

HAND DRAUF: SICHERES UND BEZAHLBARES WOHNEN IN EINER STARKEN GEMEINSCHAFT!

Der Kodex sächsischer
Wohnungsgenossenschaften

WOHNEN BRAUCHT WERTE

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften leben die in diesem Kodex vorgestellten Werte. Denn beim Wohnen geht es nicht nur um die Wohnungsgröße, die monatliche Miete und die beste Lage. Die Wohnung ist weit mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Es geht um die individuellen Wünsche und Bedürfnisse jedes Einzelnen – um sein Zuhause, das Geborgenheit bietet, Familiensitz ist sowie ein Rückzugsort und eine Erholungsoase in gleichem Sinne. Gerade in der jüngeren Vergangenheit wurde es noch einmal deutlich, wie wichtig es ist, dass alle gut und sicher wohnen und sich um ihr Zuhause keine Sorgen machen müssen.

In politischen und gesellschaftlichen Debatten werden oft alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt in einen Topf geworfen. So entsteht mitunter ein verzerrtes Bild, das den sächsischen Wohnungsgenossenschaften keinesfalls gerecht wird. Die Geschäftspolitik und die rechtliche Struktur der Wohnungsgenossenschaften sind nicht auf Profitmaximierung ausgerichtet. Erwirtschaftete Überschüsse werden zum Wohle aller Mitglieder wieder in die Wohnungsgenossenschaft investiert.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften leben, aus ihrem Verständnis für das Gemeinwohl heraus, vor allem die sozialen und ökologischen Aspekte der Nachhaltigkeit. Wohnungsgenossenschaften sind immobil und denken regional. Ihr Handeln ist langfristig, da lange im Voraus geplant wird, wofür Geld investiert wird, um es durch die Vermietbarkeit refinanzieren zu können.

Die Genossenschaftsidee lebt davon, konkrete Antworten auf konkrete Bedürfnisse zu haben. Heute geht es nicht nur um eine sozial verantwortbare Wohnraumversorgung, sondern um die Aufwertung des Lebensbereiches des Menschen. Im Mittelpunkt des Handelns steht das Mitglied – der Mensch.

Die 209 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. organisierten Wohnungsgenossenschaften bewirtschaften mit insgesamt 297.724 Wohneinheiten 20,5 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 rund 1,36 Milliarden Euro einen Anteil von ca. 1,1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für mehr als 2.600 Mitarbeiter sowie 75 Auszubildende und 23 Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber. Gleichzeitig sichern sie Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren flankierenden Branchen.

Im Kodex sächsischer Wohnungsgenossenschaften sind die Werte festgelegt, woran die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sich messen lassen und worauf sich jedes Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft schwarz auf weiß verlassen kann – für ein sicheres und bezahlbares Wohnen in einer starken Gemeinschaft!

1 WIR STEHEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften gezahlte Nutzungsgebühr (entspricht der Nettokaltmiete) beträgt durchschnittlich 5,11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit weit unter den vergleichbaren Mieten im Freistaat. Innerhalb Sachsens variiert die Höhe der Nutzungsgebühren stark. Hier reicht die Bandbreite von 3,08 Euro bis 5,97 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und ist stark abhängig von der Ausstattung und Lage der Wohnung sowie vom regionalen Wohnungsmarkt.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften bieten bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten, so dass jeder hier ein sicheres, dauerhaftes und schönes Zuhause findet.



*Unsere Nutzungsgebühr
liegt weit unter dem
Durchschnitt!*

2 WIR STEHEN FÜR ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften arbeiten seit Jahren daran, den ökologischen Fußabdruck ihrer Wohnungsbestände zu verbessern. So konnten die Verbräuche der Wohnungsbestände seit 1990 signifikant von 227,0 auf mittlerweile 89,5 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche reduziert werden. Das entspricht von 1990 bis 2020 einer Ersparnis von 60,6 Prozent. Somit haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften selbst einen Großteil der Anforderungen des Klimaschutzgesetzes erfüllt. Wird zusätzlich berücksichtigt, dass sich seit 1990 nicht nur der Verbrauch, sondern auch die Energieträger verändert und somit die CO₂-Anteile deutlich durch Einbindung regenerativer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung gemindert haben, sind die angestrebten CO₂-Reduktionen im Wohnungsbestand der sächsischen Wohnungsgenossenschaften vermutlich sogar heute schon vollständig erreicht. Dabei wird auf Innovation und Technologieoffenheit gesetzt.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften stehen für ökologische Nachhaltigkeit und achten durch Innovation und auch beim Neubau darauf, dass die Ressourcen durch Ertüchtigung des Bestandes weiter hin zu familienfreundlichem Wohnen geschont und die Maßnahmen zum Schutz des Klimas das bezahlbare Wohnen nicht unmöglich machen. Beides sind gleichwertige Herausforderungen, die nur gemeinsam bewältigt werden können.

***Wir stehen für ökologische
Nachhaltigkeit und
bekennen uns zum
sozialen Klimaschutz!***



3 WIR SORGEN FÜR MODERNEN WOHNRAUM DURCH INVESTITIONEN

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften investieren in die Bestandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände, um die Lebensqualität für die Mitglieder zu erhöhen und modernen Wohnraum anzubieten. Jährlich werden dafür mehr als 500 Mio. Euro ausgegeben. Greifbar werden die Gesamtinvestitionen, wenn sie auf jeden der 365 Tage im Kalenderjahr heruntergebrochen werden. Inklusive aller Wochenenden und Feiertage ergibt sich dabei ein Betrag von ca. 1,4 Mio. Euro, der jeden Tag in bestehende und neue Gebäude der sächsischen Wohnungsgenossenschaften investiert wird. Dies sind 58.333 Euro pro Stunde tagtäglich.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften binden ihre Mitglieder frühzeitig informativ in die Pläne ein. Während der Umbaumaßnahmen wird angestrebt, die Beeinträchtigung der Mitglieder auf ein Minimum zu reduzieren. Wohnungsgenossenschaften schaffen bei ihren Modernisierungen wahre Wohnwertverbesserungen, keine Luxussanierung. Bei der Umlage der Modernisierungskosten orientieren sie sich an den gesetzlichen Maßgaben, schöpfen diese aber nach Möglichkeit nicht in voller Höhe aus und gestalten sie so sozialverträglich.

***Kein Mitglied verliert wegen
Modernisierung seine
Wohnung – denn
Luxussanierungen
gibt es bei uns
nicht!***



4 WIR STEHEN FÜR INNOVATIONEN UND VIELFALT

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften bieten attraktive Wohnformen der Zukunft an. Dabei sind zum einen Solidarität, Gemeinschaft und soziales Engagement und zum anderen innovative Konzepte und Wohnformen mit technischer Unterstützung wesentliche Aspekte. Es wird das Quartier im Ganzen betrachtet und durch neu gebaute Kindergärten, Spielplätze und Parkanlagen aufgewertet. Gutes und sicheres Wohnen muss eine zukunftsfähige Wohnqualität und vielfältige Wohnformen schaffen, damit jeder Mensch hier sein Zuhause findet – unabhängig vom Alter und den jeweiligen Lebensabschnitten. Denn wenn die Wohnbiografie nicht von dauernden Umzügen begleitet sein soll, muss die Wohnung sich den veränderten Bedürfnissen flexibel anpassen – durch veränderte Grundrisse und Wohnraumanpassungen.

Auch ist die Digitalisierung in den Wohnungsgenossenschaften angekommen. Eine Wohnungsübergabe direkt per iPad, Mitteilung von Informationen über digitale Haustafeln in den Aufgängen oder via App sind Szenarien, die bereits heute praktiziert werden.

***Wir wollen, dass unsere
Mitglieder von Jung bis Alt
in ihrem Zuhause
bleiben können!***



5 WIR STEHEN FÜR GUTES WOHNEN IN STADT UND LAND

Die 209 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. organisierten Wohnungsgenossenschaften verfügen über ein umfangreiches Angebot an hochwertigem Wohnraum in attraktiven Lagen im Freistaat Sachsen. Ob Familien mit oder ohne Kinder, Azubis oder Studenten, Wohngemeinschaften oder junge Paare, Singles oder Senioren: Sie alle finden hier mit Sicherheit genau die richtige Wohnung – ob in der Stadt oder auf dem Land. So schaffen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften generationsübergreifende Oasen für Jung und Alt, die auch von vielen Mitgliedern in den Mietergärten gepflegt werden.

*Bei uns findet Jeder da
sein Zuhause, wo er sich
niederlassen möchte!*



6 **WIR LASSEN KEINE WOHNUNG LEER STEHEN UM ZU SPEKULIEREN**

Die Wohnungen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind zum Wohnen da. Eine Wohnung steht hier nur leer, wenn sie entweder gerade modernisiert wird, ein Nutzerwechsel ansteht oder ein Überangebot am Markt besteht. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften spekulieren nicht. Nicht mit Wohnungen. Nicht mit Grundstücken und nicht mit Baugenehmigungen. Denn Wohnungen sind zum Wohnen da.

*Wir spekulieren nicht und
wollen keinen Leerstand –
denn unsere Wohnungen
sind zum Wohnen da!*



WIR STEHEN FÜR SOZIALE VERANTWORTUNG

Als Wohnungsunternehmen vor Ort übernehmen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften die soziale Verantwortung. Sie bieten ihren Mitgliedern nicht nur bezahlbaren und sicheren Wohnraum, sondern auch ein soziales Netz. Denn die soziale Verantwortung hört nicht an der Wohnungstür auf. Zu einer Wohnungsgenossenschaft gehört beispielsweise auch ein hohes Maß an Geselligkeit. Die Mitglieder treffen sich, kommen miteinander ins Gespräch und pflegen gemeinsame Interessen. Dies stärkt das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mitglieder und gibt ihnen so das angenehme Gefühl in der Genossenschaft Zuhause zu sein.



***Wir übernehmen soziale
Verantwortung für unsere
Mitglieder und bieten
ihnen eine Heimat!***

8 WIR STEHEN FÜR EIN LEBENSLANGES DAUERNUTZUNGSRECHT

Bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind die Mitglieder keine Mieter im herkömmlichen Sinne. Durch den Erwerb von Anteilen bei Eintritt in die Wohnungsgenossenschaft werden die Mitglieder einem Miteigentümer vergleichbar. Das gibt mehr Sicherheit. Die Genossenschaftsmitglieder wohnen durchschnittlich 16 Jahre in ihrer Wohnung. Als Mitglied wird von einem lebenslangen Dauernutzungsrecht der Wohnung profitiert. Eigenbedarfskündigungen gibt es in einer Wohnungsgenossenschaft nicht. Selbstverständlich müssen die Mitglieder nicht ihr Leben lang in ein und derselben Wohnung wohnen bleiben. Sie können jederzeit innerhalb der Wohnungsgenossenschaft umziehen oder entscheiden sich für eine Wohnung in einer anderen Genossenschaft. Möchte ein Mitglied aus einer Wohnungsgenossenschaft dennoch austreten, werden die eingezahlten Anteile wieder ausgezahlt. Die Genossenschaftsanteile werden krisensicher verwahrt. Jährlich werden durch den Verband die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaften überprüft.

A photograph of an elderly couple sitting closely together on a couch. The woman, on the left, has short blonde hair and wears black-rimmed glasses and a grey textured sweater. The man, on the right, has white hair and wears gold-rimmed glasses and a light blue button-down shirt. They are both smiling warmly at the camera. The background is a plain, light-colored wall.

***Wer bei uns wohnt, kann sich
sicher sein – hier gibt es keine
Eigenbedarfskündigungen!***

WIR STEHEN FÜR TEILHABE

Bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften können die Mitglieder in der Versammlung in wesentlichen Punkten mitbestimmen. Denn jedes Genossenschaftsmitglied hat gleichberechtigt eine Stimme und kann so Einfluss auf die Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft nehmen. Am Ende wird immer ganz demokratisch nach dem Mehrheitsprinzip entschieden. So entscheiden die Mitglieder in der Mitgliederversammlung bzw. Vertreterversammlung über Themen wie Satzungsänderungen, den Jahresabschluss oder die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat. Und auch das ist eine Selbstverständlichkeit: Mit ihrer Stimme entscheiden die Mitglieder zum Beispiel in der Mitgliederversammlung, wer in den Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft gewählt wird. Da der Aufsichtsrat wiederum die Vorstandsmitglieder bestellt, haben sie auch indirekt auf die Besetzung des Vorstandes Einfluss. Das ist genossenschaftliche Demokratie.

*Bei uns können Mitglieder mit
ihrer Stimme mitentscheiden!*



10 **WIR STEHEN FÜR LEBENDIGE QUARTIERE**

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften bieten Quartiere für alle. Ein Quartier ist ein Zuhause und gleichzeitig ein Wohlfühl- sowie Rückzugsort. Für jeden Einzelnen wie er es will und braucht. Dazu gehört eine gelungene Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung genauso wie attraktive Freizeitangebote, soziale Kommunikationsräume bis hin zum grünen Wohnumfeld. Ein Quartier muss schön sein. Die Aufgabe, dies alles zu erhalten oder zu entwickeln gilt für alle Beteiligten und Akteure. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind hier wichtige Mitgestalter, setzen Impulse, bringen sich aktiv in die Verwirklichung der Ansprüche ein und sorgen so für eine lebendige Vielfalt für alle.

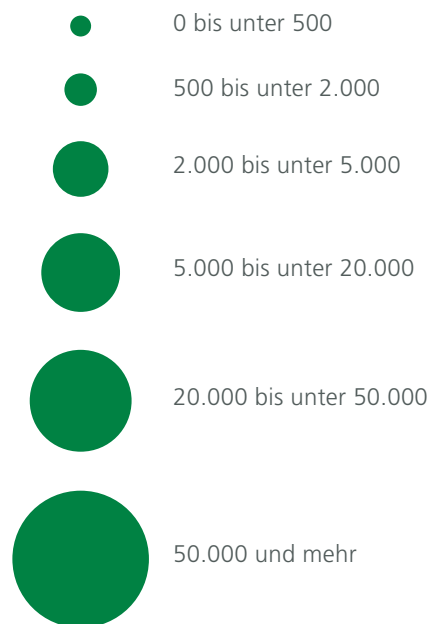
*Wer bei uns wohnt,
kann sich sicher sein,
nicht allein zu sein!*



WOHNUNGSBESTAND IN SÄCHSISCHEN WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN

Sachsen-Anhalt

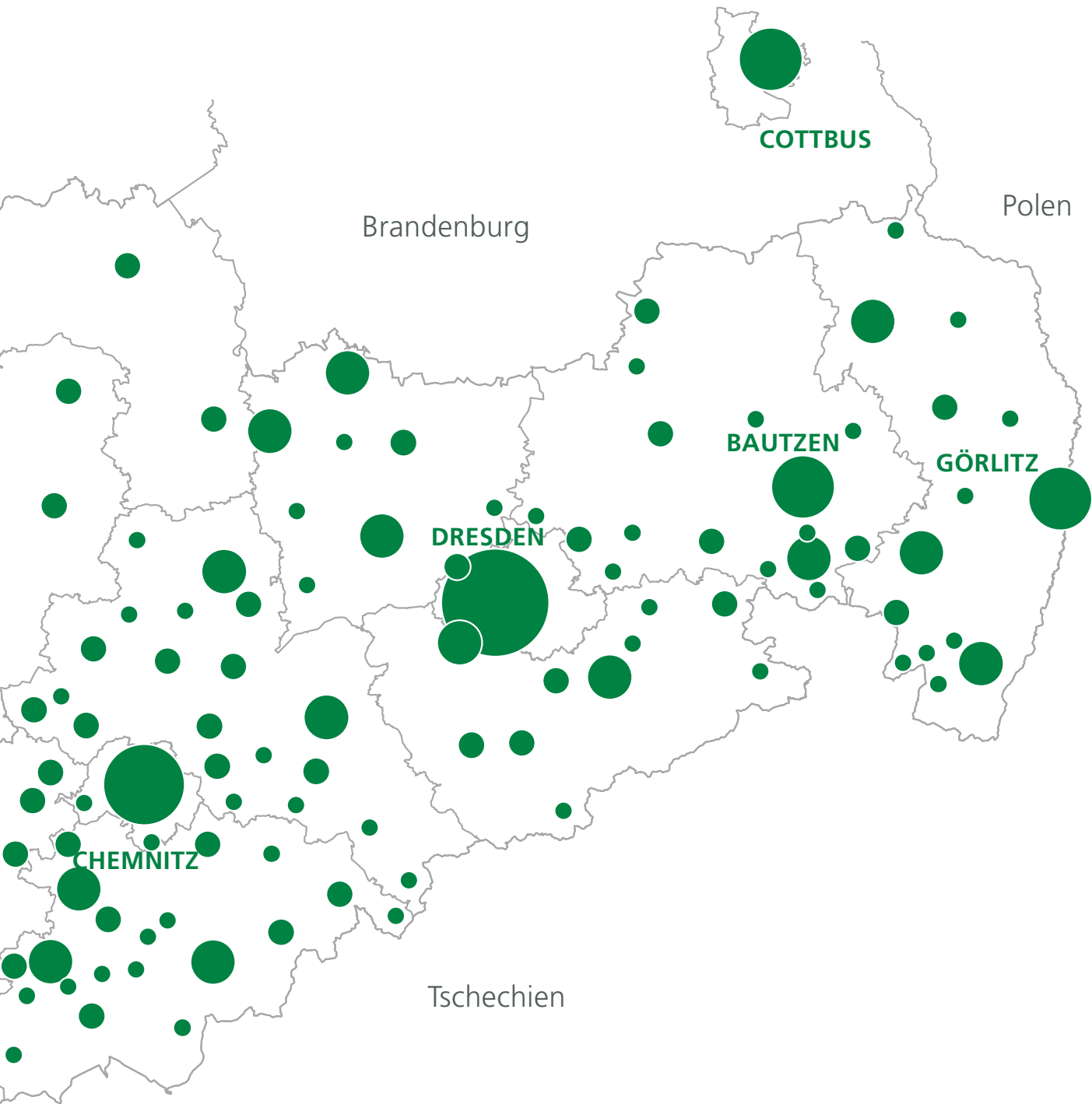
Wohnungsbestand je Standort



Thüringen



Bayern



UNSERE WERTE

- 1** WIR STEHEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN
- 2** WIR STEHEN FÜR ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT
- 3** WIR SORGEN FÜR MODERNEN WOHNRAUM DURCH INVESTITIONEN
- 4** WIR STEHEN FÜR INNOVATIONEN UND VIELFALT
- 5** WIR STEHEN FÜR GUTES WOHNEN IN STADT UND LAND
- 6** WIR LASSEN KEINE WOHNUNG LEER STEHEN UM ZU SPEKULIEREN
- 7** WIR STEHEN FÜR SOZIALE VERANTWORTUNG
- 8** WIR STEHEN FÜR EIN LEBENSLANGES DAUERNUTZUNGSRECHT
- 9** WIR STEHEN FÜR TEILHABE
- 10** WIR STEHEN FÜR LEBENDIGE QUARTIERE

IMPRESSUM

Herausgeber:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Antonstraße 37, 01097 Dresden

Telefon: 0351 807010

Telefax: 0351 8070160

E-Mail: verband@vswg.de

Internet: www.vswg.de

Facebook: www.facebook.com/VSWGGeV

Bildnachweis:

Titel: © ClipDealer - vadyimvdrobot, S.5: © ClipDealer - Goodluz,

S. 7: © ClipDealer - iuricazac, S. 9,11: © ClipDealer - olly18,

S. 13: © ClipDealer - gemenacom, S. 15: © ClipDealer - adriaticphoto,

S. 17: © ClipDealer - AllaSerebrina, S. 19: © ClipDealer - lacheev,

S. 21: © ClipDealer - kasto, S. 23: © ClipDealer - ArturVerkhovetskiy

Gestaltung:

Stefan Schulte

www.melchorf.de

© 2021

Das Werk einschließlich aller Abbildungen
ist urheberrechtlich geschützt.

überreicht durch: