

Dresden, 12. März 2019

BEZAHLBARES WOHNEN GARANTIEREN UND LÄNDLICHEN RAUM STÜTZEN

Stabile günstige Mieten und erneute Rekordinvestition gehen einher mit leicht steigendem Leerstand und Sorgen um Panikmache in den Metropolen und Vernachlässigung des ländlichen Raums.

Die im vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. organisierte Wohnungswirtschaft ist nach wie vor der Garant für bezahlbares, attraktives Wohnen und unterstreicht seine Bedeutung als ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor im Freistaat – das beweist die heute in Dresden vorgestellte Jahresstatistik des Verbandes zum 31.12.2018.

So betrug **2018** die **durchschnittliche Nettokaltmiete** aller im vdw Sachsen organisierten Unternehmen **5,12 Euro je Quadratmeter Wohnfläche** und lag damit lediglich um 8 Cent bzw. **rund 1,6 Prozent über dem Wert des Vorjahres** (2017: 5,04 Euro/m²). „Die Mieten bleiben damit auf einem stabilen und sehr günstigen Niveau“, erläutert Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen.

Diese Aussage trifft auch auf die **Metropolen Sachsens** (Dresden, Leipzig, Chemnitz) zu, in denen die Verbandsunternehmen mit durchschnittlich **5,53 Euro/m²** (2017: 5,40 Euro/m²) ebenfalls bezahlbare Mieten bieten. Rainer Seifert weist zusätzlich darauf hin, dass dieser Durchschnittswert auch Modernisierung, Neubau und Neuvermietungen innerhalb des Wohnungsbestandes beinhaltet. Diese Faktoren wirken eher mieterhöhend. „**Es gibt also überhaupt keinen Grund für Panikmache oder blinden Aktionismus.**“ Neubau mit Augenmaß in den sächsischen Metropolen, so wie ihn etwa das Mitgliedsunternehmen, die kommunale Gesellschaft „WiD Wohnen in Dresden“ praktiziert bzw. anstrebt, begrüßt und unterstützt der Verband. „Mit größtem Druck jetzt aber innerhalb weniger Monate tausende neue Wohnungen in Leipzig, Dresden und Chemnitz aus dem Boden stampfen zu wollen, überhitzt den Markt und treibt die Grundstücks- und Baupreise unnötig in noch höhere Dimensionen“, mahnt Rainer Seifert. **Außerhalb** dieser Metropolen sind die Mieten mit **4,73 Euro/m²** gegenüber 4,70 Euro/m² im Vorjahr sogar **weitgehend gleichgeblieben**.

Die Bedeutung der Mitglieder des vdw Sachsen für die sächsische Wirtschaft wird auch durch ihre **Investitionen** in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung klar ersichtlich. **Etwa 384 Millionen Euro** wurden **2018** für diese wichtigen Maßnahmen insgesamt ausgegeben. „Davon profitierten nicht nur die Mieter und die Kommunen, sondern auch die meist in Sachsen beheimateten Auftragnehmer“, erläutert Rainer Seifert. In **2019** wollen die Unternehmen des Verbandes mit **486 Millionen Euro** (über 100 Millionen Euro und 27 Prozent mehr als in 2018) diese **Rekordinvestitionen** sogar noch einmal **deutlich überbieten**. Diese Mittel, die gut für die Zukunft der Mieter, der Gemeinden und der regionalen Wirtschaft sind, fließen sowohl in die Metropolen als auch in den eher ländlichen Raum.

Die Entwicklung des Leerstands folgt diesem positiven Trend allerdings nicht. Der **Leerstand** ist mit einer **Quote von 10,3 Prozent** wieder über die Zehn-Prozent-Marke (2017 9.9%) **gestiegen**. Insgesamt standen bei den Mitgliedsunternehmen damit Ende **2018** etwas **mehr als 30.000 Wohnungen leer**. Selbst in den Metropolen stieg der Leerstand von 4,4 Prozent (2017) auf 4,8 Prozent (2018). Auf dem Land wurde ein Anstieg von 14 Prozent (2017) auf 14,5 Prozent (2018) verzeichnet. „Eine neue Leerstandswelle haben wir damit noch nicht, dennoch beobachten wir diese Entwicklung kritisch“, resümiert Rainer Seifert.

Vor dem Hintergrund dieser Zahlen ist die Botschaft des Verbandes deutlich. **Fast 40 Prozent der Mieteinnahmen werden in Instandhaltung und Modernisierung investiert, kommen also direkt den Mietern zugute**. Der restliche Anteil ist dabei keineswegs Gewinn. Hinzu kommen etwa Rückstellungen oder die Ausgaben für die Verwaltung der Immobilien. „Unsere Unternehmen sind nicht nur verantwortungsbewusste Vermieter, sondern auch regional und lokal verwurzelte Arbeitgeber, die ihren Mitarbeitern sichere und attraktive Arbeitsplätze bieten“, erklärt der Verbandsdirektor. Einen weitaus größeren Anteil der Kosten machen aber Verbindlichkeiten aus, die bedient bzw. getilgt werden müssen. Diese entstehen ganz normal im Rahmen von üblichen Finanzierungen.

Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft muss in diesem Zusammenhang aber noch eine ganz besondere Bürde tragen. Es handelt sich um die sogenannten **Altschulden**, welche im Rahmen der Wiedervereinigung ohne individuelle Verantwortung auf die Wohnungsunternehmen übertragen wurden, nach dem Gießkannenprinzip je Quadratmeter Wohnfläche. Allein für die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen schlagen hier nach wie vor knapp **470 Millionen Euro** zu Buche. „Diese **schuldlosen Schulden** sind noch immer eine **gigantische Last** für viele unserer Mitglieder.“ Sie hemmen Investitionen und würden, fällig gestellt, einen Großteil der Unternehmen in den **Ruin** treiben. „Dabei wir reden bisher immer nur von der sächsischen Durchschnittsmiete“, informiert Rainer Seifert. „Wir haben aber auch Regionen wo die Durchschnittsmiete unter 3,40 Euro je Quadratmeter liegt.“ Auch dort seien die Akteure jedoch mit den Altschulden konfrontiert. „Wir fordern daher, diese Schulden zu erlassen.“ Der Bund, dessen Haushalt durch Steuereinnahmen prall gefüllt ist, muss 30 Jahre nach der Wende endlich ein Zeichen setzen, um die ostdeutschen Länder bei den Lebensverhältnissen weiter an das Niveau der westlichen Bundesländer anzugleichen.

An die aktuelle bzw. eine künftige Landesregierung hat der Verband ebenfalls klare Forderungen. „**Wir brauchen eine üppige Förderkulisse, insbesondere für den ländlichen Raum**“, mahnt Rainer Seifert. Dabei gehe es um die **Infrastruktur** generell, aber auch um den **Stadtumbau** und konkrete Maßnahme an Gebäuden, etwa **Aufzugsprogramme**. Zum Stadtumbau gehört dabei nach wie vor die **Unterstützung von Rückbau in ganz Sachsen**, sowohl von ganzen Gebäuden als auch Teilen von Immobilien. „Nur so können wir attraktive Wohnungen und ein ansprechendes Umfeld bieten und die Menschen auf dem Land halten, zur Rückkehr bewegen oder neu hinzugewinnen.“ Rainer Seifert tritt dabei mit Nachdruck der Empfehlung einer aktuellen Studie des Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle – IWH – entgegen, vor allem die großen Städte zu stärken. „**Wer den ländlichen Raum vernachlässigt, der verschärft die Probleme in den Metropolen und akzeptiert, dass viele Landstriche komplett aufgegeben werden.**“ Dabei seien die Menschen, die dort lebten, durchaus sehr zufrieden, sofern gewisse Rahmenbedingungen gegeben seien Auf genau diese Bedingungen zielen die eben genannten Forderungen des Verbandes. „Wir dürfen uns nicht allein an Faktoren wie Produktivität oder Wirtschaftskraft orientieren, auch Lebensqualität, Familie und regionale Verbundenheit sind wichtige Kriterien und lohnende Ziele.“

Bestärkt sieht sich der Verband dabei durch die Ergebnisse von zwei repräsentativen Umfragen, welche das Meinungsforschungsunternehmen Civey im Auftrag des vdw Sachsen vorgenommen hat (Details siehe Anlage). So ist es drei von vier Bundesbürgern wichtig (und mehr als 20 Prozent sogar wichtiger als stabile Mieten in den Metropolen), dass der Staat sich um die Strukturförderung auf dem Land kümmert. In Sachsen fällt diese Tendenz noch klarer pro ländlichen Raum aus. Hier sehen doppelt so viele Menschen den Staat eher für die Strukturförderung auf dem Land in der Pflicht, als sich um stabile Mieten in den Metropolen zu kümmern. Eine zweite Umfrage beweist, dass die Deutschen dem Mietmodell näherstehen, als dem von Wohneigentum. So wünschen sich bundesweit dreimal mehr Menschen eine Förderung von günstigen Mietwohnungen als die Förderung von Wohneigentum. In Sachsen sind es diesbezüglich sogar fast viermal so viele Menschen.

*Der **vdw Sachsen** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. vertritt etwa **130 Wohnungsunternehmen**, die mit über **300.000 Wohnungen** fast ein Viertel des **Mietwohnungsbestandes in Sachsen** bewirtschaften. Lebendig sowie vielfältig sind die **vor allem kommunalen** aber auch genossenschaftlichen sowie privaten und kirchlichen Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit unterschiedlichsten Geschäftsmodellen. Sie profitieren von einer starken, verlässlichen Gemeinschaft.*

*Der Verband ist zudem stolz auf seine Anzahl von über **20 Fördermitgliedern**. Durch diese mit der Immobilienwirtschaft verbundenen Unternehmen anderer Branchen werden wichtige Schnittstellen geschaffen und Synergieeffekte möglich. Mit einem leistungsstarken Team gut vernetzter Spezialisten nimmt der Verband Einfluss auf wichtige politische Entscheidungen und prägt das Bild der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Freistaat Sachsen mit.*

Download der Pressemitteilung inklusive Anlagen:

<https://t1p.de/vdwSachsenJPK2019>



Kontaktdaten / Visitenkarte zum Download:

www.vdw-sachsen.de/profil/amueller



Die Wohnungswirtschaft

Sachsen



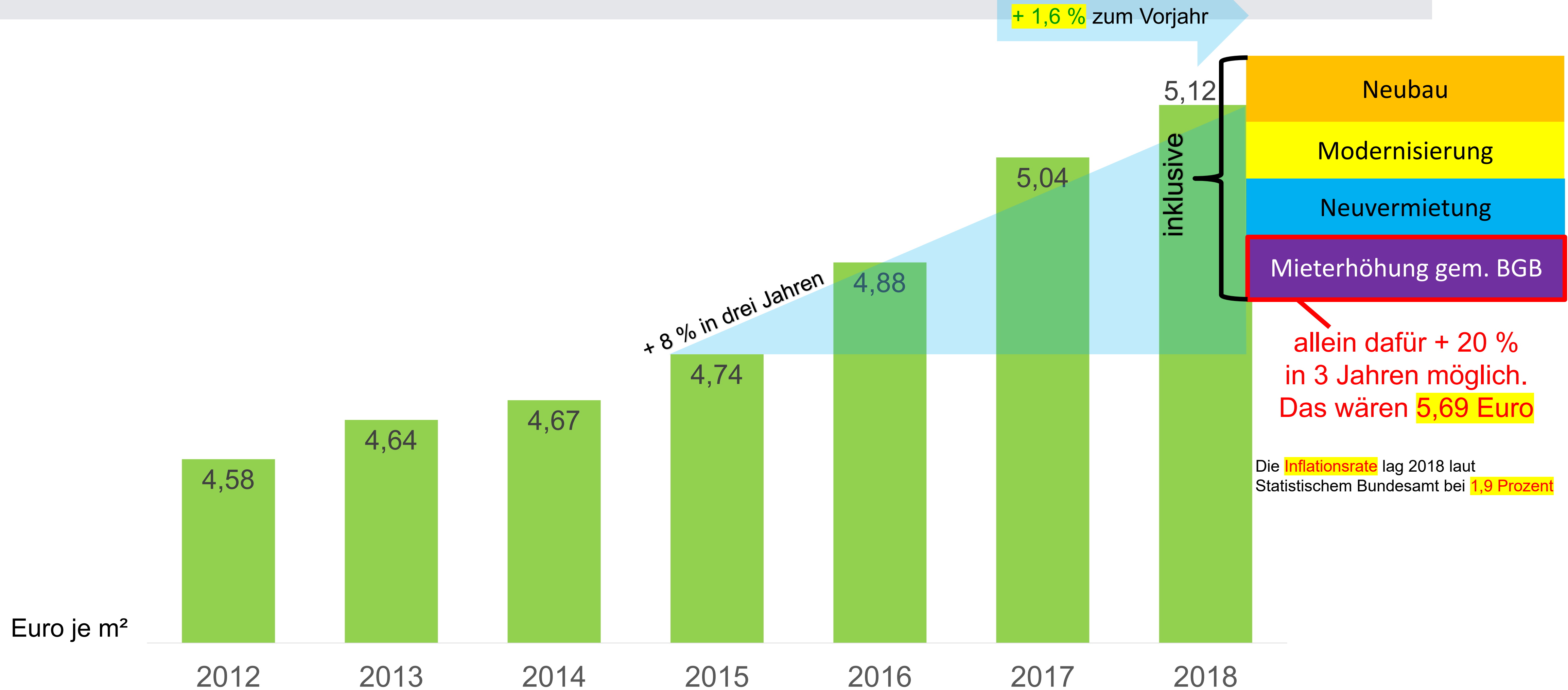
Entwicklung Mieten, Investitionen und Leerstand

Pressekonferenz

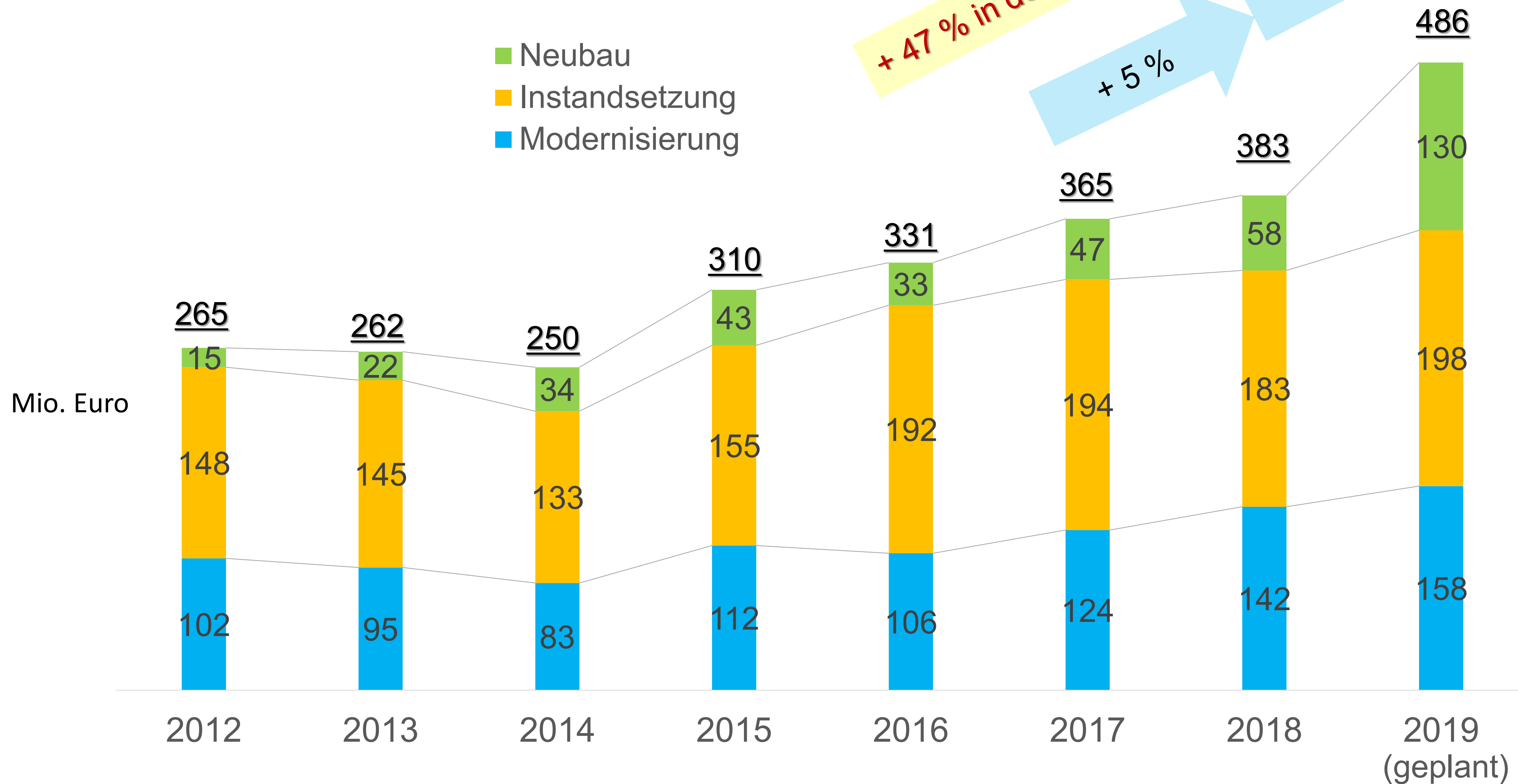
12. März 2019 - Dresden

Steigenberger Hotel de Saxe

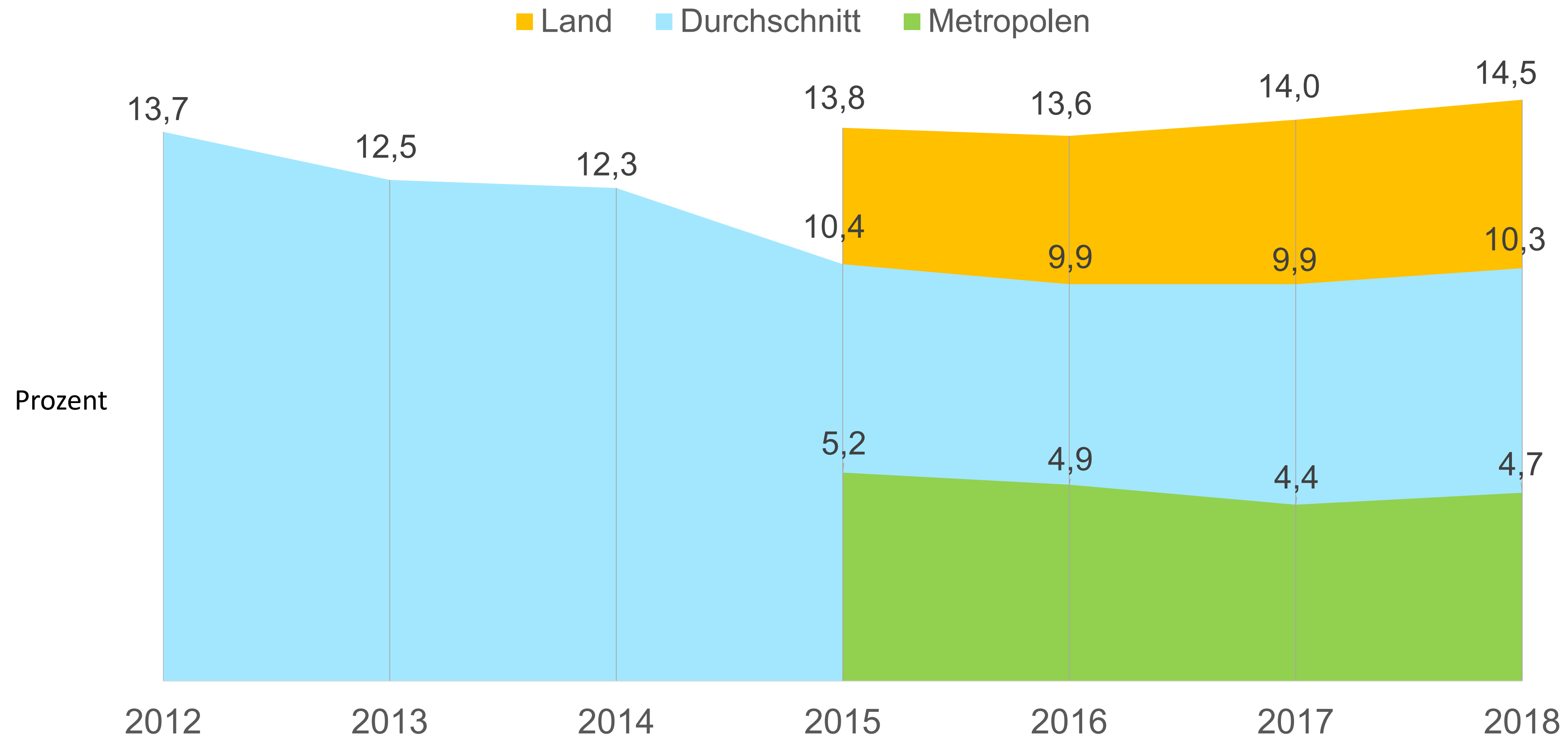
Durchschnittliche Nettokaltmiete/Nutzungsgebühr aller vermieteten Wohneinheiten



Investitionen



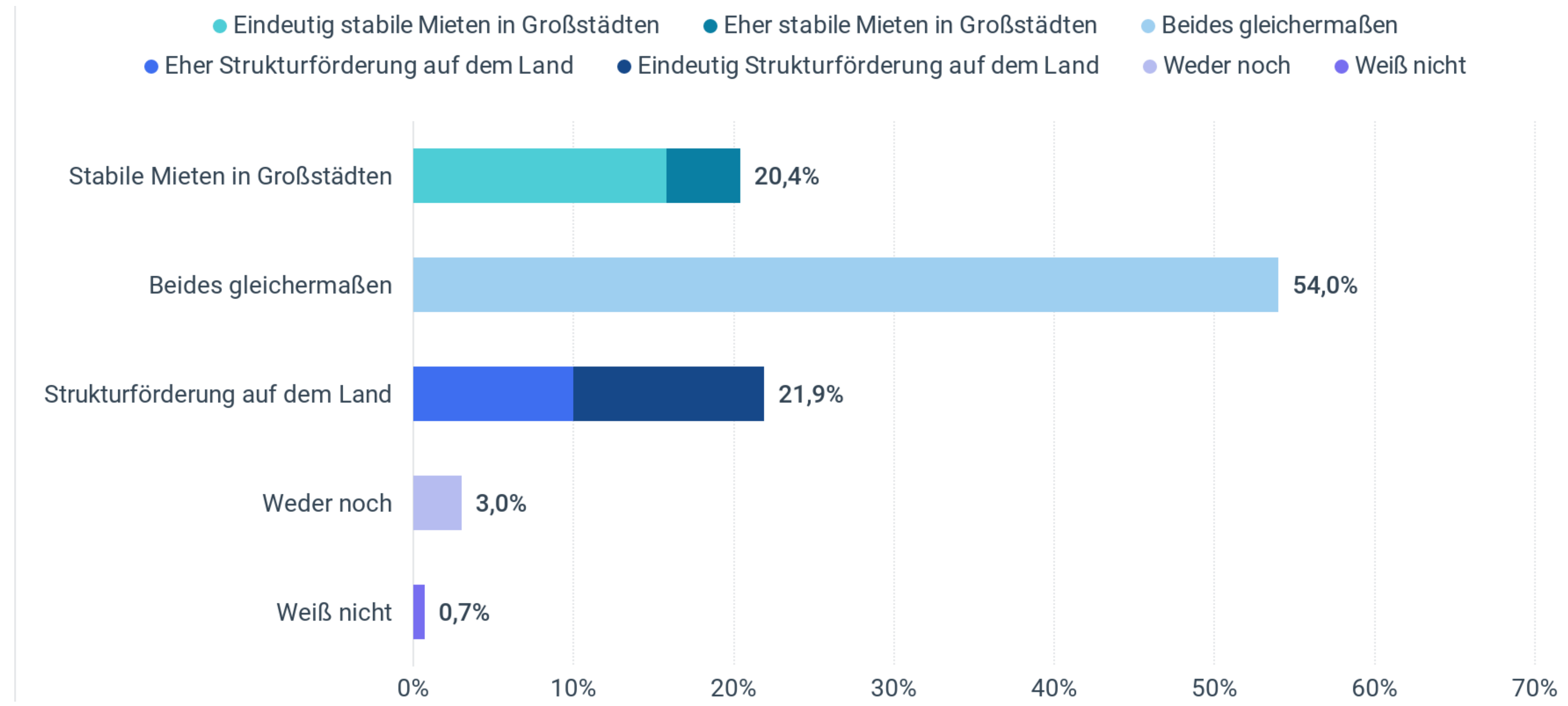
Leerstand



Sollte sich der Staat Ihrer Meinung nach eher um stabile Mieten in Großstädten kümmern oder um Strukturförderung im ländlichen Raum?



Auswertung für Deutschland

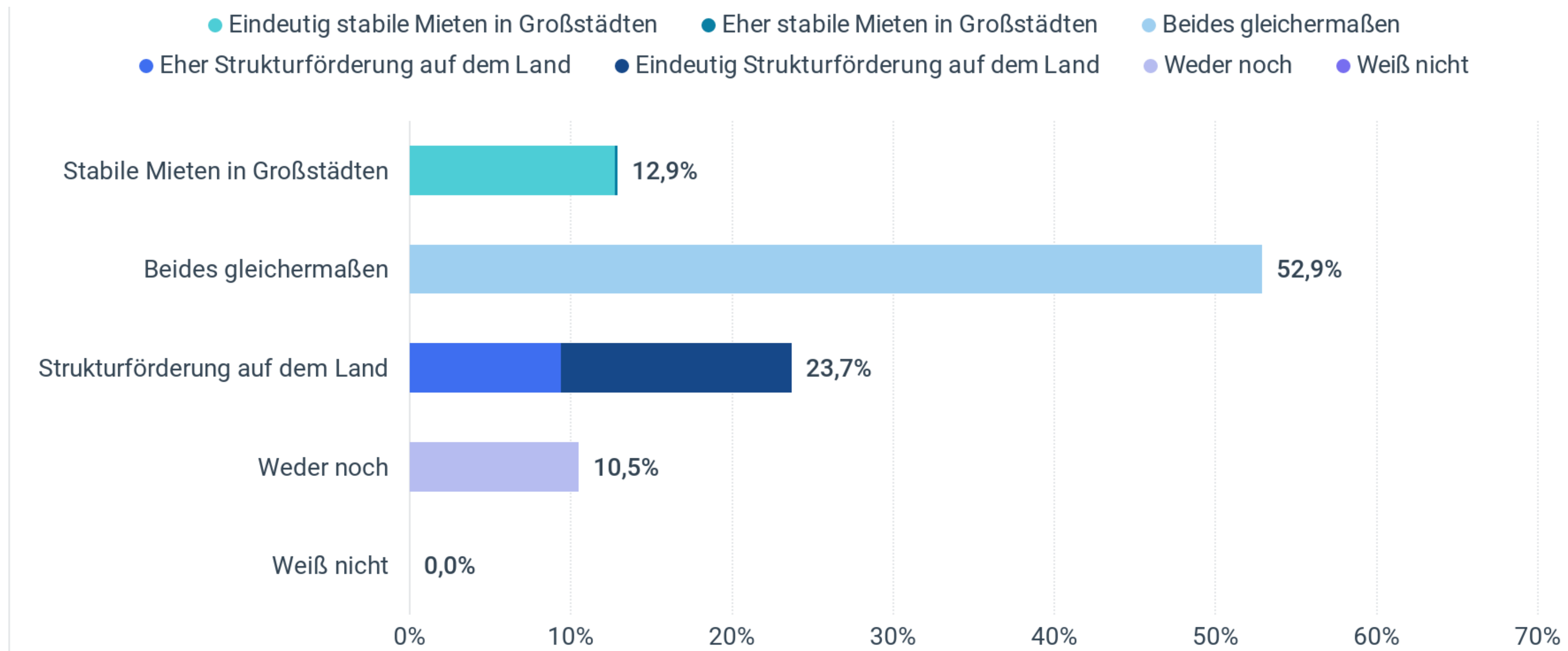


Das Meinungsforschungsunternehmen Civey hat im Auftrag des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. 5000 Personen zwischen dem 28.02 und dem 03.03. 2019 befragt. Die Ergebnisse sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren. Der statistische Fehler der Gesamtergebnisse liegt bei 2.5 Prozent.

Sollte sich der Staat Ihrer Meinung nach eher um stabile Mieten in Großstädten kümmern oder um Strukturförderung im ländlichen Raum?



Auswertung für **Sachsen**

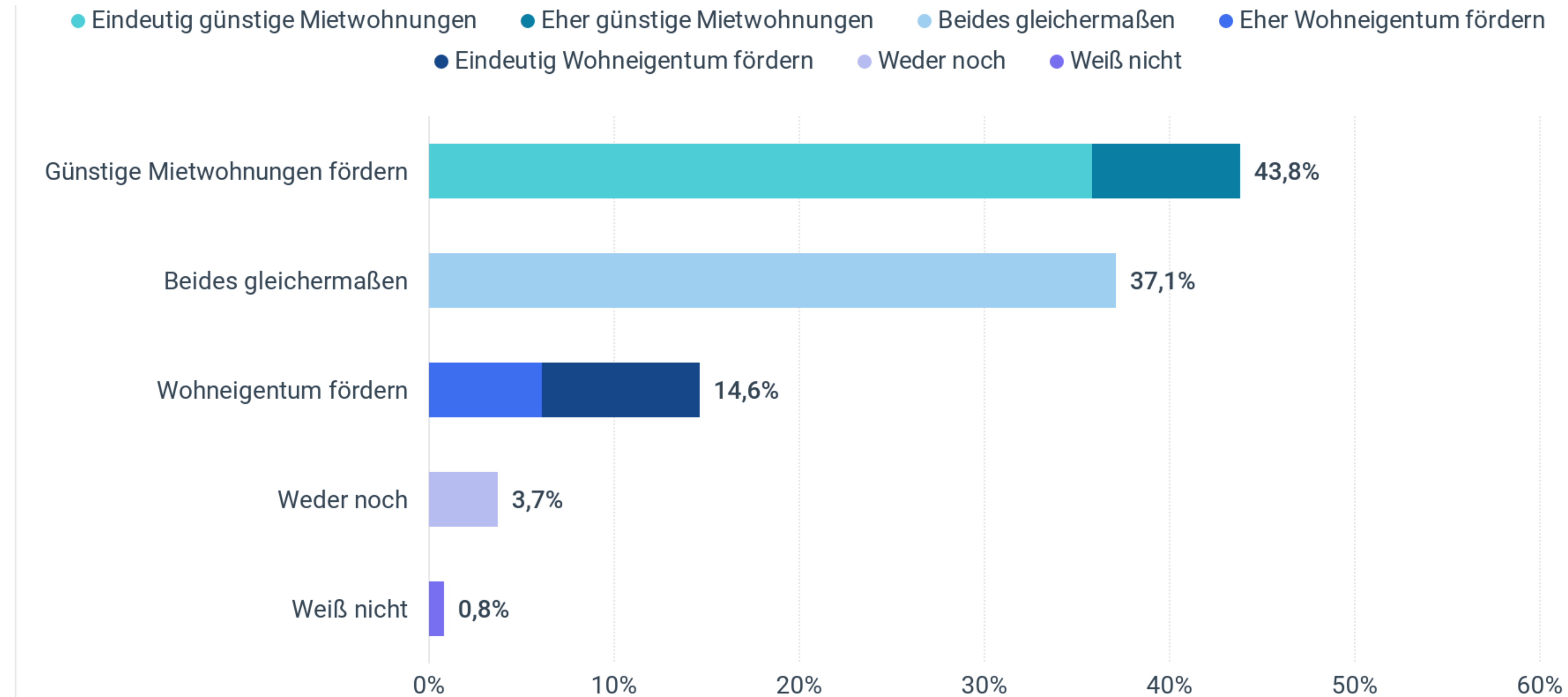


Das Meinungsforschungsunternehmen Civey hat im Auftrag des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. 5000 Personen zwischen dem 28.02 und dem 03.03. 2019 befragt. Die Ergebnisse sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren. Der statistische Fehler der Gesamtergebnisse liegt bei 2.5 Prozent.

Sollte sich der Staat Ihrer Meinung nach eher für die Förderung von günstiger Mietwohnungen oder für die Förderung von Wohneigentum einsetzen?



Auswertung für Deutschland

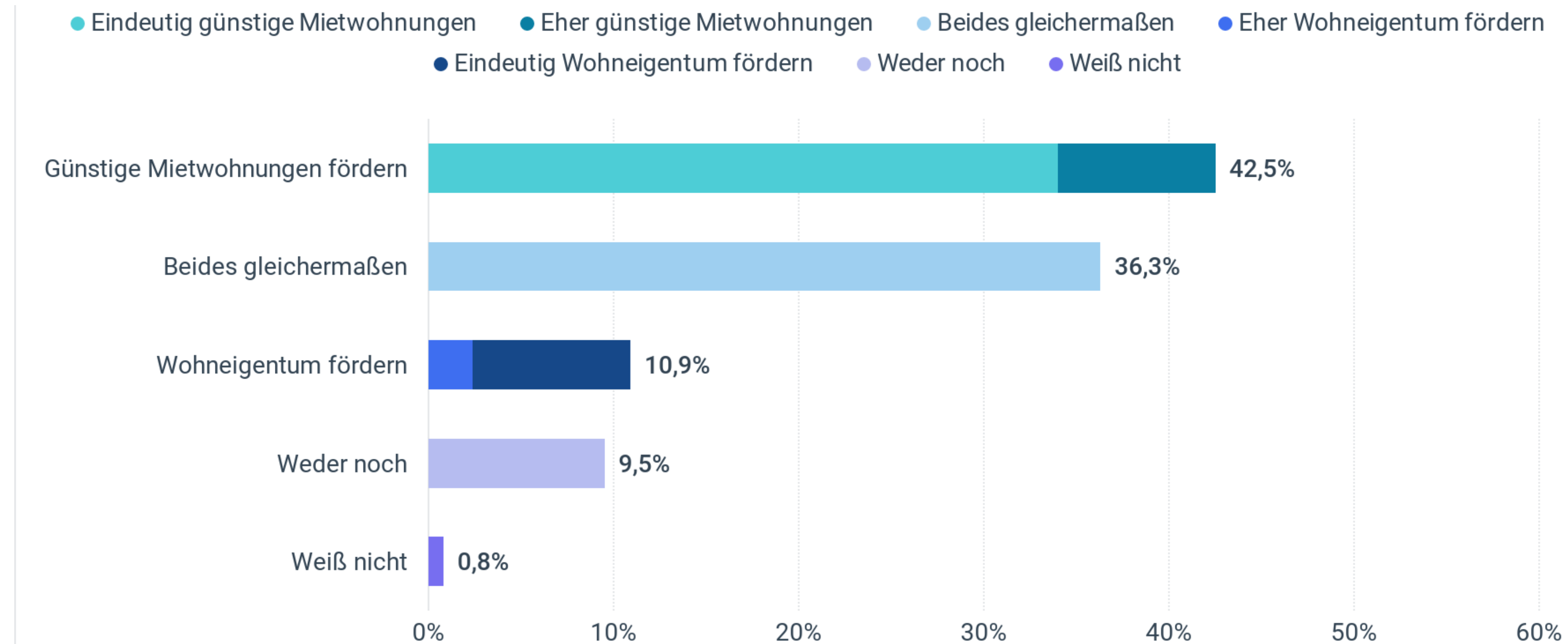


Das Meinungsforschungsunternehmen Civey hat im Auftrag des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. 5000 Personen zwischen dem 28.02 und dem 03.03. 2019 befragt. Die Ergebnisse sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren. Der statistische Fehler der Gesamtergebnisse liegt bei 2.5 Prozent.

Sollte sich der Staat Ihrer Meinung nach eher für die Förderung von günstiger Mietwohnungen oder für die Förderung von Wohneigentum einsetzen?



Auswertung für **Sachsen**



Das Meinungsforschungsunternehmen Civey hat im Auftrag des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. 5000 Personen zwischen dem 28.02 und dem 03.03. 2019 befragt. Die Ergebnisse sind repräsentativ für die deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren. Der statistische Fehler der Gesamtergebnisse liegt bei 2.5 Prozent.