

Genossenschaften investieren täglich fast 1,5 Millionen Euro Abriss und Neubau notwendig

Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften zieht für seine 209 Mitglieder ein positives Resümee für das Geschäftsjahr 2019.



Der Abriss von Wohnungen steht nicht im Widerspruch zum Neubau am gleichen Ort – zum Beispiel weil in großen Bestandsgebäuden nur die oberen Etagen nicht mehr zu vermieten sind.

Nach vorläufigen Schätzungen wurden im vergangenen Jahr insgesamt erstmals über 500 Millionen Euro investiert“, berichtet Mirjam Luserke, die seit 1. Januar als neues Vorstandsmitglied im Verband tätig ist. Das entsprechen Investitionen von täglich fast 1,5 Mio. Euro. Von der Gesamtsumme seien allein rund 100 Mio. in den Neubau geflossen sowie 400 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung der Bestände. „Die Wohnungsgenossenschaften haben somit für rund eine halbe Million Menschen wieder einen wesentlichen Beitrag für das gute, sichere und bezahlbare Wohnen im Freistaat geleistet“, erklärte Mirjam Luserke. Die höheren Investitionen resultierten dabei vor allem aus den gestiegenen Modernisierungsinvestitionen sowie einer stark ansteigenden Neubautätigkeit, die erfreulicherweise nicht nur in den Ballungszentren stattfindet. Schwerpunkte der Modernisierung seien die Anpassung des Wohnungsbestands an eine älter werdende Gesellschaft durch Grundrissanpassungen, Schwellenentfernung und Badmodernisierung sowie die Gestaltung von größeren Wohnungen für Familien im Bestand wie



Mirjam Luserke, seit Anfang des Jahres Vorstandsmitglied des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften.

zum Beispiel durch Wohnungszusammenlegungen.

Nachrüstung mit Aufzügen nicht immer wirtschaftlich

Auch die Nachrüstung mit Aufzügen nehme deutlich zu, obwohl das einen sehr großen Eingriff in das Gebäude bedeute und wirtschaftlich oft nur sehr schwer darstellbar sei. Die Aufzugsförderung über die Richt-

linie „Seniorengerecht Umbauen“ mit einem möglichen Zuschuss von 10.000 Euro pro Etage sei an hohe bauliche Anforderungen gekoppelt, die sich im Bestand nur sehr selten umsetzen ließen. „Daher begrüßen wir die neue Richtlinie für Aufzugsanlagen des Freistaates mit ihren vereinfachten Anwendungsvoraussetzungen, die vor Kurzem in Kraft trat. Da es sich aber nur um vergünstigte Darlehen handelt, sind die positiven Effekte auf die Miete nach Modernisierung leider nur sehr gering“, so Sven Winkler, Referent für Betriebswirtschaft im VSWG.

Steigender Leerstand erfordert mehr Wohnungsabriss

Nach wie vor habe auch 2019 ein Bedarf an Rückbaumaßnahmen bestanden, da in einigen Regionen Sachsens die Leerstände wieder zunehmen. So wurden im letzten Geschäftsjahr erneut 200 bis 300 Wohnungen (u. a. in Schwarzenberg, Riesa, Weißwasser, Zwickau, Delitzsch) abgebaut. Mehr als 70 Prozent erfolgten davon im Teilrückbau. Das sei der Situation geschuldet, dass sich der Leerstand zunehmend nicht mehr auf das gesamte Gebäude, sondern vermehrt auf die oberen Geschosse ohne Aufzug beschränke. Problematisch sei dabei, dass die Kosten für den Teilrückbau um mindestens Faktor drei über den Kosten des Komplettabrisses liegen, da hier umfangreiche bauliche Eingriffe, insbesondere bei der Öffnung des Dachs erforderlich seien. Daher setzt sich der Verband weiterhin aktiv für eine Verstärkung der Rückbaumittel im Rahmen des Stadtumbauprogramms (Bund) bzw. des Landesrückbauprogramms Sachsen ein. Der Abriss von Wohnungen stehe nicht im Widerspruch zu Neubauaktivitäten in gefragten Lagen im gleichen Ort. Der Neubau diene vor allem dazu, neue Zielgruppen wie junge Familien zu aktivieren und entsprechende Wohnungsangebote zu schaffen, die im Bestand nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand herzustellen wären, so der VSWG-Vorstand.

Beim Ausblick auf das Jahr 2020 und die anstehenden Herausforderungen für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften äußerte Mirjam Luserke: „Wir haben eine neue Landesregierung. Die Inhalte des Koalitionsvertrages sind für unsere Branche grundsätzlich eine gute Ausgangsbasis. Wir werden die Regierungsinhalte als kritischer Partner begleiten. Dies bezieht sich auch auf das Thema Klimaschutz im Gebäudebestand, das bis 2050 eine große wirtschaftliche Herausforderung für die Wohnungsgenossenschaften bedeutet. Es wird grüner. Ob es auch für die Wohnungswirtschaft blüht, wird die Zeit zeigen.“ (Red.)