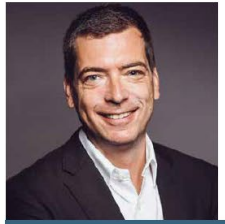
Mitteldeutsche Pressekonferenz der Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen

Leipzig, 01. April 2025

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)
MIRJAM PHILIPP



vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vdw Sachsen)
ALEXANDER MÜLLER

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw)
FRANK EMRICH

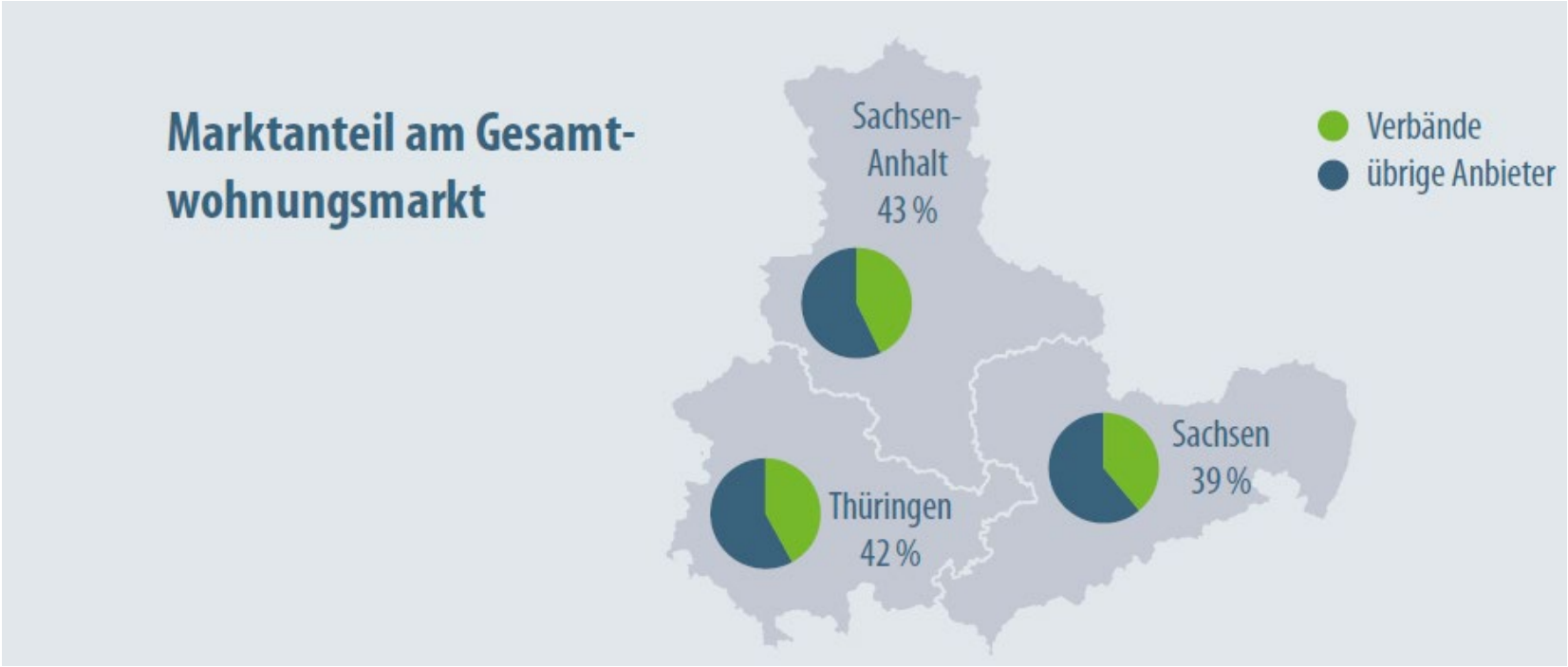
Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (VdW Sachsen-Anhalt)
JENS ZILLMANN

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. (vdwg Sachsen-Anhalt)
DR. MATTHIAS KUPLICH

Dr. Matthias Kuplich:

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen: Garant für bezahlbares Wohnen

Die mitteldeutschen Verbände



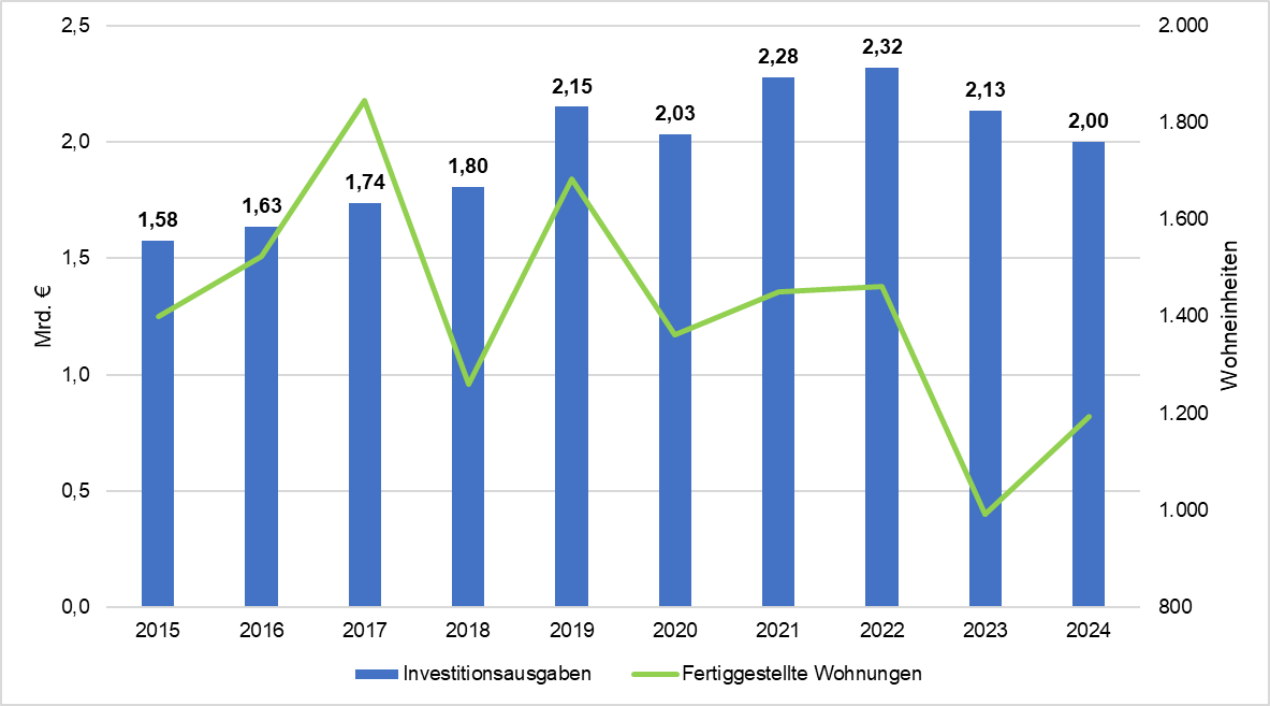
Kennzahlenüberblick

(vorläufiger Stand: 31.12.2024)

Kennzahl	Ein-heit	vdw Sachsen	VSWG	VdW Sachsen-Anhalt	VdWg Sachsen-Anhalt	vtw Thüringen	Gesamt
Wohnungs-unternehmen	Anzahl	115	201	76	109	185	**686**
Wohnungs-bestand	Anzahl	269.627	294.091	142.520	142.813	249.605	**1.098.644**
Nettokaltmiete	€/m²	5,66	5,62	5,67	5,58	5,61	**5,63**
Leerstands-quote	%	9,5	8,3	11,1	7,0	7,5	**8,7**
Wohnungs-fertigstellungen* (2022–2024)	Anzahl	1.509	721	522	464	707	**3.708**

* alle Wohnungen, die bezugsfertig gestellt worden sind, z. B. Neubau, Aufstockung, Dachgeschossausbau

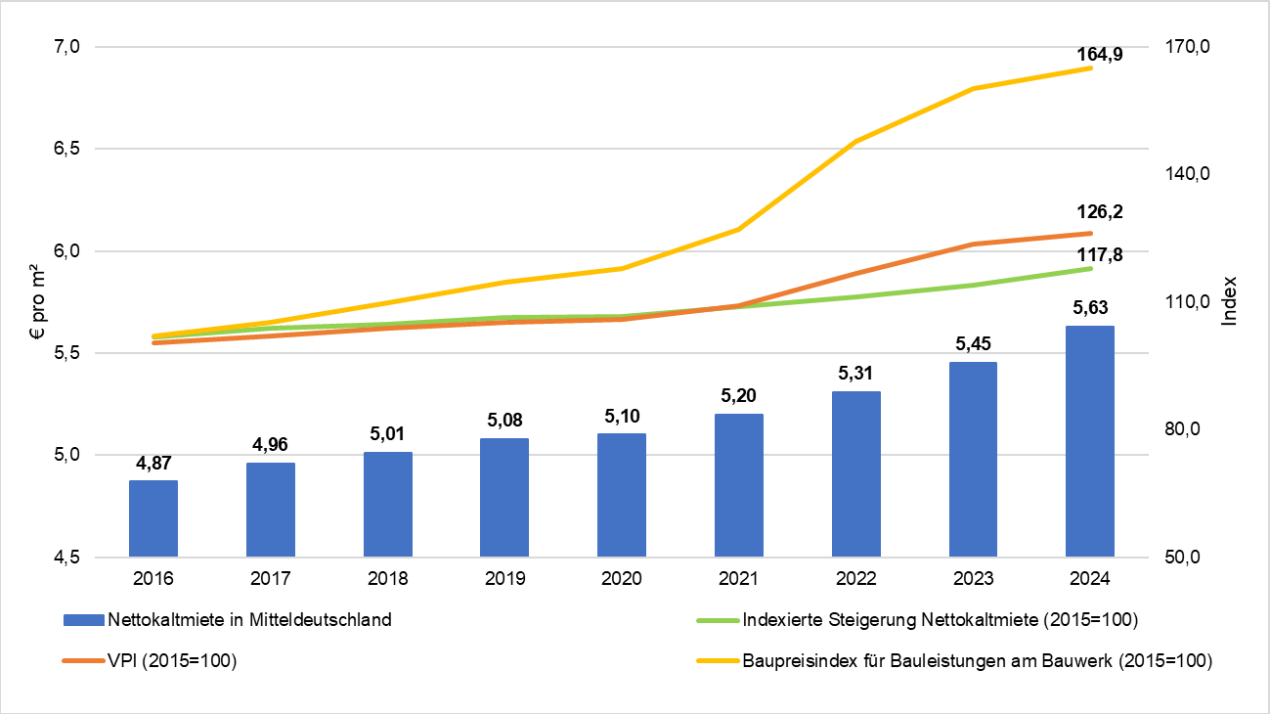
Investitionsentwicklung



Mit den **gleichen finanziellen Mitteln** können immer **weniger Wohnungen** saniert oder neu gebaut werden.

Quelle: GdW-Jahresstatistiken 2015–2024 | vorläufiger Stand 2024: 26.03.2025

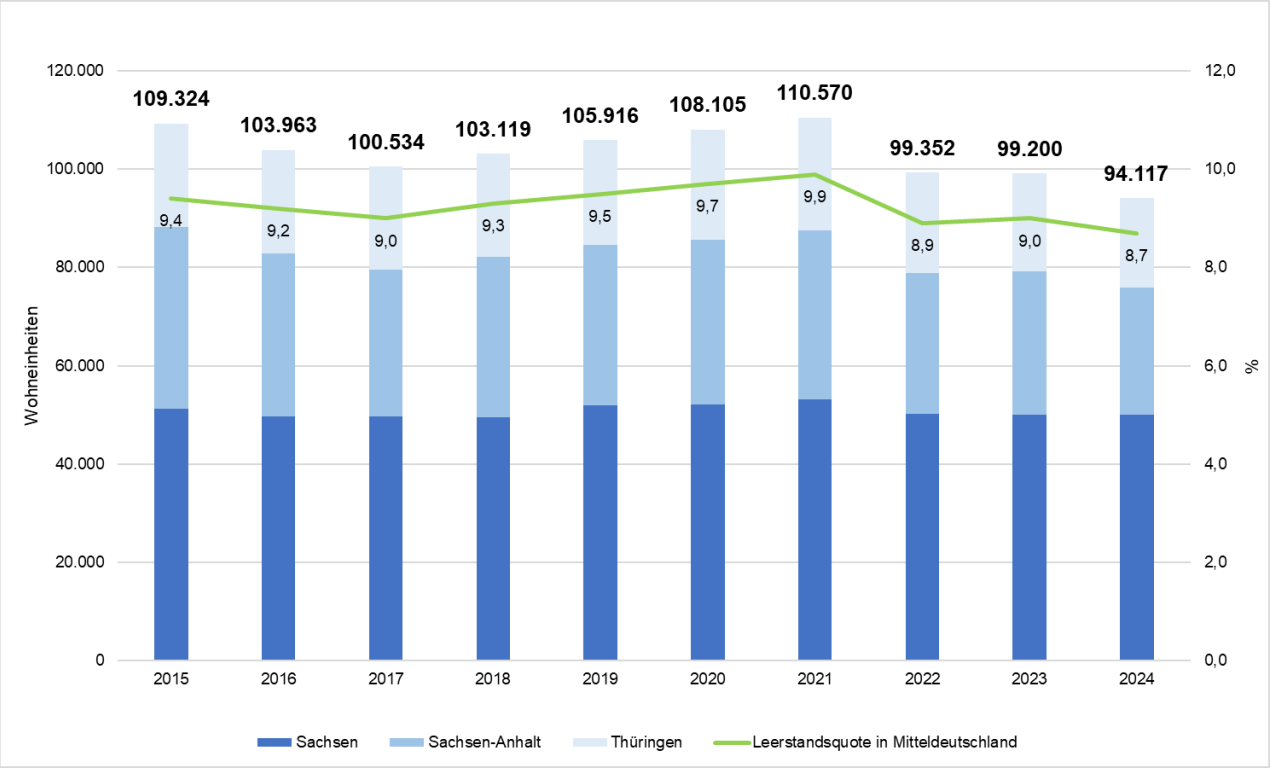
Mietentwicklung



Quellen: GdW-Jahresstatistiken 2016–2024 | vorläufiger Stand 2024: 26.03.2025
Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 | Stand: 14.03.2025, eigene Berechnung

Die **enormen Preissteigerungen** in den vergangenen Jahren konnten nicht durch entsprechende Steigerungen der Mieten kompensiert werden.

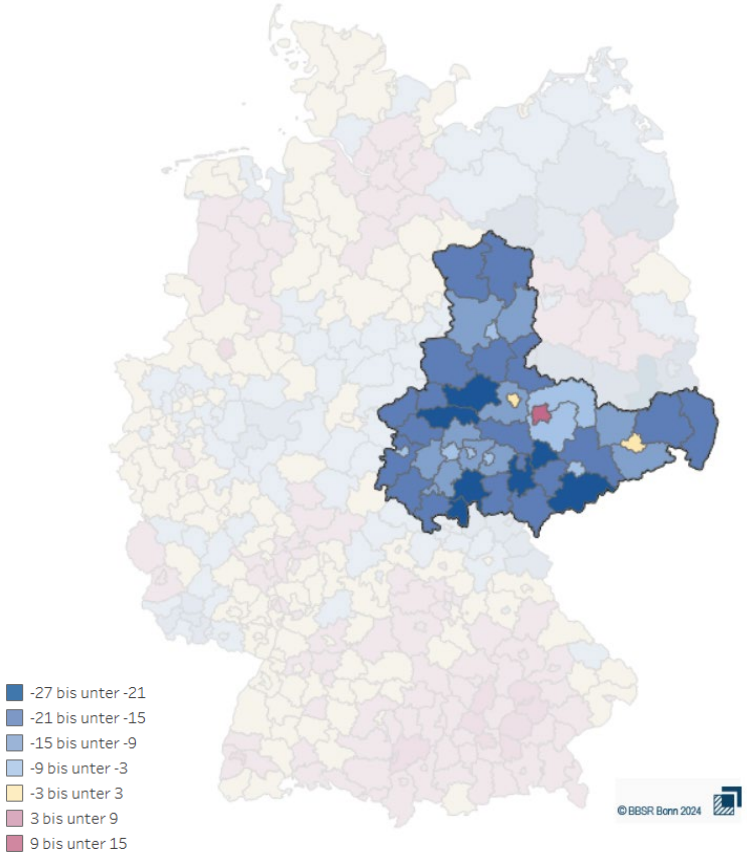
Leerstandsentwicklung



Quelle: GdW-Jahresstatistiken 2015–2024 | vorläufiger Stand 2024: 26.03.2025

Die Regionen in Mitteldeutschland stehen vor einem **Leerstandsproblem**. In den vergangenen 10 Jahren lag der durchschnittliche Leerstand bei 9 %.

Bevölkerungsentwicklung



	2022	2025	2035	2045
Sachsen	4.050.400	4.008.700	3.821.300	3.689.300
Sachsen-Anhalt	2.150.000	2.104.300	1.940.200	1.819.200
Thüringen	2.118.500	2.079.800	1.932.700	1.816.300
Mitteldeutschland	**8.318.900**	**8.192.800**	**7.694.200**	**7.324.800**

Quelle: BBSR-Bevölkerungsprognose 2045/ROP

Im mitteldeutschen Raum werden bis 2045 rund **1.000.000 Menschen** weniger leben.

↓

Es werden rund **500.000 Wohnungen** weniger benötigt.

Alexander Müller:

Transformation der Wohnungsbestände: Durch klima- und generationengerechten Umbau pragmatisch und wirtschaftlich gestalten.

Transformation der Wohnungsbestände durch klima- und generationengerechten Umbau pragmatisch und wirtschaftlich gestalten

- Der Gebäudesektor ist eine der größten Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Diese Herausforderung muss für alle bezahlbar bleiben und sozial gerecht sein. Jetzt gibt es einen wissenschaftlich erarbeiteten neuen Ansatz:

- Der Praxispfad CO2-Reduktion im Gebäudesektor statt des Gebäude-Effizienzstandards. Der Praxispfad zeigt, dass es einen realistischen, wirksamen und sozial gerechten Weg zu den Klimaschutzzielen 2045 gibt

CO_2-Reduktion im Gebäudesektor statt des Gebäude-Effizienzstandards. Das ist ein realistischer, wirksamer und sozial gerechter Weg zu den Klimaschutzzielen 2045:

- Schnelle CO_2-Reduktion durch erneuerbare Wärme statt ineffizienter, teurer Dämmstandard
- Staatlicher Förderbedarf fällt um fast 2/3 deutlich geringer aus
- Bezahlbare Mieten durch wirtschaftlich sinnvolle Sanierungen
- Einfachere, planbare Regeln statt Bürokratie
- Erhalt und Nutzung bestehender Gebäude statt Abriss und Neubau
- Quartiers- und Flottenansätze – also Einbeziehung ganzer Wohnviertel – für eine effizientere Energiewende
- konform mit EU-Recht (EPBD)
- Strom-Mehrbedarf kann durch erneuerbare Energien gedeckt werden – Praxispfad ist insgesamt kostengünstiger

Neben Ziel der Klimaneutralität den generationengerechten Umbau nicht vernachlässigen!

- Allein in Dresden werden bis 2045 werden 27.400 Seniorenwohnungen gebraucht. Die Baby-Boomer gehen bis 2035 komplett in Rente. Dann werden in Dresden rund 10.800 Menschen mehr im Ruhestand sein als heute – insgesamt nämlich rund 127.900. Das geht aus einer Regional-Untersuchung zum Senioren-Wohnen hervor, die das Pestel-Institut gemacht hat.

- Der Bedarf ist sogar noch höher, denn ein Großteil der altersgerechten Wohnungen wird noch nicht einmal von Älteren bewohnt. Oft nutzen nämlich auch Familien den Komfort einer Wohnung ohne Schwellen, mit breiten Türen, Fluren und Räumen. Denn wo das Leben mit einem Rollator klappt, da kommt man auch mit einem Kinderwagen klar.

- Sogenannte „graue Wohnungsnot“ droht nicht nur in den Metropolen, sondern überall, auch im ländlichen Raum. Familien- bzw. generationengerechter Umbau stellt Chance da, Leerstand zu verhindern bzw. abzubauen. Menschen können länger selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben und das Angebot für Familien verbessert sich insgesamt.

- Daher wichtig, nicht aus den Augen zu verlieren, was der Hauptzweck einer Wohnung ist. Sie soll ein attraktives Zuhause sein, in dem man sich wohlfühlt und man komfortabel leben kann. Wie klimafreundlich die Wohnung ist, interessiert die meisten Mieter per se nicht.

Mirjam Philipp:

Bestandserhalt und Neubau: Warum diese zwei Aspekte Hand in Hand gehen müssen

Bestandserhalt und Neubau müssen Hand in Hand gehen

- **Herausforderungen:** Hohe Baukosten und steigende Zinsen müssten Mieten auf 18 bis 20 €/m² treiben – für viele unbezahlbar.
- **Neubau als Schlüssel:** Entscheidend für städtische und ländliche Wohnraumentwicklung. Wir sind in Mitteldeutschland Bestandshalter und brauchen zur Portfolioerweiterung in unseren Märkten immer den Neubau. Im Moment wird aber aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen so wenig w

51 Bauen heben wir Beschleunigungspotenziale. Zur Wohneigentumsbildung für Familien („Starthilfe
52 Wohneigentum"), zur Neubauförderung und zur Sanierung bestehenden Wohnraums werden steuer-
53 liche Maßnahmen verbessert, eigenkapitalersetzende Maßnahmen geschaffen und die Übernahme
54 von staatlichen Bürgschaften für Hypotheken geprüft. Die KfW-Förderprogramme werden zu zwei
55 zentralen Programmen zusammengeführt und vereinfacht: Ein Programm für den Neubau und eines
56 für die Modernisierung. Dabei setzen wir Anreize für einfaches, klimafreundliches und kostenreduzier-
57 tes Bauen. Zur Vergabe von Eigen- und Fremdkapital soll im Zusammenspiel von öffentlichen Garantien

- **Herausforderungen:** Hohe Baukosten und steigende Zinsen müssten Mieten auf 18 bis 20 €/m² treiben – für viele unbezahlbar.
- **Neubau als Schlüssel:** Entscheidend für städtische und ländliche Wohnraumentwicklung. Wir sind in Mitteldeutschland Bestandshalter und brauchen zur Portfolioerweiterung in unseren Märkten immer den Neubau. Im Moment wird aber aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen so wenig wie noch nie seit Anfang der 90iger Jahre gebaut.

- **Kostengünstige Standards:** Praxistaugliche und wirtschaftliche Bau- und Sanierungsvorgaben können durch eine rigorose Reduktion der Bauvorschriften und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren Kosten sparen und so Neubau **und** Sanierung ermöglichen.

- **Verschlanktes I**
nungsbau. Nebe
land das serielle
standardisierte B

7 turvorhaben schaffen. Verfahrensbeschleunigende Potenziale nutzen wir in der Bundesraumordnung
8 und im Baugesetzbuch. Wir stärken die Multikodierung von Flächen. Formalisierte Verfahren werden
9 flexibilisiert, Verfahrensstufen reduziert, um Doppelprüfungen abzubauen. Erörterungstermine wer-

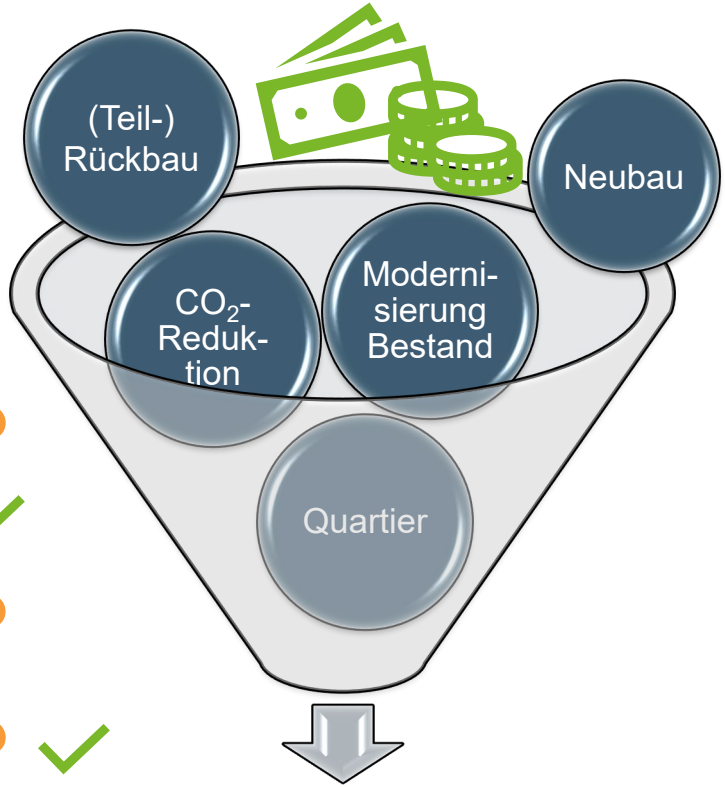
45 Baustandards werden vereinfacht und der Gebäudetyp E abgesichert. Die Bindungswirkung von Norm-
46 setzungen durch Selbstverwaltungsorganisationen wird überprüft und auf ein sicherheitsrelevantes
47 Maß zurückgeführt. Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird eine gesetzliche Ver-
48 knüpfung mit den Technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen. Das Abweichen von den
49 anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr dar. Die unabhängige Stelle zur
50 Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen wird eingesetzt. Durch serielles, modulares und systemisches

- **Kostengünstige Standards:** Praxistaugliche und wirtschaftliche Bau- und Sanierungsvorgaben können durch eine rigorose Reduktion der Bauvorschriften und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren Kosten sparen und so Neubau **und** Sanierung ermöglichen.
- **Verschlanktes Baurecht:** Weniger Bürokratie für schnelleren Wohnungsbau. Neben dem seriellen Bauen muss für uns in Mitteldeutschland das serielle Sanieren weiter voran getrieben werden. Durch unsere standardisierte Bauweise ist dies umso besser möglich.

➢ Verlässliche Förderungen:

Wichtig ist die Maßschneiderei in Bezug auf die Bedürfnisse der landestypischen Märkte. Dies gilt vor allem für die Bundesförderungen:

- langfristige Planbarkeit ?
- Sicherung Bestand, nicht nur Neubau ✓
- Bedürfnisse von Stadt **<u>und</u>** Land berücksichtigen ?
- Zuschüsse statt Darlehen ? ✓
- kein WBS im ländlichen Raum ✗



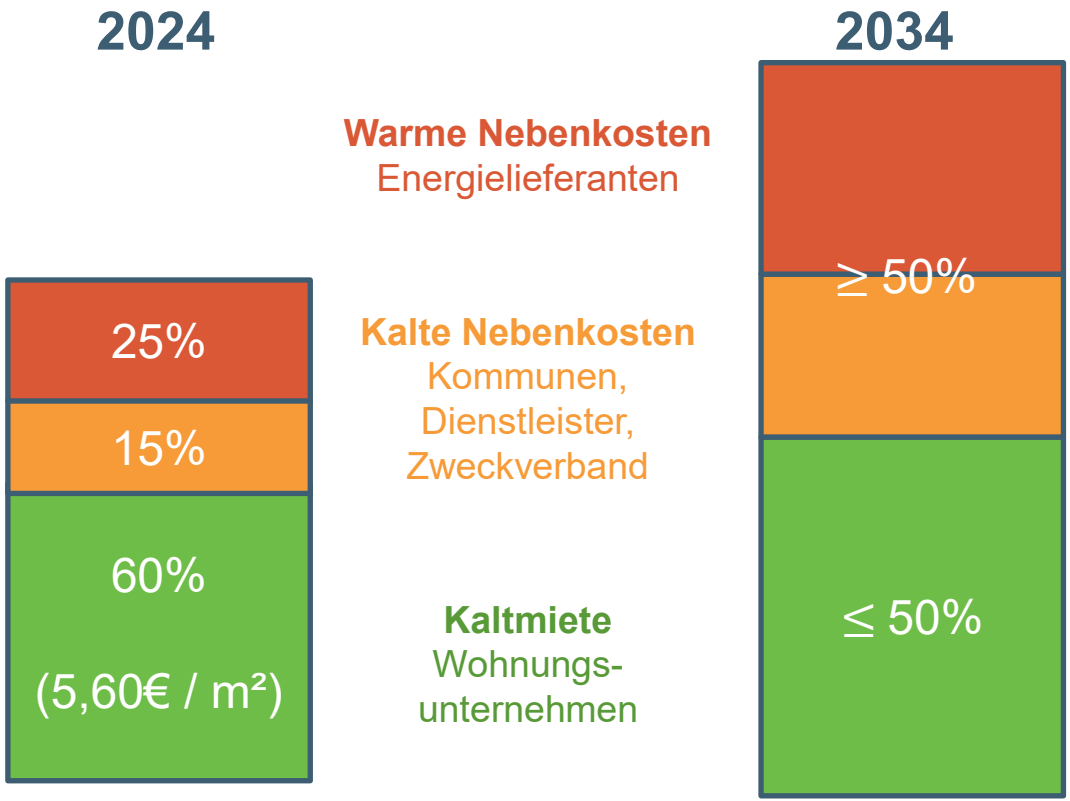
Zukunftsfähige Wohnungsmärkte

Frank Emrich:

Finanzierung der Herausforderungen durch eine faire Lastenverteilung

Finanzierung der Herausforderungen durch eine faire Lastenverteilung

Wohnkosten der Zukunft werden von Betriebskosten dominiert



Warme Nebenkosten
Energielieferanten

Kalte Nebenkosten
Kommunen,
Dienstleister,
Zweckverband

Kaltmiete
Wohnungs-
unternehmen

Nutzen

Ersparte Kosten im Tagesgeschäft
Keine Bonitätsrisiken
Weniger Kundenkontakt

Risiko

Betreuungsaufwand
„Sündenbock“ für Preissteigerungen
Abwicklungskosten

→ 75% Investition in Substanz

Was tun?

- Effiziente Sanierung & Betrieb

- Verbrauchs-verhalten

- Gesetze, Regularien
- https://www.gdw.de/media/2025/03/av002_gutachten_regulierung-von-wohnimmobilien_240625_final-1.pdf

- Bis zum Verbraucher denken
- Kooperation mit Wohnungsunternehmen
- Kosteneffizienz in Erzeugung & Dienstleistung
- Adjustiertes Geschäftsmodell: Beteiligung der Großvermieter an den ersparten Kosten durch Kundenbetreuungs- und Inkasso-Outsourcing an Vermieter

Rechtsgutachten unter der Federführung des renommierten Verfassungsrechtlers Prof. (em.) Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis zeigt deutlich auf:

- Die verfassungsrechtlichen Grenzen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums sind überschritten, wenn regulatorische Maßnahmen die Privatnützigkeit des Eigentums gefährden.

– „Eigentum muss rentabel bleiben. Das ist der Inbegriff der Privatnützigkeit. Die verfassungsrechtlichen Grenzen werden aber dort überschritten, wo Regelungen in ihrer Gesamtheit nicht mehr zumutbar sind und das Eigentum übermäßig belasten“, sagt Prof. Ulrich Battis.

– Pressemitteilung des GdW: https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/regulierung-im-mietrecht-sind-grenzen-gesetzt-kurswechsel-noetig/

Ohne starke Förderung

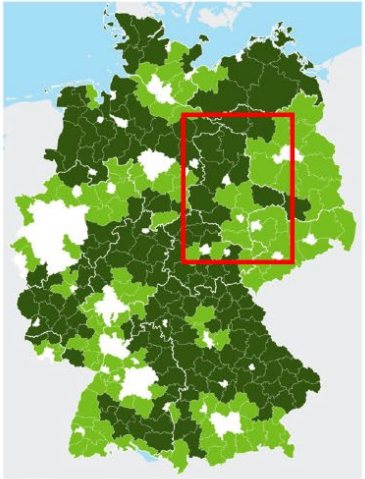
kein bezahlbares,

klimaneutrales Wohnen

Jens Zillmann:

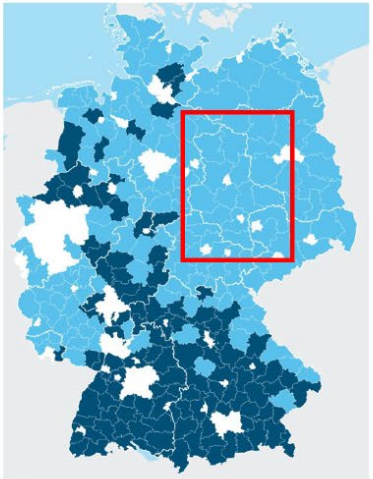
Stadtentwicklung und Förderung der Regionen – Leerstandsprobleme lösen, ländliche Räume stärken

Typisierung ländlicher Räume



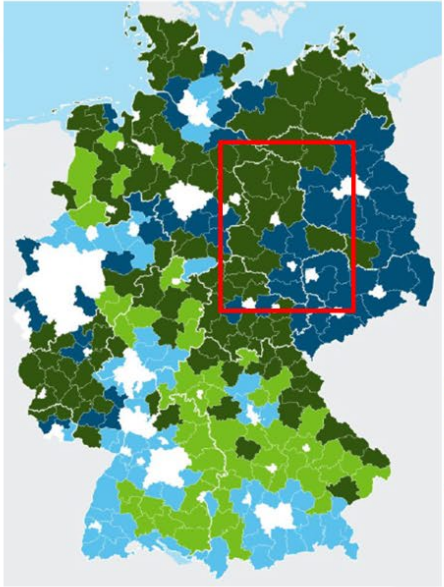
Differenzierung der Kreisregionen anhand der Dimension Ländlichkeit

- sehr ländlich
- eher ländlich
- nicht-ländlich



Differenzierung der ländlichen Kreisregionen anhand der Dimension sozioökonomische Lage

- gute sozioökonomische Lage
- weniger gute sozioökonomische Lage
- nicht-ländlich



Typen ländlicher Kreisregionen anhand der Dimensionen Ländlichkeit und sozio-ökonomische Lage

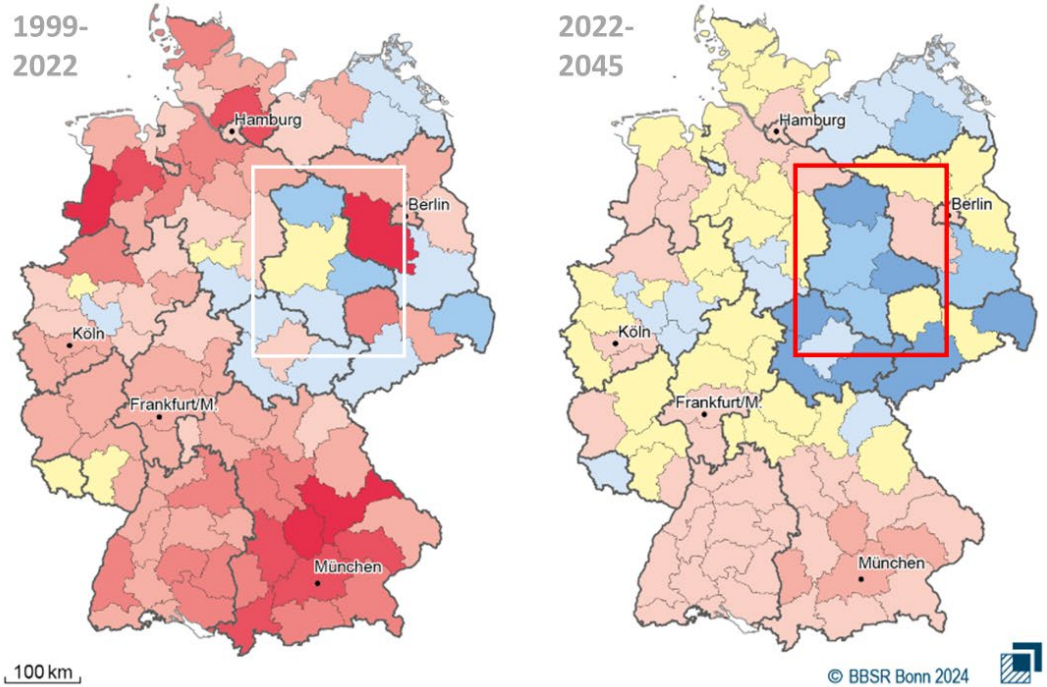
- sehr ländlich / gute sozio-ökonomische Lage
- sehr ländlich / weniger gute sozio-ökonomische Lage
- eher ländlich / weniger gute sozio-ökonomische Lage
- eher ländlich / gute sozio-ökonomische Lage
- nicht-ländlich

Quelle:
Küpper, P. (2016). Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume, Thünen Working Paper 68. 53 S. Johann Heinrich von Thünen Institut, Braunschweig. https://doi.org/10.3220/WP1481532921000

Ländlicher Raumtyp nach sozioökonomischer Lage (söL)/ alte und neue Länder/ Deutschland	Bevölkerung			Durch-schnittsalter 2045 (Jahre)	Bevölkerungsanteil 2045 (%)		NatS*	WandS**
	2045 (in 1000)	2045 (Anteil %)	2022-2045 (%)		20 bis 66-Jährige	67 Jahre und älter	2023 bis 2045	
alte Länder, ohne Berlin								
sehr ländlich / weniger gute söL***	9.243	11,1	-2,1	46,8	56,0	25,2	-13,1	11,1
eher ländlich / weniger gute söL	5.398	6,5	-2,5	46,2	56,4	24,3	-11,8	9,2
sehr ländlich / gute söL	9.331	11,2	2,3	45,4	57,5	22,9	-7,3	9,6
eher ländlich / gute söL	13.614	16,4	3,1	45,4	57,5	22,9	-7,2	10,2
nicht-ländlich	30.267	36,4	1,8	43,5	60,5	19,9	-3,6	5,3
neue Länder, inkl. Berlin								
sehr ländlich / weniger gute söL	3.015	3,6	**-14,5**	**49,6**	54,4	**28,9**	**-22,8**	8,3
eher ländlich / weniger gute söL	5.615	6,8	**-11,1**	**48,9**	54,8	**27,7**	**-21,3**	10,1
nicht-ländlich	6.610	8,0	6,2	42,7	63,2	17,9	-2,6	8,8
Deutschland	83.093	100,0	0,0	45,1	58,5	22,3	-8,3	8,3

* kumulierter Saldo der Lebendgeborenen- und Gestorbenen 2023 bis 2045 je 100 Einwohner von 2022 (NatS) ** kumulierter Saldo der Außen- und Binnenwanderungen 2023 bis 2045 je 100 Einwohner von 2022 (WandS) *** söL – sozioökonomische Lage
Quelle: 10. Bevölkerungsprognose des BBSR/zensusbereinigt

Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2045 in den ländlichen Räumen (Thünen-Typisierung) in %

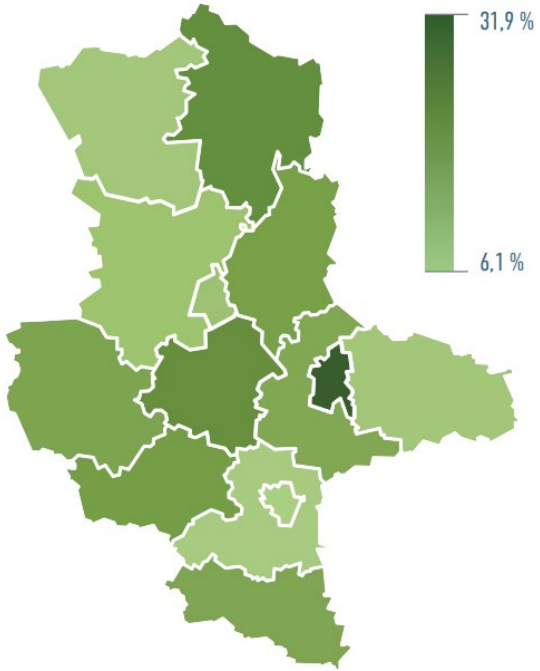


Entwicklung der Zahl der Haushalte 2022 bis 2045 %

- bis unter -21
- -21 bis unter -15
- -15 bis unter -9
- -9 bis unter -3
- -3 bis unter 3
- 3 bis unter 9
- 9 bis unter 15
- 15 bis unter 21
- 21 bis unter 27
- 27 und mehr

Datenbasis: BBSR Raumordnungsprognose 2045 nach dem Zensus/ROP
Geometrische Grundlage: ROR auf Basis der VG5000 (Kreise),
Stand 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG

Leerstand nach Landkreisen



Leerstand nach Regionen (2023)[4]

Magdeburg & Halle	6,9 %
Ländlicher Raum & Dessau	13,5 %
Gesamtdurchschnitt	12,6 %

Der Leerstand in Sachsen-Anhalt ist bundesweit der höchste.

Stichtag:
4: vom 31.12.2023

Herausforderungen und Handlungsnotwendigkeiten für schrumpfende ländliche Räume in Ostdeutschland

Absicherung einer leistungsfähigen Daseinsvorsorge
Sinkende Bevölkerungszahl und altersstruktureller Wandel führt zu sinkender Kaufkraft, niedrigeren Steuereinnahmen und Tragfähigkeitsproblemen für die gesamte Infrastruktur

Stärkung der kommunalen Finanzen
Viele Kommunen mit Haushaltssicherungskonzepten und hoher Verschuldung durch Kassenkredite, Übernahme freiwilliger Aufgaben der Daseinsvorsorge

Bereitstellung einer nachhaltigen Städtebau- und Wohnungsbauförderung
Schrumpfung akzeptieren und Förderung auf den Bestand konzentrieren, Leerstandsaktivierung durch Rückbau und Modernisierung einheitlich denken, Investitionen in Energieeffizienz und Barrierereduzierung stärken, Zuschussförderung ausbauen

Wohnungsmarktentwicklung
Gleichwertige Lebensverhältnisse für strukturschwache, ländliche und schrumpfende Regionen sicherstellen, Wohnungspolitik in Bund und Ländern diesbezüglich sensibilisieren

Die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft steht bereit, Verantwortung zu übernehmen – für bezahlbaren Wohnraum, für soziale Stabilität und für eine nachhaltige Zukunft.

Kontakt zu den Verbänden

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. | Antonstraße 37 | 01097 Dresden | www.vswg.de
Ansprechpartnerin: Vivian Jakob | jakob@vswg.de | 0351 80701-52 | 0151 16737669

vdw Sachsen - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. | Am Brauhaus 8, 01099 Dresden, www.vdw-sachsen.de
Ansprechpartnerin: Katharina Blum | kblum@vdw-sachsen.de | 0351 49177-27

Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. | Olvenstedter Straße 66 | 39108 Magdeburg | www.zukunft-wohnen-lsa.de
Ansprechpartnerin: Lucia Finger | lucia.finger@vdw-lsa.de | Tel 0391 7441930 ||| Nadine Kietz | nadine.kietz@vdw-lsa.de | Tel 0391 7441940

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. | Breiter Weg 261, 39104 Magdeburg, www.zukunft-wohnen-lsa.de
Ansprechpartnerin: Inga Schuck | inga.schuck@vdwg-lsa.de | 0391 74417-14

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. | Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt | www.vtw.de
Ansprechpartnerin: Rebecca Brady | rebecca.brady@vtw.de | 0361 34010-210