

GENOSSENSCHAFTLICHER MEHRWERT der sächsischen Wohnungsgenossenschaften

Auswertung der Ergebnisse der Mitgliederbefragung 2021



INHALT

VORWORT	3
1. BEFRAGUNGSZEITRAUM UND STICHPROBE	4
2. MITGLIEDERSTRUKTUR	5
3. WOHNUNGSBESTAND	7
4. WOHNUMFELD	10
5. ÖKOLOGISCHE ASPEKTE	11
6. SOZIALES ENGAGEMENT	12
7. WIRTSCHAFTLICHKEIT	16
8. ZUKUNFTSTRENDS	18

VORWORT

Analog des sinngemäßen Zitates von Aristoteles „Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“ kann man auch für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften festhalten, dass genossenschaftliches Leben mehr als die Summe der einzelnen Wohnungen ist. Vielmehr zeichnet sich das genossenschaftliche Leitbild durch eine Orientierung an den Menschen aus. Das schließt nicht nur die Bedürfnisse des reinen Wohnens ein, sondern auch das Bedürfnis nach Miteinander und Gemeinschaft.

Für viele Wohnungsgenossenschaften und für viele der Bewohnerinnen und Bewohner ergibt sich schon dadurch ein Zusammengehörigkeitsgefühl, dass die Gebäude und Wohnungen durch den eigenen Arbeitseinsatz entstanden sind. Hierauf aufbauend entwickelten sich einzigartige Hausgemeinschaften. Dies zeichnet vielfach auch heute das Miteinander in den Wohnungsgenossenschaften aus: Jung und alt, generationenübergreifend, für jede Lebensphase das passende attraktive Wohnmodell.

Neben genossenschaftlichen Traditionen gilt es aber auch, neue gesellschaftliche und technische Entwicklungen zum Nutzen der Mitglieder zu prüfen und zu implementieren. Auch dabei trennt sich bei den Wohnungsanbietern im weitesten Sinne oft die Spreu vom Weizen. Denn während bei den meisten vor allem die Frage im Fokus steht, was ich umsetzen muss, lautet die Fragestellung bei vielen sächsischen Wohnungsgenossenschaften eher „Was ist zum Nutzen für unsere Mitglieder?“.

Doch wie gut sind Wohnungsgenossenschaften wirklich? Vieles von dem, was den meisten selbstverständlich erscheint, liegt weit über dem Durchschnitt. Um ein differenziertes Bild zu ermitteln, hat der VSWG im Rahmen einer Mitglieder-



befragung den „Genossenschaftlichen Mehrwert“ der Wohnungsgenossenschaften erfasst. Die Ergebnisse dieser Befragung möchten wir Ihnen hiermit vorstellen.

An dieser Stelle sei ein herzlicher Dank an alle Wohnungsgenossenschaften gerichtet, die sich an der – zugegeben nicht gerade kurzen – Befragung beteiligt haben. Sie alle haben es ermöglicht, zu zeigen, dass sächsische Wohnungsgenossenschaften nicht nur die Guten, sondern die Besten sind.

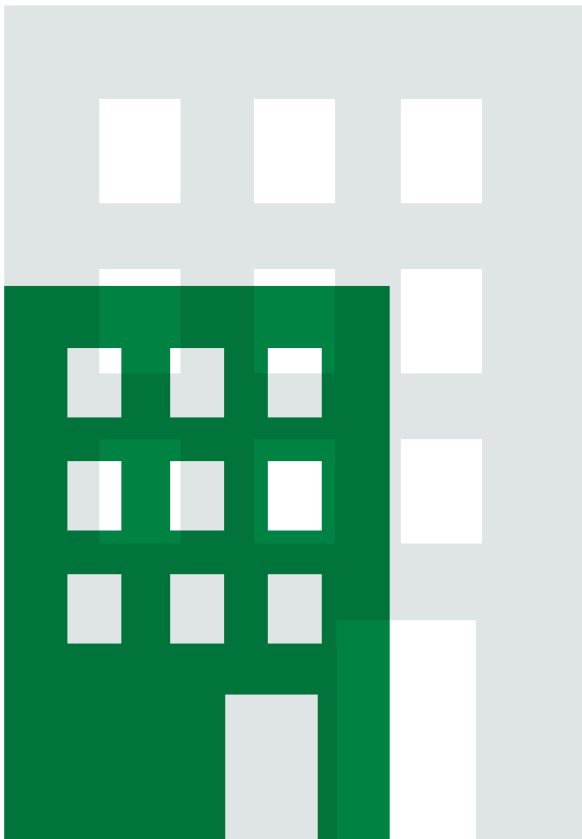
In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine informative Lektüre!

Mirjam Luserke
Vorstand

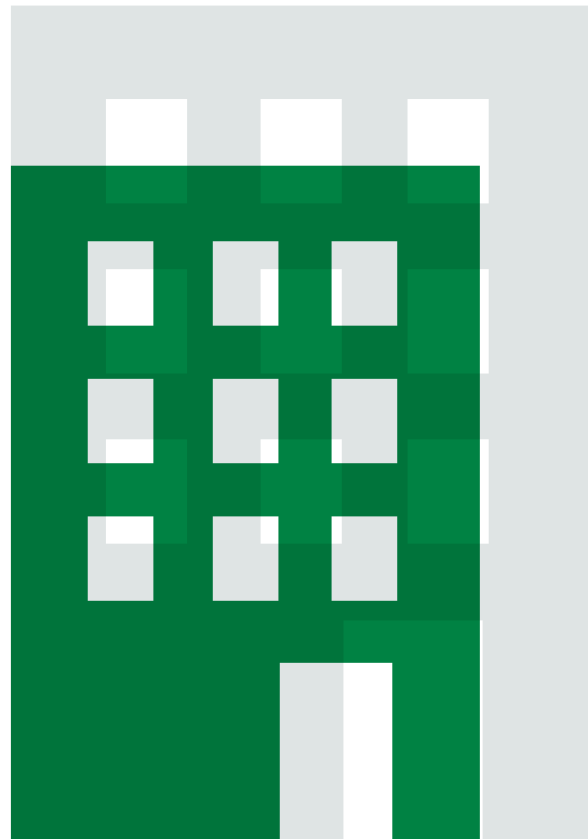
Hinweis: Sämtliche Personenbezeichnungen werden in der Grundform angegeben und beziehen sich auf alle Geschlechter.

1. BEFRAGUNGSZEITRAUM UND STICHPROBE

Befragungszeitraum:	30. August bis 5. Oktober 2021
Dienstleister:	AktivBo GmbH, Hamburg
Stichprobe:	208 Wohnungsgenossenschaften mit 297.724 Wohneinheiten
Rücklaufquote Unternehmenszahl:	44,2 Prozent (92 Wohnungsgenossenschaften)
Rücklaufquote Wohneinheiten:	65,4 Prozent (194.470 Wohneinheiten)



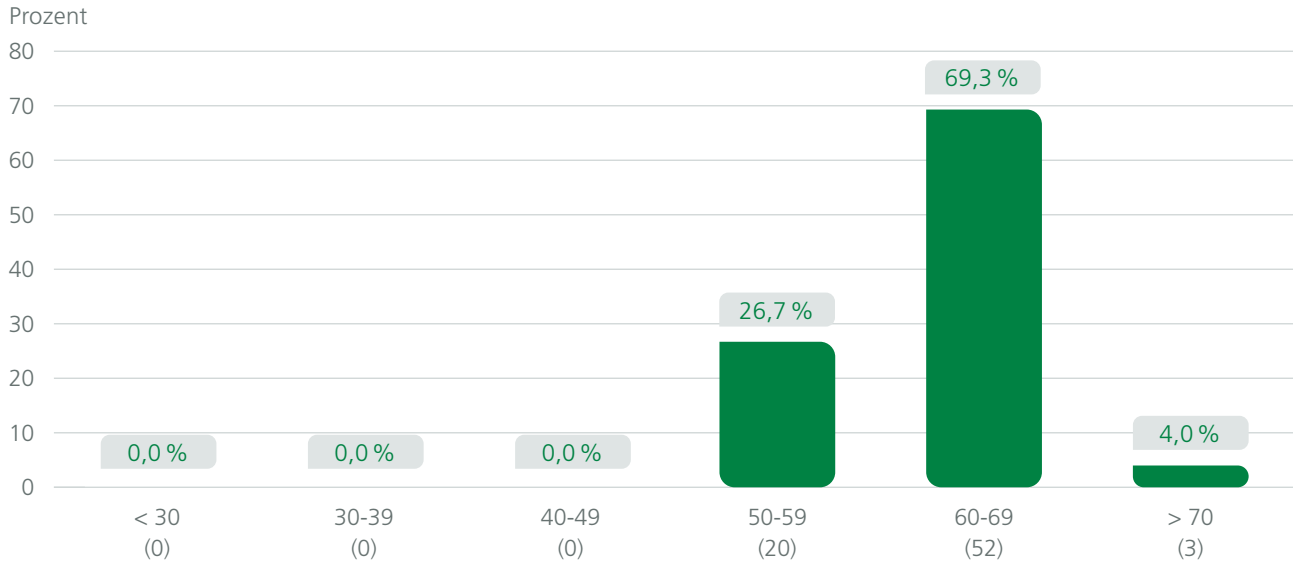
Rücklaufquote Unternehmenszahl: 44,2 %



Anteiliger Bestand hinter Rückläufen: 65,4 %

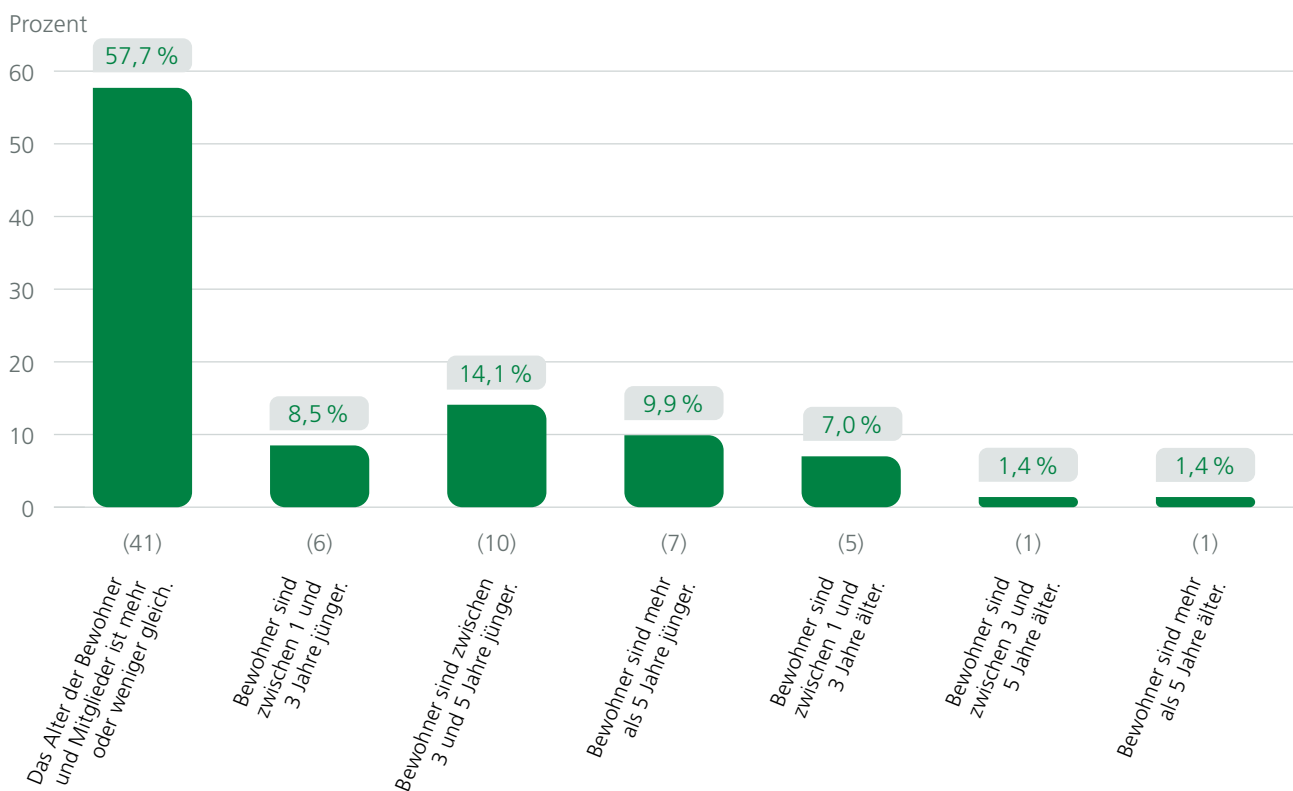
2. MITGLIEDERSTRUKTUR

DURCHSCHNITTSALTER DER MITGLIEDER (N=75)



Rechnerisch ergibt sich somit aus der Stichprobe ein gewichtetes Durchschnittsalter von rund 62,3 Jahren.

ALTERSUNTERSCHIED ZWISCHEN BEWOHNERN UND HAUPTMITGLIED EINER WOHNUNG (N=71)



Während knapp 60 Prozent der befragten Wohnungsgenossenschaften angeben, dass das Alter in etwa gleich ist, geben 32,5 Prozent an, dass die Bewohner eher jünger sind, während nur 9,8 Prozent angeben, dass die Bewohner älter sind. Somit lässt sich ableiten, dass die Bewohner trotz des hohen Altersdurchschnitts der Mitglieder – und nur diese Daten sind in den Wohnungsgenossenschaften bekannt – tendenziell zumindest geringfügig jünger sind. Das lässt hoffen, dass die aufgrund des Alters der Mitglieder zu erwartenden Wohnungskündigungen in den nächsten Jahren ein Stück weiter in die Zukunft verlagert werden können, weil beim Tod des Mitglieds oft noch jüngere Personen im Haushalt leben, welche den Nutzungsvertrag fortführen.

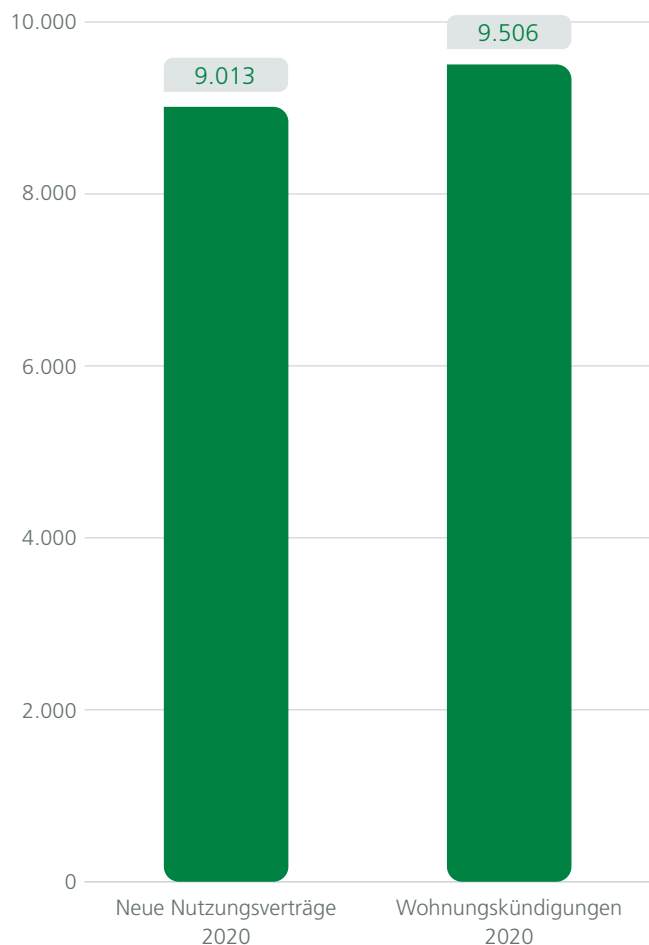
Wiedervermietungsquote

Ein deutlicher Indikator für die Vermietungserfolge und die demografische Lage in vielen Regionen ist die Wiedervermietungsquote. Diese errechnet sich als Quotient aus den neu abgeschlossenen Nutzungsverträgen und den entsprechenden Kündigungen eines Jahres.

Setzt man die 9.013 neuen Verträge zu den 9.506 Kündigungen ins Verhältnis ergibt sich eine Wiedervermietungsquote von 94,8 Prozent. Das heißt, dass von 100 frei werdenden Wohnungen ca. 95 wiedervermietet werden können.

Setzt man die durchschnittliche Fluktuation von 7 Prozent (Jahresstatistik 2020) sowie eine Wiedervermietungsquote von 94,8 Prozent an, ergibt sich ein rechnerischer Leerstandsanstieg von 1.084 Wohnungen pro Jahr. Bezogen auf

den Gesamtbestand von 297.524 Wohneinheiten insgesamt bedeutet dies einen Anstieg der Leerstandsquote von rund 0,4 Prozentpunkten pro Jahr.¹

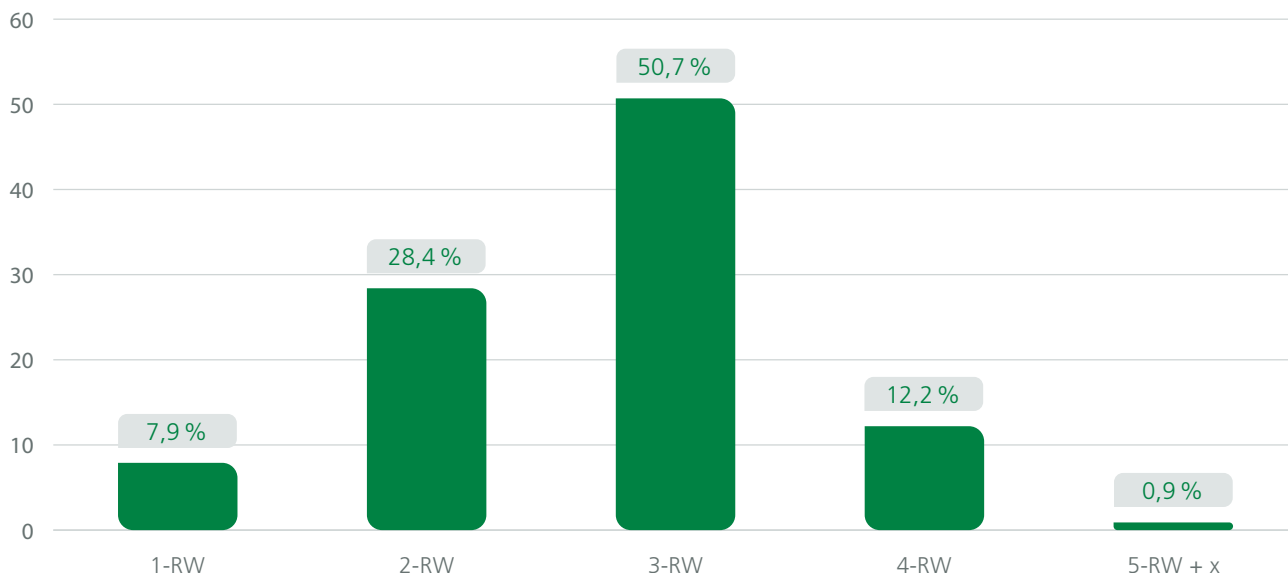


¹ $(297.724 \text{ WE} * 7 \% \text{ Fluktuation} * 94,8 \% \text{ Wiedervermietungsquote}) - (297.724 \text{ WE} * 7 \% \text{ Fluktuation}) = 1.084 \text{ WE}$

3. WOHNUNGSBESTAND

WOHNUNGSGRÖSSEN

Prozent



Bei der Verteilung der Wohnungsgröße zeigt sich der überproportionale Anteil des DDR-Wohnungsbaus am Gesamtportfolio der sächsischen Wohnungsgenossenschaften. Rund 80 Prozent des Bestandes werden von 2- und 3-Raumwohnungen dominiert, wobei letztere mit über 50 Prozent den Hauptanteil ausmachen. Dahingehend ist das Angebot für Familien mit 13,1 Prozent als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Immerhin 13,1 Prozent der Wohnungen verfügen über vier oder mehr Zimmer zzgl. Küche und Bad und sind damit auch für Familien mit zwei oder mehr Kindern geeignet. Dies verdeutlicht den hohen Aufwand, den die sächsischen Wohnungsgenossenschaften betreiben, um stetig mehr Angebote für Familien zu realisieren. Neben Anpassungen im Bestand dürften hier auch zahlreiche Neubauwohnungen enthalten sein. 1-Raumwohnungen tragen mit lediglich knapp acht Prozent zum Wohnungsbestand bei. Dieses Segment erfährt – mit Ausnahme von Studierenden oder Auszubildenden – überwiegend eine geringe Nachfrage.

Barrierearmut

Aus den Antworten lässt sich ableiten, dass rund 0,1 Prozent der Stichprobe als barrierefrei nach DIN 18040 Teil 2 klassi-

fiziert werden können. Das entspricht rund einer von 1.000 Wohnungen. Dahingegen wurden ca. 1,56 Prozent als barrierearm eingestuft. Wenngleich es sich dabei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt und die Aussagekraft daher nur begrenzt ist, wird deutlich, dass barrierearme Wohnungen die barrierefreien um den Faktor 15 übersteigen. Dies verdeutlicht einmal mehr, dass im Wohnungsbestand eine vollständige Barrierefreiheit nur sehr schwer zu realisieren ist und es im Bestand überwiegend um Kompromisse zwischen baulicher Machbarkeit, Bezahlbarkeit und Nutzbarkeit durch die Bewohner geht.

Erreichbarkeit und Aufzüge

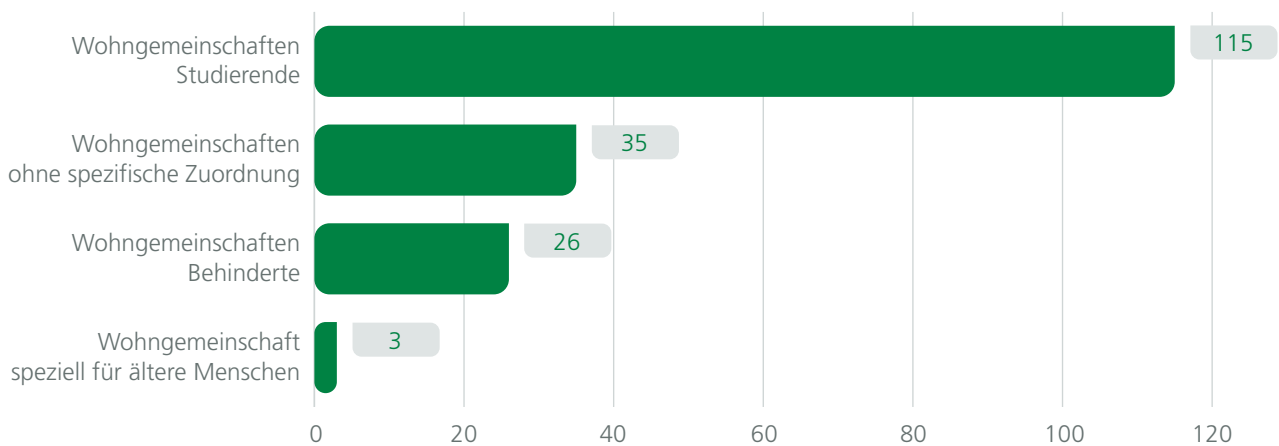
In der Stichprobe sind ca. 8,4 Prozent aller Wohnungen durch einen Aufzug versorgt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass sich die Aufzüge auf bestimmte Regionen und Gebäudetypen (vor allem Gebäude ab sechs Geschossen wie P2 etc.) fokussieren, während in den Siedlungsbauten der 1950er/1960er Jahre (überwiegend 3- oder 4-Geschosser) kaum Aufzüge vorhanden sind.

Innerhalb der Aufzüge entfallen rund 59,4 Prozent auf Aufzüge, welche die Wohnungsebene direkt erschließen, während 40,6 Prozent der Aufzüge die Wohnungsebene nicht direkt erreichen (z. B. auf halber Etage). Auch hier zeigen sich – im Bereich der Aufzugsnachrüstung – die technischen und wirtschaftlichen Grenzen der Wohngebäude. Neben den durch Aufzüge erschlossenen Wohnungen sind noch einmal ca. zehn Prozent der Wohnungen im Erdgeschoss oder Hochparterre gelegen. Somit lassen sich rund 18 Prozent aller Wohnungen durch maximal zehn Stufen erreichen.

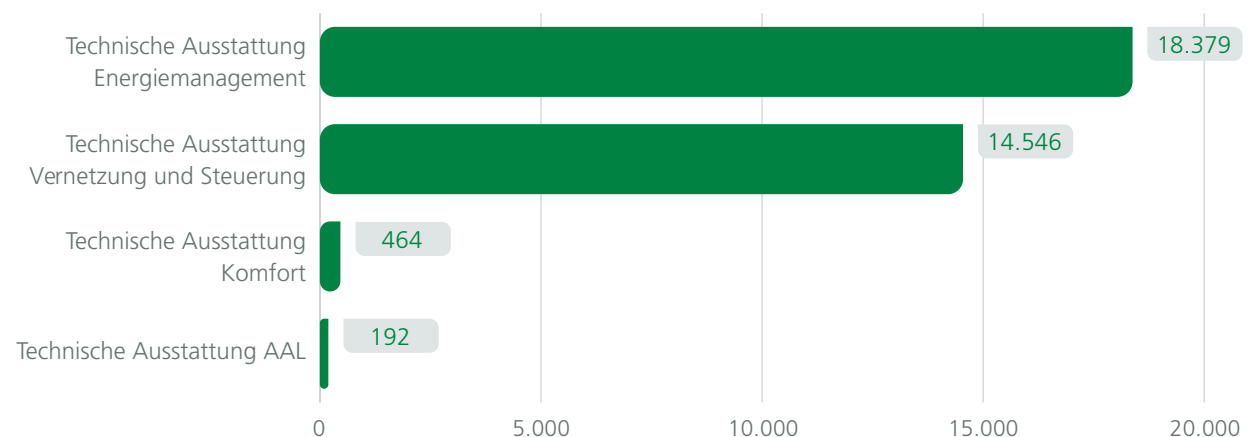
Wohngemeinschaften

In den Wohnungsgenossenschaften werden derzeit insgesamt 179 Wohneinheiten als Wohngemeinschaften genutzt. Knapp zwei Drittel davon werden an Studierende vermietet. Die zweite Säule bilden Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung (26 WE) bzw. Wohngemeinschaften speziell für ältere Menschen (3 WE). Die verbleibenden 35 Wohnungseinheiten sind nicht an eine spezielle Zielgruppe gebunden und lassen sich je nach Bedarf nutzen.

WOHNGEMEINSCHAFTEN



TECHNISCHE AUSSTATTUNG



Technische Ausstattung

Bei den antwortenden Wohnungsgenossenschaften verfügt bereits heute etwa jede zehnte Wohnung über eine technische Ausstattung für das Energiemanagement. Darunter fallen vermutlich die in Datensysteme eingebundenen Erfassungsgeräte für Wärmeverbräuche bzw. Heizkostenverteiler. Auch sind bereits zahlreiche Wohnungen mit Technik zur Vernetzung und Steuerung ausgestattet.

Die Zahl der AAL-Wohnungen liegt mit 192 Wohnungen bzw. auf den Gesamtbestand hochgerechnet ca. 300 Wohnungen auf dem Stand der letzten Sozialbefragung von 2015. Interessant ist auch, dass derzeit fast zweieinhalb Mal so viele Wohnungen mit Komfortfunktionen ausgestattet sind wie Wohnungen zu Gesundheitszwecken (AAL).

Tagespflege

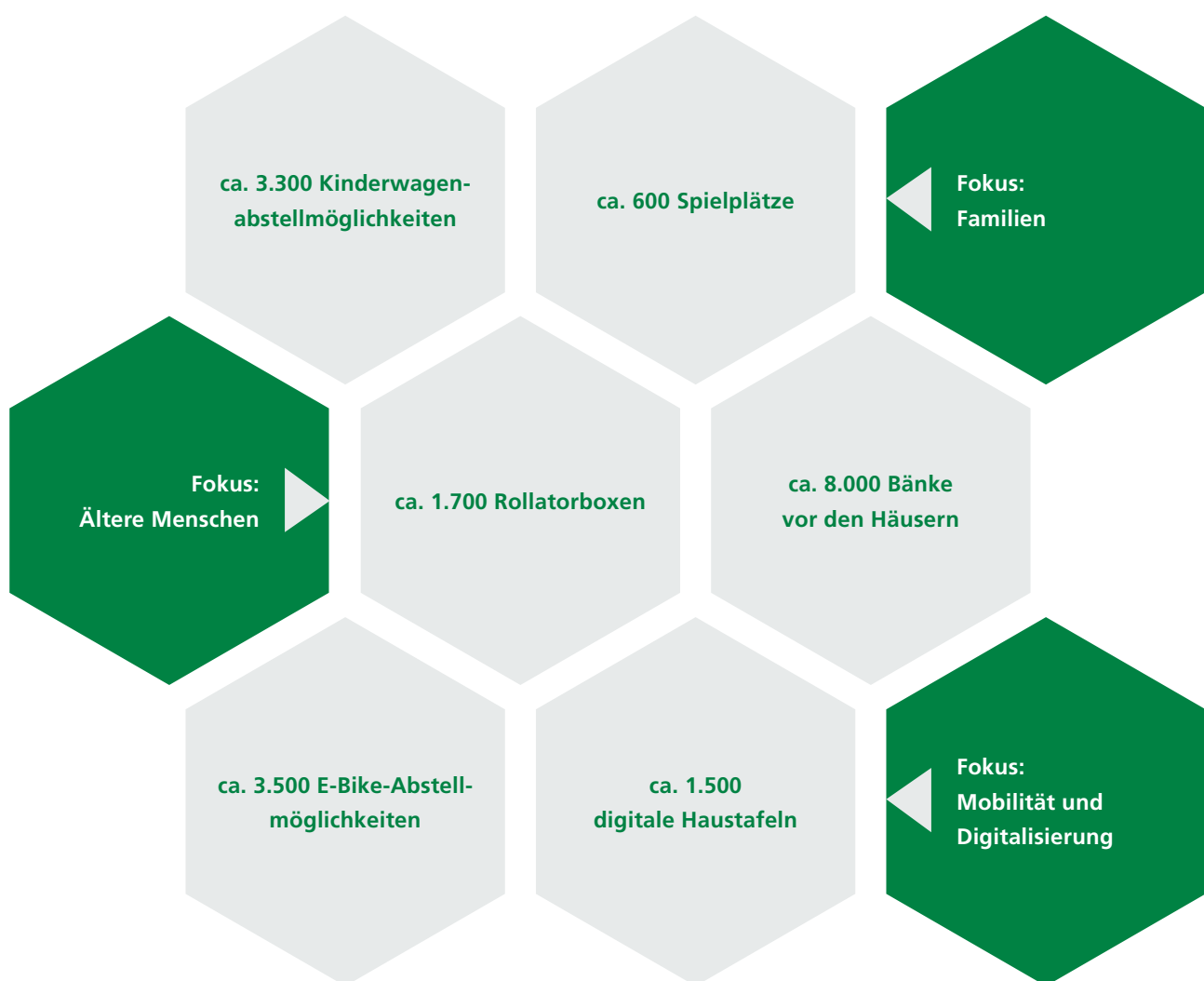
In den Wohnungsgenossenschaften, die sich an der Umfrage beteiligt haben, sind aktuell sechs Tagespflegeeinrichtungen in Betrieb (durch Dienstleister). Unterstellt man hier die 65,4 Prozent Rücklaufquote aller Wohnungen, ergibt sich ein Schlüssel von rund einer Tagespflege pro 32.000 Wohnungen. Darunter fallen aber nur die Tagespflegeeinrichtungen, die sich unmittelbar in Gebäuden der Mitgliedsunternehmen befinden und durch Dritte betrieben werden. Zusätzlich sind viele dieser Einrichtungen quartiersnah in sonstigen Gebäuden vorhanden. Gleichwohl kann die Relation als Indikator für künftige Befragungen dienen, da die Integration von Tagespflege aus wirtschaftlichen Gründen und zur besseren Versorgung der Mitglieder mit Pflegeleistungen sinnvoll sein kann.



4. WOHNUMFELD

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften verfügen über zahlreiche Angebote im Wohnumfeld. Dabei reicht das Spektrum von Angeboten für Familien und für ältere Men-

schen bis hin zu digitalen Angeboten. Die Zahlen wurden auf den Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaften hochgerechnet.



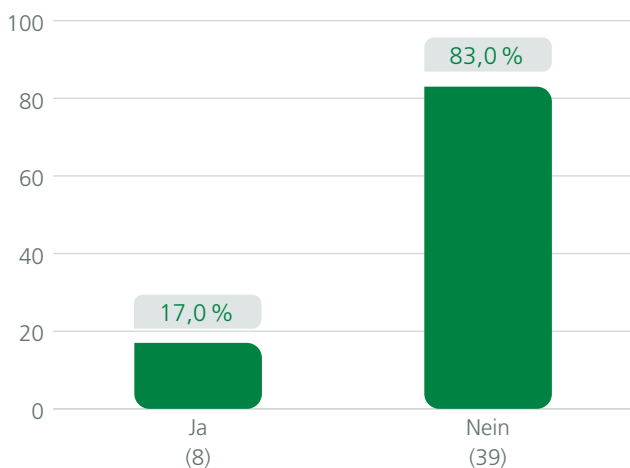
5. ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

Nachdem die sächsischen Wohnungsgenossenschaften seit 1990 fast den gesamten Wohnungsbestand energetisch – zumindest teilweise – saniert und dadurch sowohl den Verbrauch, als auch die Emission an Treibhausgasen reduziert haben, erweitert sich der Fokus des ökologischen Fußabdrucks auf weitere Bereiche der Wohnungsverwaltung. So geben rund ein Viertel der befragten Unternehmen an, dass sie in irgendeiner Form bereits Elektromobilität in der Verwaltung einsetzen. Neben klassischen Fahrzeugen können

dies auch E-Bikes o. ä. sein. Auch der Allgemeinstrom in den Wohngebäuden bzw. Verwaltungsgebäuden wird bereits zu 17 Prozent mit ökologisch erzeugtem Strom gedeckt. Auch beschäftigt sich bereits ca. jede fünfte Wohnungsgenossenschaft mit dezentraler Regenwasserbewirtschaftung zur Vermeidung der Einleitung des Regenwassers in das Abwasser sowie mit (überwiegend) Begrünungen von Dächern oder in wenigen Projekten auch mit Fassadenbegrünungen. Dies verdeutlicht, dass Klimaschutz viele Dimensionen hat.

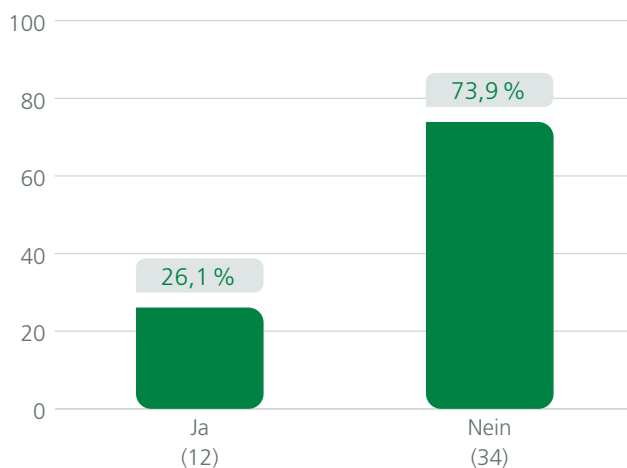
VERWENDUNG VON ÖKOLOGISCH ERZEUGTEM STROM FÜR DEN ALLGEMEINSTROM

Prozent



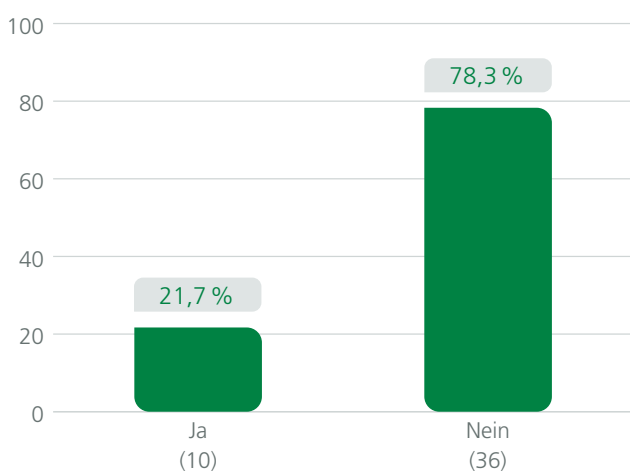
NUTZUNG VON ELEKTROMOBILITÄT FÜR DIE VERWALTUNG

Prozent



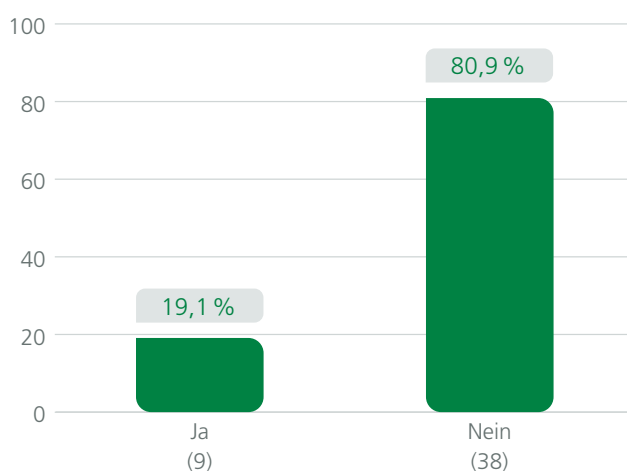
NUTZUNG DEZENTRALER REGENWASSER-BEWIRTSCHAFTUNGSSYSTEME

Prozent



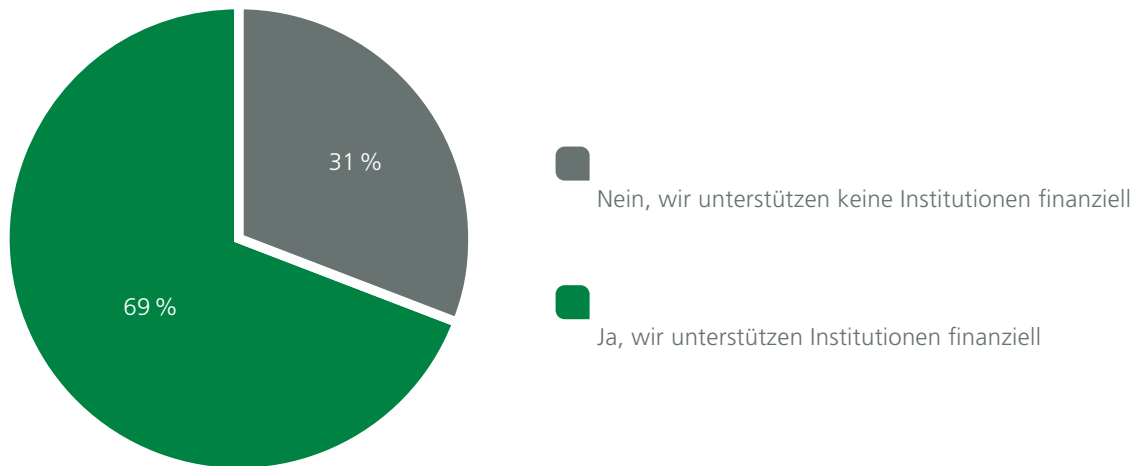
DACH- ODER FASSADENBEGRÜNUNGEN IM BESTAND

Prozent

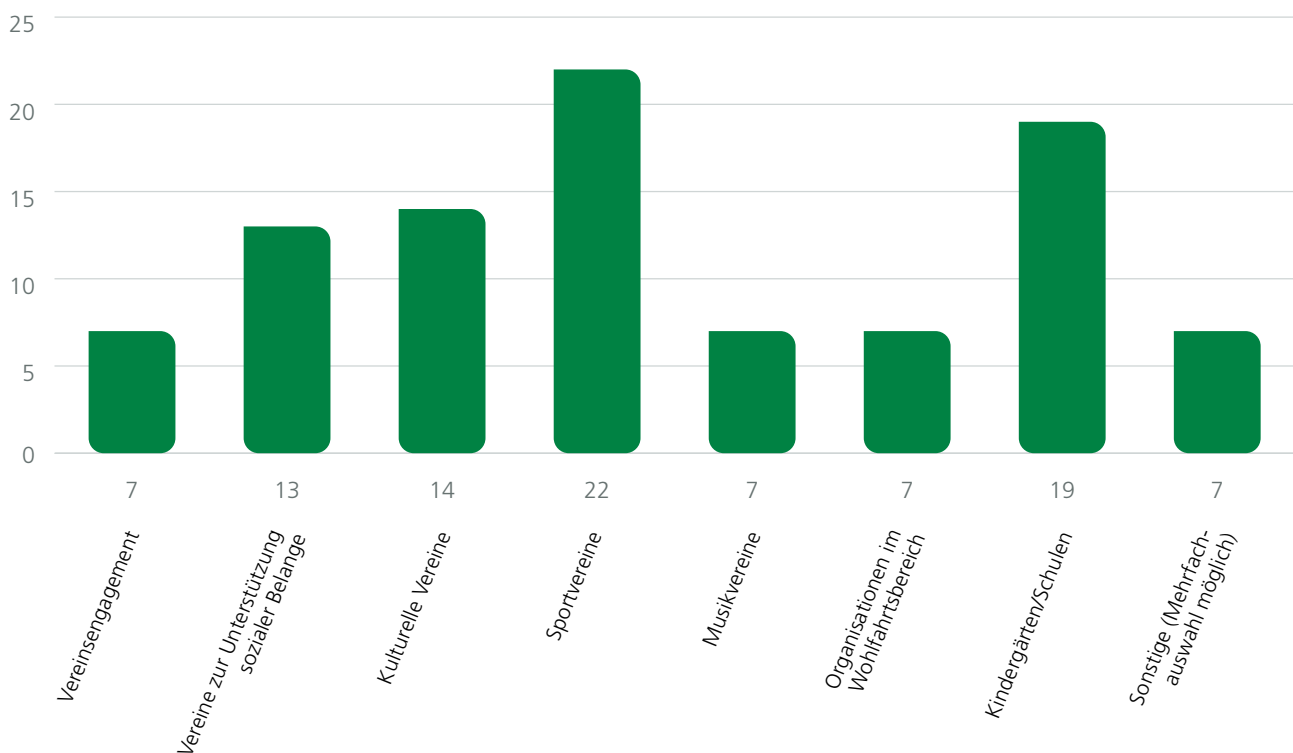


6. SOZIALES ENGAGEMENT

FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG FÜR INSTITUTIONEN VOR ORT



Anzahl der Wohnungsgenossenschaften



Rund 69 Prozent der Wohnungsgenossenschaften fördern lokale Institutionen. Ein Großteil der Wohnungsgenossenschaften trägt somit dazu bei, Angebote für die Gesellschaft zu ermöglichen oder zu erhalten.

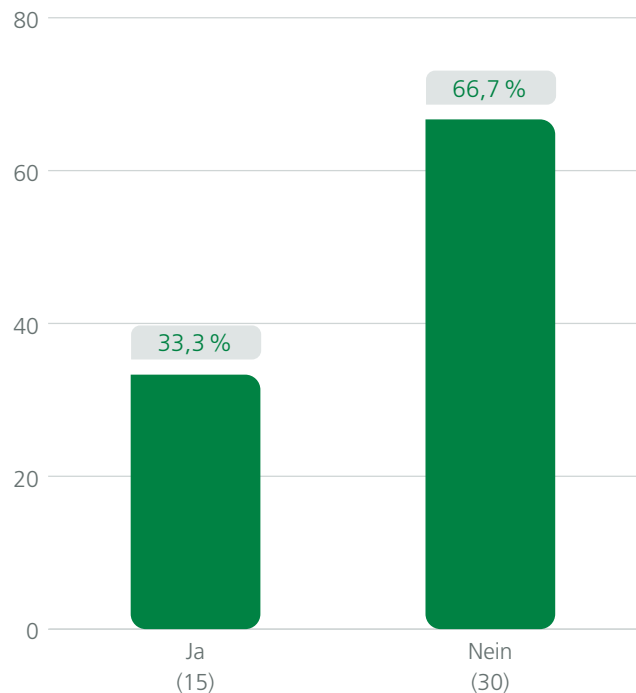
Dabei nehmen Sportvereine und Kindergärten/Schulen den ersten und zweiten Platz ein. Kulturelle Institutionen und soziale Träger rangieren dabei auf den Plätzen drei und vier.

Rund jede dritte Wohnungsgenossenschaft in Sachsen bietet allein oder gemeinsam mit sozialen Trägern soziale Dienstleistungen an. Die Kooperationsmodelle bedingen dabei nicht zwingend finanzielle Unterstützung, sondern können auch auf Basis von Kooperationsverträgen, Vermietungen von Gewerbeflächen etc. erfolgen.

In Zusammenarbeit mit Partnern bieten Wohnungsgenossenschaften zum Beispiel Schuldnerberatung, Unterstützung bei Behördenangelegenheiten, Kinder- und Familienfeste, Bewegungs- und Sportangebote, Beratungsangebote (z. B. Pflege), uvm. an.

ANGEBOT SOZIALER DIENSTLEISTUNGEN IM QUARTIER

Prozent



NETZWERKE

Netzwerk und Zusammenarbeit mit dem Handwerk



Netzwerk und Zusammenarbeit mit Gewerbetreibenden



Netzwerk und Zusammenarbeit mit Sportvereinen/Kulturvereinen



Netzwerk und Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsunternehmen



Netzwerk und Zusammenarbeit mit der Industrie



Netzwerk und Zusammenarbeit mit Bildungseinrichtungen



Netzwerk und Zusammenarbeit mit Wohlfahrtsverbänden/Sozialträgern



Netzwerk und Zusammenarbeit mit Kommunen/Stadtverwaltungen



Netzwerk und Zusammenarbeit mit Landkreisen



Netzwerk und Zusammenarbeit mit Mobilitätsanbietern, wie örtlicher Nahverkehr oder Carsharinganbieter



Netzwerk und Zusammenarbeit mit regionalen Planungsverbänden



Netzwerk und Zusammenarbeit mit der Landespolitik



Die Darstellung zeigt die „Netzwerk Güte“ in absteigender Reihenfolge. Demnach sind alle Wohnungsgenossenschaften sehr gut mit dem Handwerk vernetzt, was sich zwangsläufig aus dem Gegenstand eines Wohnungsunternehmens ergibt. Gerade in Zeiten von Handwerkmangel sind langjährige, vertrauensvolle Partnerschaften ein großer Vorteil. Auch mit Gewerbe, Kultur, anderen Wohnungsunternehmen, Industrie, Bildungseinrichtungen oder Sozialverbänden sind immerhin noch mindestens 80 Prozent gut oder sehr gut vernetzt.

Auffällig ist, dass mehr als jede fünfte Wohnungsgenossenschaft eher schlechte Kontakte zur eigenen Gemeinde bzw. Stadt hat. Viele wichtige Prozesse, von der Baugenehmigung bis hin zur Bestätigung oder Beantragung von Fördermitteln, sind abhängig von der Kommune, so dass dem

Netzwerk zum Rathaus eine immer größer werdende Bedeutung zukommen wird.

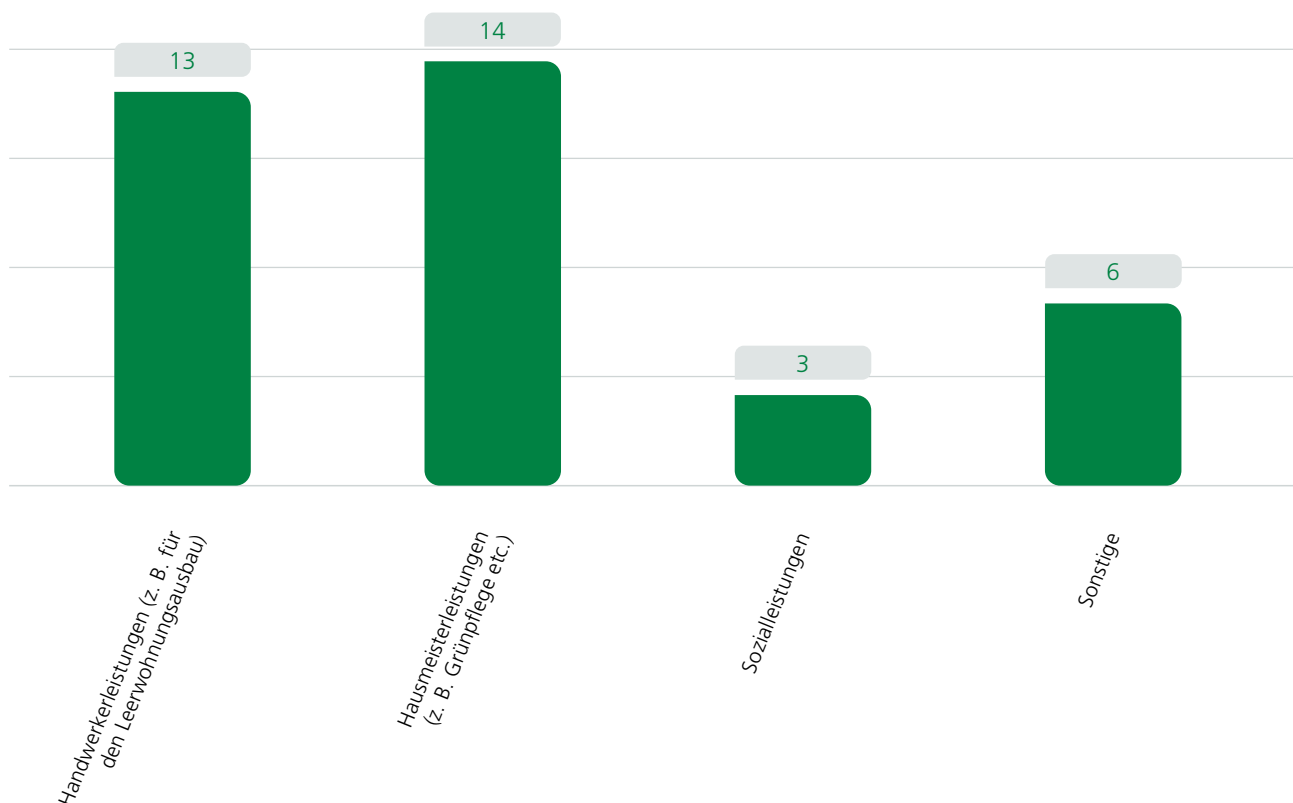
Noch schlechter sind die Kontakte zum Landkreis. Fast jede zweite Wohnungsgenossenschaft hat schlechte bis gar keine Kontakte. Gleichwohl werden auch hier einige wichtige Entscheidungen getroffen, vom ÖPNV-Angebot bis hin zur Höhe der Kosten der Unterkunft. Ebenfalls noch ausbaufähig sind Netzwerke zu neuen Themen wie Carsharing und Co. In einer immer komplexer werdenden Welt sind Kontakte und Netzwerke (wieder) zunehmend von Bedeutung.

Tochterunternehmen

Folgende Darstellung zeigt die Zahl der Tochterunternehmen nach Leistungsangebot; dabei sind Mehrfachnennungen möglich.

ANZAHL DER GENOSSENSCHAFTEN MIT TOCHTERUNTERNEHMEN

(absolute Zahl)

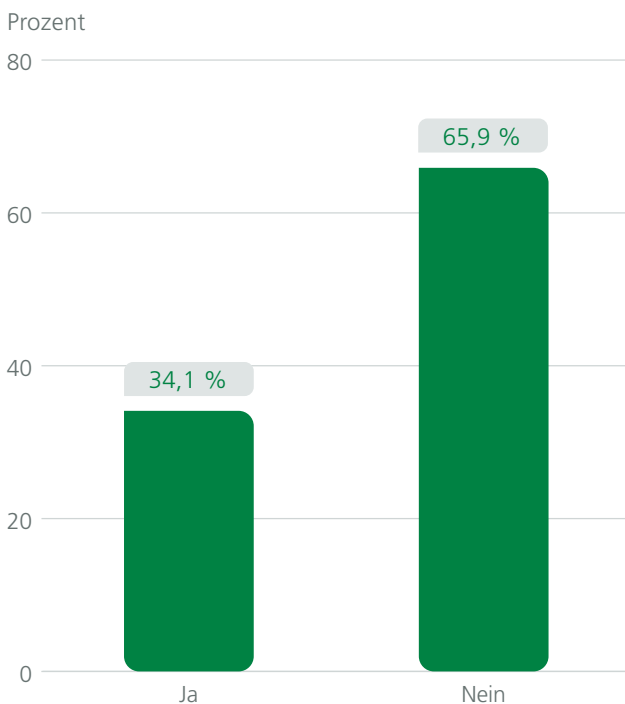


7. WIRTSCHAFTLICHKEIT

Mieterhöhungen gem. § 558 BGB

MIETERHÖHUNG DER LETZTEN DREI JAHRE

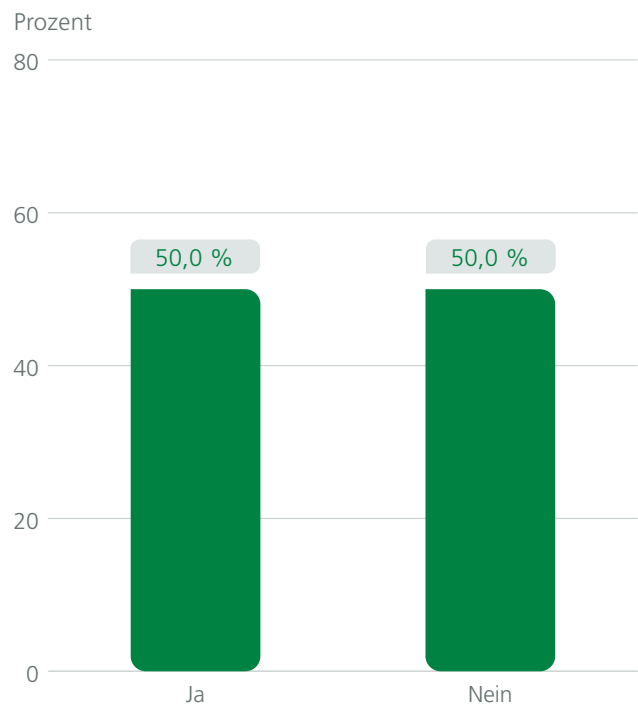
Genossenschaften haben in den letzten drei Jahren im Bestand die Miete im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht.



Nur jede dritte Genossenschaft hat in den letzten drei Jahren die Miete im laufenden Mietverhältnis erhöht. Dies ist nicht zuletzt ein Ergebnis des genossenschaftlichen Selbstverständnisses und dem Satzungsziel der Mitgliederförderung. Gleichwohl sehen sich auch die sächsischen Wohnungsgenossenschaften – als wirtschaftlich agierende Unternehmen

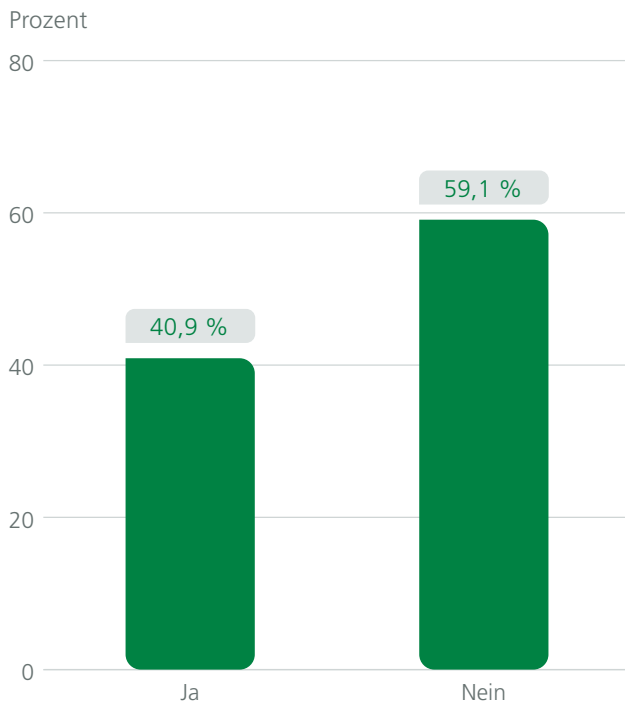
MIETERHÖHUNG IN DEN NÄCHSTEN DREI JAHREN

Genossenschaften planen in den nächsten drei Jahren eine Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete.



– zum Teil erheblichen Preissteigerungen (z. B. Bauleistungen, Personalkosten, Energiekosten) ausgesetzt, die mittelfristig zu Mieterhöhungen führen werden bzw. müssen. Dies erklärt, dass bereits jedes zweite Unternehmen in den nächsten drei Jahren Mieterhöhungen zur Kompensation der steigenden Kosten plant.

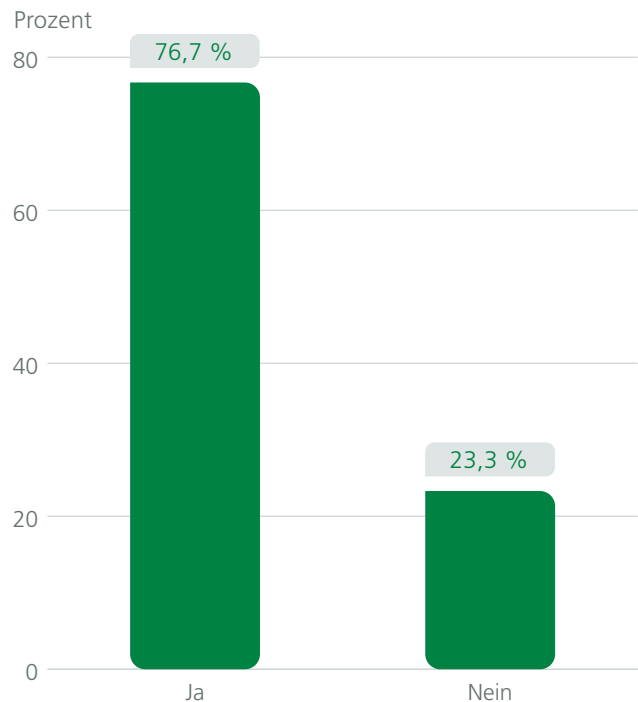
MÖGLICHKEIT ZUR VOLLSTÄNDIGEN Ausschöpfung der Modernisierungsumlage auf regionalem Wohnungsmarkt



Insgesamt gaben 59 Prozent der Wohnungsgenossenschaften an, dass sie die gesetzlich mögliche Modernisierungsumlage (8 Prozent bzw. i. d. R. 2 EUR/m²) aufgrund der Lage auf ihrem Vermietungsmarkt nicht vollständig ausschöpfen konnten.

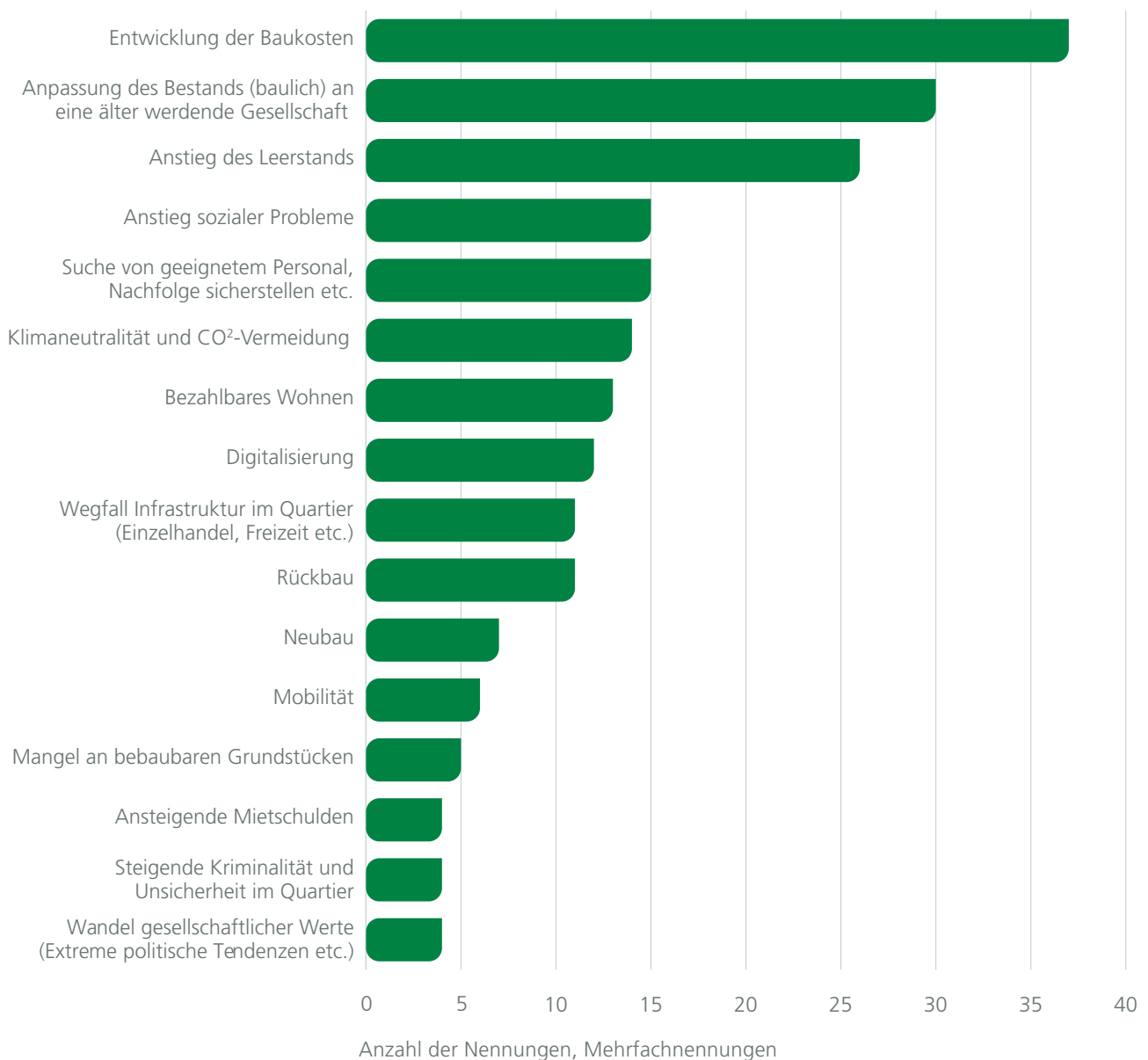
In einer anderen Fragestellung ergab sich, dass insgesamt fast vier von fünf Wohnungsgenossenschaften nicht die rechtlich zulässige (maximale) Modernisierungsumlage ansetzen.

FREIWILLIGE KÜRZUNG DER RECHTLICH MÖGLICHEN (MAXIMALEN) MODERNISIERUNGSUMLAGE



Das bedeutet, dass neben den Wohnungsgenossenschaften, denen eine vollständige Umlage aufgrund der Marktlage nicht möglich ist, weitere Wohnungsgenossenschaften die maximale Umlage trotz Durchsetzbarkeit auf dem jeweiligen Markt nicht vollständig vornehmen. Dies erfolgt überwiegend auf Basis der sozialen Verantwortung der Wohnungsgenossenschaft und des (von Rendite) abweichenden Zielbildes einer Wohnungsgenossenschaft. Vielmehr geht es darum, die Maßnahmen wirtschaftlich zu realisieren.

8. ZUKUNFTSTRENDS



Das derzeit dominierende Hauptthema sind die Baukostenentwicklungen. Die Befürchtung von weiter stark steigender Preise vereinen die Wohnungsgenossenschaften aller Größen und Regionen. Damit im Zusammenhang steht die Notwendigkeit zur baulichen Anpassung der Bestände an eine älter werdende Gesellschaft. Gepaart mit dem zu erwartenden Anstieg des Leerstands in vielen Regionen ergibt sich hierbei ein wirtschaftliches Risiko für die Wohnungsgenossenschaften. Neben den monetären Risiken stellt auch die Suche und Akquise von geeignetem Personal – auch in

den Gremien – eine zunehmend große Herausforderung dar. Die weiteren Themen resultieren stark in Abhängigkeit von der Lage der Wohnungsgenossenschaft. So sind der Mangel an bebaubaren Grundstücken eher Themen in den großen Städten, wobei die schlechter werdende Mobilität vor allem die ländlichen Räume tangiert. Zu beobachten sind die nicht dominierenden, aber doch vorhandenen Trends hin zu extremeren politischen Meinungen, steigender Kriminalität und steigenden Mietschulden. Diese Aspekte verdeutlichen ein zunehmendes Ungleichgewicht in der Gesellschaft.



IMPRESSUM

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

FACEBOOK: www.facebook.com/VSWGGeV

BILDNACHWEIS

Titel: © ClipDealer - amelaxa, S. 9: © Wohnungsgenossen-
schaft Dippoldiswalde eG - Stefan Schulte,
S. 13: © ClipDealer - pressmaster

GESTALTUNG

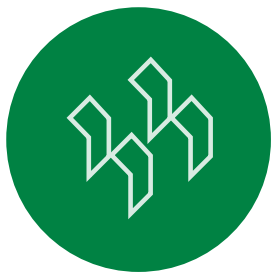
Stefan Schulte

www.melchorf.de

DRUCK

Lößnitz-Druck GmbH, Radebeul

Dresden, Januar 2022



GENOSSENSCHAFTLICHER MEHRWERT DER SÄCHSISCHEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN



**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

FACEBOOK: www.facebook.com/VSWGGeV

