



25. April 2008

## Wohn- und Lebenschancen für alle im Landkreis

**WBG - ein verlässlicher Partner**  
sozial und kompetent



WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH, Konsulstraße 65, 02826 Görlitz, Telefon: 461-0, Fax: 461-234, Internet: [www.wbg-goerlitz.de](http://www.wbg-goerlitz.de)

## Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen

**Schaffung lebenswerter Wohnverhältnisse**  
**Sicherung der Daseinsvorsorge Wohnen**

Vorstellung: ehrenamtlicher Vorstand im  
**vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**  
**e.V.**

- Interessenverband kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen in Sachsen
- vertritt rd. 144 Wohnungsunternehmen von Plauen bis Görlitz unterschiedliche Größe von 800 WE bis 6.500 WE  
> rd. 402.000 WE = rd. 17 % aller Wohnungen in Sachsen
- Interessenvertretung gegenüber Politik und (Förder)-Banken



25. April 2008

WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH, Konsulstraße 65, 02826 Görlitz, Telefon: 461-0, Fax: 461-234, Internet: [www.wbg-goerlitz.de](http://www.wbg-goerlitz.de)

## Aufgaben der kommunalen Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen mit hoher sozialer Kompetenz sichern die  
**Daseinsvorsorge Wohnen**  
in zahlreichen Städten Sachsens mit Schwerpunkt:

- „für breite Schichten der Bevölkerung, insbesondere für sozial Schwache, die sich am freien Wohnungsmarkt oftmals nicht mehr versorgen können“
- Begleitung der Wandlung einstmals/ehemals volkseigener Bestände, die den Kommunen zugefallen sind, zu Dienstleistungsunternehmen der Wohnungswohnwirtschaft
- Hauptakteure beim Stadtbau



25. April 2008

WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH, Konsulstraße 65, 02826 Görlitz, Telefon: 461-0, Fax: 461-234, Internet: www.wbg-goerlitz.de

## Die WBG - ein Partner für das Wohnen

Geschäftsführer der WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH

WBG

- **eins der größten Wohnungsunternehmen** im RP Dresden
- 7.- größtes Wohnungsunternehmen in Sachsen  
mit rd. 9.300 VE  
davon rd. 7.250 eigene WE
- Bilanzgröße rd. 170 Mio €
- Jahresumsatz rd. 25 Mio €
- Investitionen/Instandhaltungen seit d. Wende mehr als 250 Mio €  
damit beachtlicher Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber für  
vorzugsweise örtliches Handwerk und Baugewerbe



25. April 2008

WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH, Konsulstraße 65, 02826 Görlitz, Telefon: 461-0, Fax: 461-234, Internet: www.wbg-goerlitz.de

## Die WBG - ein Partner für das Wohnen

### Entwicklung

- **1990 – 1995 Wandel** bis zu marktwirtschaftlichen Strukturen mit allen Aufgaben zur Umstellung und Mietanpassung sowie Einführung der BK-Abrechnung
- **1995 – 1999** Umbruch vom Vermieter- zum Mietermarkt, der gekennzeichnet war von zunehmender **Arbeitslosigkeit – Wanderungsverlusten – Überalterung – Kaufkraftentwicklung – Leerstand** mit regionaler Differenzierung
- **2001 – 2006** Gegensteuerung der Politik mit **Stadtumbau-Ost**, um die Identität der ostdeutschen Städte/Innenstädte durch Abriss vorzugsweise von Beständen der Außengebiete und Aufwertung vorzugsweise der Innenstädte zu wahren



25. April 2008

WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH, Konsulstraße 65, 02826 Görlitz, Telefon: 461-0, Fax: 461-234, Internet: www.wbg-goerlitz.de

## Die WBG - ein Partner für das Wohnen

- **seit 2007/2008** deutliche **Verlangsamung**, weil die großen Leerstände außen beseitigt sind und die weitere Abnahme der Bevölkerung sich seit 2005 deutlich abgeschwächt hat

Gegenwirkung **Hartz IV**

- **ab 2008/2010** zweite **Leerstandswelle** erwartet



25. April 2008

WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH, Konsulstraße 65, 02826 Görlitz, Telefon: 461-0, Fax: 461-234, Internet: www.wbg-goerlitz.de

## Die WBG - ein Partner für das Wohnen

**Probleme** für die Wohnungswirtschaft/**Herausforderungen** für die Wohnungswirtschaft

- zunehmende **Überalterung**
- zunehmende **Vereinsamung**
- zunehmende **Altersarmut**

bedeutet entsprechend der veränderten Nachfrage schrittweise  
**Schaffung von entsprechenden Angeboten** für

- **bedarfsgerechte** (alten- und pflegefreundliche) WE/Rauschwalde
- **preiswerte** WE (Mieten und BK)
- **Infrastruktur/Wohnumfeld**



25. April 2008

WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH, Konsulstraße 65, 02826 Görlitz, Telefon: 461-0, Fax: 461-234, Internet: www.wbg-goerlitz.de

## Die WBG - ein Partner für das Wohnen

**Die Wohnung - ein Wirtschafts- und Sozialgut**

- Wohnungsunternehmen - ein Wirtschaftsunternehmen im Besitz der Kommunen (wirtschaftliche Lage)
- Kunde Mieter
- Wirtschaftliches Erfordernis, soziale Verantwortung/Aufgabe
- städtebauliche Vernunft
- Anforderungen des Kunden/Marktes



25. April 2008

WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH, Konsulstraße 65, 02826 Görlitz, Telefon: 461-0, Fax: 461-234, Internet: www.wbg-goerlitz.de

## Die WBG - ein Partner für das Wohnen

### Was tun wir für unsere Mieter?

- alt werden in der eigenen/vertrauten Wohnung
- **menschenwürdig und preiswert wird zunehmend schwieriger**, weil unsere Mieter im Durchschnitt immer weniger in der Lage sind, die **steigenden Mietkosten** (BK) aufzubringen (Altersarmut)
- **Schere zwischen Anspruch und Möglichkeit** (finanziell leistbar) geht weiter auseinander – deshalb gewinnen alle Bestände, die diesen Bedingungen gerecht werden, zunehmend Bedeutung für die zukünftige Wohnungsversorgung.  
Dabei verkennen wir nicht, **dass die Bevölkerung weiter abnimmt** und weitere Wohnungsunternehmen vom Markt genommen werden müssen, wenn Städte lebenswert bleiben sollen.



25. April 2008

WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH, Konsulstraße 65, 02826 Görlitz, Telefon: 461-0, Fax: 461-234, Internet: www.wbg-goerlitz.de

## Die WBG - ein Partner für das Wohnen

- Wegfall Zinsverbilligung
- Problem ALG II
  - Abtretungserklärung
  - Schönheitsreparaturen
  - Kleinreparaturen
  - Kautionen
- mangelnde Flexibilität
- Anpassung der Bemessungsgrenzen
  - Eigenleistungen können Mietertreue positiv beeinflussen



25. April 2008

WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH, Konsulstraße 65, 02826 Görlitz, Telefon: 461-0, Fax: 461-234, Internet: www.wbg-goerlitz.de

## Die WBG - ein Partner für das Wohnen

- Erhöhung des Wohngeldes ab 1.1.2009 wird begrüßt  
Von der Verbesserung profitieren ab 2009 rd. 850.000 Haushalte  
Geringverdiener - Alleinerziehende - Rentner  
  
*„... Die Wohngelderhöhung wird vor allem den jetzigen  
Wohngeldempfängern helfen. Und das sind mit drei Prozent der Ein-  
wohner im Osten doppelt so viele wie im Westen ...“, so Wolfgang  
Tiefensee – Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.*
- Mieterstreitigkeiten  
Ziel - einvernehmliche Lösungen,  
keine gerichtliche Auseinandersetzungen  
> allerdings nicht immer vermeidbar
- Mietschulden