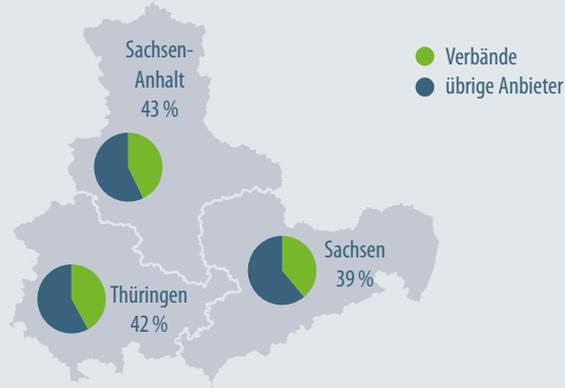


Forderungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in Mitteldeutschland an die zukünftige Bundesregierung



Marktanteil am Gesamt- wohnungsmarkt



Die mitteldeutschen Verbände der sozial orientierten Wohnungswirtschaft repräsentieren Unternehmen mit rund 1,2 Millionen Wohnungen. Wir sind Garanten für eine gute, sichere und bezahlbare Wohnraumversorgung. Unsere Mieterinnen und Mieter stehen dabei stets im Mittelpunkt unseres Handelns. Damit wir auch künftig unseren unverzichtbaren Beitrag zur sozialen Stabilität und einer nachhaltig ausgerichteten Wohnungswirtschaft leisten können, muss unsere wirtschaftliche Handlungsfähigkeit erhalten bleiben.

Unsere Forderungen dazu haben wir in diesem Dokument zusammengefasst.



Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)
MIRJAM PHILIPP



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



Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtW)
FRANK EMRICH



Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (VdW Sachsen-Anhalt)
JENS ZILLMANN



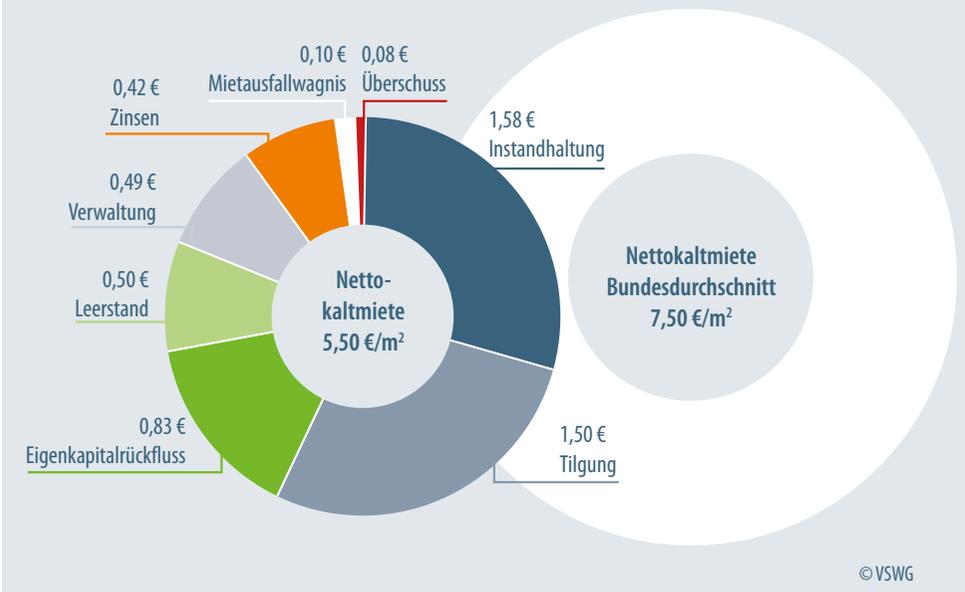
Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. (vdw Sachsen-Anhalt)
DR. MATTHIAS KUPLICH

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen garantieren bezahlbares Wohnen – Sie müssen gestärkt werden!

Die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft ist nicht selbstverständlich und auch kein Selbstläufer. Wir sind ein zentraler wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Stabilitätsfaktor. Damit das in Zukunft so bleibt, benötigen wir endlich verlässliche Rahmenbedingungen und eine unerschütterliche, langfristige Planungssicherheit. Wir erwarten, dass die neue Bundesregierung diese Rolle anerkennt und stärkt.

Unsere günstigen Mieten müssen erhalten und geschützt werden, vor finanziellen Belastungen, die durch pauschale Marktregulierungen und ideologische Ansätze entstanden sind. Mit Mieten deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt leisten wir einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung. Doch wir stoßen zunehmend an Grenzen, die uns daran hindern, unsere wichtige Rolle weiterhin auszufüllen.

Aktuelle Mieteinnahmen – kein finanzieller Spielraum!



➔ **Wir benötigen stabile und verlässliche Rahmenbedingungen, um auch in Zukunft bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten zu sichern und weiter auszubauen.**

Transformation der Wohnungsbestände durch klima- und generationengerechten Umbau pragmatisch und wirtschaftlich gestalten

Für die von uns vertretenen Wohnungsunternehmen ist es wirtschaftlich nicht tragbar, den bisherigen Weg zur Klimaneutralität mit milliardenschweren Investitionen weiterzugehen, ohne die langfristige Existenz unserer Unternehmen zu gefährden. Die knapp kalkulierten Mieten unserer bezahlbaren Wohnungen in Mitteldeutschland lassen eine Refinanzierung solcher Maßnahmen nicht zu.

Pragmatismus statt Ideologie:

Priorisierung der Energieeffizienz vor umfassenden Maßnahmen an der Gebäudehülle

Fernwärme ist Schlüssel zum Erfolg:

Mit einem Fernwärmeanteil von ca. 75 % in unseren Beständen spielt diese Technologie eine zentrale Rolle für den Erfolg der Transformation.

Fokus auf Effizienz:

Maßnahmen mit den geringsten CO₂-Einsparkosten zuerst umsetzen.

Soziale Verantwortung:

Berücksichtigung der sozialen Auswirkungen und Sicherstellung sozialer Abfederung für unsere Mieterinnen und Mieter.

Planungssicherheit:

Langfristige und verlässliche Rahmenbedingungen bis mindestens 2045, die Investitionen ermöglichen und stabilisieren.

Erneuerbare Energien fördern:

Ausbau von Solarenergie und die Etablierung gemeinschaftlicher Energieversorgungs-lösungen auf Quartiersebene.

➔ Nur mit pragmatischen Ansätzen können wir den klima- und generationengerechten Umbau voranbringen, ohne die soziale Stabilität und Wirtschaftlichkeit der Wohnungswirtschaft zu gefährden.

Bestandserhalt und Neubau müssen Hand in Hand gehen

Die steigenden Anforderungen an Wohngebäude, eine bevorstehende zweite Sanierungswelle in Mitteldeutschland, explodierende Baukosten und der Zinsanstieg der letzten Jahre haben dazu geführt, dass für Neubauten Nettokaltmieten von 18 bis 20 Euro/m² erforderlich sind, um die Kosten zu refinanzieren. Diese Preise sind für einen Großteil der mitteldeutschen Bevölkerung nicht tragbar.

Neubau als Schlüssel:

Neubau ist nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten entscheidend, sondern auch für die Sicherung und Schaffung attraktiver Lebensbedingungen im ländlichen Raum.

Kostengünstige Standards:

Bau- und Sanierungsstandards müssen praxistauglich gestaltet und wirtschaftlich umsetzbar sein.

Verschlanktes Baurecht:

Das Baurecht muss entschlackt und gezielt auf die Erleichterung von Wohnungsbau und Modernisierung ausgerichtet werden.

Verlässliche Förderungen:

Eine planbare Förderkonzeption, die auf Zuschüssen basiert und die regionalen Wohnungsmärkte berücksichtigt, ist unerlässlich. In ländlichen Räumen sollte beispielsweise auf Belegungsbindungen bei der Förderung verzichtet werden.

Beschleunigte Genehmigungsverfahren:

Die Digitalisierung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren sind entscheidend, um Projekte schneller umzusetzen.

➔ Nur durch die Kombination von effizientem Bestandserhalt und gezieltem Neubau können wir bezahlbaren Wohnraum sichern und gleichzeitig den Bedürfnissen urbaner und ländlicher Räume gerecht werden.

Finanzierung der enormen Herausforderungen durch eine faire Lastenverteilung

Die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft steht vor gigantischen Investitionen, um Modernisierung, Bestandserhaltung und die Transformation zur Klimaneutralität umzusetzen. Allein für die Transformation belaufen sich die Kosten in Mitteldeutschland auf rund 70 Milliarden Euro. Weder die Wohnungsunternehmen noch die Mieter können diese finanziellen Lasten alleine tragen.

Es braucht einen Dreiklang der Lastenteilung zwischen Mietern, Vermietern und dem Bund, um diese Herausforderungen gemeinsam zu bewältigen:

Wohnen als Grundrecht stärken:

Wohnen muss als zentrale Bundesaufgabe definiert und finanziell entsprechend berücksichtigt werden.

Abschaffung des GEG:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und seine wirtschaftlichen Belastungen müssen abgeschafft oder grundlegend überarbeitet werden, um die wirtschaftliche Existenz der Wohnungsunternehmen nicht zu gefährden.

Keine regulatorischen Eingriffe in die Mietpreisgestaltung:

Regulierungen, die die Mietpreisgestaltung weiter einschränken, dürfen die Stabilität der Unternehmen nicht gefährden. Insolvenzen in der Wohnungswirtschaft wären katastrophal.

Anpassung von Wohngeld und Kosten der Unterkunft:

Die Kostenstrukturen der Wohnungswirtschaft – einschließlich einer Klimakomponente – müssen bei Wohngeld und den Kosten der Unterkunft (KdU) realistisch berücksichtigt werden. Mit den aktuell angesetzten 4,80 EUR/m² KdU ist kein klimaneutraler Wohnungsbestand umsetzbar.

➔ **Nur durch eine faire Lastenverteilung und eine kluge Förderung können wir bezahlbaren Wohnraum erhalten und gleichzeitig den notwendigen Wandel in der Wohnungswirtschaft erfolgreich gestalten.**

Stadtentwicklung und Förderung der Regionen – Leerstandsprobleme lösen, ländliche Räume stärken

Mitteldeutschland ist geprägt von wenigen Metropolen und zahlreichen ländlichen Räumen. Statt eines flächendeckenden Wohnungsmangels steht unsere Region vor einem Leerstandsproblem – mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von über 9 % bei den mitteldeutschen Wohnungsunternehmen. Dieses Problem muss bei politischen Entscheidungen entsprechend berücksichtigt werden.

Attraktive Lebensbedingungen im ländlichen Raum schaffen und erhalten:

Der Fokus muss auf Infrastruktur, Wohnqualität und Arbeitsmöglichkeiten gelegt werden, um den ländlichen Raum langfristig zu stärken

Städtebauförderung ausbauen:

Die Städtebauförderung ist ein zentrales Instrument und muss nicht nur erhalten, sondern ausgebaut werden. Dazu gehört auch die regelmäßige Anpassung der Förderung von Rückbaumaßnahmen an die Kostenentwicklung, z. B. durch eine Indexierung.

Industrie und Wohnen zusammendenken:

Industrielle Großprojekte dürfen nicht nur als Wachstumsmotor für Städte betrachtet werden. Sie bieten eine große Chance für ländliche Räume. Wo Industrie angesiedelt wird, müssen auch Wohnmöglichkeiten vor Ort entstehen.

Mobilität fördern:

Eine moderne Verkehrsinfrastruktur ist entscheidend für die Attraktivität ländlicher Räume. Dazu gehören der Ausbau von Autobahnen, Bundesstraßen, Brücken, die Elektrifizierung des Schienenverkehrs sowie eine engere Taktung des öffentlichen Nahverkehrs.

➔ **Durch eine zielgerichtete Stadt- und Regionalentwicklung kann Mitteldeutschland den ländlichen Räumen neue Perspektiven geben, bestehende Leerstände abbauen und das Wohnen in allen Teilen der Region attraktiv gestalten.**

Fazit:

Der erste Schritt zur Lösung der Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft ist die Kenntnis der unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten in Deutschland. Die Voraussetzungen und Anforderungen variieren stark, weshalb pauschale Ansätze keine nachhaltigen Lösungen bieten.

Wir sind bereit, gemeinsam mit allen Beteiligten – der Politik, der Wirtschaft und den Menschen vor Ort – Lösungsansätze zu erarbeiten, die auf die spezifischen Bedürfnisse unserer Region eingehen. Nur durch ein Miteinander und eine pragmatische Herangehensweise können wir die Grundlagen für eine stabile und zukunftsfähige Wohnungswirtschaft schaffen.



DIE MITTELDEUTSCHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT STEHT BEREIT, VERANTWORTUNG ZU ÜBERNEHMEN – FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM, FÜR SOZIALE STABILITÄT UND FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT.



www.vswg.de



www.vdw-sachsen.de



www.vtw.de



vdw.zukunft-wohnen-lsa.de



vdw.zukunft-wohnen-lsa.de