



Ostdeutsche Pressekonferenz der Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg

Leipzig, 9. April 2024



ANDREAS BREITNER

VERBANDSDIREKTOR

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
(vnw)

Grundsätzliche Probleme der ostdeutschen Wohnungswirtschaft:

1. hohe Baukosten
2. hohe Zinsen
3. Förderchaos vor allem in Berlin (KfW-Stopp/Heizungsgesetz/Klimaschutzvorgaben)
4. DDR-Altschulden in Millionenhöhe
5. überbordende Bürokratie und zu lange Baugenehmigungsverfahren
6. Landesbauordnungen, die untereinander nicht kompatibel sind
7. mehr Transparenz bei Fernwärmeanbietern



Kennzahlen der mitteldeutschen Verbände

Stand: 31.12.2023

Kennzahl	Einheit	VSWG	vdw Sachsen	vtw Thüringen	vdw Sachsen-Anhalt	vdwg Sachsen-Anhalt	BBU*	VNW (MV)	Summe bzw. gewichteter Mittelwert	GdW
Anzahl Wohnungsunternehmen	Anz.	201	115	180	78	108	204	166	1.052	2.800
Wohnungsbestand	WE	294.539	302.785	263.900	155.275	143.989	314.502	263.000	1.737.990	5.985.021
Neubau	WE	286	378	200	186	156	643	668	2.517	32.128
Rückbau	WE	545	564	450	719	125	723		3.126 ohne MV	
Leerstand	WE	25.641	27.377	21.270	19.600	12.653	22.040	14.465	143.046	219.208
Leerstandsquote	%	8,4	9,0	8,1	12,6	8,8	7,4	5,5	8,23	3,7
Investition gesamt	Mio. EUR	596,7	612,2	473,0	292,0	235,9	663,0	508,0	3.380,80	
Nettokaltmiete	EUR/m²	5,44	5,32	5,35	5,35	5,31	5,49	5,54	5,40	6,25
							*exkl. Berlin			

Beispiele für das Nebeneinander von Hotspots und strukturschwachen Regionen:

1. **Thüringen:** Jena – Saale-Holzland-Kreis
2. **Sachsen:** Dresden – Vogtland
3. **Mecklenburg-Vorpommern:** Rostock Stadt – Landkreis Rostock / Greifswald – Ostvorpommern
4. **Brandenburg:** Landeshauptstadt Potsdam – Landkreis Ostprignitz-Ruppin
5. **Sachsen-Anhalt:** Landeshauptstadt Magdeburg – Landkreis Mansfeld-Südharz

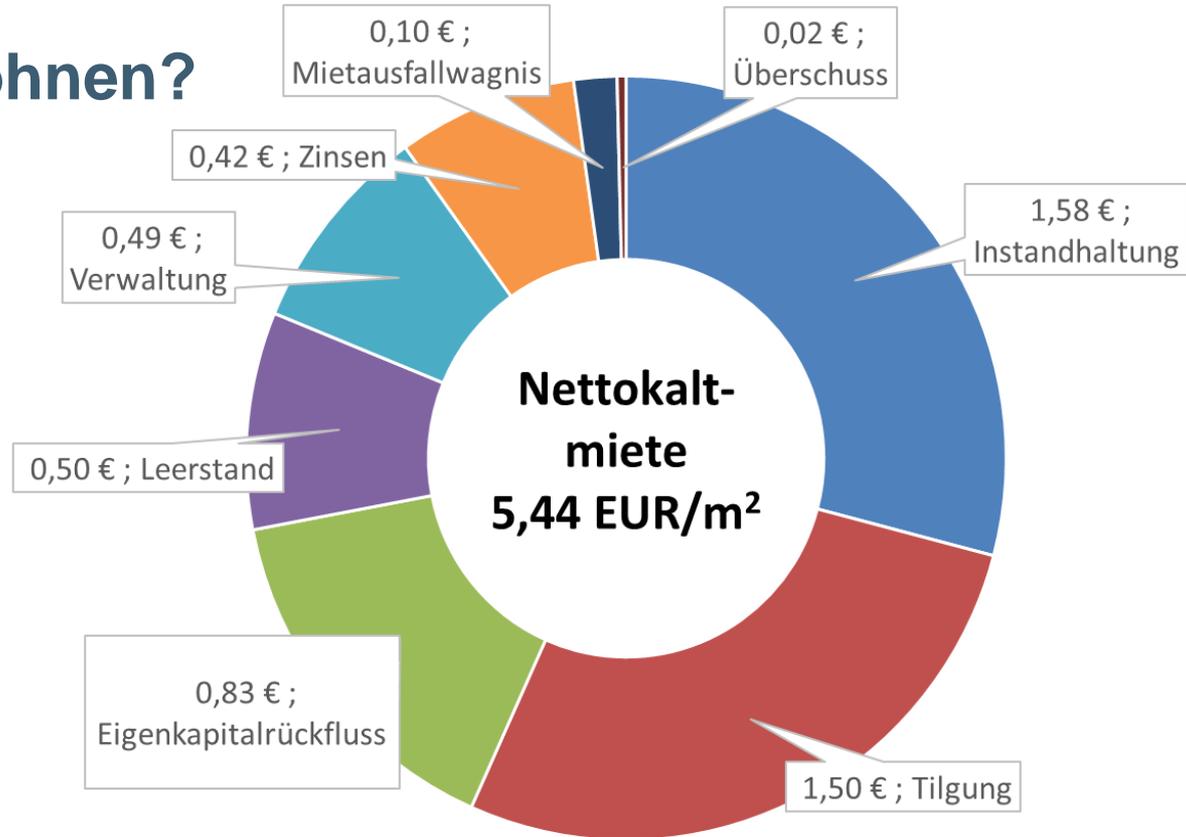


MIRJAM PHILIPP

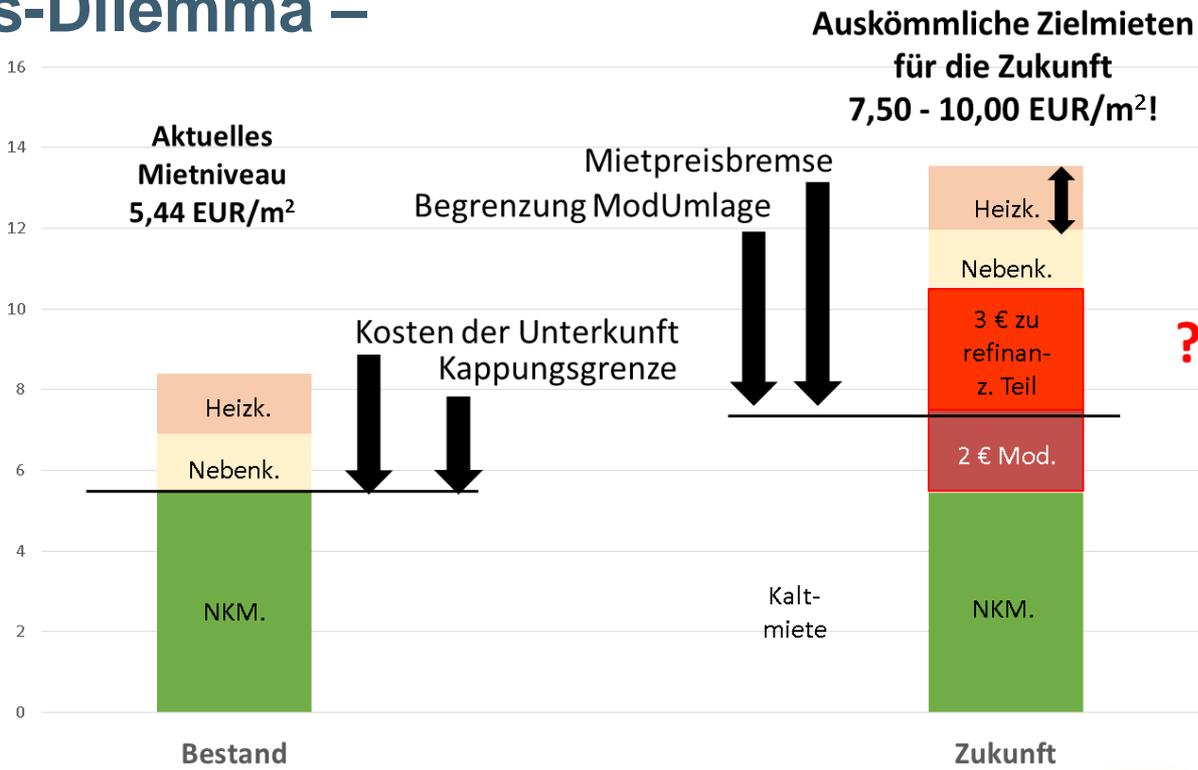
VORSTAND

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
(VSWG)

Was kostet Wohnen?



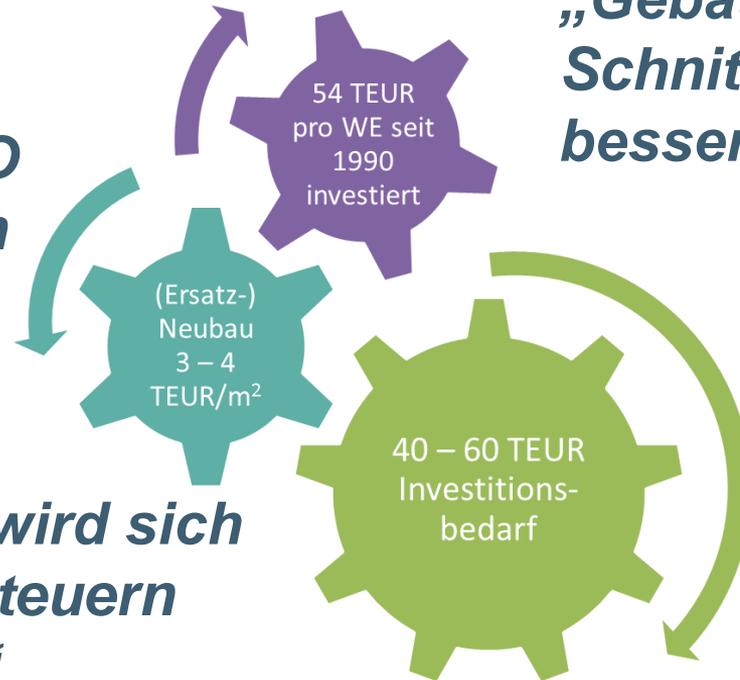
Das Refinanzierungs-Dilemma – wie lange können wir noch sozial verantwortbar vermieten?



Quo vadis Wohnungswirtschaft Ostdeutschland?

„Über 20 EURO Kaltmiete kann keiner mehr bezahlen“

„Wohnen wird sich enorm verteuern (müssen)“



„Gebäudequalität im Schnitt zwei Stufen besser“

JENS ZILLMANN

VERBANDSDIREKTOR

Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.

(VdW Sachsen-Anhalt)

Bezahlbarkeit des Wohnens ist und bleibt das Hauptthema!



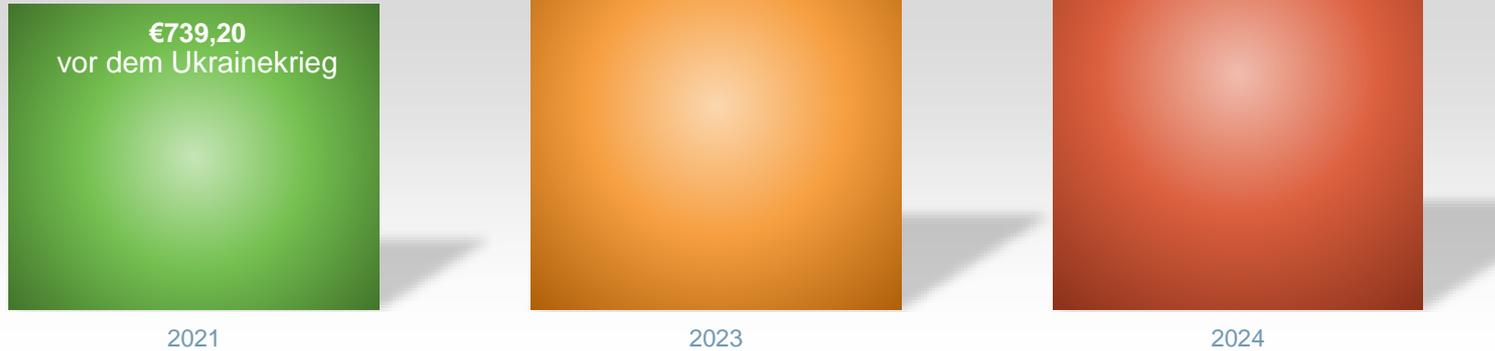
Das ARD-Morgenmagazin vom 13.03.2024 berichtete über eine Mieterin aus Gommern (bei Magdeburg), die 8.026,56 Euro für die Wärmelieferung 2023 nachzahlen muss.



Bezahlbarkeit des Wohnens – enorme Verteuerung der Nebenkosten mit großen regionalen Unterschieden bei Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt

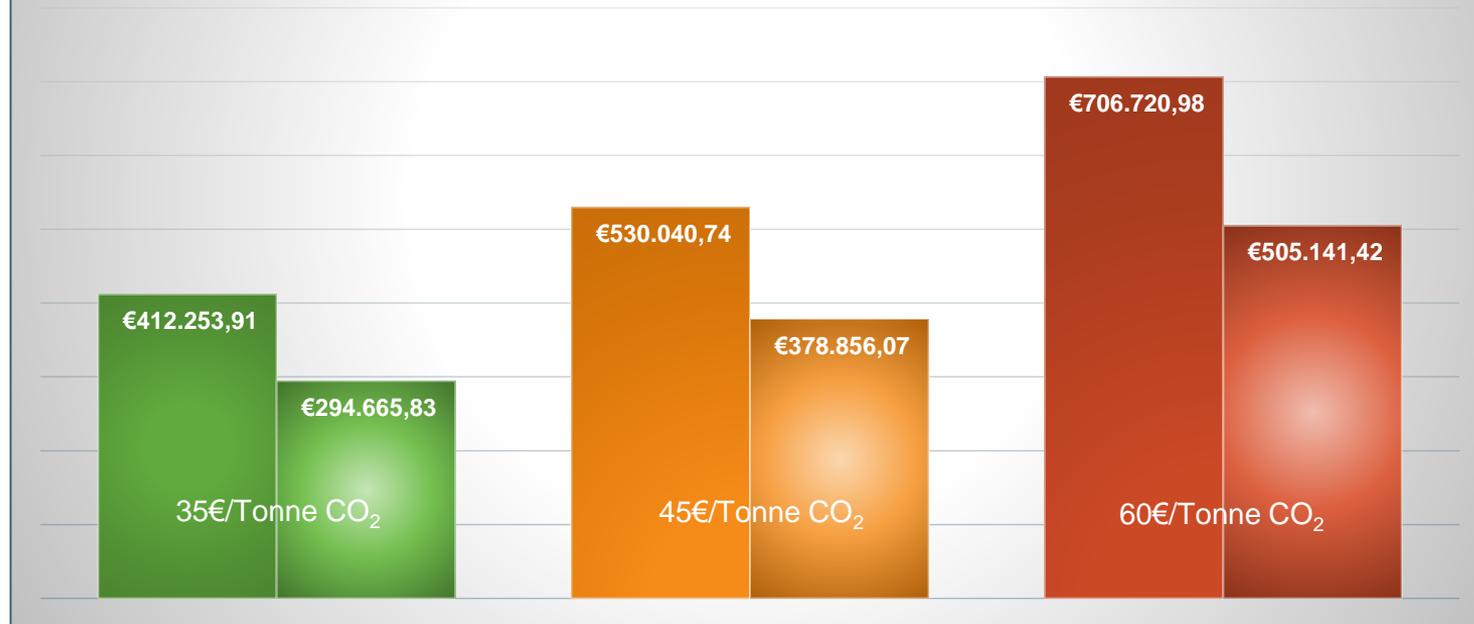
	Nettokaltmieten	Betriebskosten	Heizkosten	Strompreise
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	ct/kWh
2015	4,74	1,17	1,16	27,54
2016	4,85	1,21	1,16	27,43
2017	4,91	1,22	1,16	28,2
2018	4,92	1,23	1,22	27,82
2019	5,03	1,27	1,12	29,74
2020	5,12	1,29	1,12	29,36
2021	5,22	1,31	1,12	30,73
2022	5,33	1,39	1,55	43,02
2023	5,54	1,45	1,5	41,44
Anstieg um	17 %	24 %	29 %	50 %

Weiterer Anstieg der Heizkosten durch Erhöhung von CO₂-Umlage und Mehrwertsteuer für eine durchschnittliche Wohnung





Entwicklung der CO₂-Abgabe eines Mitgliedsunternehmens und der jeweiligen Mieterbelastung

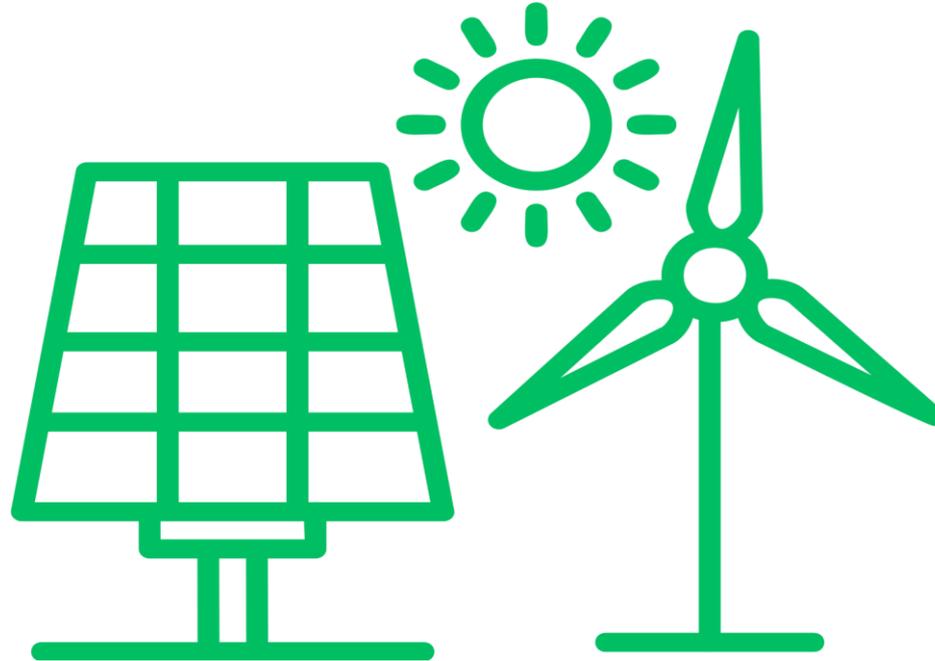




MAREN KERN VORSTÄNDIN

**BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)**

Herausforderung extrem: Klimaneutralität bis 2045



Rahmenbedingungen der Studie „Klimaneutralität 2045 in Brandenburg“

- **17 BBU-Mitgliedsunternehmen aus Brandenburg** (von insg. 340 Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg)
- mit rund **107.000 Wohnungen** (entspricht rd. 1/3 des BBU-Gesamtbestandes in Brandenburg von rd. 320.000 Wohnungen, rd. 40 % des Mietwohnungsbestandes)
- **verteilt über ganz Brandenburg**, um regionale Unterschiede auszugleichen
- Wohnungen hatten schon einen **guten Ausgangszustand** mit einem Energie-Verbrauchswert (nach Energieausweis) von rd. 116 kWh/m² im Jahr 2021; das entspricht damit der **Gebäudeeffizienzklasse D** (mit A als bester und G als schlechtester Kategorie)
- Wohnungen zu rd. **75 % mit Fernwärme versorgt** (Hauptenergiequelle: Erdgas)

Rahmenbedingungen der Studie „Klimaneutralität 2045 in Brandenburg“

- Basis für die Berechnungen der **Ausgangslage**, der **Sanierungsbedarfe** und der entsprechenden Kosten und Sanierungswege sind die Verbräuche des Jahres 2021 – also noch vor dem Ukraine-Krieg und vor der damit zusammenhängenden Energiekrise
- als Zielwert für den **Energiebedarf** für 2045 wurden 70 kWh/m² und Jahr definiert
- als Zielwert für die **CO₂-Emissionen** für 2045 wurden 0-2 kg CO₂/m² und Jahr definiert
- hierzu müssten **63 % der analysierten 107.000 Wohnungen** saniert werden, da sie unterhalb dieser Zielmarken liegen
- **Die Kosten für diese Sanierung sind abhängig von der Ausgangslage des jeweiligen Objektes.** Bei der Berechnung der Kosten wurde zugrunde gelegt, dass dabei mit den schlechtesten Gebäuden begonnen und die besten zuletzt „angefasst“ würden. Die Sanierungskosten steigen aufgrund steigender Baupreise im Verlauf der Jahre stetig weiter an.
- **Die Bestände, die Zielzahlen und das Vorgehen in der Studie können grundsätzlich als typisch auch für die übrigen östlichen Länder angesehen werden.**

Wesentliche Ergebnisse der Studie

- Zur Erreichung der gesetzten Sanierungsziele müsste die **Sanierungsrate per sofort auf 2 % verdoppelt** werden – das ist aufgrund der Kosten, aber auch der Fachkräftesituation in Handwerks- und Baubetrieben **unrealistisch**.
- Kosten für das betrachtete Portfolio von 107.000 Wohnungen bis 2045: **rd. 6,88 Mrd. €**; hochgerechnet auf den Brandenburger BBU-Gesamtbestand wären das Kosten von rd. **21 Mrd. €** bzw. rd. **900 Mio. € zusätzlicher Investitionen pro Jahr**.
- Daraus würde theoretisch für die **Mieterinnen und Mieter** folgen: eine Verdopplung der Kostenmiete (die rechnerisch zur Refinanzierung der Investitionen eigentlich notwendige Miete, die aus sozialen und rechtlichen Gründen aber nicht genommen werden kann) (für Brandenburg: von derzeit 5,64 € auf rd. 12 €/m²)
- weil diese Verdopplung nicht möglich ist, folgt daraus für die **Wohnungsunternehmen: eine Verdopplung der Schulden** (weil die CO₂-Ziele von ihnen erreicht werden müssen)
- Die Effizienzwirkung der CO₂-Minderung der Gebäudesanierung liegt im Vergleich zur Dekarbonisierung (etwa durch die Umstellung von Erdgas auf Erdwärme) der Energieversorgung bei 1:5. **Das bedeutet: es ist 5x so effizient, in die Dekarbonisierung der Energieversorgung zu investieren, als in die immer dickere Dämmung von Wohngebäuden.**

Fazit und Forderungen

- Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 ist aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht derzeit **nicht umsetzbar**.
- Das gilt insbesondere für ländliche und strukturschwache Regionen, in denen die Möglichkeiten zu einer auskömmlichen Refinanzierung der Investitionen noch schlechter sind.
- Oberste Priorität muss die Dekarbonisierung der (Heiz-)Energieversorgung sein!
- deutliche **Ausweitung** der Bundesförderung für Modernisierung
- verlässliche **Verstetigung** der Bundesförderung für Modernisierung für mindestens 10 Jahre
- **Senkung der Mehrwertsteuer** auf Baukosten von derzeit 19 auf 7 %
- **fortlaufende Evaluierung und Ergänzung der Landesförderung**

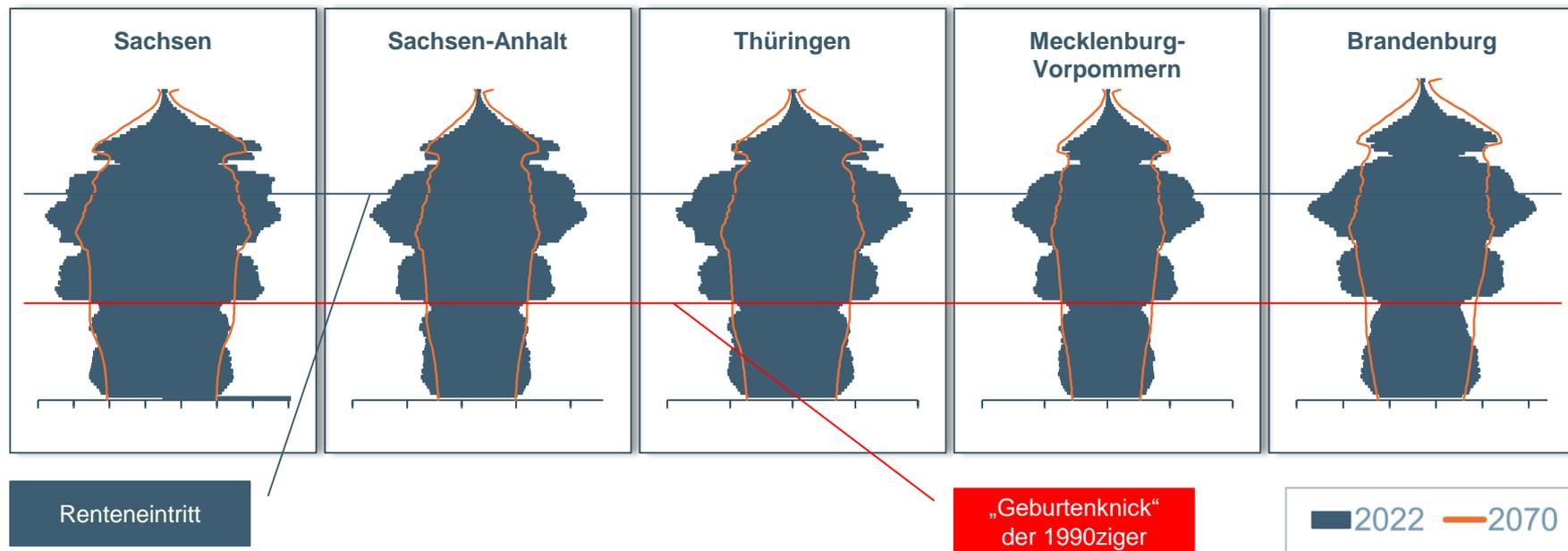


DR. MATTHIAS KUPLICH

VERBANDSDIREKTOR

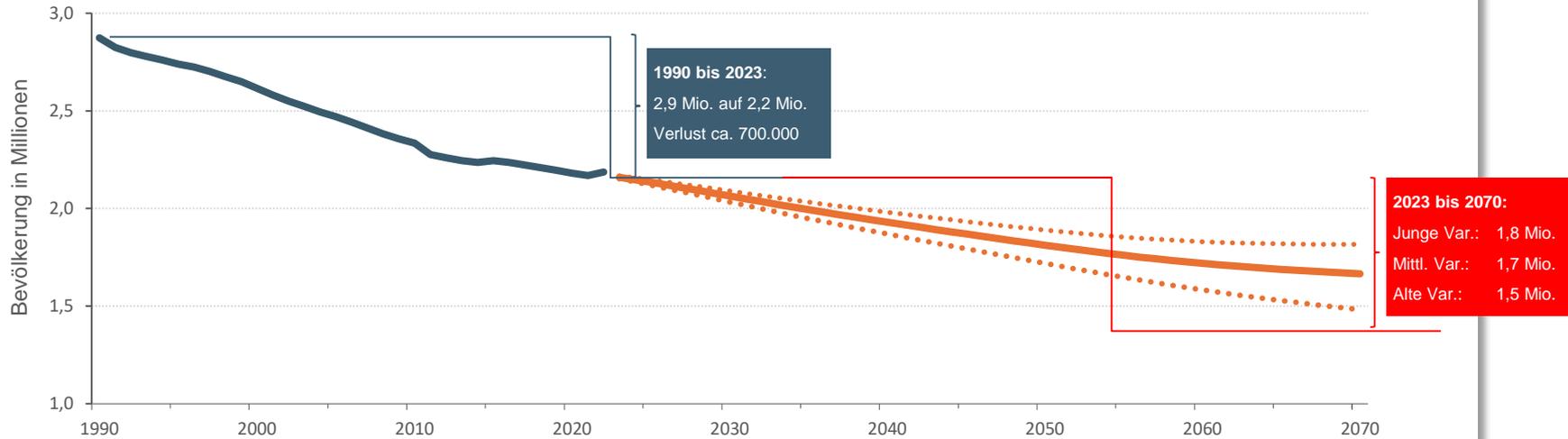
Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.
(vdwg Sachsen-Anhalt)

Altersstruktur in den ostdeutschen Bundesländern 2022 und 2070



Datenquellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Bundesamt
 ab 2023: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (moderate Entwicklung) (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, 2023)

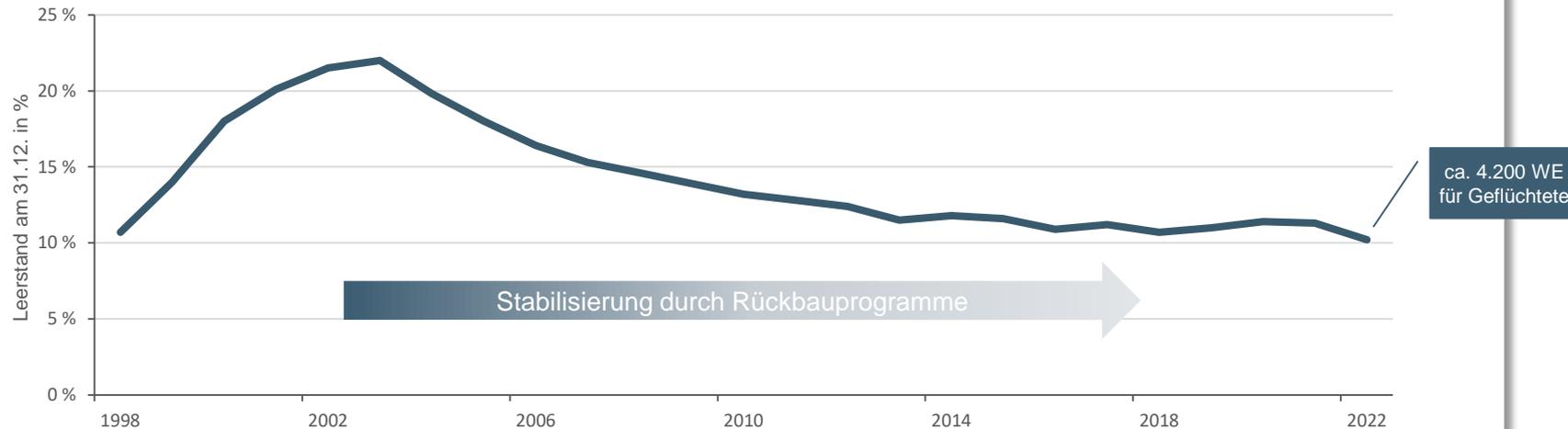
Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt, 1990-2070



Datenquellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Bundesamt
ab 2023: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2023))

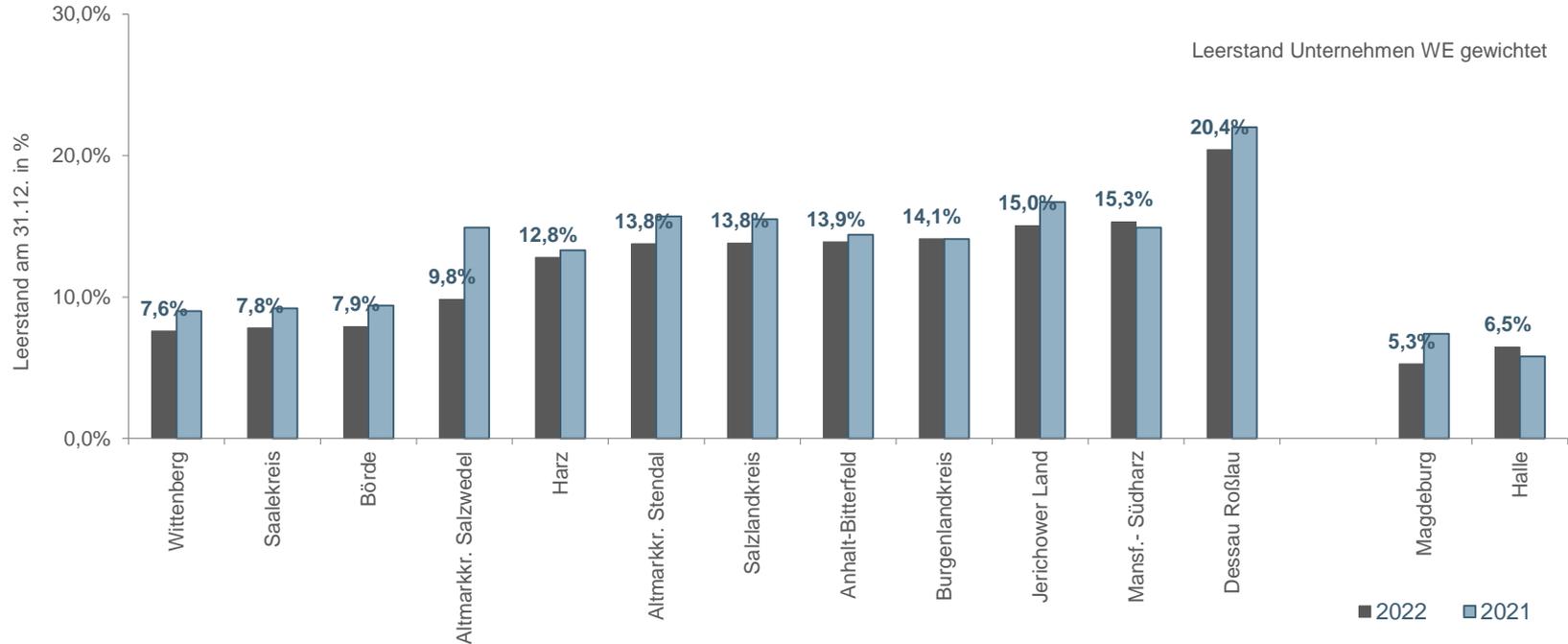


Leerstandsentwicklung in Sachsen-Anhalt, 1998-2022



Datenquellen: Betrieblicher Leistungsvergleich der wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts (VdW, VdWg)

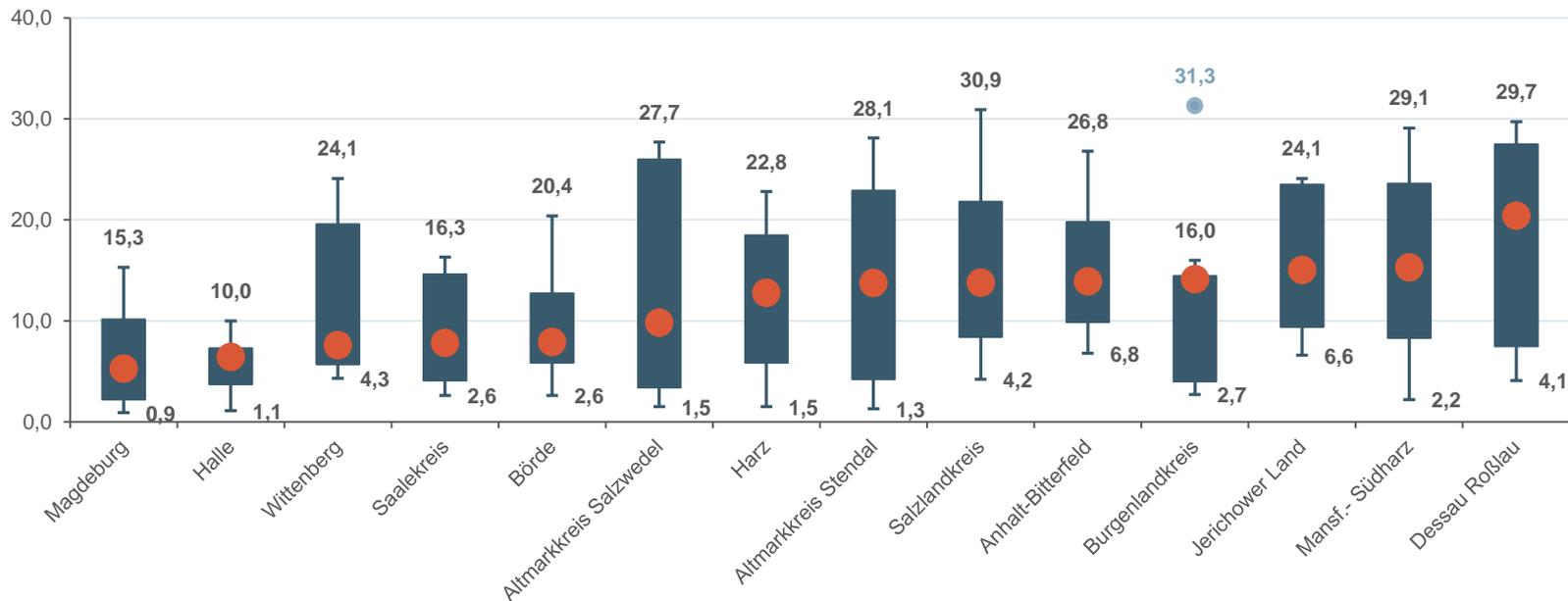
Leerstand in den Landkreisen und Städten (Sachsen-Anhalt)



Datenquellen: Betrieblicher Leistungsvergleich der wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts 2022 (VdW, VdWg)

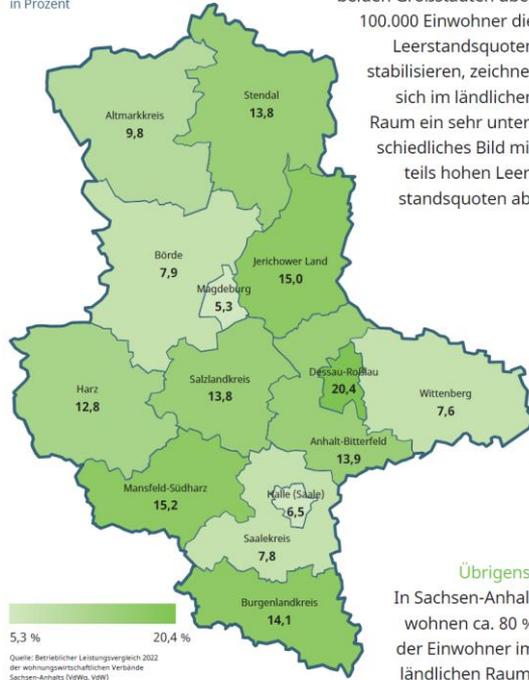
Spanne der Leerstände in den Landkreisen (Sachsen-Anhalt)

Leerstand am 31.12.2022 in %, gewichteter Durchschnitt und Spannen einzelner Wohnungsunternehmen



Datenquellen: Betrieblicher Leistungsvergleich der wohnungswirtschaftlichen Verbände Sachsen-Anhalts 2022 (VdW, VdWg)

Leerstand in den Städten
und Landkreisen
in Prozent



Fact: Während sich in den
beiden Großstädten über
100.000 Einwohner die
Leerstandsquoten
stabilisieren, zeichnet
sich im ländlichen
Raum ein sehr unter-
schiedliches Bild mit
teils hohen Leer-
standsquoten ab.

Übrigens:
In Sachsen-Anhalt
wohnen ca. 80 %
der Einwohner im
ländlichen Raum.

Strukturellen Leerstand angehen!

- **Programme zum Rückbau und Teilrückbau verstärken, insbesondere im ländlichen Raum und in kleinen Kommunen ohne Stadtumbaugebiete**
- **Teilrückbau dient der Leerstandsaktivierung und bindet graue Energie**
- **demografiegerechte Stärkung der Bestände**
- **Infrastrukturen weiter stärken!**
 - **Nah- und Fernverkehr**
 - **Soziale Einrichtungen, insb. Ärzteversorgung und Bildung**
 - **Digitalisierung**



FRANK EMRICH

VERBANDSDIREKTOR

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

Fachkräftemangel als Chance

Ort	Unternehmen	Arbeitsplätze (direkt + indirekt)
Heide:	Northvolt	3.000 + 2.000
Grünheide:	Tesla	20.000 + 10.000
Magdeburg:	Intel	3.000 + 7.000
Dresden:	TSMC	2.000
Erfurter Kreuz:	CATL & weitere	2.400 + 2.600





ALEXANDER MÜLLER

VERBANDSDIREKTOR

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



Altschulden – Belastung der Wohnungsunternehmen

(Auswertung Umfrage des vdw Sachsen unter seinen Mitgliedern im Februar / März 2024)

Belasten die getilgten Altschulden das Unternehmen nach wie vor (Investitionsrückstau)?



Mussten für die Entlastung Bestände veräußert werden, die sich in Privathand zu sozialen Brennpunkten entwickelt haben und eine sozial ausgewogene Quartiersentwicklung heute behindern?



Wurden zur Altschuldenentlastung verkaufte Bestände zur besseren sozialen Quartiersentwicklung wieder zurückgekauft?



■ Ja ■ Nein

in Prozent

Altschulden – Belastung der Wohnungsunternehmen

(Auswertung Umfrage des vdw Sachsen unter seinen Mitgliedern im Februar / März 2024)

	Euro
In welcher Höhe war das Unternehmen (nach Abzug aller Entlastungen) mit Alt- und Wendeschulden belastet?	1,836 Milliarden
Welchen Betrag hat das Unternehmen seither getilgt?	1,401 Milliarden
Noch offene Alt- und Wendeschulden	<u>435 Millionen</u>

	Objekte	Wohneinheiten
Wie viele Bestände mussten für die Entlastung veräußert werden, die sich in Privathand zu sozialen Brennpunkten entwickelt haben und eine sozial ausgewogene Quartiersentwicklung heute behindern?	73	755
Wie viele zur Altschuldenentlastung verkaufte Bestände zur besseren sozialen Quartiersentwicklung wurden inzwischen wieder zurückgekauft?	18	278
Zu welchem Preis wurden zur Altschuldenentlastung verkaufte Bestände wieder zurückgekauft?	EURO	5,977 Millionen

Altschulden – Belastung der Wohnungsunternehmen

(Auswertung Umfrage des vdw Sachsen unter seinen Mitgliedern im Februar / März 2024)

- Alt- und Wendeschulden stellen auch bei getilgten Beträgen eine Belastung der Unternehmen ohne tatsächliche Investitionen in die Gebäude dar
- dadurch gebundene bzw. wegen der bereits erfolgten Tilgung fehlende finanzielle Mittel stellen Hemmschuh bei der Bewältigung energetischer Maßnahmen im Rahmen der Gebäude-Energiewende dar
- Entlastung noch bestehender und bereits getilgter Alt- und Wendeschulden als Investitionszuschuss schafft die notwendigen finanziellen Räume für die dringend benötigten Investitionen, insbesondere im ländlichen Raum



Zeit für Ihre Fragen

