

Auswertung **Sozialbefragung** **Wohnungsgenossenschaften** **2015**



Inhalt

1	VORBEMERKUNG	3
2	BEFRAGUNGSTEILNEHMER	4
3	AUSWERTUNG	5
	A) MITGLIEDERSTRUKTUR UND ALLGEMEINE ANGABEN	5
	B) UMBAU UND ANPASSUNGSMABNAHMEN	9
	C) SOZIALE DIENSTLEISTUNGEN UND NETZWERKE	13
	D) FÖRDERMITTEL	19
4	FAZIT	22

1 Vorbemerkung

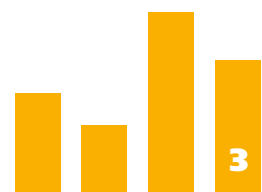
Die Durchführung der Sozialbefragung sächsischer Wohnungsgenossenschaften soll die sozialen Faktoren und das Engagement der Wohnungsgenossenschaften basierend auf deren Grundwerten beschreiben. Diese Basisdaten dienen dazu, die besonderen Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens zu unterstreichen, für die genossenschaftliche Unternehmensform zu werben und Leistungspotenziale aufzuzeigen.

Die Umfrage zu sozialen Faktoren in sächsischen Wohnungsgenossenschaften wurde im 3. Quartal des Jahres 2015 durchgeführt. Mittels eines neustrukturierten Fragebogens als Excel-Arbeitsblatt (ausfüllbarer Fragebogen mit vorgegebenen Antwortkategorien) wurde das Instrument im E-Mail-Anhang verbunden mit einem Anschreiben an alle 220 Genossenschaften des Verbandes Sächsischer Woh-

nungsgenossenschaften e. V. versandt. Die erfragten Daten beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2015 der Wohnungsgenossenschaften. Die Rücklaufquote der Sozialfragebögen beläuft sich auf 25 Prozent (56 Fragebögen).

Da auch unvollständig ausgefüllte Fragebögen berücksichtigt wurden, kann die Anzahl der gültigen Fragebögen bei den verschiedenen Fragen differieren, da jeweils nur die Fragebögen einfließen, in denen Angaben zur betreffenden Frage gemacht wurden. Die Anzahl der berücksichtigten Fragebögen und die Möglichkeit der Mehrfachbeantwortung sind bei jeder Frage angegeben. Aufgrund der Möglichkeiten der Mehrfachantworten müssen die Prozentsummen nicht immer 100 Prozent ergeben. Prozentwerte wurden gerundet.

Die Auswertung erfolgt anhand der Reihenfolge der Befragung.



2 Befragungsteilnehmer

An der Befragung haben insgesamt 56 Wohnungsgenossenschaften teilgenommen. Die Verteilung auf Landkreise

und kreisfreie Städte ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gebiet	Anzahl der Befragungsteilnehmer
Kreisfreie Stadt	
Chemnitz	2
Dresden	4
Leipzig	2
Landkreis	
Bautzen	8
Görlitz	3
Sächsische Schweiz/Osterzgebirge	8
Meißen	4
Erzgebirge	6
Vogtland	3
Zwickau	5
Nordsachsen	1
Leipzig	4
Mittelsachsen	6



VORBEMERKUNG
BEFRAGUNGSTEILNEHMER
AUSWERTUNG
FAZIT

3 Auswertung

A Mitgliederstruktur und allgemeine Angaben

Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt 61,5 Jahre. Den stärksten Anteil der Mitglieder stellt die Altersgruppe der 71- bis 80-jährigen mit 24 Prozent dar. Derzeit dominiert eine alternde Mitgliederstruktur. Aufgrund datenschutzrechtlicher Aspekte kann in den Wohnungsgenossenschaften keine akkurate Erhebung der kompletten Bewohnerstruktur erfolgen. Pro Haushalt wird immer nur das Mitglied, welches den Genossenschaftsvertrag unterzeichnet hat, gezählt. Somit werden bei Paaren und Familien nicht alle Haushaltsmitglieder erfasst.

Altersspanne	Anzahl in Prozent
Bis 20 Jahre	2 %
21-30 Jahre	9 %
31-40 Jahre	10 %
41-50 Jahre	12 %
51-60 Jahre	16 %
61-70 Jahre	17 %
71-80 Jahre	24 %
81-90 Jahre	10 %
Ab 91 Jahre	1 %

Die höchsten Altersdurchschnitte der Mitglieder sind in den Landkreisen Görlitz mit 64 Jahren, Vogtland mit 63,7 Jahren und Mittelsachsen mit 63,2 Jahren zu konstatieren. Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften aus sächsischen Großstädten weisen einen Altersdurchschnitt unter 60 Jahren auf (Leipzig 56 Jahre sowie Chemnitz und Dresden mit 56,5 Jahren).

Setzt man die Werte des Durchschnittsalters der Mitglieder der sächsischen Wohnungsgenossenschaften in Vergleich mit den Erhebungsdaten des Statistischen Landesamtes¹ zum Durchschnittsalter der Bürger in den einzelnen Land-

kreisen von 2014, zeigt sich ein erhöhter Altersdurchschnitt bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften.

Es ist aber davon auszugehen, dass die Bewohner der sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt jünger sind als die Mitglieder, was sich auf den bereits beschriebenen Umstand zurückführen lässt, dass bei Familien oder Paaren i.d.R. der Mann Mitglied ist und Frau sowie Kinder nicht mit berücksichtigt werden. Dies zeigten bereits 2010 die Ergebnisse der letzten Sozialbefragung in einer Schätzung auf. Hier lag das Durchschnittsalter der Bewohner von Wohnungsgenossenschaften bei 55 Jahren.

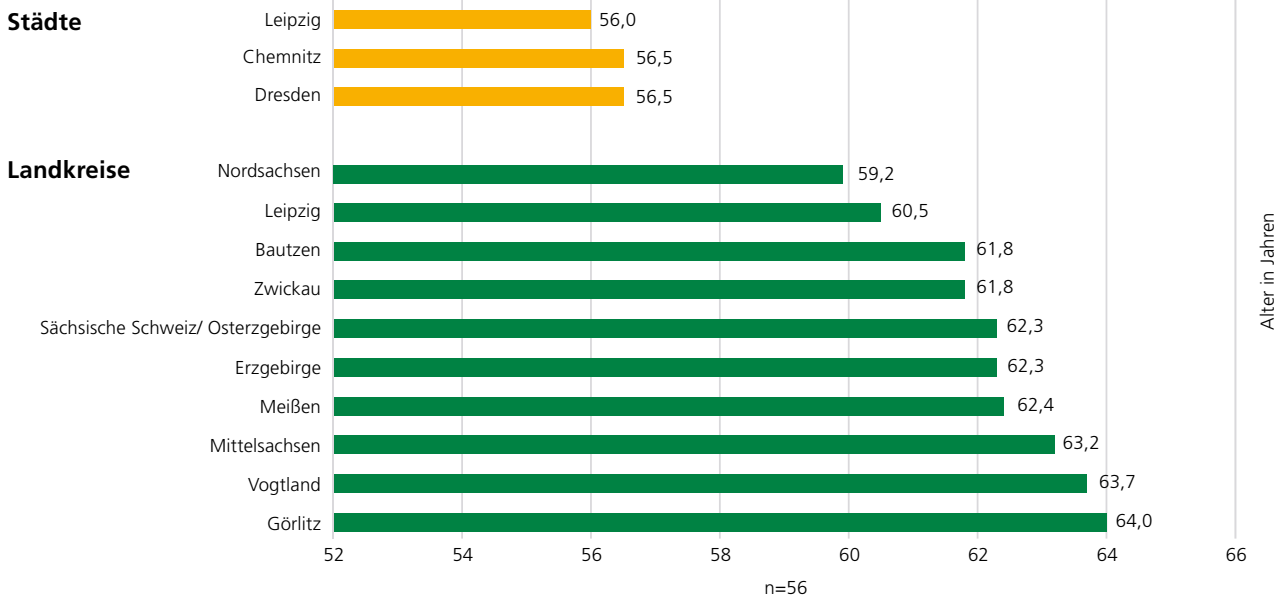
Altersdurchschnitt	Mitglieder	StaLa ²
Landkreise		
Görlitz	64,0	48,9
Vogtland	63,7	49,1
Mittelsachsen	63,2	48,0
Meißen	62,4	47,7
Erzgebirge	62,3	48,2
Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge	62,3	47,4
Zwickau	61,8	48,6
Nordsachsen	59,2	47,5
Bautzen	61,8	47,8
Leipzig	60,5	47,6
Kreisfreie Städte		
Chemnitz	56,5	47,1
Dresden	56,5	43,0
Leipzig	56,0	43,2

¹ Demografiemonitor des Freistaates Sachsen: <http://www.demografie.sachsen.de/monitor/html/atlas.htm>

² Regionaleinheiten nach Alter 2014, abrufbar: <http://www.demografie.sachsen.de/monitor/html/atlas.html> [19.04.2016]

3 Auswertung

Altersdurchschnitt der Mitglieder

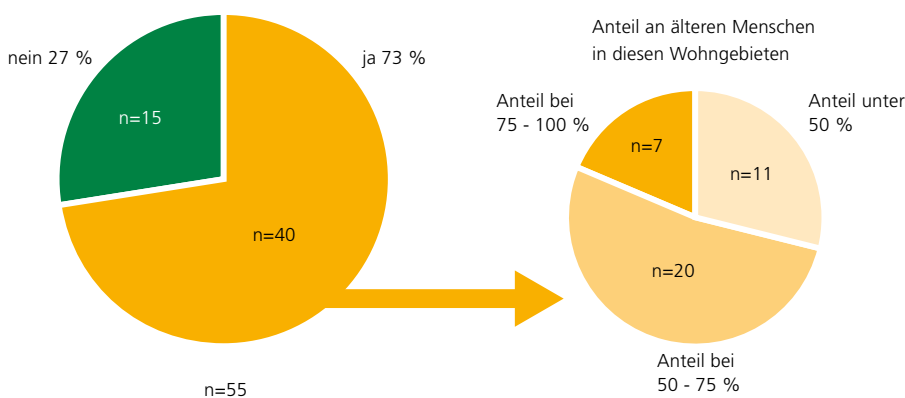


Wohngebiete mit einem besonders hohen Anteil an Älteren

Wohngebiete mit einem besonders hohen Anteil an älteren Menschen ab 70 Jahren, sind bei 73 Prozent der befragten Wohnungsgenossenschaften zu verzeichnen. Von diesen

Unternehmen lässt sich feststellen, dass bei mehr als 2/3 der Anteil älterer Menschen sogar weit mehr als über 50 Prozent liegt.

Wohngebiete mit einem hohen Anteil älterer Menschen

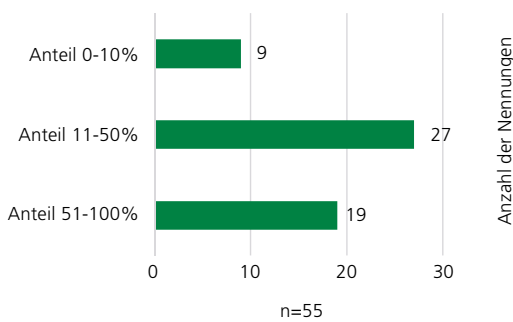


VORBEMERKUNG
BEFRAGUNGSTEILNEHMER
AUSWERTUNG
FAZIT

Anteil der Wohngebiete mit besonders hohem Anteil älterer Menschen am Gesamtbestand

Bei 36 der befragten Wohnungsgenossenschaften liegt der Anteil von Wohngebieten mit einem hohen Anteil älterer Menschen bis 50 Prozent gemessen am Gesamtbestand. Einen Anteil über 50 Prozent weisen 19 Wohnungsgenossenschaften aus.

Anteil Wohngebiete mit älteren Menschen am Gesamtbestand



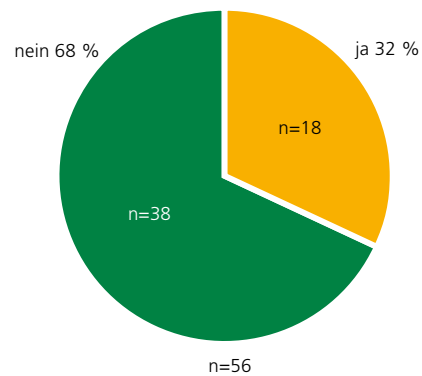
Wohngebiete mit einem hohen Anteil an jungen Menschen und Familien

Bei den befragten Wohnungsgenossenschaften bejahte ein Drittel die Frage, ob es in ihren Wohngebieten einen hohen Anteil von Familien und jungen Menschen gibt.

Schaut man sich die Verteilung bei den 18 Wohnungsgenossenschaften an, ergibt sich folgendes Bild:

- Bei fünf Wohnungsgenossenschaften liegt der Anteil bei 51 bis 100 Prozent gemessen am Gesamtbestand
- Bei neun Wohnungsgenossenschaften liegt der Anteil bei 11 bis 50 Prozent gemessen am Gesamtbestand
- Bei vier Wohnungsgenossenschaften liegt der Anteil bei 0 bis 10 Prozent gemessen am Gesamtbestand

Wohngebiete mit einem hohen Anteil an jungen Menschen und Familien



3 Auswertung

Umfragen zu Wohn- und Servicewünschen

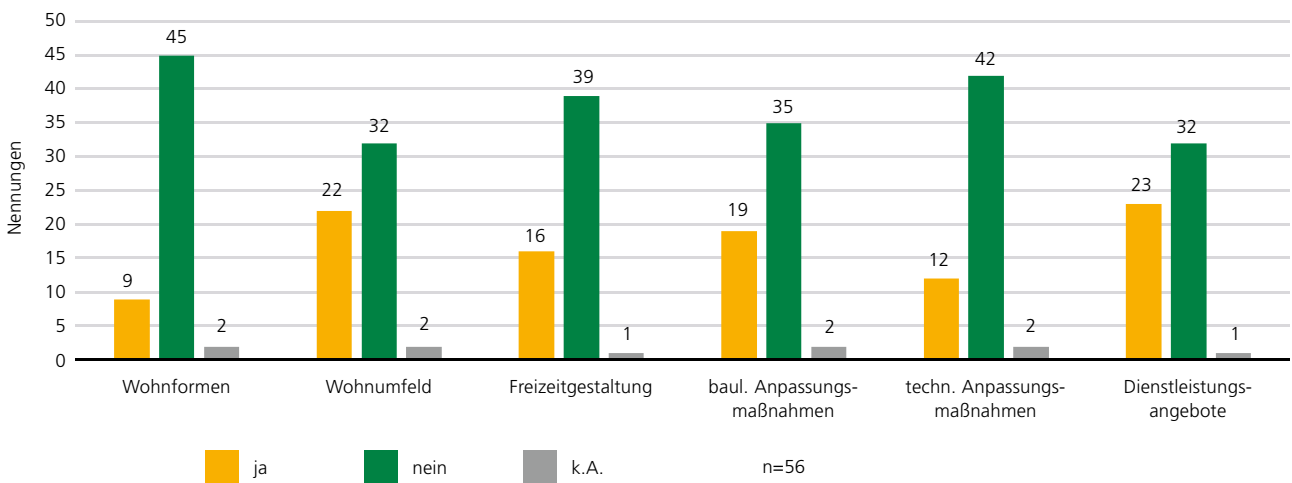
Bei den durchgeführten Umfragen zu Wohn- und Servicewünschen der Mitglieder dominierten die Themen Dienst-

leistungsangebote, Wohnumfeld und bauliche Anpassungsmaßnahmen.

Prozentwerte der „ja-Angaben“:

Dienstleistungsangebote	42 %	Freizeitgestaltung	29 %
Wohnumfeld	41 %	Technische Anpassungsmaßnahmen	22 %
Bauliche Anpassungsmaßnahmen	35 %	Wohnformen	17 %

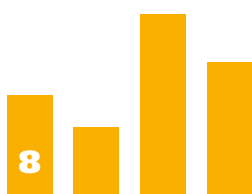
Umfrage zu Wohn- und Servicewünschen der letzten Jahre



Bestand an verschiedenen Wohnformen

Mit 1.024 Wohneinheiten ist das Mehrgenerationenwohnen die Wohnform mit den meisten Wohneinheiten. Beim Betreuten Wohnen kann eine Summe von 655 Wohneinheiten bilanziert werden. Die Wohnform Wohnstift ist unter den befragten Wohnungsgenossenschaften nicht vertreten.

Ambulant betreute Wohngruppen mit 17 Wohneinheiten existieren bei drei Wohnungsgenossenschaften, wovon eine eine Demenz-Wohngemeinschaft mit drei Wohneinheiten ist. (Gesamtzahl der Antworten = 56)



VORBEMERKUNG
BEFRAGUNGSTEILNEHMER
AUSWERTUNG
FAZIT

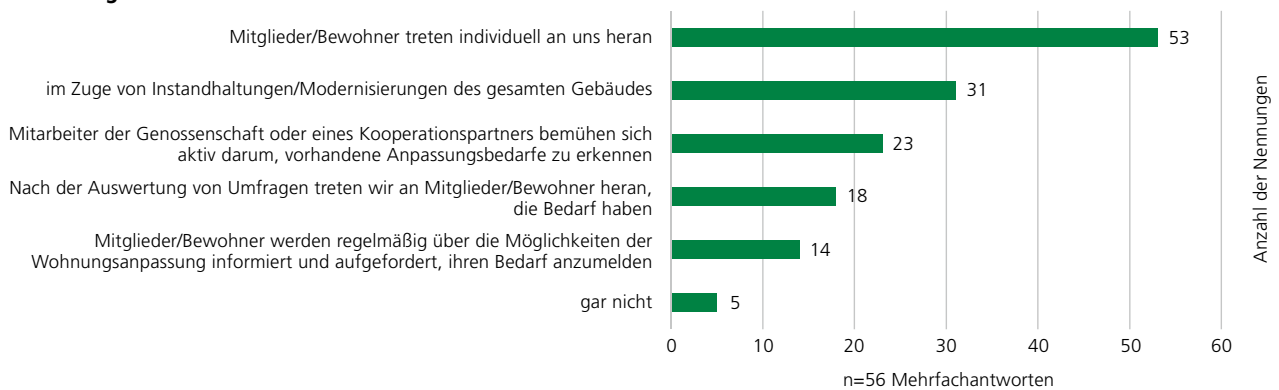
B Umbau- und Anpassungsmaßnahmen

Ermittlung Bedarf Anpassungsmaßnahmen

Der Bedarf an Anpassungsmaßnahmen wird durch die Ansprache von Mitgliedern und Bewohnern erreicht. Die Hauptmotive sind dabei: „Mitglieder treten individuell an uns heran“

(53 Nennungen), „im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen“ (31 Nennungen) sowie „Mitarbeiter der Genossenschaft bemühen sich aktiv darum“ (23 Nennungen).

Ermittlung von Bedarf



Bestand barrierearmer und barrierefreier Wohneinheiten

Im Jahr 2015 zählte der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften bei seinen Mitgliedern 275.141 Wohneinheiten³. Die Gesamtsumme barrierearmer und -freier Wohnungen beläuft sich bei den Wohnungsgenossenschaften, die an der Befragung von 2015 teilgenommen haben (n = 55), auf

4.109 Wohneinheiten. Setzt man die Ergebnisse dieser Stichprobe in Bezug zum Gesamtwohnbestand, kann man davon ausgehen, dass in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften rund 9.900 Wohneinheiten barrierearm oder -frei sind. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von 3,6 Prozent.

Übersicht zu Neubau und Bestand an barrierearmen und barrierefreien (DIN) Wohneinheiten

	Neubau				Bestand			
	Wohnungen pro WG			Wohnungen alle WGs	Wohnungen pro WG			Wohnungen alle WGs
	Min.	Max.	D		Min.	Max.	D	
barrierefrei	1	87	26	231	1	158	26	316
barrierearm	1	112	34	411	1	783	81	3151

³ Geschäftsbericht des VSWG 2015 zum Download unter: <http://www.vswg.de/pressecenter/publikationen/>

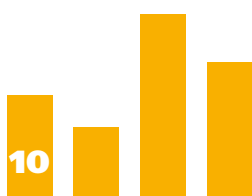
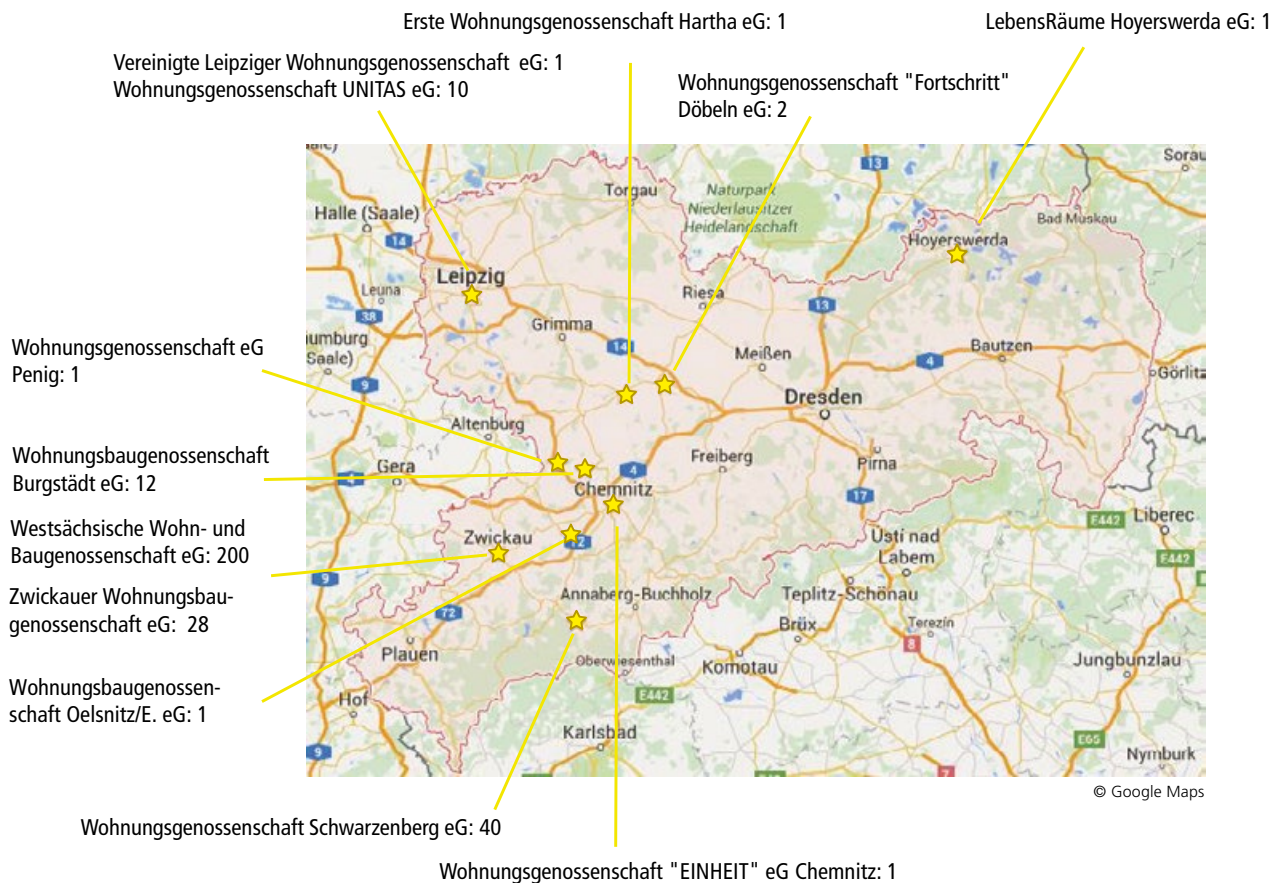
3 Auswertung

Bestand der Wohneinheiten im Erdgeschoss

Bei den befragten Wohnungsgenossenschaften existieren 26.427 Wohneinheiten, die sich im Erdgeschoss oder durch maximal zehn Stufen erreichen lassen. Dies ist insbesondere für Mitglieder und Bewohner mit gesundheitlichen Einschränkungen interessant.

Bestand der Wohneinheiten mit technischer Ausstattung

Neben barrierearmen und -freien Wohnungen hat in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach wohnungsunterstützender Technik zugenommen. Derzeit kann man von einem Gesamtbestand von 298 SmartHome und AAL-Wohnungen bei sächsischen Wohnungsgenossenschaften ausgehen.



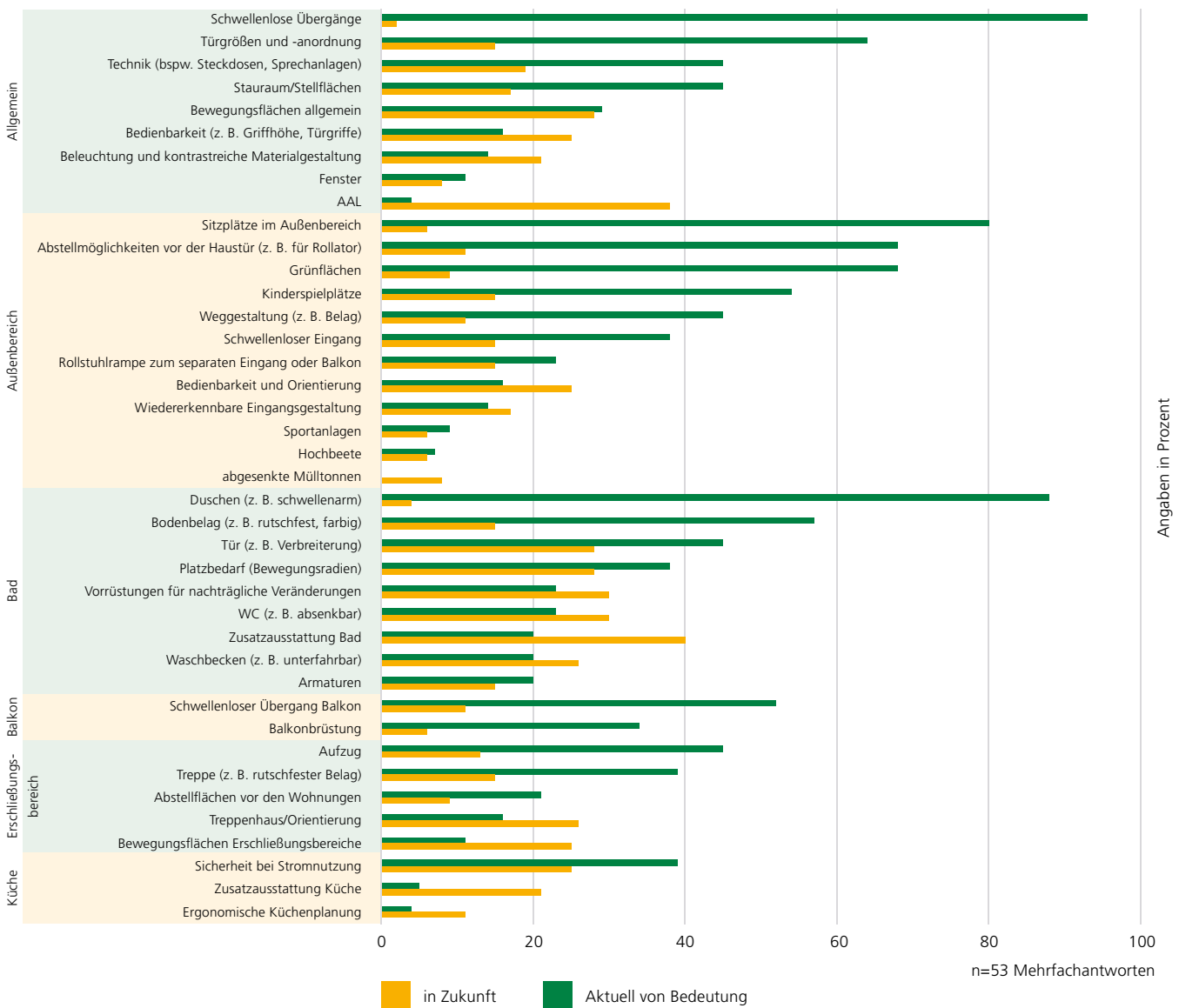
VORBEMERKUNG
 BEFRAGUNGSTEILNEHMER
 AUSWERTUNG
 FAZIT

Anpassungsmaßnahmen im Bestand

Anpassungsmaßnahmen mit aktueller Bedeutung sind schwellenlose Übergänge (93 Prozent), schwellenlose Duschen (89 Prozent) sowie Sitzplätze im Außenbereich (80 Prozent). Als zukünftige Themen werden die Zusatzaus-

stattung Bad (40 Prozent), AAL (38 Prozent) sowie Vorrüstungen für nachträgliche Veränderungen und das absenkba-re WC mit jeweils 30 Prozent gesehen.

Anpassungsmaßnahmen



3 Auswertung

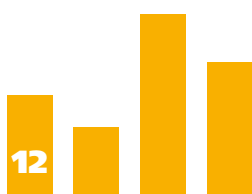
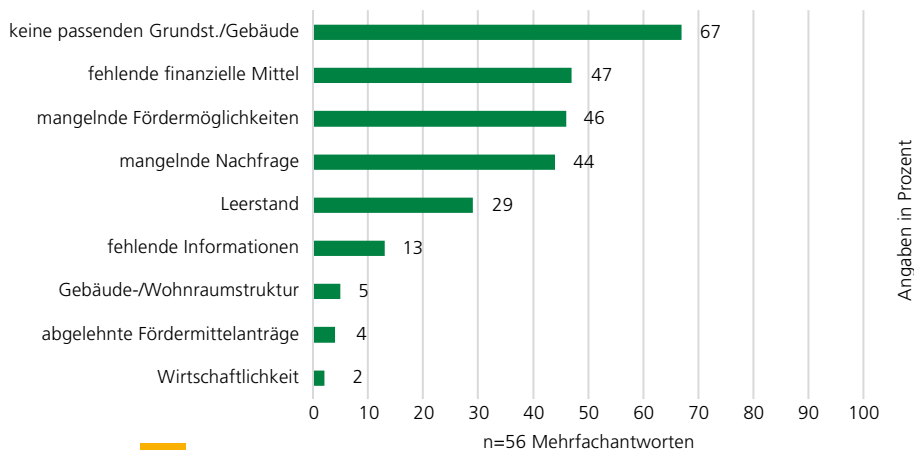
Anpassungsmaßnahmen aktuell von Bedeutung	Prozent
Schwellenlose Übergänge in Räumen	93
Duschen (z. B. schwellenarm)	88
Sitzplätze im Außenbereich	80
Abstellmöglichkeiten vor der Haustür (z. B. für Rollator)	68
Grünflächen	68
Türgrößen und -anordnung	64
Bodenbelag (z. B. rutschfest, farbig)	57
Kinderspielplätze	54
Schwellenloser Übergang zum Balkon	52
Tür (z. B. Verbreiterung)	45

Anpassungsmaßnahmen zukünftig von Bedeutung	Prozent
Zusatzausstattung Bad	40
AAL	38
Vorrüstungen für nachträgliche Veränderungen	30
WC (z. B. absenkbar)	30
Tür (z. B. Verbreiterung)	28
Platzbedarf (Bewegungsradien)	28
Bewegungsflächen allgemein	28
Waschbecken (z. B. unterfahrbar)	26
Treppenhaus/Orientierung	26
Sicherheit bei Stromnutzung	25

Die durchschnittlichen Investitionskosten für bauliche Anpassungsmaßnahmen belaufen sich auf 235 EUR pro Quadratmeter. Vor der Sanierung liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den befragten Wohnungsgenossenschaften bei 4,56 EUR (n = 31) und im Anschluss bei 5,22 EUR (n = 28). Hierbei ist zu konstatieren, dass es sich dabei um einzelne Anpassungsmaßnahmen bzw. Teilsanierungen handelt. Werden intensivere bauliche Maßnahmen, wie z. B. Grundriss-

veränderungen vorgenommen, Vollwärmeschutz integriert und unterstützende Technik eingesetzt, ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis von 7,00 Euro pro Quadratmeter⁴. Knapp zwei Drittel der befragten Wohnungsgenossenschaften sehen Hemmnisse für Anpassungsmaßnahmen in der Nichteignung von Bestandsgebäuden und dem Fehlen von Grundstücken. Fehlende finanzielle Mittel und mangelnde Fördermöglichkeiten werden jeweils von der Hälfte der Genossenschaften als Hemmnisse bewertet.

Hemmnisse Anpassungsmaßnahmen im Bestand



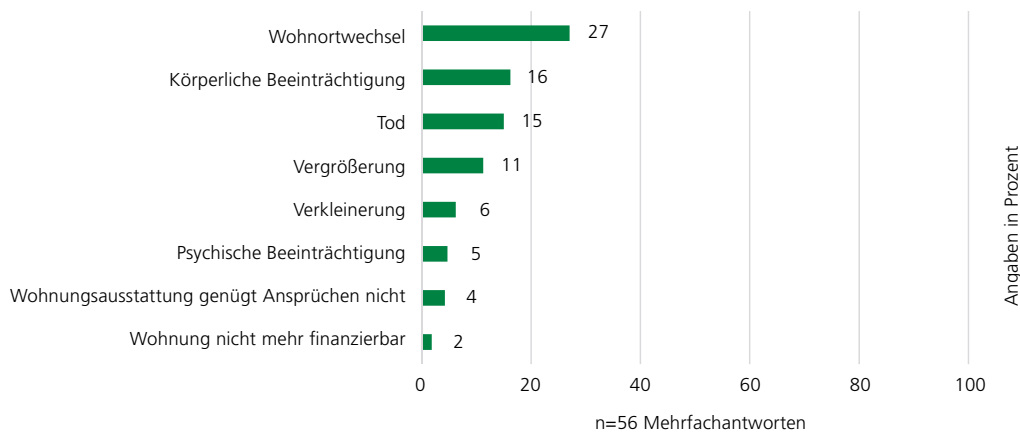
⁴ Jahresstatistik des VSWG 2015 zum Download unter: <http://www.vswg.de/pressecenter/publikationen/>

Gründe der Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Häufigste Gründe für die Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind ein Wohnortwechsel, körperliche Beeinträchtigung sowie das Eintreten eines Todesfalles (Mitglied selbst oder Lebenspartner/-in).

tigungen sowie das Eintreten eines Todesfalles (Mitglied selbst oder Lebenspartner/-in).

Beendigung Nutzungsverhältnis

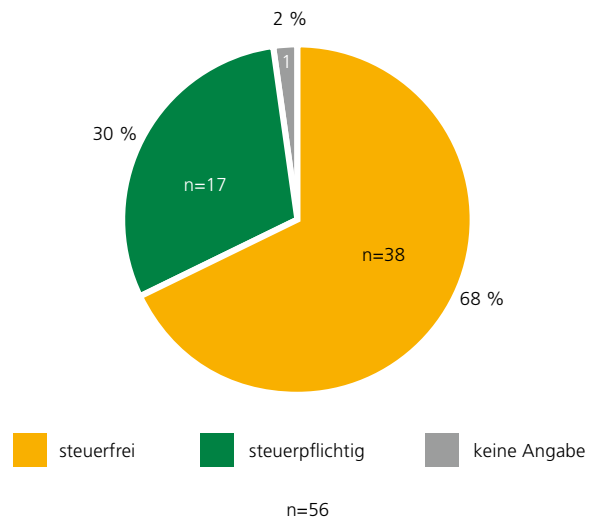


C Soziale Dienstleistungen und Netzwerke

Steuerliche Veranlagung der Wohnungsgenossenschaften

Bei den an der Befragung teilgenommenen Wohnungsgenossenschaften unterliegen 30 Prozent einer steuerpflichtigen Veranlagung (partiell oder voll). Steuerbefreit sind 68 Prozent der befragten 56 Wohnungsgenossenschaften. Die Steuerfreiheit gilt, wenn die Genossenschaft überwiegend Vermietungsgeschäft (an Mitglieder) betreibt. Sofern andere Geschäfte getätigt werden (z. B. Mieterstrom, Vermietung an Nichtmitglieder, Ferienwohnungen, Bauträgergeschäft), die einen gewissen Umfang überschreiten (i.d.R. 10 Prozent) ist die Steuerbefreiung vollständig verwirkt. In diesem Fall wird auch das Vermietungsgeschäft steuerpflichtig.

Steuerliche Veranlagung der Wohnungsgenossenschaften



Bestand an Nachbarschaftshilfvereinen und Tochterunternehmen, die den Genossenschaftsmitgliedern soziale Dienstleistungen anbieten

Von den insgesamt 56 Wohnungsgenossenschaften haben 6 einen Nachbarschaftshilfeverein und 2 ein Tochterunternehmen.

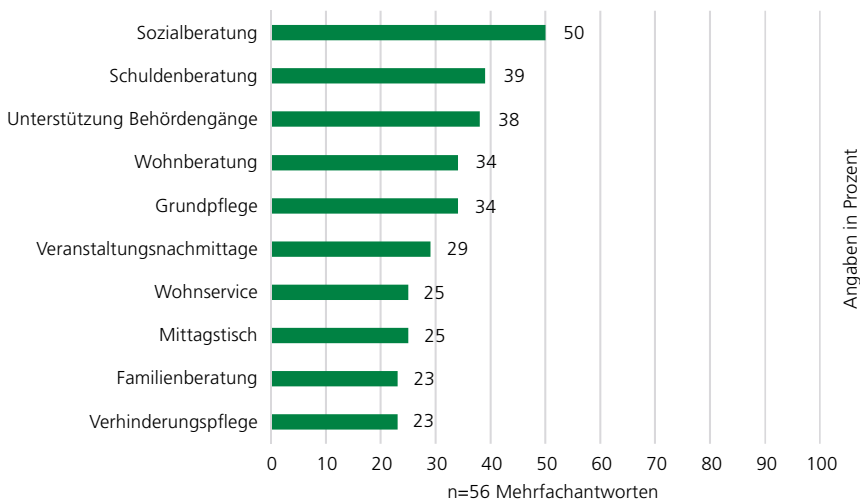
3 Auswertung

Dienstleistungen der Wohnungsgenossenschaften

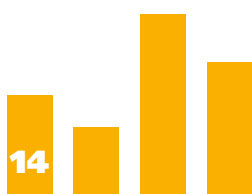
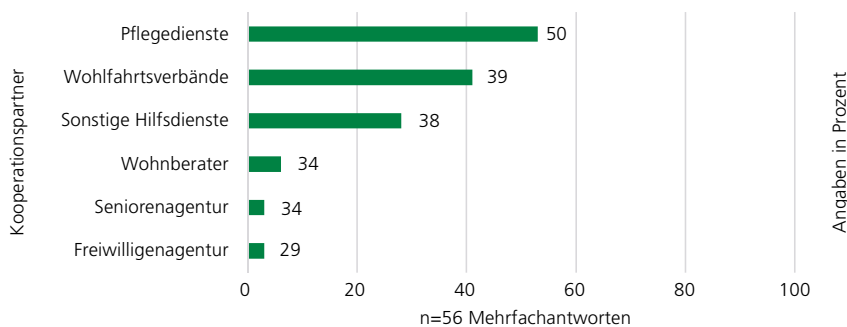
Die Wohnungsgenossenschaften bieten allein oder in Kooperation mit externen Dienstleistern ihren Mitgliedern folgende Dienstleistungen an: Sozialberatung (bei 50 Prozent der befragten Wohnungsgenossenschaften), Schuldnerberatung (39 Prozent), Unterstützung bei Behördengängen (38 Prozent), Wohnberatung (34 Prozent), Grundpflege (34 Prozent), Veranstaltungsnachmittage (29 Prozent), Wohnservice (25 Prozent), Mittagstisch (25 Prozent), Familienberatung (23 Prozent) und Verhinderungspflege (23 Prozent).

(38 Prozent), Wohnberatung (34 Prozent) und Grundpflege (34 Prozent). Es ist zu erkennen, dass sozialen Beratungsangeboten ein hoher Stellenwert zugemessen wird. Als wichtige Kooperationspartner dienen dabei Pflegedienste (bei 53 Prozent der Befragten) und Wohlfahrtsverbände (41 Prozent).

Dienstleistungen der Wohnungsgenossenschaften



Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern



Sonstige externe Dienstleister mit jeweils einer Nennung sind:

- Physio- und Ergotherapie
- Nachbarschaftshilfverein
- Private Dienstleister
- Freizeit- und Sportverein
- Schulen
- Reinigungsfirma
- örtlicher Verein

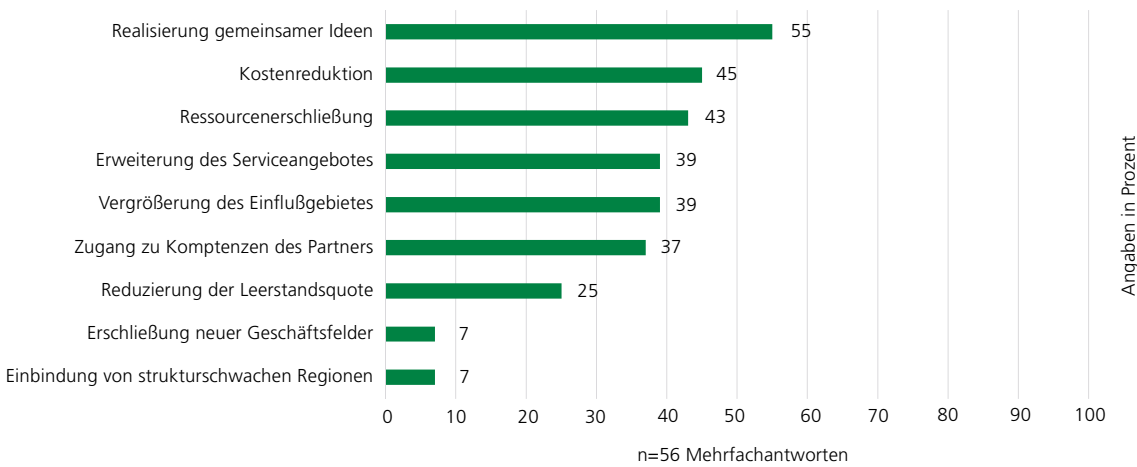
Zusammenarbeit mit anderen Vermietern

Die Zusammenarbeit mit anderen Vermietern⁵ wird von den befragten Wohnungsgenossenschaften nur marginal angestrebt. Im Bereich Marketing/Öffentlichkeitsarbeit zeigen sich Ansätze der Zusammenarbeit. Von den Befragten ar-

beiten 23 Prozent mit anderen Genossenschaften in diesem Bereich zusammen. Weitere Bereiche der Kooperation sind die Verwaltung mit 11 Prozent, Asyl mit 6 Prozent sowie Wohnungsnahe Dienstleistungen mit 5 Prozent.

Gefragt nach den Gründen für eine Kooperation oder zukünftige Motive geben die befragten Wohnungsgenossenschaften ein breit gefächertes Meinungsbild ab. Die Realisierung gemeinsamer Ideen steht bei 55 Prozent der Befragten im Vordergrund, gefolgt von der Reduktion von Kosten (45 Prozent) und der Erschließung von Ressourcen (43 Prozent). Bei mehr als einem Drittel der Wohnungsgenossenschaften spielt die Erweiterung des Serviceangebotes (39 Prozent), die Vergrößerung des Einflussesgebietes (39 Prozent) sowie der Zugang zu Kompetenzen des Partners (37 Prozent) eine Rolle.

Kooperationsgründe



⁵ Darunter sind zu fassen: Wohnungsgenossenschaften, Kommunale Vermieter, Private Vermieter

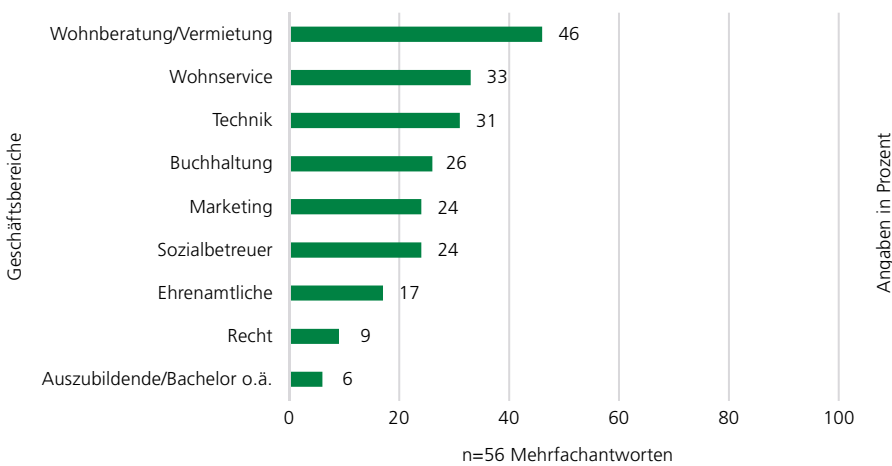
3 Auswertung

Angebot an sozialen Beratungs-, Hilfs- und/oder Unterstützungsleistungen durch die Geschäftsbereiche

Bei der Erbringung von sozialen Dienstleistungen sind in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften die Bereiche Wohnberatung/Vermietung (46 Prozent), Wohnservice (33 Prozent) und Technik (31 Prozent) am häufigsten involviert. In 12 Wohnungsgenossenschaften ist ein Sozialbetreuer beschäftigt.

Dieser ist bei einem Viertel der Befragungsteilnehmer zur Erbringung sozialer Dienste eingebunden. Ersichtlich wird, dass bei sozialen Beratungs- und Hilfsangeboten verschiedene Bereiche der Wohnungswirtschaft gefragt sind und eine Zusammenarbeit zur Problemlösung notwendig erscheint.

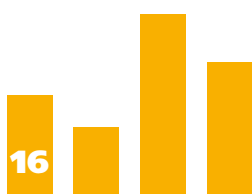
Einbindung Geschäftsbereiche bei sozialen Dienstleistungen



Unter den befragten Wohnungsgenossenschaften beschäftigen sechs Wohnungsgenossenschaften einen Sozialarbeiter. Zwei und drei Sozialarbeiter sind jeweils bei drei Wohnungsgenossenschaften angestellt. Es zeigt sich, dass Sozialarbeiter überwiegend in städtischen Regionen und bei mittelgroßen bis großen Genossenschaften eingesetzt werden. Insgesamt haben 12 der befragten 56 Wohnungs-

genossenschaften einen oder mehrere Sozialarbeiter. Dies entspricht 21 Prozent.

Die Sozialarbeiter übernehmen in ihren Genossenschaften folgende Aufgaben: Sozialpädagogische Beratung (n=10), Gestaltung zielgruppenspezifischer Angebote (n=8), Wohnberatung (n=6) und sozialpädagogische Unterstützung (n=6). Mehrfachnennungen waren möglich.



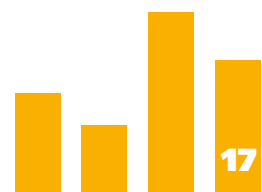
Leistungen der Wohnungsgenossenschaften im sozialen Bereich

(Hinweis: n=12, Mehrfachnennungen waren möglich)

Leistungen	WGs	Bemerkungen
Sozialpädagogische Beratungsleistungen (bspw. Schuldnerberatung)	10	
Gestaltung zielgruppenspezifischer Veranstaltungen für Mitglieder	8	
Wohnberatung	6	
Technikberatung	3	
Gestaltung von Fort- und Weiterbildungsangeboten für Mitarbeiter der WBG	3	
Sonstiges: Schlichten von Konflikten zw. Mietern, Wahrnehmen von sozialem Handlungsbedarf und Vermittlung professioneller Unterstützung	1	Schaffen und Koordinieren sozialer Angebote für Mitglieder

Unter den 12 Sozialarbeitern/Sozialbetreuern finden sich verschiedene Ausbildungsformen und -grade wieder:

Ausbildung	Anzahl
Sozial-Pädagoge (BA, FH, Uni)	4
keine	2
Sonstiges (k.A.)	2
Weiterbildung als: Sozialbetreuer in Wohnquartieren	1
Pflegefachkraft (Ausbildung)	1
Immobilienkaufmann	1
Sozialassistent (Ausbildung)	1



3 Auswertung

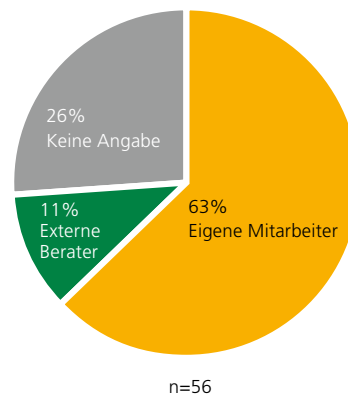
Angebot an Wohnberatung

Die Wohnberatung wird bei 63 Prozent der befragten Genossenschaften hausintern angeboten. Das Hinzuziehen oder die Vermittlung an externe Berater erfolgt bei 11 Prozent.

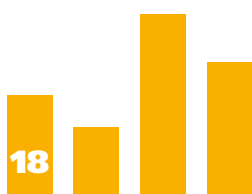
Häufig oder bei jeder Vermietung sind die Themen Wohnraumanpassung (50 Prozent), Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen (39 Prozent) sowie Dienstleistungen (32 Prozent) Gesprächsinhalte.

In besonderen Fällen weist das Thema der Technischen Hilfen (59 Prozent) eine hohe Relevanz auf. Darüber hinaus werden in besonderen Fällen Fragen zur Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen (44 Prozent), zur Wohnraumanpassung (43 Prozent) sowie zu Dienstleistungen (41 Prozent) seitens der Mieter gestellt. Die Farbgestaltung und die Einrichtung der Wohnung werden nur in wenigen Fällen bei der Vermietung angesprochen.

Anbieten von Wohnberatung durch ...



Themengebiet	bei jeder Vermietung	häufig	nur in besonderen Fällen	nie	Gesamtzahl der Antworten
Wohnraumanpassung	21 %	29 %	43 %	7 %	42
Technische Hilfen	7 %	22 %	59 %	12 %	41
Dienstleistungen	12 %	20 %	41 %	27 %	41
Einrichtung	10 %	10 %	20 %	60 %	40
Farbgestaltung	13 %	18 %	13 %	56 %	39
Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen	7 %	32 %	44 %	17 %	41

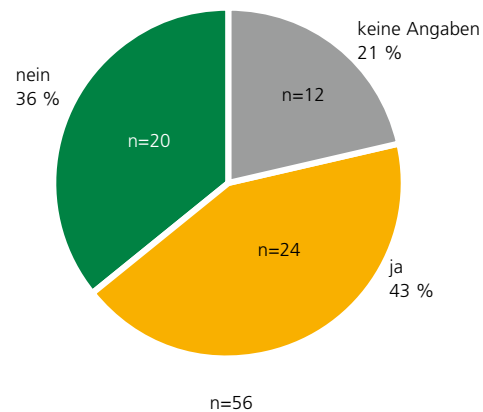


D Fördermittel

Öffentliche Fördermittel werden von 24 Wohnungsgenossenschaften (Anteil von 43 Prozent) genutzt. Demgegenüber stehen 20 Wohnungsgenossenschaften, welche die Frage negiert haben.

Bei der Nutzung von Fördermitteln zeigt sich, dass KfW-Förderprogramme, insbesondere Energieeffizient Sanieren (151/152/431) und Altersgerecht Umbauen (159) von den Wohnungsgenossenschaften genutzt werden. Die Nutzungsrate liegt bei 50 Prozent. Mittel werden zudem bei mehr als einem Drittel über die Landesförderung SAB (Energetische Sanierung, Mehrgenerationenwohnen und Wohnraumförderung) sowie die Städtebauförderung (hierbei besonders der Programmteil „Stadtumbau Ost“) abgerufen.

Nutzung von Fördermitteln



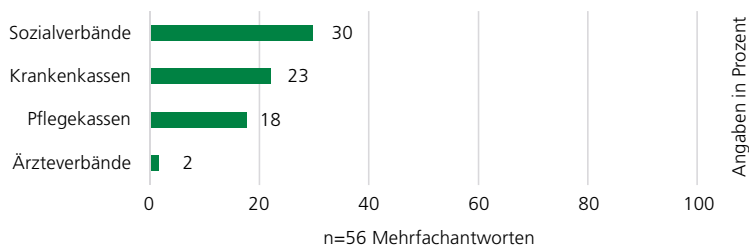
Förderprogramme		Anteil „ja“ in %
KfW	Energieeffizient Sanieren (151/152/431)	58 %
	Energieeffizient Bauen (153)	30 %
	Erneuerbare Energien (270-275)	9 %
	Energetische Stadtsanierung/ Quartierskonzepte (KfW 432)	5 %
	Altersgerecht Umbauen (159)	50 %
Landesförderung über SAB	Energetische Sanierung	40 %
	Mehrgenerationenwohnen	30 %
	Wohneigentumsförderung	0 %
Sonstige	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)	29 %
	Städtebauförderung – Stadtumbau Ost	40 %
	Städtebauförderung – Sonstige	17 %
	Kommunale Fördermittel	18 %
	EU-Fördermittel (ESF, EFRE, ...)	14 %
	Zuschuss SGB (für Mieter)	31 %
	Stiftungen/Vereine (z. B. Aktion Mensch)	9 %
	Projektgelder	9 %
Weitere: Alltagsbegleiter, Sportförderung (je 1 Nennung)		

3 Auswertung

Des Weiteren gibt es Möglichkeiten der Förderungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB). Hierzu notwendige Kooperationen mit Sozialverbänden, Kranken- und Pflegekassen zu den Themen Baukostenzuschüsse, Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen werden durch die Wohnungsgenossen-

schaften angestrebt. Der Bewohner mit seinen Bedürfnissen steht dabei im Vordergrund. Unter den befragten Wohnungsgenossenschaften kooperieren 30 Prozent mit Sozialverbänden, 23 Prozent mit Krankenkassen und 18 Prozent mit Pflegekassen.

Kooperation mit Institutionen

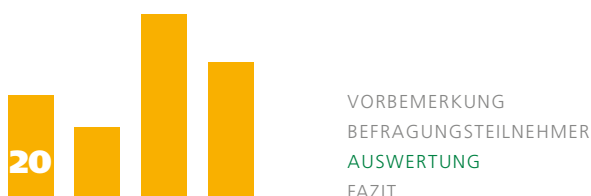


Eine Übersicht zu Fördermöglichkeiten je nach Art der Fördermittel und thematischen Bezug sind im Förderlotsen⁶ des VSWG zu finden.

Dieser gibt einen Überblick über Zuschüsse und vergünstigte Darlehen, die Wohnungsgenossenschaften für verschiedene Möglichkeiten bzw. Projekte zur Verfügung stehen. Neben den Förderungen, die Wohnungsgenossenschaften selbst beantragen können, enthält die Broschüre auch solche, die durch Mitglieder oder sonstige Dritte beantragt werden können. Im Innenteil enthält die Publikation einen „Netzwerkplan“ zur Suche geeigneter Förderprogramme in den Bereichen „Energieeffizienz steigern“, „Barrieren abbauen“, „Gesundheit und Soziales fördern“ sowie „Verschiedenes“.



⁶ Der Förderlotse kann gegen eine Schutzgebühr von 25 EUR per E-Mail verband@vswg.de bestellt werden.



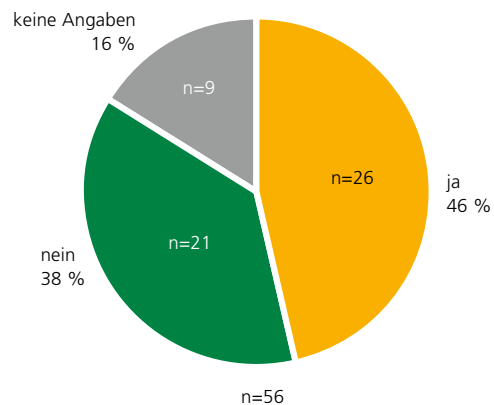
Von den befragten Vorständen werden weitere Bedarfe hinsichtlich der Auflegung von Förderprogrammen in den nachfolgenden Schwerpunkten gesehen:

1. Umbau (barrierearm, schwellenfrei)
2. Fahrstuhlumbau
3. Förderung über Investitionszulagen
4. Energetische Maßnahmen
5. Ehrenamt
6. Hochwasserschutz von Gebäuden

Knapp die Hälfte der sächsischen Wohnungsgenossenschaften bevorzugt Förderdarlehen (mit Zinsverbilligung) gegenüber regulären Bankdarlehen. 38 Prozent der Genossenschaften finanzieren Projekte bevorzugt ohne Förderdarlehen. Hintergrund sind vor allem die hohen administrativen Hürden sowie die regelmäßig umfangreichen Berichtspflichten.

Eine klar erkennbare Forderung aus dem Sozialfragebogen ist der Bedarf an Zuschussprogrammen. Gerade bei umfassenderen Modernisierungen sind Zuschüsse notwendig, um die von den Mitgliedern leistbare Nutzungsgebühr nicht zu überschreiten.

Bevorzugung im Zins verbilligter Darlehen im Vergleich zu frei finanzierten Bankdarlehen



4 Fazit

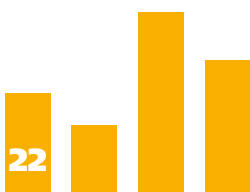
Die vorliegende Auswertung zeigt, dass vielfältige Ansätze zur Nachbesserung des Wohnungsbestandes und zur Organisation sozialer Dienstleistungen für eine älter werdende Mitglieder-/Bewohnerschaft zunehmen. Dies trägt nicht nur zur Vermeidung von Wohnungsleerständen bei, sondern auch zu einem verbesserten Image der sächsischen Wohnungsgenossenschaften bei älteren und jüngeren Menschen. Die Bedeutung der älteren Mitglieder-/Bewohnerschaft ist den Wohnungsgenossenschaften als zuverlässige Kundschaft bewusst und es gilt, diese so lang wie möglich in ihrem selbstbestimmten Leben in der eigenen Wohnung zu unterstützen. Unter dem Aspekt der Mitgliederengewinnung aller Altersgruppen ist das Spektrum an baulichen und sozialen Maßnahmen ein wichtiger Baustein unternehmerischer und strategischer Entscheidungen geworden.

Beginnend mit dem Projekt „AlterLeben“ beteiligte sich der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. im Rahmen von Forschungsprojekten seit 2009 an verschiedenen Fragestellungen zur Realisierung eines selbstbestimmten und langen Lebens in der eigenen Häuslichkeit. Die Wohnung ist gleichzeitig Stätte sozialer Lebensvollzüge und Kommunikation. Sie schafft persönliche Sicherheit und Komfort und ist ebenfalls ein zunehmend wichtiger Gesundheitsstandort, in dem Prävention, Rehabilitation und Pflege stattfinden. Von daher steht die Anpassung der Wohnung an die veränderten Bedürfnisse des Alterns (generationsübergreifend) sowie die Vernetzung der eigenen Häuslichkeit mit einer effektiven regionalen Dienstleistungsstruktur in Betrachtung im Fokus. Die Auswertung zeigt, dass die sächsischen Wohnungsgenossenschaften diese Ansätze verfolgen.

In den kommenden Jahren liegt der Schwerpunkt auf der weiteren Umsetzung hilfreicher Maßnahmen (baulich, technisch, sozial) und der Einbindung der Wohnung als Gesundheitsstandort in die entsprechende Sozialregion. Hierfür entwickelt der VSWG und die Wohnungsgenossenschaften mit Partnern im Rahmen des Projektes Chemnitz+ - Zukunftsregion lebenswert gestalten (gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung im Rahmen der Ausschreibung „Gesundheits- und Dienstleistungsregionen von morgen“) weitere Konzepte in nachfolgenden Schwerpunkten:

- Eine Sensibilisierung und Befähigung professioneller Akteure der Gesundheits- und Dienstleistungsregion (bspw. Architekten, Handwerker, Pflegepersonal) und den Bürgern (Betroffene und Angehörige) durch vernetzte Informations- und Kommunikationsstrukturen vor Ort
- Entwicklung, Gestaltung und Implementierung von Dienstleistungen zur Erhaltung der sozialen Teilhabe und physischen Mobilität von Menschen in der Region (bspw. Konzept des Kümmerers, Präventionssysteme zur Erkennung von Vereinsamung, Mobilitätstrainings etc.)
- Entwicklung von innovativen Ansätzen zur Begleitung und Unterstützung des selbstständigen Lebens in der bestehenden Wohnung und Wohnumgebung und optimale Begleitung von erkrankten Menschen bei Übergängen zwischen Versorgung im Krankenhaus und Häuslichkeit
- Barrierearme und -freie Gestaltung der Wohnung sowie die Ausstattung der Häuslichkeit mit technischen Assistenzsystemen zur Unterstützung von Gesundheit und Selbstständigkeit

Die Ergebnisse der Sozialbefragung bilden eine Grundlage für den Transfer der Konzepte des Projektes Chemnitz+.



VORBEMERKUNG
BEFRAGUNGSTEILNEHMER
AUSWERTUNG
FAZIT



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



DLR Deutsches Zentrum
für Luft- und Raumfahrt e.V.
Projekträger im DLR

Das Projekt „Chemnitz+ - Zukunftsregion lebenswert gestalten“ wird im Rahmen der Bekanntmachung „Gesundheits- und Dienstleistungsregionen von morgen“ mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 01FR14006-14017 gefördert.

Impressum

**Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.**

Text und Inhalt:

Alexandra Brylok
Referentin Soziales und Projekte
Telefon: 0351 80701-51

Nora Schaefer
Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Telefon: 0151 12037715

Antonstraße 37, 01097 Dresden
Telefax: 0351 80701-66
Internet: www.vswg.de
Facebook: www.facebook.com/VSWGGeV

Gestaltung und Satz:

Stefan Schulte, Dresden

Dresden, Mai 2016

**Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.**

Antonstraße 37, 01097 Dresden

Telefon: 0351 80701-0

Telefax: 0351 80701-60

E-Mail: verband@vswg.de

Internet: www.vswg.de

alter-leben.vswg.de

Facebook: www.facebook.com/VSWGGeV