



Neufassung Nr. VI-DS-03397-NF-05

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Gremium

Termin

Zuständigkeit

FA Stadtentwicklung und Bau

Verwaltungsausschuss

FA Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Ratsversammlung

12.04.2017

Beschlussfassung

Eingereicht von

Oberbürgermeister

Betreff

Aktualisierung der Eigentümerziele für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

Beschlussvorschlag:

1. Die Ratsversammlung beschließt die aktualisierten Eigentümerziele der LWB gemäß Anlage 2.
2. Damit werden die Eigentümerziele gemäß RBV-900/11 und RBV-1989/14 neu gefasst.
3. Die nächste Evaluierung der Eigentümerziele der LWB erfolgt in Anlehnung an die Evaluierung der Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts im Jahr 2019. Über etwaige zwischenzeitlich auftretende erhebliche Zielabweichungen ist der Verwaltungsausschuss zu informieren.

Prüfung der Übereinstimmung mit den strategischen Zielen:

nicht relevant

Sachverhalt:

siehe Anlagen

Anlagen:

VI-DS-03397-NF-05 Begründung

VI-DS-03397-NF-05 Anlage 1 Synopse der Eigentümerziele

VI-DS-03397-NF-05 Anlage 2 Lesefassung der Eigentümerziele

VI-DS-03397-NF-05 Anlage 3 Bewertung Änderungsanträge

Begründung

1. Einführung

Erstmalig im Jahr 2011 hat die Ratsversammlung Eigentümerziele für die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) beschlossen (RBV-900/11). Diese wurden im Jahr 2014 ergänzt (RBV-1989/14) und sind in dieser Fassung aktuell gültig. Die bisherigen Eigentümerziele sind aus der Synopse ersichtlich, die dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt ist.

Mit dem Beschluss zur Fortschreibung der Unternehmensstrategie der LWB (02043-NF-02) hat die Ratsversammlung den Oberbürgermeister beauftragt, die Eigentümerziele der LWB vor dem Hintergrund des Beschlusses zur Fortschreibung 2015 des wohnungspolitischen Konzeptes (VI-DS-1475-NF-002) neu zu bewerten und fortzuschreiben.

Die LWB als kommunales Unternehmen und bedeutender Wohnungsanbieter Leipzigs übernimmt mit einem per 31.12.2016 bewirtschafteten Gesamtbestand von 35.095 Wohnungen, was einem Marktanteil von rund 10,5 % entspricht, in verschiedenen Bereichen Aufgaben, die zur Erreichung wohnungspolitischer Ziele der Stadt Leipzig beitragen (z. B. in den Bereichen soziale Wohnraumversorgung, Stadtentwicklung und Stadtumbau). Als kommunale Gesellschaft ist sie damit ein wichtiges Instrument zur praktischen Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele, die unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Stabilität verfolgt werden.

Die vergangenen rund 15 Jahre der Geschäftstätigkeit der LWB waren geprägt von einem Sanierungs- und Konsolidierungskurs der Gesellschaft – bis etwa 2010 zudem beeinflusst durch einen entspannten Wohnungsmarkt. Im Vordergrund stand ein für die Gesellschaft existentieller finanzwirtschaftlicher Kraftakt zur Entschuldung und damit Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage der LWB.

2. Begründung der Neufassung

Seit Einreichung der ersten Fassung der Vorlage Ende 2016 haben sich relevante Rahmenbedingungen geändert. Insbesondere in Form

- einer dynamischen Wohnungsmarktentwicklung vor Ort (s. a. VI-DS-03919 „Monitoringbericht Wohnen 2016/17“),
- des Erlasses der „Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum“ durch den Freistaat Sachsen im Dezember 2016,
- einer Aktualisierung von Bemessungsgrößen des jeweiligen Wohnungsbestandes bei der LWB (s. a. aktualisierter Umsetzungsstand der bisherigen Eigentümerziele durch die LWB zum 31.12.2016)
- sowie bis dato vorliegender Änderungsanträge der Fraktionen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich zur geplanten Umsetzung der Förderrichtlinie eine „Konzeption zum Antrag der Stadt Leipzig auf Wohnungsbauförderung für das Jahr 2017 gemäß Richtlinie gebundener Wohnraum“ vorgelegt (s. Vorlage VI-DS-03384-NF-01), die derzeit parallel in den Gremien erörtert wird. Die sich daraus ergebenden Wechselwirkungen zur Vorlage der Eigentümerziele wurden entsprechend aufgegriffen.

Die bisherige Vorlage wurde intensiv in mehreren Gremien (u. a. im Fachausschuss für Stadtentwicklung und Bau, im Verwaltungsausschuss und im Fachausschuss Jugend, Soziales, Ge-

sundheit und Schule) erörtert. Es wurden Fragen beantwortet und weiterführende Informationen zur Verfügung gestellt:

- eine Synopse der LWB zur Erfüllung der aktuell gültigen Eigentümerziele durch das Unternehmen zum Stand 31.12.2016;
- eine Übersicht des Wohnungsmarktes in Sachsen bzw. Leipzig des Statistischen Landesamtes, dessen Angaben grundsätzliche Bemessungs- und Bezugsgrundlage für alle Angaben bzw. Relationen in der vorliegenden Vorlage sind (s. Auszug aus dem Statistischem Jahrbuch 2016, Teil „Bautätigkeit und Wohnungswesen“);
- Stellungnahme der Geschäftsführung der LWB vom 07.02.2017 zur vorliegenden Fassung der Vorlage und damit zusammenhängender Fragestellungen aus den Gremien.

In der Verwaltungsausschusssitzung am 01.03.2017 hatte zudem die Geschäftsführung der LWB Gelegenheit, zum aktuellen Umsetzungsstand der bisherigen Eigentümerziele zu informieren und eine Einschätzung aus Sicht des Unternehmens zu den vorgesehenen Anpassungen abzugeben. Dabei wurde nachdrücklich auf finanzielle Restriktionen und darüber hinausgehende Voraussetzungen bzw. Rahmenbedingungen zur Zielerfüllung verwiesen.

Die vorliegende Neufassung greift zudem mehrere, bis dato vorliegende Änderungsanträge der Fraktionen und von Stadträten auf, die aus Sicht der Verwaltung für die vorliegende Fassung übernommen werden könnten. Alle nicht aufgenommenen Aspekte in diesem Zusammenhang werden in der vorliegenden Form bzw. Fassung nicht zur Annahme durch die Ratsversammlung empfohlen.

3. Neuaufnahme/Anpassungen einzelner Eigentümerziele

In der als Anlage 1 beigefügten Synopse sind die bisherigen und neuzufassenden/angepassten Eigentümerziele ersichtlich. Neufassungen bzw. inhaltliche Änderungen sind darin gelb unterlegt, während redaktionelle Anpassungen unterstrichen wurden. Die wesentlichen Neufassungen bzw. inhaltlichen Änderungen werden nachfolgend beschrieben.

3.1. Sachziele

3.1.1. Kernbestand der LWB (Vorgehensziel 1.1.1, bisher Zusatzziel 1)

Das bisherige Ziel der alleinigen Festschreibung eines Kernbestands von mindestens 36.000 Wohneinheiten erscheint im Kontext der sich verändernden Einwohnerzahl Leipzigs als nicht mehr zeitgemäß. Im Rahmen der Diskussion zu den Eigentümerzielen kristallisierte sich eine Zielvorgabe in Form einer relativen Kennzahl als sinnvoll heraus. Der guten wirtschaftlichen Entwicklung der LWB folgend soll sich das Unternehmen entsprechend der Leipziger Wohnungsmarktentwicklung über Leipzig verteilt entwickeln. Insofern wurde eine Zielgröße in Höhe des aktuellen Marktanteils von 10,5 % festgeschrieben.

Da das Erreichen der Marktanteilszielgröße nicht allein durch das Agieren der LWB gesichert werden kann, sondern auch von dem Investitionsverhalten der anderen Marktteilnehmer abhängt, wurde außerdem eine absolute Zielgröße von mindestens 38.000 Wohnungen bis Ende 2026 festgelegt. Dabei ist eine etwaige Übertragung von städtischem Wohneigentum auf die LWB nicht auf diese Zielgröße anzurechnen und bei der Messung der Zielerreichung der Zielgröße für Ende 2026 entsprechend zu berücksichtigen.

Die Umsetzung dieser Mindestzielvorgabe steht dabei unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der LWB. Darüber hinaus setzt deren Erreichung insbesondere auch das Vorhandensein dafür erforderlicher Flächenpotenziale voraus.

Mit dem Änderungsantrag 03 (SR Schlegel) wurde vorgeschlagen, eine Mindestgröße für den Kernbestand festzulegen – dies wurde in der vorliegenden Neufassung mit der Festlegung einer Mindestzahl von 36.000 Wohnungen aufgenommen.

Während das bisherige Eigentümerziel vorsah, dass die Erweiterung des Wohnungsbestandes vorrangig in jenen Stadtbezirken zu erfolgen hat, in denen der Anteil der LWB-Wohnungen unter fünf Prozent liegt, ist im aktualisierten Zielkatalog eine offenere Formulierung enthalten, die die möglichst breite Verteilung der Bestände über das gesamte Stadtgebiet vorsieht. Hintergrund: Der Leipziger Immobilienmarkt bietet seit geraumer Zeit nur begrenzte Auswahlmöglichkeiten zum Erwerb zukunftsfähiger Wohnimmobilien und zur Arrondierung geeigneter Baugrundstücke. Die bisherige Formulierung spiegelte daher nicht mehr die bestehenden Möglichkeiten einer realistischen Bestandserweiterung wider.

Um den Anforderungen des Marktes und dem Ziel eines Wachstums des Wohnungsbestandes der LWB insgesamt gerecht werden zu können, reicht es nicht aus, dass die LWB in den Stadtbezirken, in denen sie derzeit einen Marktanteil unter 5 % aufweist, agiert und dabei sich möglicherweise ergebende Chancen in anderen Stadtbezirken nicht oder nur nachrangig verfolgt. Vielmehr soll die LWB mit der Neuformulierung in die Lage versetzt werden, Wachstumsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet, die sich unter den Voraussetzungen Portfolioeignung und Wirtschaftlichkeit ergeben, nutzen zu können. Vor diesem Hintergrund wurde die im Änderungsantrag 03 vorgeschlagene Anpassung dieser Formulierung nicht aufgenommen.

Der Änderungsantrag 03 sieht außerdem vor, dass in innerstädtischen Stadtteilen künftig keine Einzelverkäufe mehr stattfinden. Dies wurde in der vorliegenden Fassung ebenfalls berücksichtigt. Diese Vorgabe würde ab Beschluss über die vorliegende Vorlage und einen dem Rechnung tragenden Gesellschafterbeschluss für das Unternehmen verbindlich gelten. Etwaige, auf Grundlage bisheriger Eigentümerziele noch laufende Verfahren, wären davon ausgenommen.

In der Betrachtung ist noch nicht etwaiges, an die LWB im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ggf. noch zu übertragendes bzw. zu verkaufendes städtisches Wohneigentum berücksichtigt. Sollte es dazu kommen – eine entsprechende Vorlage des Dezernates Wirtschaft und Arbeit dazu geht in den nächsten Wochen ins Verfahren – wäre insbesondere zu entscheiden, welchen Spielraum dem Unternehmen zum Umgang mit den Beständen, nicht zuletzt in Abhängigkeit von dessen Zustand im jeweiligen Einzelfall, eingeräumt werden soll. So sollte es der LWB zumindest weiterhin möglich sein, zur Flächen- und Portfoliooptimierung Objekte bzw. Flächen, auch in innerstädtischer Lage, ggf. zu tauschen, um hierüber die Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der Erfüllung der Eigentümerziele insgesamt zu verbessern. Insofern wurde die im Änderungsantrag vorgeschlagene Formulierung im Sinne einer „Zustimmung mit Ergänzung“ mit dem Zusatz „grundsätzlich“ übernommen.

Der Zielstellung des Änderungsantrages der SPD-Fraktion (VI-DS-03397-ÄA-04), bis 2026 den Wohnungsbestand auf 40.000 Wohnungen zu erhöhen, wird auf Basis des bisherigen Sachstandes und unter Berücksichtigung von finanziellen Restriktionen auf Seiten des Unternehmens im Sinne einer Zustimmung mit Änderung in die vorliegende Neufassung aufgenommen. Der grundsätzlichen Intention des Antrages hinsichtlich einer Erhöhung der bisherigen Zielgröße wurde durch Aufnahme der absoluten Zielgröße von 38.000 Wohnungen bis 2026 gefolgt.

Die Zielvorgabe von 38.000 Wohnungen ist bereits vor dem Hintergrund, dass die LWB zum Ende des Jahres 2016 über rund 35.000 Wohnungen verfügte, schon als durchaus ambitioniert einzuschätzen. Dabei terminieren nicht nur die verfügbaren Investitionsmittel der LWB, sondern insbesondere auch die verfügbaren Flächen für Neubauten und/oder Preise für etwaige Ankäufe die Realisierung der Zielvorgabe.

3.1.2. Vorhaltung von preiswertem Wohnraum (Vorgehensziel 1.1.2)

Bisher soll die LWB vergleichsweise preiswerten Wohnraum mit einem Anteil an ihrem Wohnungsportfolio in Höhe des Zweifachen ihres Marktanteils vorhalten. Dies entspricht aktuell einem Anteil von 21 %. Als preiswerter Wohnraum galten dabei bisher Wohnungen bis zu einem Mietzins entsprechend der jeweiligen KdU-Richtlinie zuzüglich 10 %.

Aktuell weist ein Anteil von rund 62 % der Wohnungen der LWB einen Mietzins im Rahmen der derzeit geltenden Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ (KdU-Richtlinie) aus. Das bedeutet jedoch nicht, dass dieser Anteil der Wohnungen zurzeit vollumfänglich an KdU-berechtigte Haushalte vermietet ist oder künftig zu vermieten sein wird. Der aktuell hohe Anteil an KdU-fähigen Wohnungen wird sich im Zuge dringend notwendiger Sanierungen, von denen während der wirtschaftlichen Konsolidierungsphase abgesehen werden musste, tendenziell verringern.

Das überarbeitete Eigentümerziel nimmt nunmehr eine Differenzierung zwischen Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien der KdU-Richtlinie entsprechen und sonstigem preiswertem Wohnraum vor, der mit Wohnungen mit einem Mietzins entsprechend der KdU-Richtlinie zuzüglich maximal 10 % definiert ist.

Angesichts der aktuell vorhandenen Bestände der LWB an Wohnungen, die der KdU-Richtlinie entsprechen, und des Fakts, dass der Leerstand an Wohnungen in Leipzig bereits jetzt auf 3 % gesunken ist, soll LWB mindestens ein Drittel ihrer Wohnungen zu einem Mietpreis anbieten, der den Angemessenheitskriterien der KdU-Richtlinie entspricht. Der Mietzins entsprechend KdU-Richtlinie liegt in Abhängigkeit von der Haushaltgröße derzeit zwischen 207,01 EUR für 1-Person-Haushalte und 449,06 EUR für 5-Personen-Haushalte. Die Werte werden regelmäßig überprüft.

Zusätzlich wird LWB beauftragt, Wohnungen mit preisgünstigem Mietzins entsprechend o. g. Definition vorzuhalten.

Nebenbedingung dieses Ziels ist der Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Damit folgt die Aktualisierung auch den Festlegungen im wohnungspolitischen Konzept (Leitlinie 2, genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte).

3.1.3. Berücksichtigung von sozialem Wohnungsbau im Rahmen des Neubauprogramms (Vorgehensziel 1.1.3)

Im Lichte der Wohnungsmarktsituation in Leipzig (s. a. Monitoringbericht Wohnen 2016/17) spielt die LWB als kommunale Wohnungsgesellschaft selbstverständlich eine besondere Rolle. Abgeleitet aus dem im Gesellschaftsvertrag verankerten Unternehmenszweck, vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten, hat die LWB im Rahmen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit dafür Sorge zu tragen, auch im Rahmen der Bestandszuwächse unter Inanspruchnahme von Fördermitteln einen angemessenen Anteil an sozial verträglichen Wohnungen sicherzustellen.

Die Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum des Freistaates Sachsen sieht direkte Baukostenzuschüsse bei einer Reduzierung der Miethöhe um 3,50 EUR/m² bis zum Grenzwert gemäß KdU-Richtlinie und einer 15-jährigen Bindung mit Belegungsrechten vor. Bei Neubauten ist im aktuellen Entwurf der Förderrichtlinie außerdem eine Baukostengrenze von 2.200 EUR/m² und für Sanierungen 600 bis 1.800 EUR/m² festgelegt.

Zur weiteren Strategieentwicklung ist LWB gemäß Zielvorgabe grundsätzlich gefordert – in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig – umgehend alle Möglichkeiten zur Organisation eines wirtschaftlich vertretbaren sozialen Wohnungsbaus auszuarbeiten. Im Rahmen ihres Neubauprogrammes soll die LWB mindestens 30 % der Wohnungen im Segment des sozialen Wohnungsbaus im Sinne der diesbezüglichen Definition schaffen. Dies steht unter der Bedingung, dass im Rahmen der Richtlinie Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, ggf. im Einzelfall noch ergänzt durch städtische Fördermittel. Grundvoraussetzung hierfür ist – wie für alle Ziele in der Präambel festgelegt – dass sich dieser soziale Wohnungsbau wirtschaftlich darstellen lässt. Der Vorrang dieses generellen Vorbehaltes in der Präambel sollte bestehen bleiben. Daher wurde der Änderungsantrag VI-DS-03397-ÄA-01, der Fraktion Die Linke, sofern er eine Aufhebung dieser Prämisse vorsieht, nicht aufgenommen.

3.1.4. Angebot des Verkaufs oder der Verpachtung von Mehrfamilienhäusern an die Mieter vor Verkauf an Dritte (Vorgehensziel 1.1.6)

Neben dem bisher vorgesehenen Angebot des Verkaufs von Mehrfamilienhäusern an die Mieter, bevor diese an Dritte veräußert werden, wurde auch die Möglichkeit der Einräumung eines Erbbaurechts zugunsten der Mieter aufgenommen.

Das Thema Erbbaurecht bietet sowohl für den Erbbaurechtsgeber als auch den Erbbaurechtsnehmer Vorteile. Aus Sicht des Erbbaurechtsgebers bleibt das Gebäude im Besitz des Eigentümers, in diesem Fall der LWB. Damit würde der Stadt und ihrem Tochterunternehmen auch langfristig eine wichtige Steuerungsmöglichkeit erhalten bleiben. Aus Sicht des Erbbaurechtsnehmers besteht der Vorteil darin, dass bei einem Erbbaurecht die Anfangsinvestition deutlich geringer ausfällt als im Falle eines Kaufs. Eine Mietergemeinschaft, denen ein Haus zum Kauf angeboten wird, steht außerdem vor der Herausforderung, in kurzer Zeit eine gemeinsame Trägerstruktur zum Erwerb des Gebäudes aufzubauen sowie das nötige Kapital zur Finanzierung bereit zu stellen. Aufgrund der heterogenen Zusammensetzung von Mietergemeinschaften ist davon auszugehen, dass nicht alle Mieter über ausreichend Eigenkapital verfügen, um eine bankenübliche Finanzierung für den Erwerb des Gebäudes zu erhalten. In der Regel wird eine Finanzierung sowohl für den Kaufpreis als auch für die Sanierung des Gebäudes benötigt. Die Option, ein Gebäude auf Basis des Erbbaurechts zu erwerben, verringert die Höhe der Anfangsinvestition und erhöht damit die Chancen auf einen Kredit z. B. zur Finanzierung der Sanierung des Gebäudes.

Dieses Sachziel soll nicht für ggf. notwendige Veräußerungen aus dem Bestand des städtischen Wohneigentums, das auf die LWB übertragen werden soll, gelten. Um die potenziell zu übernehmenden Bestände sinnvoll sanieren und in der Folge bewirtschaften zu können, muss die LWB in der Lage sein, zur Finanzierung der notwendigen Maßnahmen einen Teil der übernommenen Bestände ohne Veräußerungsbeschränkungen am Markt platzieren zu können.

3.1.5. Unterstützung der Stadt- und Quartiersentwicklung (Vorgehensziele 1.2.1 und 1.2.4)

In diesem Eigentümerziel folgen die Anpassungen im Wesentlichen den Anforderungen, die sich aus der dynamischen Bevölkerungsveränderung in Leipzig in alle Richtungen ergeben können und Inhalten des wohnungspolitischen Konzepts.

Die angestrebte Zurverfügungstellung von nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften zum Zwecke der Erfüllung öffentlicher Aufgaben von stadtstrategischer Bedeutung zielt auf die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur (z. B. Kindergärten, Schulen oder Flüchtlingsunterkünften) ab und stellt eine weitere Umsetzung des Ratsbeschlusses RB VI-A-01297 dar. Entsprechend hat die Geschäftsführung der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH den Gesellschaftervertreter frühzeitig über geplante, unterjährige Transaktionen im Zusammenhang mit nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften zu informieren. Dies betrifft geplante Veräußerungen oder Drittvermarktungen von unbebauten oder bebauten Grundstücken/Flurstücken oder davon abgrenzbaren Teilen.

3.2. Finanzziele

Nach der Konsolidierung des Unternehmens kann und soll sich die LWB verstärkt auf die Erreichung der Sachziele konzentrieren. Dazu bedarf es einer ausreichenden und nachhaltigen wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens. Insbesondere die mit den formulierten Sachzielen notwendige Investitionstätigkeit der LWB setzt voraus, dass sich die LWB weiterhin zu günstigen Konditionen (fremd-)finanzieren kann. Zum dauerhaften Erhalt dieser muss das Unternehmens- und Kreditsicherheitsrating zumindest auf dem erreichten Niveau verbleiben. Wichtige Komponenten des Unternehmensratings sind die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die Schuldendienstfähigkeit und die Eigenkapitalausstattung. Letztlich dienen die finanzwirtschaftlichen Leitplanken auch zur Sicherung und zum Erhalt des Vermögens der Gesellschaft.

Es werden nachfolgende an die wirtschaftliche Situation angepasste neue Finanzziele formuliert:

3.2.1. Mindestvorgabe und Zielgröße Eigenkapitalquote (Vorgehensziel 2.1.1)

Durch die erwirtschafteten Ergebnisse, die zum Verlustausgleich der Vorjahre genutzt wurden, konnte die LWB kontinuierlich eine gesunde Eigenkapitalbasis wiederherstellen. Per 31.12.2015 belief sich die Eigenkapitalquote auf knapp 34 %.

Vor dem Hintergrund der anstehenden Investitionsaufgaben der LWB, die sich u. a. auch aus der Neuformulierung des Eigentümerziels, den Marktanteil in der wachsenden Stadt zu halten, ergeben, ist die Eigenkapitalquote als eine Kennzahl der finanziellen Leistungsfähigkeit der LWB zu sehen. Die mit der Finanzierung der Investitionen einhergehende Fremdfinanzierung hat Einfluss auf die Struktur der Passiva der Bilanz und somit auf die Eigenkapitalquote. Die **Mindestvorgabe zur Eigenkapitalquote i. H. v. 30 % und eine Zielgröße von mindestens 35 %** stellt insofern sicher, dass sich die LWB, gemessen am bestehenden Eigenkapital, nicht zu hoch verschuldet.

3.2.2. Zielgröße Schuldendienstdeckungsgrad (Vorgehensziel 2.1.3)

Der Schuldendienstdeckungsgrad ist eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, bei der den Einnahmen der Kapitaldienst aus der Fremdverschuldung (Zinssaldo und planmäßige Tilgung) gegenüber gestellt wird:

$\text{Schuldendienstdeckungsgrad} = \frac{\text{angepasstes EBITDA}}{\text{planmäßiger Kapitaldienst}}$
--

Die Kennzahl gibt Auskunft über die **Fähigkeit des Unternehmens, den aus der Fremdvverschuldung resultierenden Kapitaldienst aus den laufenden Einnahmen zu decken.**

Exemplarisch ist die Berechnung der Kennziffer basierend auf den Zahlen des Geschäftsjahres 2015 dargestellt:

Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	TEUR	53.349
+ nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	TEUR	0
+ Erträge aus Beteiligungen (inkl. Ergebnisabführungen)	TEUR	2.739
= Angepasstes EBITDA	TEUR	56.088
Zinssaldo	TEUR	20.665
+ Planmäßige Tilgung	TEUR	22.856
= (planmäßiger) Kapitaldienst	TEUR	43.521
Schuldendienstdeckung	TEUR	12.657
Schuldendienstdeckungsgrad		1,29

Als Ausgangsgröße wird das um Sondereinflüsse bereinigte operative Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) verwendet. Gegenüber dem bislang verwendeten Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit unterscheidet sich die neue Ausgangsgröße dadurch, dass sie nicht durch (stichtagsbedingte) Zahlungsverchiebungen beeinflusst ist und somit eine bessere Vergleichbarkeit zwischen langfristigen Planungen einerseits und den Ist-Zahlen andererseits gegeben ist. Zu diesem Ergebnis werden nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen hinzugerechnet. Damit soll vermieden werden, dass sich auf Grund eines bilanziell unterschiedlichen Umgangs (Aufwand/Aktivierung) mit Investitionen in den bewirtschafteten Bestand Auswirkungen auf die Kennziffer ergeben. Des Weiteren werden auch die Erträge aus den Tochterunternehmen hinzugerechnet. Dies begründet sich dadurch, dass die wesentlichen Tochtergesellschaften der LWB nicht als Finanzbeteiligungen, sondern als ausgelagerte, die operative Geschäftstätigkeit der LWB unterstützende Einheiten zu betrachten sind. Hieraus ergibt sich das „angepasste EBITDA“, aus dem nachhaltig der planmäßige Kapitaldienst zu leisten ist. Die Schuldendienstdeckung gibt dann die Über- oder Unterdeckung in TEUR an.

Als Zielgröße wird ein Schuldendienstdeckungsgrad von 1,25 angestrebt, die Mindestgröße soll 1,2 betragen. Der Faktor 1,2 der Mindestgröße bedeutet eine 20%ige Überdeckung des planmäßigen Kapitaldienstes, so dass der notwendige Eigenanteil der LWB für Investitionen abgedeckt werden kann.

3.2.3. Anpassung der Ziele zu Bürgschaftsvolumen, Altschulden und Altkredite (Ergebnisziel 2.2 und Vorgehensziele 2.2.1-3)

Das mit den bisherigen Eigentümerzielen vorgegebene Ergebnisziel, das Bürgschaftsvolumen entsprechend dem hierfür aufgestellten Bürgschaftsrückführungskonzept bis zum Jahr 2012 auf unter 250 Mio. EUR zurückzuführen, wurde durch Umsetzung der im Konzept beschriebenen Maßnahmen erfüllt. Per 31.12.2016 betrug das mit Bürgschaften besicherte Kreditvolumen (Altschulden und Altkredite) 242 Mio. EUR.

Zur Besicherung der Altschulden und Altkredite stellen die seitens der Stadt Leipzig der LWB gewährten Bürgschaften gleichwohl auch weiterhin eine wichtige Sicherheit dar. Die fortzuführende Rückführung der mit Bürgschaften besicherten Kredite erfolgt entsprechend der in den bestehenden Darlehensverträgen vereinbarten Tilgungsleistungen. In ihrer derzeitigen Planung geht die LWB davon aus, dass bislang verbürgte Darlehen bei Anschlussfinanzierungen bzw. Umschuldungen auch weiterhin mit Bürgschaften der Stadt Leipzig besichert werden. Neukredit-

aufnahmen sollen nicht mit Bürgschaften der Stadt Leipzig unterlegt werden, wodurch der Anteil der verbürgten Darlehen weiterhin sukzessive sinken wird. Um dem Rechnung zu tragen, wird eine neue Höchstgrenze von 250 Mio. EUR für durch Bürgschaften der Stadt Leipzig besicherte Kredite als Ziel vorgegeben.

Hinsichtlich der geplanten Entwicklung der Bürgschaften erfolgt im Zuge der Haushaltsplanung der Stadt Leipzig eine regelmäßige Berichterstattung der LWB an die Kämmerei. Vor diesem Hintergrund bedarf es keiner gesonderten Berichterstattung bzw. Fortschreibung im Sinne eines Bürgschaftsrückführungskonzeptes mehr.

3.2.4. Zielgröße Loan-to-Value (Vorgehensziel 2.2.4)

Über die rein handelsrechtlich bilanzielle Sichtweise hinaus soll auch die **Betrachtung der Verschuldungssituation** erfolgen. Hierzu wird die Fremdverschuldung (bilanziell: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern, „Loan“) in Relation („to“) zum Wert der als Sicherheiten herangezogenen Immobilien („Value“) gesetzt. Da hierbei auf die Beleihungsfähigkeit der Immobilien abgestellt werden soll, erfolgt die Bewertung der Immobilien gemäß der Sicht der finanzierenden Banken mit dem Beleihungswert. Dieser ergibt sich aus den zehnjährigen Ist-Mieten der als Sicherheit zur Verfügung stehenden Immobilien.

$\text{Loan-to-Value} = \frac{\text{Verbindlichkeiten ggü. Kreditgebern}}{\text{Beleihungswert der als Sicherheiten zur Verfügung stehenden Immobilien}}$

Der so ermittelte Loan-to-Value drückt aus, in welchem Umfang den Immobilienwerten Verbindlichkeiten gegenüberstehen. Hierbei wird eine Relation von 55 % angestrebt, sie soll jedoch maximal 60 % betragen, da dies bei Fremdfinanzierungen die Grenze ist, bis zu der sich die LWB (günstig) bei Banken im Realkreditbereich finanzieren kann.

Basierend auf den Zahlen per 31.12.2015 beträgt der Loan-to-Value der LWB 52,4 %

	bisherige Eigentümerziele	aktualisierte Eigentümerziele
Präambel	<p>Ziel der Stadt Leipzig ist es, sich als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort weiter zu entwickeln und es allen Bürgern zu ermöglichen, entsprechend ihren Bedürfnissen, ihren Wünschen und finanziellen Möglichkeiten adäquaten Wohnraum zu finden.</p> <p>Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH nimmt als kommunale Wohnungsgesellschaft eine wichtige Funktion auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ein. Als kommunale Gesellschaft ist die LWB ein Instrument zur praktischen Umsetzung sozial-, wohn- und stadtentwicklungspolitischer sowie ökologischer Ziele gemäß dem "Wohnungspolitischen Konzept und Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leipzig" (RB IV-1576/09), die unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Stabilität verfolgt werden.</p> <p>Mit Ratsbeschluss RBV-675/11 vom 09.02.2011 hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig in Anerkennung des Ergebnisses des Bürgerentscheides vom 27.01.2008 das Bekenntnis zu den Unternehmen und Betrieben der Daseinsvorsorge LVV mbH, Stadtwerke Leipzig GmbH, Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH, Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Klinikum St. Georg GmbH und Leipziger Stadtreinigung in kommunaler Hand erneuert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und unter Beachtung, dass das Erreichen der finanz- und betriebswirtschaftlichen Zielvorgaben die zentrale Voraussetzung für die wirtschaftliche Stabilisierung der LWB und damit eine wesentliche Bedingung für eine angemessene Erfüllung der jeweiligen Sachziele darstellen, d.h. Vorrang haben, beschließt die Ratsversammlung folgende Eigentümerziele:</p>	<p>Ziel der Stadt Leipzig ist es, sich als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort weiter zu entwickeln und es allen Bürgern zu ermöglichen, entsprechend ihren Bedürfnissen, ihren Wünschen und finanziellen Möglichkeiten adäquaten Wohnraum zu finden. Der Zweck der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.</p> <p>Als kommunale Wohnungsgesellschaft nimmt die LWB dabei eine wichtige Funktion auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ein und ist ein Instrument zur praktischen Umsetzung sozial-, wohn- und stadtentwicklungspolitischer sowie ökologischer Ziele <u>des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig in seiner aktuellen Fassung</u>, die unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Stabilität verfolgt werden.</p> <p><u>Zuletzt</u> mit Ratsbeschluss RBV-675/11 vom 09.02.2011 hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig in Anerkennung des Ergebnisses des Bürgerentscheides vom 27.01.2008 das Bekenntnis zu den Unternehmen und Betrieben der Daseinsvorsorge LVV mbH, Stadtwerke Leipzig GmbH, Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH, Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Klinikum St. Georg GmbH und Leipziger Stadtreinigung in kommunaler Hand erneuert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und Unter Beachtung, dass das Erreichen der finanz- und betriebswirtschaftlichen Zielvorgaben die zentrale Voraussetzung für die <u>nachhaltige</u> wirtschaftliche Stabilität der LWB und damit eine wesentliche Bedingung für eine angemessene Erfüllung der jeweiligen Sachziele darstellen, d.h. Vorrang haben, beschließt die Ratsversammlung folgende Eigentümerziele:</p>

1. Sachziele:		
1.1 Ergebnisziel:	Die LWB übernimmt eine wichtige Rolle auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, auch bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum (Bedarfsgruppen: z. B. Großfamilien, Senioren und KdU-Empfänger nach dem SGB II + SGB XII). Sie leistet in den Stadtteilen, in denen sie Wohnungsbestände besitzt, ihren Beitrag, der sozialräumlichen Segregation gegenzusteuern.	Die LWB übernimmt eine wichtige Rolle auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, auch bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum (Bedarfsgruppen: z. B. Großfamilien, Senioren, <u>Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Migrationshintergrund und Empfänger von Leistungen für Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII</u>). Sie leistet in den Stadtteilen, in denen sie Wohnungsbestände besitzt, ihren Beitrag, der sozialräumlichen Segregation gegenzusteuern.
1.1 Vorgehensziele:		
1.1.1. <u>(bisher Zusatzziel 3)</u>	Für die LWB wird ein Kernbestand von mindestens 36.000 Wohneinheiten (WE) in der Stadt Leipzig dauerhaft festgeschrieben. Es ist anzustreben, dass die Erweiterung des Wohnungsbestandes vorrangig in jenen Stadtbezirken erfolgt, in denen der Anteil der LWB-Wohnungen unter 5 Prozent liegt.	Seitens LWB ist ein Marktanteil i.H.v. 10,5 % anzustreben, sofern dies mit der finanziellen Leistungs- und Investitionsfähigkeit der Gesellschaft vereinbar ist. Dabei ist ein Mindestbestand von 36.000 Wohnungen sicherzustellen und der Wohnungsbestand bis spätestens Ende 2026 auf mindestens 38.000 Wohnungen zu erhöhen. Bei der Haltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes ist darauf zu achten, dass die Bestände möglichst breit über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. In den innerstädtischen Stadtteilen finden künftig grundsätzlich keine Einzelverkäufe mehr statt.
1.1.2	Die LWB sorgt für den Erhalt und die Bereitstellung von stadtweit preiswertem Wohnraum in allen Wohnungsgrößen im marktfähigen und gängigen Bestand, differenziert nach Wohnraum, der den Angemessenheitskriterien der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ in der jeweils geltenden Fassung und sonstigem preisgünstigem Wohnraum entspricht. Die LWB wird hierfür mindestens einen Anteil einkommensschwacher Haushalte mit vergleichsweise preiswertem Wohnraum versorgen, der dem zweifachen ihres Marktanteils entspricht - gemessen an der Gesamtzahl der Leipziger Haushalte. Als preiswerter Wohnraum gelten Wohnungen bis zu einem Mietzins entsprechend der jeweiligen KdU-Richtlinie zuzüglich	Die LWB sorgt für den Erhalt und die Bereitstellung von <u>Wohnraum, der den Angemessenheitskriterien der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ entspricht, sowie sonstigem preiswertem Wohnraum. Diese Wohnräume sollten möglichst breit verteilt in allen Stadtgebieten, in allen Wohnungsgrößen, im marktfähigen und gängigen Bestand vorhanden sein. Hierbei soll der Anteil der vorzuhaltenden Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ entsprechen, auf mindestens 1/3 des Gesamtbestands festgeschrieben werden. Als sonstiger preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen mit einem Mietzins entsprechend der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ zuzüglich</u>

	10%.	maximal 10 %. Bei der Neuvermietung von KdU-fähigem Wohnraum behandelt die LWB Vermittlungersuchen des Sozialamtes vorrangig. Nebenbedingung ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LWB.
1.1.3 (neu)		Die LWB ist hinsichtlich ihrer weiteren Strategieentwicklung grundsätzlich gefordert – in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig – umgehend alle Möglichkeiten zur Organisation eines wirtschaftlich vertretbaren, sozialen Wohnungsbaus auszuarbeiten. Im Rahmen ihres Neubauprogrammes soll LWB mindestens 30 % der Wohnungen im Segment des sozialen Wohnungsbaus schaffen, sofern im Rahmen der Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum des Freistaates Sachsen Fördermittel zu Verfügung gestellt werden.
1.1.4	Die LWB sorgt für den Erhalt und die Herstellung eines akzeptablen Bauzustandes auch im preiswerten Segment, damit durch energiesparende Bauausstattungsmerkmale (energetische Sanierung) eine Finanzierung der Betriebskosten gegeben ist.	Die LWB sorgt für den Erhalt und die Herstellung eines akzeptablen Bauzustandes auch im preiswerten Segment, damit durch energiesparende Bauausstattungsmerkmale (energetische Sanierung) eine Finanzierung der Betriebskosten gegeben ist.
1.1.4a)	Die LWB gewährleistet eine Versorgung im preiswerten Segment für besondere Personengruppen, insbesondere einkommensschwache Haushalte und Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können und hält eine Angebotsreserve für diesen Personenkreis vor.	Die LWB gewährleistet eine Versorgung im preiswerten Segment für besondere Personengruppen, insbesondere einkommensschwache Haushalte und Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können und hält eine Angebotsreserve für diesen Personenkreis vor.
1.1.4b)	Die LWB leistet einen Beitrag zur Versorgung für senioren- und behindertengerechten Wohnraum. Die LWB wird dazu bei Bedarf im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch kurzfristige Maßnahmen zur Wohnungsanpassung, insbesondere für Menschen mit Behinderung, Senioren oder kinderreiche Haushalte realisieren.	Die LWB leistet einen Beitrag zur Versorgung für senioren- und behindertengerechten Wohnraum. Die LWB wird dazu bei Bedarf im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch kurzfristige Maßnahmen zur Wohnungsanpassung, insbesondere für Menschen mit Behinderung, Senioren oder kinderreiche Haushalte realisieren.
1.1.4c)	Die LWB unterbreitet darüber hinaus ein Wohnungsangebot, das das mittlere und höherpreisige Segment einschließt und gewährleistet so ein Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen.	Die LWB unterbreitet darüber hinaus ein Wohnungsangebot, das das mittlere und höherpreisige Segment einschließt und gewährleistet so ein Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen.

<p>1.1.5 (bisher Zusatzziel 1)</p>	<p>Im Falle der Veräußerung bewohnter Gebäude ist immer dann eine Sozialcharta mit dem neuen Eigentümer zu vereinbaren, wenn es sich um Objekte mit einem Wohnbestand ab 8 Wohneinheiten handelt.</p>	<p>Im Falle der Veräußerung bewohnter Gebäude ist immer dann eine Sozialcharta mit dem neuen Eigentümer zu vereinbaren, wenn es sich um Objekte mit einem Wohnbestand ab 8 Wohneinheiten handelt.</p>
<p>1.1.6 (bisher Zusatzziel 2)</p>	<p>Sollte die Geschäftsführung bzw. der Aufsichtsrat der LWB den Verkauf eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser mit bestehenden Mietverhältnissen beschließen, so werden die Mieter sofort schriftlich gebeten, binnen eines halben Jahres ein gemeinsames Kaufangebot zu unterbreiten. In einem solchen Schreiben ist auf Beratungsangebote hinzuweisen.</p>	<p>Sollte die Geschäftsführung bzw. der Aufsichtsrat der LWB den Verkauf eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser mit bestehenden Mietverhältnissen <u>beschlossen werden</u> beschließen, <u>so wird allen Mietern das Haus zur Übernahme durch Kauf oder Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren angeboten.</u> <u>Die Mieter werden hierüber sofort schriftlich informiert und auf Beratungsangebote hingewiesen.</u> <u>Die Stadt Leipzig erhält zeitgleich Kenntnis vom Angebot.</u> <u>Die Mietergemeinschaft soll als juristische Person binnen zwölf Monaten ein Angebot abgeben.</u> <u>Der Kaufpreis soll durch den unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig ermittelt werden.</u></p>
<p>1.1.7</p>	<p>Die LWB bemüht sich um Stabilität der Mietpreiskonditionen in bereits vermieteten Wohnraum bei einkommensschwachen Haushalten.</p>	<p>Die LWB bemüht sich um Stabilität der Mietpreiskonditionen in bereits vermieteten Wohnraum bei einkommensschwachen Haushalten.</p>
<p>1.1.8 (bisher Zusatzziel 4)</p>	<p>Modernisierungsmaßnahmen der LWB sollten im mietpreisgünstigen oder mittelpreisigen Bestand grundsätzlich nur in dem Maße durchgeführt werden, dass die Bestände auch nach der Sanierung im gleichen Marktsegment gehalten werden können.</p>	<p>Modernisierungsmaßnahmen der LWB sollten im mietpreisgünstigen oder mittelpreisigen Bestand grundsätzlich nur in dem Maße durchgeführt werden, dass die Bestände auch nach der Sanierung im gleichen Marktsegment gehalten werden können.</p>
<p>1.1.9</p>	<p>Eine enge Zusammenarbeit mit dem Sozialamt, Abteilung soziale Wohnhilfen, und die Aufrechterhaltung der Vermittlungsmodalitäten wird von der LWB gewährleistet.</p>	<p>Eine enge Zusammenarbeit mit dem Sozialamt <u>zur gezielten Vermittlung von Wohnraum an besondere Bedarfsgruppen</u> wird von der LWB gewährleistet.</p>
<p>1.1.10</p>	<p>Die LWB führt das Sozialmanagement im Rahmen der präventiven Hilfe und als frühzeitige Alarmfunktion (Beratung und Betreuung von Mietern mit spezifischen Problemlagen) fort, bei Bedarf auch als Weitervermittlung der Haushalte an das bestehende Hilfesystem der Stadt Leipzig.</p>	<p>Die LWB führt das Sozialmanagement im Rahmen der präventiven Hilfe und als frühzeitige Alarmfunktion (Beratung und Betreuung von Mietern mit spezifischen Problemlagen) fort, bei Bedarf auch als Weitervermittlung der Haushalte an das bestehende Hilfesystem der Stadt Leipzig.</p>
<p>1.1.11</p>	<p>Weitere Maßnahmen zur Dämpfung von Segregation sind:</p>	<p>Weitere Maßnahmen zur Dämpfung von Segregation sind:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Marktbeeinflussung an einzelnen Großsiedlungsstandorten, - Erhalt preisgünstiger Wohnungsangebote in Stadtteilen im Aufwertungsprozess 	<ul style="list-style-type: none"> - Marktbeeinflussung an einzelnen Großsiedlungsstandorten, - Erhalt <u>und – wenn möglich – Erhöhung des heutigen Bestands an Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ entsprechen sowie an sonstigen preisgünstigen Wohnungen in Stadtteilen, in denen die durchschnittliche Bestandsmiete oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts liegt</u>
1.1.12	Die LWB gewährleistet die Übermittlung von Daten zum Bestand (z. B. Freimeldungen, Überlassung, Wohnmerkmale und Leerbestände) an die Stadt Leipzig, u. a. in Verbindung mit der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und der Erarbeitung des Miet- und Betriebskostenspiegels.	Die LWB gewährleistet die Übermittlung von Daten zum Bestand (z. B. Freimeldungen, Überlassung, Wohnmerkmale und Leerbestände, <u>kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung</u>) an die Stadt Leipzig, u. a. in Verbindung mit der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und der Erarbeitung des Miet- und Betriebskostenspiegels.
1.2 Ergebnisziel:	Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung Die LWB ist ein zentraler Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung.	Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung Die LWB ist ein zentraler Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung.
1.2 Vorgehensziele:		
1.2.1	Die LWB unterstützt die Stadt- und Quartiersentwicklung durch gezielte Maßnahmen der Sanierung, des Rückbaus und des Verkaufs. Dies erfolgt im Einzelnen durch: <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Maßnahmen auf Grundlage des SEKo und in enger Abstimmung mit der Stadt - Vermeidung des Abrisses städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvoller Gebäude, - Bereitstellung geeigneter Grundstücke für Zwischennutzungen und innerstädtische Eigentumsbildung. 	Die LWB unterstützt die Stadt- und Quartiersentwicklung durch gezielte Maßnahmen der Sanierung, <u>des Neubaus, des Ankaufs,</u> des Rückbaus und des Verkaufs. Dies erfolgt im Einzelnen durch: <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Maßnahmen auf Grundlage des <u>integrierten Stadtentwicklungskonzepts</u> und in enger Abstimmung mit der Stadt - Vermeidung des Abrisses städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvoller Gebäude, - Bereitstellung geeigneter Grundstücke für Zwischen- nutzungen und innerstädtische Eigentumsbildung <u>sowie für die Umsetzung besonderer wohnungspolitischer Ziele z.B. kooperative Wohnprojekte, alternative Wohnformen</u> - Zurverfügungstellung von nicht-betriebsnotwendigen <u>Liegenschaften zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben von stadtstrategischer Bedeutung</u>

1.2.2	Zur Stadt- und Quartiersentwicklung gehören perspektivisch auch Investitionen in Wohnungsneubauten. Voraussetzung hierfür ist die Realisierung eines positiven Zielcashflows (EZ 2.1; VZ 2.1.1). Mit dem Wohnungsneubau sollen die EZ 1.1 und EZ 1.3 unterstützt werden.	Zur Stadt- und Quartiersentwicklung gehören perspektivisch auch Investitionen in Wohnungsneubauten. Voraussetzung hierfür ist die Realisierung <u>der Finanzziele, insbesondere des Schuldendienstdeckungsgrades</u> , eines positiven Zielcashflows (EZ 2.1; VZ 2.1.1) . Mit dem Wohnungsneubau sollen die EZ 1.1 und EZ 1.3 unterstützt werden.
1.2.3	Sowohl bei Modernisierungs- als auch bei Neubaumaßnahmen sind Belange der Baukultur und Architekturqualität, insb. im Falle von Standorten mit herausragendem und/oder stadtbildprägendem Charakter, im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren zu berücksichtigen.	Sowohl bei Modernisierungs- als auch bei Neubaumaßnahmen sind Belange der Baukultur und Architekturqualität, insb. im Falle von Standorten mit herausragendem und/oder stadtbildprägendem Charakter, im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren zu berücksichtigen.
1.2.4	Die LWB unterstützt die Stadt Leipzig bei der Realisierung von öffentlichen Baumaßnahmen in ausgesuchten Stadtquartieren (ggf. in Eigenschaft als Bauträger bei der Sanierung bzw. beim Neubau von Kindertagesstätten).	Die LWB unterstützt die Stadt Leipzig bei der Realisierung von öffentlichen Baumaßnahmen in ausgesuchten Stadtquartieren. Ferner leistet LWB Beiträge zur Erfüllung von Aufgaben mit stadtstrategischer Bedeutung (z.B. als Bauträger bei der Sanierung und beim Neubau von Kindertagesstätten und anderen sozialen Einrichtungen), sofern wirtschaftliche Ziele dem nicht entgegenstehen.
1.2.5	Die LWB übernimmt im Rahmen des Quartiersmanagements Aufgaben und kooperiert mit der Stadtverwaltung sowie mit örtlichen Organisationen und Vereinen.	Die LWB übernimmt im Rahmen des Quartiersmanagements Aufgaben und kooperiert mit der Stadtverwaltung sowie mit örtlichen Organisationen und Vereinen.
<u>1.2.6</u> (bisher <u>Zusatzziel 5</u>)	Die Stadtverwaltung legt dem Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau - beginnend im 2. Halbjahr 2014 - einmal im Jahr eine Vorlage mit allen Abgängen (Verkauf, Abriss) sowie den Zugängen (Neubau und Ankäufe) von unbebauten Grundstücken und Wohneinheiten der LWB vor.	Die Stadtverwaltung legt dem Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau - beginnend im 2. Halbjahr 2014 - einmal im Jahr eine Vorlage mit allen Abgängen (Verkauf, Abriss) sowie den Zugängen (Neubau und Ankäufe) von unbebauten Grundstücken und Wohneinheiten der LWB vor.
1.3. Ergebnisziel:	Der Wohnungsbestand wird unter Beachtung der Sozialverträglichkeit den ökologischen Herausforderungen entsprechend bedarfsgerecht angepasst. Neue Wohnstandorte stehen im Einklang mit einer nachhaltigen und integrierten Siedlungs- und Stadtentwicklung.	Der Wohnungsbestand wird unter Beachtung der Sozialverträglichkeit den ökologischen Herausforderungen entsprechend bedarfsgerecht angepasst. Neue Wohnstandorte stehen im Einklang mit einer nachhaltigen und integrierten Siedlungs- und Stadtentwicklung.

1.3 Vorgehensziele:		
1.3.1	Die LWB bemüht sich um eine ökologische Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer Bestände, sowie um Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte entsprechend des Handlungsschwerpunktes "Klimaschutz und Energieeffizienz" des Stadtentwicklungsplanes (STEP) Wohnungsbau. Maßnahmen, von denen im Ergebnis nachhaltig positive Effekte sowohl auf die Entwicklung der Nebenkosten, als auch der Bewirtschaftungskosten insgesamt ausgehen, ist dabei Vorrang einzuräumen.	Die LWB bemüht sich um eine <u>nachhaltig</u> ökologische Bewirtschaftung, Sanierung und Weiterentwicklung ihrer Bestände, sowie um Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte entsprechend des Handlungsschwerpunktes "Klimaschutz und Energieeffizienz" des Stadtentwicklungsplanes (STEP) Wohnungsbau. Maßnahmen, von denen im Ergebnis nachhaltig positive Effekte sowohl auf die Entwicklung der Nebenkosten, als auch der Bewirtschaftungskosten insgesamt ausgehen, ist dabei Vorrang einzuräumen. Im Rahmen ihrer jeweiligen Maßnahmen prüft LWB die Einbeziehung von Technologien zur Energieerzeugung aus regenerativen Quellen, insbesondere zur Eigennutzung.
1.3.2	Die LWB unterstützt die Stadt Leipzig bei der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die energetische Sanierung.	Die LWB unterstützt die Stadt Leipzig bei der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die energetische Sanierung.
1.3.3	Die LWB leistet einen Beitrag zur alternativen Energiegewinnung, z.B. durch Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf eigenen Bestandsimmobilien.	Die LWB leistet einen Beitrag zur alternativen Energiegewinnung, z.B. durch Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf eigenen Bestandsimmobilien.
1.4. Ergebnisziel:	Im Rahmen der Bestandsentwicklung verfolgt die LWB auch das Ziel Modellprojekte voranzutreiben	Im Rahmen der Bestandsentwicklung verfolgt die LWB auch das Ziel Modellprojekte voranzutreiben
1.4 Vorgehensziele:		
<u>1.4.1.</u> (neu)		<u>In Verbindung mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum entwickelt die LWB Modellprojekte für kosten- und flächensparendes Bauen, die im Rahmen der weiteren Neubaustrategie des Unternehmens auf weitere Standorte übertragen werden können.</u>
1.4.2	Die LWB initiiert unter der Prämisse, dass wirtschaftliche Ziele nicht konterkariert werden, Modell- und Kooperationsprojekte,	Die LWB initiiert unter der Prämisse, dass wirtschaftliche Ziele nicht konterkariert werden, Modell- und Kooperationsprojekte,

	wie seniorengerechte Quartiere, energieeffiziente Wohnquartiere, (betreute) Wohngemeinschaften für junge Erwachsene.	wie seniorengerechte Quartiere, selbstbestimmtes Wohnen von Menschen mit Behinderungen , energieeffiziente Wohnquartiere, (betreute) Wohngemeinschaften für junge Erwachsene.
1.4.3	Die LWB unterstützt Eigentümerinitiativen im sozialen Bereich zur Unterbringung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten, bietet mit ihrem Sozialmanagement ihren Mietern Beratung und Unterstützung an und vermittelt bei Bedarf weiterführende Hilfen.	Die LWB unterstützt Eigentümerinitiativen im sozialen Bereich zur Unterbringung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten, bietet mit ihrem Sozialmanagement ihren Mietern Beratung und Unterstützung an und vermittelt bei Bedarf weiterführende Hilfen.
1.4.4	Die Aufnahme neuer Modellprojekte erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt. Über die einzelnen Projekte ist in den jeweiligen Gremien entsprechend zu informieren.	Die Aufnahme neuer Modellprojekte erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt. Über die einzelnen Projekte ist in den jeweiligen Gremien entsprechend zu informieren.
1.5 Ergebnisziel:	Im Rahmen des Rechtlich Zulässigen leistet die LWB durch entsprechende Auftragsvergaben einen Beitrag zur Sicherung von Wertschöpfung und Beschäftigung in Stadt und Region Leipzig.	Im Rahmen des rechtlich Zulässigen leistet die LWB – sofern wirtschaftlich vertretbar – durch entsprechende Auftragsvergaben einen Beitrag zur Sicherung von Wertschöpfung und Beschäftigung in Stadt und Region Leipzig.
2. Finanzziele:		
2.1 Ergebnisziel:	Primäre Finanzziele der LWB sind das Erreichen der Wirtschaftlichkeit und die Stabilisierung der Gesellschaft.	Primäres Finanzziel der LWB ist die Sicherung einer nachhaltig wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens. Hierbei ist die Unternehmensstrategie so auszurichten, dass eine wirtschaftliche Umsetzung der Sachziele möglich ist.
2.1 Vorgehensziele:		
2.1.1	Die LWB erreicht bis zum Jahr 2014 nachhaltig den Zielcashflow 1, d. h. der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung ist größer Null.	Die LWB strebt eine aus der Handelsbilanz abgeleitete Eigenkapitalquote (handelsbilanzielles Eigenkapital zzgl. Sonderposten / Bilanzsumme) von mindestens 35 % an, die Mindest-Eigenkapitalquote soll 30% nicht unterschreiten.
2.1.2	Die LWB erwirtschaftet spätestens ab dem Jahr 2014 nachhaltig positive Jahresergebnisse, die eine marktübliche Verzinsung gewährleisten. Die Realisierung einzelner Sachziele wird bei der Bemessung der Verzinsung	Die LWB erwirtschaftet <u>weiterhin</u> nachhaltig positive Jahresergebnisse, die eine marktübliche Verzinsung gewährleisten. Die Realisierung einzelner Sachziele wird bei der Bemessung der Verzinsung berücksichtigt.

	berücksichtigt.	
2.1.3 (neu)		Der Schuldendienstdeckungsgrad ergibt sich durch die Relation „angepasstes EBITDA“ zum „planmäßigen Kapitaldienst“. Als Ausgangsgröße wird das um Sondereinflüsse bereinigte operative Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) verwendet. Zu diesem werden nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen und die Erträge aus den Beteiligungen an Töchtern hinzugerechnet („angepasstes EBITDA“). Der „planmäßige Kapitaldienst“ ergibt sich aus dem Zinssaldo sowie den planmäßigen Tilgungen. Für die Zielkennziffer Schuldendienstdeckungsgrad wird eine Zielgröße von 1,25 angestrebt, die Mindestgröße soll 1,2 betragen.
2.2 Ergebnisziel	Die LWB wird entsprechend des Konzepts zur Reduzierung des Bürgschaftsobligos die besicherten Kredite bis zum Jahr 2012 unter 300 Mio. € zurückführen.	<u>Für die LWB gilt eine Höchstgrenze von 250 Mio. EUR für ihre durch Bürgschaften besicherten Kredite.</u>
2.2 Vorgehensziele		
2.2.1	Die Rückführung der bürgschaftsbesicherten Altschulden erfolgt in Höhe der geplanten Tilgung sowie durch Abrissmaßnahmen gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz für Wohnungsunternehmen.	Die Rückführung der bürgschaftsbesicherten Altschulden <u>und Altkredite</u> erfolgt in Höhe der geplanten Tilgung.
2.2.2	Die Altkredite werden planmäßig getilgt.	(löschen, in 2.2.1 abgebildet)
2.2.3	Das Konzept der LWB zur Rückführung von Bürgschaften wird jährlich dem aktuellen Stand angepasst und fortgeschrieben.	(löschen)
2.2.2 (neu)		Zur Ermittlung der Zielkennziffer Loan-to-Value werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern (Loan) in Relation (to) zum Wert der Immobilien (Value), welche als Sicherheiten zur Verfügung stehenden, gesetzt. Da hierbei auf die Beleihungsfähigkeit der Immobilien abgestellt werden soll, erfolgt die Bewertung der Immobilien gemäß der Sicht der finanzierenden Banken mit dem Beleihungswerten. Für den Loan-to-Value wird eine Relation von 55 % angestrebt,

		<p>maximal soll der Loan-to-Value 60 % betragen.</p>
<p>3.</p>	<p>Im Jahr 2015 erfolgt erstmalig eine Evaluation der Umsetzung der Eigentümerziele. Die Ergebnisse sind der Ratsversammlung nach Vorlage des Jahresabschlusses 2014 zur Kenntnis zu geben. Über etwaige zwischenzeitlich auftretende erhebliche Zielabweichungen sowie deren Hintergründe ist der Verwaltungsausschuss zu informieren.</p>	<p><u>Die in 2015 als Zusatzziele formulierten fünf Eigentümerziele wurden in den bisherigen Zielkatalog eingeordnet und entsprechend gekennzeichnet.</u> <u>(löschen)</u></p>

Anlage 2: Lesefassung Aktualisierte Eigentümerziele der LWB

Präambel	<p>Ziel der Stadt Leipzig ist es, sich als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort weiter zu entwickeln und es allen Bürgern zu ermöglichen, entsprechend ihren Bedürfnissen, ihren Wünschen und finanziellen Möglichkeiten adäquaten Wohnraum zu finden. Der Zweck der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.</p> <p>Als kommunale Wohnungsgesellschaft nimmt die LWB dabei eine wichtige Funktion auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ein und ist ein Instrument zur praktischen Umsetzung sozial-, wohn- und stadtentwicklungspolitischer sowie ökologischer Ziele des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Leipzig in seiner aktuellen Fassung, die unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Stabilität verfolgt werden.</p> <p>Zuletzt mit Ratsbeschluss RBV-675/11 vom 09.02.2011 hat die Ratsversammlung der Stadt Leipzig in Anerkennung des Ergebnisses des Bürgerentscheides vom 27.01.2008 das Bekenntnis zu den Unternehmen und Betrieben der Daseinsvorsorge LVV mbH, Stadtwerke Leipzig GmbH, Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH, Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Klinikum St. Georg GmbH und Leipziger Stadtreinigung in kommunaler Hand erneuert.</p> <p>Unter Beachtung, dass das Erreichen der finanz- und betriebswirtschaftlichen Zielvorgaben die zentrale Voraussetzung für die nachhaltige wirtschaftliche Stabilität der LWB und damit eine wesentliche Bedingung für eine angemessene Erfüllung der jeweiligen Sachziele darstellen, d.h. Vorrang haben, beschließt die Ratsversammlung folgende Eigentümerziele:</p>
1. Sachziele:	
1.1 Ergebnisziel:	<p>Die LWB übernimmt eine wichtige Rolle auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, auch bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum (Bedarfsgruppen: z. B. Großfamilien, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit Migrationshintergrund und Empfänger von Leistungen für Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII). Sie leistet in den Stadtteilen, in denen sie Wohnungsbestände besitzt, ihren Beitrag, der sozialräumlichen Segregation gegenzusteuern.</p>
1.1 Vorgehensziele:	
1.1.1.	<p>Seitens LWB ist ein Marktanteil i.H.v. 10,5 % anzustreben, sofern dies mit der finanziellen Leistungs- und Investitionsfähigkeit der Gesellschaft vereinbar ist. Dabei ist ein Mindestbestand von 36.000 Wohnungen sicherzustellen und der Wohnungsbestand bis spätestens Ende 2026 auf mindestens 38.000 Wohnungen zu erhöhen. Bei der Haltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes ist darauf zu achten, dass die Bestände möglichst breit über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind.</p>
1.1.2	<p>Die LWB sorgt für den Erhalt und die Bereitstellung von Wohnraum, der den Angemessenheitskriterien der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ entspricht sowie sonstigem preisgünstigem Wohnraum. Diese Wohnräume sollten möglichst breit verteilt in allen Stadtgebieten, in allen Wohnungsgrößen, im marktfähigen und gängigen Bestand vorhanden sein. Hierbei soll der Anteil der vorzuhaltenden Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ entsprechen, auf mindestens 1/3 des Gesamtbestands festgeschrieben werden. Als sonstiger preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen mit</p>

Lesefassung Aktualisierte Eigentümerziele der LWB

	<p>einem Mietzins entsprechend der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ zuzüglich maximal 10 %. Bei der Neuvermietung von KdU-fähigem Wohnraum behandelt die LWB Vermittlungersuchen des Sozialamtes vorrangig. Nebenbedingung ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der LWB.</p>
1.1.3	<p>Die LWB ist hinsichtlich ihrer weiteren Strategieentwicklung grundsätzlich gefordert – in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig – umgehend alle Möglichkeiten zur Organisation eines wirtschaftlich vertretbaren, sozialen Wohnungsbaus auszuarbeiten. Im Rahmen ihres Neubauprogrammes soll LWB mindestens 30 % der Wohnungen im Segment des sozialen Wohnungsbaus schaffen, sofern im Rahmen der Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum des Freistaates Sachsen Fördermittel zu Verfügung gestellt werden.</p>
1.1.4	<p>Die LWB sorgt für den Erhalt und die Herstellung eines akzeptablen Bauzustandes auch im preiswerten Segment, damit durch energiesparende Bauausstattungsmerkmale (energetische Sanierung) eine Finanzierung der Betriebskosten gegeben ist.</p>
1.1.4a)	<p>Die LWB gewährleistet eine Versorgung im preiswerten Segment für besondere Personengruppen, insbesondere einkommensschwache Haushalte und Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können und hält eine Angebotsreserve für diesen Personenkreis vor.</p>
1.1.4b)	<p>Die LWB leistet einen Beitrag zur Versorgung für senioren- und behindertengerechten Wohnraum. Die LWB wird dazu bei Bedarf im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch kurzfristige Maßnahmen zur Wohnungsanpassung, insbesondere für Menschen mit Behinderung, Senioren oder kinderreiche Haushalte realisieren.</p>
1.1.4c)	<p>Die LWB unterbreitet darüber hinaus ein Wohnungsangebot, das das mittlere und höherpreisige Segment einschließt und gewährleistet so ein Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen.</p>
1.1.5	<p>Im Falle der Veräußerung bewohnter Gebäude ist immer dann eine Sozialcharta mit dem neuen Eigentümer zu vereinbaren, wenn es sich um Objekte mit einem Wohnbestand ab 8 Wohneinheiten handelt.</p>
1.1.6	<p>Sollte der Verkauf eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser mit bestehenden Mietverhältnissen beschlossen werden, so wird allen Mietern das Haus zur Übernahme durch Kauf oder Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren angeboten. Die Mieter werden hierüber sofort schriftlich informiert und auf Beratungsangebote hingewiesen. Die Stadt Leipzig erhält zeitgleich Kenntnis vom Angebot. Die Mietergemeinschaft soll als juristische Person binnen zwölf Monaten ein Angebot abgeben. Der Kaufpreis soll durch den unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig ermittelt werden.</p>
1.1.7	<p>Die LWB bemüht sich um Stabilität der Mietpreiskonditionen in bereits vermieteten Wohnraum bei einkommensschwachen Haushalten.</p>
1.1.8	<p>Modernisierungsmaßnahmen der LWB sollten im mietpreisgünstigen oder mittelpreisigen Bestand grundsätzlich nur in dem Maße durchgeführt werden, dass die Bestände auch nach der Sanierung im gleichen Marktsegment gehalten werden können.</p>
1.1.9	<p>Eine enge Zusammenarbeit mit dem Sozialamt zur gezielten Vermittlung von Wohnraum an besondere Bedarfsgruppen wird</p>

Lesefassung Aktualisierte Eigentümerziele der LWB

	von der LWB gewährleistet.
1.1.10	Die LWB führt das Sozialmanagement im Rahmen der präventiven Hilfe und als frühzeitige Alarmfunktion (Beratung und Betreuung von Mietern mit spezifischen Problemlagen) fort, bei Bedarf auch als Weitervermittlung der Haushalte an das bestehende Hilfesystem der Stadt Leipzig.
1.1.11	Weitere Maßnahmen zur Dämpfung von Segregation sind: - Marktbeeinflussung an einzelnen Großsiedlungsstandorten, - Erhalt und – wenn möglich – Erhöhung des heutigen Bestands an Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien der Richtlinie „Kosten der Unterkunft“ entsprechen sowie an sonstigen preisgünstigen Wohnungen in Stadtteilen, in denen die durchschnittliche Bestandsmiete oberhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts liegt
1.1.12	Die LWB gewährleistet die Übermittlung von Daten zum Bestand (z. B. Freimeldungen, Überlassung, Wohnmerkmale und Leerbestände, kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung) an die Stadt Leipzig, u. a. in Verbindung mit der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und der Erarbeitung des Miet- und Betriebskostenspiegels.
1.2 Ergebnisziel:	Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung Die LWB ist ein zentraler Partner bei der Stadt- und Quartiersentwicklung.
1.2 Vorgehensziele:	
1.2.1	Die LWB unterstützt die Stadt- und Quartiersentwicklung durch gezielte Maßnahmen der Sanierung, des Neubaus, des Ankaufs, des Rückbaus und des Verkaufs. Dies erfolgt im Einzelnen durch: - Umsetzung der Maßnahmen auf Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzepts und in enger Abstimmung mit der Stadt - Vermeidung des Abrisses städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvoller Gebäude, - Bereitstellung geeigneter Grundstücke für Zwischennutzungen und innerstädtische Eigentumsbildung sowie für die Umsetzung besonderer wohnungspolitischer Ziele z.B. kooperative Wohnprojekte, alternative Wohnformen - Zurverfügungstellung von nicht-betriebsnotwendigen Liegenschaften zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben von stadtstrategischer Bedeutung
1.2.2	Zur Stadt- und Quartiersentwicklung gehören perspektivisch auch Investitionen in Wohnungsneubauten. Voraussetzung hierfür ist die Realisierung der Finanzziele, insbesondere des Schuldendienstdeckungsgrades. Mit dem Wohnungsneubau sollen die EZ 1.1 und EZ 1.3 unterstützt werden.
1.2.3	Sowohl bei Modernisierungs- als auch bei Neubaumaßnahmen sind Belange der Baukultur und Architekturqualität, insb. im Falle von Standorten mit herausragendem und/oder stadtbildprägendem Charakter, im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren zu berücksichtigen.
1.2.4	Die LWB unterstützt die Stadt Leipzig bei der Realisierung von öffentlichen Baumaßnahmen in ausgesuchten Stadtquartieren. Ferner leistet LWB Beiträge zur Erfüllung von Aufgaben mit stadtstrategischer Bedeutung (z.B. als Bauträger bei der

Lesefassung Aktualisierte Eigentümerziele der LWB

	Sanierung und beim Neubau von Kindertagesstätten und anderen sozialen Einrichtungen), sofern wirtschaftliche Ziele dem nicht entgegenstehen.
1.2.5	Die LWB übernimmt im Rahmen des Quartiersmanagements Aufgaben und kooperiert mit der Stadtverwaltung sowie mit örtlichen Organisationen und Vereinen.
1.2.6	Die Stadtverwaltung legt dem Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau einmal im Jahr eine Vorlage mit allen Abgängen (Verkauf, Abriss) sowie den Zugängen (Neubau und Ankäufe) von unbebauten Grundstücken und Wohneinheiten der LWB vor.
1.3. Ergebnisziel:	Der Wohnungsbestand wird unter Beachtung der Sozialverträglichkeit den ökologischen Herausforderungen entsprechend bedarfsgerecht angepasst. Neue Wohnstandorte stehen im Einklang mit einer nachhaltigen und integrierten Siedlungs- und Stadtentwicklung.
1.3 Vorgehensziele:	
1.3.1	Die LWB bemüht sich um eine nachhaltig ökologische Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihrer Bestände, sowie um Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte. Maßnahmen, von denen im Ergebnis nachhaltig positive Effekte sowohl auf die Entwicklung der Nebenkosten, als auch der Bewirtschaftungskosten insgesamt ausgehen, ist dabei Vorrang einzuräumen.
1.3.2	Die LWB unterstützt die Stadt Leipzig bei der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die energetische Sanierung.
1.3.3	Die LWB leistet einen Beitrag zur alternativen Energiegewinnung, z.B. durch Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf eigenen Bestandsimmobilien.
1.4. Ergebnisziel:	Im Rahmen der Bestandsentwicklung verfolgt die LWB auch das Ziel Modellprojekte voranzutreiben
1.4 Vorgehensziele:	
1.4.1	In Verbindung mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum entwickelt die LWB Modellprojekte für kosten- und flächensparendes Bauen, die im Rahmen der weiteren Neubaustrategie des Unternehmens auf weitere Standorte übertragen werden können.
1.4.2	Die LWB initiiert unter der Prämisse, dass wirtschaftliche Ziele nicht konterkariert werden, Modell- und Kooperationsprojekte, wie seniorengerechte Quartiere, selbstbestimmtes Wohnen von Menschen mit Behinderungen, energieeffiziente Wohnquartiere, (betreute) Wohngemeinschaften für junge Erwachsene.
1.4.3	Die LWB unterstützt Eigentümerinitiativen im sozialen Bereich zur Unterbringung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten, bietet mit ihrem Sozialmanagement ihren Mietern Beratung und Unterstützung an und

Lesefassung Aktualisierte Eigentümerziele der LWB

	vermittelt bei Bedarf weiterführende Hilfen.
1.4.4	Die Aufnahme neuer Modellprojekte erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt. Über die einzelnen Projekte ist in den jeweiligen Gremien entsprechend zu informieren.
1.5 Ergebnisziel:	Im Rahmen des rechtlich Zulässigen leistet die LWB – sofern wirtschaftlich vertretbar – durch entsprechende Auftragsvergaben einen Beitrag zur Sicherung von Wertschöpfung und Beschäftigung in Stadt und Region Leipzig.
2. Finanzziele:	
2.1 Ergebnisziel:	Primäres Finanzziel der LWB ist die Sicherung einer nachhaltig wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens. Hierbei ist die Unternehmensstrategie so auszurichten, dass eine wirtschaftliche Umsetzung der Sachziele möglich ist.
2.1 Vorgehensziele:	
2.1.1	Die LWB strebt eine aus der Handelsbilanz abgeleitete Eigenkapitalquote (handelsbilanzielles Eigenkapital zzgl. Sonderposten / Bilanzsumme) von mindestens 35 % an, die Mindest-Eigenkapitalquote soll 30% nicht unterschreiten.
2.1.2	Die LWB erwirtschaftet weiterhin nachhaltig positive Jahresergebnisse, die eine marktübliche Verzinsung gewährleisten. Die Realisierung einzelner Sachziele wird bei der Bemessung der Verzinsung berücksichtigt.
2.1.3	Der Schuldendienstdeckungsgrad ergibt sich durch die Relation „angepasstes EBITDA“ zum „planmäßigen Kapitaldienst“. Als Ausgangsgröße wird das um Sondereinflüsse bereinigte operative Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA) verwendet. Zu diesem werden nicht aktivierte Modernisierungsmaßnahmen und die Erträge aus den Beteiligungen an Töchtern hinzugerechnet („angepasstes EBITDA“). Der „planmäßige Kapitaldienst“ ergibt sich aus dem Zinssaldo sowie den planmäßigen Tilgungen. Für die Zielkennziffer Schuldendienstdeckungsgrad wird eine Zielgröße von 1,25 angestrebt, die Mindestgröße soll 1,2 betragen.
2.2 Ergebnisziel	Für die LWB gilt eine Höchstgrenze von 250 Mio. EUR für ihre durch Bürgschaften besicherten Kredite.
2.2 Vorgehensziele	
2.2.1	Die Rückführung der bürgschaftsbesicherten Altschulden und Altkredite erfolgt in Höhe der geplanten Tilgung.
2.2.2	Zur Ermittlung der Zielkennziffer Loan-to-Value werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern (Loan) in Relation (to) zum Wert der Immobilien (Value), welche als Sicherheiten zur Verfügung stehenden, gesetzt. Da hierbei auf die Beleihungsfähigkeit der Immobilien abgestellt werden soll, erfolgt die Bewertung der Immobilien gemäß der Sicht der finanzierenden Banken mit dem Beleihungswerten. Für den Loan-to-Value wird eine Relation von 55 % angestrebt, maximal soll der Loan-to-Value 60 % betragen.

Anlage 3: Zusammenfassung Bewertung von Änderungsanträgen

Änderungsantrag 01 (Die LINKE): Zustimmung mit Änderung

Der vorgeschlagenen Umformulierung des letzten Satzes der Präambel kann nur mit Änderungen zugestimmt werden. Die ursprüngliche Formulierung stellt den wichtigen Zusammenhang hinsichtlich der Erfüllung der Finanzziele als Voraussetzung für die Erfüllung der Sachziele deutlich heraus. Aus Gesellschaftersicht sind diese Formulierung und damit die Begründung der "Vorrangstellung" der Finanzziele beizubehalten. Gleichwohl wurde die satzungsgemäße Hauptaufgabe der LWB, vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, in der Neufassung in die Präambel übernommen, um diese auch in den Eigentümerzielen separat hervorzuheben.

Änderungsantrag 02 (Die LINKE): Alternativvorschlag

Der mit dem Antrag erbetene Verweis auf das „STEP Wohnen“ ist aufgrund der Ablösung des „STEP Wohnen“ durch das aktuell geltende „Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig“ nicht mehr aktuell und folgerichtig durch den Verweis auf das wohnungspolitische Konzept in der aktuellen Fassung in der Präambel der Eigentümerziele ersetzt worden. Das weiterhin angesprochene Thema Photovoltaik ist bereits im Vorgehensziel 1.3.3 enthalten und in der vorgeschlagenen Neuformulierung zu spezifisch. Insofern wurde in dieser Neufassung eine gestraffte und allgemeiner gefasste Alternativformulierung für Ziel 1.3.1 vorgenommen.

Änderungsantrag 03 (Stadtrat Siegfried Schlegel): Zustimmung zu Teil 1 (Mindestwohnungsbestand) und **Alternativvorschlag zu Teil 2** (Stadtteilbindung für Wohnungsbestandserweiterungen/keine Einzelverkäufe).

Die im Antrag vorgeschlagenen Änderungen wurden unter Gliederungspunkt 3.1.1. berücksichtigt.

Änderungsantrag 04 (SPD-Fraktion): Zustimmung mit Änderung

Der Intention des Antrages kann vor dem Hintergrund sich zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen und Entwicklungen grundsätzlich gefolgt werden. Die Zielvorgabe von 40.000 Wohnungen bis 2026 erscheint nach gegenwärtigem Stand der finanziellen und sonstigen Rahmenbedingungen für das Unternehmen nicht realisierbar. Es werden daher 38.000 Wohnungen als Ziel aufgenommen, was gegenüber dem Status Quo von Ende 2016 einen Zuwachs von rd. 3.000 Wohnungen durch Neubau, Aktivierung, Zukauf bedeuten würde. Etwas anderes kann sich ergeben, sollten sich die Förderbedingungen nochmals verbessern und/oder das Unternehmen auf anderem Wege in die Lage versetzt werden, die Zielvorgabe zumindest annähernd aus heutiger Sicht auch erfüllen zu können.