

Dresden, 4. Januar 2024

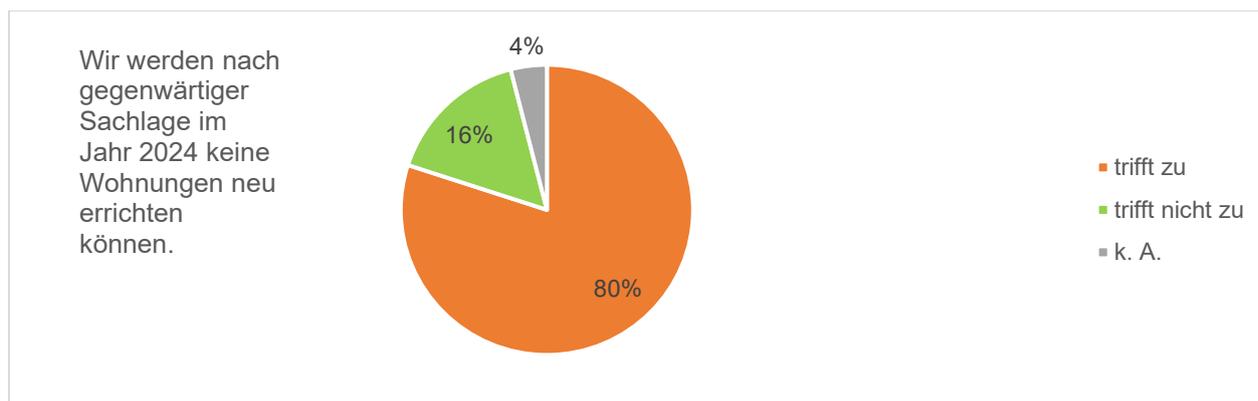
**„EIN WEITERES CHAOSJAHR IN DER WOHNUNGSPOLITIK
KÖNNEN WIR UNS IN SACHSEN NICHT LEISTEN“**

Die Wohnungswirtschaft im Freistaat fordert zum Start ins Wahljahr 2024 eine sofortige Rückkehr zu langfristig verlässlicher Wohnungspolitik.

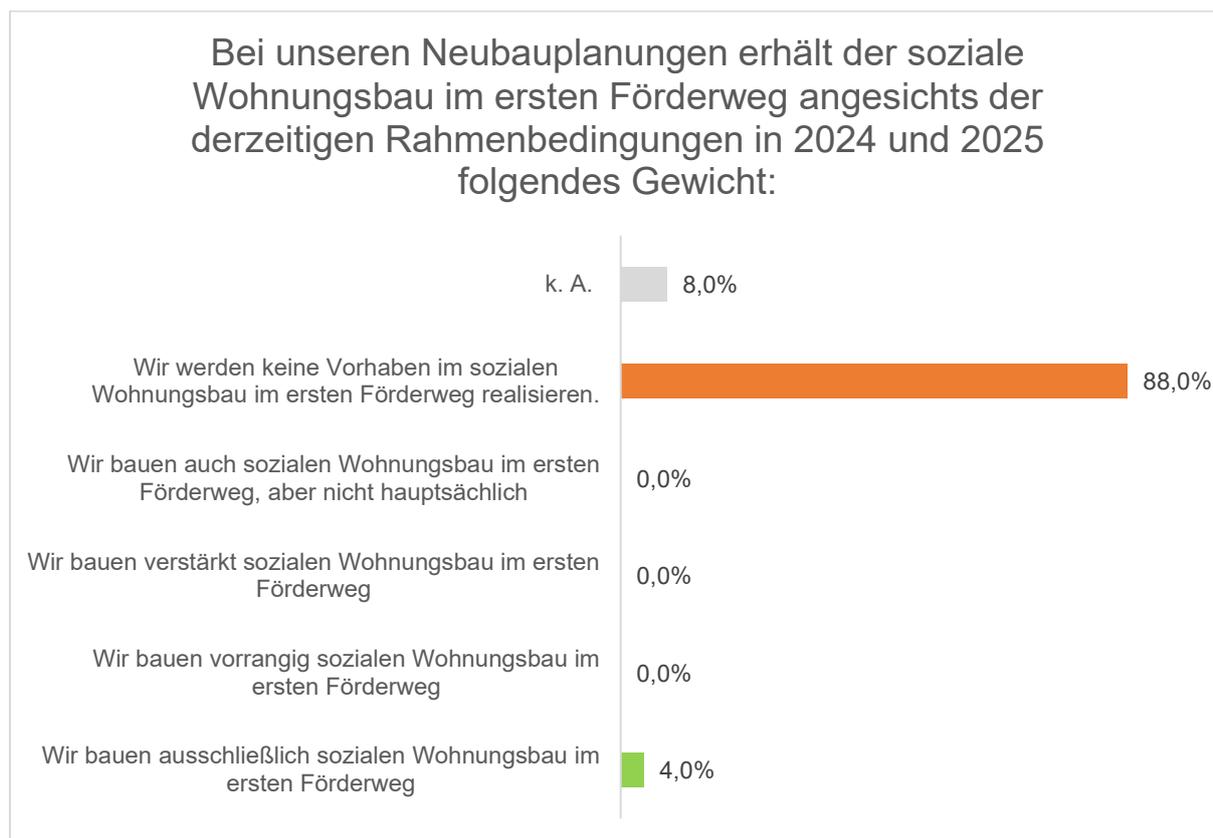
„Die Wohnungsunternehmen können sich das Dauerchaos schlicht nicht mehr leisten – und die Politik auch nicht, wie aktuelle Umfragen sehr deutlich zeigen“, so Alexander Müller, neuer Verbandsdirektor des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. „Wenn nicht schnell für bessere Rahmenbedingungen und langfristige Planungssicherheit gesorgt wird, kann nicht mehr ausreichend in attraktives, bezahlbares Wohnen investiert werden – ein Szenario, das enorme soziale Sprengkraft birgt.“

Stark gestiegene Zinsen, nach wie vor hohe Baupreise, Inflation, hohe Energiepreise, Fachkräftemangel, Verunsicherung bei Vermietern und Mietern und wachsende soziale Spannungen in den Wohngebieten: Das Jahr 2023 war für die Wohnungswirtschaft in Sachsen sehr herausfordernd. „Anstatt in dieser schwierigen Situation für möglichst viel Vertrauen und Planungssicherheit zu sorgen, brachte die Politik – vor allem aus Berlin – jedoch ohne Not noch viel mehr Verunsicherung“, kritisiert Verbandsdirektor Alexander Müller. „Förderprogramme wurden abrupt beendet oder hingen plötzlich in der Luft, ein völlig verkorkstes und schlecht kommuniziertes ‚Heizungsgesetz‘ brachte Vermieter und Mieter gleichermaßen auf, ständig gab es neue Unklarheiten rund um staatliche Unterstützungen und zum Jahresende machte das Hickhack um den Bundeshaushalt mit einem ganzen Blumenstrauß an neuen, meist negativen Überraschungen das Chaos perfekt.“

Die Folgen dieses wohnungspolitischen Katastrophenjahres werden für die Menschen in Sachsen erst mit einigem Zeitverzug spürbar werden. Beispiel Neubau: „Noch haben wir Richtfeste, weil noch fertiggestellt wird, was schon im Bau ist“, so Alexander Müller, „aber es wird dann fast nichts nachkommen, wie die Zahlen für Sachsen aus einer aktuellen Umfrage unseres Bundesverbands GdW zeigen.“ 80 % (!) unserer befragten Mitgliedsunternehmen gaben an, im Jahr 2024 keine Wohnungen neu errichten zu können – bundesweit waren es zum Vergleich 68 %.



Dass ein entscheidendes Hemmnis bei Projekten im sozialen Wohnungsbau die fehlende oder unsichere Förderung ist, zeigte sich an anderer Stelle der Umfrage deutlich: 88 % unserer befragten Mitgliedsunternehmen gaben an, 2024 und 2025 keine Vorhaben im sozialen Wohnungsbau im ersten Förderweg realisieren zu wollen. „Das sind keine guten Vorzeichen für das bezahlbare Wohnen von morgen“, so Verbandsdirektor Alexander Müller. „Es zeigt sich einmal mehr: Ohne verlässliche Rahmenbedingungen und ausreichende Förderung kann nicht gebaut werden.“



Die Landesregierung in Sachsen hat zum Beispiel mit den neu gestalteten Förderrichtlinien „preisgünstiger Mietwohnraum (RL pMW)“ für Sanierungen und „gebundener Mietwohnraum (RL gMW)“ für Neubau positive Akzente gesetzt. „Beide gehen in die richtige Richtung und werden von uns ausdrücklich begrüßt“, lobt Alexander Müller. „Bei der Sanierungsförderung ist allerdings absehbar, dass die Mittel nicht ausreichen werden. Zudem ist die Belegungsbindung außerhalb der Metropolen Dresden und Leipzig ein überflüssiges Bürokratiemonster. Die optimierte Neubauförderung bringt Verbesserungen, reicht aber bei Weitem nicht aus, um den sozialen Wohnungsneubau wiederzubeleben. Zudem bleibt unverständlich, warum nur Wohnungsunternehmen in Dresden und Leipzig profitieren. Neubau ist auch außerhalb der beiden Metropolen ein wichtiger Pfeiler, um die Wohnungsbestände bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und fit für die Zukunft zu machen.“

Daneben wird auch im Jahr 2024 Rückbau ein wichtiges Thema bleiben – insbesondere im ländlichen Raum. Das Landesrückbauprogramm wird gerade überarbeitet, was der vdw Sachsen sehr begrüßt. „Dass die Fördersätze deutlich erhöht werden sollen, ist angesichts der Kostenentwicklung ein dringend notwendiger Schritt“, betont Alexander Müller. „Ein richtiger Ansatz ist auch, dass Teilrückbau künftig berücksichtigt werden soll, allerdings braucht es dafür höhere Fördersätze als bisher vorgesehen. Teilrückbauten sind städtebaulich vielerorts eine hervorragende Lösung, bringen aber höhere Kosten mit sich.“ Um neue Investitionen zu ermöglichen, braucht es im Jahr 2024 auch endlich eine Lösung für die DDR-Altschulden, die für viele Wohnungsunternehmen im Osten noch immer ein gravierender Standortnachteil sind. „Mecklenburg-Vorpommern zeigt, dass dafür gute Lösungen möglich sind, wenn der Wille da ist“, so Verbandschef Alexander Müller. „Wir schlagen einen zweckgebundenen Investitionszuschuss vor, der aus alten Schulden neue Investitionen macht – zum Beispiel in Maßnahmen zur Energie- und Wärmewende. Auch der Bund muss hier unterstützen, wenn die Ankündigungen im Koalitionsvertrag keine leeren Worte bleiben sollen.“

Von der Bundespolitik fordert der vdw Sachsen vor allem ein Ende des Förderchaos und Augenmaß bei den Klimaschutz-Anforderungen an das Bauen. „Es braucht ausreichend ausgestattete, langfristig angelegte, verlässliche Programme, die angemessen fördern, was von der Politik gefordert wird“, stellt Verbandsdirektor Alexander Müller klar. „Sonst kann nicht mehr verantwortungsvoll investiert werden.“ Mit Blick auf die Energie- und Wärmewende warnt der Verband mit Nachdruck davor, die Energiepreisbremsen einfach auslaufen zu lassen. „Das wird vor allem bei der Fernwärme große negative Auswirkungen haben und trifft die Mieter, also die Wähler“, so Alexander Müller. „So lange man in Berlin daran scheitert, den Menschen durch eine kluge Energiepolitik Preisstabilität bei Strom und Wärme zurückzubringen, muss es anderweitige Unterstützung geben, die insbesondere Haushalten mit kleineren Einkommen zugutekommt. Sonst riskieren wir den sozialen Frieden.“ Die Wohnungsunternehmen bringen sich auch weiterhin aktiv ein, um die Energie- und Wärmewende mitzugestalten. „Dafür brauchen sie aber Unterstützung und müssen angemessen eingebunden und beteiligt werden, etwa bei der kommunalen Wärmeplanung. Auch hier ist noch viel Luft nach oben.“

Zur Person:

Seit 01.01.2024 leitet Alexander Müller den vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. als neuer Verbandsdirektor. Der 48-jährige Diplomverwaltungswirt (FH) stammt ursprünglich aus Brandenburg und war zunächst in der Ministerialverwaltung des Landes Brandenburg im Innen- und Finanzministerium tätig, bevor er 2003 nach Dresden zog und viele Jahre als Redakteur bei der Sächsischen Zeitung arbeitete. Seit 2015 ist er für den vdw Sachsen als Pressesprecher tätig, seit 2017 zusätzlich als Büroleiter und seit 2019 auch als Besonderer Vertreter des Verbands. In seiner neuen Funktion als Verbandsdirektor wird er auch weiterhin erster Ansprechpartner für Medienvertreter/innen bleiben. Alexander Müller ist verheiratet und hat zwei Kinder.

Der **vdw Sachsen** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. vertritt 127 vor allem **kommunale Wohnungsunternehmen**, die mit 303.574 Wohnungen **gut ein Fünftel des Mietwohnungsbestandes** in Sachsen bewirtschaften. **550.000 Sachsen**, darunter mehr als **65.000 Kinder**, bieten wir ein gutes, sicheres, bezahlbares Zuhause und Wohnumfeld.

Kontakt: vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.,
Alexander Müller
Verbandsdirektor

Telefon: 0351 49177-21
Mobil: 0170 6368561

Am Brauhaus 8, 01099 Dresden
amueller@vdw-sachsen.de
www.vdw-sachsen.de