



## PRESSEMITTEILUNG

# Mehr als 50.000 Euro pro Stunde investierten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften in 2018

**Dresden, 21. Mai 2019.** Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) präsentierte heute im Rahmen einer Pressekonferenz die Zahlen zur Jahresstatistik 2018.

### **Wohnungsgenossenschaften als fester Bestandteil des sächsischen Wohnungsmarktes**

Die 209 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 269.834 Wohneinheiten 18,1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftsicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.500 Mitarbeiter sowie über 70 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren, die Wohnungswirtschaft flankierenden Branchen.

### **Anstieg der Investitionen gegenüber dem Vorjahr um 20 Mio. Euro**

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben im Geschäftsjahr 2018 die Investitionen deutlich auf 447,7 Millionen Euro (Vorjahr: 427,3 Millionen Euro) gesteigert. Das entspricht einem Anstieg von 4,8 Prozent oder 20,5 Millionen Euro. Sowohl die investierten 239,8 Millionen Euro in die Instandhaltung (Vorjahr: 218,3) als auch die 130,6 Millionen Euro in die Modernisierung (Vorjahr: 123,6 Millionen Euro) lagen deutlich über dem Vorjahresniveau. Lediglich die Investitionen in den Neubau gingen mit 77,3 Millionen Euro im Jahr 2018 leicht zurück (Vorjahr: 85,4 Millionen Euro). Somit investierten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften jeden Tag des Jahres 1,27 Millionen Euro bzw. mehr als 50.000 Euro pro Stunde.

### **Geplante Investitionen für 2019**

Im Geschäftsjahr 2019 planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften, insgesamt rund 510,6 Millionen Euro und somit nochmals fast 63 Millionen Euro mehr als im Vorjahr zu investieren. Die Erhöhung resultiert dabei vor allem aus um rund 32,5 Prozent gestiegenen Modernisierungsinvestitionen i. H. v. voraussichtlich 173,1 Millionen Euro. Schwerpunktmäßig erfolgen Anpassungen des Wohnungsbestands an eine älter werdende Gesellschaft (z. B. Grundrissanpassungen, Schwellenentfernung, Badmodernisierung) sowie die Gestaltung von größeren Wohnungen für Familien im Bestand. Auch die Nachrüstung mit Aufzügen nimmt deutlich zu, obwohl dies ein sehr großer Eingriff in das Gebäude und wirtschaftlich oft nur sehr schwer darstellbar ist.

### **Aufwertung der Bestände wird fortgeführt**

„Dank der großen Anstrengungen seit 1990 ist fast jede Wohnung bzw. jedes Gebäude mittlerweile mindestens einmal angefasst worden. Aufgrund dieser Anstrengungen ist der Bestand heute nahezu vollständig modernisiert bzw. teilmodernisiert“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

### **Neubau geht langsamer weiter**

Der Neubau hat sich in den letzten vier bis fünf Jahren auf einem relativ konstanten Niveau zwischen 300 und 600 Wohnungen eingependelt. Auch im Jahr 2018 wurden insgesamt 306

Wohneinheiten durch Neubau fertiggestellt. Für 2019 ist die Fertigstellung von 456 Wohneinheiten geplant. Die Schwankungen zwischen den Jahren ergeben sich vor allem aufgrund von Bauverzögerungen im Zusammenhang mit fehlenden Baugenehmigungen, dem zunehmenden Handwerkermangel und langen Bewilligungszeiträumen von Finanzierung und Fördermitteln.

„Als eine der Ursachen für die stagnierenden Neubauzahlen kann die zur Refinanzierung erforderliche Miete herangezogen werden, die mittlerweile zum Teil deutlich über 10 Euro pro Quadratmeter kalt liegt. Wie wir in einer Analyse zur Bezahlbarkeit des Wohnens nachgewiesen haben, lässt sich dieses Mitniveau jedoch nur von den wenigsten Einwohnern Sachsens finanzieren. Insgesamt findet der Neubau bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften eher kleinteilig mit Wohnungszahlen zwischen 10 und 50 je Bauprojekt statt. Somit kann das Risiko von Leerständen im Neubau reduziert werden“, erklärte Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft des VSWG.

### **Abriss bzw. Teilrückbau als Instrument**

Bis zum 31.12.2018 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 33.757 Wohnungen und damit einen erheblichen Teil ihres Vermögens durch Abriss oder teilweisen Rückbau vom Markt genommen. Davon entfallen auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2018 insgesamt 647 Wohnungen (Vorjahr: 593 Wohnungen). Der Rückbau von 396 Wohnungen (Vorjahr: 32 Wohnungen) wurde als Teilabriss realisiert. Die Zahlen verdeutlichen den weiterhin vorhandenen Bedarf an Rückbaumaßnahmen, insbesondere im ländlichen Raum. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass sich der Leerstand zunehmend nicht mehr auf gesamte Gebäude, sondern vermehrt auf die oberen Geschosse (ohne Aufzug) beschränkt. Somit ist der Teilrückbau in vielen Fällen das Mittel der Wahl. Problematisch ist dabei, dass die Kosten für den Teilrückbau um mindestens Faktor drei über den Kosten des Komplettabrisses liegen, da hier umfangreiche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere bei der Öffnung des Dachs vorgenommen werden müssen. Bisher wird der erhöhte Aufwand jedoch nicht in den Rückbauförderungen berücksichtigt. Insgesamt zeichnet sich derzeit ein Spannungsfeld zwischen weiterhin hohem und sogar steigendem Rückbaubedarf auf der einen und einer rückläufigen bzw. insgesamt ungewissen Zukunft der Städtebauförderung auf der anderen Seite ab.

Für das Jahr 2019 sind bereits 250 Wohnungen verbindlich für den Rückbau vorgemerkt. Mehr als 70 Prozent davon sollen im Teilrückbau erfolgen. Viele weitere hundert Wohnungen sind mittelfristig für den Rückbau vorgemerkt. Aufgrund der Unsicherheit bei der Zukunft des Stadumbaues fehlt es jedoch derzeit an einem verbindlichen Planungsvorlauf.

### **Leerstände steigen wieder**

Der Leerstand in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum 31.12.2018 insgesamt 22.127 Wohnungen (Vorjahr: 21.643 WE). Damit ergibt sich eine Leerstandsquote von 8,2 Prozent (Vorjahr: 8,0 Prozent). Somit zeichnet sich weiterhin ab, dass die Talsohle von 2015 durchschritten ist und die Leerstände seitdem wieder leicht ansteigen.

„Gegenüber den Vorjahren hat sich im Geschäftsjahr 2018 der Leerstand zum ersten Mal um durchschnittlich 0,2 Prozentpunkte erhöht, so dass zu befürchten bleibt, dass die Leerstandsquote mit einer erhöhten Geschwindigkeit zunehmen wird“, betont der VSWG-Vorstand.

Ursächlich hierfür sind vor allem die demografische Entwicklung der Regionen sowie die Altersstruktur der Mitglieder im Wohnungsbestand. Nicht wenige Wohnungsgenossenschaften haben einen Anteil über 80-Jähriger von 25 Prozent und mehr. Die zu erwartenden hohen Kündigungszahlen in den nächsten Jahren können eher selten durch Neueinzüge kompensiert werden. Gleichwohl zeigt sich insgesamt, dass die Leerstände der sächsischen

Wohnungsgenossenschaften deutlich unter dem Gesamtmarkt liegen. Dies verdeutlicht die Attraktivität der sächsischen Wohnungsgenossenschaften und die Modernität der genossenschaftlichen Werte in unserer Gesellschaft. Insgesamt zeigt sich eine hohe Heterogenität der Leerstandsverteilung. Während die drei Ballungszentren über durchschnittlich gerade einmal 5,3 Prozent (6.394 der 120.161 WE) verfügen, reicht der Leerstand im Landkreis Zwickau bis 15,1 Prozent und liegt somit fast 10 Prozent über den Städten.

### **Bezahlbares Wohnen als Grundwert der Genossenschaft**

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften gezahlte Nutzungsgebühr (Kaltmiete) betrug 2018 durchschnittlich 4,90 Euro/m<sup>2</sup>. Damit ist sie im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr (4,82 Euro/m<sup>2</sup>) um 0,08 Euro oder knapp 1,7 Prozent pro m<sup>2</sup> Wohnfläche moderat gestiegen. Die Erhöhung der Nutzungsgebühr ist vor allem auf die Neubauaktivität zurückzuführen. Aufgrund der baulichen Anforderungen und der – auch aufgrund des Handwerker mangels – stark steigenden Baupreise lässt sich eine wirtschaftliche Refinanzierung kaum noch unter 10,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche darstellen. Weitere Mietsteigerungen lassen sich durch Modernisierungen im Bestand sowie Anpassungen der Nutzungsgebühr an den Mietspiegel (vor allem in den Ballungszentren) erklären. Weiterhin variiert die Höhe der Nutzungsgebühren innerhalb Sachsens stark. Dabei reicht die Bandbreite von 3,18 Euro/m<sup>2</sup> bis 5,74 Euro/m<sup>2</sup>. Die Höhe der Nutzungsgebühr ist stark abhängig von der Ausstattung und der Lage der Wohnung sowie vom regionalen Wohnungsmarkt.

Die Gesamtmiete inklusive aller Betriebskosten liegt somit im Durchschnitt bei 7,07 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,95 Euro) und somit 12 Cent über dem Vorjahresniveau. Für eine durchschnittliche Genossenschaftswohnung (58,22 m<sup>2</sup>) lag die Gesamtbelastung somit monatlich rund 7 Euro über dem Vorjahreswert. Insgesamt kostete eine durchschnittliche Wohnung somit 411,62 Euro pro Monat. Damit garantieren die sächsischen Wohnungsgenossenschaften weiterhin bezahlbares Wohnen für rund eine halbe Million Sachsen.

Die 209 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 269.834 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 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.500 Mitarbeiter sowie über 70 Auszubildende und 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.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Vivian Jakob (Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit)

Telefon: 0351 80701-52, Mobil: 0151 16737669, E-Mail: jakob@vswg.de