

# Nachhaltigkeits- bericht 2022

Die LWB der Zukunft – klimaneutral,  
verantwortungsbewusst, innovativ

Zuhause in Leipzig

lwb



Der LWB Unternehmenssitz in der Wintergartenstraße 4

Unter der Überschrift „Vision einer klimaneutralen Stadt“ wird im Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 ein Zukunftsszenario für Leipzig gezeichnet. Es bildet die ehrgeizigen Klimaschutzschutzziele der Stadt ebenso ab wie die durch den Bund und die EU formulierten Aufgabenstellungen. Für die LWB als kommunale Wohnungs- und Baugesellschaft ist das Programm Kompass und Arbeitsauftrag zugleich. Unter anderem heißt es in dem Papier: „2040 wohnen die Menschen umweltschonend, klimaneutral und bezahlbar. Die umfassend sanierten Bestandsgebäude benötigen nur noch ein Minimum an Energie für Heizung und Warmwasser, die aus erneuerbaren Quellen stammen. Neubauten sind Plus-Energie Häuser, die durch Photovoltaik auf den Dächern und an den Fassaden mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen. Die hocheffiziente Energieversorgung sorgt dafür, dass die regenerativen Potentiale ausreichen, um alle Bedürfnisse zu decken.“

Die Ziele sind definiert, die Weichen bei der LWB gestellt. Als größter Vermieter in Leipzig, mit einem Marktanteil von rund 10,5 Prozent, sind wir uns unserer besonderen Verantwortung bewusst. Wir bauen und sanieren klimaschonend, treiben Innovationen voran und setzen im sozialen Bereich Maßstäbe. Dabei muss uns immer wieder ein Balanceakt gelingen: Zum einen haben wir Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele umzusetzen, zum anderen dafür Sorge zu tragen, dass das Wohnen in Leipzig bezahlbar bleibt. Das kann nur gemeinsam gelingen. Jeder muss seinen Anteil leisten auf dem Weg zur klimaneutralen Stadt. Mitarbeitende ebenso wie Mieterinnen und Mieter und Kunden, Auftragnehmer, Geschäftspartner sowie politische Entscheider.

Im Nachhaltigkeitsbericht 2022 zeigen wir die vielfältigen Facetten unseres Engagements für mehr Nachhaltigkeit und beschreiben, wie wir Mensch und Umwelt gerecht werden. Entstanden ist ein Report, der den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) folgt und zugleich die Herausforderungen der nächsten Jahre identifiziert. Die Nachhaltigkeit unseres Handelns ist ein wesentliches unternehmerisches Erfolgskriterium für uns. Wir wollen uns nicht nur an finanzwirtschaftlichen Kennzahlen messen lassen, sondern daran, wie es uns gelingt, eine vernünftige Entwicklung zu manifestieren und künftigen Generationen eine lebenswerte Zukunft zu garantieren.



Die LWB, das ist mehr als Wohnen.  
Versprochen.

Ihre LWB Geschäftsführung

Doreen Bockwitz  
LWB Geschäftsführerin  
Wohnungswirtschaft und Bau

Kai Tonne  
LWB Geschäftsführer  
Finanzen und Vermögenssteuerung

FOTOS // VOLKMAR HEINZ, RAINER JUSTEN

Als kommunale Wohnungs- und Baugesellschaft übernimmt die LWB im Auftrag der Stadt in vielerlei Hinsicht Verantwortung in Leipzig. Dabei ist die Nachhaltigkeit aller Entscheidungen sowohl Gradmesser für den unternehmerischen Erfolg als auch Beitrag zu einer ressourcenschonenden, klimafreundlichen und sozial gerechten Stadtentwicklung.

Nur wer die Aufgaben von morgen im Blick hat und die gemeinsame Verantwortung unseren Kindern und Kindeskindern gegenüber ernst nimmt, kann die Gegenwart aktiv gestalten und die richtigen Entscheidungen treffen.

Die LWB hat die Weichen in Richtung Zukunft gestellt und sie ist gut in Fahrt gekommen. In den zurückliegenden schwierigen Jahren hat sich das Unternehmen immer mehr zum Vorbild für nachhaltiges Handeln im Immobiliensektor entwickelt. Schritt für Schritt wird durch Sanierung und Neubau eine Verbesserung der Energieeffizienz des Bestandes erreicht, wird ein wichtiger Beitrag für die Nutzung regenerativer Energien geleistet und ein noch grüneres Leipzig möglich gemacht. Dabei bleiben die Mieten bezahlbar. Kernanliegen, die ein Versprechen an künftige Generationen sind.

Mehr noch: Mit überzeugenden Projekten engagiert sich das Unternehmen für soziale Vorhaben und meistert auch schwierige Situationen wie bei der Unterbringung von Kriegsflüchtlingen oder im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Darüber hinaus ist die Liste der Aktivitäten im Bereich Spenden und Sponsoring beeindruckend. Beispielfür die Nachhaltigkeit der Themen sollen hier die Patenschaft für eine Grünauer Grundschule und das Engagement für Projekte, die Menschen in Not ein Zuhause geben, genannt sein.

Nachhaltigkeit ist bei der LWB täglicher Anspruch und strategische Managementaufgabe. Sie ist zum Kern der weiteren Unternehmensentwicklung geworden, denn das Thema durchdringt alle Bereiche. Was das im Konkreten heißt, ist in dem vorliegenden Bericht in Wort und Bild auf den Punkt gebracht. Fühlen Sie sich herzlich zum Lesen eingeladen. Eine wirklich lohnenswerte Lektüre.



*Thomas Dienberg*

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

FOTO // ANJA JUNGNIKKEL, ILLUSTRATION // MARTINA LEYKAMM

<b>Vorworte / Inhaltsverzeichnis</b>	3
Die LWB im Kurzporträt: Wir übernehmen Verantwortung	8
<b>1 Governance</b>	11
1.1 Die Nachhaltigkeitsstrategie der LWB	12
1.2 Bauen: Heute für morgen Verantwortung übernehmen	14
1.3 Bewirtschaften: Nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus	18
1.4 Nachhaltig finanzieren und fördern	22
1.5 Personal: Neues wagen, Wissen bewahren	26
1.6 Einkauf und Vergabe regional	30
1.7 Compliance, Risikomanagement und Datenschutz	31
1.8 Verwaltung und Mobilität	32
<b>2 Bestand</b>	35
2.1 Vielfalt im Bestand: die Gebäude der LWB im Überblick	36
2.2 Sanierung und Neubau mit energetischen Effekten	40
2.3 Bestand auf dem Weg in die Klimaneutralität	46
2.4 LWB übergibt 424 geförderte Wohnungen und zwei neue Kitas	48
2.5 Mit der Kraft der Sonne	52
2.6 Grüne LWB: Die Anzahl der LWB Bäume wächst	55
<b>3 Soziale Verantwortung</b>	57
3.1 Vielfältig und bunt: die sozialen Aktivitäten der LWB	58
3.2 Sozialmanagement hat Quartiere im Fokus	60
3.3 Das Herz des Kolonnadenviertels	62
3.4 Zufluchtsort Schönauer Ring	64
3.5 Wohnsinn fürs erste eigene Zuhause	66
3.6 Ein Ort zum Austausch und zum Kennenlernen	68
3.7 Kooperatives Wohnen: Die besten Ideen überzeugen	70
<b>4 Ausblick</b>	73
4.1 Interview mit Prof. Dieter Rink, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung	74
<b>Anhang</b>	76



# Nachhaltig zuhause in Leipzig



ILLUSTRATION // MARTINA LEFKAMM



## Die LWB im Kurzporträt: Wir übernehmen Verantwortung

Mit 36.733 Wohnungen und einem Marktanteil von mehr als zehn Prozent ist die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) nicht nur größter Vermieter in Leipzig. Auch sachsenweit nimmt das Unternehmen Rang 1 unter den Branchenunternehmen ein.

Mehr noch: Der kommunale Konzern baut im Freistaat mit Abstand die meisten geförderten Wohnungen, er betreibt auf seinen Dächern so viele Photovoltaikanlagen wie sonst kein anderer Vermieter in Sachsen und er pflegt mit fast 15.000 Bäumen quasi mitten in der Stadt einen kleinen Wald. Auch für unsere Immobilien gibt es

ein ganze Reihe Superlative: Das höchste Wohnhaus und der längste Mittelgangwohnblock Ostdeutschland, die wahrscheinlich rundeste Siedlung und die höchste Balkondichte gehören zur LWB. Häuser aus dem 19. Jahrhundert sind in unserem Portfolio zu finden, denkmalgeschützte Siedlungen, Plattenbau in allen Varianten und moderne Neubauten.

So vielfältig wie unsere Immobilien sind unsere Mieter, die uns oft ein ganzes Leben lang die Treue halten. Wir bieten nicht nur allen Generationen ein Zuhause, sondern auch Menschen aus

aller Welt unabhängig von Herkunft, Einkommen und Ethnie. Als kommunales Unternehmen übernimmt die LWB im Auftrag ihrer Gesellschafterin Stadt Leipzig Verantwortung für die Stadt, für bezahlbares Wohnen, den Klimaschutz und vielfältige soziale Belange. Dabei gelten Regeln und Vorgaben, die in den LWB Eigentümerzielen fixiert sind. Diese geben Orientierung für unsere Entwicklung, sie sind Garant für die Stabilität der LWB und Gradmesser für unsere Investitionen und beispielsweise für unsere sozialen Projekte.

Schlüssel zum Erfolg sind unsere mehr als 500

Mitarbeitenden, ihr Engagement und ihre Expertise. Sie tragen nicht nur Verantwortung für etwa 36.700 Wohnungen (Ende 2022), sondern auch für mehrere Gewerbeflächen. Im Jahr 2022 betrug unsere Bilanzsumme fast 1,4 Milliarden Euro. Das Geschäftsergebnis vor Steuern lag bei reichlich acht Millionen Euro.

Bei der Bearbeitung ihrer komplexen Aufgaben wird die GmbH von ihren Tochtergesellschaften Wohnen & Service Leipzig GmbH (WSL) und KAV Kommunale Assekuranzvermittlung GmbH & Co.KG unterstützt.

FOTOMONTAGE // JILL LUISE MUESSIG

**36.733**  
Wohnungen\*

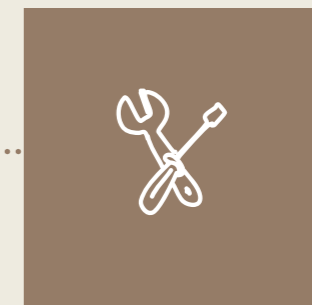
**5,69** Euro/m<sup>2</sup>  
Nettokaltmiete\*\*

**95,5%**  
Vermietungs-  
quote\*\*

**116 Mio.**  
Euro  
Investitionen  
2022

**511**  
Mitarbeitende\*

**424**  
neue geförderte  
Wohnungen 2022



**2**  
neue Kitas  
fertiggestellt  
2022

\* zum Stichtag 31.12.2022

\*\* Durchschnittswert 2022 im Kernbestand von 35.730 Wohnungen (ohne Neubau und Entwicklungsbestand)



ILLUSTRATION // MARTINA LEYKAMM

Die LWB, das ist mehr als Wohnen und mehr als ein Dach über dem Kopf. Das kommunale Unternehmen steht für bezahlbare Mieten und für bauliche Vielfalt, für Sicherheit und ein vertrauensvolles Miteinander, für lebenswerte, bunte und lebendige Quartiere. Ansprüche, die weit in die Zukunft reichen und die zugleich unsere unternehmerische und gesellschaftliche Verantwortung in all ihren Facetten widerspiegeln.

Wir sind davon überzeugt, dass nachhaltiges Handeln nicht nur die wirtschaftliche Zukunft der LWB langfristig sichert, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung einer lebenswerten, zukunftsfähigen Stadt leistet. Deshalb haben wir das Thema Nachhaltigkeit als Querschnittsthema in allen Bereichen unserer Arbeit verankert. Es ist wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und wird geschäftsfeldübergreifend bearbeitet sowie umgesetzt. Nur wenn alle Rädchen ineinander greifen, kommen wir voran auf unserem Weg zur Klimaneutralität 2040.<sup>1</sup> Ein Kurs, der herausfordernd ist und ein Ziel, das nicht im Sprint binnen kurzer Zeit erreicht werden kann. Stattdessen sind Ausdauer und eine

gute Kondition erforderlich. Der Vergleich mit einem Marathonlauf liegt nahe.

Orientierung gibt uns unser gemeinschaftlich erarbeitetes Vier-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit. Es ist Grundlage für die Steuerung wesentlicher Prozesse und bildet die Handlungsfelder unter den Überschriften Ökologie, Ökonomie, Sozial und Technik ab. Dieser Leitfaden wird insbesondere vor dem Hintergrund einer dynamischen Entwicklung der Rahmenbedingungen, zu denen neben politischen Weichenstellungen auch beispielsweise

„  
Es ist besser,  
unvollkommen anzu-  
packen, als  
perfekt zu  
zögern.“

Thomas A. Edison

unsere vielfältigen Eigentümerziele zählen, immer wieder aktualisiert. Das Vier-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit ist folgerichtig eher ein Prozess als eine statische Vorschrift.

Zu einer nachhaltigen und verantwortungsbewussten Unternehmensführung gehören gleichermaßen alle internen Prozesse, von A wie Auftragsvergabe, B wie betriebliches Gesundheitsmanagement, F wie Finanzierung, M wie Mobilität, P wie Personalentwicklung bis hin zu W wie Weiterbildung. Die Aufzählung lässt sich fortschreiben.

## 1.1 Die Nachhaltigkeitsstrategie der LWB | nach DNK 1, 2, 3, 4

Für unseren Geschäftserfolg ist die Nachhaltigkeit unserer Entscheidungen eine Grundvoraussetzung. Dabei definieren wir unser (Kern-)Geschäft als die Gesamtheit aller unternehmerischen Aktivitäten im ökonomischen, ökologischen, sozialen und technischen Kontext. Entsprechend umfangreich und vielfältig sind unsere Herausforderungen und Handlungsoptionen. Diese müssen wir im Blick haben, um die richtigen Schwerpunkte zu setzen und aktiv zu steuern, um Balance zu halten und die Zukunft für die nachfolgenden Generationen zu sichern.

Wichtigstes Gremium für die entsprechenden Abstimmungen und Entscheidungen ist die LWB Geschäftsleitung mit der Geschäftsführung an der Spitze. Sie koordiniert ebenso die Umsetzung aller Nachhaltigkeitsaktivitäten und das Reporting sowie die jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung. Diese folgt der Systematik des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK).<sup>2</sup>

Zur Veranschaulichung der Handlungsfelder bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie hat die LWB ein Vier-Säulen-Modell entworfen, intern diskutiert und weiterentwickelt. Es orientiert sich am ESG-Ansatz (Environmental, Social, Governance) und fasst alle Bereiche zusammengefasst, in denen wir handeln müssen, um die Natur zu schützen, den sozialen Fortschritt sicherzustellen und die Government-Standards (Unternehmensführung) zu verbessern.

Das Modell unterliegt einer ständigen Evaluierung. So reagieren wir auf die sich verändernden Rahmenbedingungen. Die Säulengrafik, die mit ihrem Governancedach einem Haus gleicht, ist für uns Kompass und beschreibt die wesentlichen Richtungen. Im Kern geht es darum, dass wir im Einklang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Werten handeln und Nachhaltigkeit als Teil unserer Langfristplanung verankert ist.

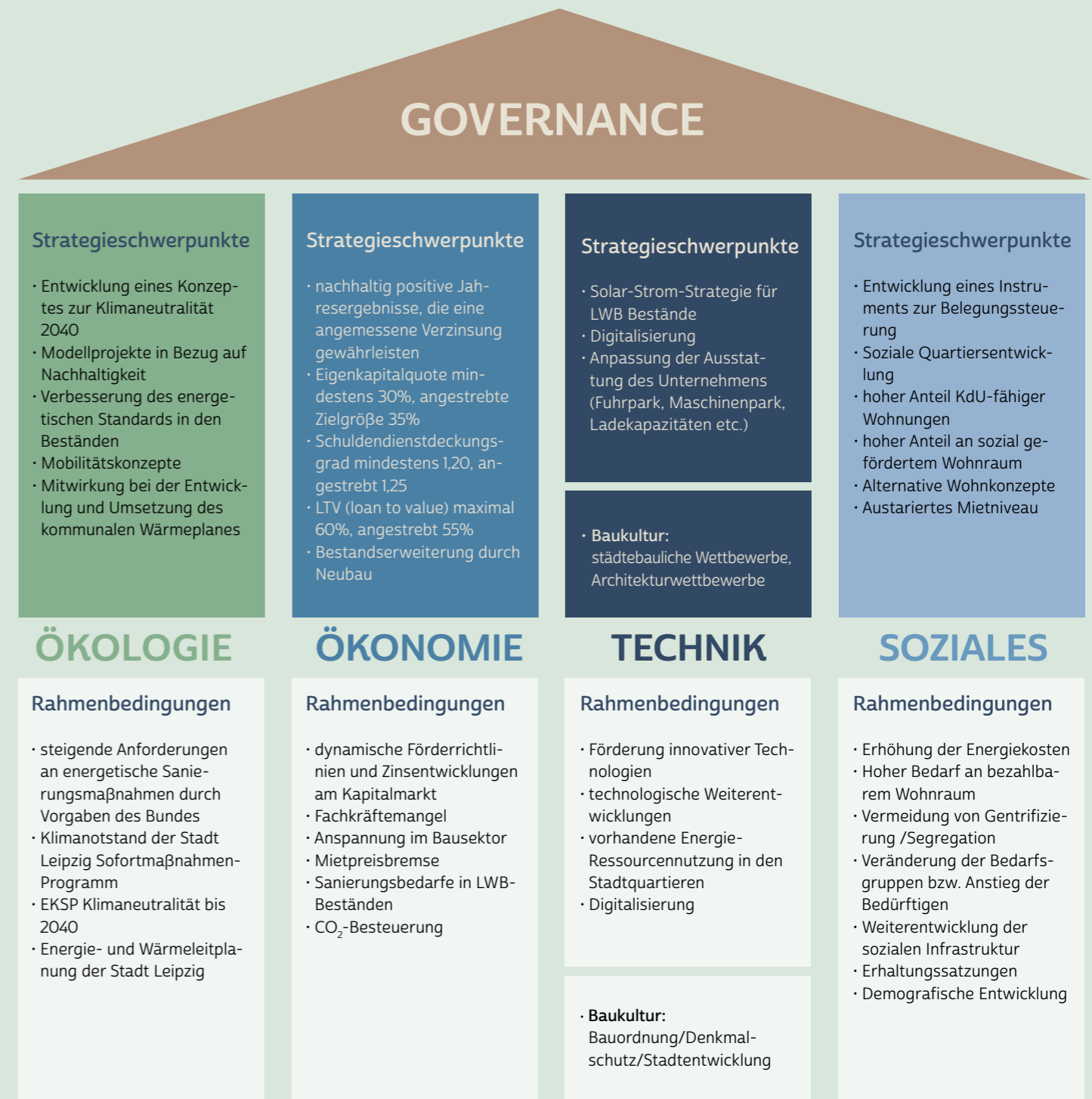


Abbildung 1



Blick auf die Baustelle in der Gaußstraße Ende 2022: Hier entstehen bis 2024 insgesamt 123 geförderte Wohnungen.

## 1.2 Bauen: Heute für morgen Verantwortung übernehmen

| nach DNK 1, 2, 3, 4

Mit unseren Investitionsentscheidungen stellen wir gemeinsam die Weichen für die Zukunft der LWB. Es liegt in unserer Hand, Kurs zu halten und die LWB zum Motor einer nachhaltigen und klimafreundlichen Entwicklung Leipzigs zu machen.

Stärkster „verfügbarer“ Hebel ist dabei die weitere Verbesserung der Energieeffizienz unseres Wohnungsbestandes. Das schaffen wir durch nachhaltige und klimafreundliche Sanierungen und Neubauprojekte, durch die Nutzung regenerativer Energien und beispielsweise durch intelligente Steuerungstechnik. So erzielen wir die größten Fortschritte auf dem Weg zur Klimaneutralität 2040 und die durch den Gesellschafter definierten Wachstumsziele können erreicht werden. Dabei wollen wir nichts dem Zufall überlassen, sondern systematisch vorgehen.

Doch wie soll das sichergestellt und organisiert werden? Mit dieser Aufgabenstellung hat sich eine bereichsübergreifende Projektgruppe „Nachhaltigkeit im Bau“ im Jahr 2022 beschäftigt. Sie hat ermittelt, wie die **Nachhaltigkeit bei den Planungs- und Bauprozessen** gestärkt werden kann.

Entsprechend des LWB Vier-Säulen-Modells wurden für die Bereiche Ökologie, Ökonomie, Soziales und Technik eine Kriterienmatrix auf Basis eines Kennzahlensystems zur Quantifizierung der Nachhaltigkeit erarbeitet. Im Fokus stand, dass alle Kennzahlen messbar sein müssen, damit konkurrierende Teilaspekte gegeneinander abgewogen und schlussendlich eine Empfehlung ausgesprochen werden kann.

Wichtig war der LWB, dass auch die Messbarkeit der sozialen Leistungen, die die LWB



Im Titaniaweg 9 fanden umfangreiche Sanierungsarbeiten statt.

in ihren Quartieren zum Wohl der Mieterinnen und Mieter erbringt, dargestellt werden kann.

Für die Kennzahlen der vier Säulen der Nachhaltigkeit wurde mittels eines Multi-Faktoren-Modells eine Priorisierung aufgesetzt. Das sich daraus ableitende Bewertungssystem soll sowohl im Rahmen der Projektprofilierung als auch im eigentlichen Planungs- und Bauprozess Anwendung finden.

Es fließt in die Initiierung von zertifizierungsfähigen Bauvorhaben - sofern diese gleichermaßen wirtschaftlich darstellbar sind - und ist fester Bestandteil der Ausschreibungen/der Auswahl der externen Planer beziehungsweise Dienstleister.

Das gemeinsam erarbeitete Bewertungssystem zur Quantifizierung der Nachhaltigkeit soll weiter qualifiziert und ergänzt werden.

FOTOS // PETER USBECK, RAINER JUSTEN



Susanne Streit  
LWB Bereichsleiterin  
Bauen

### „Von Anfang an das Richtige tun“

Wir dürfen den Aufwand nicht scheuen und wir müssen konsequent handeln: Für Susanne Streit, LWB Bereichsleiterin Bauen, beginnt nachhaltiges Bauen lange vor dem ersten Spatenstich.

**Die LWB macht Nachhaltigkeit im Planungs- und Realisierungsprozessen messbar. Das mehrstufige Matrixmodell beschert nun zusätzlichen Aufwand. Ist das nicht hinderlich?**

Der Aufwand ist in der Tat groß. Für den Erfolg unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist es jedoch entscheidend, von Anfang an das Richtige zu tun und alle Details abzubilden. Das ist ebenso mit Blick auf die unterschiedlichen Zertifizierungsanforderungen unabdingbar.

**Nachhaltigkeit als Gradmesser: Das betrifft insbesondere die Lieferbeziehungen. Überfordert oder verschreckt die LWB damit ihre Auftragnehmer?**

Nein, wir sind davon überzeugt, dass sich alle Lieferanten und Dienstleister zeitnah auf die entsprechende Systematik umstellen und unseren Anforderungen gerecht werden.

**Auch der interne Aufwand wächst.**

Nur auf den ersten Blick. Wir entwickeln uns weiter und werden stärker als bisher modernere Systeme für die Datenerhebung nutzen. Dazu gehört das Building Information Modeling, kurz BIM. Dabei geht es um die 3-D-basierte Modellierung von Bauwerksdaten für eine vernetzte Planung, den Bau und die Bewirtschaftung von Gebäuden. Wir wollen die Software nutzen, um den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten abzubilden und die richtigen Investitionsentscheidungen zu treffen.



## 1.2 Modell Implementierung der Nachhaltigkeit in den

### Planungs- und Realisierungsprozess | nach DNK 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13

Im Rahmen der Arbeit am Projekt „Nachhaltigkeit im Bau“ entstand eine schematische Darstellung. Anhand dieser kann Schritt für Schritt nachgehalten werden, was in welcher Phase des Bauens zu tun / zu entscheiden ist.

**1. Projektentwicklung/Investitionssteuerungsprozess:** Hier wird vorgegeben, welche Nachhaltigkeitsmerkmale das künftige Vorhaben

aufweisen soll. Eine Vorauswahl des passenden Zertifizierungssystems findet statt. Bei der Planerauswahl münden diese Anforderungen in die Aufgabenstellung. Die interessierten Firmen müssen ein Konzept zur Erreichung der Pläne vorlegen.

**2. Planung:** Abgebildet sind alle Planungsschritte. Diese Phase beinhaltet die Erstellung eines digitalen Lebenszyklusmodells. Für jedes

verwendete Bauteil ist eine graue Energiebilanz aufzustellen.

**3. Ausschreibung:** Alle Anforderungen werden in einem materialökologischen Pflichtenheft gebündelt.

**4. Bauliche Realisierung:** Im Bau- und Realisierungsprozess wird die Einhaltung aller Verpflichtungen aus den Vorgaben immer wieder abgeglichen und dokumentiert.

**5. Betrieb:** Ermittelt wird der Energieverbrauch in Nutzung. Der Bauteilkatalog (Baudata) ist Grundlage für Instandhaltungsmaßnahmen und beim Austausch von Bauteilen.

**6. Abriss:** Gemäß des Lebenszyklusmodells wird zur Erstellung/Bewertung der Ökobilanz auch das Entsorgungskonzept mit herangezogen sowie in die Bewertungsmatrix eingespeist.

Abbildung 2



## 1.3 Bewirtschaften: Nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus | nach DNK 3, 4, 8, 12, 18

Leipzig gehört zu den wachstumsstärksten Großstädten Deutschlands. Daraus leiten sich für die LWB als kommunales Unternehmen und größter Vermieter mit etwa 36.700 Wohnungen (zum Stichtag 31.12.2022) wesentliche Aufgaben ab. Diese wurden von der Stadt und ihrer Ratsversammlung in den LWB Eigentümerzielen fixiert. In der sechseitigen Auflistung ist beschrieben, welchen Herausforderungen sich die LWB stellen muss und welche Rolle ihr in Leipzig zukommt. Unter anderem zählt die „sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung“ zu den wesentlichen Aufgaben.

**„Die LWB ist ein zentraler Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung.“ So lautet ein weiteres übergeordnetes Ziel.** Vor diesem Hintergrund setzt sich die LWB intensiv mit dem Quartier-Thema auseinander. Wo be-

ginnt und wo endet ein Quartier und welche Konsequenzen ergeben sich daraus? Gleichwohl geht es nicht allein um räumlich-administrative Abgrenzungen, sondern auch um eine Begriffsschärfung aus funktionalen Gründen. Schließlich haben wir den Anspruch, unsere Quartiere zu lebenswerten Räumen zu entwickeln. Ein komplexes Thema, welches eine ganzheitliche Herangehensweise erfordert.

Grundsätzlich gilt für uns: **„Quartiere sind mehr als die Summe ihrer Gebäude.“** Ein Quartier beschreibt auch soziale Räume und Beziehungen der Bewohner miteinander sowie der Menschen, die hier arbeiten. **Quartiere sind Lebensräume.**

Charakteristisch für ein Quartier ist ebenso sein Beitrag zum Klimaschutz und für Biodiversität, seine Energieeffizienz oder auch seine Funktionalität für alle Generationen und die Mobilitätsinfrastruktur. Welcher Beitrag wird

durch den Mikrostandort für das Stadtklima geleistet? Dieser Ansatz macht deutlich, dass eine nachhaltige Quartiersentwicklung nur gemeinschaftlich gelingen kann. Sowohl innerhalb der LWB als auch außerhalb müssen viele Quartier-Akteure am Erfolg mitwirken.

Vor diesem Hintergrund hat die LWB 2022 auch interne Strukturen auf den Prüfstand gestellt und mit Blick auf die veränderten Aufgaben eine Modernisierung der eigenen Organisation eingeleitet. Dabei besitzen für die nachhaltige Entwicklung der LWB Quartiere die Bereiche Bauen und Hausbewirtschaftung eine besondere Relevanz. Neben der Stärkung des Kundenservices und der Erschließung von Synergien bei der Hausbewirtschaftung zielt die Veränderung auf eine noch stärkere Einbeziehung des LWB Sozialmanagements, des Hausmeisterbetriebes inklusive seines Grünteams und der strategischen Portfolioentwicklung.

LWB Mieterfeste sind nicht nur Treffpunkte für alle Generationen. Sie tragen auch zum Kennenlernen der Nachbarinnen und Nachbarn und zum freundlichen Miteinander bei.



Ein Geschenk zum runden Geburtstag des LWB Mietvertrages: Ab dem 30. wird Treue aller zehn Jahre belohnt.



Marcus Hahn  
LWB Bereichsleiter  
Wohnungswirtschaft

### „Wir schaffen Räume für Gemeinschaft“

Die LWB macht ihre Quartiere stark. Es sollen Lebensräume entwickelt und nicht nur Wohnungen vermietet werden. Laut Marcus Hahn muss dafür auch der Bereich umgebaut werden.

#### Sie bereiten eine umfassende Neustrukturierung des Bereiches Wohnungswirtschaft vor. Warum?

Die Aufgaben haben sich verändert, die Herausforderungen sind enorm. Vor allem unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten müssen wir uns zukunftsfähiger aufstellen. Dazu ist es unerlässlich, die Bestände ganzheitlich zu steuern und nicht nur nach ihrem wertorientierten Beitrag zum Konzernergebnis. Soziale Aspekte spielen eine Rolle, ebenso Umweltthemen.

#### Und wie soll das praktisch gehen?

Ziel ist, noch viel stärker als bisher in die Quartiere hineinzuwirken und ein gutes Miteinander der Menschen, die dort zuhause sind oder arbeiten, zu unterstützen. Dafür stärken wir auch unsere Kernkompetenzen. Beispielsweise werden wir unsere Hausmeisterinnen und Hausmeister mehr in den Quartieren verankern und ihre Rolle als wichtige Ansprechpartner vor Ort ausbauen. Insgesamt wird der Mieterservice weiterentwickelt und unser Sozialmanagement verstärkt.

#### Quartiere sind lebens- und liebenswert, wenn die Nachbarschaften funktionieren. Wie wollen Sie das organisieren?

Wir bringen die Leute miteinander ins Gespräch, vermitteln und schaffen Räume für Gemeinschaft. Im Jahr 2022 haben wir unseren ersten Nachbarschaftstreff eingeweiht. Weitere folgen.



**Wir wollen gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern unsere Quartiere nachhaltig, sozial verantwortungsvoll, klimafreundlich, generationengerecht und vielfältig entwickeln:**

Deshalb ...

✓ ... setzen wir auf ein gutes Miteinander mit unseren Mieterinnen und Mietern und auf langjährige Beziehungen zu ihnen. Die lange durchschnittliche Mietvertragsdauer von mehr als zwölf Jahren ist uns Anspruch und Verpflichtung zugleich. So wurde 2022 im Rahmen des Projektes „Serviceinitiative – Gemeinsam Zukunft gestalten“ die Stärkung unseres Kundenservices beschlossen. Erste strukturelle Veränderungen sollen ab 2023 umgesetzt werden.

✓ ... holen wir uns regelmäßig das Feedback unserer Kundinnen und Kunden und setzen unsere Mieterbefragungen fort. Die nächste ist für 2023 geplant. Sie soll Aufschluss über unsere Stärken und Schwächen geben und zugleich Arbeitsaufgaben für die Zukunft definieren.

✓ ... bauen wir auf ein nachhaltiges und gemeinschaftliches Quartiersmanagement mit allen wesentlichen Akteuren. So stellen wir sicher, dass unsere Angebote und Unterstützungsleistungen den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen, sich alle bei der LWB wohl und zuhause fühlen und wir unserer Verantwortung für die Stadt und ihre Bürger gerecht werden.



Auftakt für den Nachbarschaftstreff im Dunkerviertel in Leipzig-Neulindenau: Hier wurde nicht nur gegrillt und gequatscht, sondern auch gemeinsam nach Ideen und Wünschen gesucht, wie der Treff mit Leben erfüllt werden kann.

✓ ... sind wir von der Kraft und Bedeutsamkeit guter, nachhaltiger Nachbarschaften für eine solidarische Quartiersentwicklung und als wesentliche Wohlfühl-Voraussetzung überzeugt. 2022 wurde als Pilotmodell ein erster Nachbarschaftstreff in Leipzig-Neulindenau eingerichtet. Dem folgen weitere.

✓ ... setzen wir auf Quartiere, in denen alle Generationen und Menschen mit den verschiedensten Lebensentwürfen gut miteinander leben und in denen es ausreichend

Chancen gibt, zuhause alt zu werden. Wohnraumanpassungen an die Bedürfnisse von Senioren sind eine Möglichkeit, Häuser mit speziellem Seniorenservice und barrierearme Wohnungen weitere.

✓ ... schaffen wir ein Wohnumfeld zum Wohlfühlen. Mit Hilfe des Bundesförderprogrammes „Sozialer Zusammenhalt“ gestalten wir die Wohnhöfe in unseren Plattenbausiedlungen zu Treffpunkten für alle Generationen und zu schönen Aufenthaltsorten um. Wir schaffen

Platz für Grün, decken mit unseren Blühwiesen für Insekten und Wildbienen den Tisch und wir sorgen für Ersatz, wenn Bäume unseren Neubauprojekten weichen müssen.

✓ ... unterstützen wir mit unseren Spenden- und Sponsoringaktivitäten in unseren Quartieren gemeinnützige Vereine, Organisationen und Initiativen, die uns partnerschaftlich bei der Arbeit vor Ort unterstützen und wertvolle soziale Projekte entwickeln. Auch unsere Patenschule in Leipzig-Grünau gehört dazu.

FOTO // JENS ESSBACH - LWB

## 1.4 Nachhaltig finanzieren und fördern | nach DNK 18, 19

Die Finanzierungsentscheidungen der LWB werden unter verschiedenen Aspekten getroffen. **Neben ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit sind deren ökologischer Mehrwert sowie auch ihre soziale Wirksamkeit zu bewerten.** Wir messen nachhaltige Finanzierungen unter anderem daran, inwieweit sie bezahlbares Wohnen langfristig sichern oder zu Verbesserungen unserer Klimabilanz führen, ob sie den sozialen Zusammenhalt und die Entwicklung unserer Quartiere unterstützen.

### Expertenteam prüft Programme

Die Finanzierungsstrategie für unsere Investitionen werden durch eine Reihe von öffentlichen Förderprogrammen ergänzt. Dabei fokussieren die Förderungen auf unterschiedliche Schwerpunkte. Ein Teil findet in Form von direkten Zuschüssen statt.

Da sich die Förderkulisse häufig ändert, Programme angepasst oder neue kurzfristig auf-

gelegt werden, hat die LWB für diesen Sektor ein Expertenteam, welches die öffentlichen Fördermöglichkeiten für das Unternehmen vor dem Hintergrund der strategischen Ziele bewertet und managt.

Der überwiegende Teil an Geldmitteln fließt der LWB allerdings weiterhin durch Kredite zu, wobei die Einbindung von Förderbanken zugenommen hat. Insbesondere der Anteil der Europäischen Sozialbank CEB (Council of Europe Development Bank) am Darlehensbestand der LWB ist gewachsen: Ende 2022 waren es gut 15 Prozent, was einem Plus von 4,5 Prozentpunkten im Vergleich zu Dezember 2021 entspricht. Mit dem Geld der CEB baut die LWB schwerpunktmäßig geförderte Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen, wobei ein kleiner Teil auch in nachhaltige Sanierungsvorhaben fließt. Allein 2022 hat die LWB 40 Millionen Euro bei der CEB abgerufen.

Damit wuchs das Darlehensvolumen bei dem Pariser Institut auf 115 Millionen Euro. Die Kredite der CEB sind für LWB aus verschiedenen Gründen wichtig. Zum einen kennzeichnen sie die LWB Unternehmensführung als sozial nachhaltig und verantwortungsbewusst. Zum anderen gestatten sie eine hohe Flexibilität im Finanzierungssektor.

Darüber hinaus verbindet die LWB mit weiteren Kreditinstituten eine vertrauensvolle und langjährige Zusammenarbeit. Deren Konditionen würdigen die anhaltend gute Bonität der LWB. Unser hervorragendes Rating ist wesentlicher Garant für zukünftige Finanzierungen und nachhaltige Investitionen.

### Förderung von Umweltmaßnahmen

Bei Neubauvorhaben und Sanierungen von Bestandsgebäuden haben Umweltgesichtspunkte einen hohen Stellenwert. Deshalb

wurden im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Maßnahmen gefördert, die der Einsparung von Energie dienen.<sup>3</sup> Leider wurde im Januar 2022 die Beantragungsmöglichkeit gestoppt. Der LWB ist es gelungen, noch für vier Neubauvorhaben die Zusage für Zuschüsse in Höhe von 10,7 Mio. Euro zu erhalten und den Bau von Wohngebäuden mit dem Effizienzhausstandard 55 zu unterstützen. Dabei besagt der Standard, dass der Energieverbrauch des Gebäudes lediglich 55 Prozent des Verbrauchs eines Vergleichshauses ausmacht.

Auch für zwei Sanierungsmaßnahmen nutzen wir die vorgenannte BEG-Förderung. Da hierfür insgesamt niedrigere Baukosten anfallen, fällt die Förderung mit knapp einer halben Million Euro in absoluten Zahlen geringer aus. Neben Maßnahmen, die ganze Gebäude auf einen klimafreundlichen Effizienzstandard

FOTOS // PETER USBECK



Zum Baustart gehört ein korrektes Bauschild (li. Foto). Darauf sind neben dem Bauherrn und den Generalunternehmern auch die Fördermittelgeber nachzulesen.

Beim Neubauvorhaben in der Saalfelder Straße (re. Foto) kamen Mittel der sozialen Wohnraumförderung und der CEB zum Einsatz. Entstanden sind 300 neue Wohnungen.





Sitzbereiche, Spielgeräte und viel Grün: In der Platanenstraße in Paunsdorf wurde der LWB Wohnhof dank Städtebaufördermitteln für alle Generationen zu einem beliebten Treffpunkt.

bringen, werden Einzelvorhaben gefördert. Dazu gehören die Dämmung der Gebäudehülle, die Optimierung der Heizungsanlage oder der Anlagentechnik. Diese Förderung hilft bei der Verbesserung der Energieeffizienz der Großwohnsiedlungen. Davon profitieren nicht nur das Klima, sondern auch unsere Mieter, denn ein geringerer Energieverbrauch des Gebäudes führt zur Stabilisierung der Heizkosten. Darüber hinaus nutzt die LWB die Gründachförderung der Stadt Leipzig. Diese wird als Baukostenzuschuss zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2022 waren das insgesamt mehr als 200.000 Euro.

#### Nachhaltig für bezahlbare Mieten

Die öffentliche Unterstützung im Rahmen der Richtlinie gebundener Mietwohnraum des Freistaates Sachsen ist die volumenmäßig

stärkste und sozial nachhaltigste Förderung für die LWB. Dank dieses Programmes kann die Kaltmiete pro Quadratmeter auf 6,50 Euro reduziert werden. Anspruchsberechtigt sind Inhaber eines weißen Wohnberechtigungsscheines der Stadt Leipzig. Dieser ist einkommensabhängig.

Für die bis Ende 2022 fertiggestellten Objekte hat die LWB etwa 21 Millionen Euro soziale Wohnraumförderung für fast 600 Wohnungen erhalten. Auch die aktuellen Vorhaben profitieren von dem Programm.

Die soziale Wohnraumförderung wird durch zwei kommunale Programme ergänzt. Zum einen fördert die Stadt Leipzig in Gebieten mit relativ hohen Marktmieten die Neubauvorhaben mit einem weiteren Mietzuschuss. Zum anderen werden große Wohnungen für Haushalte ab fünf Personen speziell bezuschusst.

FOTOS // KLAUS SONNITAG, VOLKMAR HEINZ, ANJA JUNGNIKKEL



In der Belterstraße in Schönefeld wurde mit CEB Geld energetisch saniert und mit Städtebauförderung der Hof neu gestaltet.

#### Wohnumfeld für mehr Zusammenhalt

Die LWB, das ist „Mehr als Wohnen“, denn zum Wohlfühlen gehört ein lebenswertes Umfeld. Dabei erhält die LWB Hilfe von der Stadt Leipzig, die im Rahmen der Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt“ („Soziale Stadt“) – das Programm speist sich aus Mitteln von Bund, Land und Kommune – Fördergeld einwirbt. Allein 2022 konnten dadurch die Gestaltung der LWB Wohnhöfe im Stadtteil Paunsdorf abgeschlossen und in Schönefeld sowie in Grünau fortgesetzt werden. Mehr als zwei Millionen Euro öffentliches Geld wurde in die Neugestaltung investiert. Die Höfe-Projekte gelten als Beispiel dafür, wie die LWB gemeinsam mit der Stadt Verantwortung fürs Zusammenleben vor Ort übernimmt. Es werden Begegnungsorte für alle Generationen entwickelt, neu gepflanztes Grün verbessert das Klima, das Wohnumfeld wird aufgewertet.



Heike Rabold  
LWB Teamleiterin Baufinanzierung/  
öffentliche Förderung

#### LWB nutzt verschiedene Fördertöpfe

Die LWB nutzt eine Vielzahl von Förderprogrammen. Heike Rabold kennt sich perfekt in dieser sehr speziellen Materie aus. Sie navigiert sicher durch das vermeintliche Regelungsdickicht und holt viel finanzielle Unterstützung für die Projekte der LWB.

#### Wie viele Fördertöpfe wurden im vergangenen Jahr durch die LWB genutzt?

Auf Bundesebene war es die Förderung für effiziente Gebäude, in Sachsen die soziale Wohnraumförderung und über die Kommune konnten wir Förderungen beispielsweise für Dachbegrünungen oder auch für große Wohnungen nutzen. Zudem haben wir mit der Stadt eng zusammengearbeitet, um Mittel aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ einsetzen zu können.

#### Viele Ebenen, viele Töpfe: Wie kann man da den Überblick behalten?

Die Systematik ist gar nicht so kompliziert, man muss sich halt dafür interessieren. Mir macht es sogar Freude, wenn es was Neues gibt und ich mich reinfitzen kann. Wichtig ist, dass vor der Beantragung der Nutzen klar definiert ist. Nicht alles, was beispielsweise der Energieeffizienz nutzt, ist für jeden Mieter oder für die LWB auch bezahlbar.

#### Sie haben vielen Projekten zu einer Förderung verholfen. Gibt es inzwischen Automatismen?

Nein, die gibt es leider nicht. Jedes Vorhaben ist ganz individuell zu bearbeiten. Und es sitzen immer wieder neue Kolleginnen und Kollegen mit am Tisch. Hinzu kommt, dass sich die Rahmenbedingungen für Förderungen oft verändern.



Die LWB gehört zu den begehrtesten Ausbildungsbetrieben der Branche in Sachsen und darüber hinaus. Per 31.12.2022 hatten wir 28 kaufmännische und neun gewerbliche Azubis.



Die LWB fördert die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel. Dies betrifft sowohl den Arbeitsweg der Mitarbeitenden als auch alle dienstlichen Fahrten. Die Abstellflächen/-bügel für Bikes wurden erweitert, 85 Personen nutzten im Berichtsjahr das Jobticket. Für Dienstfahrten standen zudem 26 Elektrofahrzeuge (Foto oben) zur Verfügung. Für Fahrten über die Stadtgrenze von Leipzig hinaus nutzen die Mitarbeitenden schwerpunktmäßig öffentliche Verkehrsmittel, vorrangig die Bahn.

## 1.5 Personal: Neues wagen, Wissen bewahren | nach DNK 8, 14, 15, 16

Die LWB ist ein modernes, kommunales Unternehmen und eine verantwortungsvolle Arbeitgeberin. Unsere mehr als 500 Mitarbeitenden sind Grundlage unseres Erfolges. Deshalb liegen uns ein förderndes Arbeitsumfeld und das Wohlergehen aller Beschäftigten am Herzen. Unser gemeinsames Ziel ist es, die Bedürfnisse jedes Einzelnen mit denen des Unternehmens in Einklang zu bringen. Vor diesem Hintergrund hat es in den vergangenen Jahren zahlreiche Weichenstellungen gegeben.

Dazu gehören Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie wie etwa die Regelungen zu Gleitzeit und Teilzeit sowie die Unter-

stützung der LWB bei der Suche nach einem Kitaplatz. Mitarbeiterende in schwierigen Situationen können darüber hinaus die Beratungs- und Veranstaltungsangebote des pme Familienservices nutzen. Außerdem gibt es eine Vielzahl von Angeboten im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsförderung, unter anderem verschiedene Sportevents sowie Kurse und Workshops aus dem LWB Weiterbildungsprogramm.

Im dritten Jahr der Corona-Pandemie hat sich der Wandel der Arbeitswelt wie in einem Zeitraffer noch einmal beschleunigt. Die Digitalisierung durchdringt alle Job- und Lebensbe-

FOTOS // VICTORIA HÄRTING - LWB, SANDY RUHLAND - LWB

reiche und stellt neue Anforderungen an Agilität und Zusammenarbeit. Zugleich macht sich der wachsende Fachkräftemangel bemerkbar, und der wahrscheinlich stärkste Generationenwechsel in der Geschichte der LWB kündigt sich an. Das Durchschnittsalter aller LWB Beschäftigten lag Mitte 2022 bei 48 Jahren.

Vom Engagement und der fachlichen Expertise unserer Beschäftigten hängt die Zukunftsfähigkeit der LWB ab. Deshalb kommt einer nachhaltigen Personalstrategie eine Schlüsselrolle zu. Sie beinhaltet alle Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung, -planung, -bindung und -qualifizierung.

511  
Beschäftigte\*

69  
Neueinstellungen  
2022

41 %  
Frauen  
in Führungs-  
positionen\*\*

43  
Führungskräfte  
im Entwicklungs-  
programm\*\*

48 J.  
Durchschnitts-  
alter der LWB  
Beschäftigten\*\*

\* zum Stichtag 31.12.2022  
\*\* Durchschnittswert 2022

Dies sind die Kernbestandteile unserer **Personalstrategie**:

- ✓ ... Personalbeschaffungsstrategie
- ✓ ... Personalentwicklungskonzept
- ✓ ... Mitarbeiterbindung

Im Jahr 2022 wurde das Recruiting in der Personalabteilung gestärkt und zwei neue Kolleginnen eingestellt. Trotz Corona fand eine große Anzahl von Personalentwicklungsvorhaben statt. Zugleich trat eine Betriebsvereinbarung zur Altersteilzeit in Kraft, mit deren Hilfe die LWB ihre Personalbedürfnisse künftig besser steuern und den Wissenstransfer langfristig organisieren kann. Für 2022 gingen 14 Anträge auf Altersteilzeit ein, wobei allen stattgegeben wurde.

Vor dem Hintergrund der steigenden Anzahl von altersbedingten Austritten und der Wiedereinführung der Altersteilzeit kommt dem Wis-

senstransfer von langjährigen Mitarbeitenden hin zu den neuen eine zentrale Bedeutung zu. Ziel ist die Sicherstellung einer systematischen Wissenssicherung und -verteilung im Unternehmen. Die Umsetzung erfordert einen standardisierten Prozess. Im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplanung erfolgt die strategische Stellenplanung. Diese bildet die Basis für individuelle, fachliche, organisatorische und fristgerechte Nachbesetzungen.

Die Führungskräfte tragen die Verantwortung hinsichtlich der Beurteilung, welches Wissen erhalten und weitergegeben werden muss. Eine frühe und transparente Kommunikation über altersbedingte Abgänge, eine organisierte Vertretungsregelung sowie fachspezifische Dokumentationen unterstützen neben der Schaffung von zeitlich befristeten Redundanzen (Doppelbesetzungen) bei einem strukturierten Wissenstransfer in den unterschiedlichen Fachabteilungen der LWB.

Abbildung 3: Kernbestandteile der Personalstrategie

Personalbeschaffungsstrategie	Personalentwicklungskonzept	Mitarbeiterbindung
Kooperation mit Stadt Leipzig	Quereinsteigerkurse	Flexible/mobile Arbeitszeitmodelle
Neue Werbeformate/-kanäle	Weiterbildung Hausmeister	Betriebliche Gesundheitsförderung
Mehr Ausbildungsberufe	Anbindung EBZ Akademie	Struktureller Vergütungsvergleich in Vorbereitung
Hochschulkooperationen	LWB Onboardingprozess	Unterzeichnung der Charta der Vielfalt
Digitale Bewerbung	Förderung Meisterausbildung	Jobrad in Vorbereitung

FOTO // WALTRAUD GRUBITZSCH



**218**  
Weiterbildungsmaßnahmen  
2022

**14**  
ATZ Verträge abgeschlossen\*

**4**  
Trainees und Werkstudenten\*

**34**  
Auszubildende\*

**211**  
interne/externe Stellenausschreibungen 2022

**3**  
Messeteilnahmen\*

\* zum Stichtag 31.12.2022  
\*\* Durchschnittswert 2022

## 1.6 Einkauf und Vergabe regional | nach DNK 8, 14, 15, 16

Nachhaltigkeit im Beschaffungssektor hat viele Facetten und ist für uns täglicher Anspruch und permanente Herausforderung.

Neben den Qualitäten von Baustoffen und Materialien für die Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienbestandes (sh. dazu auch Kapitel 1.2) betrifft dies sämtliche Produkte und Dienstleistungen für Geschäftsbetrieb und Verwaltung. Für alle diese Einkäufe gilt: Sie lassen sich nach Umwelt- und Nachhaltigkeitskriterien zunehmend besser „bewerten“. Das reicht von Papiereigenschaften über die Nutzung von E-Fahrzeugen, Ökostrom oder öffentlichen Verkehrsmitteln bis hin zum kostenfreien Obst und Wasserspender für unsere Mitarbeiter oder die Auswahl der Giveaways.

Zudem sind alle Beschaffungen/Einkäufe auch

mit Blick auf die Lieferantenbeziehungen und die regionale Wertschöpfungskette unter Nachhaltigkeitsaspekten einzuordnen. Abgebildet wird dies im Vergabebericht.

2022 wurde ein Auftragsvolumen in Höhe von fast 216 Millionen Euro vergeben. Davon allein 147 Millionen Euro Bau- und Planungsleistungen, mehr als 36 Millionen Euro Liefer- und reichlich 32 Millionen Euro Dienstleistungen.

Bei den einzelnen Leistungsarten entfällt der größte Anteil auf die Region Halle-Leipzig. Bei der Gesamtsumme des Auftragsvolumens liegt der Anteil, der an Auftragnehmer in der mitteldeutschen Region ging, bei beachtlichen 89 Prozent. Das heißt konkret, dass zum einen die Wertschöpfung weitgehend vor Ort erfolgt ist und regionale Kreisläufe gestärkt wurden, zum anderen, dass weite Transportwege vermieden werden konnten.

Abbildung 4: Übersicht Auftragsvergaben nach Region 2022

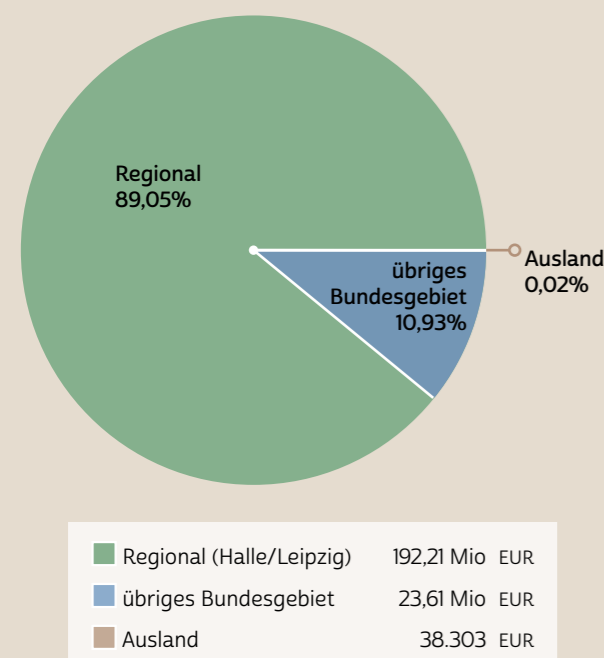
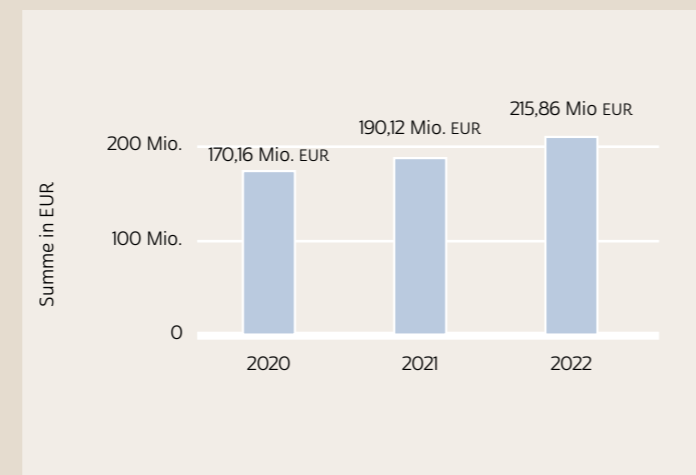


Abbildung 5: Übersicht Auftragsvolumen 2020-2022



## 1.7 Compliance, Risikomanagement und Datenschutz | nach DNK 19, 20

### Compliance

Die LWB legt als kommunales Wohnungsunternehmen großen Wert auf verantwortungsvolles und regelgerechtes Handeln im Einklang mit ethischen und nachhaltigen Grundsätzen. Deshalb wurde ein risikoorientiertes Compliance-Management-System aufgebaut. Es zeigt die Anforderungen an ein rechtmäßiges Handeln auf und hilft, Verstöße zu vermeiden. Auf Ebene Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind neben den ohnehin geltenden gesetzlichen als auch satzungsmäßigen Vorgaben die Bestimmungen des Leipziger Corporate Governance Kodex verbindlich. Über dessen Erfüllung wird im Corporate Governance Bericht jährlich Rechenschaft abgelegt. Neben prozessorientierten Anweisungen ist die LWB Ethikrichtlinie wichtige Grundlage regelkonformen Verhaltens. Deren Ziel ist es, Diskriminierungen, Interessenkonflikte, Korruption und Geldwäsche zu verhindern sowie Geschäftsgeheimnisse und Unternehmensvermögen zu schützen. Über ein seitens der LWB intern und extern zur Verfügung gestelltes Hinweisgebersystem können Compliance-Verstöße gemeldet werden.

### Datenschutz

Die LWB verwaltet die Daten ihrer Kunden, Geschäftspartner und Beschäftigten. Der Schutz ihrer Rechte ist uns ein sehr wichtiges Anliegen. Die LWB hat eine betriebliche Datenschutzbeauftragte bestellt. Sie ist Ansprechpartnerin für Kunden, Geschäftspartner und Arbeitnehmer in Fragen des Datenschutzrechtes. Eine eigene Datenschutzrichtlinie sowie entsprechende Betriebsvereinbarung und Dienstanweisungen stellen die Umset-

zung des Datenschutzes im Unternehmen sicher. Alle Mitarbeitenden werden im Zuge der Einstellung sowie danach turnusmäßig zum Datenschutzrecht geschult. Seit Mai 2018 sind die europäische Datenschutz-Grundverordnung sowie das neue nationale Bundesdatenschutzgesetz anzuwenden. Die Entwicklung des Datenschutzes bezüglich gesetzlicher Anforderungen, die Auslegung der Vorschriften und Fortentwicklung in Rechtsprechung und Datenschutzgremien wird seitens der LWB kontinuierlich verfolgt und auf etwaige Auswirkungen aufs Unternehmen geprüft. Im Laufe des Berichtszeitraumes 2022 sind bei der LWB keine Sanktionen oder Bußgelder wegen der Nichteinhaltung von Datenschutzvorschriften angefallen.

„  
Du kannst den Wind nicht ändern, aber Du kannst die Segel anders setzen.“

Aristoteles

### Risikomanagement

Um Risiken frühzeitig zu identifizieren und entsprechende Steuerungsmaßnahmen ergreifen zu können, gibt es in der LWB ein Risikomanagementsystem. Ziel ist die Sicherung des Unternehmensfortbestandes durch die Erfassung/Analyse von Gefährdungspotenzialen und die Risikobewältigung als Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der LWB. Die Tochtergesellschaften sind in diesen Prozess eingebunden. Grundsätzlich stehen bei der LWB die wesentlichen Werttreiber der Immobilienbewirtschaftung wie Baukosten, die Entwicklung der Umsatzerlöse aus Mieten sowie die Zinsentwicklung im Fokus. Besondere Relevanz bekommen diese Werttreiber im Hinblick auf die mittel- und langfristige Investitionsstrategie, da sie, einzeln oder kumuliert, die zukünftige Entwicklung stark beeinflussen können.



## 1.8 Verwaltung und Mobilität | nach DNK 1, 8, 14, 15, 16

Für unseren Büro- und Verwaltungsbetrieb gilt das Gleiche wie für unsere Quartiere: Wir wollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter reduzieren und nachhaltig wirtschaften.

Viele kleine und einige große Maßnahmen führen hier zum Ziel:

✓ ... Betriebsstätten: Vor allem unser neues Verwaltungsgebäude wird unseren hohen energetischen Erwartungen gerecht. Das 2015 eingeweihte und durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen mit Silber ausgezeichnete Gebäude hat im Berichtsjahr 2022 weniger Energie verbraucht als 2021.

✓ ... Mobilität: So immobil unser Kerngeschäft ist, so mobil müssen unsere Mitarbeitenden sein. Ob Vermietung, Bewirtschaftung, Bau, Sanierung, Service oder Hausmeisterbereich. Täglich werden einige hundert Kilometer im Dienst unserer Kunden gefahren. Und das weitgehend mit Elektromobilen. Im Jahr 2022 waren für die LWB 26 E-Fahrzeuge „on Tour“. Die Anzahl der LWB Ladesäulen ist von 26 in 2021 auf 36 im vorigen Jahr gewachsen. Davon befinden sich allein 18 in der Tiefgarage

des Unternehmenssitzes in der Wintergartenstraße.

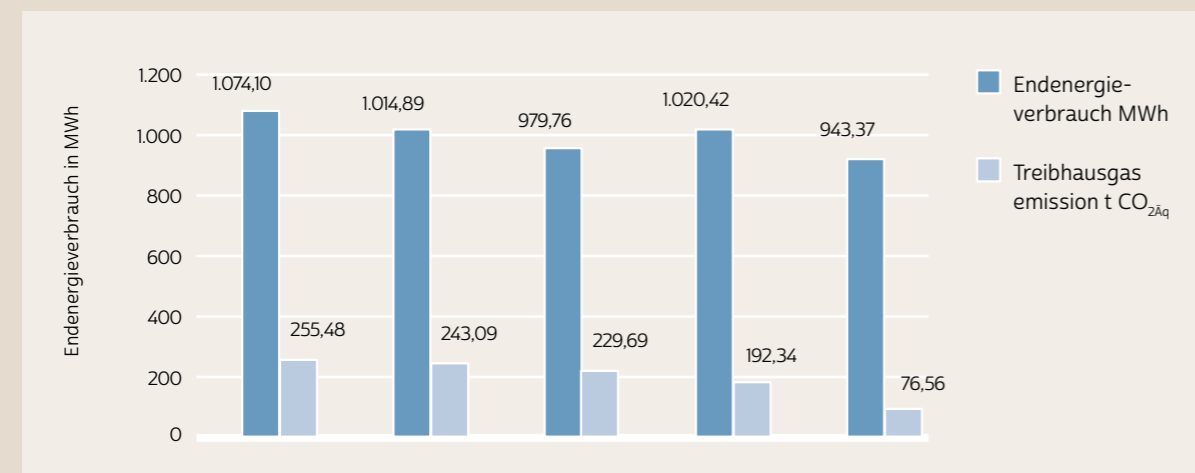
Für Dienstreisen wie etwa zu Seminaren, Workshops und beispielsweise Verbändeveranstaltungen haben wir nahezu ausschließlich Bus oder Bahn beziehungsweise unsere Elektrofahrzeuge genutzt.

✓ ... Büromaterial: Das komplette Sortiment wurde 2022 ausgeschrieben und neu vergeben. Dabei wurde auf eine nachhaltige und umweltzertifizierte Qualität besonders geachtet. Mit 40 Prozent Gewichtung waren diese Eigenschaften ein wesentliches Vergabekriterium.

✓ ... Bauarbeiten im Verwaltungssitz: Im Firmensitz wurde der Bodenbelag der beiden Treppenhäuser überarbeitet und mit naturbelassenem Kautschuk belegt.

✓ ... Außerdem: Im gesamten Unternehmen wird ausschließlich Fairtrade-Kaffee verwendet. Um Plastikmüll zu vermeiden, wurden im Unternehmen Trinkwasserspender mit Festwasseranschluss installiert und Mehrwegflaschen an alle Mitarbeitenden ausgegeben.

Abbildung 6: Jahresvergleich LWB Hauptsitz Wintergartenstraße 4



FOTOS // BERTRAM KOBER - PUNCTUM





ILLUSTRATION // MARTINA LEYKAMM

Rund 15 Prozent der Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>)-Emissionen in Deutschland sind nach Angaben des Umweltbundesamtes dem Gebäudesektor zuzurechnen. Würde auch das CO<sub>2</sub> aus der Herstellung von Strom, Fernwärme und Baustoffen hinzugerechnet – laut Klimaschutzgesetz werden diese Emissionen jedoch auf Seiten der Energiewirtschaft und der Industrie bilanziert – läge der Anteil sogar bei etwa einem Drittel.

Zahlen, die so oder so die enorme Hebelwirkung des Gebäudesektors für die Erreichung der Klimaziele verdeutlichen und die zugleich die Dimension der anstehenden Aufgaben zeigen.

”

**Unser Schicksal hängt nicht von den Sternen ab, sondern von unserem Handeln.**

William Shakespeare

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH hat mit insgesamt mehr als 36.733 Wohnungen (Stichtag 31.12.2022) und reichlich 500 Gewerbeeinheiten die Aufgabe, entsprechend der Leipziger Klimaziele ihren Immobilienbestand bis 2040 klimaneutral zu gestalten. Dazu ist es unabdingbar, den Energieverbrauch bei der Wärme- und Warmwas-

serversorgung und damit den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken. Das funktioniert über die sukzessive energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände inklusive Austausch veralteter Heizungssysteme und die Nutzung von regenerativen Energien, idealerweise aus dezentraler Erzeugung direkt vor Ort.

Eine Mammutaufgabe, der sich die LWB seit Jahren widmet und peu à peu vorankommt. Die Herausforderung ist vor allem deshalb so riesig, weil die Situation der Gebäude so verschieden ist. Entstanden zwischen Ende des 19. Jahrhunderts bis heute sind sie nicht nur architektonisch äußerst vielfältig.

Auch ihre energetischen Eigenschaften könnten unterschiedlicher nicht sein. Entsprechend maßgeschneidert müssen deshalb unsere Lösungswege und Strategien auf dem Weg zur Klimaneutralität sein. Das 2020 eingeführte CO<sub>2</sub>-Monitoring gibt einen Überblick über das Erreichte.

## 2.1 Vielfalt im Bestand: die Gebäude der LWB im Überblick | nach DNK 7, 13

Die LWB verfügt in Leipzig über einen vielfältigen Gebäudebestand. Die Häuser befinden sich in allen Stadtbezirken.

Die ältesten sind vor etwa anderthalb Jahrhunderten errichtet worden, die jüngsten wurden soeben von den neuen (Erst-)Mieterinnen und Mietern bezogen. 29 Prozent

unserer Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen und für die in diesem Zusammenhang ganz besondere bauliche Anforderungen gelten.

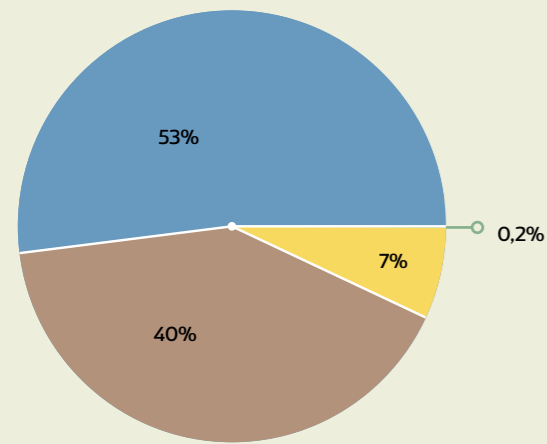
Auch hinsichtlich ihrer Ausstattung, des Sanierungszustandes und ihrer inneren Eigenschaften sowie der energetischen Gebäude-

situation gibt es im LWB Bestand teilweise große Unterschiede.

Ein paar wenige Wohnungen werden noch mit Kohleöfen oder mit Öl beheizt. Die meisten Wohnungen – insgesamt mehr als 84 Prozent – „hängen“ am Leipziger Fernwärmenetz. (Grafik 9)

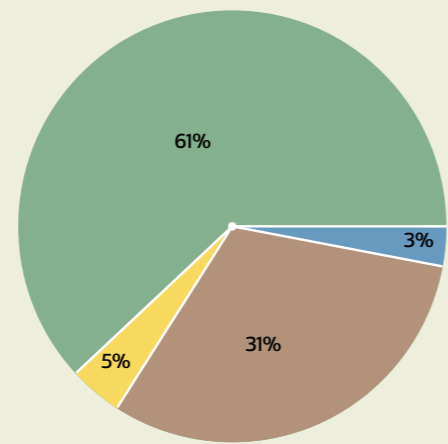
Fotos (von li. unten nach re. oben):  
Gletschersteinstraße, Nibelungenring,  
Katharinenstraße, Roßplatz,  
Bernhard-Göring-Straße, Bästleinstraße,  
Karl-Tauchnitz-/Wächterstraße

Abbildung 7:  
LWB Immobilienportfolio  
zum 31.12.2022



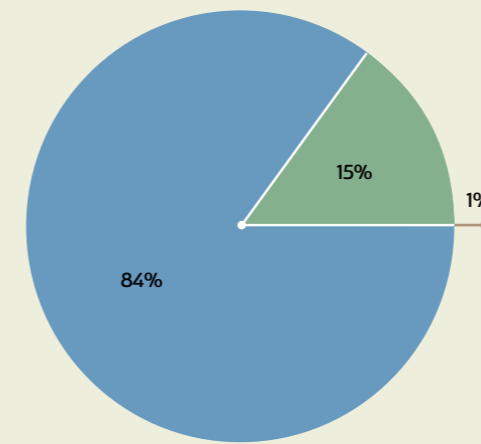
- Bewirtschaftung | 86 Wohnungen
- Kernbestand saniert | 19.389 Wohnungen
- Kernbestand teilsaniert | 14.645 Wohnungen
- Kernbestand unsaniert | 2.613 Wohnungen

Abbildung 8:  
Verteilung Wohneinheiten nach Bautypen  
zum 31.12.2022



- industrielle Bauweise einschließlich aller Gebäudetypen wie Block- und Streifenbau (1961-1990) | 22.517 Wohnungen
- Neubau ab 199 | 1.662 Wohnungen
- Siedlungsbau 20-er und 50-er Jahre monolithisch | 11.329 Wohnungen
- Gründerzeit | 1.225 Wohnungen

Abbildung 9:  
Verteilung Wärmeerzeugungsanlagen  
nach Wohneinheiten 2022



- Gas
- Fernwärme
- Öl/Pellet/Kohle

FOTOS // KLAUS SONNITAG, PETER USBECK, WALTRAUD GRUBITZSCH



# LWB Energieflussdiagramm 2021<sup>1</sup>

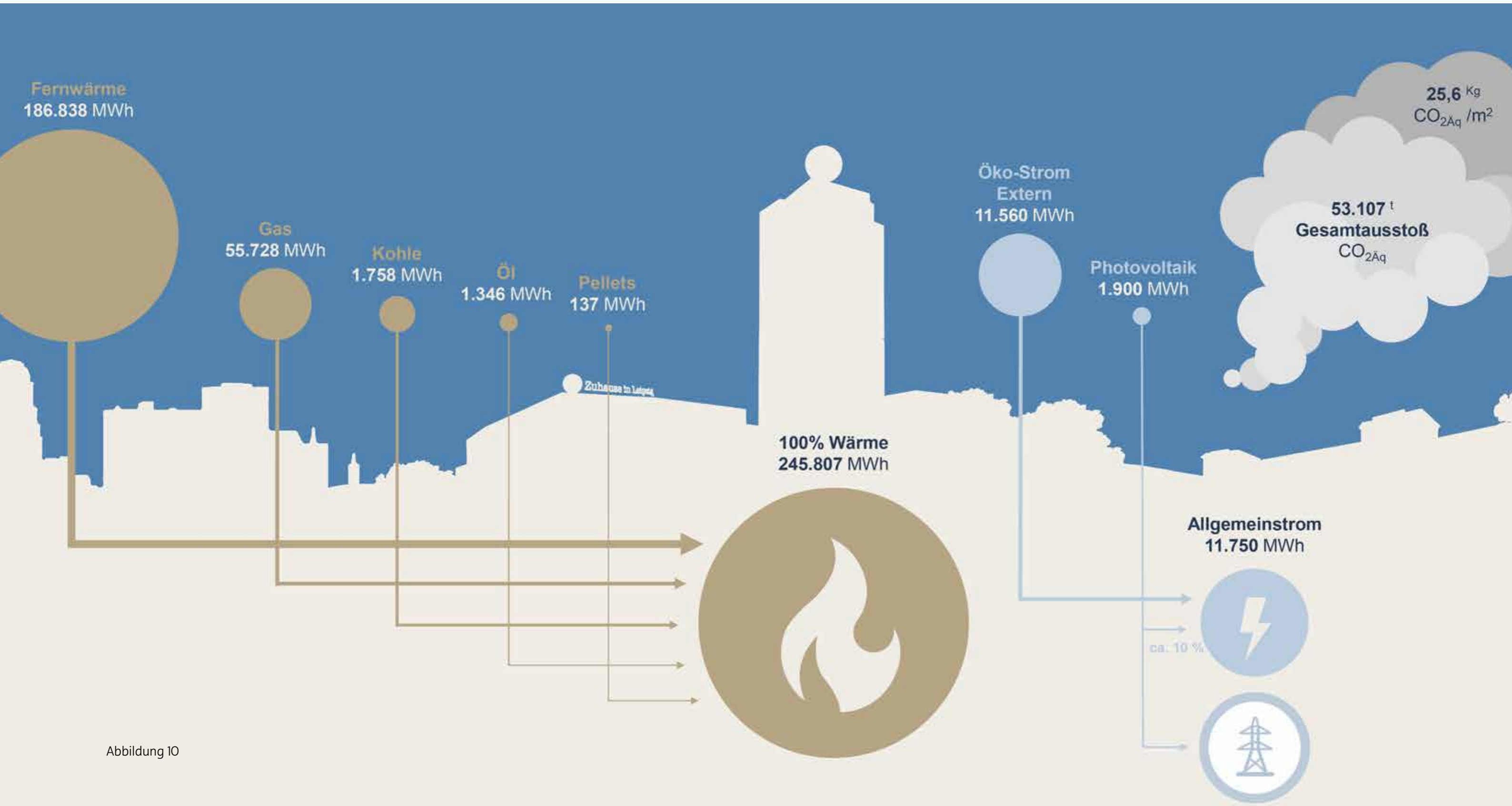


Abbildung 10

## 2.2 Sanierung und Neubau mit energetischen Effekten | nach DNK 11, 12

### LWB setzt beim spezifischen Wärmeverbrauch gute Entwicklung fort

Die Modernisierung und energetische Sanierung des Wohnungsbestandes ist für die LWB der wichtigste Hebel für die Erreichung der Klimaziele. Entsprechend fokussiert ist die Investitionsstrategie des Unternehmens. Das Investitionsvolumen in Höhe von jährlich weit mehr als 100 Millionen Euro kommt mehrheitlich dem Bestand und damit auch der Verbesserung der energetischen Gebäudeeigenschaften zugute.

Allein im vergangenen Jahr hat die LWB insgesamt fast 116 Millionen Euro an Bauausgaben verbucht. 35 Millionen Euro entfallen auf den Neubau von Wohnungen, welche nahezu ausschließlich dem geförderten und energieeffizienten Bereich zuzuordnen sind. Etwa 80 Millionen Euro wurden für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Instandhaltung ausgegeben. Hier haben vor allem die Plattenbaustandorte profitiert.

So hat die LWB in den Stadtteilen Grünau, Paunsdorf, Schönefeld und Mitte ihr Plattenbauprogramm fortgesetzt. Darüber hinaus fanden komplexe Sanierungsmaßnahmen unter anderem in der Südvorstadt, in Schönefeld und im Zentrum statt, welche im Jahr 2023 beendet werden. Bei jedem der Sanierungsprojekte führen die Maßnahmen auch zu einer Verbesserung der energetischen Eigenschaften.

Da die konkreten Auswirkungen der Bau- und Sanierungsprojekte aus 2022 erst mit der Abrechnung in diesem Jahr sichtbar werden, wird in diesem Report beim spezifischen Wärmeverbrauch pro Quadratmeter LWB Wohnfläche (Abbildung 13) auf die detaillierten Werte für 2021 Bezug genommen. Nach

139 kWh/qm in 2019 und 134 kWh/qm in 2020 wurde im Jahr 2021 ein Wert von 125 kWh/qm erreicht. Damit hat die LWB beim spezifischen Wärmeverbrauch die sehr gute Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Im republikweiten Vergleich war dies besser als der bundesdeutsche Durchschnitt. Dieser betrug nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums und Umweltbundesamtes insgesamt im Schnitt etwa 150 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr für Heizwärme und Warmwasser. Damit liegt die LWB 25 Kilowattstunden beziehungsweise 16 Prozent unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.<sup>4,5</sup>

In der Betrachtung der absoluten LWB Treibhausgas-Werte für 2019, 2020 und 2021 (Abbildung 14) fällt zugleich auf, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen gestiegen sind. Ein Widerspruch? Nein, denn die Steigerung der Treibhausgasemissionen von 2020 auf 2021 resultiert zu einem Großteil aus der starken Erhöhung des sogenannten Emissionsfaktors (Abbildung 12). Er ist durch den Versorger Stadtwerke Leipzig von 154 CO<sub>2</sub>Äq/kWh in 2020 auf 208 CO<sub>2</sub>Äq/kWh im Jahr 2021 angehoben worden und weder durch den Vermieter noch die Endverbraucher beeinflussbar. (Für 2022 wurde dieser Faktor bereits wieder nach unten korrigiert.)

Ein kleiner Anteil der absoluten Steigerung beim Treibhausgasausstoß entfällt gleichwohl auf die vergleichsweise schlechteren energetischen Eigenschaften der per 1. Januar 2021 übertragenen städtischen Liegenschaften, auf klimatische Bedingungen und natürlich auf den Zuwachs an Wohnfläche in den LWB Neubauten. Insgesamt sind im vergangenen Jahr 424 neue, geförderte Wohnungen hinzugekommen.

FOTO // SHUTTERSTOCK

Abbildung 11: LWB Bestand nach Energieeffizienzklassen (nach GEG)<sup>6</sup>

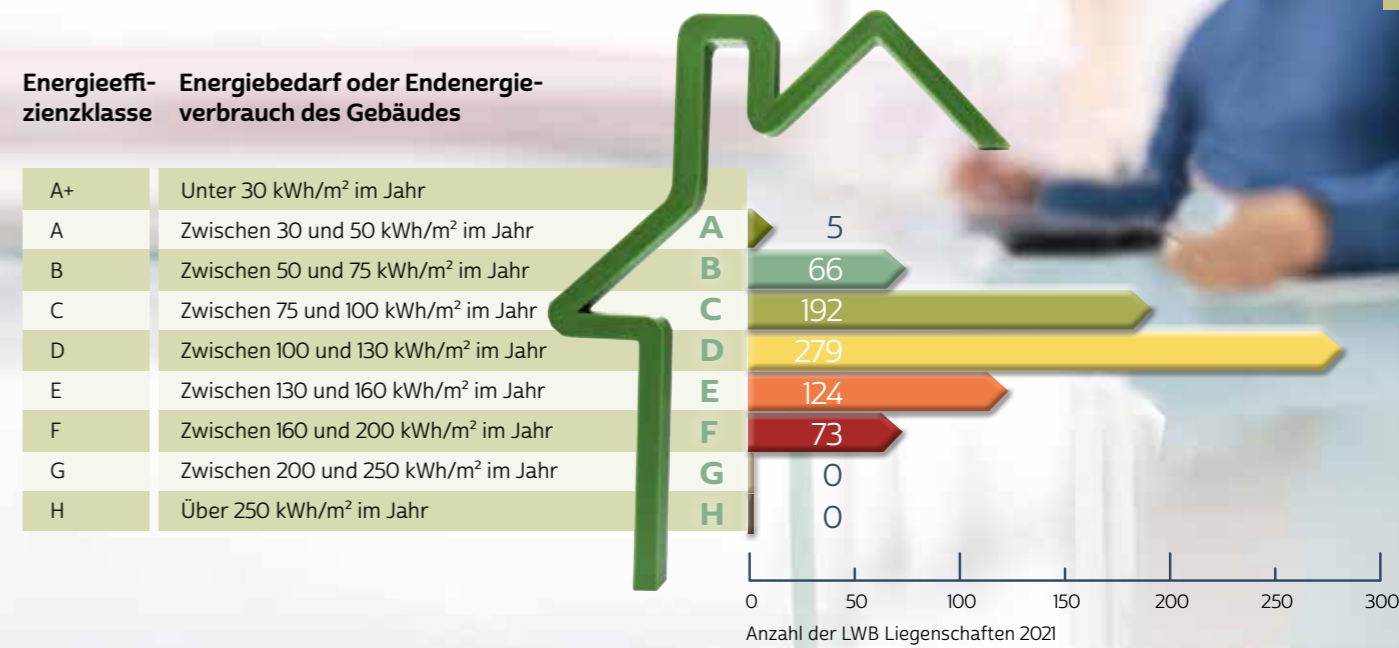


Abbildung 12: Übersicht der genutzten Emissionsfaktoren 2021, 2022

Energieträger	CO <sub>2</sub> Äq 2021	CO <sub>2</sub> Äq 2022	Quelle
Fernwärme (Leipzig)	208 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	188 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	(Leipziger Stadtwerke, 2021) <sup>8</sup>
Gas	201 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	201 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	(Leipziger Stadtwerke, 2021) <sup>8</sup>
Pellets	20 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	20 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	(GdW, 2020) <sup>5</sup>
Heizöl	310 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	310 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	(GdW, 2020) <sup>5</sup>
Kohle	430 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	430 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	(GdW, 2020) <sup>5</sup>
Strom (Stadtwerke)	442 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	332 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	(Leipziger Stadtwerke, 2021) <sup>7</sup>
Ökostrom (LWB Bezug)	160 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh*	0 g CO <sub>2</sub> Äq/kWh	(Leipziger Stadtwerke, 2021) <sup>7</sup>

\* Durchschnittswert Strommix und Ökostrom

Abbildung 13: Spezifischer Wärmeverbrauch in kWh/m<sup>2</sup> LWB Wohnfläche 2021

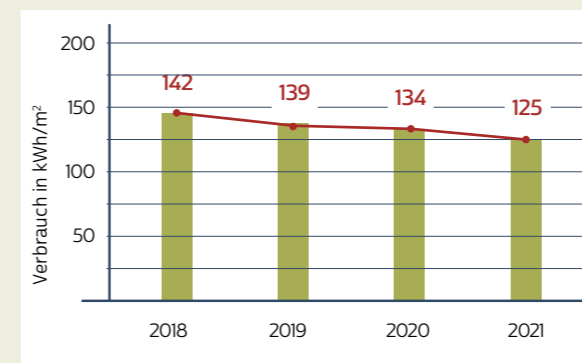
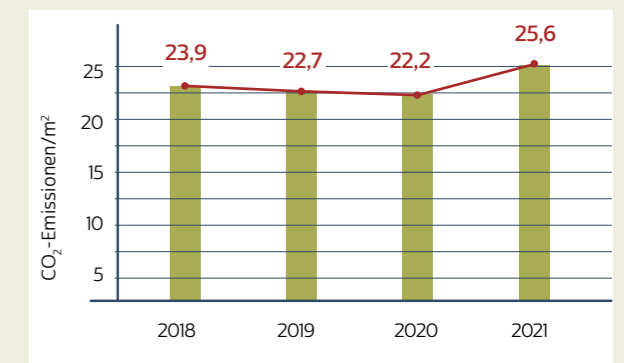


Abbildung 14: Spezifische CO<sub>2</sub>-Emissionen/m<sup>2</sup> LWB Bestand





Bästleinstraße 10:  
Der 16-Geschosser  
wird bis  
2023 umfassend  
saniert.

**Plattenbausanierung mit guten energetischen Effekten** | nach DNK II, 12

Im Sanierungsbereich haben die energetischen Maßnahmen im Plattenbausektor den stärksten Einfluss auf die LWB Gesamtbilanz beim CO<sub>2</sub> Ausstoß. Seit 2011 wurden die Investitionen in diesem Sektor deutlich gesteigert. Bislang wurden bis einschließlich 2022 insgesamt fast 100 Mio. Euro in die Plattenbausanierungen gesteckt. Davon haben 4.013 Wohnungen profitiert. Allein im Jahr 2022 hat die LWB zwei Neugeschosser im Jupiterweg 2 und im Titaniaweg 9 auf Vordermann gebracht. Im Stadtteil Schönefeld wurden die Belterstraße 2-8/10-16, der Seipelweg 2-16/18-24 sowie in Paunsdorf Am Vorwerk 2-12/ Gundermannstraße 21-31/ Hainveilchenweg 1-5 saniert. Die Planungen für

das laufende Jahr sehen ein weiteres Wachstum der Ausgaben vor. Ein gemeinsames Ziel war es unter anderem, den Endenergieverbrauch um mindestens 15 Prozent zu senken. In Summe wären das 608 MWh beziehungsweise fast 126 Tonnen CO<sub>2</sub>. Die konkreten Auswirkungen dieser fünf Projekte werden erst mit der Abrechnung im Jahr 2023 sichtbar. Mit dem Plattenbaugebiet Dölitze, welches zum Jahreswechsel 2020/21 nach mehrjähriger Bauzeit fertig gestellt wurde, kann nun aber erstmals für ein komplett saniertes LWB Quartier gezeigt werden, welche energetischen Effekte erreicht werden konnten.



Im Jahr 2022 hat die LWB ihre Plattenbausanierungen noch einmal forciert. Die fotografische Rundreise führt nach Schönefeld in die Belterstraße (oben li.) und nach Paunsdorf Am Vorwerk/Gundermannstraße/Hainveilchenweg (oben re.) Auf den beiden kleinen Fotos (unten re.) sind die Neugeschosser im Grünauer Titaniaweg/Jupiterweg zu sehen, sowie der Seipelweg in Schönefeld. Insgesamt haben 454 Wohnungen von den Investitionen profitiert.

Abbildung 15: **Übersicht Plattenbausanierung 2011-2023**



FOTOS // PETER USBECK, STEFAN HOYER - PUNCTUM, VOLKAMP HEINZ



Abbildung 16: Gesamtenergieverbrauch der LWB Wohnanlage in Dölitz kWh/m<sup>2</sup> klimabereinigt

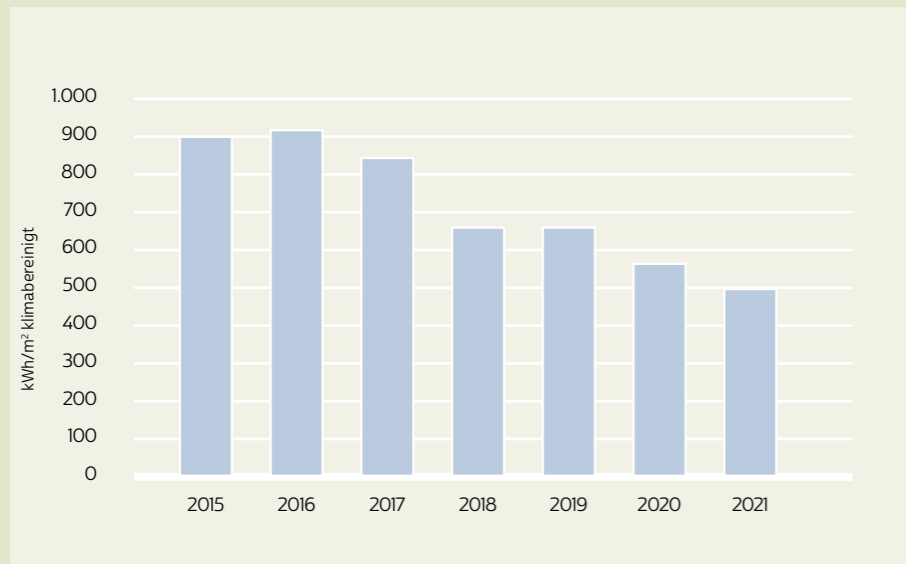


Abbildung 17: Energieverbrauch pro Liegenschaft in kWh/m<sup>2</sup>

	Mittelwert vor* Sanierung	Mittelwert nach** Sanierung	Differenz
Georg-Maurer-Str. 1-7	121,66 kWh/m <sup>2</sup>	70,88 kWh/m <sup>2</sup>	-41,74%
Georg-Maurer-Str. 9-15	139,64 kWh/m <sup>2</sup>	72,01 kWh/m <sup>2</sup>	-48,43%
Georg-Maurer-Str. 17 - 23	133,12 kWh/m <sup>2</sup>	73,7 kWh/m <sup>2</sup>	-44,63%
Gersterstraße 11-17	116,16 kWh/m <sup>2</sup>	79,15 kWh/m <sup>2</sup>	-31,86%
Gersterstraße 1-7	133,01 kWh/m <sup>2</sup>	73,36 kWh/m <sup>2</sup>	-44,85%
Gersterstraße 2-12	128,03 kWh/m <sup>2</sup>	60,05 kWh/m <sup>2</sup>	-53,10%
Gersterstraße 14-24	127,7 kWh/m <sup>2</sup>	72,49 kWh/m <sup>2</sup>	-43,23%
<b>Gesamt</b>	<b>899,32 kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>501,63 kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>-44,22%</b>

\* Vor Sanierung: entspricht den Jahren ab 2015 bis zum Jahr vor der jeweiligen Sanierung  
 \*\* Nach Sanierung: entspricht dem jeweiligen Jahr nach der Sanierung bis einschließlich 2021

FOTO // KLAUS SONNITAG, ILLUSTRATION // MARTINA LEYKAMM



Neue Wärmedämmung und neue Fenster sind Teil der energetischen Sanierung in der Gersterstraße.

### Energieeffiziente Sanierung in Dölitz | nach DNK II, 12

Mit den Plattenbauten in Dölitz hat die LWB Ende 2020 zum zweiten Mal nach dem Kreuzstraßenviertel ein komplettes Quartier fertig modernisiert und energetisch saniert. Jetzt, nachdem alle Verbrauchswerte und Kosten komplett vorliegen, kann ein erstes Resümee erfolgen. Insgesamt geht es um 424 Wohnungen in der Gersterstraße und in der Georg-Maurer-Straße, die etappenweise in den Jahren 2017 bis 2020 saniert wurden. Im Rahmen dessen wurden auch verschiedene Maßnahmen umgesetzt, um die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern. Dazu gehörten unter anderem die Installation von Wärmedämmung, die Erneuerung der Fenster und die Optimierung der Heizungsanlage. Ein detaillierter Blick auf die Verbrauchswerte bestätigt nun den Erfolg der Maßnahmen. So konnte der Energiebedarf der Gebäude deutlich im Durchschnitt um bis

zu 44 Prozent gesenkt werden. Von den energetischen Sanierungen ihrer Plattenbaubestände in Leipzig-Dölitz profitieren die Mieterinnen und Mieter der LWB. Diese Energieeinsparungen haben sich auf deren Heizkosten ausgewirkt. Im Vergleich zu vor der Sanierung haben sich die Heizkosten um durchschnittlich 50 Prozent reduziert.

Gleichzeitig tragen sie durch ihre niedrigeren Energieverbräuche und einen gesunkenen Ausstoß von Treibhausgas aktiv zum Klimaschutz bei.

Die durchgeführten Maßnahmen sind ebenso wie die etappenweise Sanierung des Kreuzstraßenviertels vor etwa zehn Jahren Beispiele für den energetischen Umgang mit unterschiedlichen Plattenbautypen. Und sie belegen, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit Hand in Hand gehen können.



## 2.3 Bestand auf dem Weg in die Klimaneutralität | nach DNK 1, 3, 11, 12

Im Jahr 2040 muss die LWB das Ziel der Klimaneutralität erreicht haben. Eine ambitionierte Mission. Dreh- und Angelpunkt für das Gelingen sind die Bestandsimmobilien und deren energetische Ertüchtigung. Die Situation der Betriebsstätten und des Unternehmens – dazu gehört unter anderem der Fahrzeugpark – spielen hingegen zahlenmäßig eine eher geringere Rolle.

Vor diesem Hintergrund hat sich eine Arbeitsgruppe aus LWB Mitarbeitenden und externen Fachleuten mit möglichen Szenarien für das Erreichen der Klimaneutralität im Bestand auseinandergesetzt. Sie ermittelt, wie und mit welchem finanziellen Aufwand eine Klimaneutralität im Bestand erreicht werden kann. Skizziert wurde ein zeitlicher und finanzieller Umsetzungspfad für drei Szenarien.

Vorab: Die LWB kann beeinflussen, welche baulichen Veränderungen und haustechnischen Bauteile eingesetzt werden. Sie kann allerdings nur bedingt auf die Versorgung mit grüner Energie oder eine anteilige dezentrale Selbsterzeugung hinwirken. Ebenfalls wenig Einfluss hat der Vermieter auf das Energieverbrauchsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner. Ausgehend von den Resultaten des CO<sub>2</sub>-Monitorings und der Einordnung des Bestandes nach Effizienzklassen (GEG) wurden die drei unterschiedlichen Szenarien für das Erreichen klimaneutraler Bestände entwickelt. Für diese wurden in Zusammenarbeit mit der ARGE Kiel Simulationsrechnungen nach dem SGMS-Modell (SGMS steht für Statis-

tische-Gebäude-Matrix-Simulation) durchgeführt und eine Kostenprognose unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen erstellt. Besonders beachtet wurde dabei das Kosten-Nutzen-Verhältnis von energetischen Maßnahmen und die Fragen, inwieweit diese für die LWB wirtschaftlich und für Mieter bezahlbar sind.

Ergebnis: Die LWB kann die Klimaneutralität 2040 erreichen, wenn

1. die energetische Sanierungsquote für Modernisierung/Instandhaltung mindestens 2,1 Prozent des Gebäudebestandes beträgt;
2. weitere LWB Wohnanlagen an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Leipzig angeschlossen werden;
3. eine konsequente Dekarbonisierung der LWB Energieversorgung erfolgt;
4. bei Investitionen in die Bestände als Ziel mindestens die Standards EH 70 und für denkmalgeschützte Immobilien EH 100/115 gelten;
5. Alternativenergie bei der Wohnquartierentwicklung einbezogen werden;
6. eine Förderung von Energieeinsparmaßnahmen und von Umstellungen der Wärmesysteme gegeben ist.

Prinzipiell kann die LWB durch investive energetische Maßnahmen die bundesdeutschen beziehungsweise kommunalen Sektorenziele im Gebäudesektor erfüllen. Dafür würden je nach Szenario in 2040 mit 3,5-prozentiger Indexierung von 635 bis 1.027 Millionen Euro zuzüglich etwaiger Grundinstandsetzungen monitär benötigt.

Abbildung 18:

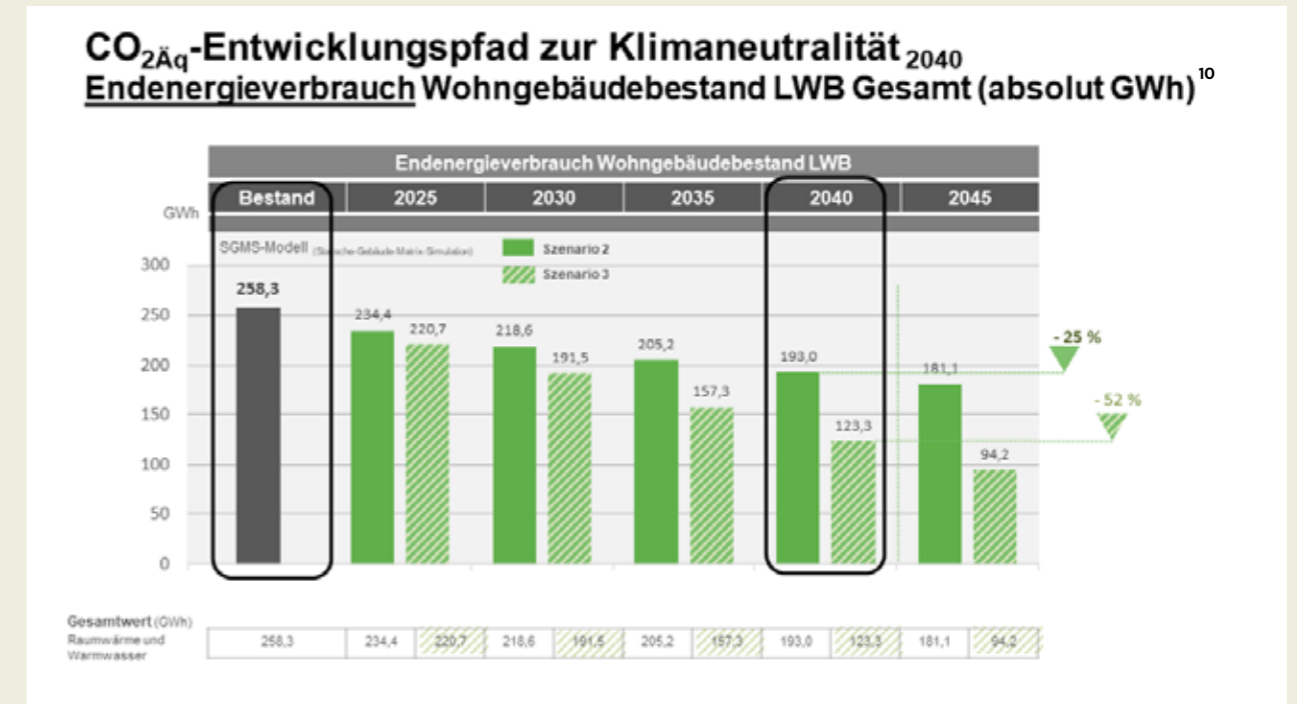
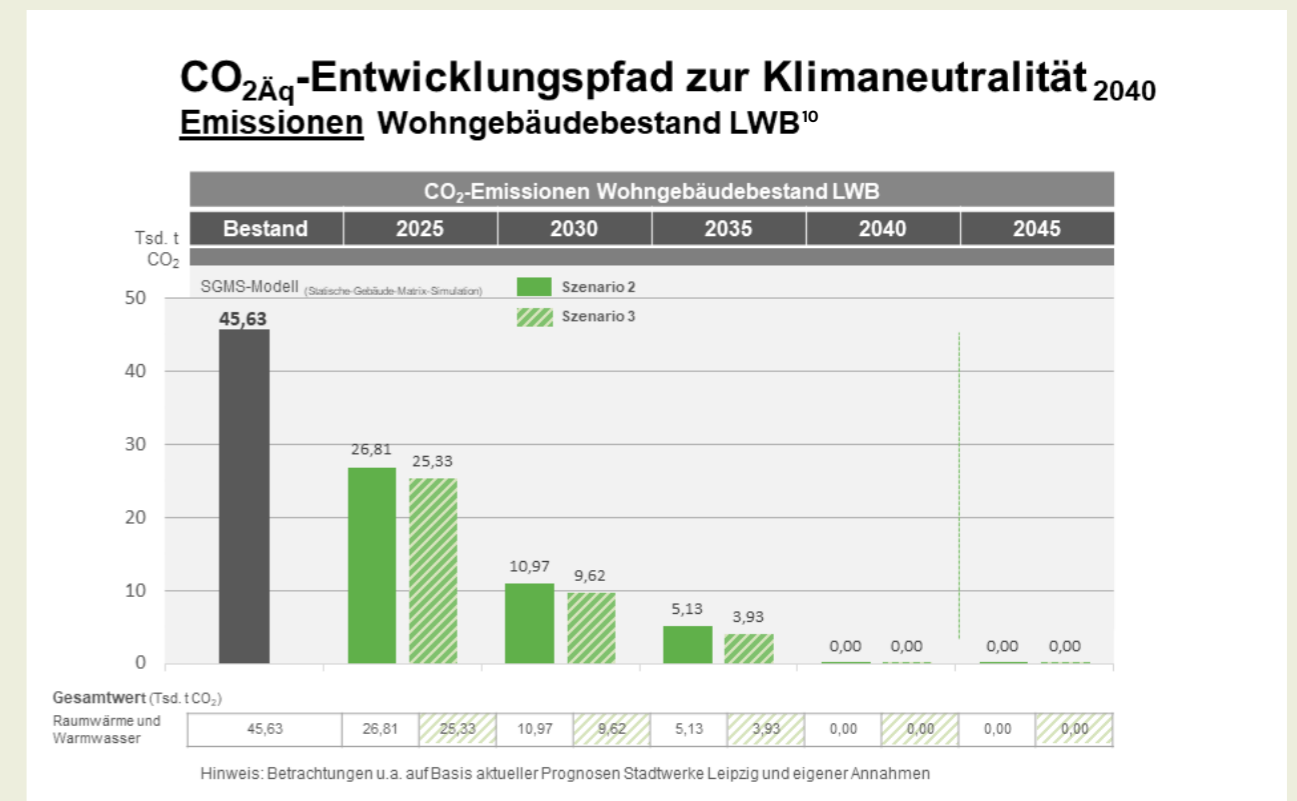


Abbildung 19:







Von links oben nach rechts unten: Neubauprojekte Saalfelder Straße mit 300 geförderten Wohnungen, Landsberger Straße mit 106 geförderten Wohnungen und einer Kita, Hafenstraße mit 18 geförderten Wohnungen und einer Kita, Spielplatz Kita Hafenstraße sowie Spielplatz Saalfelder Straße

## 2.4 LWB übergibt 424 geförderte Wohnungen – zwei Kitas ergänzen die soziale Infrastruktur im Quartier | nach DNK 3, II, 15

Mit dem Neubau von Wohnungen möchte die LWB auf vielfältige Weise ihrem Anspruch einer ganzheitlich nachhaltigen Entwicklung gerecht werden. Das heißt, dass sowohl soziale Belange zu berücksichtigen sind als auch energetische Effekte erzielt werden müssen, dass Lösungen für städtebauliche Anforderungen und beispielsweise für Umweltthemen gefunden werden.

Basis aller Engagements ist die wirtschaftliche Stabilität der LWB. Zudem gilt es, das Verhältnis von Aufwand und Nutzen immer wieder auf den Prüfstand zu stellen, insbesondere um eine nicht tragbare Zusatzbelastung unserer Mieterinnen und Mieter zu verhindern sowie um die Wirtschaftlichkeit und die Sinnhaftigkeit von Maßnahmen zu sichern.

Die LWB hat im Jahr 2022 ihre Investitionen in den Wohnungsneubau planmäßig fortgesetzt.



An drei Standorten wurden insgesamt 424 geförderte Wohnungen fertiggestellt und zwei integrierte Kitas übergeben. Mit den Neubauten werden bestehende LWB Quartiere ergänzt. Im Fall der Saalfelder Straße kamen 300 moderne, geförderte Wohnungen hinzu. Auf den

FOTOS // PETER USBECK

Dächern sind Photovoltaikanlagen installiert. Der Neubau in der Hafenstraße mit integrierter Kita wiederum wertet den neu entstandenen Stadtteil am Lindenauer Hafen maßgeblich auf. Hier werden erstmals im LWB Bestand auf den Balkonen kleine PV Anlagen installiert,



von den jeder Mieter profitieren kann. Und das Projekt in der Landsberger Straße punktet unter anderem mit seiner Kita und mit einer großen Naturnähe.

Die Nachfrage nach den neuen Wohnungen war und ist enorm. Voraussetzung fürs Anmieten zum Preis von 6,50 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete) ist, dass der Bewerber/die Bewerberin einen Weißen Wohnberechtigungsschein der Stadt Leipzig vorlegen kann. Dieses Dokument ist einkommensabhängig.

Der geförderte Mietwohnungsneubau trägt zum einen zur Mietpreisdämpfung in Leipzig bei, zum anderen wird damit sozialen Entmischungstendenzen entgegengewirkt. Überzeugend sind zudem die energetischen Eigenschaften der neuen Gebäude, wenngleich die Umsetzung von speziellen Maßnahmen stets in Abhängigkeit von den jeweiligen Förderrahmenbedingungen zu bewerten ist.

Ein Blick auf die dritte Neubautranche, die die LWB im Jahr 2022 mit der Grundsteinlegung für 123 geförderte Wohnungen in der Gaußstraße gestartet hat, macht dies deutlich. Der ökologische Mehrwert lässt sich „festmachen“ am Konzept als Effizienzhaus. Vorgesehen sind unter anderem Photovoltaikanlagen, eine Dachbegrünung und eine Energieerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien.

Im Jahr 2023 folgen vier weitere Grundsteinlegungen für Neubautvorhaben. Insgesamt sind im Rahmen der dritten Neubautruppe acht Projekte mit insgesamt mehr als 800 Wohnungen geplant. Drei Viertel sollen gefördert und damit mietpreisgebunden sein.

„  
**Innovation ist die Fähigkeit, Veränderung als Chance und nicht als Bedrohung anzusehen.**

Steve Jobs

Alle Neubauten werden viele verschiedene energetische, ökologische und soziale Qualitäten aufweisen.

In der Tabelle ist zusammengefasst, welche Einzelmaßnahmen an den Standorten geplant sind und welche Innovationen umgesetzt werden. Beispielsweise werden in der Samuel-Lampel-Straße Fassaden begrünt, Hochbeete und Mietergärten geschaffen, Photovoltaikanlagen installiert und ein modernes Mobilitätskonzept realisiert. Das Wohnensemble in der Shakespearestraße wird im Effizienzhausstandard 55 umgesetzt.

Zudem sollen alle Voraussetzungen für eine Zertifizierung als nachhaltige Wohngebäude geschaffen werden.

Abbildung 20: Übersicht über die Neubautvorhaben 2022/2023

	Projekte	Anzahl Wohnungen			Nutzfläche in m²	Maßnahmen Nachhaltigkeit <sup>3</sup>	Energieversorgung
		frei finanziert	gefördert	gesamt			
Baubeginn 2022/2023	Gaußstraße (Start 2022)	0	123	123	9.387	BEG 55 - EE/Gründach*	Wärmepumpen + PV-Anlage
	Mockauer Straße	80	0	80	4.163	EH 55/Gründach	Fernwärme + PV-Anlage
	Samuel-Lampel-Straße	0	100	100	8.053	BEG 55 - NH/Gründach*	Fernwärme + PV-Anlage
	Robert-Schumann-Str.	47	57	104	8.272	BEG 55 - NH/Gründach	Fernwärme + PV-Anlage
	Shakespearestraße	28	37	65	4.966	BEG 55 - NH/Gründach*	Fernwärme + PV-Anlage
Planung 2023	Johannisallee	105	97	202	14.233	EH 55 / Gründach*	Fernwärme + PV-Anlage
	Wunderlichstraße	46	42	88	7.806	EH 55 / Gründach	Wärmepumpen + PV-Anlage
	Meißner Straße	0	20	20	2.100	BEG 40, NH und Gründach	Wärmepumpen + PV-Anlage
	<b>Summe</b>	<b>306</b>	<b>476</b>	<b>782</b>	<b>58.980</b>		

Gründach\* = inkl. Gründachförderung der Stadt Leipzig  
Gründach = ohne Gründachförderung der Stadt Leipzig  
BEG 55 = Bundesförderung effiziente Gebäude

EH 55 = Energiebedarf Gebäude ohne Förderung  
EE = Förderung erneuerbare Energien  
NH = Förderung Nachhaltigkeitsklasse

VISUALISIERUNGEN // ARGE W+V ARCHITEKTEN GMBH, MBPK ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH, THOMA ARCHITEKTEN, SCHOTT & MANN ARCHITEKTEN



Neubautvorhaben mit Baubeginn 2022/2023 von links oben nach rechts unten:  
Robert-Schumann-Straße, Mockauer Straße, Shakespearestraße, Gaußstraße, Samuel-Lampel-Straße



## 2.5 Mit der Kraft der Sonne | nach DNK 10, II

Die LWB setzt auf die Energie der Sonne. Und das seit Jahren. Heute sind wir Leipzigs Immobilienunternehmen mit den meisten Photovoltaikanlagen auf seinen Hausdächern. Vermutlich sind wir in dieser Hinsicht sogar sachsenweit die Nummer 1.

Die Energiegewinnung aus Sonnenkraft ist Teil der LWB Klimastrategie. Im Jahr 2022 wurde der Ausbau des LWB „Sonnenparks“ fortgesetzt. Zu den bereits bestehenden 57 PV Anlagen kamen 27 weitere mit einer Leistung von 1 MWp hinzu. Allein dadurch wurden 380 Tonnen CO<sub>2</sub> im Vergleich zum deutschen Strommix 2021 eingespart. Mit dieser Aufstockung hat die LWB ihren Anteil am Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimaschutz der Stadt Leipzig beigetragen.“

Insgesamt verfügt die LWB aktuell über 84 PV Anlagen mit einer Gesamtanlagenleistung von 2,96 MWp. Die meisten davon befinden sich auf Plattenbauten (WBS 70). Im Rahmen der Sanierungen dieser Häuser wird stets auch die Nutzung von Sonnenenergie geprüft. Im Neubausegment wird die Photovoltaik bereits bei den Planungen berücksichtigt. Im Jahr 2022 hat die LWB bereits für die nächsten PV Anlagen die Weichen gestellt. 2023 sollen so mindestens weitere 1 MWp Leistung installiert werden.

Neu ist, dass erstmals kleine Balkonkraftwerke entstehen. Modellstandort wird der Neubau in der Hafensstraße in Neulindenau sein. Das Projekt dient als Ausgleichsmaßnahme für verursachte CO<sub>2</sub>-Emissionen des Jahres 2021. Jeder Mieter in der Hafensstraße hat künftig die Möglichkeit, am Balkon selbst Strom zu produzieren und selbst zu verbrauchen. Damit wird nicht nur ein kleiner Teil zur Versorgungssicherheit beigetragen und Zukunft mit gestaltet, sondern sogar noch Geld gespart. Das Photovoltaikpaneel wird an die Balkonbrüstung angebracht und an das Wohnungsstromnetz angeschlossen.

Die LWB hat ihre Tochtergesellschaft WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH mit der Umsetzung ihrer PV-Strategie beauftragt. Darüber hinaus unterstützt die WSL bei der Realisierung von Modellversuchen mit energieeffizienten Heizungsanlagen. So wird unter ihrer Regie zukünftig ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und eine Hybridanlage mit Brennstoffzelle betrieben.

Zusätzlich wurde in 2022 der Ausbau eines Energiemanagements vorangetrieben und zirka 50 Wärmestationen mit fernsteuerbaren Heizungsreglern ausgestattet. Ziel ist es, eine energetisch optimierte Betriebsführung der Wärmezentralen zu gewährleisten. Ein weiterer Ausbau ist auch mit Blick auf die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes derzeit in Planung.



FOTOS // ANJA JUNGNICHEL, RAINER JUSTEN



In der Littstraße wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert (li.) Danach werden die Platten angeschlossen (o. re.) und von einer Fachfirma abgenommen (u. re.).



**Heiko Sander**  
Geschäftsführer WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH

### „Es gibt keinen Königsweg“

Die LWB hat Nachhaltigkeit zur Basis ihres Handels gemacht. Aus Überzeugung und um die ehrgeizigen Klimaziele zu erfüllen. Dabei kommt dem Energiedienstleister WSL Wohnen & Service Leipzig GmbH eine wichtige Rolle im LWB Konzern zu. Geschäftsführer Heiko Sander erklärt, welche Schwerpunkte zu setzen sind.

#### Die WSL hat bereits 84 Photovoltaikanlagen auf LWB Dächern installiert. Wieviele kommen noch?

Wir bauen den Sonnenpark weiter aus, denn der Anteil regenerativer Energien muss wachsen. Wir werden alle geeigneten Dachflächen in unsere PV-Strategie einbeziehen. Da gibt es noch viel Potenzial. Nach und nach werden unsere Immobilien zu Energieerzeugern.

#### Aber damit wird es nicht getan sein. Wie schaffen wir Klimaneutralität?

Indem wir zum einen die Bestände energetisch sanieren und klimafreundlich mit Wärme versorgen. Wir wirken an der Erstellung des Kommunalen Wärmeplans mit, der die Grundlage für unser weiteres Handeln sein soll. Weiterhin wollen wir das Energiemanagement für unsere Objekte ausbauen. Das sind die wichtigsten Hebel für eine optimale und effiziente Versorgung unserer LWB Liegenschaften.

#### Zum einen müssen die technischen Voraussetzungen geschaffen werden, zum anderen müssen die Menschen aktiv mitwirken. Was ist hier geplant?

Klimaneutralität und Nachhaltigkeit sind ohne den Faktor Mensch undenkbar. Hier gibt es noch richtig viel Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit zu leisten. Viele kleine Schritte werden zum Ziel führen und viele Ideen werden nötig sein. Es gibt keinen Königsweg. Manche Schritte ergeben sich auch erst beim Gehen.

## 2.6 Grüne LWB: Die Anzahl der LWB Bäume wächst | nach DNK II

Die LWB steht für mehr als Wohnen: Als vermutlich zweitgrößter Baumbesitzer der Stadt sind wir uns unserer Bedeutsamkeit für ein grünes Leipzig bewusst. Unsere Bäume spenden Schatten in der City, sie speichern CO<sub>2</sub> und sind ein Ort für Erholung und Entspannung vor der Haustür.

Insgesamt 14.951 Bäume gibt es mittlerweile in unseren Wohnanlagen, darunter sogar Baumdenkmale: Dazu gehören prächtige Exemplare von Ginkgo, Flatter-Ulme, Silber-Linde und Wildem Wein.

Zu addieren sind fast 7.000 sogenannte Einzelbüsche. Die pflegerische Verantwortung für diesen kleinen LWB Wald trägt unser Betrieb Hausmeisterservice und hier speziell das Grünteam. Die Kolleginnen und Kollegen führen regelmäßig Baumschauen durch, im Rahmen der Baumpflegen werden Totholz entfernt und Äste geschnitten. Kranke Bäume werden wenn möglich „notärztlich“ versorgt. Mitunter sind besonders alte Gehölze aufgrund ihrer gefährdeten Standsicherheit nicht mehr zu retten und müssen gefällt werden. Manchmal weichen Bäume auch dem Wohnungsneubau. Das ist immer traurig, aber leider nicht vermeidbar. In Regie unseres Hausmeisterbetriebes werden dann die Ersatzpflanzungen organisiert. In diesem Jahr sollen es fast 100 werden. Darunter auch Bäume, die wir für Anwohner-Patenschaften in den Boden bringen. Tendenz insgesamt steigend.

Neben dem üppigen Baumbestand grünt und blüht es bei uns auch an Hauswänden, in Innenhöfen, auf Rabatten und rund um die Quartiere. Fassadengrün: Insgesamt 242 Flächen sind begrünt – vier große LWB Giebelwände mit wissenschaftlicher Begleitung des Helmholtz-Zentrums für Umweltforschung (UfZ) in Leipzig. Die Experten wollen herausfinden, welche Wirkungen solche vertikalen Gärten entfalten können.

Ein spannendes und wichtiges Thema angesichts der regelmäßigen Hitzewellen, der Trinkwasserknappheit und des Insektensterbens.

Rasenfläche: Etwa 1,2 Millionen Quadratmeter Rasen gehören zur LWB. Inbegriffen sind die sogenannten Langgraswiesen. Diese sind ebenso wie die Blühwiesen enorm wichtig für die Förderung der Biodiversität. Sie liefern Insekten, darunter zahlreiche Wildbienenarten, Nahrung und bieten Unterschlupf. Den finden die kleinen Lebewesen auch in unseren mehr als 70 großen Insektenhotels. Angesichts des anhaltenden Artensterbens sind hier jedoch noch viel mehr gesellschaftliche Anstrengungen nötig.

Beet-, Gehölz- und Heckenflächen: Davon gibt es gut 200.000 Quadratmeter bei uns. Das reicht vom bunt bepflanzten Rondell in der Wintergartenstraße bis hin zur wahrscheinlich längsten Hecke der Stadt in unserer Siedlung im Nibelungenring. Jeder, der zuhause ein kleines Fleckchen Grün beackert, kann erahnen, welche Arbeit in diesen 200.000 Quadratmetern steckt. Umso mehr ärgern wir uns über Vandalismus und Diebstahl, die leider keine Einzelfälle sind und die eine nachhaltige Bewirtschaftung oft erschweren.

In Regie unseres Grünteams im Hausmeisterservice befinden sich auch (mittlerweile) 233 Spielplätze. Damit sind wir nicht nur der zweitgrößte Spielplatzbesitzer und -betreiber der Stadt. Wir sind stolz darauf, dass etliche unserer Spielanlagen zu den schönsten gehören. Dazu tragen auch unsere Mieterinnen und Mieter bei. In der Gartenstadt Alt-Lößnig haben sie im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens ihre Ideen und Anregungen für die Neugestaltung von zwölf Wohnhöfen beigesteuert. Ein Erfolgsmodell. Mit unseren Spielplätzen ergänzen wir zugleich die soziale Infrastruktur in den Quartieren und wir schaffen Orte für Kommunikation und den Austausch von Generationen.



### LWB Grün 2022 in Zahlen:

LWB Bäume: 14.951

Rasenfläche: ca. 1.2 Mio. m<sup>2</sup>

Gehölz, Hecken- und Beetflächen: 200.000 m<sup>2</sup>

Baumpflege: 2.819

Baumgutachten: 42

CO<sub>2</sub>- Speicher aller LWB Bäume:

**368 Tonnen im Jahr**

(Über alle Baumarten hinweg speichert ein Baum durchschnittlich jährlich 24,62 kg CO<sub>2</sub>.)<sup>12</sup>



Grünflächenbeauftragte Jacqueline Kupfer und Hausmeister Uwe Weiße pflanzen einen neuen Patenbaum in der Lobstädter Straße (li.).

Das viele Grün in den Wohnhöfen erfreut die Mieter (re. oben).

Die Hausmeister kümmern sich um Rasen, Beete, Büsche und Bäume (re. unten).



ILLUSTRATION // MARTINA LEYKAMM

Sozial nachhaltiges Handeln ist in allen Bereichen der LWB verankert. Wir setzen uns im Auftrag unserer Gesellschafterin Stadt Leipzig für eine sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung ein, für lebenswerte, bunte und lebendige Quartiere und für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander. In diesem Kontext engagieren wir uns auf sehr vielfältige Weise in unseren Wohnanlagen und zugunsten der gesamten Stadtgesellschaft. Diese Aktivitäten gehen weit über das normale Geschäft einer Wohnungs- und Baugesellschaft beziehungsweise eines Immobilienunternehmens hinaus und dienen der Förderung des Gemeinwohls. Zwar haben wir unseren Sozialbeitrag (bislang) nicht in Cent und Euro ermittelt. Das Volumen dürfte gleichwohl beispielhaft sein, wie ein Blick auf die sozialen Aktivitäten zeigt.

Bei deren Umsetzung spielt die LWB Abteilung Sozialmanagement eine zentrale Rolle im Unternehmen. Hier laufen wesentliche Fäden

zusammen, wenn Mietern in Not Hilfe zuteil wird, wenn sozialer Ausgleich organisiert und nachbarschaftliche Arbeit im Quartier professionalisiert wird.

“  
Wir sind verantwortlich für das, was wir tun, aber auch für das, was wir nicht tun

Voltaire

Das Sozialmanagement ist gleichwohl Partner der Stadt bei der Schaffung von Wohnraum für Menschen in schwierigen Lebenssituationen und beispielsweise für Geflüchtete. Mit der personellen Verstärkung des Sozialmanagements hat die LWB im vergangenen Jahr in- und extern ein starkes Signal gesendet und ein klares Bekenntnis zu ihrer sozialen Verantwortung abgegeben.

Die Entwicklung der Quartiere und die Unterstützung nachbarschaftlicher Strukturen, von Integration und Inklusion sind uns Herzensanliegen. Unsere Spenden- und Sponsoringaktivitäten sind entsprechend fokussiert. Sie zielen zudem darauf, vorhandene Hilfsstrukturen in den Stadtteilen zu unterstützen und benachteiligten Menschen zur Seite zu stehen.

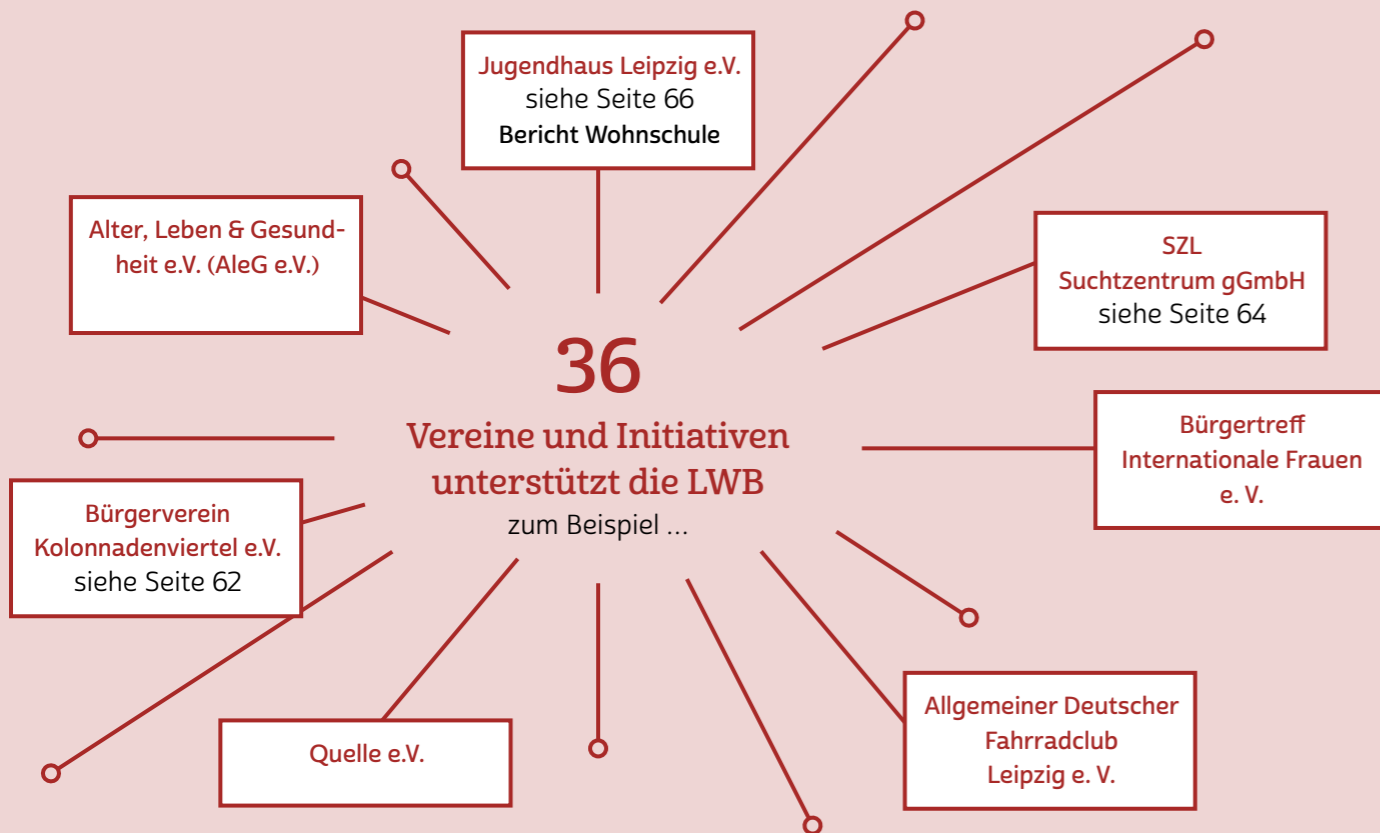
### 3.1 Vielfältig und bunt: die sozialen Aktivitäten der LWB | nach DNK 15, 18, 19

Die LWB übernimmt in Leipzig auf vielfältige Art und Weise soziale Verantwortung und erfüllt in diesem Kontext auch im Auftrag der Stadt Leipzig wichtige Aufgaben. Diese sind zudem in unseren Eigentümerzielen festgeschrieben. Alle Bereiche der LWB wirken mit, wobei die organisatorischen Fäden in Sozialmanagement, Wohnungswirtschaft und Unternehmenskommunikation zusammenlaufen.

Ein Blick auf unsere Spenden- und Sponsoring-Aktivitäten zeigt die Vielfalt unseres Engagements: Die LWB unterstützt beim Schaffen von sozialer Infrastruktur und fördert Gemeinwohl orientierte Projekte. In unseren Quartieren helfen wir Vereinen und Initiativen, die auf eine ausgewogene und generationengerechte Entwicklung vor Ort zielen sowie das Zusammen-

leben und die Integration fördern. Dabei ist es uns wichtig, nachhaltige Vorhaben und Projekte voranzutreiben und uns als vertrauensvolle Partner in die Quartiersarbeit einzubringen. Ebenso ans Herz gewachsen ist uns die Nachwuchsarbeit im Sport. Deshalb verbindet uns eine langjährige Partnerschaft mit Sportvereinen, zum Beispiel im Handball, im Tischtennis und im Bike-, Roller- und Skater-Sport.

Die LWB legt einen besonderen Fokus auf nachhaltige Nachbarschaftsentwicklung. Deshalb unterstützen wir Vorhaben, die sich dieser Herausforderung in unseren Wohnanlagen stellen. Der Großteil des Sponsoringvolumens entfällt auf die Bereitstellung von Räumlichkeiten für verschiedene Partner. Ausgewählte Beispiele sind auf den folgenden Seiten und in Abbildung 21 auf Seite 61 zu finden.



FOTOS // VICTORIA HÄRTING - LWB, ANJA JUNGnickel, WALDRAUT GRUBITZSCH, ALEXANDER PANK - LWB, LEIPZIGER TASTENTAGE, JENS ESSBACH - LWB



**LWB Patenschule:** In Leipzig Grünau befindet sich unsere Patenschule. Mit ihr sind wir seit 2019 eng verbunden. Mit unserer Hilfe wurde der Schulgarten zu neuem Leben erweckt und eine Schülerküche eingerichtet. Eine nachhaltige Partnerschaft.



**Hilfe für Ukraine-Flüchtlinge:** 2022 kamen zahlreiche Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine nach Leipzig. Die LWB hat für sie in einem ersten Schritt 50 Wohnungen zur Verfügung gestellt und eingerichtet. Unsere Hausmeister, Azubis und zahlreiche Mitarbeiter haben mitgeholfen.



**Musik im Quartier:** Mit unserem Sponsoring für die Tastentage (Foto li.) bringen wir seit Jahren auf ungewöhnliche Weise Kultur ins Quartier, unter anderem nach Grünau. Auch unsere Hofkonzerte für Kinder (Foto re.) tragen dazu bei, dass es bunter wird vor den LWB Haustüren.



**Ökofete:** Der Umwelt zuliebe und um Zeichen zu setzen für mehr Grün in der Stadt gehen wir als Unternehmen seit mehr als zehn Jahren bei der Leipziger Ökofete an den Start. 2022 wurden 1.000 Kräuter und insektenfreundliche Balkonblumen gepflanzt und mit Kindern hunderte Steine bemalt.



**Weihnachtsfreude:** Weit mehr als 400 Mieterkinder und deren Begleitpersonen haben 2022 mit der LWB Advent (Foto li.) im Zoo gefeiert. Große Freude gab es auch bei den Empfängern der LWB Weihnachtsspende der Mitarbeitenden. Der „Kinder fördern! e.V.“ (Foto re.) und das Kriseninterventionsteam haben Spendenschecks erhalten.

Das LWB Sozialmanagement will den Fokus künftig noch stärker auf die Quartiere richten. Neue Mitarbeiter sollen dabei unterstützen. Dafür wurden vergangenes Jahr die Weichen gestellt.



### 3.2 Sozialmanagement hat Quartiere im Fokus | nach DNK 15, 18, 19

Wenn jemand in soziale Not gerät, kann das viele Ursachen haben. Das LWB Sozialmanagement hilft, wo Hilfe gebraucht wird. Ziel ist es, Wohnungslosigkeit zu vermeiden und den sozialen Frieden in den Quartieren zu stärken. Die zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter helfen unter anderem dabei, dass bei der LWB alle Generationen gemeinsam gut unter einem Dach leben und sich auch sozial benachteiligte Menschen in unseren Quartieren zuhause fühlen. Egal, ob in schwierigen Lebenslagen oder bei Fragen rund ums Wohnen im Alter, das LWB Sozialmanagement steht mit Rat und Tat zur Seite.

„Um diese Arbeit noch weiter intensivieren zu können, stocken wir die Zahl der Mitarbeitenden weiter auf“, so Abteilungsleiter Jens Eßbach. Drei neue Kolleginnen sind bereits eingestellt, zwei sollen bis Ende 2023 noch folgen. „Wir möchten für unsere Mietenden da sein“, erklärt Eßbach. „Und das geht nur mit einem starken Team.“

Dazu baut das LWB Sozialmanagement Brücken zu Netzwerken vor Ort und zu Beratungs-

stellen, die spezielle Angebote beispielsweise für Familien, Senioren oder Migranten haben. Doch damit nicht genug: Zunehmend rückt beim Sozialmanagement die Quartiersentwicklung in den Fokus. Mit dem Pilotprojekt eines Nachbarschaftstreffs im Dunkerviertel wurden die Weichen für vergleichbare Angebote in weiteren Wohnanlagen gestellt. „Wir schauen uns an, wo solch ein Treff noch benötigt wird“, sagt Eßbach.

Die LWB werde künftig vor Ort bei den Mieterinnen und Mietern noch präsenter werden und Gesicht zeigen – um Hilfe organisieren zu können, wo sie besonders gebraucht wird. „Wir sehen uns als Teil eines Netzes, das den Menschen hilft, die aus welchen Gründen auch immer in Not sind“, so der Abteilungsleiter. „Und damit leisten wir unseren Beitrag für eine funktionierende soziale Stadtgesellschaft.“

Verschiedene Projekte seien für 2023 in der Pipeline, so sollen die Angebote in den LWB Quartieren in Volkmarisdorf und Grünau verstärkt werden. Auch in Paunsdorf soll ein Schwerpunkt der künftigen Arbeit liegen.

FOTO // ANJA JUNGNICHEL



**Jens Eßbach**  
LWB Abteilungsleiter  
Sozialmanagement

#### Wohnungen für soziale Notfälle

Die LWB vermietet fast 180 Wohnungen an soziale Vereine und Organisationen. Sie ermöglichen damit Menschen in besonderen Lebenslagen ein eigenes Zuhause und selbständiges Wohnen. Zu den Nutzern gehören Suchtkranke, Menschen mit Behinderungen, Familien mit Kleinkindern und Jugendliche, ehemalige Obdachlose und Haftentlassene, psychisch kranke Menschen und Asylsuchende.

Darüber hinaus stellt die LWB der Stadt 570 Gewährleistungswohnungen zur Verfügung, die an Wohnungslose, Geflüchtete und Asylsuchende vergeben werden, die kaum Zugang zu privatwirtschaftlichen Wohnungen hätten. „Der Einsatz dieser Wohnungen trägt dazu bei, dass die LWB ihrer sozialen Verantwortung für Leipzig gerecht wird und Menschen in besonderen Notlagen Hilfe bekommen“, sagt Jens Eßbach.

Abbildung 21:  
**Übersicht über vermietete Wohnungen/Häuser an Vereine/Stadt zur Unterbringung bestimmter Zielgruppen**

Grundstück	Wohnungen	Einrichtung/Verein	Zweck
Eutritzscher Str.1	14	Diakonie/Blaues Kreuz	Wohnen für Suchtkranke
Selliner Str. 1	16	Quelle e.V./Caritasverband	Wohnen f. ehem. Obdachlose
Schönauer Ring 1	11	Suchtzentrum Leipzig gGmbH	Wohnen f. Suchtkranke
Siemensstr. 18	10	Boot gGmbH	Wohnen für psych. Kranke
Alte Salzstr.	12	empatis Jugendhilfe gGmbH	Unterstützendes Familienwohnen
Bornaische Str. 96/98	21	Jugendhaus Leipzig e.V.	Begleitetes Jugendwohnen
Am kleinen Feld 9	3	Generationenhof gGmbH	WG für Fam./Babys/Kleinkinder
Grünauer Allee 37	3	Deutsches Rotes Kreuz	WG für Menschen m. Behinderg.
Ludwigsburger Str. 16	1	AWO	WB für ausländ. Mitarbeiter
verschiedene Standorte	17	Suchtzentrum Leipzig gGmbH	Wohnen für Suchtkranke
verschiedene Standorte	6	Resozialisierungshilfe Leipzig e.V.	Wohnen für Haftentlassene
verschiedene Standorte	14	Independent Living Stiftung	Begleitetes Jugendwohnen
verschiedene Standorte	25	Stadt Leipzig	Wohnungen Housing First
verschiedene Standorte	8	Lebenshilfe e.V.	Wohnen f. Menschen m. Behind.
verschiedene Standorte	7	Frauen für Frauen e.V.	Frauenhaus
verschiedene Standorte	14	Soziale projekte für Frauen e.V.	Frauenhaus
<b>Zwischensumme</b>	<b>182</b>		
Liliensteinstr. 15A	78	Stadt Leipzig	Unterkunft Asylsuchende
Markranstädter Str.16/18	13	Stadt Leipzig	Unterkunft Asylsuchende
Pittlerstr. 5/7	12	Stadt Leipzig	Unterkunft Asylsuchende
<b>Zwischensumme</b>	<b>103</b>		
Kieler Str. 61	14	Stadt Leipzig	Gewährleistungswohnungen (GLW)
Klemmstr. 7	8	Stadt Leipzig	GLW
Spittastr. 2	7	Stadt Leipzig	GLW
diverse	438	Stadt Leipzig	GLW f. Wohnungslose/Asylsuchende
<b>Zwischensumme</b>	<b>467</b>		
<b>Gesamtzahl</b>	<b>752</b>		

\* Gesamtwert 2022





Bürgervereine leisten eine wertvolle Arbeit für das Zusammenleben der Menschen in Leipzig. So wie im Kolonnadenviertel westlich der Innenstadt, wo eine aktive Gruppe von Bewohnern seit 20 Jahren für vielfältige Angebote und ein gutes Miteinander der Nachbarn sorgt – und das mit LWB Unterstützung.

Gute Seelen des Kolonnadenviertels: Monika Güldner und Matthias Schätzl kümmern sich ehrenamtlich im Bürgervereinsbüro in der Kolonnadenstraße 14 um viele Anliegen der Nachbarschaft.



Flaniermeile mit kleinen feinen Designerläden und Cafés: Die Kolonnadenstraße ist wieder eine beliebte Adresse in Leipzig geworden.



### 3.3 Das Herz des Kolonnadenviertels | nach DNK 15, 18, 19

Kleine Cafés und originelle Kneipen, kunstvolle Läden und offene Büros: Die Kolonnadenstraße westlich des Innenstadtrings ist wieder eine lebendige Flaniermeile geworden, die viele Leipziger anzieht. Im Erdgeschoss des Hauses mit der Nummer 14, einem Plattenbau mit roten Ziegeln und hellen Ornamenten aus den 1980er Jahren, schlägt das Herz des Bürgervereins Kolonnadenviertel, das sich rings um den Dorotheenplatz erstreckt. In den Räumen finden Veranstaltungen, Spiel- und Handarbeitsnachmittage statt, hier treffen sich mehrere Malgruppen und der Vereinsvorstand. „Wir sind dankbar, dass wir diesen Raum schon seit sieben Jahren als festes Domizil nutzen dürfen“, sagt Monika Güldner, die stellvertretende Vorsitzende des Vereins. „So können wir viele Angebote für die Nachbarschaft organisieren.“

Der Verein war im Februar 2003 von 20 interessierten Bürgern gegründet worden, um

den Zusammenhalt und die Identifikation der Bewohner des Stadtteils zu fördern. Mittlerweile ist die Gemeinschaft auf 70 Mitglieder gewachsen – klarer Ausdruck der lebendigen Stadtteilarbeit.

„Gesellschaftlicher Zusammenhalt ergibt sich nicht von allein“, sagt Matthias Schätzl, der seit zwölf Jahren den Vorstand leitet. „Man muss sich engagieren, um die Menschen zusammenzubringen.“

Und das tut der Bürgerverein. Jährlicher Höhepunkt ist das legendäre kleine Kollefest im Sommer mit Hunderten Besuchern. „Doch das ganze Jahr über gibt es kulturelle Veranstaltungen, Vorträge und Ausstellungen, einen regelmäßigen Kaffeeklatsch und die Weihnachtsfeier für Senioren, Arbeitsgruppen für Kultur, soziale Fragen und die Geschichte des Stadtviertels, dazu Sprachkurse für Migranten, Sprechstunden und einen Bürgerstammtisch“, erzählt Monika Güldner. Sie lebt seit

1986 im Kolonnadenviertel, kam 2005 zum Verein und ist heute die gute Seele der „Kolle“. Zusammen mit anderen Vereinsmitgliedern kümmert sie sich um Hausbesuche für alleinstehende betagte Senioren, hilft bei der Wohnungssuche für Geflüchtete und organisiert Gesprächskreise oder Ausflüge zu Leipziger Kulturveranstaltungen. Außerdem engagiert sich Monika Güldner im Seniorenbeirat und sorgt für den Informationsaustausch mit der Stadtverwaltung.

„Die Vereinsarbeit ist mit den Jahren ein richtiger Ganztagsjob geworden“, erzählt die agile Rentnerin, die sich ehrenamtlich für ihr Quartier engagiert. Weiterer Schwerpunkt der Vereinsarbeit ist die Pflege jüdischen Lebens im Viertel. Neben

der Großen Gemeindesynagoge in der Gottschedstraße, die während der Novemberpogrome im Jahr 1938 zerstört wurde, fiel auch die orthodoxe Ez-Chaim-Synagoge an der Otto-Schill-Straße den Flammen der Nazis zum Opfer. Bis heute ist darüber in Leipzig nur wenig bekannt. Eine Leerstelle, die der Bürgerverein schließen will. Zwei Gedenktafeln und ein Schaukasten, die Vereinsmitglieder nahe dem Ort der alten Synagoge angebracht hatten, gingen allerdings auf fragwürdige Weise verloren.

„Wir haben deshalb eine 40-seitige Broschüre herausgebracht“, sagt Vereinschef Schätzl, „sie soll ein Bewusstsein für dieses traurige Kapitel der Leipziger Stadtgeschichte und ein würdiges Gedenken an die Synagoge schaffen.“

„  
Man muss  
sich  
engagieren,  
um die  
Menschen  
zusammenzu-  
bringen.“

Matthias Schätzl

FOTOS // ANJA JUNGICKEL



### 3.4 Zufluchtsort Schönauer Ring | nach DNK 15, 18, 19

Leipzigerinnen und Leipziger in schwierigen Lebenslagen brauchen manchmal besondere Unterstützung. Für diese Menschen hält die LWB Wohnungsprojekte mit niedrighschwelligem Zugang und bedarfsgerechter Betreuung bereit – wie in einem Hochhaus am Schönauer Ring.

Blick auf den Schönauer Park, wenig Verkehr und ein Supermarkt vor der Tür: Die Lage des Neugeschossers am Rand von Grünau könnte schlechter sein. Das Wohnhaus ist eine besondere Adresse für die LWB. Das Sozialmanagement betreut dort in Kooperation mit dem Suchtzentrum Leipzig gGmbH (SZL) einige Mieterinnen und Mieter mit Suchterfahrung. Im Erdgeschoss sind ein Büro und Sitzcken eingerichtet, wo Sprechstunden für die Bewohner stattfinden. Manchmal ist auch Hündin Hilde von Sozialarbeiterin Jacqueline Bellstedt da und trägt zur Beruhigung bei. „Sie tut unseren Bewohner gut.“

Daniel B. ist einer von ihnen, und er ist auf einem guten Weg. Der gelernte Kfz-Schlosser war wohnungslos geworden, schlief bei

Freunden oder in der Obdachlosenunterkunft. Dann erzählte ihm ein Bekannter vom Suchtzentrum, und ihm wurde geholfen. Er bekam eine 30-Quadratmeter-Wohnung im Schönauer Ring, schaffte dort aus eigener Kraft einen Entzug von Cannabis und hat sich neu orientiert. Dieses Jahr fängt der 46-Jährige eine Ausbildung im sozialen Bereich an. „Die Unterstützung hier im Haus hat mir aus der Krise geholfen“, sagt er. Bald möchte er sein Quartier für andere Menschen in Not freimachen und eine eigene Wohnung suchen.

Seit Sommer 2021 ist der Schönauer Ring 1 ein Zufluchtsort für Wohnungssuchende, die auf dem freien Markt kaum eine Chance haben. Mehr als 30 Menschen in prekären Notlagen wurden schon aufgenommen. Sie kamen in den zehn Trägerwohnungen des Suchtzentrums unter oder konnten eine Wohnung direkt bei der LWB mieten. Dazu gibt es Beratung und Betreuung im Haus, um Lösungen in der persönlichen Lebenssituation zu finden – sei es in den offenen Sprechstunden dienstags und

donnerstags oder bei Hausbesuchen. „Menschen mit Suchterkrankungen fällt es schwerer, sich um lebenspraktische Angelegenheiten und eine Tagesstruktur zu kümmern“, sagt Bellstedt. „Wir helfen ihnen dabei, wieder selbstständig klarzukommen und zu wohnen.“

Dazu tragen gemeinsame Aktivitäten im Haus bei: Pflanzaktionen, Grillfeste, Weihnachtsfeiern. „Die Mieter lernen einander kennen, kommen aus der Isolation und das Verantwortungsgefühl für die Nachbarschaft wächst“, erzählt Stefan Wagner vom LWB Sozialmanagement. Als kommunales Unternehmen stehe die LWB in der Verantwortung, sich um benachteiligte Mietergruppen zu kümmern. „Statt ein Leben auf der Straße zu führen, können sie wieder zu stabilen Mietern werden.“ Eine Zeit lang sei gerade das Haus am Schönauer Ring durch Vandalismus, Einbrüche und Drogenkriminalität aufgefallen. Daher habe man sich entschieden, mit dem besonderen Angebot gegenzusteuern. „Seither“, so Wagner, „ist es wieder friedlicher und ruhiger geworden.“



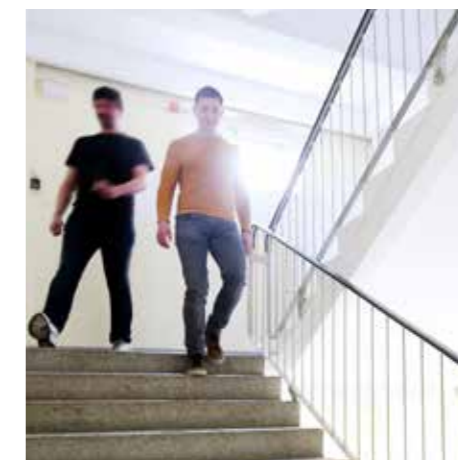
Ausführliche Informationen zu den Wohnprojekten gibt es im LWB Flyer „Hilfe für Menschen in Not“ oder unter [www.lwb.de/service/ratgeber-soziales](http://www.lwb.de/service/ratgeber-soziales).

Wege aus der Krise bietet das LWB Haus am Schönauer Ring. Manchmal hilft auch Hündin Hilde bei Beratungsgesprächen.



Sind für die Mieter da, v.l.: Jacqueline Bellstedt (SZL), Stefan Wagner und Simone Peibst (LWB) sowie Patricia Cieplik (SZL)

FOTOS // ANJA JUNGNICHEL





Vor zehn Jahren hat die LWB Deutschlands erste Wohnschule ins Leben gerufen. Seither lernen junge Leute in dem preisgekrönten Projekt, Fallstricke bei der ersten eigenen Wohnung zu umgehen – und die Auszubildenden, eine Schule zu leiten. Ein Gespräch mit den Machern.



- \* **Victoria Härting**, 23, Projektleiterin, Immobilienkauffrau, Mitarbeiterin der LWB Unternehmenskommunikation
- \*\* **Oscar Metzger**, 36, Lehrer für Deutsch und Kunst, seit 2015 Dozent der Wohnschule
- \*\*\* **Emily Marx**, 20, für die Wohnschule verantwortliche Auszubildende zur Immobilienkauffrau im zweiten Lehrjahr

Das Team der LWB Wohnschule überarbeitet und aktualisiert regelmäßig die Inhalte der Workshops.



### 3.5 Wohnsinn fürs erste eigene Zuhause | nach DNK 10, 15, 16

#### Wie kam es 2013 zur Eröffnung der bundesweit ersten anbieterunabhängigen Wohnschule?

**VICTORIA HÄRTING:** Die Wohnschule ist ein Projekt der Auszubildenden der LWB in Kooperation mit dem Jugendhaus e.V. Im Rahmen eines Projektes wurden Zwangsräumungen unter die Lupe genommen. Ergebnis: Die meisten fristlosen Kündigungen erhalten junge Mieterinnen und Mieter zwischen 18 und 25 Jahren. Die Gründe lagen vor allem in Unwissenheit und mangelnder Erfahrung mit den Anforderungen ans Mieten. So entstand vor zehn Jahren die Idee für das kostenlose Bildungsangebot mit dem Namen „Der totale Wohnsinn“. Ziel ist, junge Leute vor dem Schulabschluss fit zu machen fürs erste eigene Zuhause – von Wohnungssuche über Mietvertrag und Energiesparen bis zum Verhalten bei einem Zahlungsverzug. Um die Organisation der Wohnschule kümmern sich jeweils die Auszubildenden des zweiten Lehrjahres.

**EMILY MARX:** In den ersten Jahren haben die Auszubildenden solche Trainings in Schulen ange-

boten. Seit 2016 hat die Wohnschule ein festes Domizil in einem Haus in der Bornaischen Straße, das der Jugendhaus e.V. auch für Wohnprojekte nutzt. Dort können wir auch ganz praktische Dinge üben, zum Beispiel Kleinreparaturen, die man selbst ausführen kann. Wir entwickeln die Workshops auch mit eigenen Ideen immer weiter, vor ein paar Jahren wurde zum Beispiel ein Wohnschule-Arbeitsheft erstellt. Die Kurse geben wir dann jeweils zu zweit.

**VICTORIA HÄRTING:** Uns ist wichtig, dass junge Leute die Inhalte auf Augenhöhe vermitteln. Ihnen wird eher zugehört als älteren Lehrkräften. Dabei lernen die Azubis viel für ihre spätere Arbeit, sie lernen die Mieter-Seite besser kennen und trainieren ein gutes Auftreten. Die Eigenverantwortung für die Wohnschule ist für sie eine gute Erfahrung. Dazu haben sie mit Oscar einen erfahrenen Dozenten und Pädagogen an der Seite.

**OSCAR METZGER:** Einige Teilnehmende haben

einen erschwerten Zugang zum Wohnungsthema, weil ihnen das Wissen dafür in der Schule oder Zuhause nicht vermittelt wird. Wir sensibilisieren sie und behandeln grundlegende Fragen: Was wünsche ich mir? Was kann ich mir leisten? Wie läuft eine Anmietung ab? Mit wem rede ich bei Problemen und wie komme ich aus einer Notlage wieder heraus? Dazu machen wir praktische Übungen wie das Kostenspiel, bei dem Spielgeld richtig eingesetzt werden muss. Der größte Aha-Effekt besteht meist darin, dass sie erfahren, was alles zum Mieten dazugehört und dass die Mietzahlung immer an erster Stelle steht – vor dem TV-Abo, dem Handyvertrag oder Genussmitteln. Sie merken: Ich brauche einen Plan.

**VICTORIA HÄRTING:** So minimieren wir das Risiko, dass junge Mieter in finanzielle Schwierigkeiten geraten und auf der Straße landen. Das ist auch ein Mehrwert für die LWB und reduziert Folgekosten. Die Zwangsräumungen sind jedenfalls messbar zurückgegangen.

**OSCAR METZGER:** Wir hatten sogar schon Kurs Teilnehmer, die danach ihren Eltern helfen konnten, eine Räumung abzuwenden und stattdessen eine Ratenzahlung zu vereinbaren.

#### Und an wen richten sich die Kurse?

**EMILY MARX:** Unser Fokus liegt auf 10. Klassen, auf jungen Leuten ab 17 Jahren und auf Vereinen, die sich um Jugendliche kümmern – unabhängig vom Vermieter. Daneben gibt es Workshops für LWB Mieter, die schon arbeiten gehen. Pro Jahr richten wir 30 bis 35 Workshops mit jeweils zehn bis 15 Teilnehmenden aus. Aber die Nachfrage ist viel größer.

**VICTORIA HÄRTING:** Die LWB würde die Wohnschule daher gern ausbauen. Derzeit laufen Gespräche mit der Stadt Leipzig, um die Kapazitäten zu vergrößern, mehr Workshops anzubieten und neue Zielgruppen anzusprechen. Denn mit dem Angebot nehmen wir unsere soziale Verantwortung für junge Leute in der Stadt wahr.

### 3.6 „Ein Ort zum Austausch und zum Kennenlernen“ | nach DNK 1, 15, 18

Alexandra Förtsch strahlt die Besucher herzlich an und schüttelt viele Hände. Im Rondell an der Hermann-Duncker-Straße in Neulindenau trudeln an einem Freitag-nachmittag immer mehr Mieterinnen und Mieter ein, um Energiespartipps eines Ingenieurbüros zu hören. Förtsch, 35, und Mitarbeiterin des LWB Sozialmanagements, ist das Herz des neuen Nachbarschaftstreffs, den die LWB eingerichtet hat. Sie will die angestammten Bewohner des Quartiers und die neuen Mieterinnen und Mieter der 300 Wohnungen an der Saalfelder Straße mit verschiedenen Angeboten enger zusammenbringen und Beratung anbieten. „Viele Menschen suchen nach Begegnungen und



Kontakten“, sagt sie. „Wenn wir Vereinsamung verhindern, stärken wir die Nachbarschaft und steigern die Wohnqualität.“ Damit werde die LWB ihrer sozialen Verantwortung für die Stadt noch besser gerecht. Gesagt, getan. Seit der Eröffnung im vorigen Herbst füllt sich der Veranstaltungskalender des Nachbarschafts-Rondells zusehends: Neben den Energiespar-Workshops gab es bereits Lesungen mit Musik, Kinderkino, ein Grillfest zur Eröffnung und eine Weihnachtsfeier. Regelmäßig werden Computer-Nachhilfen und Improvisations-Tanz angeboten, auch erste Ausstellungen sind geplant. „Viele Initiativen stammen dabei von den Anwohnern selbst“, erzählt Förtsch. Die Sozialarbeiterin hält donnerstags mit Kaffee und

#### Vorbild für andere Quartiere

„Das LWB Sozialmanagement möchte noch mehr in die Wohnquartiere blicken, um zu verstehen was unsere Mieterinnen und Mieter zur Verbesserung ihrer Wohnsituation vor Ort benötigen. Daraus entstand die Idee der Nachbarschaftstreffs, um Gemeinschaft und Teilhabe im Wohnumfeld zu stiften und auszubauen. Nach dem Pilotprojekt im Duncerkviertel ist ein weiterer Treff in Volkmarsdorf geplant. In den Stadtteilen Paunsdorf und Grünau möchten wir uns intensiver mit der sozialen Quartiersarbeit beschäftigen. Parallel dazu stocken wir das Kollegium des Sozialmanagements auf, um den neuen Aufgaben Rechnung tragen zu können. Denn die LWB will nachhaltig zur sozialen Stabilität in den Wohnquartieren beitragen. Das wird von den Mieterinnen und Mietern auch sehr positiv wahrgenommen und steigert die Wohnzufriedenheit. Das Bedürfnis der Menschen nach Gemeinschaft ist da.“



Lennart Tute  
LWB Sozialmanagement



Gesicht und Herz des Nachbarschaftstreffs:  
Alexandra Förtsch vom LWB Sozialmanagement

Kekschen die Türen offen, wenn sie nicht gerade Hausbesuche macht. „Die Leute kommen einfach zum Quatschen vorbei, weil sie wissen, dass jemand da ist bin“, erzählt sie. Ein zweiter offener Tag pro Woche soll daher bald dazu kommen. „Der Nachbarschaftstreff soll ein Ort zum Austausch und Kennenlernen sein, für gemeinsame Ideen, Vereine und Initiativen im Viertel“, sagt Förtsch. Und je bekannter die offenen Angebote des ehemaligen Familientreffs werden, umso mehr Projektideen entstehen: Schüler-Nachhilfen mit Rentnern, Kochen mit Kindern und ein Tauschladen für Kleidung sind schon in Planung. Die ehemalige Rundgaststätte aus den 1950er Jahren bietet mit ihren 140 Quadratmetern samt kleiner Küche jede Menge Raum für Begegnungen – und die LWB will die Möglichkeiten nutzen und ausbauen. Es ist zugleich ein Modellprojekt für die ganze Stadt: Das Vorbild des ersten Nachbarschaftstreffs soll in den nächsten Jahren auch in anderen Stadtteilen umgesetzt werden, um neue Treffpunkte zu schaffen.



FOTOS // ALEXANDRA FÖRTSCH, ANJA JUNGNIKEL, VOLKMAR HEINZ



Die LWB vergibt einzelne Wohngebäude nach den besten Konzepten statt nach den Kosten. Damit sollen kooperative Wohnformen in Leipzig gefördert werden. In Mockau entsteht jetzt eine vielfältige Hausgemeinschaft für Menschen mit Behinderungen, internationale Freiwillige und Familien.

Kaputte Fassaden und Vandalismus: Das leerstehende Haus im Walter-Albrecht-Weg III wird saniert. Hier soll das Projekt „Cassida“ ein Zuhause finden.



Der Verein Schloss Schönfeld baut die vor mehr als 80 Jahren errichteten so genannten Volkswohnungen zu einem Haus der Vielfalt für Menschen mit Behinderung um. Das Konzept mit dem Titel „Cassida“ hat die Jury der LWB überzeugt. Jens Eberl (kl. Foto, li.) ist Initiator des Projektes. Verantwortlicher Architekt ist Dirk Stenzel (re.) von „Asuna“.

### 3.7 Kooperatives Wohnen: Die besten Ideen überzeugen | nach DNK 1, 15, 18

Bröckelnder Putz, eingeschlagene Scheiben, kaputte Holztüren: Das aschgraue Wohngebäude im Mockauer Walter-Albrecht-Weg bietet zurzeit noch ein Bild des Jammers. Doch das soll jetzt anders werden. Die ehemaligen Volkswohnungen von 1940 werden ab diesem Sommer zu einem bunten Ort der Vielfalt ausgebaut. Der Verein Schloss Schönfeld e.V., der sich seit 1990 für die Teilhabe von Menschen mit Behinderung einsetzt, hat im Rahmen der Konzeptvergaben der LWB die Jury mit ihrer Bewerbung überzeugt und haucht dem Haus neues Leben ein.

Ab diesem Jahr entstehen in dem langgezogenen Wohnhaus mit drei separaten Eingängen Wohnungen für Menschen mit Behinderungen sowie für Familien und junge Leute. „Die Bauarbeiten sind vorbereitet, bis Ende 2024 soll das zweistöckige Haus komplett saniert und umgebaut sein“, berichtet Jens Eberl, Geschäftsführer des Vereins und der Tochterge-

sellschaft Lernen Plus gGmbH, die das Projekt umsetzt. Im Ergebnis bekam das Haus aus dem Bestand der LWB die gemeinwohlorientierte Nutzung für 99 Jahre per Erbpachtvertrag zugesprochen.

In den kommenden anderthalb Jahren werden für das Projekt die Dachböden zu Vollgeschossen ausgebaut, Wände und Decken versetzt, Ein- und Aufgänge rollstuhlgerecht gestaltet, Aufzüge und begrünte Laubengänge angelegt. Denn der sozial engagierte Verein hat sich viel vorgenommen: Geplant sind zwei große Wohnungen für jeweils vier Menschen mit geistigen Behinderungen, die rund um die Uhr betreut werden müssen. Viele von ihnen leben bereits in einer Wohnstätte des Vereins im nahen Schildberger Weg. Das neue Bundes-teilhabe-gesetz sieht jedoch mehr individuelle Wohnformen für ein selbstbestimmtes Leben von Menschen mit Behinderungen vor. Dafür muss auch Leipzig zusätzliche Alternativen



FOTOS // ANJA JUNGWICKEL

schaffen. Das Haus im Walter-Albrecht-Weg mit seinen rund 950 Quadratmetern Wohnflächen und die Konzeptvergaben der Stadt und LWB sind dafür eine große Chance. Neben dem Kernanliegen des Projekts unter dem Titel „Cassida“ entstehen zwei weitere Wohngemeinschaften für bis zu acht junge Menschen, die über den Internationalen Frei-

willigendienst ein soziales Jahr in Leipzig absolvieren. „Um eine vielfältige Hausgemeinschaft entstehen zu lassen, haben wir zudem im Dachgeschoss zwei große Wohnungen für Familien mit Kindern und zwei weitere kleinere Wohnungen vorgesehen“, erzählt Projektleiter Eberl. Sie sind für Interessenten mit Wohnberechtigungsschein reserviert. Mehr als zwei Millionen Euro sollen in den Um- und Ausbau des Gemeinschaftshauses fließen, vor allem aus Fördergeldern für sozialen Wohnungsbau und für energetische Sanierungen. Zusätzliche Kredite des Vereins sollen künftig durch Mieteinnahmen getilgt werden.

Die LWB führt seit 2017 Konzeptverfahren für leerstehende Häuser durch, bei denen Baugruppen und Trägervereine mit den besten Ideen für gemeinschaftliches Wohnen den Zuschlag erhalten und nicht Investoren mit den höchsten Geboten. Dadurch sollen bezahlbare kooperative Wohnformen mehr Raum in Leipzig erhalten.



ILLUSTRATION // MARTINA LEYKAMM

Jahrzehntlang waren Klimaschutz und Nachhaltigkeit Nischenthemen. Alles schien im Überfluss vorhanden: Rohstoffe und Konsumartikel, Energie, Mobilität und Artenreichtum.

Es gab für die große Mehrheit keinen Grund zur Sorge. Das ist heute anders. Das Gros leugnet weder die Bedeutsamkeit nachhaltigen Wirtschaftens noch den Klimawandel, weder den andauernden Ressourcenverbrauch noch die eigene Verantwortung für eine generationengerechte Zukunftsgestaltung.

„Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit avancieren zunehmend vom individuellen Lifestyle und Konsumtrend zur gesellschaftlichen Bewegung – und zu einem zentralen Wirtschaftsfaktor, der alle unternehmerischen Sphären beeinflusst. Konsumierende und Beschäftigte etablieren neue Logiken und Wertesysteme, „Umwelt“ im weitesten Sinne wird zur Grundlage einer neuen globalen Identität. Der Megatrend definiert die Werte der globalen Gesellschaft, der All-

tagskultur und der Ökonomie.“, heißt es dazu in der Megatrend-Dokumentation und dem Zukunftsreport 2023 des Zukunftsinstituts Frankfurt a.M.<sup>13</sup>

“  
Die Zukunft kann man am besten voraussagen, wenn man sie selbst gestaltet.

Alan Kay

Eine ebenso spannende Lektüre wie die zahlreichen Zukunftsaufsätze und Artikel zum Wohnen, zur Energiewende, Mobilität oder beispielsweise zu Sozialthemen. Ihr gemeinsamer Nenner: Im Mittelpunkt aller Projektionen steht stets der Mensch. Es geht um seine Bedürfnisse und Ängste, um seine Veränderungen und Anpassungen, um Handlungsoptionen und die Verantwortung eines jeden einzelnen. Das gilt im privaten wie auch im beruflichen Kontext.

Die LWB, das sind weit mehr als 70.000 Mieter und über 500 Mitarbeitende. Um den Herausforderungen der Zukunft gewachsen zu sein, brauchen wir jeden einzelnen mit seinen Ideen und seiner Kreativität, seiner Einsicht und seiner Kraft. Das ist unser Credo.

Die Zukunftsforschung hat Hochkonjunktur. Es geht um Trendvorhersagen für alle Bereiche des Lebens. Überflüssige Kaffeesatzleserei von Futuristen? Keineswegs. Der Blick in die Zukunft basiert auf einer Analyse der Gegenwart und aktuellen Herausforderungen. So lässt sich ableiten, wohin die Reise gehen (könnte) und abwägen, ob wir heute das Richtige für morgen tun. Wie arbeiten, lernen und leben wir künftig, wie wohnen wir? Prof. Dieter Rink vom Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung Leipzig beschäftigt sich mit diesen Themen. Besonders im Fokus: eine nachhaltige Stadtentwicklung. Für den LWB Nachhaltigkeitsbericht hat er ein Interview gegeben.

## 4.1 Interview: „Der Schlüssel wird die Wärmeversorgung sein“

**Das Thema Wohnen erhitzt republikweit die Gemüter. Klimaschutz und Energiewende, Kostenexplosion, Wohnungsnot, Zinsentwicklung sind nur einige Stichpunkte. Gegenwärtig deutet vieles auf schwierige Zeiten hin.**

Da muss man kein Prophet sein. Die Situation ist dramatisch, für Mieter und für Vermieter, für die Städte und die Gemeinden, für das Klima. Die wirklich großen Herausforderungen sind bei der Politik noch gar nicht angekommen.

Dabei ist aber zumindest für die Klimawende das Ziel längst definiert. 2040 will Leipzig klimaneutral sein, 2045 die Bundesrepublik.

Das ist alles ambitioniert und es müsste ein Konzept geben, wie wir in den nächsten 17 oder 22 Jahren vorgehen wollen. Auf's Wohnen bezogen: Die Häuser, in denen wir künftig wohnen, sind längst gebaut. Zuwachs durch Neubau ist marginal. Also lautet die Frage: Wie bekommen wir mehr als 340.000 Wohnungen bzw. Häuser in Leipzig klimaneutral?

**Haben Sie eine Antwort darauf?**

Der Schlüssel wird die Wärmeversorgung

sein. Durch massive Dämmarbeiten oder insgesamt energetische Sanierungen werden wir es nicht hinbekommen. Die LWB ist mit ihrem Gebäudebestand zwar schon weiter als der Leipziger Durchschnitt. Der Marktanteil liegt aber nur bei zehn Prozent.

**Und welche Heizungssysteme haben in diesem Zusammenhang Zukunft?**

Geothermie wird definitiv nicht überall einsetzbar sein. Ich denke, die Nutzung von Industrieabwärme hat Potenzial, auch die Fernwärmumstellung auf Gas bringt eine CO<sub>2</sub>-Reduktion. Blockheizkraftwerke machen Sinn, die Wind- und Sonnenenergienutzung sowieso und natürlich Wärmepumpen. Wasserstoff hingegen wird auf absehbare Zeit viel zu teuer bleiben.

**Die Stadt der Zukunft braucht eine Energie- und eine Verkehrswende, heißt es.**

Korrekt, aber weder für das eine noch fürs andere gibt es Pläne, Konzepte oder gar schon Road Maps.

**Aber es gibt viele Aktivitäten, z.B. für den Radverkehr oder für mehr Photovoltaiknutzung.**

Das bestreitet niemand, aber alle Aktivitäten sind bislang Nischenengagements. Wir brauchen einen Mainstream und bundesweit viele Milliarden. Weder Mieter noch Vermieter oder Hausbesitzer können das allein schultern.



Prof. Dieter Rink

Department Stadt- und Umweltsoziologie, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung

**Von der Klimabetrachtung zu den Wohn-trends: Wie wohnen und bauen wir künftig?**

Ein Trend: Die Zahl der kleinen Haushalte wächst. 56% beträgt der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in Leipzig, 26% der Zwei-Personen-Haushalte. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person sinkt hier und in anderen Großstädten. Im Umland und auf dem Land hingegen steigt der Wohnflächenverbrauch. Das

hat mit billigeren Baugrundstücken zu tun und mit der Abwanderung von bauwilligen Familien.

**Und wie sieht es mit dem vermeintlichen Supertrend smarthome aus?**

Da stehen wir am Anfang, bei green home ist das ebenso. Das Wohnen ändert sich nur langsam. Weil die Grundrisse oft unflexibel sind und die Haustechnik eher traditionell. Und alte Häuser können auch nicht einfach umgekrempelt werden. Wer neu baut, schaut auf multifunktionale Grundrisse, auf nachhaltige Wohnlösungen und einen schonenden Ressourcenverbrauch. Neben Energie ist der Wasserverbrauch von zentraler Bedeutung. Doch das ist im öffentlichen Bewusstsein noch nicht angekommen.

**Trübe Aussichten also?**

Eher Realismus. Es macht ja keinen Sinn, uns die Zukunft schönzureden, wir müssen endlich in die Gänge kommen. Hier ist natürlich die Politik gefordert. Deutschland muss insgesamt mehr tun, um sich auf die zukünftigen Herausforderungen vorzubereiten.

## Quellenverzeichnis / Literaturverzeichnis

- 1 <https://www.leipzig.de/news/news/leipzig-auf-dem-weg-zur-klimaneutralen-stadt-bis-zum-jahr-2040>
- 2 Die Berichterstattung ist in Anlehnung an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erfolgt und wurde nicht vollständig umgesetzt. Abgerufen am 30.03.2023 von <https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de-DE/>.
- 3 Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. Abgerufen am 30.03.2023 von BAFA - Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
- 4 Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2022). Gesamtausgaben der Energiedaten - Datensammlung des BMWK. Abgerufen 30.03.2022 von [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Binaer/Energiedaten/energiedaten-gesamt-xls.xlsx?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Binaer/Energiedaten/energiedaten-gesamt-xls.xlsx?__blob=publicationFile&v=1)
- 5 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2020). GdW Arbeitshilfe 85 - CO<sub>2</sub>-Monitoring. Abgerufen am 30.03.2023 von <https://www.gdw.de/downloads/publikationen/gdw-arbeitshilfe-85-co2-monitoring/>
- 6 Bundesgesetzblatt. (2020). Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze. Abgerufen am 30.03.2023 von [https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav#\\_\\_bgbl\\_\\_%2F%2F\\*%5B%40attr\\_id%3D%27bgbl120s1728.pdf%27%5D\\_\\_1619364694075](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl120s1728.pdf%27%5D__1619364694075)
- 7 (Nov 2022) [https://files.l.de/ide-typo3/Leipziger/Stadtwerke/Dokumente/Strom\\_Gas/LSW\\_Stromkennzeichnung.pdf](https://files.l.de/ide-typo3/Leipziger/Stadtwerke/Dokumente/Strom_Gas/LSW_Stromkennzeichnung.pdf)
- 8 Umweltbericht für die Fernwärmeversorgung 2022 (Vorschau) der Stadtwerke Leipzig GmbH  
Umweltbericht für die Fernwärmeversorgung 2021 der Stadtwerke Leipzig GmbH
- 9 [https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/eew\\_infoblatt\\_co2\\_faktoren\\_2021.html](https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/eew_infoblatt_co2_faktoren_2021.html)  
[https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/eew\\_infoblatt\\_co2\\_faktoren\\_2022.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/eew_infoblatt_co2_faktoren_2022.pdf?__blob=publicationFile&v=5)
- 10 LWB Studie Entwicklungspfad zur Klimaneutralität von LWB Immobilien 2040
- 11 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\\_Geschaefsbereich\\_OBM/12\\_Ref\\_Kommunikation/News/2020/Sofortma-nahmenprogramm-zum-Klimanotstand-2020.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/01.1_Geschaefsbereich_OBM/12_Ref_Kommunikation/News/2020/Sofortma-nahmenprogramm-zum-Klimanotstand-2020.pdf)
- 12 <https://www.fortomorrow.eu/de/post/co2-baum>. Abgerufen am 03.05.2023
- 13 <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-neo-oekologie>. Abgerufen am 24.04.2023

## Verzeichnis der Abkürzungen und Maßeinheiten

<b>CO<sub>2</sub></b>	Kohlendioxid	<b>CO<sub>2</sub>Äq</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
<b>THG</b>	Treibhausgas		

## Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1:** Vier-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit / S. 13
- Abb. 2:** Schema Implementierung Nachhaltigkeit in Planungs- und Bauprozess / S. 16, 17
- Abb. 3:** Kernbestandteile der Personalstrategie / S.28
- Abb. 4:** Übersicht Auftragsvergaben nach Region 2022 / S. 30
- Abb. 5:** Übersicht Auftragsvolumen 2020-2022 / S. 30
- Abb. 6:** Jahresvergleich LWB Hauptsitz Wintergartenstraße 4 / S. 32
- Abb. 7:** LWB Immobilienportfolio zum 31.12.2022 / S. 36
- Abb. 8:** Verteilung Wohneinheiten nach Bautypen zum 31.12.2022/ S. 36
- Abb. 9:** Verteilung Wärmeerzeugungsanlagen nach Wohneinheiten 2022/ S. 37
- Abb. 10:** LWB Energieflussdiagramm 2021 / S. 38
- Abb. 11:** LWB Bestand nach Energieeffizienzklassen (nach GEG) / S. 41
- Abb. 12:** Übersicht der genutzten Emissionsfaktoren 2021, 2022 / S. 41
- Abb. 13:** Spezifischer Wärmeverbrauch in kWh/m<sup>2</sup> LWB Wohnfläche 2021/ S. 41
- Abb. 14:** Spezifische CO<sub>2</sub>-Emissionen/m<sup>2</sup> LWB Bestand/ S. 41
- Abb. 15:** Übersicht Plattenbausanierung 2011-2023/ S. 42
- Abb. 16:** Gesamtenergieverbrauch der LWB Wohnanlage in Dölitz kWh/m<sup>2</sup> klimabereinigt / S. 44
- Abb. 17:** Energieverbrauch pro Liegenschaft in kWh/m<sup>2</sup>/ S. 44
- Abb. 18:** LWB CO<sub>2</sub>Äq-Entwicklungspfad zur Klimaneutralität Endenergieverbrauch/ S. 47
- Abb. 19:** LWB CO<sub>2</sub>Äq-Entwicklungspfad zur Klimaneutralität Emission/ S. 47
- Abb. 20:** Übersicht über die Neubauvorhaben 2022/2023 / S. 50
- Abb. 21:** Übersicht über vermietete Wohnungen/Häuser an Vereine/Stadt zur Unterbringung bestimmter Zielgruppen 2023 / S. 61

## Anhang: Vernetzt für den Klimaschutz

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

Initiative Wohnen.2050: für mehr Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft

European Energy Award der Stadt Leipzig

Förderverein des Umweltinformationszentrums

Zukunftsforum – Digitales Leipzig

EU-Projekt SPARCS „Entwicklung klimaneutrale Wohnquartiere“

Kommunale Wärmeplanung der Stadt Leipzig (Mitwirkung)



## Impressum

---

**Herausgeber:**

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

**Redaktion:**

Leitung: Samira Sachse,  
LWB Unternehmenskommunikation/  
Pressesprecherin

Heiko Sander, WSL Wohnen & Service  
Leipzig GmbH

Sven Heitkamp, Linda Polenz, Victoria Härting

**Layout:**

Stephanie Zilles/  
zilles grafik.design.konzepte.

**Illustration:**

Martina Leykamm

**Bildnachweis:**

Titel: Volkmar Heinz, Weichselkirsche,  
Leonardt-Frank-Straße 4

Seite 78, 79: Volkmar Heinz, Mammut-Baum,  
Hans-Marchwitza-Straße

© LWB, 2023



Leipziger Wohnungs-  
und Baugesellschaft mbH  
Wintergartenstraße 4  
04103 Leipzig

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