



Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Pressemitteilung

Kulturloser Stadtumbau und Kürzungen beim Klimaschutz - Wie glaubwürdig ist Politik heute? VSWG präsentiert CO₂-Studie und Zahlen der Jahresstatistik 2010

Dresden, 18. Mai 2011. Die 232 im VSWG organisierten Wohnungsgenossenschaften haben sich bei der Entwicklung der ostdeutschen Städte als wichtige Partner der Politik erwiesen. Sie bewirtschaften 12,6 Prozent des gesamten sächsischen Wohnungsbestandes und geben damit rund 530.000 Sachsen ein sicheres Zuhause. Seit der Wende haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften 11,3 Mrd. Euro in ihre Bestände investiert, davon 250,4 Mio. Euro in 2010. Dies zeigt ihre Bedeutung beim erfolgreichen „Stadtumbau Ost“ der letzten 20 Jahre. „Doch durch die aktuellen politischen Entwicklungen werden die Investitionen bereits in 2011 spürbar zurückgehen“, betonte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG), beim heutigen Pressefrühstück.

Sackgasse Stadtumbau – Wohin führt die Städtebaupolitik?

Die Herausforderungen der Zukunft, dazu zählt neben dem Thema Klimaschutz vor allem der demografische Wandel, betreffen die Wohnungswirtschaft im besonderen Maße. Auch Sachsen sieht sich mit einem erheblichen Bevölkerungsrückgang konfrontiert, der nur durch erfolgreiche Stadtentwicklungskonzepte bewältigt werden kann. Vor dieser Problematik sind die aktuellen politischen Entwicklungen in der Städtebaupolitik fatal für die Zukunft sächsischer Städte.

Anfang des Jahres hat das Bundeskabinett eine drastische Kürzung der Städtebauförderung für das kommende Jahr beschlossen. Nur noch 266 Millionen Euro wird der Bund für Stadtumbauprogramme, darunter „Stadtumbau Ost“ und „Soziale Stadt“, in 2012 zur Verfügung stellen (in 2011: 455 Millionen Euro). Hinzu kommt die noch immer ungeklärte Frage der Altschuldenentlastung. Stehen die Mittel wie angekündigt hinter dem Bedarf an Investitionen zurück und bleiben die Eigentümer künftig auf den Altschulden sitzen, wird sich kein Wohnungsunternehmen so intensiv am Stadtumbau beteiligen können wie bisher.

„Daher müssen wir verstärkt mit den politischen Entscheidungsträgern in den kritischen Dialog treten, um für unsere Mitglieder praktikable und vor allem ökonomisch vertretbare Konzepte zu entwickeln“, so Dr. Axel Viehweger. „Dazu gehört auch die Forderung, die von Innenminister Markus Ulbig angekündigte Konzentration der Stadtumbaupolitik auf die Innenstädte differenzierter zu betrachten.“ Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften betreiben erfolgreiches Quartiermanagement und dies auch in den Außenbezirken von Städten und Gemeinden. „Mit der Konzentration auf die Innenstadt wird letztlich auf den Rückbau der Plattensiedlungen abgezielt“, so Dr. Viehweger. Doch in Zeiten gebrochener Erwerbsbiografien wird auch künftig günstiger Wohnraum benötigt. Hinzu kommt der hohe Modernisierungsstandard den die Gebäudesubstanz der sächsischen Wohnungsgenossen-

schaften aufweist. Ein Rückbau dieser Gebiete ist somit ökologisch nicht vertretbar. „Die Strukturen einer Stadt sind immer auch Identifikationsmöglichkeiten für die dort lebenden Menschen, insofern sind unsere Städte ein Kulturgut, welches wir auch dementsprechend behandeln sollten“, merkt Dr. Axel Viehweger an. „Deshalb sind die beschlossenen Kürzungen sowie die neuen Strömungen in der Städtebaupolitik für uns inakzeptabel. Wir werden auch weiterhin Sachwalter für das Leben unserer Mitglieder in den sächsischen Städten sein.“

Hohe Forderungen, weniger Förderung – wie glaubwürdig sind die Klimaschutzziele?

Im letzten Jahr brachte die Bundesregierung ihr Energiekonzept auf den Weg. Wichtigstes Ziel darin: bis 2050 soll im vorhandenen Gebäudebestand der CO₂-Ausstoß durch Modernisierungsmaßnahmen um 80 Prozent gesenkt werden. „Dies ist zwar eine Abkehr vom ursprünglich geplanten Nullemissionsstandard, doch faktisch bedeuten auch 80 Prozent, dass wir in wenigen Jahrzehnten alle Gebäude auf Passivhausstandard bringen sollen“, so Dr. Axel Viehweger. Angesichts dieser Vorgabe sowie den steigenden Anforderungen aus der EnEV an das energetische Sanieren sei es nicht zu verstehen, dass das überaus erfolgreiche CO₂-Gebäudesanierungsprogramm vom Rotstift betroffen sei und in 2012 keinerlei Mittel mehr aus dem Programm zur Verfügung stünden, so Dr. Viehweger weiter. Die rückläufige Förderpolitik steht also in keiner Relation zu den gesetzten Zielvorgaben des Bundes und die Politik muss sich die Frage gefallen lassen, wie glaubwürdig sie damit noch ist.

Sächsische Wohnungsgenossenschaften schon jetzt Spitze beim Klimaschutz

In den sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind bereits 85 Prozent aller Gebäude energetisch saniert. Diese Modernisierungsmaßnahmen infolge der EnEV und der zunehmende Einsatz von erneuerbaren Energien wie Photovoltaikanlagen, Biomasse-Heizungsanlagen und Blockheizkraftwerken haben die Energiebilanz der sächsischen Wohnungsgenossenschaften auf einen hohen Standard gebracht. So ist für alle Haushalte gemäß dem aktuellen Allokationsplan zur Erreichung des deutschen Kyoto-Ziels von 1990 bis 2012 eine Minderung der CO₂-Emissionen von 12 Prozent zu erreichen. Mit einer Reduzierung um 25 bis 30 Prozent erfüllen die Wohnungsgenossenschaften in Sachsen das Kyoto-Ziel bereits jetzt um das Doppelte. Mit der vom VSWG durchgeführten CO₂-Studie sollen diese Ergebnisse nun verifiziert werden. Ziel der Studie ist die Berechnung der bereits jetzt umgesetzten Klimaschutzziele. Die ersten Ergebnisse liegen bereits vor. In der Wohnungsgenossenschaft „Sächsische Schweiz“ eG Pirna wurden die CO₂-Verminderung sowie der Energiebedarf nach der Sanierung berechnet. Auch die anfallenden Kosten für derartige Sanierungsmaßnahmen und bis zu welchem Punkt diese wirtschaftlich sinnvoll erscheinen, wurden betrachtet. Im Weiteren werden noch andere Wohnungsgenossenschaften folgen sowie im dritten Schritt eine Hochrechnung auf den gesamten Gebäudebestand der im VSWG vertretenen Genossenschaften. In der WG „Sächsische Schweiz“ eG Pirna konnte belegt werden, dass die jährliche CO₂-Emission nach der Sanierung um 3.777 t/a verringert werden konnte und damit eine Senkung des spezifischen Emissionswertes um 53 Prozent erreicht wurde.

Leerstandsquote weiter verringert

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften konnten auch 2010 ihre durchschnittliche Leerstandsquote des Gesamtbestandes von 8,7 Prozent des Vorjahres auf 8,4 Prozent weiter verringern. Im Vorjahr standen noch insgesamt 25.013 Wohnungen leer. Dagegen sind es aktuell nur noch 23.844, wovon nur 2.700 der leer stehenden Wohnungen unsaniert und nicht bewohnbar sind. Trotz dieser positiven Entwicklungen wird auch in den nächsten Jahren Rückbau und Teilrückbau nicht an Aktualität verlieren, da aufgrund geburten-schwacher Jahrgänge der Wendezeit und eines deutlichen Sterbeüberschusses der Bedarf an Wohnungen zurückgeht. Deshalb ist ab dem Jahr 2012 der Abriss von weiteren 4.686

Wohnungen geplant. Besonders das Thema Teilrückbau wird dabei vermehrt eine Rolle spielen. Wurden in 2010 von den 1.276 abgerissenen Wohnungen 293 durch Teilrückbau verringert, so beträgt dieser Anteil ab 2012 bereits 1.045 bei geplanten 4.686 Abrissen. Für diese Vorhaben bedarf es jedoch einer Fortführung des Programms „Stadtumbau Ost“ zunächst bis 2016, um insbesondere den Teilrückbau und die Aufwertung weiterführen zu können. „Stadtumbauprogramme müssen die Voraussetzung schaffen, problemadäquat den unterschiedlichen städtebaulichen Herausforderungen vor Ort gerecht zu werden. Im Rahmen des Rückbaus muss neben dem Komplexabriss deshalb der Teilrückbau als eine städtebauliche Komponente durch höhere Fördersätze endlich Akzeptanz finden“, so Dr. Viehweger.

Investitionsausgaben leicht gesunken

In den Jahren von 1990 bis 2010 wurden 11,3 Mrd. Euro in Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen investiert. Im Jahr 2010 gingen diese mit 250,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (2009: 256 Mio. Euro) zurück. Dieser Trend wird sich auch in 2011 weiter fortsetzen. Für dieses Jahr sind nur noch 227,3 Mio. Euro Investitionsvolumen eingeplant. Dies ist zum einen dem hohen Modernisierungsstandard der sächsischen Wohnungsgenossenschaften geschuldet. „Viel gravierender wirken sich jedoch die zu hohen nicht wirtschaftlich umsetzbaren Anforderungen der EnEV 2009 sowie die Kürzungen im Bereich der Städtebauförderungen und die Streichung des CO₂-Gebäudesanierungs-programms auf den Investitionsanreiz aus“, mahnt Dr. Viehweger.

Mieten im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen

Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter lag 2010 bei 4,49 Euro. Das ist ein leichter Anstieg von 5 Cent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr ist vor allem infolge umgelegter Modernisierungsanteile, Anpassung an den Mietspiegel und den Abriss von unsaniertem und niedrigpreisigem Wohnraum gestiegen.

Steigerung in fast allen Betriebskostenarten

Die Betriebskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr mit 3 Cent pro Quadratmeter leicht erhöht. Dies spiegelt die allgemeine jährliche Preissteigerung in den Kosten für Heizung, Müll und Wasser wider. Diese Steigerung ergibt sich trotz niedrigerem Verbrauch der Mieter, da sich die Sparsamkeit der Mieter durch steigende Gebühren nicht positiv auswirken kann. Auch die Zusammenschlüsse von Verbänden brachten diesbezüglich keine Entlastung für den Endverbraucher. Deshalb fordert der VSWG transparente und einheitliche Preise, die für den Verbraucher zuverlässige Vergleichsmöglichkeiten bieten.

Projekt „Alter leben“

Seit 2009 sucht der VSWG mit dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Projekt „Alter leben“ nach geeigneten Lösungen für ein selbstbestimmtes Wohnen von Älteren. Dabei wird das Konzept der „mitalternden Wohnung“ realisiert. Unterstützt durch persönliche Dienstleistungen, technische Assistenzsysteme und bautechnische Maßnahmen soll es möglich werden, in den eigenen vier Wänden alt zu werden. Durch Einbeziehung altersgerechter Erfahrungswerte aus der Gesundheitsvorsorge und -praxis werden Lösungen modular konzipiert, um eine optimale Akzeptanz unter den Mietgliedern der Wohnungsgenossenschaften Sachsens zu erreichen.

„Nach zweijähriger Projektphase von „Alter leben“ können wir die bisherigen Ergebnisse als einen vollen Erfolg bezeichnen. Wir haben schon jetzt mehr erreicht, als alle Beteiligten zu Beginn des Projektes erwartet haben“, betont Dr. Viehweger. „Uns ist es erfolgreich gelungen die Grundsätze des „Ambient Assisted Living“ (AAL) – die Zusammenführung von neuen Technologien mit Dienstleistungen und sozialen Netzwerken zur Verbesserung der

Lebensqualität älterer Mieter – mit unserem Konzept der „mitalternden Wohnung“ zu verwirklichen.“

Im letzten Jahr konnte die erste Musterwohnung in der WBG Burgstädt bereits feierlich übergeben werden. Die ersten Mieter erproben die neuen Möglichkeiten seit Anfang des Jahres in der Praxis und die Arbeiten an einer zweiten Pilotwohnung sind bei der Wohnungsgenossenschaft UNITAS in Leipzig im vollen Gang. Das Erreichte haben auch die politischen Entscheidungsträger als Chance erkannt und sind so zu konstruktiven Partnern im bisherigen Gestaltungsprozess geworden. Denn mit dem Konzept lässt sich der Aufenthalt in einem Heim für viele ältere Mieter vermeiden. Dadurch ergeben sich enorme Kosteneinsparungspotenziale, die eine Entlastung der Sozialkassen bedeuten.

Der VSWG ist der größte deutsche Verband für Wohnungsgenossenschaften. In ihm sind 232 Wohnungsgenossenschaften organisiert. Sie bewirtschaften insgesamt rund 13 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes im Freistaat Sachsen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Claudine Schubert, Referat für Öffentlichkeitsarbeit

Mobil: 0151 1203 7715

E-Mail: presse@vswg.de

www.vswg.de