

Dresden, 2. Mai 2022

**RUHE VOR DEM STURM? – WOHNUNGSWIRTSCHAFT WARNT VOR MASSIVEM  
EINBRUCH BEI DEN INVESTITIONEN UND FORDERT DRINGEND MEHR  
VERLÄSSLICHKEIT VON DER POLITIK**

*Weitgehende Stabilität bei Mietpreisen und Investitionen – die Wohnungsunternehmen haben sich auch im Jahr 2021 als Stabilitätsanker im Freistaat erwiesen. Explodierende Energiekosten, immens steigende Baupreise und ein nie dagewesenes Förderchaos könnten dem aber schon in diesem Jahr ein jähes Ende setzen. Wenn sich bei den Rahmenbedingungen nichts ändert, droht ein Investitionskollaps.*

Die heute in Dresden vorgestellte Jahresstatistik des Verbandes zum 31.12.2021 zeigt, dass trotz der Corona-Pandemie und der bereits im vergangenen Jahr absehbaren Energiekostensteigerung, der Anstieg der Wohnkosten überschaubar geblieben ist. So betrug die Nettokaltmiete bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes im Jahr 2021 im Durchschnitt nur 9 Cent mehr als im Jahr zuvor und ist damit auf 5,36 Euro pro Quadratmeter moderat gestiegen. „Trotz der enorm gestiegenen Kosten im Baubereich, die den Unternehmen besonders bei Instandhaltungen und Sanierungen zu schaffen machen, sind die Mieten damit weiterhin sehr stabil geblieben“, so Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen. „Das zeigt, wie ernst vor allem die kommunalen Wohnungsunternehmen in Sachsen ihre soziale Verantwortung nehmen. Die Spielräume, das Wohnen in Sachsen bezahlbar zu halten, werden aber immer enger.“

Rund 432 Millionen Euro haben die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen im Jahr 2021 in ihre Wohnungs- und Immobilienbestände investiert. Das ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahr (2020: 417 Millionen Euro). Mit Blick auf den sozialen Wohnungsbau in den Metropolen Dresden und Leipzig ist dabei ein stärkerer Fokus auf Neubau zu erkennen. So stiegen die Investitionen im Neubaubereich im vergangenen Jahr um 27,22%. Bei der Instandhaltung und Modernisierung wurde allerdings jeweils ein deutlicher Rückgang um knapp 7 % verzeichnet. „Vor allem im ländlichen Raum wird es angesichts der hohen Baukosten bei gleichzeitig niedrigen Mietniveaus für die Unternehmen immer schwieriger, Investitionen im Bestand umzusetzen“, so Rainer Seifert. „Die Politik hätte hier mit einer langfristig angelegten, nachvollziehbaren Förderpolitik und verlässlichen Rahmenbedingungen wertvolle Unterstützung leisten können, aber leider war das Gegenteil der Fall. Plötzliche Förderstopps, Unklarheiten zu neuen Förderbedingungen, eine Hängepartie beim Thema CO<sub>2</sub>-Preis, Stillstand beim drückenden Thema Altschulden und unzureichende Reaktionen auf die extrem gestiegenen Baupreise und Kapazitätsengpässe haben der Wohnungswirtschaft viele Steine in den Weg gelegt. So kann es keinesfalls weitergehen.“

Mit Blick in die Zukunft warnt Rainer Seifert vor einem Investitionskollaps, wenn sich nicht schnell etwas ändert. „Statt Scheinförderprogrammen, die finanziell so schlecht ausgestattet sind, dass alle Töpfe schon nach einem Tag leer sind, muss die Politik mit allerhöchster Priorität zu einer langfristig verlässlichen Förderpolitik zurückkehren“, fordert Verbandsdirektor Rainer Seifert.

„Millioneninvestitionen in das Wohnen von morgen brauchen langfristige Planungssicherheit!“ Dabei müsse auch berücksichtigt werden, dass Investitionen betriebswirtschaftlich sinnvoll umsetzbar bleiben müssen. „Wer meint, bei ohnehin schon stark steigenden Baupreisen auch noch die Anforderungen an energetische Sanierungen und Neubau weiter verschärfen zu müssen, was Bauen noch teurer macht, dem muss klar sein, dass dann entweder die Mieten stark steigen oder geplante Investitionen ganz abgesagt werden müssen.“

Wenn man das Wohnen in Zukunft auch nur ansatzweise bezahlbar halten will, kann man sich angesichts der Energiepreise und Baukosten momentan keine Öko-Romantik leisten.“

Auch im Bereich der Betriebskosten schlägt der vdw Sachsen Alarm. Die Vorauszahlungen der warmen Betriebskosten waren im Jahr 2021 mit einer Steigerung von 3,15% noch moderat, aber es deutete sich schon an, wo die Reise hingehen wird. Durch die enormen Preissteigerungen und die weiter voranschreitende Inflation, rechnet der vdw Sachsen im kommenden Jahr mit einer deutlichen Steigerung an Wohnungseinheiten, die den extrem hohen Nachforderungen nicht gerecht werden können. Die Wohnungsunternehmen laufen hier potenziell Gefahr, Risikoträger für Betriebskosteninkasso zu werden. Darum müssen jetzt die Vorauszahlungen bereits erhöht werden, um diesem Szenario im kommenden Jahr zumindest teilweise entgegenwirken zu können. „Die Politik hat hier zunächst mit Einmalzahlungen reagiert, um den Effekt etwas abzumildern, aber das wird bei Weitem nicht reichen“, so Rainer Seifert. „Es braucht neue Ansätze bei der bezahlbaren Energieversorgung. Hier unterstützen wir als Wohnungswirtschaft gern, brauchen aber für innovative Energielösungen endlich die richtigen Rahmenbedingungen. Restriktionen beim Mieterstrom müssen ebenso fallen wie Umlagen, die der sinnvollen Nutzbarkeit vor Ort im Weg stehen. Bürokratie muss vereinfacht und umfangreiche Förderprogramme bereitgestellt werden. Hier tut sich aktuell viel zu wenig – und die Zeit läuft uns davon.“ Zudem müsse jedem bewusst sein, dass sich die Dekarbonisierung auch auf die Miethöhe niederschlagen werde.

Der Wohnungsleerstand hat auch im Jahr 2021 die Zehn-Prozent-Marke klar überschritten. Für Gesamtsachsen lag die absolute Leerstandsquote bei 10,8 % (2020: 10,6 %). Ein deutliches Gefälle zeigt sich nach wie vor zwischen den Metropolen (5,5 %) und dem ländlichen Raum (14,4 %), wobei jeweils ein leichter Anstieg zu verzeichnen ist (2020: 5,0 % bzw. 14,3 %). „Rückbau wird insbesondere im ländlichen Raum ein wichtiger Baustein bei der Weiterentwicklung der Wohngebiete sein“, so Rainer Seifert. „Es ist ein richtiges und wichtiges Signal, dass sowohl Bund als auch Land dies unterstützen. Mit etwas mehr Flexibilität bei Teilrückbaulösungen, die derzeit im Landesrückbauprogramm gänzlich ausgeschlossen sind, könnten die Wohnungsunternehmen den Rückbau jedoch noch besser und individueller gestalten.“

Ihrem Anspruch, Menschen ein gutes, sicheres Zuhause zu geben, werden insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen auch angesichts der Flüchtlingsströme aus der Ukraine gerecht. Innerhalb kürzester Zeit wurden bereits mehrere hundert Wohnungen bereitgestellt, ausgestattet und flüchtenden Familien übergeben. Doch auch hier braucht es mehr Unterstützung aus der Politik. „Die Koordination und Verteilung der Menschen müssen klar geregelt werden – vor allem zwischen Metropolen und ländlichem Raum“, so Rainer Seifert. „Auch rund um Kostenübernahmen müssen manche Details noch verbindlich geklärt werden, damit alle Beteiligten finanzielle und auch rechtliche Sicherheit haben.“

Die Wohnungswirtschaft hat große Herausforderungen vor sich. „Wir stehen als Verband für soziales und bezahlbares Wohnen, wir stehen für innovative Energielösungen und wir geben Sachsen Gesicht und Seele. Aber damit wir das in Zukunft auch sicherstellen können, brauchen wir als Branche vor allem eines: Planungssicherheit durch eine langfristig verlässliche, zukunftsorientierte Wohnungspolitik.“

---

*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.*

---