

Führung / Kommunikation

## Die günstigsten Mieten in Sachsen – gut, sicher und ein Leben lang findet man bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaften sind ein fester Bestandteil des sächsischen Wohnungsmarktes. Die 210 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften bewirtschaften mit insgesamt 270.587 Wohneinheiten 18,1 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 rund 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von ca. 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter sowie 66 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren Branchen, die die Wohnungswirtschaft flankieren.



Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft, und Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG, präsentierten die Zahlen zur Jahresstatistik 2017. Foto: VSWG

### Seit 1990 fast 14 Milliarden Euro investiert

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben im Geschäftsjahr 2017 die Investitionen in ihre Bestände deutlich auf 427,3 Millionen Euro erhöht (Vorjahr: 363,4). Das entspricht einem Anstieg von 17,6 Prozent oder 63,9 Millionen Euro. Der größte Zuwachs ergab sich bei den Neubauinvestitionen, die gegenüber dem Vorjahr um 38,5 Millionen Euro zugelegt haben und nunmehr 85,4 Millionen Euro (Vorjahr: 46,8) betragen. Auch die Modernisierungen stiegen um 21,2 Millionen Euro auf 218,3 Millionen Euro (Vorjahr: 197,1) deutlich an. Mit Investitionen in die Instandhaltung in Höhe von 123,6 Millionen Euro (Vorjahr: 119,5) verzeichnete diese Kategorie mit einem Zuwachs von 4 Millionen Euro den geringsten Anstieg.

## Modernisierung der Bestände abgeschlossen

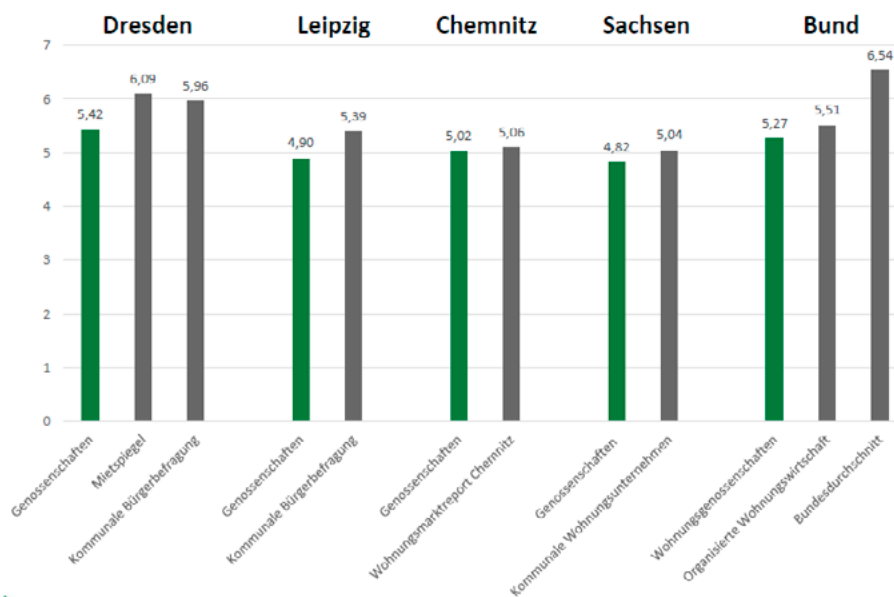
„Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften fast 14 Milliarden Euro investiert. Aufgrund dieser Anstrengungen weist der Bestand heute ein sehr hohes Qualitätsniveau aus. Insgesamt sind 83,6 Prozent der Wohnungen (226.321 WE) voll modernisiert bzw. weisen einen modernen zeitgemäßen Zustand auf. Weitere 13,8 Prozent (37.258 WE) sind teilsaniert. Nur 2,6 Prozent (7.008 WE) sind noch unsaniert“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Im Geschäftsjahr 2018 planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften, insgesamt rund 471,9 Millionen Euro zu investieren – das sind nochmals 44,6 Millionen Euro mehr als im Jahr 2017. Der Investitionsanstieg geht neben den um ca. 7,6 Millionen Euro auf 131,3 Millionen Euro erhöhten Modernisierungen vor allem auf steigende Neubauinvestitionen zurück, die verglichen mit 2017 voraussichtlich um über 38 Millionen Euro auf 123,6 Millionen Euro steigen werden. Lediglich die Instandhaltungsaufwendungen werden mit rund 217,0 Millionen Euro minimal unter dem Vorjahresniveau erwartet.

## Die Leerstandsschere öffnet sich

Nachdem die Leerstände bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2002 mit durchschnittlich 13,5 Prozent ihren Höhepunkt erreicht haben, ließen sich bis ca. 2011 deutlich sinkende Leerstände verbuchen. Seit 2011 bildete sich eine Talsohle knapp unterhalb der 8-Prozent-Marke. Seit 2016 stieg der Leerstand wieder leicht an. Auch 2017 ergab sich ein Anstieg der Leerstandsquote auf durchschnittlich 8,0 Prozent zum Jahresultimo. Der Leerstand in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2017 insgesamt 21.643 Wohnungen (Vorjahr: 21.602 WE). 62,8 Prozent des Leerstands sind langfristiger Art (Vermietungsschwierigkeiten, Rückbau und Unbewohnbarkeit infolge baulicher Mängel) und Ausdruck eines Überangebots an Mietwohnungen im Freistaat Sachsen.

## Wohnungsgenossenschaften günstiger als die Konkurrenz



## Neubau und Rückbau schließen sich nicht aus

Bis zum 31.12.2017 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 32.938 Wohnungen und damit einen großen Teil ihres ursprünglichen Wohnungsbestandes durch Rückbau oder teilweisen Rückbau vom Markt genommen. Davon entfielen auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2017 insgesamt 593 Wohnungen (Vorjahr: 613). Der Rückbau von 32 Wohnungen wurde als Teilrückbau realisiert (Vorjahr: 88). Von den zurückgebauten Wohnungen wurden rund 98 Prozent (582 WE) durch öffentliche Mittel von Bund und Land unterstützt. Besonders wesentlich ist dabei das Programm „Stadtumbau Ost“.

„Eine Simulation des Leerstands ohne Stadtumbau-Ost-Programm verdeutlicht, dass der Leerstand ohne das Programm heute sachsenweit im Durchschnitt bereits über 20 Prozent betragen würde. Bedenkt man die Variation der Leerstände innerhalb des Freistaates, würden sich heute vermutlich zahlreiche Unternehmen in wirtschaftlichen Existenznöten befinden“, erläutert Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft des VSWG. Für das Jahr 2018 ist der Rückbau von 474 Wohnungen geplant, davon 24 als Teilrückbau. Mittelfristig sind ab 2018 weitere 1.578 Wohnungen für einen Rückbau vorgemerkt.

## Neubau geht weiter – Baugenehmigungen zum Teil schleppend

Während sich der Rückbau in den letzten drei Jahren auf einem relativ konstanten Niveau eingependelt hat, lässt sich seit 2012 eine steigende Neubautätigkeit feststellen. Allein im Jahr 2017 wurden 479 Wohneinheiten errichtet. Damit liegt die tatsächliche Neubaufertigstellung unter den Prognosen für das Jahr 2017 (550 bis 650 Wohneinheiten). „Die Abweichung ist dadurch zu erklären, dass einige Bauvorhaben aufgrund von verspäteter Baugenehmigung oder des zum Teil immer stärker spürbaren Handwerkermangels erst im Jahr 2018 fertiggestellt werden“, erklärt Sven Winkler.

In Summe planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften, im Jahr 2018 bis zu 493 Wohneinheiten fertigzustellen. Der Neubautrend beschränkt sich nicht nur auf die drei sächsischen Ballungszentren Dresden, Leipzig und Chemnitz, sondern erstreckt sich verstärkt auf Ober- und Mittelzentren, wie beispielsweise Döbeln, Ottendorf-Okrilla, Espenhain, Cossebaude, Meißen oder Freital. Dabei ist festzuhalten, dass sich Neubau und Rückbau keineswegs ausschließen und Neubauprojekte somit auch in schrumpfenden Regionen sinnvoll sein können. Diese dienen vor allem dazu, neue Zielgruppen zu aktivieren oder Angebote zu schaffen, die im Bestand nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand herzustellen wären.

Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

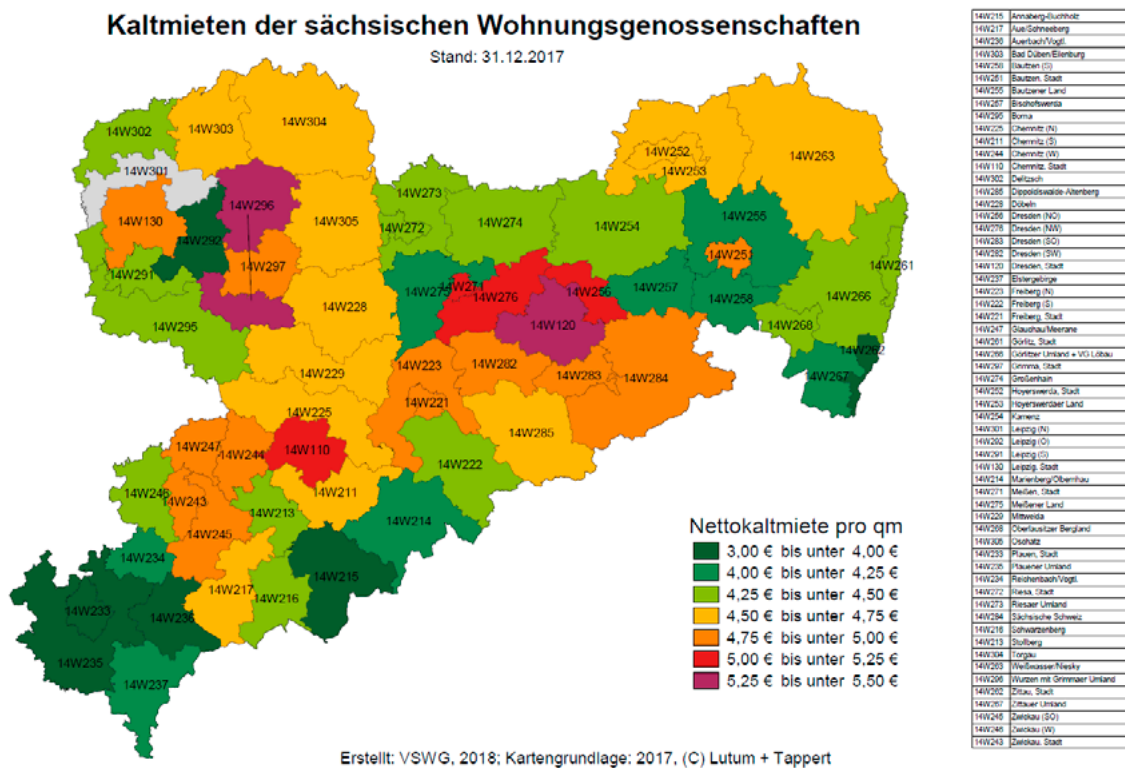
Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

DESWOS

## Bezahlbares Wohnen als Grundwert der Genossenschaft

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften stehen weiterhin für bezahlbares Wohnen. So liegt die Durchschnittsmiete der knapp 271.000 Wohnungen mit 4,82 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche weiterhin deutlich unter der 5-Euro-Marke. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein moderater Anstieg von knapp 1,2 Prozent. Die Erhöhung der Nutzungsgebühr ist unter anderem auf die erhöhte Neubauaktivität zurückzuführen, die aufgrund der gestiegenen Baupreise und baurechtlichen sowie energetischen Anforderungen mit Mieten im Bereich von 8,50 bis 11 Euro/m<sup>2</sup> zu Buche schlagen. Weitere Mietsteigerungen lassen sich durch Modernisierungen im Bestand sowie auf Anpassungen der Nutzungsgebühr an gestiegene Kosten bzw. den Mietpiegel erklären. Weiterhin variiert die Höhe der durchschnittlichen Nutzungsgebühren innerhalb Sachsens stark. Dabei reicht die Bandbreite von durchschnittlich 3,08 Euro/m<sup>2</sup> bis zu 5,97 Euro/m<sup>2</sup>. Die Höhe der Nutzungsgebühr ist stark abhängig von der Ausstattung und Lage der Wohnung sowie vom regionalen Wohnungsmarkt.



KLICKEN Sie auf die Grafik und Sie lesen sie als Pdf.

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um einen Cent auf 2,13 Euro reduziert. Dabei gingen die Betriebskosten für die Warmwasserbereitung und Heizung um 6 Cent zurück, während die kalten Betriebskosten um 5 Cent je Quadratmeter anstiegen.

Vivian Jakob