

Dresden, 12. Juli 2021

## **FALSCHER ZEIT FÜR MIETPREISBREMSEN**

*Die Mieten in Sachsen bleiben stabil günstig. Wohnungsleerstand bleibt sachsenweit deutlich über der kritischen Zehn-Prozent-Marke und steigt in den Metropolen sogar leicht an. Baupreise / Unsicherheit bei der Kostenverteilung und immer neue Regulierungsfantasien könnten aber zum Investitionshemmnis werden.*

Die im vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. organisierte Wohnungswirtschaft bleibt 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 31.12.2020.

So betrug **2020** die **durchschnittliche Nettokaltmiete** aller im vdw Sachsen organisierten Unternehmen **5,27 Euro je Quadratmeter Wohnfläche** und lag damit lediglich um 8 Cent bzw. **rund 1,54 Prozent über dem Wert des Vorjahres** (2019: 5,19 Euro/m<sup>2</sup>). „Die Mieten bleiben damit auf einem stabilen und sehr günstigen Niveau“, erläutert Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Von einer Steigerung, die den Begriff ‚Explosion‘ auch nur annähernd rechtfertigt, kann also nicht im Entferntesten die Rede sein.“

Diese Aussage trifft auch auf die **Metropolen Sachsens** (Dresden, Leipzig, Chemnitz) zu, in denen die Verbandsunternehmen mit durchschnittlich **5,77 Euro/m<sup>2</sup>** (2019: 5,67 Euro/m<sup>2</sup>) 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. **Außerhalb** dieser Metropolen sind die Mieten mit **4,86 Euro/m<sup>2</sup>** gegenüber 4,79 Euro/m<sup>2</sup> im Vorjahr ebenfalls **nur geringfügig gestiegen**.

Die Bedeutung der Mitglieder des vdw Sachsen für die sächsische Wirtschaft wird auch durch ihre **Investitionen** in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung klar ersichtlich. **Etwa 417 Millionen Euro** wurden **2020** für diese wichtigen Maßnahmen insgesamt ausgegeben. Und das trotz der Coronakrise und der damit zusammenhängenden Schwierigkeiten. „Davon profitierten nicht nur die Mieter und die Kommunen, sondern auch die meist in Sachsen beheimateten Auftragnehmer“, erläutert Rainer Seifert. **In diesem Jahr** planen die Unternehmen des Verbandes mit **504 Millionen Euro** sogar noch einmal eine deutliche Erhöhung dieser **Investitionen**. Über ein Fünftel bzw. noch einmal fast 90 Millionen Euro mehr sollen ausgegeben werden. Diese Mittel, die gut für die Mieter, die Gemeinden und die regionale Wirtschaft sind, fließen sowohl in die Metropolen als auch in den eher ländlichen Raum.

Ob diese wichtigen Gelder, die den Mietern, den Menschen, der Stadtentwicklung und der Wirtschaft zugutekommen, wirklich ausgegeben werden, ist aber noch völlig offen. Ideen und inzwischen sogar konkrete Pläne für Mietenstopps und -bremsen, lokal wie bundesweit, sind unnötige Eingriffe und in Sachsen auch in den beiden größten Städten Leipzig und Dresden das falsche Signal.

Sorge bereitet nach wie vor die Entwicklung des Leerstands. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen hat bei der im vdw Sachsen organisierten Wohnungswirtschaft auch im Jahr 2020 deutlich die Zehn-Prozent-Marke überstiegen. Rund 29.500 Wohnungen standen Ende 2020 leer – das entspricht einer **Leerstandsquote von 10,6 Prozent** (2019: 10,7 Prozent). Für die kommunalen Wohnungsunternehmen, die einen Großteil der Mitglieder des vdw Sachsen ausmachen, beträgt die Leerstandsquote sogar 12,3 Prozent (2019: 12,4 Prozent).

Sehr deutlich zeigt sich beim Leerstand ein **Stadt-Land-Gefälle**: Im ländlichen Raum außerhalb der Metropolen beträgt die Quote 14,3 Prozent, während sie in den Metropolen bei 5,0 Prozent liegt. Auffallend ist jedoch: In den Metropolen ist der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr nicht etwa gesunken, sondern um 0,2 Prozentpunkte gestiegen. Im ländlichen Raum ist die Leerstandsquote leicht gesunken (2019: 14,6 Prozent), jedoch nach wie vor auf einem sehr hohen, besorgniserregenden Niveau.

„Die aktuellen Leerstandszahlen zeigen klar und unmissverständlich, dass in ganz Sachsen – auch in den Metropolen – nach wie vor ausreichend Wohnraum vorhanden ist“, so Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Auch mit Blick auf die hohen Zahlen an Wohnungen, die zum Beispiel in Leipzig bei unserem Mitglied LWB und in Dresden bei unserem Mitglied WiD gerade in Planung, im Bau oder bereits fertiggestellt sind, lassen sich keine angespannten Wohnungsmärkte in Sachsen erkennen, die Instrumente wie eine Mietpreisbremse aktuell rechtfertigen würden.“ Eine solche Verordnung, wie sie der Freistaat jetzt einführen will, werde in den Metropolen zu keiner einzigen neuen Wohnung führen, dafür aber im ländlichen Raum die Probleme verschärfen: „Eine Mietpreisbremse für Dresden und Leipzig wirkt geradezu wie eine Einladung, noch mehr aus den ländlichen Regionen in die Städte abzuwandern. Das wird die Leerstandszahlen im ländlichen Raum, der durch die demografische Entwicklung ohnehin stark gebeutelt ist, noch weiter in die Höhe treiben. Zugleich werden in den Großstädten neue Investitionen erschwert oder sogar ganz verhindert.“

Auch die Baupreisentwicklung – hier liegt der Begriff „Explosion“ wesentlich näher – und dass die von der Politik verursachten und gewünschten Kostensteigerungen – etwa bei der CO<sub>2</sub>-Umlage – zum Spielball polemischer, aber nicht sachlich und an der Realität orientierter Debatten geworden sind, trägt nicht dazu bei, dass die Branche Planungssicherheit hat. Doch genau die braucht die Immobilienwirtschaft.

---

**Der vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. vertritt knapp 120 Wohnungsunternehmen, die mit fast 290.000 Wohnungen mehr als ein Fünftel 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.**

---