

Führung / Kommunikation

400 Millionen Euro investierten sächsische Wohnungsgenossenschaften in Neubau und Modernisierung

Jahr 2016 war für die 214 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Nach vorläufigen Schätzungen wurden insgesamt fast 400 Mio. Euro in den Neubau sowie die Modernisierung investiert. „Abgesehen von den Sondereffekten nach der Wiedervereinigung wurden damit die höchsten Investitionen seit der Wiedervereinigung erreicht, welche die sächsische Wirtschaft stärken“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Durch die gesteigerten energetischen Anforderungen der EnEV 2016, die wiederum die Baukosten um rund zehn Prozent verteuerten, war der Neubau gegenüber dem Rekordneubaujahr 2015 (532 Wohneinheiten) mit voraussichtlich ca. 300 bis 400 Wohneinheiten leicht rückgängig. Die fertig gestellten Neubauprojekte befinden sich im Raum Dresden sowie Leipzig, in Zwickau, aber auch im ländlichen Raum mit Wilthen und Großenhain. Dem gegenüber wurden nach ersten Hochrechnungen ca. 400 bis 600 Wohneinheiten vom Markt genommen. Hier konzentrierte sich der Abriss auf Chemnitz, Leipzig, Bautzen, Aue, Görlitz, Delitzsch, Riesa, Reichenbach, Oelsnitz, Zwickau, Borna und Neuhausen. „Für das Jahr 2017 geht der Neubau als Schwerpunkt in den drei Ballungszentren Dresden, Chemnitz und Leipzig weiter. Neu gebaut wird aber auch in Döbeln und Freital“, erläuterte Sven Winkler, Referent für Betriebswirtschaft des VSWG.

Im Juni 2016 präsentierte der VSWG zusammen mit der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – (SAB) und dem vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vdw Sachsen) die Ergebnisse der gemeinsam beauftragten empirica-Studie zum Thema „Schwarmverhalten in Sachsen“. Die Preseresonanz und die Rückmeldungen dazu waren groß. „Wir waren froh über das breite Medienecho und die darauf aufbauenden nachfolgenden Presseartikel. Für den Schwerpunkt der ‚Versteckten Perlen‘ bereiten wir für den 5. April 2017 einen sogenannten Thementag vor, um mit den Oberbürgermeistern, Landräten und Kommunalpolitikern ins Gespräch zu kommen. Denn entscheidend ist, dass wir die Ergebnisse der empirica-Studie als Anlass nehmen, um die Zukunft mitzugestalten“, unterstrich der VSWG-Vorstand.

Zur Beantwortung der Frage „Was ist bezahlbares Wohnen?“ untersuchte der VSWG in 2016 achtzehn unterschiedliche Fallgruppen, um ausgehend vom Haushaltseinkommen die individuelle, maximal finanzierbare Miete ermitteln zu können. Das Ergebnis zeigte, dass für einen Großteil der Bevölkerung eine Nettokaltmiete von 6,50 EUR/m² die absolute Obergrenze darstellt. Diese Schwelle bietet unter Anwendung von Zuschüssen noch die Möglichkeit, umfassende Modernisierungen voranzubringen und bietet gleichzeitig einem großen Teil der Bevölkerung in Sachsen den Zugang zu bedarfsgerechten Wohnungen. Für Neubauvorhaben sollte der Wert von 8,50 EUR/m² als „bezahlbar“ angesehen werden, auch wenn zu diesem Niveau nur eine vergleichsweise kleine Gruppe in der Lage ist, einen Neubau zu beziehen. „Nach ersten Schätzungen beläuft sich die durchschnittliche Nutzungsgebühr (Kaltmiete) bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften in 2016 zwischen 4,72 EUR/m² und 4,80 EUR/m²“, so Sven Winkler.

Das Konzept des Sozialen Kümmerer wurde erstmalig von der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und der SFZ Förderzentrum GmbH unter der Stellenbezeichnung „Sozialer Hausmeister“ 2015 ins Leben gerufen. Mit Unterstützung durch das Sächsische Ministerium für Soziales und Verbraucherschutz wurde in 2016 eine Pilotförderung im Rahmen der Richtlinie Förderung der Sozialen Arbeit gewährt, um weitere „Soziale Kümmerer“ in verschiedenen Wohnungsgenossenschaften zu etablieren. So wurden vom 01.06. bis 31.12.2016 neun „Soziale Kümmerer“ in sechs sächsischen Wohnungsgenossenschaften in den Städten Chemnitz, Dresden, Döbeln, Schneeberg, Werdau und Zwickau mit insgesamt 135.000 Euro gefördert. Der „Soziale Kümmerer“ stellt eine niedrigschwellige Vertrauensperson dar, die den Bewohnern als Ansprechpartner zur Verfügung steht und bei Bedarf Hilfe- und Handlungsketten initiiert. Nach ersten Informationen wird diese Förderung auch 2017 fortgesetzt.

Wir sind Kulturerbe! Das Internationale Komitee für die Erhaltung des Immateriellen Kulturerbes der UNESCO gab am 30. November 2016 bekannt, dass die „Genossenschaftsidee“ zum Immateriellen Kulturerbe der Menschheit gehört. „Voller Freude erhielten wir die Information der Entscheidung aus Addis Abeba und sehen die Anerkennung als Bestätigung für das, was wir schon immer gewusst haben – die Genossenschaftsidee ist weltweit bewährt und beweist eine ungebrochene Kraft. Ein sichtbarer Beweis sind die über 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern mit über 800 Millionen Mitgliedern. Das sind mehr Mitglieder als beim Weltfußballverband FIFA, der mit 207 Mitgliedsverbänden ‚nur‘ 265 Millionen Mitglieder hat. Unsere neue Wort-Bildmarke ‚Wir sind Kulturerbe‘, die wir als Prädikatssiegel sehen, wurde durch die Nominierung der UNESCO noch verstärkt“, betonte Dr. Axel Viehweger, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft und Vorstand des VSWG.

Das Jahr 2016 war bereits das vierte Jahr, in dem sich der VSWG für die Frauengenossenschaft ACAMS in El Salvador stark machte. Nach einem Jahr Sammeln konnte der Verband dank der zahlreichen Spenden im Dezember einen Spendenscheck in Höhe von 47.000 Euro an den DESWOS-Generalsekretär Gerhard Müller übergeben und zeigte, dass Selbsthilfe nach dem genossenschaftlichen Grundsatz auch gelebt wird.

Die Themenschwerpunkte in 2017 sind aufgrund der demografischen Entwicklungen die Stadtentwicklung und Stadt-/Umland-Beziehung, die Digitalisierung in der Wohnung, aber auch in der Wohnungsgenossenschaft selbst, die Modernisierung der Bestände und altersgerechte Anpassung des Wohnraumes sowie der (Mieter)Strom.

Die 214 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 275.141 Wohneinheiten 18,4 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1,1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.500 Mitarbeiter, 53 Auszubildende und 20 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Vivian Jakob

