

PRESSEMITTEILUNG

Die Wohnungswirtschaft in der Krise - mitteldeutsche Verbände schlagen Alarm

Leipzig, 18. April 2023. Die mitteldeutschen Wohnungsverbände kritisieren die einseitige Ausrichtung der Bundespolitik auf den Neubau von 400.000 Wohnungen in Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten auf das Schärfste. Ihr Appell richtet sich an die Bundesregierung, die Realität in Mitteldeutschland mit rund 1,2 Mio. Wohnungen und einem Leerstand von durchschnittlich 8 Prozent nicht zu verfehlen. Fokus und Förderung müssen hier auf den Bestand gerichtet werden, denn die ostdeutsche Wohnungswirtschaft bietet als wichtige Größe mehr als 2,3 Mio. Menschen ein sicheres und bezahlbares Zuhause. Das muss auch so bleiben können.

Hierzu nahmen bei einer gemeinsamen Pressekonferenz in Leipzig die Vorstandsmitglieder und Verbandsdirektoren der fünf mitteldeutschen Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen

- Jens Zillmann, Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (VdW),
- Ronald Meißner, Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. (VdWg),
- Rainer Seifert, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vdw Sachsen),
- Frank Emrich, Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw),
- Mirjam Philipp, Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)

Stellung.

Aktuell stehen die mitteldeutschen Wohnungsunternehmen vor den größten Herausforderungen der letzten 30 Jahre: Die demografische Entwicklung führt, gepaart mit einer Abwanderung zu einer schrumpfenden Bevölkerung und damit auch zu vermehrt leerstehenden Wohnungen und fehlendem Eigenkapital für Vermieter. Somit fehlt letztendlich auch Geld für zukünftige Investitionen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Investitionen in den Bestand aufgrund stark steigender Baukosten und einem Mangel an Fachhandwerkern nur schwer zu stemmen sind. Dieses Szenario wird nun begleitet von einer fehlgeleiteten und weltfremden Fördermittelpolitik des Bundes, die in dieser Form angesichts der gewaltigen Herausforderungen für die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft nahezu unbrauchbar ist.

Mit großer Sorge sehen die fünf mitteldeutschen Verbände, dass die Versorgungssicherheit und Preisstabilität bei der Haushaltsenergie durch die beschlossene Energiewende mit dem Ausstieg aus den fossilen Energieträgern, dem Abschalten der Atomkraftwerke und dem stark reglementierten Umgang mit Gas- und Ölheizungen ab 2024 überhaupt technisch realisierbar und vor allem auch für die Mieter bezahlbar bleiben. Hier wirkt zunächst die Deckelung der Energiepreise bis März 2024 durch die Bundesregierung stabilisierend. Perspektivisch wird die Betriebskostenspirale sich dann aber weiterdrehen. Ob und wie die notwendigen Investitionen der Energiewende in Wärmepumpen und Photovoltaik finanziert werden sollen, ist aktuell völlig offen. Dazu **Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen:** „Die Energiewende – allem voran die Wärmewende – ist das

größte Investitionsprogramm seit der Wende. Wenn sie gelingen soll, braucht die Wohnungswirtschaft jetzt schnell Planungssicherheit, denn sonst kann sie keine Zukunftsinvestitionen in den notwendigen Dimensionen auf den Weg bringen. Nur mit einem klaren Bekenntnis der Politik zu Technologieoffenheit werden wir die Klimaschutzziele erreichen. Mieter und Vermieter müssen gemeinsam ein positives Transformationsklima entwickeln und dürfen politisch nicht gegeneinander ausgespielt werden. Es werden bei dieser Transformation alle Partner benötigt.“

Die aktuelle Statistik in allen drei mitteldeutschen Bundesländern zeigt, dass ein Rückgang der Bevölkerung bis 2035 von bis zu 17 Prozent insbesondere in den strukturschwachen Regionen und damit vorwiegend im ländlichen Raum zu erwarten ist. Dies führt neben dem aktuell schon hohen Leerstand in den Beständen zu einem weiteren Anstieg leerstehender Wohnungen, dem nur durch Rückbau einerseits und kluge Investitionen in zukunftsfähige Bestände andererseits begegnet werden kann.

Dies bedarf jedoch einer deutlichen Änderung der Fördermittelpolitik auf Bundes- und Landesebene. Die bisherigen Ankündigungen des Bundes zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse und einer Stärkung des ländlichen Raumes blieben bis dato alle ohne Ergebnis. Eine finanzielle Unterstützung der angekündigten Maßnahmen durch staatliche Zuschüsse fand und findet nicht statt. **Jens Zillmann, Verbandsdirektor des VdW Sachsen-Anhalt** fordert: „Die von der Bauministerkonferenz im April 2022 beschlossene Aufstockung der Städtebauförderung auf 1,5 Mrd. Euro ist vom Bund endlich auch umzusetzen und muss von den Ländern kofinanziert werden, um den Tatsachen gerecht zu werden.“

Bereits 2015 waren die mitteldeutschen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften maßgeblich an der Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Der humanitären und gesellschaftlichen Verantwortung sind sie auch bei der Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen nachgekommen. So sind in Mitteldeutschland rund 21.000 ausgestattete Wohnungen zur Verfügung gestellt worden, um rund 41.600 ukrainische Kriegsflüchtlinge ein möbliertes, sicheres Zuhause zu geben. **Ronald Meißner, Verbandsdirektor des VdWG Sachsen-Anhalt**, erklärt: „In Wahrnehmung unserer sozialen Verantwortung haben die mitteldeutschen Wohnungsunternehmen unbürokratisch und sozial gehandelt. Da die eigenen Ressourcen vor allem hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen, nun aber erschöpft sind, ist der Bund in der Verpflichtung, finanzielle Mittel für eine weitere dezentrale Flüchtlingsunterbringung bereitzustellen und die Kommunen bei der notwendigen Integrationsarbeit zu unterstützen.“

Die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens steht in Zeiten explodierender Energiekosten und einer anhaltend hohen Inflation nicht nur bei den mitteldeutschen Wohnungsgenossenschaften an oberster Stelle. So zeigen zwar die statistischen Werte, dass das Wohnen reell günstiger geworden ist. Dies bedeutet aber nur, dass die Mieten der sozial orientierten Wohnungsunternehmen weniger schnell als die allgemeinen Lebenshaltungskosten steigen. „Wir stehen für bezahlbares Wohnen und sind gerade in Mitteldeutschland ein Anker für Verlässlichkeit und Stabilität in unsicheren Zeiten. Die organisierte Wohnungswirtschaft kann diesbezüglich als Garant aber nur so gut sein, wenn auch die politischen Rahmenbedingungen stimmen.“

Hier sehen wir eindeutig ein großes Optimierungspotenzial auf Bundesebene. Denn Neubau um jeden Preis bringt nichts. Bezahlbares Wohnen bedeutet auch, dem

Vermieter Luft zum Atmen lassen. Denn der Erhalt des bezahlbaren, attraktiven Wohnens kann nur funktionieren, wenn Geld für Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung bleibt“, führt **Mirjam Philipp, Vorstand des VSWG**, aus. Vor allem auch in Hinblick auf die zweite Sanierungswelle, die der mitteldeutschen Wohnungswirtschaft nach über 30 Jahren nun wieder bevorsteht.

Für die überwiegende Zahl der Städte in Mitteldeutschland ist auch der von der Bundesregierung geförderte Neubau von jährlich 100.000 neuen Sozialwohnungen nicht zielführend und notwendig, da es genügend leerstehende Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten in Mitteldeutschland gibt. Die energetische Sanierung und altersgerechte Modernisierung der vorhandenen Wohnungsbestände müssen daher im Mittelpunkt stehen. „Unser vorhandener Wohnungsbestand ist ein Garant für Sicherheit und Bezahlbarkeit. Für uns ist es damit gleichzeitig die größte Herausforderung, diesen – eine stabile Finanzierung vorge setzt – an den Bedürfnissen der Mieter umzubauen und energetisch zu sanieren. Denn die Wärmewende wird im Bestand gewonnen“, so **Frank Emrich, Verbandsdirektor des vtw Thüringen**. Grundlagen hierfür sind verlässliche, planbare sowie auskömmliche Förderinstrumente mit Zuschüssen und langfristigen Zinsbindungen für Darlehen und eine Stabilisierung der Baukosten, um das bezahlbare Wohnen für die Mieter in Mitteldeutschland zu erhalten.
