den Austritt klimaschädigender Gase zu reduzieren, sind häufig zu finden.

Die LWB hat sich dazu entschieden, eigene lokale Projekte für die Mieter zu initiieren und mit den Ausgleichszahlungen zu finanzieren. Dabei spielen einige Eigenschaften eine wesentliche Rolle bei der Auswahl. So muss das Projekt erst durch die finanzielle Unterstützung ermöglicht und nicht ohnehin umgesetzt

werden. Auch positive Wirkungen über den Klimaschutz hinaus sollten gegeben sein. Zudem sollten mehrere Klimaschutz-Ziele der LWB verfolgt werden.

„Eine Möglichkeit zur Unterstützung unserer Mieter ist die Bereitstellung von Solarstrommodulen an den Balkonen von Mietwohnungen“, erklärt Heiko Sander, Geschäftsführer der WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH. „Allerdings müssen die technischen und lagebedingten notwendigen Voraussetzungen gegeben sein.“ Dann könnten die Mieter mindestens einen Teil des eigenen Strombedarfes über die Photovoltaikanlage auf ihrem Balkon generieren: umweltfreundlich und klimaschonend.



  
**50%**  
 der Bestandsgebäude der  
 LWB sind bereits saniert



Klima- und Umweltschutz ist eine große Herausforderung für Industrie, Wirtschaft und damit auch für Unternehmen wie die LWB. Das Thema Nachhaltigkeit geht jeden Einzelnen etwas an. Mit ihrem Verbrauchsverhalten können Mieterinnen und Mieter entscheidend dazu beitragen die Emissionen der schädlichen Treibhausgase zu vermindern. Doch auch die LWB ist in hohem Maße gefragt. Mit energetischen Sanierungen an den Bestandsgebäuden werden die Voraussetzungen auf dem Weg zur Klimaneutralität geschaffen.

Und dieser Weg ist zwingend nötig. Mit dem Maßnahmenpaket „Fit for 55“ gibt die Europäische Union den regulatorischen Rahmen und die Handlungsziele für die nächsten Jahre vor. Das Ziel ist klar: Bis 2050 soll Europa klimaneutral sein. Bis 2030 sollen die Treibhausgas-Emissionen um 55

Prozent gesenkt werden. Doch auch die Umsetzung der Novelle der Heizkostenverordnung stellt die LWB vor Herausforderungen. Spätestens 2027 müssen alle Haushalte über die technische Infrastruktur zum Auslesen der Verbräuche mittels Funk verfügen.

”  
**Was wir  
 heute tun,  
 entscheidet  
 darüber, wie  
 die Welt von  
 morgen aus-  
 sieht.**

Marie von  
Ebner-Eschenbach

Doch auch in anderen Bereichen bestimmt nachhaltiges Handeln die Geschäftstätigkeiten. Auch das regelmäßige Evaluieren der Maßnahmen steht im Fokus. Die LWB unterstützt ihren Gesellschafter, die Stadt Leipzig, bei der Umsetzung des avisierten Stadt- und Klimaschutzprogrammes 2030.

Dies geschieht mit Maßnahmen, die die Immobilienbestände betreffen, aber auch mit Anpassungen in den LWB Betriebsstätten. Für ein besseres Klima und damit ein grüneres Leipzig. Für jetzt und in Zukunft.

FOTOS // WALTRAUD GRUBITZSCH, SHUTTERSTOCK.COM, ANJA JUNGNICKEL

## 4.1 Im Spannungsfeld des regulatorischen Rahmens | nach DNK 18, 19, 20

Auf bundesdeutscher, aber auch auf europäischer Ebene wird in der Gesetzgebung mittlerweile das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz stark berücksichtigt. So hat beispielsweise die Europäische Union das Maßnahmenpaket „Fit for 55“ aufgelegt. Ziel dabei ist es, die Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 55 Prozent zu reduzieren. Bis zum Jahr 2050 plant der Gesetzgeber Europa laut Beschluss klimaneutral sein.

Um das europaweite Ziel der Klimaneutralität in Industrie und Wirtschaft umzusetzen, hat die Europäische Union zahlreiche Richtlinien und Verordnungen beschlossen. Sie sollen als Unterstützung bei den gemeinsamen Anstrengungen dienen. Das Maßnahmenpaket kombiniert unter anderem die verstärkte Nutzung der erneuerbaren Energien, mehr Energieeffizienz, globale Maßnahmen zur Prävention der Verlagerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die schnellere Einführung emissionsarmer Verkehrsträger und entsprechender Infrastruktur und Kraftstoffe. Das bedeutet für die LWB konkret, dass der Energieverbrauch in den Wohngebäuden gesenkt werden muss. Diese Maßnahme steht in Verbindung mit ei-

ner Steigerung der Sanierungsquote für die Bestandsimmobilien des Unternehmens. Hier ist die LWB bereits auf einem guten Weg: Genau 18.063 Wohnungen sind bereits saniert, 386 derzeit in der Sanierungsphase und in den nächsten drei Jahren kommen mehr als 2.900 hinzu. Die energetischen Sanierungen betreffen derzeit in erster Linie die Häuser in industrieller Bauweise, davon ist bereits ein Großteil fertiggestellt.

Außerdem soll der Einsatz von karbonen Energieträgern vermindert werden. Bei gleichzeitiger Stärkung und Förderung von erneuerbaren Energien auf einen Anteil am Energiemix von 40 Prozent. Dekarbonisierung bezeichnet die Abkehr vom Kohlenstoff. Bereits mit dem beschlossenen Kohleausstieg ist dafür ein Grundstein gelegt worden. Die LWB ist in Leipzig schon jetzt der Vermieter mit den meisten Photovoltaikanlagen – und es kommen stetig neue hinzu.<sup>5</sup>

So geht auch die LWB Schritt für Schritt den Weg hin zur Klimaneutralität und einem nachhaltigeren Leipzig. Nicht nur für die Generationen jetzt – sondern vor allem für die nachfolgenden Generationen.

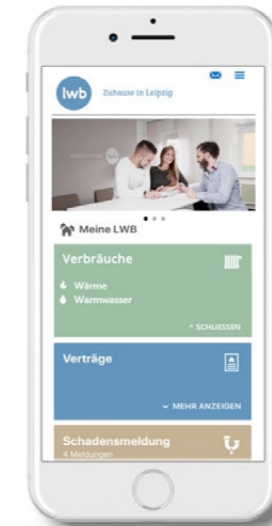
## 4.2 Faktor Mensch | nach DNK 18, 19, 20

Die Anstrengungen der LWB rund um Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind eng verknüpft mit dem Verhalten der Mieter. Ohne eine gewisse Sensibilität der Hausbewohner für dieses Thema werden Maßnahmen möglicherweise schwerer umsetzbar sein.

Ein erster Schritt, den Mietern die Bedeutung von nachhaltigem Handeln bewusst zu machen, ist die Umsetzung der Novelle der Heizkostenverordnung, die am 1. Dezember 2021 in Kraft getreten ist. Mit der Änderungsverordnung werden die Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Die LWB ist damit verpflichtet, den Mietern monatlich ihre Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen, dabei wird die Funkauslesung verwendet. Der Mieter erhält einen Überblick über sein Verbrauchsverhalten für Heizung und Warmwasser mittels Mieter-App. Mit der Bereitstellung der Daten sollen die Bewohner ihren Energieverbrauch überprüfen können und gleichzeitig Handlungsoptionen für eine aktive Reduzierung des Verbrauches erhalten.

Gestartet ist die LWB mit etwa 6.800 Wohnungen, die bereits über die technischen Vo-

raussetzungen zur Übermittlung der monatlichen Verbrauchsinformationen verfügen. Spätestens ab dem Jahr 2027 muss für alle Haushalte die entsprechende Infrastruktur zur Funkauslesung stehen. Dann bekommen alle Mieterinnen und Mieter der LWB die monatlichen Verbrauchsinformationen. Durch die digitale Bereitstellung über die LWB eigene Mieter-App soll das Papieraufkommen deutlich reduziert werden.



Künftig plant der Gesetzgeber zudem eine Stufenverteilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Mietern und Vermietern. Zehn Stufen beschreiben die Eigenschaften des Gebäudes bezogen auf den Ausstoß von Treibhausgasen.

Je emissionsärmer die Gebäude sind, desto höher ist der Anteil, den die Mieter zahlen müssen. Oder umgekehrt: Je mehr Gebäude energetisch saniert sind und damit bessere Eigenschaften bezogen auf den Treibhausgas-Ausstoß aufweisen, desto weniger Kosten hat die LWB. Dieses Stufenmodell gilt für alle Wohngebäude.

So haben die Mieter einen nicht unwesentlichen Anteil am Klimaschutz. Oder anders gesagt: Klimaschutz geht alle an. Damit Leipzig auch für die kommenden Generationen noch ein lebens- und liebenswerter Ort ist.

FOTOS // SHUTTERSTOCK.COM, SVEN HEIKAMP



Quellenverzeichnis / Literaturverzeichnis

- 1 co2online gGmbH. (2017). Heizen: Welches Bundesland ist am klimafreundlichsten? Abgerufen am 08.03.2022 von <https://www.co2online.de/service/news/beitrag/heizen-welches-bundesland-ist-am-klimafreundlichsten-13551/>
- 2 <https://zukunft-fernwaerme.de/heizkraftwerk-leipzig-sued/> Abgerufen am 08.03.2022
- 3 Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2022). Gesamtausgabe der Energiedaten - Datensammlung des BMWK. Abgerufen am 07.03.2022 von <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Binaer/Energiedaten/energiedaten-gesamt-xls-2022.xlsx>
- 4 Stadt Leipzig. (2020). Klimanotstand: Stadt Leipzig legt 24 Sofortmaßnahmen fest. Stadtratsbeschluss vom 15.07.2020. [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/01.1\\_Geschaeftsbereich\\_OBM/12\\_Ref\\_Kommunikation/News/2020/Sofortma-nahmenprogramm-zum-Klimanotstand-2020.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/01.1_Geschaeftsbereich_OBM/12_Ref_Kommunikation/News/2020/Sofortma-nahmenprogramm-zum-Klimanotstand-2020.pdf)
- 5 Abgerufen am 07.03.2022 von [https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_de](https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de)
- 6 Strom-Mix, Stromlieferungen der Leipziger Kommunale Energieeffizienz GmbH an die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH. Abgerufen am 01.11.2021.
- 7 Technische Universität Dresden. (2020). Nachweis Emissionen der Fernwärmeversorgung Fernwärmenetz der Stadtwerke Leipzig
- 8 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2020). GdW Arbeitshilfe 85 - CO2-Monitoring. Abgerufen am 08.03.2022 von <https://www.gdw.de/downloads/publikationen/gdw-arbeitshilfe-85-co2-monitoring/>
- 9 Bundesgesetzblatt. (2020). Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze. Abgerufen am 07.03.2022 von [https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav#\\_\\_\\_bgbl\\_\\_\\_%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl120si1728.pdf%27%5D\\_\\_1619364694075](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav#___bgbl___%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl120si1728.pdf%27%5D__1619364694075)
- 10 Die Berichterstattung ist in Anlehnung an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erfolgt und wurde nicht vollständig umgesetzt. Abgerufen am 07.03.2022 von <https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de-DE/>.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Anzahl sanierter Wohnungen / S. 16
- Abb. 2: Investitionssumme für sanierte Wohnungen in Abb. 1 / S. 16
- Abb. 3: LWB Säulen der Nachhaltigkeit / S. 18
- Abb. 4: Emissionen nach Energieträger pro m<sup>2</sup> / S. 31
- Abb. 5: Auswertung Wohnzufriedenheitsanalyse / S. 52, 53
- Abb. 6: Verteilung Dahrlehensbestand LWB mbH per 31.12.2021 in Prozent / S. 63

Verzeichnis der Abkürzungen und Maßeinheiten

<b>CO<sub>2</sub></b> Kohlendioxid	<b>CO<sub>2,Äq</sub></b> Kohlendioxid-Äquivalent
<b>kW</b> Kilowatt	<b>kWh</b> Kilowattstunde
<b>MW</b> Megawatt (1.000 kW)	<b>MWh</b> Megawattstunde (1.000 kWh)
<b>GW</b> Gigawatt (1.000 MW)	<b>GWh</b> Gigawattstunde (1.000 MWh)
<b>kWp</b> Kilowatt-Peak	<b>MWp</b> Megawatt-Peak
<b>a</b> Jahr	<b>PV</b> Photovoltaik

Anhang 1: Übersicht der genutzten Emissionsfaktoren

Energieträger	CO <sub>2,Äq</sub>	Quelle
Gas	240 g CO <sub>2,Äq</sub> /kWh	(GdW, 2020) <sup>8</sup>
Heizöl	310 g CO <sub>2,Äq</sub> /kWh	(GdW, 2020) <sup>8</sup>
Pellets	20 g CO <sub>2,Äq</sub> /kWh	(GdW, 2020) <sup>8</sup>
Fernwärme (Leipzig)	154 g CO <sub>2,Äq</sub> /kWh	(Stadt Leipzig, 2018) <sup>7</sup>
Kohle	430 g CO <sub>2,Äq</sub> /kWh	(GdW, 2020) <sup>8</sup>
Strom (Bundesdurchschnitt)	310 g CO <sub>2,Äq</sub> /kWh	(Leipziger Stadtwerke, 2021) <sup>6</sup>
Strom (Stadt Leipzig)	160 g CO <sub>2,Äq</sub> /kWh	(Leipziger Stadtwerke, 2021) <sup>6</sup>

Anhang 2: Übersicht Energieeffizienzklassen nach GEG

Energieeffizienzklasse	Energiebedarf oder Endenergieverbrauch des Gebäudes
A+	Unter 30 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr
A	Zwischen 30 und 50 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr
B	Zwischen 50 und 75 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr
C	Zwischen 75 und 100 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr
D	Zwischen 100 und 130 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr
E	Zwischen 130 und 160 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr
F	Zwischen 160 und 200 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr
G	Zwischen 200 und 250 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr
H	Über 250 kWh/m <sup>2</sup> im Jahr

(Bundesgesetzblatt, 2020) <sup>9</sup>

Anhang 3: Vernetzt für den Klimaschutz

Die LWB engagiert sich für folgende Vereine/Initiativen/Projekte:

- Initiative Wohnen.2050: für mehr Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft
- Smart City Leipzig: für eine smarte, ökologische, nachhaltige und lebenswerte Stadt
- Forschungsprojekt Urbane Energiewende der deutschen Energie-Agentur (dena)
- European Energy Award der Stadt Leipzig
- Förderverein des Umweltinformationszentrums
- Zukunftsforum – Digitales Leipzig

Impressum

**Herausgeber:**  
 Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)  
 Wintergartenstraße 4, 04103 Leipzig  
 Telefon 0341 9922-0  
[www.lwb.de](http://www.lwb.de)  
 Facebook: LWB. Zuhause in Leipzig  
 Instagram: lwb.zuhauseinleipzig

**Redaktion:**  
 LWB Unternehmenskommunikation,  
 Samira Sachse, Linda Maciejewski,  
 Victoria Härting,  
 WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH,  
 Heiko Sander  
 mit Beteiligung von:  
 Sven Heitkamp, Dr. Udo Schmidt

**Layout:**  
 zilles grafik.design.konzepte.

© LWB, 2022



Leipziger Wohnungs-  
und Baugesellschaft mbH  
Wintergartenstraße 4  
04103 Leipzig

Telefon 0341 9922-0  
[www.lwb.de](http://www.lwb.de)