

Service-Wohnen: „Lipsia-Turm“

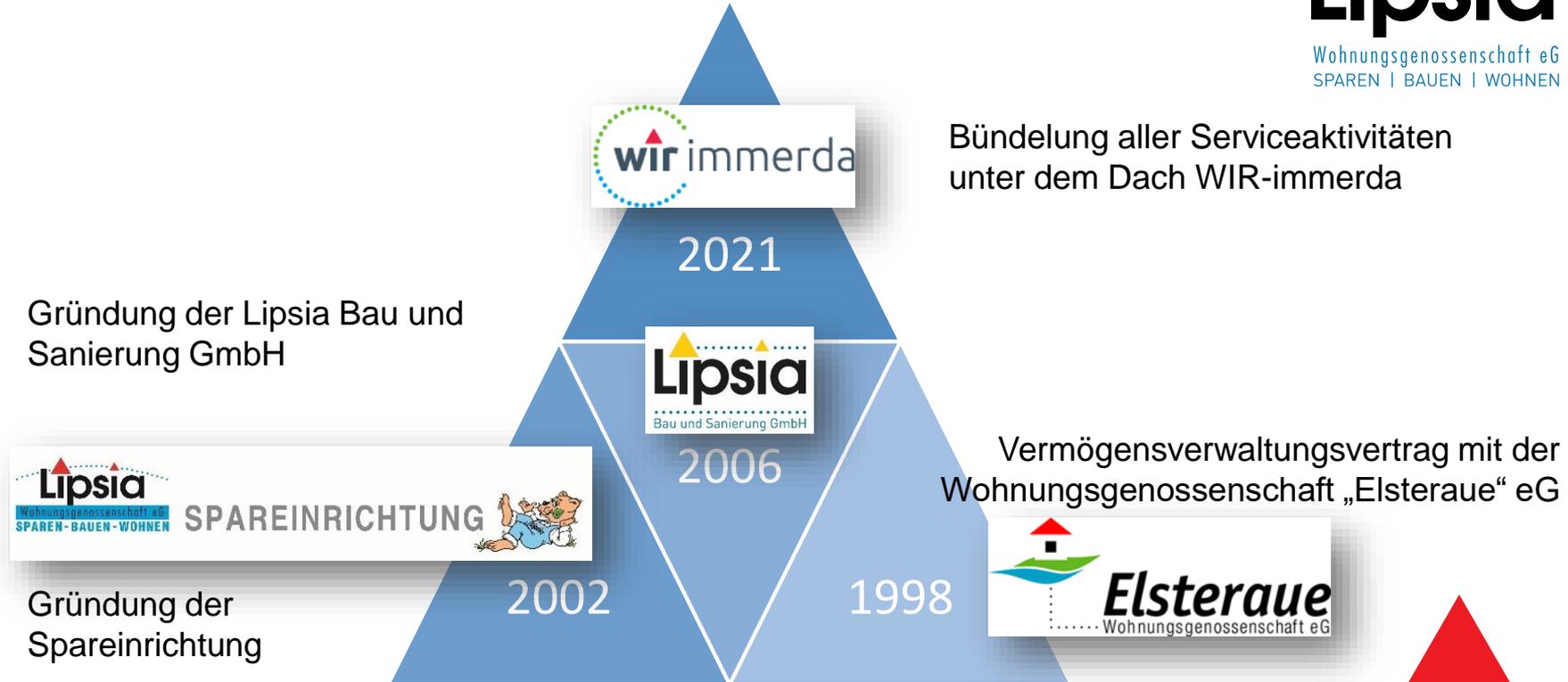


Lipsia
Wohnungsgenossenschaft eG
SPAREN | BAUEN | WOHNEN

WG „Lipsia“ eG: Kurzvorstellung

- ▶ Gründung 05.10.1954 in Leipzig
- ▶ derzeit 66 Mitarbeitende und 3 Auszubildende bzw. Studierende
- ▶ verwaltet und betreut 7.921 eigene und 1.382 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft „Elsteraue“ eG (Ausgründung)
- ▶ 99 % der Wohnungen seit 1992 komplex saniert
- ▶ Leerstand 2,01 % per 31.12.2024
- ▶ durchschnittliche Kaltmiete 2024: 5,56 €/m²
- ▶ Kündigungsquote 2024: 5,1 %

WG „Lipsia“ eG: Kurzvorstellung



WG „Lipsia“ eG: Soziale Verantwortung und Kooperationen

- ▶ zwei Mitarbeitende im Bereich Sozialarbeit
- ▶ Begegnungsstätte „Lipsia-Club“
- ▶ Veranstaltungsreihe „Lipsia lädt ein“/ Nachbarschaftstreff
- ▶ jährliches Haus- & Hof-Fest
- ▶ Servicewohnen im „Lipsia-Turm“
- ▶ KiTa „Lipsi-Land“
- ▶ Urban-Gardening-Projekt/ Gemeinschaftsgärten
- ▶ Fassadenbegrünung in Kooperation mit Ökolöwe e.V.



WG „Lipsia“ eG: Neubaustrategie



Wohnungsgenossenschaft eG
SPAREN | BAUEN | WOHNEN



„Rosental-Terrassen“
(2009; 127 WE)



„Kulkwitzer See-Terrassen“
(2015; 48 WE)



2 Mehrfamilienhäuser
(2016; 10 WE)

WG „Lipsia“ eG: Neubaustrategie



„Lipsia-Turm“
(2020; 60 WE)



„Lipsia-Zwillinge“
(2025; 38 WE)

„Lipsia-Turm“



Wohnungsgenossenschaft eG
SPAREN | BAUEN | WOHNEN



Vom Abriss zum Hochhaus



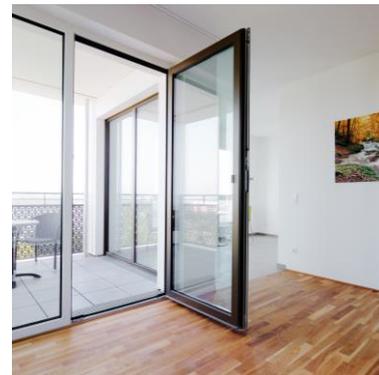
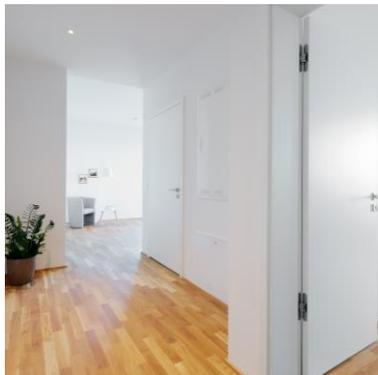
- ▶ Abriss eines 11-Geschossers mit 256 Wohnungen in 2007
- ▶ Wunsch: vornehmlich für ältere Mitglieder barrierefreien und attraktiven Wohnraum zu schaffen mit unterstützendem Service durch eine soziale Einrichtung
- ▶ Idee: Bauen in die Höhe, um möglichst großen und attraktiven Freiraum um das Gebäude zu schaffen
- ▶ Gemeinschaftsflächen auf Etagen, in einer Cafeteria und im Außenbereich als Treffpunkte/ „Dorfplätze“ für Mietende

„Lipsia-Turm“: Bau

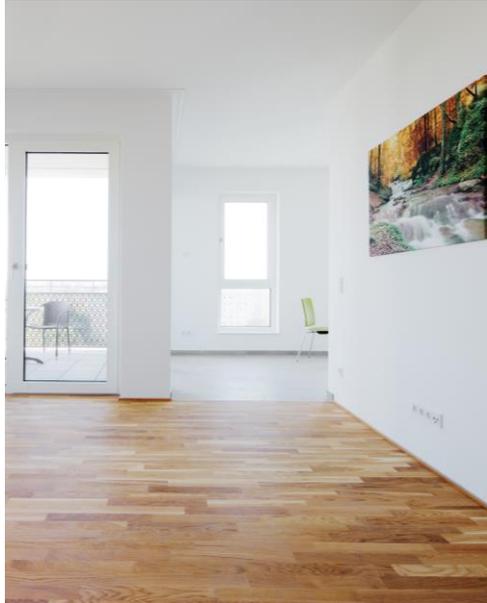


- ▶ 13 Etagen, 42 Meter Höhe; Vorhangfassade
- ▶ erstes Hochhaus in der Großwohnsiedlung Leipzig-Grünau nach der Wende
- ▶ Bruttogeschossfläche: ca. 7.450 m²
- ▶ Gesamtinvestition: ca. 14,2 Mio Euro
- ▶ Bauzeit 05/2018 bis 06/2020
- ▶ 7 Jahre zwischen erstem Entwurf und Fertigstellung (davon 15 Monate Wartezeit auf die Baugenehmigung)
- ▶ aufwändige Brandschutzmaßnahmen
- ▶ Gebäudeleittechnik

„Lipsia-Turm“: Wohnungen



„Lipsia-Turm“: Wohnungen



- ▶ 60 Ein- bis Drei-Raumwohnungen (30-110 m²)
- ▶ 58 der 60 Wohnungen sind barrierefrei
- ▶ Gesamtwohnfläche: ca. 3.500 m²
- ▶ durchschnittlicher Kaltmietpreis bei 10,70 €/m², zzgl. Servicepauschale (2,00 €/m² netto) und Betriebskostenvorauszahlung (derzeit 3,60 €/m²)
- ▶ weitere Serviceleistungen können dazu gebucht werden

„Lipsia-Turm“: Ausstattung



- ▶ Parkett, Fußbodenheizung
- ▶ moderne Bäder mit bodengleicher Dusche
- ▶ Videosprechanlage
- ▶ Heizungssteuerung über Wohnraummanager
- ▶ Einbauküche gegen Aufpreis
- ▶ jede Wohnung mit Loggia oder Terrasse
- ▶ Vorhaltung einer Notrufinfrastruktur

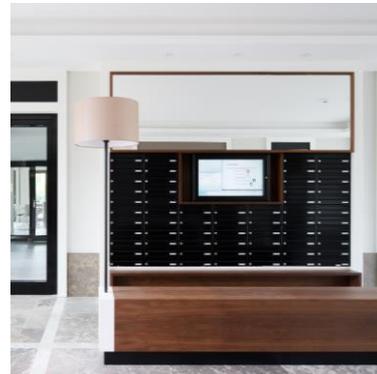
„Lipsia-Turm“: Wohnanlage



Außenbereich



Cafeteria

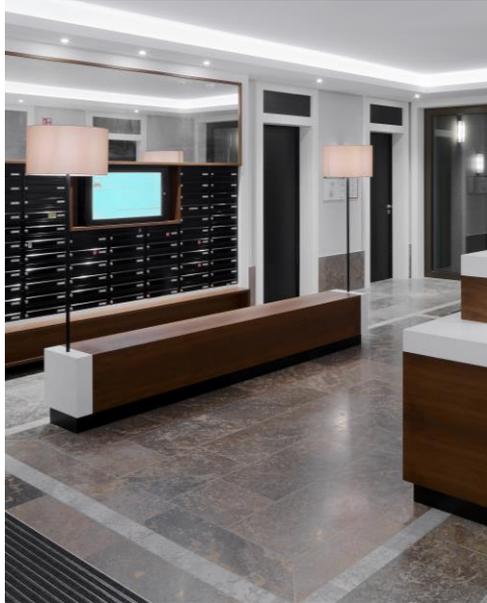


Foyer



Cafeteria

„Lipsia-Turm“: Wohnanlage



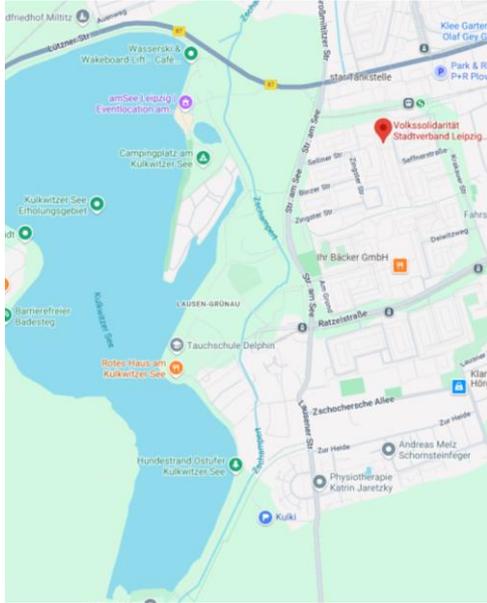
- ▶ Aufzug, barrierefreier Zugang
- ▶ Concierge (derzeit Mo-Fr 10-18 Uhr, samstags 10-16 Uhr)
- ▶ Cafeteria (290 m²) mit Freisitz im Erdgeschoss; ein Gemeinschaftsraum mit Balkon auf jeder Etage (Gesamtfläche ca. 250 m²)
- ▶ Mieterkeller sowie Fahrrad- und Trocknerraum
- ▶ Parkplätze am Objekt
- ▶ großer Gemeinschaftsgarten mit vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten (z.B. Outdoor-Schach, Boccia-Feld, Grillplatz, Bänke mit Fitnessgeräten)

„Lipsia-Turm“: Servicekonzept



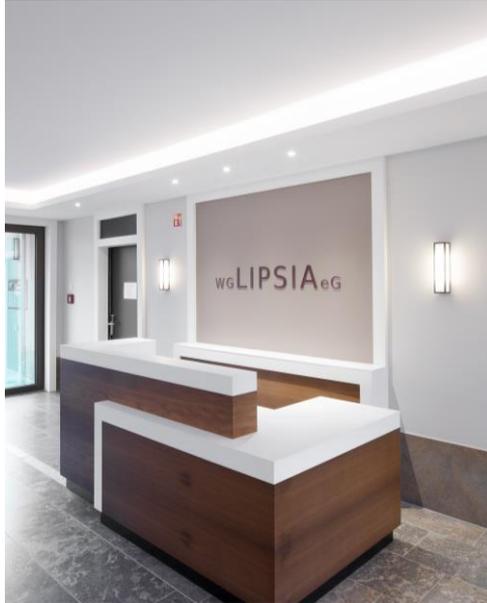
- ▶ Volkssolidarität Stadtverband Leipzig e.V. als sozialer Partner vor Ort
- ▶ intergeneratives Wohnkonzept: ältere Menschen, Menschen mit Handicap, jüngere Berufstätige
- ▶ ausgewählte Grundleistungen: Präsenz eines Ansprechpartners zu festen Zeiten, Brief-Paket-Service, erste Hilfestellung bei Erkrankungen, Vermittlung von Dienstleistungen, Schlüsselerhaltung, soz. und kult. Freizeitangebote, Gemeinschaftsveranstaltungen
- ▶ ausgewählte Zusatzleistungen: Übernahme von Einkäufen, Botendienste, Wohnungsreinigung, Alltagsbegleitung

„Lipsia-Turm“: Umfeld



- ▶ Kulkwitzer See ca. 15 min fußläufig entfernt
- ▶ Innenstadt mit ÖPNV gut erreichbar (Straßenbahn, Bus und S-Bahn vor der Tür)
- ▶ im 150-m-Umkreis befinden sich Ärztehäuser, Apotheke, Sanitätshaus, Friseur, Reha-Sportcenter, Physiotherapie, Optiker und Einkaufsmöglichkeiten

„Lipsia-Turm“: Kosten des Service



- ▶ Mieter zahlen eine Servicepauschale i.H.v. netto 2,00 Euro/m² Wohnfläche
- ▶ Servicepauschale ist vom Mietenden nicht abwählbar
- ▶ unsere monatlichen Kosten des Service liegen über den Einnahmen aus der Servicepauschale
- ▶ Öffnungszeiten/Conciiergezeiten wurden nach erster Laufzeit des Vertrages (3 Jahre) aufgrund gestiegener Personalkosten beim Betreiber um wenige Stunden eingeschränkt, um Gesamtkosten zu halten

„Lipsia-Turm“: Stand heute



- ▶ Durchschnittsalter: 79 Jahre
- ▶ seit 07/2020 17 Mieterwechsel, meist durch Umzug in Pflegeheim oder Tod
- ▶ durchschnittliche Mietdauer: knapp 4 Jahre
- ▶ durchschnittliche Aufbereitungskosten: ca. 1.500 €/WE (hauptsächlich Überarbeitung Parkett, Reparaturen an Türzargen und /-blättern)
- ▶ Vollvermietung mit Warteliste

„Lipsia-Turm“: Nachträgliche/ ursprünglich nicht geplante Investitionen

- ▶ Außenverschattung
- ▶ automatische Türöffnung in öffentlichen Bereichen
- ▶ Freilauftürschließer an Wohnungseingangstüren
- ▶ Feststellanlagen an Türen zu den Aufzugsvorräumen
- ▶ Einbauküchen

„Lipsia-Turm“: Was würden wir mit dem Wissen von heute anders machen?

- ▶ weniger Gemeinschaftsräume auf den Etagen
- ▶ mögliche Bedürfnisse der Zielgruppe im Vorfeld noch genauer analysieren (z.B. Notwendigkeit der automatisierten Öffnung der Zugangstüren)
- ▶ weniger „öffentliche“ Fläche im Gebäude
- ▶ weniger Aufwand in Außenanlagen
- ▶ kein Parkettfußboden in den Wohnungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Nelly Keding
Vorständin Wohnungswirtschaft