



Immobilien**Research**



Studie

Herausforderungen für Wohnungsunternehmen in ländlichen und schrumpfenden Räumen von Sachsen-Anhalt

Auftraggeber:

Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

Auftragnehmer:

Prof. Dr. Günter Vornholz, ImmobilienResearch GmbH

Herausforderungen für Wohnungsunternehmen in ländlichen und schrumpfenden Räumen von Sachsen-Anhalt

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	3
Management Summary	4
1 Einleitung	5
2 Abgrenzungen	6
3 Wohnungsmarkt	9
3.1 Nachfrageentwicklung	9
3.1.1 Demografische Entwicklung	9
Veränderter Wohnungsbedarf durch strukturelle Veränderungen	11
Weniger Haushalte bedeuten weniger Nachfrage	12
3.1.2 Ökonomische Entwicklung	14
3.2 Angebotsentwicklung	16
3.2.1 Bestandsentwicklung	16
3.2.2 Fertigstellungen von Wohnungen	17
Entwicklungen	17
Perspektiven	18
3.2.3 Wohnungsabgänge	19
3.3 Leerstand	20
3.4 Mieten	23
3.5 Abwärtsspirale und die Folgen für die Wohnungsunternehmen	25
4 Wohnungsunternehmen	27
4.1 Bedeutung der Wohnungswirtschaft	27
4.1.1 Wohnungswirtschaft als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge	27
4.1.2 Quantitative Analyse	28
4.2 Betriebswirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen	31
4.2.1 Überschüsse und Ausschüttungen	31
4.2.2 Eigenkapitalquote	32
4.2.3 EBITDA	32
5 Zentrale Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen	33
5.1 Altschulden des DDR-Wohnungsbaus und neue Schulden	34
5.2 Klimaneutralität des Gebäudebestandes	38
5.3 „Zweite Modernisierungswelle“	39
5.4 Bezahlbares Wohnen	42
5.5 Altengerechter Umbau von Wohnungen	44

5.6	Unterbringung von Flüchtlingen	46
5.7	Arbeits- und Fachkräftemangel	47
5.8	Monetäre Herausforderungen	48
6	Handlungsalternativen	49
6.1	Handlungsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft	50
6.1.1	Schaffung von konkurrenzfähigen, attraktiven Wohnungsangeboten	50
6.1.2	Quartiersentwicklung / Wohnumfeld verbessern	51
6.1.3	Steigerung der Effizienz der Wohnungsunternehmen	52
6.1.4	Restriktionen: veränderte Rahmenbedingungen; Finanzierung	53
6.2	Externe Handlungsmöglichkeiten	53
6.2.1	Staatliche Rahmenbedingungen	54
6.2.2	Staatliche Fördermaßnahmen	56
6.2.3	Schlussfolgerungen	57
	Literatur	59
	Auftraggeber	61
	Autor	61
	Impressum	61
	Disclaimer	61

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Differenzierung nach ländlichen und schrumpfenden Regionen</i>	8
<i>Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in den drei Clustern Sachsen-Anhalts</i>	10
<i>Abbildung 3: Regionalisierte Bevölkerungsprognose</i>	11
<i>Abbildung 4: Entwicklung der Haushalte in den regionalen Clustern</i>	13
<i>Abbildung 5: Bruttolöhne und -gehälter in den Kreisen Sachsen-Anhalt</i>	16
<i>Abbildung 6: Baufertigstellungen im ländlichen Raum</i>	18
<i>Abbildung 7: Entwicklung der Leerstände in Sachsen-Anhalt</i>	20
<i>Abbildung 8: Struktur der Leerstände in Sachsen-Anhalt</i>	21
<i>Abbildung 9: Struktur der Wohnungsmieten in den Kreisen Sachsen-Anhalts</i>	24
<i>Abbildung 10: Entwicklung der Wohnungsmieten im ländlichen Raum</i>	25
<i>Abbildung 11: Kennzahlen der Branche „Grundstücks- und Wohnungswesen“ in Sachsen-Anhalt</i>	29
<i>Abbildung 12: Struktur der Wohnungsunternehmen in den Kreisen Sachsen-Anhalts</i>	30
<i>Abbildung 13: Eigenkapitalquote der Wohnungsunternehmen in den ländlichen Kreisen</i>	32
<i>Abbildung 14: EBITDA</i>	33
<i>Abbildung 15: Zentrale Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft</i>	34
<i>Abbildung 16: Verschuldung der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum</i>	36
<i>Abbildung 17: Kapitaldienst- und Zinsbelastung der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum</i>	37
<i>Abbildung 18: Investitionen der Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt</i>	40
<i>Abbildung 19: Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen im ländlichen Raum</i>	41
<i>Abbildung 20: Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung</i>	43
<i>Abbildung 21: Vergleich der Miethöhe in Kreisen Sachsen-Anhalts</i>	44
<i>Abbildung 22: Entwicklung der älteren Bevölkerung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts</i>	45

Management Summary

Es gibt gegensätzliche Wohnungsmärkte in Deutschland. Auf der einen Seite existiert aufgrund eines starken Nachfrageanstiegs Wohnungsknappheit, über die in der Öffentlichkeit viel gesprochen wird. Auf der anderen Seite bestehen die Wohnungsmärkte mit hohen und wachsenden Leerständen, die selten in der öffentlichen Diskussion stehen. Auch in Sachsen-Anhalt gibt es in ähnlicher Form unterschiedliche Wohnungsmärkte. Einerseits die zwei Großstädte und andererseits der ländliche Raum, der unter massiven demografischen Problemen leidet. In dieser Studie erfolgt eine Analyse der bisherigen Entwicklungen und der Perspektiven der Wohnungsmärkte und Wohnungswirtschaft im ländlichen und schrumpfenden Raum Sachsen-Anhalts.

Schon in den letzten Jahren gab es im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts aufgrund sinkender Haushaltszahlen einen Nachfragerückgang, der aber von den Wohnungsunternehmen kompensiert werden konnte. Die Unternehmen weisen teilweise noch ein auskömmliches Finanzergebnis auf, was aber nur eine Momentaufnahme ist. Zukünftig werden sich die Rahmenbedingungen verändern und die Abwärtsbewegung im ländlichen Gebiet wird weiter anhalten.

Bei den Veränderungen der Rahmenbedingungen im ländlichen Raum sind die demografischen Trends hervorzuheben. Es ist von anhaltenden Bevölkerungsverlusten auszugehen, die zu einem Einbruch bei den Haushaltszahlen führen, was gleichbedeutend mit einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen ist. Hinzu kommen mehr Alternativen aufgrund des Neubaus von Wohnungen, auch in Mehrfamilienhäusern. Schon heute ist der Leerstand in den ländlichen Kreisen überdurchschnittlich hoch, der zukünftig ohne Gegenmaßnahmen noch weiter zunehmen wird. Die Leerstände sind überaus nachhaltig und lassen sich nur äußerst schwer beheben. Dieser Trend bedroht die wirtschaftlichen Grundlagen der Wohnungsunternehmen. Die Vermeidung und der Abbau von Leerstand sind daher von großem gesellschaftlichem Interesse.

Neben der demografischen Entwicklung kommen neue Herausforderungen auf die Unternehmen zu: politische, gesellschaftliche und ökonomische Veränderungen. Wohnungsunternehmen in ländlichen Regionen stehen vor komplexen Herausforderungen, die sich sowohl aus den besonderen Merkmalen der ländlichen Regionen als auch aus den allgemeinen Trends des Wohnungsmarkts ergeben. Die betriebswirtschaftlichen Risiken durch hohe Leerstände sowie schwierige Perspektiven gefährden die Unternehmen in ihrer Existenz.

Aus eigenem Interesse sind die Wohnungsunternehmen daran interessiert, einen attraktiven und an die Bedürfnisse der Mieter angepassten Wohnungsbestand anzubieten. Die dafür notwendigen Investitionen können angesichts der derzeitigen finanziellen Lage viele Wohnungsunternehmen noch selbst finanzieren. Die hohen und zunehmenden Leerstände gefährden aber die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen, sodass staatliche Maßnahmen notwendig sind. Lösungen für die anstehenden Probleme können nicht ohne die Unterstützung von Politik und Gesellschaft erreicht werden; notwendig ist u. a. ein Umbauprogramm „Wohnen im ländlichen Raum“.

1 Einleitung¹

Die regionalen und lokalen Wohnungsmärkte in Deutschland entwickeln sich zunehmend unterschiedlich. In wachsenden Regionen führten die Wohnungsknappheit zu deutlichen Immobilienpreiserhöhungen (bis 2022) und anhaltenden Mietsteigerungen, worüber vor allem berichtet wird. In der öffentlichen Diskussion gerät dabei allerdings aus dem Blick, dass die Märkte in ländlichen und schrumpfenden Regionen von hohen und steigenden Leerständen betroffen sind. Dabei bestehen dort in Verbindung mit den aktuellen und künftigen sozioökonomischen Entwicklungen zunehmend wohnungspolitische Handlungsnotwendigkeiten. Im Fokus dieser Studie stehen die Städte und Kreise im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts, wobei in ausgewählten Themenfeldern auch die Landesebene betrachtet werden soll.

In ländlichen und schrumpfenden Regionen² gibt es bereits heute hohe Wohnungsleerstände. Neben Rückgängen der Nachfrage durch Bevölkerungsverluste bewirken auch qualitativ veränderte Ansprüche und nicht mehr marktgängige Objekte eine Zunahme leerstehender Wohnungen. Für die dortigen Wohnungsunternehmen bedeutet dies erhebliche organisatorische und finanzielle Probleme. Aufgrund der sozioökonomischen Entwicklungen werden diese Trends in den nächsten Jahren weiter zunehmen.

Die Wohnungsleerstände bewirken vergleichsweise niedrige Wohnungsmieten für die Wohnungsunternehmen. Das ist für Mieter und Wohnungssuchende interessant, allerdings bieten die niedrigen Mietenniveaus und geringen Steigerungspotenziale oft kaum Möglichkeiten für die Eigentümer, in Modernisierungen der Immobilien zu investieren. Verkäufe von Immobilien sind ebenfalls nur schwerlich möglich.

Das Ziel dieser Studie besteht darin, die Lage und die Perspektiven der Wohnungsunternehmen in den ländlichen und schrumpfenden Regionen unter den gegebenen und kommenden Rahmenbedingungen zu analysieren. Es kommen neue und bestehende Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen, die aufgezeigt werden sollen. Daraus ergeben sich die Handlungsempfehlungen. Im Fokus der Analyse steht die Situation der Wohnungsunternehmen in den ländlichen und schrumpfenden Gebieten Sachsen-Anhalts. Diese Wohnungsunternehmen müssen das Spannungsfeld zwischen den sich wandelnden Wohnbedürfnissen und den strukturellen Veränderungen in den ländlichen Regionen bewältigen.

Wohnungsunternehmen in ländlichen Regionen stehen so vor komplexen Herausforderungen, die sich sowohl aus den besonderen Merkmalen der ländlichen Regionen als auch aus den allgemeinen Trends des Wohnungsmarkts ergeben. Nach einer Definition von ländlichen sowie schrumpfenden Räumen wird zunächst eine Analyse des Wohnungsmarktes im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts vorgenommen.

Bei der Marktanalyse im dritten Kapitel werden die Bedingung auf der Nachfrageseite (demografische und sozioökonomische Rahmenbedingungen) und auf der Angebotsseite

¹ Die Ausführungen dieser Studie richten sich gleichberechtigt an alle Menschen. Die Verwendung männlicher Artikel und Bezeichnungen für Personen, Funktionen etc. dient allein dem Ziel, den Lesefluss zu erleichtern und zu verbessern.

² In dieser Studie wird Raum, Region oder Gebiet synonym verwendet, auch wenn z. B. aus geografischer Sicht hier Unterscheidungen gemacht werden könnten.

(Bestandsentwicklung und Fertigstellung) analysiert. Die Einwohner- und Haushaltszahl, ihre Zusammensetzung sowie deren zukünftige Entwicklung sind wesentliche Grundlagen für die heutige und zukünftige Nachfrage nach Wohnungen. Die Analyse des Wohnungsangebots ist die Grundlage für die Ableitung zukünftiger Bedarfe. Daraus ergeben sich die Marktergebnisse in Form der Miet- und Leerstandsentwicklung. Darauf aufbauend werden die Folgen in Form einer potenziellen Abwärtsspirale aufgezeigt.

Der nächste Schwerpunkt der Studie (Kapitel 4) betrifft die Situation der Wohnungsunternehmen. Hierbei wird zunächst auf deren Bedeutung eingegangen, die sich für die kommunalen Wohnungsunternehmen in Form der öffentlichen Daseinsvorsorge zeigt. Aufgrund verschiedener betriebswirtschaftlicher Indikatoren wird anschließend die ökonomische Situation der Unternehmen betrachtet.

Die Wohnungsunternehmen selbst stehen vor großen Herausforderungen, die zu starken Veränderungen für diese führen werden. Dabei werden im fünften Kapitel einige der wichtigsten Herausforderung skizziert. Vor allen werden die Veränderungen politischer Rahmenbedingungen zu potenziellen finanziellen Belastungen führen. Aber auch allgemeine gesellschaftliche und ökonomische Trends stellen die Wohnungsunternehmen vor Schwierigkeiten.

Abschließend werden in Kapitel 6 verschiedene Lösungsansätze diskutiert. Dabei wird unterschieden einerseits in die Potenziale der Wohnungsunternehmen, selbst die anstehenden Herausforderungen zu bestehen. Andererseits wird es aber nicht ohne externe, politische Eingriffe gehen, um die Probleme zu lösen. Vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen und schwierigen Anpassungen wird es darauf ankommen, eine reine Wachstumsstrategie aufzugeben und insbesondere auf Anpassungsstrategien zu setzen.

2 Abgrenzungen

Zunächst ist es notwendig, den „ländlichen und schrumpfenden Raum“ zu definieren, um damit auch die entsprechenden Kreise in Sachsen-Anhalt identifizieren zu können. Dies erfolgt, um diese von den anderen Regionen abzugrenzen. Für ländliche und gleichzeitig schrumpfende Regionen gibt es in der Literatur unterschiedliche Definitionen.

Zum einen ist der **ländliche Raum** von städtischen Gebieten abzugrenzen, wobei verschiedene Interpretationen existieren. Der Begriff des ländlichen Raums lässt sich nicht durch eine allumfassende Definition erklären, denn gerade wegen der fortschreitenden Angleichung ländlicher Räume an städtische Verhältnisse wird eine räumliche Differenzierung immer schwieriger.

Ein ländlicher Raum ist ein Gebiet, das sich durch eine geringere Bevölkerungsdichte und eine vorherrschende Landnutzung auszeichnet. Diese ist tendenziell umso ausgeprägter, je geringer die Siedlungsdichte und je höher der Anteil land- und forstwirtschaftlicher Fläche ist. Sie sind vor allem von kleineren Städten und Dörfern und natürlichen Umgebungen geprägt. Es gibt i. d. R. eine größere Ausdehnung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Wäldern und natürlichen Ressourcen sowie eine geringere Konzentration von Gebäuden, Infrastrukturen und Dienstleistungen. In

Abgrenzung dazu ist ein städtischer Raum, auch als städtisches Gebiet oder urbaner Raum bezeichnet, ein Gebiet, das durch eine hohe Bevölkerungs- und Bebauungsdichte sowie eine vorherrschende Nutzung für Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsaktivitäten gekennzeichnet ist. Daneben besitzen städtische Gebiete eine Zentrumsfunktion, die sich in der politischen, wirtschaftlichen und religiösen Bedeutung des Raumes widerspiegelt.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ordnet die Kreise nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, die spezifische Siedlungsstrukturmerkmale (Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten, Einwohnerdichte der Kreisregion, Einwohnerdichte der Kreisregion ohne Berücksichtigung der Groß- und Mittelstädte) aufweisen. Daraus ergeben sich vier Gruppen siedlungsstruktureller Kreistypen:

- kreisfreie Großstädte,
- städtische Kreise,
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen und
- dünn besiedelte ländliche Kreise.

Bis auf die beiden Großstädte Halle und Magdeburg werden vom BBSR alle Kreise in Sachsen-Anhalt in die Kategorien „Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen“ oder „Dünn besiedelter ländlicher Kreis“ eingeordnet.

Zum anderen ist zu definieren, was **Schrumpfsregionen** von Wachstumsregionen unterscheidet. Der Begriff Schrumpfung wird in der Stadtforschung als natürlicher Gegenprozess des Wachstums bezeichnet.

In der wissenschaftlichen Diskussion hat sich bislang keine eindeutige Definition von Schrumpfung durchsetzen können, gleichwohl gibt es Gemeinsamkeiten bei den Begriffen. Erstens betrachten alle Definitionen Bevölkerungsverluste als zentrales Merkmal von Schrumpfsprozessen. Allerdings werden in dieser Hinsicht unterschiedliche Schwellenwerte für relevant erachtet. Zweitens stellen die meisten Interpretationen Bevölkerungsverluste in einen Zusammenhang mit übergreifenden Entwicklungen wie wirtschaftlichem Niedergang oder sozialen Problemen. Das Verhältnis der einzelnen Ursachenkomplexe zueinander bleibt dabei ungeklärt. Drittens postulieren die meisten Definitionen einen Zusammenhang zwischen Bevölkerungsverlusten und typischen Schrumpfsproblemen wie Wohnungsleerstände, überdimensionierte Infrastrukturen oder wirtschaftliche Probleme. Auch hier gibt es keine eindeutige Abgrenzung.

Nach dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird Schrumpfung daher als mehrdimensionaler Prozess definiert, welcher tiefgreifende Umstrukturierungen in Wirtschaft, Bevölkerung und Baustruktur zur Folge hat. Dazu hat das BBSR folgende Abgrenzung entwickelt:

- überdurchschnittlich wachsend,
- wachsend,
- keine eindeutige Entwicklungsrichtung,
- schrumpfend und
- überdurchschnittlich schrumpfend.

Bis auf wenige Ausnahmen (die beiden Großstädte) werden vom BBSR die Regionen in Sachsen-Anhalt in die Kategorien „schrumpfend“ oder „überdurchschnittlich schrumpfend“ eingeteilt. Auf dieser Grundlage lässt sich folgendes Raster bilden:

Abgrenzung		Immobilien Research	
Beispiele	städtisch	ländlich	
wachsend	Großstädte	Münsterland	
schrumpfend	Städte in Alt-Industrieregionen	Ländlicher Raum in Sachsen-Anhalt	

Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 1: Differenzierung nach ländlichen und schrumpfenden Regionen

Diese Studie konzentriert sich auf die Situation in Sachsen-Anhalt und insbesondere auf die dortigen ländlichen und schrumpfenden Regionen. Für das Land Sachsen-Anhalt hat das Statistische Landesamt eine Einteilung vorgenommen, die hier übernommen wird. Dabei werden drei höher aggregierte **regionale Cluster** unterschieden. Diese vereinen jeweils mehrere kreisfreie Städte und/oder Landkreise mit ähnlichen geografischen und demografischen Eigenschaften.

- Cluster 1 beinhaltet die kreisfreien Städte Halle (Saale) und Magdeburg und es handelt sich um großstädtische und dichtbesiedelte Gebiete.
- Das Cluster 2 umfasst die Landkreise Börde und Jerichower Land sowie den Saalekreis und den Salzlandkreis. Zwar ist auch das eher ein ländlich und dünner besiedelter Raum, der aber von der Nähe zu den Oberzentren des Landes profitiert.
- Cluster 3 ist definiert als der ländliche und schrumpfende Raum, der aus der Stadt Dessau-Roßlau, dem Altmarkkreis Salzwedel, dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, dem Burgenlandkreis sowie den Landkreisen Harz, Mansfeld-Südharz, Stendal und Wittenberg besteht.

Da vielfach im Cluster 2 und Cluster 3 die gleiche Entwicklung stattgefunden hat und auch erwartet wird, werden diese Cluster zusammen als ländlicher Raum bezeichnet. Auch in verschiedenen Statistiken und Analysen wird nur zwischen den beiden Großstädten (als ein Cluster) und den anderen Kreisen als ländlicher Raum unterschieden. Falls es zwischen den Clustern oder Kreisen Unterschiede gibt, wird hierauf bei einzelnen Indikatoren bzw. Aspekten extra eingegangen.

3 Wohnungsmarkt

Die Analyse des Wohnungsmarktes in Sachsen-Anhalt konzentriert sich auf die ländlichen und schrumpfenden Kreise (Cluster 2 und 3). Nach Betrachtung der Nachfrage- und Angebotsentwicklung werden darauf aufbauend die Marktergebnisse analysiert.

3.1 Nachfrageentwicklung

3.1.1 Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung ist eine entscheidende und direkte Einflussgröße für die Wohnungsnachfrage, die vor allem in den ländlichen Regionen Sachsen-Anhalts negativ ausfallen wird. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten minus Sterbefälle) einem langfristigen Trend folgt, können Wanderungen (Migration) kurzfristig erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung haben. Die Entwicklung des Wanderungsgeschehens in einer Region lässt dabei Schlussfolgerungen auf deren Attraktivität und Zukunftsfähigkeit zu und bildet damit einen zentralen Indikator für die Wohnungsmarktbeobachtung.

Seit der Wiedervereinigung gibt es eine stark unterschiedliche Entwicklung in Deutschland und **Sachsen-Anhalt**. Während in Deutschland die Bevölkerung wuchs, nahm die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt ab. Sie sank zwischen den Jahren 1995 und 2021 von 2,7 Mio. auf 2,2 Mio. Personen. Auch perspektivisch werden sich diese unterschiedlichen Trends fortsetzen. In Deutschland wird erst mittelfristig eine Abnahme der Bevölkerungszahl erwartet, in Sachsen-Anhalt dagegen wird der negative Prozess weitergehen. Eine Ausnahme stellt das Jahr 2022 dar. Zum Jahresende lebten 2,2 Mio. Menschen in Sachsen-Anhalt, dies war ein Anstieg um mehr als 17.000 Personen oder 0,8 Prozent. Der Zuwachs ist allein auf Zuwanderungen zurückzuführen, während es bei den Geburten einen Negativrekord gab.

Der Bevölkerungsrückgang betrifft die Kommunen in Sachsen-Anhalt jedoch nicht gleichmäßig. Die Oberzentren Magdeburg und Halle konnten in den letzten Jahren ihre Bevölkerungszahlen stabilisieren bzw. zuletzt sogar steigern. Dies ist vor allem auf einen verstärkten Zuzug von jüngeren Haushalten zurückzuführen. Das Geburtendefizit in den beiden Großstädten hat sich in den letzten Jahren weiter deutlich verstärkt. Dennoch konzentrierte sich die Bevölkerung im Bundesland auf die kreisfreien Städte Magdeburg und Halle (Saale). Von dem rund 2,2 Millionen Einwohnern Sachsen-Anhalts leben einerseits 470.000 in den zwei großen Städten und damit andererseits fast 80 Prozent im ländlichen Raum.

In den **ländlichen Kreisen** zeigt sich bei der Bevölkerung eine Einbuße von im Schnitt 10 Prozent gegenüber 2010 und von rund 25 Prozent gegenüber dem Jahr 2000. Der Bevölkerungsrückgang ist darauf zurückzuführen, dass zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ ist. Seit dem Jahrtausendwechsel nimmt die Zahl der Geburten ab und die Sterbefälle steigen. Dadurch hat sich im ländlichen Raum der Sterbeüberschuss mehr als verdoppelt. Zum anderen ziehen vor allem junge Menschen aus den ländlichen Regionen weg, um Arbeit und Ausbildungsmöglichkeiten in den Städten zu suchen. In den 2010er Jahren verzeichneten die Großstädte deutliche Wanderungsverluste, erst 2020 und 2021 wiesen auch die ländlichen Räume leichte

Wanderungsgewinne (Zuzüge aus den Städten in das Umland / ländlichen Raum) auf. Dies ist u. a. auf die hohen Wohnungskosten in den Großstädten zurückzuführen.

Die **Bevölkerungsdichte** in Sachsen-Anhalt war aufgrund der ländlichen Struktur schon historisch niedrig im Vergleich zu den anderen Bundesländern, auch zu den übrigen Flächenländern. In diesem Jahrtausend hat dann aufgrund des Bevölkerungsrückgangs die Bevölkerungsdichte noch weiter abgenommen.

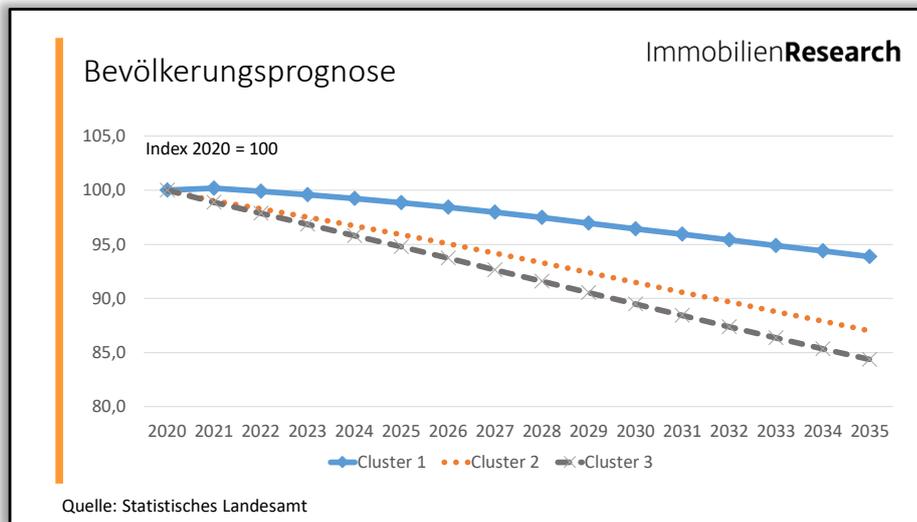


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in den drei Clustern Sachsen-Anhalts

Für **Sachsen-Anhalt** erwarten Prognosen eine weitere Verringerung der Bevölkerungszahl um 280.000 Einwohnern. Das wäre ein Rückgang um rund 13 Prozent im Vergleich zu dem Jahr 2020. In den beiden Großstädten wird es nur eine vergleichsweise geringe Abnahme der Bevölkerung von jeweils rund 5 Prozent geben. Dieser Rückgang liegt deutlich unter der erwarteten Entwicklung des Landes insgesamt und führt somit zu einer zunehmenden Konzentration der Bevölkerung in den beiden Orten. Aufgrund der unterschiedlichen demografischen Entwicklung wird sich der Anteil der Bevölkerung in den Städten erhöhen und im ländlichen Raum bis zum Jahre 2035 auf ungefähr 75 Prozent reduzieren.

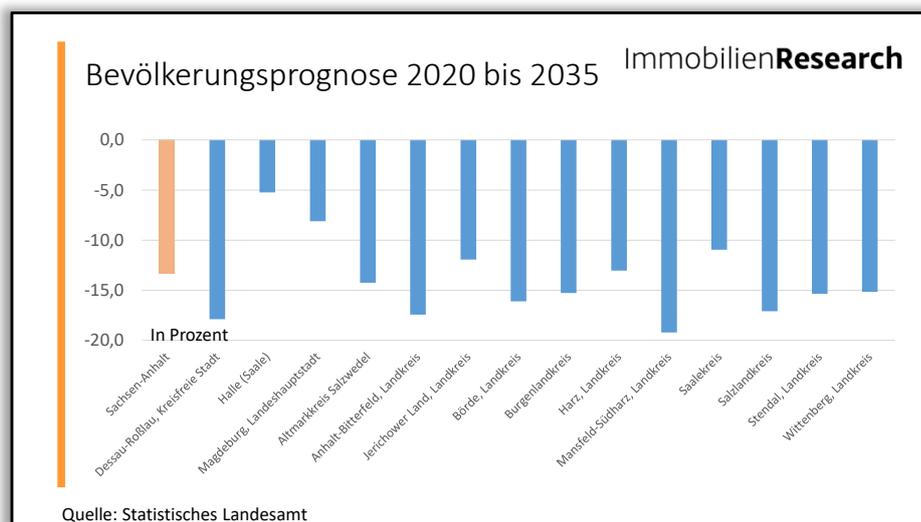


Abbildung 3: Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Die **ländlich geprägten Regionen** verlieren weiterhin stärker an Einwohnern und weisen überdurchschnittliche Rückgänge von gut 250.000 Personen oder knapp 15 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2020 auf. Es wird mit einer Abnahme von 80.000 Personen im Cluster 2 und von 170.000 Menschen in den ländlichen Kreisen des Clusters 3 erwartet, was sogar einen überdurchschnittlichen Rückgang entspricht.

Veränderter Wohnungsbedarf durch strukturelle Veränderungen

Die schrumpfende Bevölkerung geht mit einer Veränderung der **Altersstruktur** einher. Nach den Daten des Statistischen Landesamtes kam es im vergangenen Jahrzehnt zu einer Alterung der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt. Durch die höhere Lebenserwartung bei gleichzeitig rückläufiger Geburtenrate nimmt der Anteil älterer Menschen stetig zu. So ging die Bevölkerung insgesamt zurück, die Zahl der über 65jährigen blieb hingegen konstant. Der Anteil der Alten stieg somit im vergangenen Jahrzehnt von 24,8 auf 26,2 Prozent. Die Alterung zeigt sich auch in einem Rückgang der jungen Bevölkerung. Den stärksten Rückgang verzeichnete die Altersgruppe von 25 bis unter 45 Jahren, deren Zahl um rund 15 Prozent oder 80.000 Personen abnahm.

In den einzelnen Regionen hat sich die Altersstruktur unterschiedlich entwickelt. Den niedrigsten Anteil älterer Menschen weisen die Großstädte auf und dieser ist auch nur wenig angestiegen. In den ländlichen Regionen ist der Altenquotient zum einen deutlich höher und zum anderen auch stärker angestiegen. Im Jahr 2019 waren in den ländlichen Kreisen mehr als ein Viertel der Bewohner älter als 65 Jahre. Dabei zeigen sich Unterschiede zwischen den beiden Clustern des ländlichen Raums. Die Kreise des Cluster 2 profitieren davon, dass sie im Umfeld der Großstädte liegen. Zum einen ist ihr Altersquotient nicht so hoch wie im Cluster 3 und zum anderen aber ist das Wachstum der Anteile ungefähr gleich hoch.

Bis zum Ende des Prognosezeitraums 2035 wird sich dieser Trend fortsetzen. In Sachsen-Anhalt sollen dann über ein Drittel der Bevölkerung älter als 65 Jahre sein, wobei die Anzahl der Alten von 566.000 auf über 617.000 Menschen ansteigen wird. Nur noch 55 Prozent werden dann im

erwerbsfähigen Alter sein gegenüber heute über 60 Prozent. In den Großstädten werden bei stagnierender Gesamtbevölkerung insbesondere die Person im erwerbsfähigen Alter deutlich abnehmen. In den ländlichen Kreisen wird die Zahl der alten Menschen über 65 Jahre um gut 10 Prozent zunehmen; von knapp 450.000 auf über 506.000 Menschen. Aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl in diesen Regionen wird der Anteil von gut einem Viertel auf über 35 Prozent deutlich zunehmen.

Das **Durchschnittsalter** der Bevölkerung Sachsen-Anhalts ist in den Jahren 1990 bis 2019 von 37,9 Jahren auf 47,4 Jahren gestiegen. In Sachsen-Anhalt läuft der Prozess der Alterung erheblich schneller als in Deutschland insgesamt ab. Ursächlich dafür ist der massive Wanderungsverlust in den jüngeren Altersgruppen seit der deutschen Wiedervereinigung. Dieser führte in Sachsen-Anhalt zu einer Veränderung des Altersaufbaus in der Gesellschaft.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Sachsen-Anhalt kommt zu dem Ergebnis, dass das Durchschnittsalter bis zum Jahr 2035 auf 49,1 Lebensjahre ansteigen wird. Die Ursache hierfür liegt in der unterschiedlichen Entwicklung der einzelnen Altersgruppen. Insbesondere ausgeprägt wird die Abnahme in der Altersgruppe der 50- bis unter 65-jährigen sein; im Gegensatz dazu wird einzig die Zahl der Alten (Alterskohorte der 65-Jährigen und älter) zunehmen und das um fast 10 Prozent.

In den ländlichen Kreisen wird nach der Prognose des Statistischen Landesamtes in den Jahren 2019 bis 2035 das Durchschnittsalter das um mehr als 2 Lebensjahre deutlich zunehmen. Zum Ende des Prognosezeitraums wird das Durchschnittsalter in den ländlichen Kreisen zum einen über dem Landesschnitt liegen und zum anderen auch stärker angewachsen sein.

Weniger Haushalte bedeuten weniger Nachfrage

Der entscheidende Faktor für die Wohnungsnachfrage wird die Entwicklung der Anzahl und die strukturelle Veränderung der **Haushalte** sein. Die Wohnungsnachfrage wird nur indirekt von der Zahl der Einwohner bestimmt, sondern direkt von der Zahl der Haushalte. Mit dem Bevölkerungsrückgang ist ein Rückgang der Haushaltszahlen verbunden, wenngleich die Zahl der Haushalte weniger stark sinken wird wie die Bevölkerungszahl. Dies liegt daran, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße schrumpft. Die absolute Nachfrage nach Wohnraum sinkt entsprechend nicht im gleichen Maße wie die Bevölkerung zurückgeht.

In **Sachsen-Anhalt** waren die Haushaltszahlen in der Zeit zwischen der Wiedervereinigung und dem Jahr 2010 ungefähr stabil. In dem folgenden Jahrzehnt (2010er Jahre) war ein Rückgang um mehr als 33.000 Haushalte oder knapp 3 Prozent festzustellen. Strukturell zeigt sich eine sehr differenzierte Entwicklung in diesem Jahrtausend. Während die Single-Haushalte deutlich zunahm (um fast 20 Prozent) und die der 2-Personen Haushalte nur leicht zurückging, verzeichneten größere Haushalte sehr starke Einbrüche.

Die Bedeutung des **ländlichen Raums** zeigt sich darin, dass derzeit mehr als drei Viertel der Haushalte in diesen Gebieten leben. Zwar wird hier zukünftig weiter der Schwerpunkt liegen, auch wenn die beiden Städte leicht an Anteilen gewinnen werden. Vor allem die größeren Haushalte befinden sich im ländlichen Raum, während Single-Haushalte in den Großstädten einen überdurchschnittlichen Anteil von fast 30 Prozent haben. Im ländlichen Raum sank im letzten

Jahrzehnt (2011 – 2019) die Zahl der Haushalte insgesamt um 32.000 Einheiten. Auch hier zeigte sich eine differenzierte Entwicklung mit einer leichten Zunahme der Single-Haushalte und einer starken Abnahme der Mehrpersonenhaushalte. Die Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen nahm um fast 15 Prozent ab.

In ihrer **Prognose der Haushaltsentwicklung für Sachsen-Anhalt** geht das Statistische Landesamt davon aus, dass die Zahl privater Haushalte von 1,1 Mio. Haushalten im Basisjahr 2020 um knapp 120.000 Haushalte auf 1,0 Mio. Haushalte im Prognosejahr 2035 sinken wird. Dies bedeutet einen Rückgang um mehr als 10 Prozent und eine entsprechende Verringerung der Wohnungsnachfrage. Die Singlehaushalte werden bis zum Prognosejahr 2030 sogar ungefähr gleichbleiben und danach erst leicht zurückzugehen. Strukturell wird sich die Anzahl der 2- und noch mehr die der 3-Personenhaushalte drastisch reduzieren. Bei den größeren Haushalten mit mehr als vier Personen ist mit einem kontinuierlichen Rückgang zu rechnen.

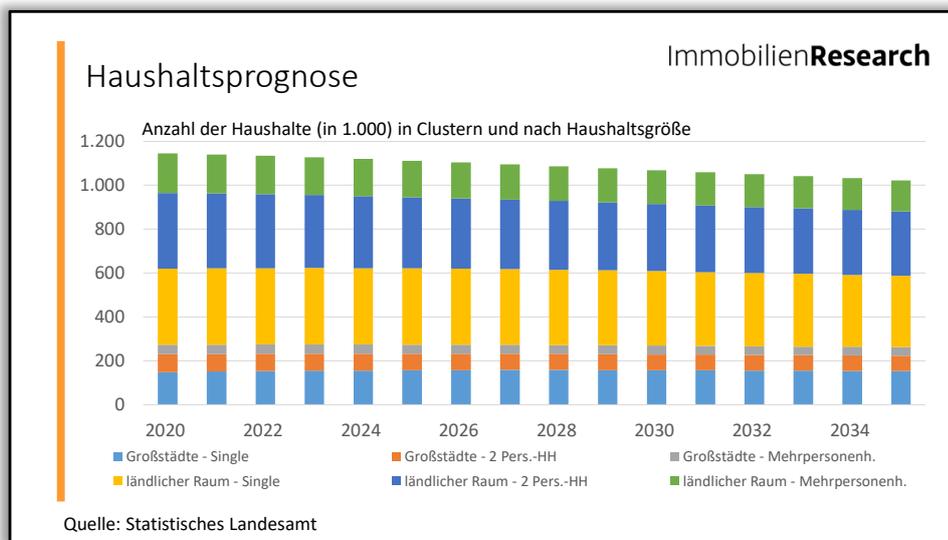


Abbildung 4: Entwicklung der Haushalte in den regionalen Clustern

Die Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltstypen, unterschieden nach den beiden Großstädten Halle und Magdeburg (Cluster 1) sowie dem ländlichen Raum (zusammengefasst Cluster 2 und 3). Die Prognose geht von einem Rückgang in allen Kreisen aus, der aber stark unterschiedlich ausfallen wird.

In den **Großstädten** ist die demografische Struktur mit einem höheren Anteil junger Bevölkerungsgruppen vorteilhaft für die zukünftige Entwicklung. Die Anzahl an Haushalten in den beiden Großstädten reduziert sich von 274.000 Haushalten im Basisjahr 2020 um 12.000 Haushalte oder rund 5 Prozent auf dann 262.000 Haushalte im Prognosejahr 2035. Für die Singlehaushalte wird für die kommenden Jahre sogar mit einem leichten Zuwachs gerechnet, der sich ab 2030 langsam abschwächen wird. Größere Haushalte werden dagegen kontinuierlich abnehmen. Bei den Haushaltsgrößenklasse mit 4 und mehr Personen ist eine Stagnation während des Prognosezeitraums zu sehen.

In den **ländlichen Kreisen** verstärkt sich der schon in der Vergangenheit festzustellende negative Trend. Es kommt zu einem Einbruch bei den Haushaltszahlen. Das Statistische Landesamt geht für den Zeitraum von 2020 bis 2035 von einem Rückgang von rund 870.000 Haushalten (Jahr 2020) auf 760.000 Haushalte aus. Dabei sollen gut 37.000 Haushalte im Cluster 2 und rund 75.000 Haushalten im Cluster 3 wegfallen. Es zeigt sich eine ähnliche strukturelle Entwicklung wie in Sachsen-Anhalt insgesamt. So fällt der Rückgang bei den Single-Haushalten mit knapp 7 Prozent nicht so stark aus wie bei den größeren Haushalten. Hier sind teilweise sogar Rückgänge von fast 20 Prozent bis zum Jahr 2035 je nach Cluster und Haushaltsgröße zu erwarten.

3.1.2 Ökonomische Entwicklung

Der demografische Wandel verändert erheblich die Rahmenbedingungen für Wachstum und Wohlstand in den Regionen. Infolge des rückläufigen und alternden Arbeitskräfteangebots verringern sich die regionale Wirtschaftskraft und die Wachstumsdynamik, weil diese Faktoren entscheidend von der Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte beeinflusst werden. Die Wirtschaft wird sich daher im Vergleich ungünstiger entwickeln.

Das **reale Bruttoinlandsprodukt (BIP)** gilt als Maß für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Wirtschaftsentwicklung einer Region. Die Wirtschaft in Sachsen-Anhalt ist im Vergleich zu Deutschland leicht unterdurchschnittlich gewachsen. Sowohl seit dem Jahrtausendwechsel als auch im letzten Jahrzehnt wuchs in Deutschland das Bruttoinlandsprodukt ein wenig stärker als in Sachsen-Anhalt. Das ist aber auch darauf zurückzuführen, dass nur ein beschränktes Arbeitsangebot aufgrund der ungünstigen Bevölkerungsentwicklung zur Verfügung stand.

Um diese demografischen Effekte herauszurechnen, kann als ein geeigneter Indikator das **Bruttoinlandsprodukt pro Kopf** verwendet werden. Hierbei zeigt sich eine aufholende Entwicklung in Sachsen-Anhalt seit der Wiedervereinigung. Die Dynamik ist aber in den letzten Jahren leicht schwächer geworden. Sowohl das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätiger als auch das BIP je Einwohner wuchs in Sachsen-Anhalt stärker als im bundesdeutschen Durchschnitt. Gleichwohl ist trotz der jahrelangen Aufholentwicklung das BIP pro Kopf in Deutschland noch gut 15 Prozent höher als in Sachsen-Anhalt. Gleichzeitig ist auch innerhalb des Bundeslandes eine hohe Bandbreite zwischen den verschiedenen Kreisen zu verzeichnen. Das BIP pro Kopf liegt im Saalekreis um ein Drittel über dem eines Erwerbstätigen aus dem Landkreis Mansfeld-Südharz oder knapp 20 Prozent über dem Durchschnitt von Sachsen-Anhalt.

Im Wachstumsprozess kam es zu keinen größeren **regionalen Verschiebungen** zwischen den einzelnen Clustern. Bei den Anteilen an der Wirtschaftsleistung des Landes konnten die Großstädte gegenüber dem ländlichen Raum nicht wesentlich profitieren, ihr Anteil stagnierte. Im ländlichen Raum kam es dagegen zu deutlichen Änderungen. So konnten die Kreise im Umland der Großstädte (Cluster 2) ihren Anteil am Landes-BIP deutlich steigern, während die Kreise im Cluster 3 entsprechende Anteilsverluste hinnehmen mussten. Die Anteilsänderungen zwischen einzelnen Kreisen waren u. a. auf lokale Unternehmensentwicklungen zurückzuführen ist.

Die wirtschaftliche Umstrukturierung in Sachsen-Anhalt hat zu einem Rückgang der **Beschäftigung** geführt. Gegenüber der Jahrtausendwende sank die Anzahl der Arbeitnehmer im ländlichen Raum insgesamt um rund 50.000 Beschäftigte oder ungefähr 8 Prozent. Von 2010 bis zum Jahr 2020 ist

die Zahl der Arbeitnehmer um knapp 20.000 Personen auf gut 910.000 Arbeitnehmer gesunken. Während im gleichen Zeitraum in Deutschland die Zahl der Arbeitnehmer um 10 Prozent oder um über 4 Mio. Menschen anstieg. In den Großstädten und deren Umland – Clusters 2 – stagnierte dabei die Anzahl, während in den ländlichen Kreisen des Clusters 3 im letzten Jahrzehnt ein Rückgang von mehr als 15.000 Arbeitnehmer (fast 4 Prozent) zu verzeichnen war.

Aufgrund der ungünstigen **Altersstruktur** steht dem Arbeitsmarkt strukturschwacher Regionen nur ein vergleichsweise geringer Teil der Bevölkerung zur Verfügung. Der Rückgang der Bevölkerungszahl zeigt sich vor allem bei den potenziell Erwerbsfähigen, der Anteil der Erwerbstätigen an der Bevölkerung schrumpft weiter. Im bundesdeutschen Vergleich liegt die Erwerbsquote (Erwerbstätige an den Einwohnern) in Sachsen-Anhalt insgesamt deutlich niedriger. Im Jahr 2020 betrug sie in Sachsen-Anhalt rund 45 Prozent. Deutlich überdurchschnittlich war sie in den Großstädten. In den ländlichen Regionen dagegen fiel sie mit ungefähr 40 Prozent weitaus niedriger aus.

Wie auch in Deutschland ist die **Arbeitslosenquote** in Sachsen-Anhalt seit Jahren gesunken. Von 13,1 Prozent im Jahr 2010 sank sie auf 7,1 Prozent im Jahr 2022. In den Großstädten fällt sie leicht überdurchschnittlich aus. Im ländlichen Raum ist die Arbeitslosenquote im Cluster 2 hingegen geringer und im Cluster 3 genauso hoch wie im Landesdurchschnitt. Auch die Zahl der Arbeitslosen hat sich deutlich verringert. Im Vergleich zum Jahr 2010 hat sich deren Anzahl im ländlichen Raum von 120.000 auf knapp 70.000 Arbeitslose deutlich reduziert.

Aufgrund der demografischen und ökonomischen Entwicklung ist es wenig verwunderlich, dass das **Einkommen der Haushalte** in den Kreisen Sachsen-Anhalts deutlich niedriger als im bundesdeutschen Vergleich ausfällt. Dies soll im Folgenden anhand von zwei Indikatoren verdeutlicht werden: einerseits dem Primäreinkommen je Einwohner und andererseits den Bruttolöhnen und -gehältern je Arbeitsstunde der Arbeitnehmer. Es zeigt sich zwar bei beiden Indikatoren die aufholende Wirtschaftsentwicklung, aber insgesamt liegt das Einkommensniveau noch deutlich unter dem bundesdeutschen Niveau.

Das Primäreinkommen ist das Einkommen, das sich aus dem Marktprozess (ohne staatliche Umverteilungsmaßnahmen) ergibt und auch als Markteinkommen bezeichnet wird. Einerseits ist im langfristigen Vergleich das Primäreinkommen in Sachsen-Anhalt deutlich stärker gestiegen als in Deutschland, wenn sich auch im letzten Jahrzehnt die Dynamik des Aufholprozesses abgeschwächt hat. Andererseits liegt das Einkommen in Sachsen-Anhalt mit rund 21.000 Euro je Einwohner immer noch deutlich unter den deutschen Vergleichswerten. Im Jahr 2000 betrug das Primäreinkommen nur knapp zwei Drittel des deutschen Niveaus und ist bis zum Jahr 2020 auf einen Anteil von 73 Prozent gestiegen. Während in den Großstädten das Primäreinkommen leicht unter dem Landesschnitt ist, gibt es im ländlichen Raum deutliche Unterschiede. Dabei ist es im Umland der Großstädte deutlich höher als im Cluster 3, wo es ungefähr im Landesvergleich liegt.

Sachsen-Anhalt ist das einzige Bundesland, in dem im Jahr 2020 das verfügbare Einkommen (nach dem Umverteilungsprozess des Staates: Steuern und Transfers) mit 21.095 Euro je Einwohner höher als das Primäreinkommen (20.860 Euro) ist. Das bedeutet, dass die Einwohner von den Umverteilungsaktivitäten des Staates profitieren. Üblicherweise ist in Deutschland das

Primäreinkommen höher als das verfügbare Einkommen, da im Schnitt die Bevölkerung mehr Steuern bezahlt als sie Transfers erhält. Im ländlichen Raum gibt es keinen einheitlichen Trend, da es Kreise gibt, in denen das Primäreinkommen höher als auch niedriger als das verfügbare Einkommen ist.

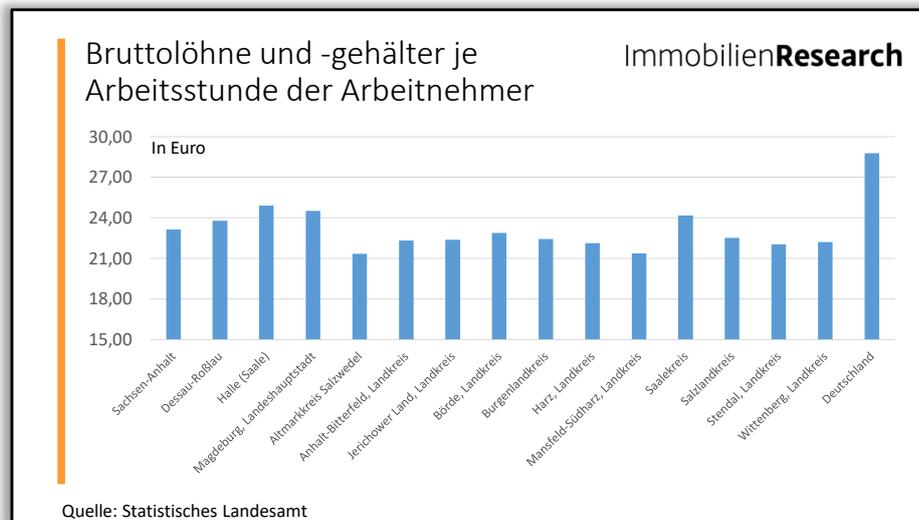


Abbildung 5: Bruttolöhne und -gehälter in den Kreisen Sachsen-Anhalt

Die Löhne und Gehälter konnten in Sachsen-Anhalt in den vergangenen Jahren zwar überdurchschnittlich zulegen. Aber der Abstand zum Niveau in Deutschland veränderte sich nur leicht. Aktuell betragen die Löhne und Gehälter immer noch nur 80 Prozent des deutschen Niveaus; im Vergleich zu 75 Prozent vor 10 Jahren. Regional zeigt sich, dass in den Großstädten deutlich höhere Löhne und Gehälter als im ländlichen Raum gezahlt werden.

Insgesamt stellt das niedrige Einkommensniveau in Sachsen-Anhalt und vor allem im ländlichen Raum nur einen geringen Anreiz für potenzielle Arbeitskräfte dar, nach Sachsen-Anhalt zu ziehen. Dementsprechend ist eine demografische und ökonomische Trendwende, die auch den Wohnungsmarkt entlasten würde, nur schwerlich möglich.

3.2 Angebotsentwicklung

3.2.1 Bestandsentwicklung

Der **Bestand an Wohngebäuden** im Land Sachsen-Anhalt hat sich insgesamt seit der Wiedervereinigung kontinuierlich erhöht. Im Vergleich zur Jahrtausendwende stieg die Anzahl der Gebäude um knapp 40.000 oder rund 7 Prozent auf 582.891 Wohngebäude im Jahr 2021. Dabei nahm die Anzahl der Einfamilienhäuser um rund 18 Prozent zu, während die Anzahl der Zweifamilienhäuser (minus 17 Prozent) sogar noch stärker als die der Mehrfamilienhäuser (knapp 10 Prozent) sank.

Nach der Anzahl der **Wohnung** in Wohn- und Nichtwohngebäuden stagnierte die Gesamtzahl bei rund 1,3 Mio. Wohnungen seit der Jahrtausendwende. Der Wohnungsbestand konzentriert sich mit rund zwei Dritteln der Wohnungen auf den ländlichen Bereich und gut 1/3 auf die beiden Großstädte Magdeburg und Halle. Von den Wohnungen in Wohngebäuden (insgesamt 1,26 Mio.)

befinden sich rund 700.000 Wohnung oder rund 45 Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern reduzierte sich im Vergleich zum Jahr 2000 auch aufgrund der Stadtumbaus Ost um gut 10 Prozent. In den letzten Jahren gab es aber wieder einen leichten Anstieg von Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern.

In den **ländlichen Kreisen** zeigt sich eine ähnliche Entwicklung wie in Sachsen-Anhalt. Der Gebäudebestand im ländlichen Raum hat typischerweise einen hohen Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser. Rund 85 Prozent der Wohngebäude sind in diesem Bereich, nur 15 Prozent der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser, auch wenn der Anteil der Wohnungen natürlich höher ist. Insgesamt nahm seit der Jahrtausendwende die Zahl der Wohngebäude um über 6 Prozent auf über 519.000 Wohngebäude zu. Dabei gab es aber eine differenzierte Entwicklung. Die Anzahl der Einfamilienhäuser nahm um 15 Prozent zu, hingegen verzeichneten zum einen die Zweifamilienhäuser und zum anderen die Mehrfamilienhäuser mit gut 10 Prozent einen deutlichen Rückgang. Im ländlichen Raum gab es gut 1,0 Mio. Wohnungen im Jahr 2021, wobei deren Anzahl um rund 2,5 Prozent im Zeitraum von 2000 bis 2021 zurückging.

Zum Stand der **sanierten Wohnungen** im Bestand liegen keine amtlichen Statistiken vor. Nach den Angaben der Verbände zum Jahresende 2022 ist vom gesamten Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen 94 Prozent voll- bzw. teilmodernisiert. Dabei zeigen sich aber deutliche Unterschiede zwischen den beiden Verbänden. Während bei den VdW-Unternehmen nur knapp 60 Prozent vollmodernisiert sind, sind es bei den Wohnungsgenossenschaften rund 80 Prozent. Im Unterschied dazu sind knapp 10 Prozent bei den VdW Unternehmen, aber nur 2 Prozent bei den Wohnungsgenossenschaften sanierungsbedürftig. Teilmodernisiert sind bei den Unternehmen des VdW ein Drittel der Wohnung und bei den Wohnungsgenossenschaften knapp 20 Prozent. Die Daten sind aber nur Anhaltspunkte, denn diese basieren auf der subjektiven Einschätzung der Wohnungsunternehmen über den Sanierungszustand. Es gibt auch keine exakte Abgrenzung von „saniert oder sanierungsbedürftig“ bzw. „teilmodernisiert“. Von daher ist der hier dargestellte Zustand seit Jahren weitestgehend unverändert.

3.2.2 Fertigstellungen von Wohnungen

Entwicklungen

Trotz hoher und weiterwachsender Leerstände gibt es in Sachsen-Anhalt immer noch eine beachtliche Anzahl an Fertigstellungen. Es wurden in den letzten zehn Jahren über 20.000 Gebäude mit fast 30.000 Wohnungen gebaut, obwohl die Zahl der Haushalte (Nachfrage) stagnierte. Im Verlauf der Jahre gibt es sogar einen Zuwachs bei den Neubauten. Die Mehrzahl der Gebäude waren Einfamilienhäuser, aber auch immerhin ein Drittel der Wohnungen entstanden in Mehrfamilienhäusern.

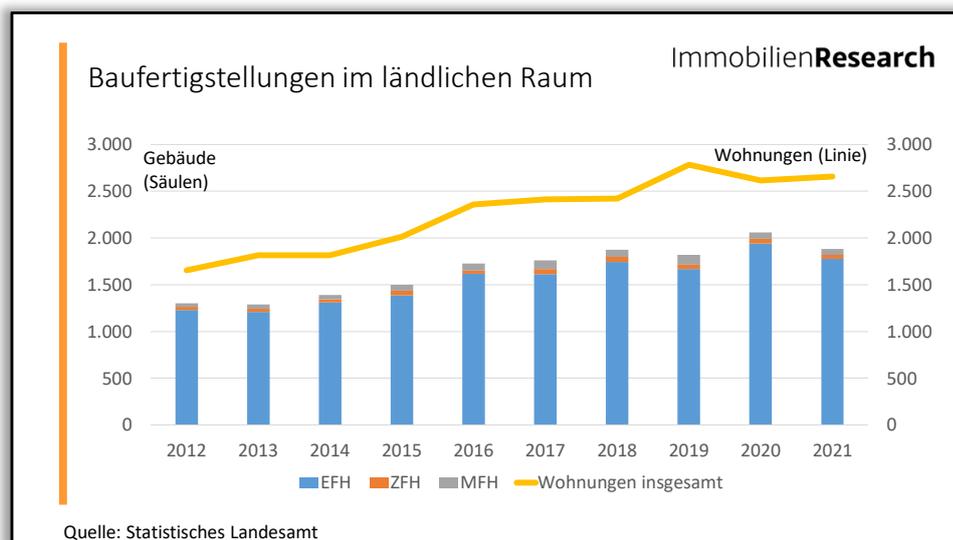


Abbildung 6: Baufertigstellungen im ländlichen Raum

Im ländlichen Raum wurden – wie die Abbildung 6 zeigt – in den vergangenen zehn Jahren gut 22.500 Wohnungen in rund 16.500 Gebäuden gebaut. Insgesamt war dabei eine zunehmende Tendenz festzustellen. Der Schwerpunkt lag beim Bau von Einfamilienhäusern, die über 90 Prozent der Gebäude ausmachten. Gleichfalls wurden rund 85 Prozent der Einfamilienhäuser in Sachsen-Anhalt im ländlichen Kreisen gebaut.

Es wurden in den letzten zehn Jahren aber auch fast 700 Mehrfamilienhäuser mit über 6.000 Wohnungen errichtet. Damit betrug der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser gut ein Viertel aller fertiggestellten Wohnungen im ländlichen Raum. Im Landesvergleich zeigte sich aber, dass knapp 70 Prozent aller Mehrfamilienhäuser im ländlichen Raum gebaut werden.

Perspektiven

Ein Neubaubedarf kann grundsätzlich auf zwei verschiedene Ursachen zurückgeführt werden. Dies ist zum einen ein **„quantitativ“ erforderlicher Bedarf**, der sich durch den Anstieg der Haushaltszahlen ergibt. Dabei wird angenommen, dass jeder Haushalt eine Wohnung haben soll. Bei der Berechnung wird ebenfalls berücksichtigt, dass es eine Fluktuationsreserve sowie Wohnungsabgänge geben wird. Auf dieser Basis können dann die notwendigen Neubauten aufgrund der Haushaltsentwicklung prognostiziert werden. Angesichts der negativen Haushaltsentwicklung im ländlichen Raum von Sachsen-Anhalt wäre damit aber ein Bedarf an neu fertiggestellten Wohnungen nicht gegeben.

Zum anderen gibt es einen **„qualitativ“ notwendigen Bedarf** an Neubauten von Wohnungen, der auf verschiedene Ursachen basiert. Ein Neubau von Wohnungen ist dann notwendig, wenn das Angebot nicht den Präferenzen und Bedürfnissen der Nachfrager entspricht. Gründe für diesen Neubau sind andere Ansprüche der Mieter bzw. Nutzer an Wohnungen in Bezug auf Ausstattung, Größe, Zuschnitt, Energieeffizienz oder Zustand. Die Nachfrager haben andere Wohnbedürfnisse als die, die Wohnungen heute bieten.

Wenn ein entsprechender Bedarf der wohnungsnachfragenden Haushalte nicht mithilfe der vorhandenen Wohnungsbestände gedeckt werden kann, findet trotz der bestehenden Wohnungsleerstände ein Neubau statt. Auch in Schrumpfsregionen wohnen oder wandern Menschen zu, die mit dem bestehenden Angebot nicht zufrieden sind. Diese qualitativ begründete Zusatznachfrage macht selbst in Schrumpfsregionen und bei bestehenden Leerständen Neubau erforderlich. Durch die Schaffung neuer Wohnangebote können einerseits Haushalte in diesen Regionen gehalten oder hinzugewonnen werden. Dadurch verstärkt sich aber andererseits die Leerstandsproblematik in den schrumpfenden Räumen. Der Neubau trotz Leerstand in Kombination mit dem Bevölkerungsrückgang wird ohne Rückbaumaßnahmen zu einem weiteren Anstieg der Wohnungsleerstände führen.

Die demografische und sozio-ökonomische Entwicklung wirkt sich auf die Neubautätigkeit sowie auf die Modernisierungsaktivitäten aus. Prognosen über den zukünftigen Bedarf an Wohnung sind nur unter vielen Annahmen möglich. Schon ohne Neubau wären im ländlichen Raum Wohnungen zurückzubauen bzw. abzureißen. Würde ein weiterer Neubau bedarfsgerecht und vor allen Dingen auf der grünen Wiese stattfinden, dann steigt der Rückbaubedarf weiter. Der Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2018 ging davon aus, dass selbst wenn keinerlei Neubau stattfände, landesweit im Jahr 2030 rund 7 Prozent der Einfamilienhäuser und 25 Prozent der Geschosswohnungen leer stehen.

3.2.3 Wohnungsabgänge

Der Abgang von Wohnungen umfasst den Abriss, Nutzungsänderung und Zusammenlegungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der langfristige Rückgang des Leerstandes ist vor allem auf die Rückbauaktivitäten im Rahmen des Stadtumbaus Ost zurückzuführen. Als Reaktion auf den Anstieg der Leerstände wurden in der Vergangenheit erhebliche Wohnungsbestände vom Markt genommen und rückgebaut.

Beim **Stadtumbau Ost** lag der Schwerpunkt der Maßnahmen in Sachsen-Anhalt in den ersten Jahren auf den Rückbau von leerstehenden Beständen; ab dem Jahr 2007 wurde dann vermehrt auf eine Aufwertung der Bestände gesetzt. Insgesamt wurden bis zum Jahr 2011 rund 65.000 Wohnungen abgerissen, die sich zum größten Teil im DDR-Wohnungsbau befanden und vor allem den Beständen der organisierten Wohnungswirtschaft gehörten.

In den Jahren 2017 bis 2022 betrug der Wohnungsabgang insgesamt gut 10.000 Wohnungen, davon allein über 8.600 Wohnungen im **ländlichen Raum**. Die Anzahl der Abgänge ist in Sachsen-Anhalt wie auch im ländlichen Raum langfristig deutlich rückläufig. Der Anteil des ländlichen Raums betrug Mitte der 2010er Jahren rund 80 Prozent und ist aufgrund der insgesamt stärker gesunkenen Abgänge bis 2022 auf fast 98 Prozent angestiegen. Im Jahr 2022 wurden 966 Wohnungen in Wohngebäuden und 28 in Nichtwohngebäuden abgerissen. Dabei entfielen 728 Wohnungen auf große Wohngebäude (3 und mehr Wohnungen und nur wenige auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei den Mitgliedsunternehmen der Wohnungsverbände zeigt sich eine ähnliche Entwicklung. Insgesamt wurden in diesem Jahrtausend bislang rund 95.000 Wohnungen abgerissen oder rückgebaut. Dabei lag der Schwerpunkt bei den Unternehmen des VdW, auf die rund zwei Drittel der abgerissenen Wohnungen entfiel. Nach Jahren differenziert wurden im ersten Jahrzehnt knapp

70.000 Wohnungen abgerissen, danach waren es in den 2010er Jahren gut 23.000 Wohnungen. In diesem Jahrzehnt waren es bislang nur noch knapp 2.500 Wohnungen mit abnehmender Tendenz. Für die Jahre 2023 bis 2028 haben die Mitgliedsunternehmen noch den Abriss bzw. Rückbau von knapp 3.000 Wohnungen geplant.

Darüber hinaus wurden auch Wohnungen veräußert. Insgesamt waren es in diesem Jahrtausend bislang knapp 55.000 Wohnungen; geplant sind in diesem Jahr weitere rund 1.600 Wohnung zu veräußern.

3.3 Leerstand

Der Wohnungsleerstand ist einer der wesentlichen Indikatoren zur Bewertung von Wohnungsmärkten. Bei einem hohen Leerstand kann die wirtschaftliche Existenz von Immobilieneigentümern bzw. Wohnungsunternehmen gefährdet sein. Zudem können dann erforderliche Sanierungsinvestitionen in den Wohnungsbestand und der Wohnungsneubau nicht im notwendigen Maße durchgeführt werden. Die erwartete Zunahme der Wohnungsleerstände in den ländlichen Kreisen hat einerseits den Bevölkerungsrückgang als Ursache. Andererseits werden aber auch Wohnung neu errichtet, obwohl bereits Leerstände zu verzeichnen sind.

Durch den **Abriss und Rückbau** von Gebäuden und Wohnungen konnte in den letzten Jahren der Leerstand in Sachsen-Anhalt verringert werden. Dies zeigte sich sowohl bei der Entwicklung der Leerstände als auch der Leerstandsquoten. Der gesamte Leerstand betrug zum Jahresende 2022 bei allen Wohnungsunternehmen von 9,9 Prozent.

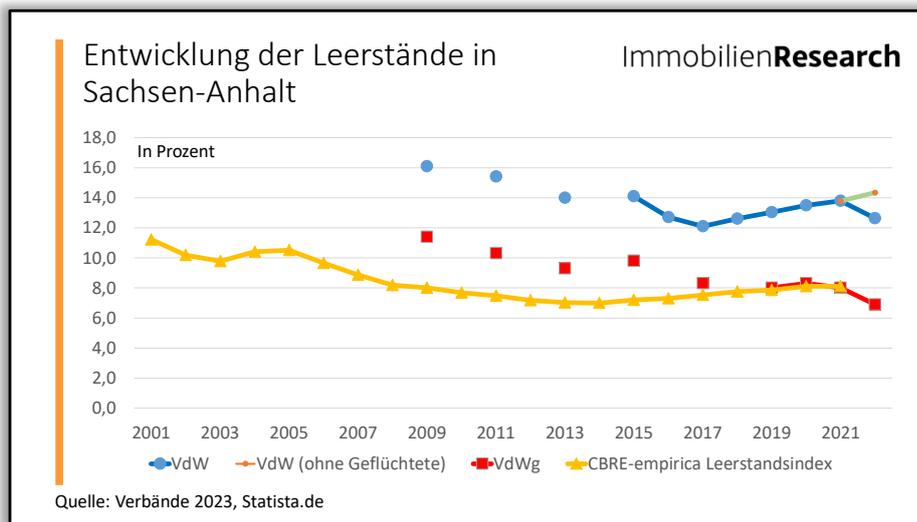


Abbildung 7: Entwicklung der Leerstände in Sachsen-Anhalt

Bei den Wohnungsleerständen gibt es bei den beiden Verbänden unterschiedliche Trends; entsprechend ist die Entwicklung bei den Leerstandsquoten. Bei den **Wohnungsgenossenschaften** (VdWg) ist seit 2005 ein stetiger Rückgang der leerstehenden Wohnung festzustellen. Zum Jahresende 2022 standen 9.770 Wohnung und damit erstmals weniger als 10.000 Wohnungen leer. Von fast 11,5 Prozent (2009) sank die Leerstandsquote bis zum Jahr 2022 auf 6,9 Prozent und lag

damit auf dem Niveau aller Mietwohnungen in Sachsen-Anhalt lt. dem CBRE-empirica-Leerstandsindex.

Zum Jahresende 2022 wiesen die berichtenden Unternehmen des **Verbandes VdW** einen Leerstand von gut 19.600 Wohnungen in ihrem Bestand von gut 140.000 Wohnungen auf. Das war eine Leerstandsquote von rund 12,6 Prozent. Einzig die großen Wohnungsunternehmen, die in den Großstädten liegen, wiesen niedrigere Leerstände auf. Nach Angaben des Verbandes sank zunächst aufgrund des Stadtumbaus Ost und dem Zuzug von Flüchtlingen die Leerstandsquote bis Mitte des letzten Jahrzehnts. Seit 2017 war angesichts der demografischen Entwicklung jedoch wieder ein stetiger Anstieg des Leerstands zu verzeichnen. Ohne die Zuwanderung der Ukraine-Kriegsflüchtlinge hätte es auch 2022 einen weiteren Anstieg gegeben.

In **Sachsen-Anhalt** sind starke Unterschiede zwischen den Regionen gegeben. In Magdeburg und Halle gibt es anhaltend niedrige Leerstandsquoten, die ländlichen Regionen sind besonders von der Leerstandsproblematik betroffen. In den Großstädten befinden sich rund 37 Prozent des Bestandes, aber nur 20 Prozent der Leerstände von Sachsen-Anhalt. Die Leerstandsquote beträgt im Schnitt in den beiden Städten 5,4 Prozent und im ländlichen Raum 12,5 Prozent.

Bei der **Leerstandsquote** bei den Mitgliedsunternehmen beider Verbände zeigen sich starke strukturelle Unterschiede. Rund 23 Unternehmen oder 17 Prozent aller Unternehmen haben eine Leerstandsquote von unter 5 Prozent. Hingegen weisen 15 Unternehmen oder 11 Prozent eine Quote von sogar über 25 Prozent auf. Nach der Größe der Bestände befinden sich 20 Prozent der Wohnung in Beständen, die einen Leerstand von unter 5 Prozent haben. Gleichzeitig sind aber 8 Prozent oder 20.000 Wohnungen in Beständen mit mehr als 25 Prozent Leerstand.

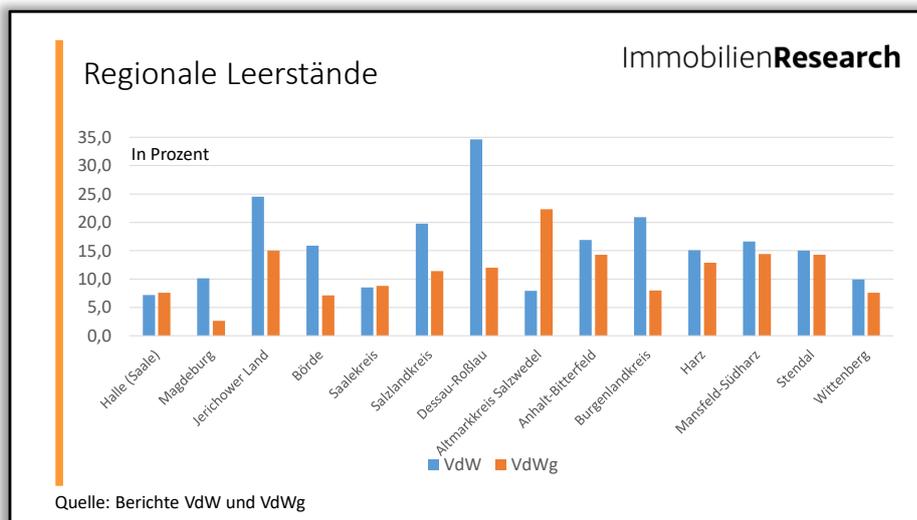


Abbildung 8: Struktur der Leerstände in Sachsen-Anhalt

Bei dem **Leerstand nach Regionen** fällt auf, dass fast alle Unternehmen, die einen Leerstand von mehr als 15 Prozent hatten, im ländlichen Raum liegen. So wiesen aktuell knapp die Hälfte der Unternehmen im VdW einen derart hohen Leerstand auf. In den ländlichen Regionen hatten im Jahr 2022 nur drei von 12 Kreisen einen Leerstand von weniger als 10 Prozent. Bei den

Wohnungsgenossenschaften zeigte sich ein ähnliches Bild. In den Großstädten betrug die Leerstandsquote rund 5 Prozent, dagegen im ländlichen Raum über 12 Prozent. Dabei war in 15 Genossenschaften die Leerstandsquote höher als 15 Prozent.

Die **15-Prozentgrenze** ist für Wohnungsunternehmen bedeutend. Nach der Altschuldenthilfeverordnung ist die Voraussetzung für die Gewährung von Entlastungen, dass das antragstellende Wohnungsunternehmen durch eine Leerstandsquote von mindestens 15 Prozent in seiner wirtschaftlichen Existenz gefährdet ist. Eine Existenzgefährdung im Sinne dieser Verordnung bedeutet nicht zwangsläufig, dass ein Unternehmen unmittelbar vor der Insolvenz steht. Würde jedoch keine Sanierung erfolgen, führt die weitere wirtschaftliche Entwicklung in diese Richtung. Der Existenzgefährdungsbegriff ist demzufolge nicht gleichzusetzen mit der Aufgabe der Unternehmensfortführung.

Die **Ursachen der Leerstände** liegen nach Angaben der Verbände bei Vermietungsschwierigkeiten oder Stilllegungen. Die Gründe sind vor allem ein reiner Nachfragemangel (rund ein Drittel). Weitere Gründe bestehen in der Marktentwicklung und deren Rahmenbedingungen (wirtschaftliche, demografische oder politisch/planerische Entwicklungen). Es sind viele Gebäude in ländlichen Regionen älter und nicht mehr zeitgemäß. Dadurch kann es schwieriger werden, Wohnungen zu vermieten und eine rentable Bewirtschaftung sicherzustellen. Weitere Ursachen sind zum einen, dass Instandsetzungen bzw. Modernisierungen vorgenommen werden oder zum anderen, dass ein Mieterwechsel ansteht. Bei einem Drittel der leerstehenden Wohnung sind die Ursachen in einem geplanten Abriss bzw. Rückbau zu suchen oder die Wohnung sind aufgrund von Bauschäden unbewohnbar.

Als eine **erste Vergleichsgröße** kann die Entwicklung der Leerstände nach Kreistypen verwendet werden, wie sie vom BBSR 2019 veröffentlicht wurde. Danach lagen deutschlandweit die Leerstände in den ländlichen Kreisen bei knapp 6 Prozent (2012) und sind bis zum Jahr 2018 auf rund 7 Prozent angestiegen. Aktuellere Daten liegen hier nicht vor.

Die **zweite Vergleichsgröße** ist der „Marktaktive Leerstand“ des CBRE-empirica-Leerstandsindex, der auf statista.de veröffentlicht wird. Die Statistik zeigt die Entwicklung der Leerstandsquote von Wohnungen in Sachsen-Anhalt im Zeitraum der Jahre von 2001 bis 2021. Abgebildet wird der marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen. Dazu zählen leerstehende Geschosswohnungen, die unmittelbar vermietbar sind oder aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen. Basis der Berechnungen sind die Bewirtschaftungsdaten von CBRE, die durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen angereichert werden.

Nach dem CBRE-empirica-Leerstandsindex war in diesem Jahrtausend die Leerstandsquote zunächst aufgrund vor allem der Rückbaumaßnahmen von rund 11,2 Prozent auf 7,0 Prozent bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts gesunken. Seitdem stieg die Leerstandsquote wieder kontinuierlich an und lag im Jahr 2021 in Sachsen-Anhalt bei 8,1 Prozent und lag deutlich über den Vergleichswerten von Deutschland (2021: 2,8 Prozent). Auch in Ostdeutschland war die Leerstandsquote niedriger, und zwar bei 6,2 Prozent im Jahr 2021. Selbst im Vergleich zu den Schrumpfungregionen (2021: 7,4 Prozent), die von dem Leerstandsindex separat ausgewiesen werden, war in Sachsen-Anhalt ein höherer Leerstand zu verzeichnen.

3.4 Mieten

Mieten und Betriebskosten spielen in den Wohnungsunternehmen eine herausragende Rolle. Das Hauptgeschäftsfeld und damit auch die wichtigste Einnahmequelle für die Unternehmen sind die Mietzahlungen. Daraus können die Verwaltung der Wohnungen und die erforderlichen Investitionen bis hin zu sozialen Aufgaben getätigt werden. Die Investitionen reichen vom Bau neuer Häuser über ihre Instandhaltung bis zur Modernisierung.

Bedingt durch die schwache Nachfrageentwicklung und der gleichzeitigen Fertigstellungen von Wohnungen kam es zu einem steigenden Überangebot an Wohnraum. Die schwierigen Bedingungen spiegeln sich auch in der Höhe der Mieten und deren Entwicklung wider. Im Jahr 2022 betrug landesweit die Nettokaltmiete 5,35 Euro/qm bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes VdW und 5,31 Euro/qm bei den Wohnungsgenossenschaften.

Im Land selbst gibt es ein deutliches Gefälle zwischen **Stadt und Land**. Zwischen den kommunalen Wohnungsunternehmen und den Wohnungsgenossenschaften bestehen nur unwesentliche Unterschiede bei den Nettokaltmieten. Bei den Mieten liegen diese in den beiden Großstädten mit durchschnittlich 5,70 Euro/qm (VdW) und bei 5,50 Euro/qm (VdWg) um rund 10 Prozent über dem durchschnittlichen Niveau der Landkreise.

In den **ländlichen Regionen** lagen nach der VdW-Statistik die Mietpreise im Jahr 2022 noch merklich unter dem städtischen Niveau. Dabei betrug die Miete 5,17 Euro/qm und die Spanne reichte von 4,61 bis zu 5,38 Euro/qm je nach Kreis. Hinzu kamen kalte Betriebskosten in Höhe durchschnittlich von 1,31 Euro/qm und warme Betriebskosten in Höhe von 1,64 Euro/qm, sodass sich insgesamt eine Warmmiete von durchschnittlich 8,10 Euro/qm ergab. Bei den Wohnungsgenossenschaften lagen Ende 2022 die Nettokaltmieten im ländlichen Raum bei 5,14 Euro/qm. Hinzu kamen kalte Betriebskosten in Höhe von 1,37 Euro/qm und warme Betriebskosten von 1,57 Euro/qm. Damit lag die Warmmiete bei 8,08 Euro und damit auf Höhe der kommunalen Wohnungsgesellschaften.

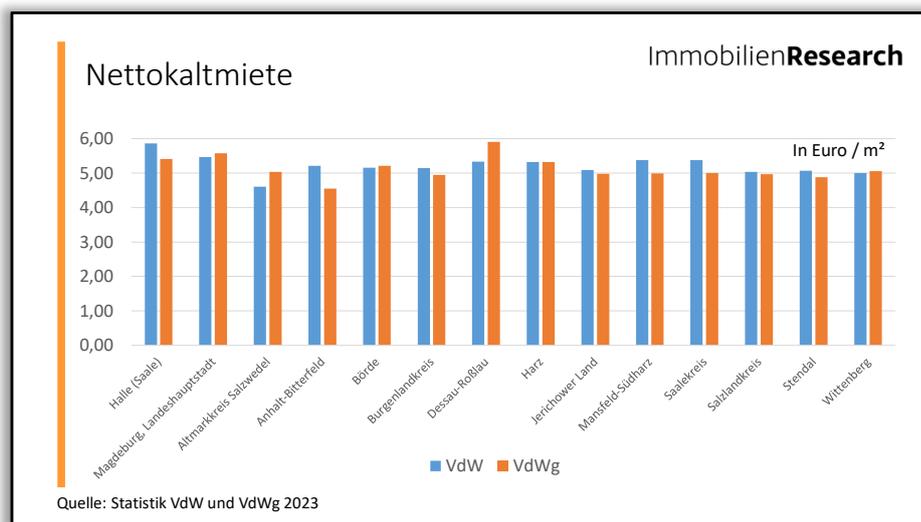


Abbildung 9: Struktur der Wohnungsmieten in den Kreisen Sachsen-Anhalts

Es kann eine Differenzierung der Mieten nach der **Größe der Wohnungsunternehmen** (beide Verbände) vorgenommen werden. Dabei ist auffällig, dass die kleinen Wohnungsunternehmen zwar eine unterdurchschnittliche Nettokaltmiete hatten, aber überdurchschnittlich hohe kalte und warme Nebenkosten. Insgesamt stieg üblicherweise die Nettokaltmiete mit wachsender Unternehmensgröße an. Dies kann u. a. auf die regionalen Unterschiede (Stadt – Land) zurückgeführt werden.

Die größten Wohnungsunternehmen wiesen auch typischerweise die höchste Nettokaltmiete auf und ebenso fallen die kalten und warmen Betriebskosten überdurchschnittlich hoch aus. Damit lag bei diesen Wohnungsunternehmen die Warmmiete über dem Durchschnitt in Sachsen-Anhalt. Gleichzeitig gab es bei der Warmmiete zwischen den einzelnen Größenklassen keine großen Unterschiede und Abweichungen von den Durchschnittsmieten.

Bei einer **durchschnittlichen Wohnfläche** von rund 55 qm (VdW) ergeben sich bei den Mitgliedsunternehmen des VdW somit für Wohnungen gesamte Wohnkosten in Höhe von rund 465 Euro pro Wohnung in Sachsen-Anhalt und bei nur 450 Euro/qm im ländlichen Raum. Bei den Wohnungen der Wohnungsgenossenschaften fiel die Wohnfläche mit knapp 60 qm etwas größer aus und somit ergab sich für 2022 eine Warmmiete bei einer Durchschnittswohnung von gut 480 Euro. Die vergleichbare Nettokaltmiete betrug knapp 315 Euro.

Bei einem Vergleich mit **anderen Marktanalysen** zeigt sich wieder das niedrige Niveau bei den Wohnungen der Wohnungsunternehmen und auch in Sachsen-Anhalt insgesamt vergleichsweise günstig. Nach Maklerangaben sind die Mieten bei den Mitgliedsunternehmen rund 20 Prozent niedriger als die Angebotsmieten in den jeweiligen Kreisen Sachsen-Anhalts. Nach den Daten des Zensus 2022 betrug die Nettokaltmiete 5,60 Euro/qm in Sachsen-Anhalt und liegt damit um rund 25 Prozent unter dem deutschen Vergleichsniveau von 7,40 Euro/qm.

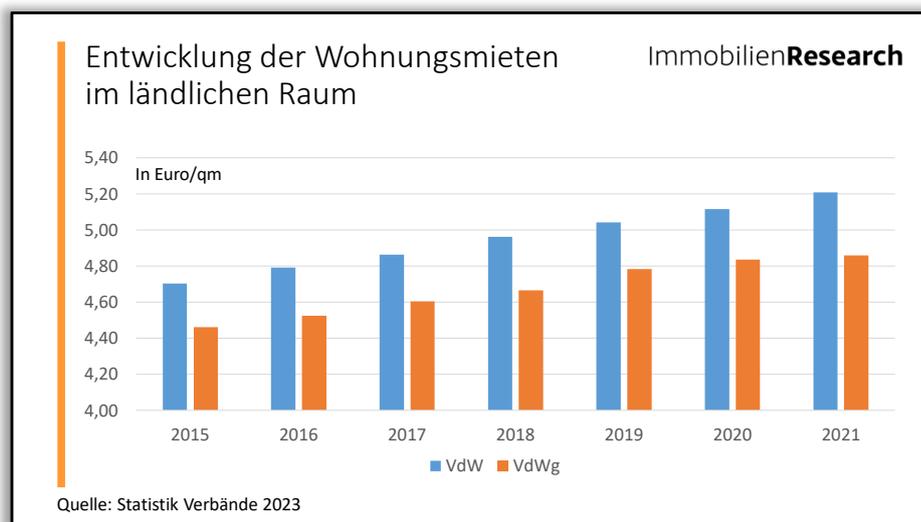


Abbildung 10: Entwicklung der Wohnungsmieten im ländlichen Raum

Bei einem langfristigen Vergleich der Kaltmieten war bei den Unternehmen der gesamten Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum in den vergangenen Jahren nur jeweils ein geringer Anstieg der Mieten zu verzeichnen. Dieser Anstieg lag deutlich unter dem durchschnittlichen Mietwachstum in Deutschland.

Auch die zukünftigen Spielräume für Mieterhöhungen sind bei den Wohnungsunternehmen als gering einzuschätzen. Die erheblichen Wohnungsleerstände werden dazu führen, dass Vermieter die (Neuvertrags-)Mieten weiterhin nicht stark steigern können. Inwieweit es ihnen zumindest gelingt, die Mieten im Rahmen der Inflationsrate anzupassen, erscheint fraglich. Im Ergebnis bedeutet dies für die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt, dass die Einnahmepotenziale insbesondere in ländlichen Gebieten stark begrenzt sind. Dadurch wird der Aufbau von notwendigen Reserven für zukünftige Investitionen erschwert oder sogar verhindert.

Bei dem **Mietausfällen** liegen Daten des Verbandes VdW für das Jahr 2022 vor. Bei Gesamteinnahmen der Unternehmen aus Warmmieten in Höhe von jährlich ungefähr 700 Mio. Euro entstehen Mietausfälle von gut 8 Prozent. Darunter befinden sich Erlösschmälerungen in Höhe von 53 Mio. Euro und gut 18 Mio. Euro durch Betriebskosten, die wegen der Leerstände nicht eingenommen werden können.

3.5 Abwärtsspirale und die Folgen für die Wohnungsunternehmen

Bei einem Bevölkerungsrückgang droht eine sich selbst verstärkende Abwärtsspirale für die Wohnungswirtschaft. Die bereits länger anhaltende Bevölkerungsabnahme und die wirtschaftlichen Umstrukturierungen in den ländlich geprägten Regionen haben die dortigen Wohnungsmärkte belastet und sich auf die Wohnungsunternehmen negativ ausgewirkt. Die Bevölkerungsverluste ziehen erhebliche Leerstände im Wohnungsbestand nach sich. Die Leerstände sind überaus nachhaltig und lassen sich nur äußerst schwer beheben. Die Vermeidung und der Abbau von Leerstand sind daher von großem gesamtgesellschaftlichem Interesse.

Die Leerstände von Wohnungen bedeuten finanzielle und organisatorische Herausforderungen für die Immobilieneigentümer. Für die Wohnungsunternehmen wird es schwieriger, neue Mieter zu finden. Hohe Wohnungsleerstände bedingen nicht nur Probleme bei der Instandhaltung und im äußeren Erscheinungsbild der betroffenen Bestände, sondern sind i. d. R. auch mit erheblichen wirtschaftlichen Problemen für die Wohnungsunternehmen verbunden. Die Miet- und Kaufpreise stagnieren oder sind sogar rückläufig. So sind Verschlechterungen beim Eigenkapital oder Verlust an hypothekarischen Sicherheiten die Folge. Da der Wohnungsmarkt in ländlichen Regionen weniger attraktiv ist, wird es ebenfalls schwieriger, Investoren zu finden, die bereit sind, in den Kauf oder die Sanierung von Wohnungen zu investieren. Auch die Banken werden zunehmend kritischer gegenüber Wohnungsunternehmen und zurückhaltender bei der Kreditvergabe. Insbesondere für Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum wird es schwieriger, Kredite zu erhalten. Dadurch fehlen notwendige Mittel für Investitionen, um die Wohnungen zeitgemäß auszustatten. Sehr hohe Leerstände gefährden daher die wirtschaftliche Existenz eines Wohnungsunternehmens.

Wohnungsleerstände sind nicht nur für die betroffenen Wohnungsunternehmen problematisch, sondern verursachen Abwärtsspiralen, die eine größere Anzahl von Bereichen in Mitleidenschaft ziehen können. Wohnungsleerstände schaden durch ihr Erscheinungsbild der Attraktivität und dem Image der betreffenden Orte. Leerstände haben eine „ansteckende“ Wirkung auf das benachbarte Wohnumfeld und das Quartier. Stehen in einem Gemeindegebiet mehrere, nebeneinanderstehende Gebäude leer, besteht oft kein Anreiz in diese Gebiete zu ziehen. Weitere Abwanderung von Bevölkerungsgruppen sind die Gefahr. Zwar sind Großstadtbewohner in letzter Zeit ins Umland gezogen, aber es ist entgegen anderslautender Erwartung nicht zu einer Flucht auf das Land gekommen.

In den (städte-)baulich abgewerteten Quartieren bleiben die wenig mobilen Bevölkerungsgruppen zurück, die sich einen Umzug nicht leisten können oder aufgrund fortgeschrittenen Alters nicht mehr auf sich nehmen möchten. Ältere Menschen sind weniger mobil als Jüngere, sodass es zu einer Überalterung kommt. Wenn gerade junge Menschen die strukturschwachen Regionen verlassen, verlieren diese ihr künftiges demografisches und wirtschaftliches Potenzial. Ein Aufholen wird so nur schwerlich möglich.

Ebenso kommt es zu einem Kaufkraftverlust durch die gesunkene gesamtwirtschaftliche Nachfrage. Das hat einen Rückgang der Handels- und Dienstleistungsangebote zur Folge, denn für Unternehmen ist es hier nicht mehr attraktiv zu bleiben. Zu Gewerbeneuansiedlungen kommt es wegen der schwachen Nachfrage ebenfalls eher nicht. Hinzu kommt eine soziale Segregation der betroffenen Regionen. Sozial schwächere Bevölkerungsgruppen verbleiben aufgrund der niedrigen Mieten eher in den von Leerstand geprägten Gebieten. Zugleich besteht vor allem durch Neubauten „auf der grünen Wiese“ das Risiko, dass in den Quartieren weiterer Leerstand entsteht. Es kommt zu einer Zersiedelung in den Kommunen („Donut-Effekt“) mit einer Abwertung der Kernbereiche der Siedlungen und gleichzeitig hohem Flächenverbrauch an den Ortsrändern.

Schrumpfenden Regionen droht somit insgesamt eine Abwärtsspirale angesichts der demografischen Entwicklung. Mit schrumpfender Bevölkerungszahl sinkt die Wirtschafts- und

Steuerkraft; was sich negativ auf die Infrastruktur auswirkt. Viele Kommunen können die verbleibenden Bewohner immer schlechter versorgen und die öffentliche Infrastruktur schwindet. Die Folge ist, dass in einer Abwärtsspirale noch mehr Menschen die Region verlassen.

4 Wohnungsunternehmen

4.1 Bedeutung der Wohnungswirtschaft

Um das ökonomische Gewicht der Wohnungswirtschaft aufzuzeigen, kann als eine Möglichkeit auf die Bedeutung von Wohnimmobilien als zentraler Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge eingegangen werden. Eine andere Möglichkeit ist, die die Größe und Bedeutung mit Hilfe von statistischen Daten darzustellen.

4.1.1 Wohnungswirtschaft als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge

Der Begriff der öffentlichen Daseinsvorsorge bezieht sich auf Tätigkeiten des Staates, bei der spezifische Güter und Dienstleistungen von öffentlichen Einrichtungen bereitgestellt werden. Teilweise wird in diesem Zusammenhang auch von Leistungen zur „Existenzsicherung“ gesprochen, die dem Gemeinwohl und der Lebensentfaltung der Menschen dienen. Es sind die lebensnotwendigen Dinge, die die Grundversorgung vor Ort ausmachen oder ausmachen sollen.

Ein differenziertes Konzept fehlt allerdings ebenso wie eine eindeutige Zuordnung von konkreten Gütern und Leistungen zur öffentlichen Daseinsvorsorge. Der Begriff bleibt daher unscharf und vieldeutig. Trotzdem gilt die Daseinsvorsorge in Deutschland als ein wichtiges Ziel für gleichwertige Lebensverhältnisse. Auch wenn nicht konkret aufgezeigt wird, welche dazu gehören, so werden zu diesen Grundleistungen u. a. öffentliches Verkehrswesen, Wasser- und Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Wohnungsbau bzw. Sozialer Wohnungsbau gezählt.

Wohnen gehört zu den **Existenzbedürfnissen** und kann daher als eine zentrale Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge angesehen werden. Die Wertigkeit von Wohnen für die Menschen zeigt sich beispielsweise in der Ausgabenbereitschaft der Haushalte. Einen größeren Teil seines Einkommens gibt ein Haushalt für Wohnen aus; sei es für die Miete oder für den Schuldendienst. Auch staatliche Aktivitäten weisen auf den Wert des Wohnens hin. Da Wohnen ein existenzielles Bedürfnis darstellt, sieht sich der Gesetzgeber verpflichtet, die Menschen in diesem Bereich besonders zu schützen bzw. zu fördern. Wohnungswesen ist der Immobilienbereich, auf den am stärksten politischer Einfluss genommen wird. Dies gilt beispielhaft sowohl für den Mieterschutz als auch für Maßnahmen gegen eine Preisblase als auch für die Wohneigentumsförderung.

Eine Aufgabe der **Wohnungswirtschaft** im Rahmen der Daseinsvorsorge ist es, für bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu sorgen. Dazu gehören Maßnahmen, die zur Erhaltung eines angemessenen Wohnstandards und zur Sicherstellung der Wohnqualität notwendig sind. Dies sind u. a. die Instandhaltung der Immobilien sowie die Modernisierung der Gebäude oder die Bereitstellung von Sozialwohnungen. Öffentliche Wohnungsunternehmen haben sich für viele Kommunen als zuverlässiges Instrument zur Versorgung sozial schwacher Haushalte erwiesen und

erbringen über die reine Versorgungsfunktion hinaus gesellschaftlich erwünschte Zusatzleistungen („positive externe Effekte“, „Sozialrendite“).

Es ist aber umstritten, welche Rolle der Staat bei der Wohnungsversorgung einnehmen soll und ob es eine Verpflichtung der öffentlichen Hand zur Bereitstellung von Wohnraum gibt. Auf der einen Seite sollen Kommunen eigene Wohnungsunternehmen besitzen, um damit eine eigenständige Wohnungspolitik durchzuführen. In den Zusatzleistungen der „Sozialrendite“ wird vielfach die Daseinsberechtigung kommunaler Wohnungsunternehmen gesehen. Auf der anderen Seite wird davor gewarnt, öffentlichen Wohnungsunternehmen die Zuständigkeit für gesellschaftliche Probleme zu übertragen. Der ständige Spagat zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Interessen ist für die öffentlichen Wohnungsunternehmen nur schwer zu bewältigen.

4.1.2 Quantitative Analyse

Die Darstellung der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt ist in der Statistik nur sehr unzureichend. Aus zwei unterschiedlichen Perspektiven wird im Folgenden die volkswirtschaftliche Bedeutung aufgezeigt. Einerseits soll die Wohnungswirtschaft anhand der Daten aus der Dienstleistungsstatistik des Statistischen Landesamtes analysiert werden. Andererseits sind es die Daten der beiden Verbände, die auf den Angaben der Mitgliedsunternehmen basieren.

Die Wohnungsunternehmen gehören nach der amtlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige (Ausgabe WZ 2008) zu der **WZ-Branche „L – Grundstücks- und Wohnungswesen“**. Die Branche ist ein breit gefächertes Spektrum mit verschiedenen Berufsgruppen und Tätigkeiten. Dieses umfasst den Kauf und Vermietung sowie Vermittlung und Verwaltung von Immobilien; eingeschlossen sind auch sonstige Dienstleistungen in diesem Zusammenhang. Es werden also nicht nur die Wohnungsunternehmen berücksichtigt, sondern ebenfalls andere Unternehmen. Auch wenn die Wohnungsunternehmen nur ein Teil der gesamten Branche sind, so bestimmen sie aber einerseits erheblich die Entwicklung der Branche und werden aber landesweit durch die Branche maßgeblich in ihrer Entwicklung beeinflusst.

Bei der Beurteilung der Bedeutung der Branche können verschiedene Indikatoren aus der Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich verwendet werden. Die Abbildung 11 zeigt die Entwicklung der Branche für die Jahre von 2015 bis 2020.

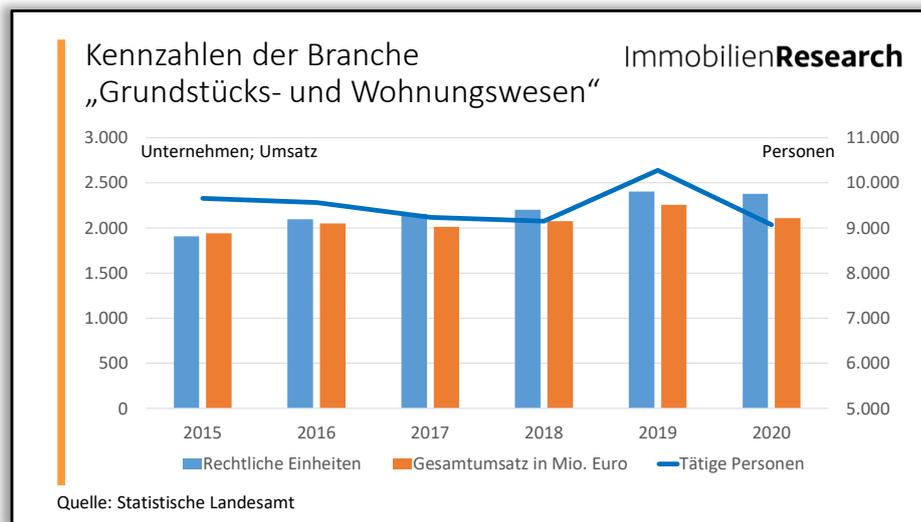


Abbildung 11: Kennzahlen der Branche „Grundstücks- und Wohnungswesen“ in Sachsen-Anhalt

Die rechtlichen Einheiten werden im Unternehmensregister erfasst und sind sowohl natürliche Personen, die wirtschaftlich tätig sind als auch juristische Personen oder Personenvereinigung. In den vergangenen fünf Jahren hat sich die Anzahl der tätigen Unternehmen am stärksten entwickelt. Die Zuwachsrate betrug insgesamt rund 25 Prozent. Geringer mit etwa 10 Prozent war das Umsatzwachstum der Branche. Das Wachstum von Unternehmen und Umsatz der Wohnungswirtschaft spiegelt sich nicht bei der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen wider. Diese stagnierte seit dem Jahr 2015 (mit der Ausnahme des Jahres 2019).

Auch bei den **Wohnungsverbänden** sind Daten über die Entwicklung der Wohnungsunternehmen verfügbar. In Sachsen-Anhalt gibt es zum einen kommunale Wohnungsunternehmen, die im Verband der Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (VdW) organisiert sind. Zum anderen besteht der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. (VdWg). Die 186 Mitgliedsunternehmen beider Verbände verwalten und bewirtschafteten zum Jahresende 2022 knapp 310.000 Wohnungen, davon knapp 300.000 eigene Wohnungen und über 13.000 in der WEG-Verwaltung. In den Wohnungen der Mitgliedsunternehmen lebten rund 600.000 Menschen. Das sind bei einer Gesamtbevölkerung von 2,2 Mio. Menschen in Sachsen-Anhalt knapp 30 Prozent. Bei den knapp 770.000 Mietwohnungen in Sachsen-Anhalt hatten die Mitgliedsunternehmen damit einen Anteil von über 41 Prozent. In der Abbildung 12 sind die Wohnungsunternehmen des VdW und der VdWg in ihrer Größenstruktur nach Anzahl der Unternehmen und der Wohneinheiten dargestellt.

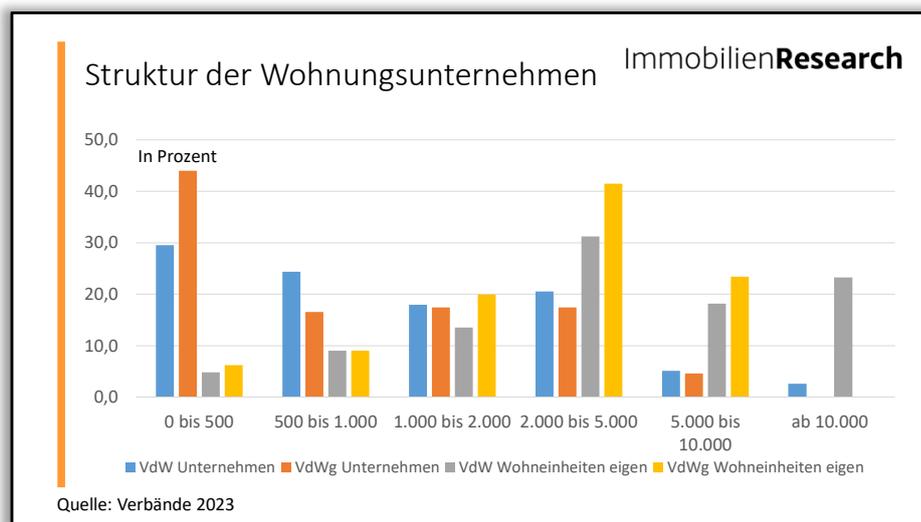


Abbildung 12: Struktur der Wohnungsunternehmen in den Kreisen Sachsen-Anhalts

Bei den **Mitgliedsunternehmen des VdW** ergab sich folgende Struktur. Durchschnittlich verfügte ein Verbandsunternehmen über rund 2.000 eigene Wohneinheiten und ungefähr 100 fremde Wohneinheiten in der WEG-Verwaltung. Von den in der Statistik berücksichtigten Unternehmen hatten nur 2,5 Prozent mehr als 10.000 Wohnungen, aber diese besaßen gleichzeitig fast 25 Prozent aller Wohneinheiten. Bei den Wohnungsunternehmen, die weniger als 1.000 Wohneinheiten hatten, waren es hingegen 53 Prozent aller Unternehmen und nur knapp 15 Prozent aller Wohnungen.

Die 108 **Wohnungsgenossenschaften des VdWg** haben insgesamt gut 145.000 Wohnungen und verwalten noch einmal gut 3.500 Wohnungen für Dritte. Damit haben diese durchschnittlich knapp 1.350 Wohnungen und sind damit kleiner als die Mitgliedsunternehmen des VdW.

Bei den Wohnungsgenossenschaften dominieren kleine Unternehmen, während die Mehrzahl der Wohnung sich bei den großen Genossenschaften befindet. Von den 109 Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2022 hatte die Hälfte der Unternehmen weniger als 1.000 Wohnungen und es gab keine Genossenschaft, die über mehr als 10.000 Wohnungen verfügte. Die kleinen Unternehmen hatten nur gut 15 Prozent der Wohnungen (eigene). Der überwiegende Teil der Wohnung (zwei Drittel) gehörte ein Viertel der Wohnungsgenossenschaften. Nur fünf Genossenschaften hatten mehr als 5.000 Wohnungen, aber gleichzeitig mehr als ein Viertel der Wohnung.

Die Wohnungsunternehmen haben eine hohe volkswirtschaftliche Bedeutung. So betrug der Umsatz der VdW-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2021 rund 650 Mio. Euro und der der Wohnungsgenossenschaften betrug 585 Mio. Euro, das Statistische Landesamt wies für die gesamte Branche einen Umsatz von gut 2,1 Mrd. Euro aus. Die Wohnungswirtschaft war damit statistisch gesehen eine recht kleine, aber sehr dynamisch wachsende Branche, deren Bedeutung jedoch mit Statistiken nur unzureichend erfasst wird. Zum einen sind sie ein wichtiger Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Zum anderen vermieten sie insgesamt rund 41 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Sie haben einen hohen Anteil bei der Versorgung mit Wohnungen, vor allem bei den preisgünstigen Wohnungen.

4.2 Betriebswirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen

Die Entwicklung der betriebswirtschaftlichen Kennziffer der Wohnungsunternehmen lässt sich nur vor dem Hintergrund gesamtwirtschaftlicher Trends beurteilen. Die Unternehmen profitierten in den vergangenen Jahren insbesondere von der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Als Reaktion auf die Finanzkrise 2008 hatte die EZB die Leitzinsen massiv gesenkt. Die geringere Zinsbelastung wirkte sich positiv auf die betriebswirtschaftliche Situation der Unternehmen aus.

Im Folgenden werden – soweit verfügbar – einige betriebswirtschaftliche Kennziffer der kommunalen Wohnungsunternehmen analysiert. Im Einzelnen sind dies zum einen Analysen über erwirtschaftete Überschüsse und die Ausschüttungen aus den Unternehmensgewinnen an die jeweilige Kommune. Zum anderen werden die Eigenkapitalquote und das EBITDA als zentrale betriebswirtschaftliche Kennzahlen dargestellt.

4.2.1 Überschüsse und Ausschüttungen

Nach den aggregierten Bilanzen der Wohnungsunternehmen Sachsen-Anhalts, die von den Verbänden VdW und VdWg veröffentlicht werden, hatte die Mehrzahl der Unternehmen im Geschäftsjahr 2021 eine auskömmliche Finanzlage. Bei den VdW-Unternehmen gab es vor Ergebnisabführung einen kumulierten Jahresüberschuss in 2021 von über 61,5 Mio. Euro. Demgegenüber steht ein kumulierter Jahresfehlbetrag anderer Wohnungsunternehmen von gut 2 Mio. Euro. Nach einer anderen Analyse des Verbandes VdW konnte bei jedem Euro Mieteinnahme ein Ergebnis von 0,05 Euro erzielt werden. Auch die Wohnungsgenossenschaften wiesen einen kumulierten Jahresüberschuss von gut 76 Mio. Euro auf, selbst im ländlichen Raum hatten diese Unternehmen einen Überschuss von gut 31 Mio. Euro. Bei anderen Mitgliedsunternehmen des VdWg stand demgegenüber ein kumulierter Jahresfehlbetrag in Höhe von knapp 2,8 Mio. Euro, der allein bei den Unternehmen im ländlichen Raum entstanden war.

Bei den Daten ist zum einen zu beachten, dass es sich hier nur um Daten aus dem Jahr 2021 handelt und nicht die zukünftige Entwicklung (vor allem angesichts der gestiegenen Zinsen) dargestellt wird. Zum anderen ist die Überschussverwendung zu beachten. Viele Kommunen als Eigentümer haben den Anspruch, mindestens einen Teil des Überschusses bzw. einen festen Betrag jährlich zu erhalten. Die Kommunen haben auch zukünftig die Erwartung, dass entsprechende Überschüsse entstehen und sie diese mindestens teilweise erhalten. Auch wird erwartet, dass Wohnungsunternehmen teilweise auch andere Aufgaben übernehmen („Sozialrendite“). Dieses teilweise hohe Ausschüttungsgebot der Kommunen reduziert die Überschüsse deutlich.

Ein anderer Indikator weist dagegen auf eine schwierige Finanzlage der Unternehmen hin: nämlich die Leerstandsquote. Nach dem Altschuldenhilfegesetz drohen Wohnungsunternehmen, die mehr als 15 Prozent Leerstandsquote aufweisen, wirtschaftliche Schwierigkeiten. Dies gilt für ungefähr die Hälfte der Unternehmen des VdW. Auch 15 Wohnungsgenossenschaften hatten Ende 2022 eine Leerstandsquote von über 15 Prozent. Perspektivisch sind aufgrund des befürchteten Anstiegs der Leerstände Rückgänge bei den Überschüssen zu befürchten.

4.2.2 Eigenkapitalquote

Die **Eigenkapitalquote** beschreibt das Verhältnis des Eigenkapitals zum Gesamtkapital eines Unternehmens und besitzt vor allem bei der Bewertung eines Unternehmens eine große Rolle. Dabei wird die Bonität des Unternehmens besser bewertet, je höher die Eigenkapitalquote ist. Unternehmen mit einer hohen Eigenkapitalquote sollen in der Lage sind, stabil und solide zu wirtschaften. Von diesen Unternehmen darf angenommen werden, dass ihre Liquidität gesichert ist, also keine Zahlungsengpässe zu erwarten sind und selbst größere finanzielle Verluste verkraftet werden können, ohne dass diese eine Insolvenz auslösen.

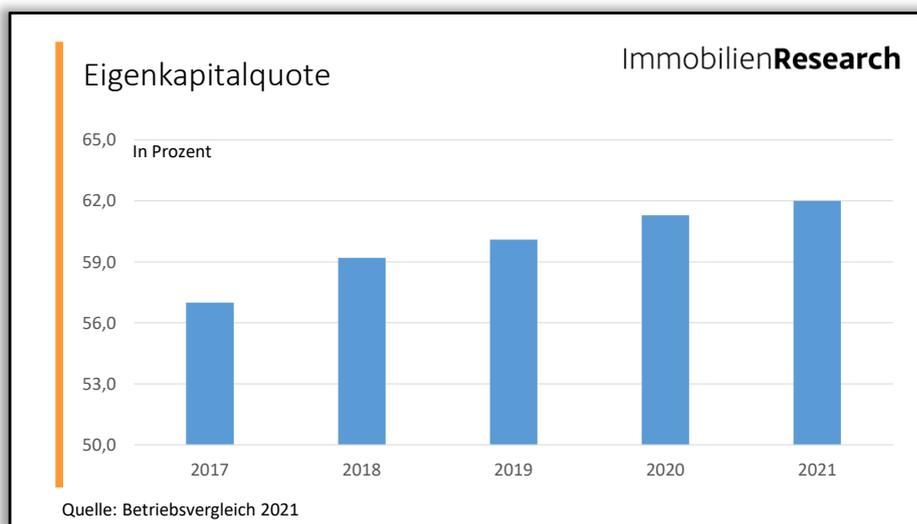


Abbildung 13: Eigenkapitalquote der Wohnungsunternehmen in den ländlichen Kreisen

Die Eigenkapitalquote bei den Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum hat in den letzten Jahren um rund 5 Prozentpunkte zugelegt. Damit war diese Quote deutlich höher als bei den Unternehmen in den beiden Großstädten und hatte auch stärker zugenommen. Ebenso ist im Vergleich zu deutschen mittelständischen Unternehmen die Eigenkapitalquote zwar höher, aber die Vergleichbarkeit ist aufgrund der unterschiedlichen Unternehmenszwecke eingeschränkt.

4.2.3 EBITDA

Die Kenngröße EBITDA steht als Abkürzung für „Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“, was übersetzt heißt „Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände“. Diese Kenngröße ist geeignet für Vergleiche am ehesten bei Unternehmen innerhalb derselben Branche. EBITDA betrachtet die Rentabilität der operativen Zweige eines Unternehmens genauer, da Zinsen, Steuern und Abschreibungen nicht in der Rechnung vorkommen. Dies gewährt einen genaueren Blick auf den Ertrag der Firmenaktivitäten, gibt aber die keine Auskunft über den tatsächlichen Gewinn.

Bei den Wohnungsunternehmen wird diese Kennzahl in Relation zur Wohn-/Nutzfläche eigener Einheiten ausgewiesen. In der folgenden Abbildung 14 sind die Daten für die Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum dargestellt.

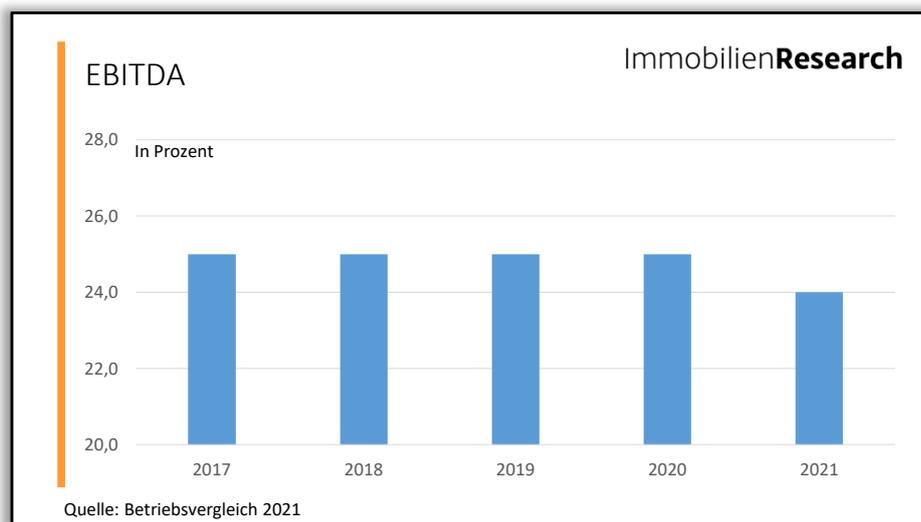


Abbildung 14: EBITDA

Zwischen den Wohnungsunternehmen in den Großstädten und im ländlichen Raum gibt es eine deutlich unterschiedliche Entwicklung. Die Unternehmen im ländlichen Raum haben im Vergleich ein niedrigeres EBITDA, was bis auf das letzte Jahr stabil war und in 2021 leicht sank. In den beiden Großstädten ist dieser Wert höher und ist in den vergangenen Jahren sogar noch leicht gestiegen.

Zusammengefasst zeigt sich bei den einzelnen Indikatoren kein einheitliches Bild der finanziellen Lage. Bisher sind die Wohnungsunternehmen insgesamt relativ auskömmlich durch die Entwicklung der letzten Jahre gekommen. Zukünftige politische, gesellschaftliche und sozioökonomische Entwicklungen werden zu neuen und weiteren Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen, insbesondere in den ländlichen Räumen, führen.

5 Zentrale Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen

Vor allem die erwarteten demografischen Entwicklungen werden die Wohnungsmärkte im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts massiv belasten. Diese sind aber nicht die einzigen Herausforderungen, die auf die Wohnungsunternehmen zukommen. Veränderungen werden sich auf verschiedenen Ebenen zeigen. Es sind gesellschaftliche, sozioökonomische und politische Veränderungen zu erwarten. Um eine nachhaltig erfolgreichen Wohnungswirtschaft zu erreichen, sind diese Herausforderungen zunächst zu identifizieren und dann Lösungsalternativen zu suchen.

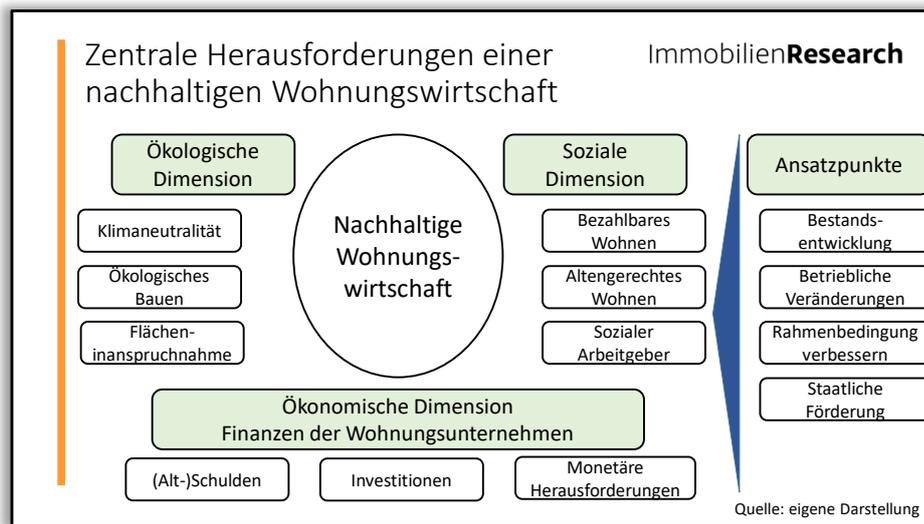


Abbildung 15: Zentrale Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

Nachhaltig agierende Wohnungsunternehmen haben eine zukunftsorientierte Ausrichtung und agieren unter Beachtung ökologischer, sozialer und ökonomischer Ziele. Da in dieser Studie nicht auf alle Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung eingegangen werden kann, werden nur einige wesentliche Aspekte herausgearbeitet. Als ökologischer Aspekt wird aktuell besonders auf das Ziel der Klimaneutralität eingegangen. Der soziale Aspekt der Nachhaltigkeit besteht vor allen Dingen in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch die Wohnungsunternehmen. Die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit zeigt sich unter anderem in einer auskömmlichen Finanzlage der Unternehmen, die aber perspektivisch durch verschiedene finanzielle Herausforderung gefährdet ist.

5.1 Altschulden des DDR-Wohnungsbaus und neue Schulden

Die finanziellen Spielräume für die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt werden durch die Schuldenproblematik belastet. Dies betrifft sowohl DDR-Altschulden als auch Schulden aus der Finanzierung der Sanierungen der letzten Jahre (u. a. „erste Modernisierungswelle“). Bei den Altschulden ist zu beachten, dass bei den Wohnungsunternehmen noch heute Verbindlichkeiten existieren, obwohl diese Wohnung bzw. Gebäude in der Zwischenzeit schon abgerissen worden sind.

Nach Schätzungen des Wohnungsverbandes VdW beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Banken aus **Altverbindlichkeiten** (im Sinne von §3 Altschuldenhilfe-Gesetz) zum Jahresende 2022 auf 240 Mio. Euro, jedoch wurden diese Daten nicht statistisch erhoben. Im Jahr 2004 betrug die Altschulden nach statistischen Erhebungen bei den Mitgliedsunternehmen über 800 Mio. Euro und im Jahre 2017 gut 400 Mio. Euro. Bei den Wohnungsgenossenschaften waren diese Verbindlichkeiten gut 215 Mio. Euro hoch, aber dies beruht ebenfalls auf Schätzungen. Aufgrund von Tilgungen sind die Altverbindlichkeiten gesunken. Für die Verbindlichkeiten mussten die VDW - Mitgliedsunternehmen im Jahr 2017 fast 15 Millionen Euro an Zinsen bezahlen und die Wohnungsgenossenschaft knapp 13 Mio. Euro. Neuere Daten über die Höhe der Altschulden und die dafür zu zahlenden Zinsen liegen nicht vor. Aufgrund der zwischenzeitlichen Umschuldungen

oder dem Zusammenfassen von Altschulden mit neuen Modernisierungsdarlehen kann von den Wohnungsunternehmen die derzeitige Höhe der Altschulden nicht angegeben werden.

Während der DDR-Zeit war die Wohnungsversorgung eine staatliche Aufgabe, und die meisten Wohnungen gehörten dem Staat. Die Altschulden entstanden vor allem im letzten Jahrzehnt der DDR. Sie sind hauptsächlich auf staatliche Förderungen, Investitionen und Subventionen zurückzuführen, die die DDR für die Wohnungswirtschaft getätigt hatte. Dazu gehörten Schulden im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen, die Investitionskosten für die Sanierung maroder Gebäude sowie Rückstände an Mieten und öffentlichen Abgaben. Nach dem Einigungsvertrag ging das volkseigene Vermögen mit gleichzeitiger Übernahme der anteiligen Schulden in das Eigentum der Kommunen bzw. der Wohnungsunternehmen über.

Durch die Übernahme der Staatsbank der DDR durch westdeutsche Banken wurden daraus Verbindlichkeiten, die als „Altschulden“ anteilig auf die Wohnungsunternehmen übertragen wurden. Durch das Altschuldenhilfegesetz (AltSchG) 1993 wurden die ostdeutschen Wohnungsunternehmen um etwa die Hälfte ihrer Altschulden bis auf einen Restbehalt von 150 D-Mark/qm entlastet. Die Verzinsung und die Tilgung hatten sowohl die Kommunen als auch die neu gebildeten Wohnungsunternehmen sehr stark gefordert. Die Mieten waren recht niedrig und deckten oft nicht die Kosten für die Instandhaltung der Gebäude. Daher wurde 1993 zunächst eine Zinshilfe eingeführt und zusätzlich erfolgte eine Teilentlastung unter bestimmten Bedingungen. Das Altschuldenhilfegesetz war umstritten, da Kommunen und Wohnungsunternehmen darauf hinwiesen, dass die Altschulden in der DDR lediglich Buchkredite waren und erst durch die Veräußerung der Staatsbank der DDR zu realen Krediten und damit zu Belastungen für die neuen Schuldner wurden.

Da die Unternehmen durch die immer noch vorhandenen Altschulden und mittlerweile auch durch Neuschulden stark belastet waren und der Leerstand weiter stieg, wurde das Altschuldenhilfegesetz im Jahr 2000 um die sogenannte Härtefallregelung ergänzt. Dadurch erfolgte im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ eine Förderung des Abrisses verbunden mit dem Erlass der Altschulden.

Die Schulden beeinträchtigen die Entwicklung der Wohnungswirtschaft und es ist daher eine Entlastung notwendig. Gefordert ist eine faire Lösung für die Altschulden. Die DDR-Altschulden sind aber nur ein Teil der heutigen Verschuldung der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum. Hinzu kommen die aus den Investitionen der Unternehmen in Modernisierung und Instandhaltung aus den vergangenen Jahren.

Insgesamt betrug das **langfristige Fremdkapital** bei allen Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt im Jahr 2022 rund 3,3 Mrd. Euro. Bei den Mitgliedsunternehmen des VdW waren das rund zwei Mrd. Euro und bei denen des VdWg gut 1,3 Mrd. Euro. Für die Unternehmen des VdWg im ländlichen Raum beliefen sich diese auf rund 580 Mio. Euro und für die Unternehmen des VdW im ländlichen Raum betragen zum Jahresende 2022 gut 1,1 Mrd. Euro. Für das langfristige Fremdkapital bezahlten die VdW-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2022 gut 44,5 Mio. Euro, die entsprechenden Zinsen bei den Wohnungsgesellschaften betragen 11,0 Mio. Euro.

Das begrenzte Einnahmepotenzial aus den Vermietungen erschwert es den betroffenen Unternehmen, ihre Verbindlichkeiten abzubauen und damit wieder Eigenkapital und liquide Reserven für eine ausgeweitete Investitionstätigkeit zur Verfügung zu haben.

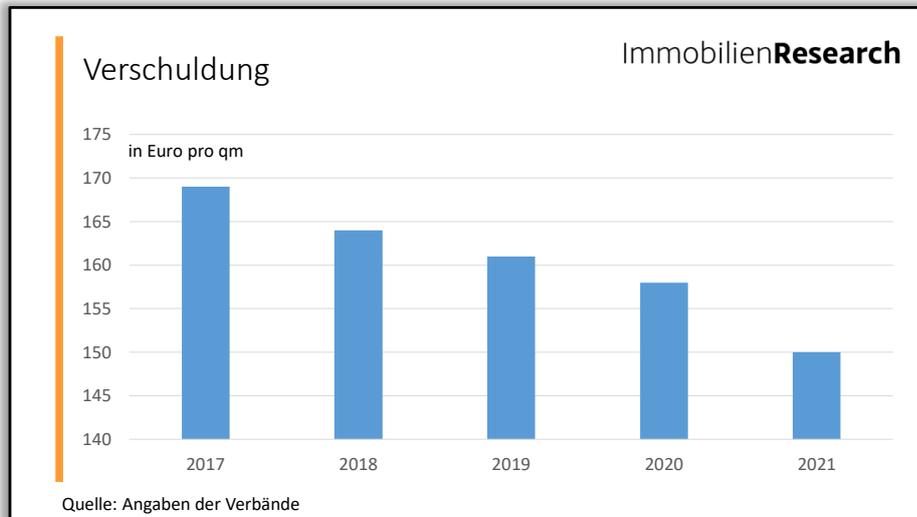


Abbildung 16: Verschuldung der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum

Insgesamt ist die Verschuldung aller Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum zurückgegangen. Sie liegt ebenfalls deutlich unter denen in den beiden Großstädten Halle und Magdeburg. Die Niedrigzinsphase konnten die Wohnungsunternehmen nutzen, um ihre Verschuldungen abzubauen. Jedoch sind die Schulden immer noch so groß, dass sie eine Belastung für die Wohnungsunternehmen darstellen. Dies zeigt sich an der Entwicklung des Schuldendienstes. Trotz der geringeren Verbindlichkeiten ist der Schuldendienst in Relation zur Istmiete nur unwesentlich zurückgegangen und liegt im Jahr 2021 immer noch bei über 30 Prozent der Istmiete. Die Belastung aus den Zinsen ist dagegen deutlich gesunken, was zum einen auf die Niedrigzinsphase und zum anderen auf die gesunkene Verschuldung zurückzuführen ist. Die Entwicklung der Belastung für die Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum zeigt sich in der Abbildung 17.

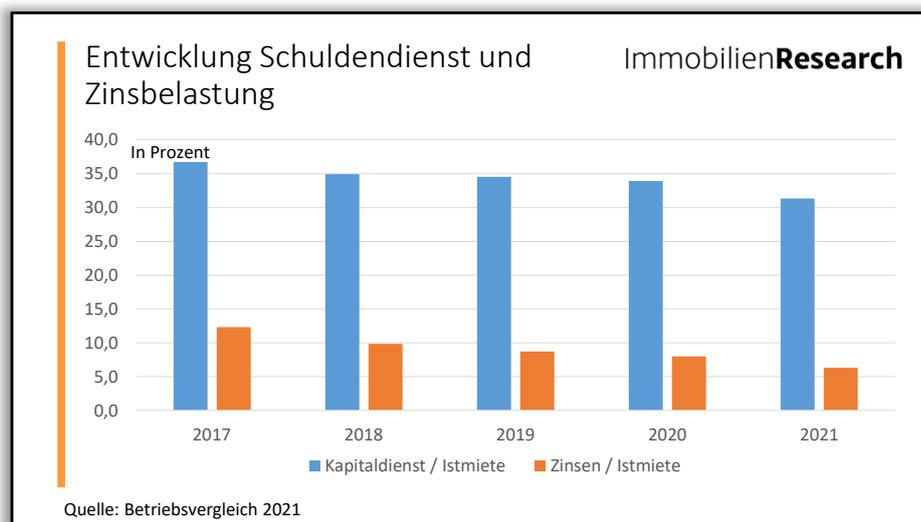


Abbildung 17: Kapitaldienst- und Zinsbelastung der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum

Die stark gestiegenen Zinsen seit dem Jahr 2022 gefährden jedoch die positive Entwicklung der vergangenen Jahre. Für bestehende Kredite und längerfristig fest vereinbarte Kreditlaufzeiten werden sich erst zukünftig die Auswirkungen zeigen. Bei Neuabschlüssen oder Prolongation wird es durch höhere Zinsen zu zusätzlichen Belastungen kommen, die aber sofort erkennbar sind.

Die Verschuldung hat eine Reihe von negativen Folgen. Das geringe Einnahmepotenzial aus der Vermietung erschwert es den betroffenen Unternehmen, die Schulden weiter abzubauen. Der hohe Schuldendienst schränkt gleichzeitig die finanziellen Ressourcen der Wohnungsunternehmen ein. Es wird schwieriger, die Wohnungsbestände instand zu halten und zu modernisieren, da die Unternehmen nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügen. Die Wohnungen sind damit nicht so attraktiv wie alternative Wohnangebote, um neue Mieter anzulocken und können damit auch die wirtschaftliche Entwicklung einer Region beeinträchtigen. Die Unternehmen können nicht alle notwendigen Investitionen tätigen. Darüber hinaus können die hohen Schulden dazu führen, dass die Unternehmen nur schwerlich neue Kredite aufnehmen können, was zu einer weiteren Einschränkung ihrer Investitionsmöglichkeiten führt.

In den letzten Jahren wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Altschulden der ostdeutschen Wohnungsunternehmen abzubauen. Dazu gehörten z. B. die Förderprogramme des Bundes und der Länder. Eine Lösung des (Alt-)Schuldenproblems bedarf der Entlastung bei den aufgelaufenen Altschulden genauso wie dem Verhindern einer Neuverschuldung. Dazu ist ein ganzes Bündel in sich greifender Maßnahmen notwendig, die sowohl von den Wohnungsunternehmen selbst als auch von der öffentlichen Hand kommen müssen. Eine einzige Lösung für die Altschulden der ostdeutschen Wohnungswirtschaft gibt es nicht, zusätzlich weisen einzelne, mögliche Alternativen Nachteile auf.

- Erstens ist eine Möglichkeit die Erhöhung der Mieten, was aber bei der Wohnungsmarktlage ökonomisch wenig aussichtsreich ist. Außerdem würde dies zu einer finanziellen Belastung für die Mieter führen, was sozial nicht durchsetzbar ist.

-
- Zweitens kommt eine Privatisierung von Wohnungsbeständen oder -unternehmen in Frage, die aber angesichts der zukünftig eher negativen Rahmenbedingungen nicht immer aussichtsreich sein dürfte.
 - Eine dritte Option ist, dass Kommunen und Städte die Wohnungen kaufen, um sie als öffentlicher Wohnraum zu nutzen. Durch diese Alternative würde langfristig Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bereitgestellt. Jedoch sind die finanziellen Belastungen für die Kommunen beachtlich.
 - Eine vierte Option ist die Umschuldung der Altschulden, wobei die alten Schulden durch neue Kredite mit günstigeren Konditionen abgelöst werden. Hierbei könnten auch öffentliche Banken wie die KfW eine Rolle spielen. Angesichts der aktuellen Zinsentwicklung besteht hier eher geringes Potenzial.
 - Eine fünfte Möglichkeit besteht darin, dass der Staat die Altschulden durch eine gezielte Förderung der Wohnungsunternehmen reduziert, wie es auch schon im Altschuldenhilfegesetz geschah. Spezielle Subventionen oder Förderprogramme könnten für die Reduzierung der Schulden bereitgestellt werden. Ein Beispiel könnte die Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus Mecklenburg-Vorpommern sein.

Insgesamt ist die Lösung des Problems der Altschulden der ostdeutschen Wohnungswirtschaft eine komplexe Angelegenheit, die eine umfassende und koordinierte Strategie erfordert, um eine nachhaltige Lösung zu finden.

5.2 Klimaneutralität des Gebäudebestandes

Der Gebäudebestand in Deutschland soll bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden. Die CO₂-Emissionen sollen bis dahin so weit abgesenkt werden, dass ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgasemissionen und deren Abbau bzw. der Aufnahme von Kohlenstoff aus der Atmosphäre in Kohlenstoffsinken besteht. Die Energiewende im Wärmebereich ist dabei ein zentraler Bestandteil, um die klimapolitischen Ziele zu erreichen und für die Reduktion der Abhängigkeit von Importen fossiler Energie zu sorgen. Mehr als ein Drittel des gesamten Energiebedarfs in Deutschland wird zum Heizen der Gebäude und zur Versorgung mit Warmwasser verbraucht, wobei über 80 Prozent der Wärmenachfrage durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern gedeckt wird. Ohne ein schnelles Umsteuern im Bereich der Gebäudewärme kann Deutschland die Klimaziele nicht erreichen.

Auf der europäischen Ebene hat das Europäische Parlament im März 2023 Ziele für die Sanierung von Gebäuden beschlossen. Die EU-Richtlinie über die Energieeffizienz von Gebäuden (EBPD) sieht vor, dass Neubauten ab dem Jahr 2028 als Nullemissionshäuser gebaut werden sollen. Der Bestand soll darüber hinaus klassifiziert werden mit der Maßgabe, dass die schlechtesten Gebäude zuerst saniert werden. Dieser Beschluss des EU-Parlaments ist jedoch noch nicht verbindlich.

In Deutschland soll mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) der Abschied von Gas- und Ölheizungen eingeläutet werden. Auf dem Weg zur Klimaneutralität ist das GEG nur ein weiterer Schritt, nach vielen anderen in der Vergangenheit (EEG, EnEV, etc.). Demnach wird in der

energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden das größte Potenzial gesehen und soll entsprechend mit höchster Priorität behandelt werden. Mehr als die Hälfte aller Gebäude hierzulande sind älter als 30 Jahre und verbrauchen viel Energie, deswegen wird in energetischen Sanierungen ein wichtiger Hebel zum Erreichen der Klimaschutzziele gesehen. Außerdem soll bei Neubauten auf mehr Energieeffizienz geachtet werden.

Nach den Plänen der Bundesregierung soll ab dem 1. Januar 2024 das GEG in Kraft treten und möglichst jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie betrieben werden. Die Regeln gelten aber erst dann, wenn eine kommunale Wärmeplanung vorliegt. Solange diese noch nicht gegeben ist, dürfen auch weiterhin u. U. Gasheizungen eingebaut werden. Es sind großzügige Übergangsfristen und Ausnahmen, ein starker sozialer Ausgleich und umfangreiche Förderung bei der Umstellung vorgesehen. Die konkreten Maßnahmen werden im noch laufenden Gesetzgebungsverfahren beschlossen.

Bei dem Wohnungsbestand von rund 130.000 Wohneinheiten bei den Mitgliedsunternehmen des VdW werden sehr verschiedene Energieträger eingesetzt. Bei der Mehrzahl der Wohneinheiten werden zu gut 70 Prozent Fernwärme und zu knapp 8 Prozent Nahwärme genutzt. Damit ist ein Großteil der Mieter nicht unmittelbar von der GEG-Reform betroffen. Gut 15 Prozent werden durch Gas- und Ölkessel zentral im Gebäude erzeugt. Andere Energieträger wie Ofen- oder Gasetagenheizung werden nur zu einem geringen Anteil verwendet. Der vom Gebäudeenergiegesetz angestrebte stärkere Einsatz von Wärmepumpen ist derzeit bei den Wohnungsunternehmen noch nicht festzustellen. Es werden nur relativ wenige Wohnung mit Wärmepumpen als Energiequelle versorgt.

Die Maßnahmen für den Klimaschutz wie die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (z. B. Einbau neuer Heizanlagen) werden mit Kosten verbunden sein. Inwieweit die Wohnungsunternehmen von der GEG-Reform belastet werden, kann nicht abgeschätzt werden. Aufgrund der ungeklärten Finanzierungs- und Fördermaßnahmen ist derzeit nicht klar, wer letztlich die Kosten in welcher Höhe trägt. Neben den staatlichen Zuschüssen werden aber sicherlich für Wohnungsunternehmen und Mieter Kosten entstehen. Staatliche Förderungen sind ein wichtiger Teil, um Anreize für Eigentümer zu schaffen, energieeffizient zu sanieren. Die Wohnungsunternehmen werden von Kosten entlastet, wenn sie diese abschreiben und mietrechtlich umlegen können.

Die Kosten der Investitionen in neue Heizungsanlagen, soweit erforderlich, stehen aber auch Einsparungen entgegen. Erstens ergeben sich niedrigere Nebenkosten für die Beheizung und für die Bereitstellung von Warmwasser reduzieren werden. Zweitens werden u. a. aufgrund der Ausweitung des EU-Emissionshandelssystems die Energiekosten beim Betrieb von Gas- und Ölheizungen in den nächsten Jahren steigen. Das Gebäudeenergiegesetz würde so längerfristig diese Kosten reduzieren.

5.3 „Zweite Modernisierungswelle“

In Anlehnung an die erste Modernisierungswelle nach der Wiedervereinigung wird die Notwendigkeit von kommenden Investitionen vielfach als „2. Modernisierungswelle“ oder auch teilweise als „2. Sanierungswelle“ bezeichnet. Der Begriff impliziert, dass es zu einem stark

überdurchschnittlichen Anstieg der Investitionen in den nächsten Jahren kommen wird, während die 1. Welle notwendig war, um den partiell maroden Bestand aus DDR-Zeiten zu modernisieren.

Auf niedrigem Niveau stagnierende Mieten sind auf den ersten Blick eine für Mieter erfreuliche Aussicht. Leider aber sind diese Mieten vielfach nicht ausreichend, um mehr als eine einfache Instandhaltung durchzuführen. Höhere Investitionen in den Wohnungsbestand rentieren sich unter diesen Bedingungen nicht. Es unterbleiben dann zum einen Modernisierungsmaßnahmen, die sonst den Wohnungsbestand an die wachsenden Anforderungen der Mieter anpassen würden (z. B. großzügigere Grundrisse, moderne Küchen und Bäder oder energieeffiziente Wohnungen). Zum anderen unterbleiben dann auch größere Instandhaltungsmaßnahmen. Derzeit ist dies teilweise noch kein großes Problem, da die Modernisierungen und Sanierungen der 1990er Jahre den Wohnungsbestand weitgehend und umfassend saniert haben.

Es wird von den Verbänden angenommen, dass **Investitionen** von ca. 8 Mrd. Euro in Sachsen-Anhalt bis 2030 erfolgen sollen. Diese Schätzung basiert auf der Annahme, dass gut 5 Prozent der Wohnungen nicht saniert sind und ungefähr ein Viertel nur teilweise. Seit dem Höhepunkt der Investitionen in den 1990er Jahren sind die damals eingebauten Bauteile teilweise abgenutzt und müssen ersetzt werden. Notwendig sind aber weitere Investitionen in den Wohnungsbestand in den nächsten Jahren, um die Wohnungen attraktiv zu halten. Es sind aber auch schon viele Investitionen in steigendem Ausmaß getätigt worden.

In den vergangenen Jahren wurden wieder vermehrt Investitionen getätigt, wie die folgende Abbildung 18 zeigt. Nach dem Boom nach der Wiedervereinigung sanken aufgrund der vorgenommenen Maßnahmen die Investitionen bis Mitte der 2000er Jahre um rund 70 Prozent. Seit dem Tiefpunkt 2005 sind diese wieder stetig angestiegen, wenn auch unter Schwankungen. Sie haben sich seit diesem Tiefstand mehr als verdoppelt.

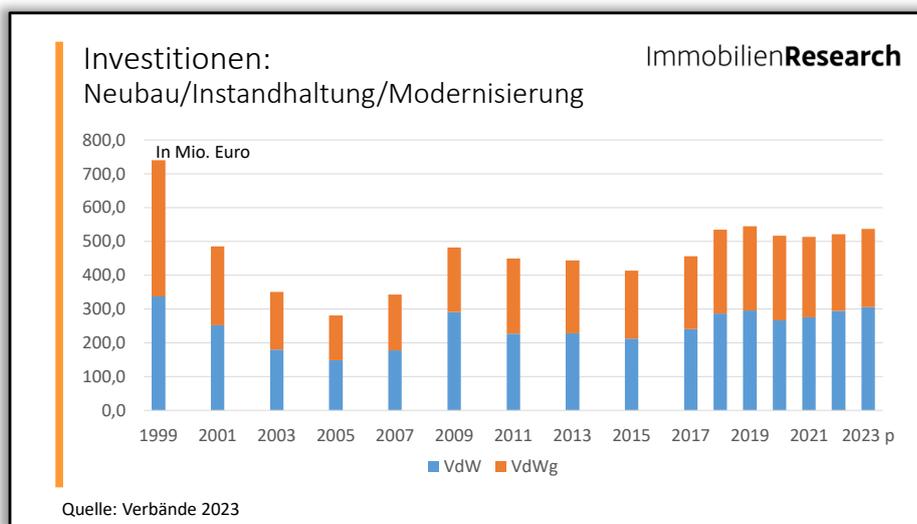


Abbildung 18: Investitionen der Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt

Im Jahr 2022 hatten die VdW-Mitglieder rund 293 Mio. Euro in ihren Wohnungsbestand investiert. Davon entfielen rund 82 Mio. oder ein Viertel auf den Neubau von Wohnung und 37 Prozent

(gleich 110 Mio. Euro) auf die Instandhaltung und 101 Mio. Euro auf die Modernisierung. Bei den Wohnungsgenossenschaften wird insgesamt weniger investiert, aber der Schwerpunkt liegt ebenfalls bei den Instandhaltungen und Modernisierungen.

Für 2023 planen die Mitgliedsunternehmen des VdW aufgrund der schwierigeren Rahmenbedingungen die Mittel für Neubauten zu halbieren, die Wohnungsgenossenschaften wollen diese aber nur wenig kürzen. Die Ausgaben für Instandhaltungen steigen insgesamt nur wenig, deutliche Ausweitung sind bei den Modernisierungsinvestitionen geplant.

Auch in den **ländlichen Kreisen** waren in den letzten Jahren trotz der schwierigen Leerstandsituation die Investitionen angestiegen. Dabei wurden die nicht umlagefähig Instandhaltungsinvestitionen stetig von den Wohnungsunternehmen erhöht worden. Aber auch die umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen sind gewachsen (s. Abbildung 19).

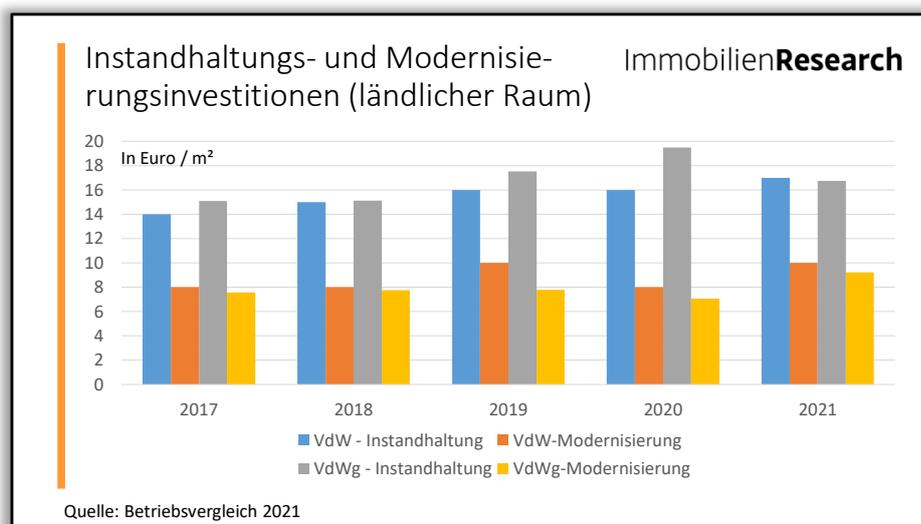


Abbildung 19: Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen im ländlichen Raum

Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt zum einen, dass der Bestand vermehrt repariert und instandgesetzt wird (Instandhaltungsinvestitionen steigen). Zum anderen aber wurden von den Wohnungsunternehmen auch Investitionen vorgenommen, um die Wohnungen der Mieter zu verbessern und modernisieren.

Viele Gebäude in den ländlichen Regionen müssen saniert werden, da sie alt und teilweise nicht mehr zeitgemäß sind. Es gibt einen Renovierungsbedarf, um die Wohnungen attraktiver zu machen. Die prognostizierten Investitionen für die kommenden Jahre sind eine Reaktion auf die vielfältigen Herausforderungen:

Bei der Nachfrage gilt es zum einen auf die insgesamt schrumpfende Bevölkerungszahl zu reagieren. Zum anderen bestehen auch weitergehende Anforderungen der Nutzer bezüglich klimagerechter oder altengerechter Wohnweise. Die Wohnungsunternehmen stehen vor der Herausforderung, die bestehenden Bestände zu modernisieren, um den Ansprüchen und Wünschen der Mieter gerecht zu werden. Zusätzliche Aufgaben entstehen durch gesetzliche Regelung, die verändert werden oder neu in Kraft treten.

Es gilt ein attraktives Angebot zu schaffen, auch vor dem Hintergrund der Konkurrenz für die Wohnungswirtschaft durch Neubauten oder sanierte Wohnungen. Dies erfordert hohe Investition in die Sanierung und eventuell auch in den Bau neuer Wohnungen. Je länger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückliegen, desto höher fallen die laufenden Aufwendungen aus. So sind nach einer gewissen Lebensdauer der einzelnen Bauteile Instandsetzungen unabdingbar.

Ein zukünftiger Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen und damit Ausgabenschwerpunkt wird die Umsetzung von **Digitalisierungsstrategien** sein. Dies geschieht zum einen als Reaktion auf die gestiegenen Anforderungen der Kunden. Die Wohnungen sollen zu Smart Homes modernisiert werden, und den Mietern mehr Komfort und Sicherheit zu bieten. Durch eine automatische Steuerung und Nutzung technischer Systeme sollen Entlastungen und u. a. mehr Energieeffizienz erreicht werden. Zum anderen können die Wohnungsunternehmen die neuen Technologien einsetzen, um effizienter und kostengünstiger zu arbeiten. Potenzielle Einsatzgebiete sind das Immobilien- und Mietermanagement. Ungelöst ist bei den Maßnahmen vielfach, wer die Kosten der Digitalisierungsmaßnahmen zu tragen hat.

Insgesamt ist aufgrund der Entwicklung der Rahmenbedingungen und des Verlaufs der Investitionen der vergangenen Jahre eher von keiner zweiten Welle (wie in den 1990er Jahren) auszugehen, sondern von einer Fortsetzung der seit einigen Jahren zu beobachtenden Trends steigender Investitionen.

5.4 Bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen ist derzeit eines der Topthemen in der Wohnungspolitik, auch wenn niemand genau weiß, was unter dem Begriff zu verstehen ist. Medien und Gruppen benutzen den Begriff, ohne ihn zu definieren. Der Begriff wird vor dem Hintergrund parteipolitischer, wohnungspolitischer oder sozialer Interessen jeweils unterschiedlich interpretiert und gemessen. Neben den sozialen und einkommensorientierten Komponenten spielen auch der Standort und die Ausstattungsqualität eine Rolle bei der Beurteilung der Bezahlbarkeit von Wohnraum.

Eine Interpretation von Bezahlbarkeit des Wohnens geht davon aus, dass dauerhaft nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete aufgewendet wird. Ein anderer Ansatz besagt, dass die Wohnkosten, einschließlich Nebenkosten, 30 Prozent des Bruttoeinkommens eines Haushalts nicht überschreiten. Von einer mangelnden Bezahlbarkeit des Wohnens wird in einer weiteren Interpretation ausgegangen, wenn nach Abzug der Warmmiete nicht ein bestimmter Mindestbetrag als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt.

Die Belastung der Mieter in Sachsen-Anhalt gemessen an der **Mietbelastungsquote** (Anteil der Miete am Einkommen eines Haushalts) ist im Vergleich niedrig. Während in Deutschland diese Quote bei 27,8 Prozent liegt, beträgt sie in Sachsen-Anhalt nur 24,3 Prozent. Die Quote war bei den neuen vermieten Wohnung (26,2 Prozent) höher als bei den Haushalten, die ihren Mietvertrag bereits vor 1999 abgeschlossen hatten. Im Vergleich zu der Erhebung im Jahr 2018 ist festzustellen, dass die Mietbelastungsquote in Sachsen-Anhalt sogar leicht gesunken ist, von 25,0 auf 24,3 Prozent. In Orten mit bis zu 20.000 Einwohnern war die Mietbelastungsquote deutlich niedriger, da sie lediglich 22,8 Prozent betrug. Weitere regionalisierte Daten vom Zensus 2022 für die Kreise in

Sachsen-Anhalt liegen derzeit noch nicht vor. Auch können Mietbelastungsquoten in den Wohnungen der Wohnungsunternehmen aufgrund fehlender Daten nicht ausgewiesen werden.

Nach der EU-Definition besteht eine **Überbelastung** durch Wohnkosten dann, wenn Haushalte 40 Prozent und mehr ihres verfügbaren Einkommens für Miete und Mietnebenkosten aufbringen müssen. Das waren in Sachsen-Anhalt ungefähr 54.000 Haushalte oder ca. 9,0 Prozent aller Mieterhaushalte.

Auch in den nächsten Jahren ist ein Teil der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt darauf angewiesen, dass ihre Wohnkosten im Rahmen einer Kostenerstattung durch den Staat (Kosten der Unterkunft, Wohngeld) übernommen werden. Im Rahmen der Daseinsvorsorge ist eine staatliche Aufgabe der Soziale Wohnungsbau oder synonym auch als Soziale Wohnraumförderung bezeichnet. Nach der Umstellung der Zuständigkeit vom Bund auf die Länder ist der Bau neuer Sozialwohnungen stetig gesunken und gleichzeitig sind viele Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindung aus der Bindung herausgefallen. Dementsprechend ist die Anzahl derartiger Wohnungen stark gefallen.

Entgegen dem bundesweiten Trend ist die Zahl der Sozialwohnungen in Sachsen-Anhalt in den vergangenen beiden Jahren gestiegen. 2022 gab es landesweit 5.070 geförderte Wohnungen. Im Vorjahr waren 612 Wohnungen weniger gezählt worden und 2020 gab es in Sachsen-Anhalt nur 3.373 geförderte Wohneinheiten. Die Entwicklung in Sachsen-Anhalt ist in Abbildung 20 dargestellt.

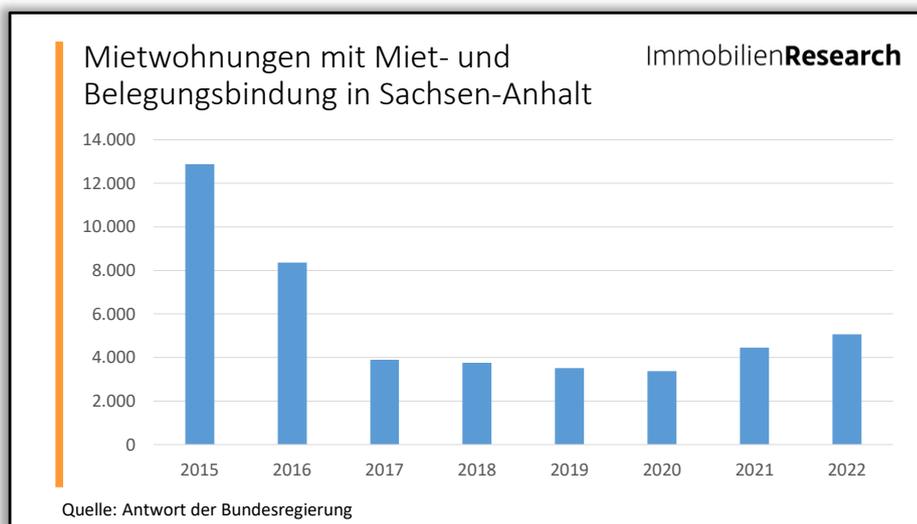


Abbildung 20: Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindung

Für den ländlichen Raum in Sachsen-Anhalt ist der von der Bundesregierung geförderte Neubau von Sozialwohnungen nicht zielführend und wohl auch nicht notwendig. Zum einen gibt es hier genügend leerstehende Wohnung. Aufgrund der zunehmenden Leerstände in den ländlichen Regionen und der geringer werdenden (quantitativen) Neubauerfordernisse werden auch nicht mehr im nennenswerten Umfang neue Sozialwohnungen benötigt. Zum anderen werden die Wohnungen zu niedrigen Mieten angeboten, die durchschnittlichen Kaltmieten sind nur unwesentlich höher als die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU-Mieten) nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II.)

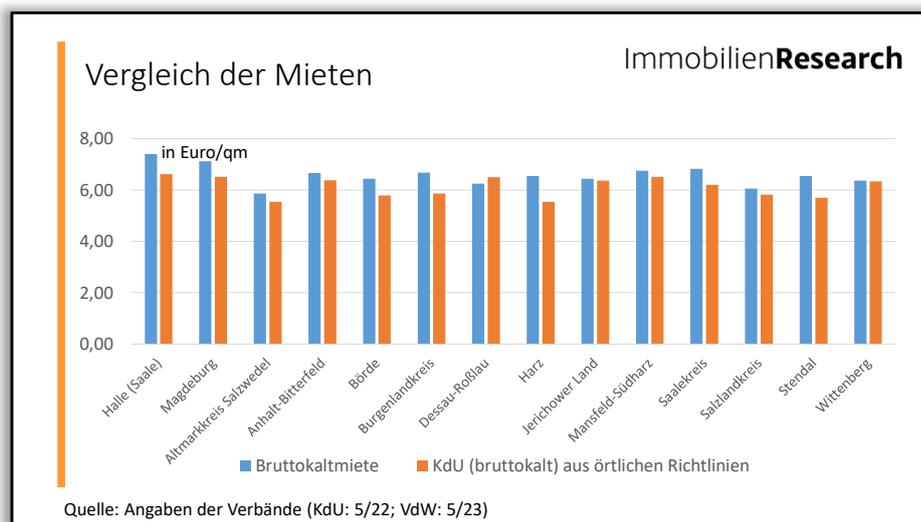


Abbildung 21: Vergleich der Miethöhe in Kreisen Sachsen-Anhalts

Die Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt bietet auch heute schon vielfach bezahlbaren Wohnraum an, was der Vergleich in Abbildung 21 zeigt. So betrug die Bruttokaltmiete 6,70 Euro/qm (Daten des Zensus 2022) in Sachsen-Anhalt und liegt damit um rund 20 Prozent unter dem deutschen Vergleichsniveau von 8,70 Euro/qm. Noch günstiger wohnen die Mieter in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des VDW und des VdWg. Sie bezahlen im ländlichen Raum 6,45 Euro/qm (VdW) sowie 6,51 Euro/qm (VdWg) und damit liegt die Miete noch einmal unter dem Durchschnittsniveau von Sachsen-Anhalt. Daher wird es einen ausreichend hohen Bestand an bezahlbaren Wohnungen im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts geben. In den ländlichen Regionen gibt es einen qualitativen Zusatzbedarf, der möglichst in dem vorhandenen Bestand realisiert werden sollte. Dazu können auch leerstehende Wohnungen verwendet werden.

5.5 Altengerechter Umbau von Wohnungen

Die demografische Entwicklung in Sachsen-Anhalt zeigt sich nicht nur in einer schrumpfenden Bevölkerungszahl, sondern auch in der Alterung der Bevölkerung. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes geht davon aus, dass die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt im Zeitraum von 2020 bis 2035 von 2,2 Mio. auf 1,9 Mio. Menschen sinken wird. Gleichzeitig steigt aber die Zahl der Personen im Alter von 67 Jahren und mehr von 528.000 auf 588.000 an. Das führt dazu, dass der Anteil der älteren Menschen von 24,3 auf über 31,0 Prozent anwachsen wird.

Der Anteil der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern (nicht gleichzusetzen mit alten Haushalten) an der gesamten Anzahl der Haushalte beträgt in Sachsen-Anhalt 8,4 Prozent und liegt damit über dem Schnitt von Deutschland (7,4 Prozent). Der Bedarf ist hier somit überproportional hoch, was bei der Ausweitung des barriere reduzierten Wohnungsbestands durch Neu- und Umbaumaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden sollte.

Eine deutlich älter werdende Bevölkerung wird es insbesondere in den **ländlichen Kreisen** geben. Die Alterung wird sogar noch stärker als im Land insgesamt ausfallen, die Gruppe der älteren Menschen über 67 Jahre ist die einzige Bevölkerungsgruppe, die nennenswert zulegen wird. Die

Anzahl der älteren Menschen wird in den ländlichen Kreisen von 423.000 im Jahr 2020 auf über 480.000 bis zum Jahr 2035 anwachsen. Heute beträgt der Anteil älterer Menschen in den ländlichen Kreisen knapp ein Viertel, bis 2035 wird dieser auf über ein Drittel ansteigen.

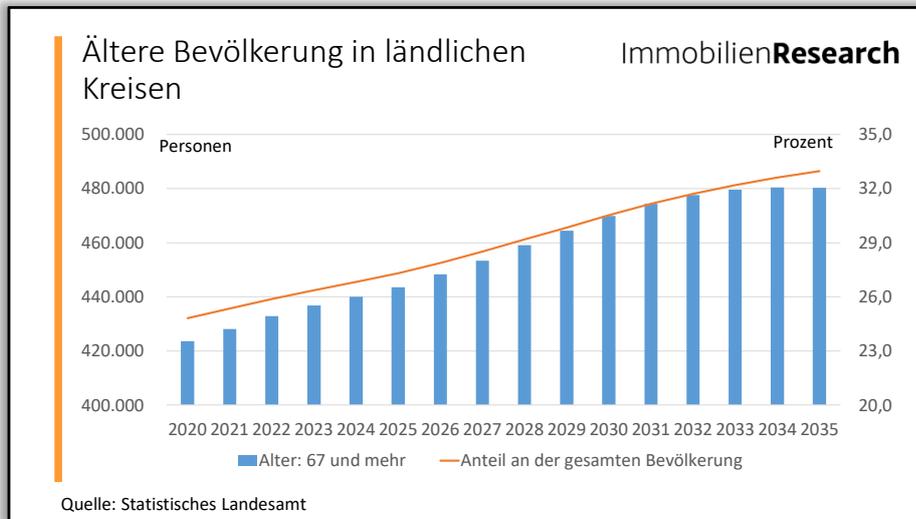


Abbildung 22: Entwicklung der älteren Bevölkerung im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts

Aufgrund der demografischen Entwicklung mit einer älter werdenden Bevölkerung steigt der Bedarf an **altersgerechten Wohnungen**. Dies betrifft sowohl den barrierefreien Zugang zur Wohnung als auch die Ausstattung der Wohnungen. Damit bieten sie ihnen eine Vielzahl von Funktionen, die ein höheres Maß an Komfort und Sicherheit aufweisen. Zu mehr Komfort führen z. B. bodengleiche Duschen, breitere Türen und bequeme Sitzmöglichkeiten. Für mehr Sicherheit sorgen z. B. barrierefreie Zugänge, rutschfeste Böden und Handläufe.

Die Alterung der Bevölkerung erfordert entsprechende Wohnung für diese Menschen, das können sowohl Umbauten als auch Neubauten sein. Es ist aber bei den Prognosen zum Bedarf altersgerechter Wohnungen zu beachten, dass ein alter Mensch nicht automatisch eine altengerechte Wohnung benötigt, sondern sie können auch in „normal“ ausgestatteten Wohnungen weiterleben. Altersgerecht ist gleichzeitig aber auch mehr als nur das Wohnen für Ältere. Auch andere Haushalte haben das Bedürfnissen, in diesen komfortablen Wohnungen zu wohnen. Altersgerechte Wohnungen können grundsätzlich einem breiten Kreis an Bewohnern Wohnkomfort und Sicherheit bieten. Vielfach die die Alterung ein Prozess, bei dem sich die Bedürfnisse der Menschen nach barrierearmen bzw. -freien Wohnungen erst entwickeln. Weiterhin ist zwischen barrierearmen und barrierefreien Wohnung zu unterscheiden, denn die hier jeweils lebenden Menschen haben unterschiedliche Anforderungen.

Als Reaktion auf die zunehmende Alterung der Gesellschaft passt die Wohnungswirtschaft ihre Bestände an die Bedürfnisse älterer Menschen an. Viele Wohnungen wurden von den Wohnungsunternehmen bereits altengerecht modernisiert bzw. teilmodernisiert. Die Wohnungsunternehmen sorgen für altengerechte Wohnungen, um älteren Menschen ein sicheres und bequemes Leben zu ermöglichen. Die älteren Menschen haben in diesen Wohnungen ein höheres Maß an Unabhängigkeit und Selbstbestimmung. Diese Maßnahmen können dazu beitragen,

dass ältere Menschen länger in ihrer bisherigen Umgebung leben können anstatt in ein Heim umzuziehen.

In den **ländlichen Räumen** sollte aufgrund weiter steigender Leerstände der Umbau von Bestandswohnungen im Vordergrund stehen. Um weiterhin selbstbestimmt zu leben und im gewohnten räumlichen und sozialen Umfeld zu bleiben, sind aber auch die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, die Verfügbarkeit von Dienstleistungsangeboten sowie eine unterstützende technische Gebäudeausstattung erforderlich. Das ist aber im ländlichen Raum teilweise schwierig.

5.6 Unterbringung von Flüchtlingen

Sowohl bereits während der Flüchtlingskrise im Jahre 2015 als auch bei der Unterbringung der ukrainischer Kriegsflüchtlinge waren die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften maßgeblich engagiert. Bei der Unterbringung von Flüchtlingen kommt die Wohnungswirtschaft ihrer humanitären und gesellschaftlichen Verantwortung nach. Für fast alle Wohnungsunternehmen ist die Unterbringung von Flüchtlingen ein wichtiges Thema, wobei die ukrainischen Kriegsflüchtlinge aber nur einen Teil der insgesamt unterzubringenden Flüchtlinge sind.

Die **Wohnungsunternehmen Sachsen-Anhalts** haben in einem ersten Schritt für ungefähr 3.000 ukrainische Kriegsflüchtlinge Wohnraum zur Verfügung gestellt (Stand: Februar 2023). Die Wohnungsunternehmen reagieren dabei flexibel auf unterschiedliche Bedarfe der Flüchtlinge, z. B. unterschiedliche Wohnraumgrößen. Die Hilfsangebote der Wohnungsunternehmen gehen aber noch über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinaus. Dies betrifft z. B. Hausrat, Möbeln oder Kleidung, bei denen die Unternehmen in enger Abstimmung mit Institutionen und Vereinen vor Ort Unterstützung leisten. Wohnungsgesellschaften stellen vielfach auch Sozial- und Quartiersmanager zur Verfügung, um den Familien in der Anfangszeit bei Fragen des täglichen Lebens unterstützend zur Seite zu stehen. Stabile Nachbarschaften liegen aber auch im ureigenen Interesse der Wohnungsunternehmen und entsprechendes Engagement zahlt sich langfristig aus.

Um weitere Wohnungen nutzbar zu machen, ist nun aber öffentliche Hilfe notwendig. Inzwischen erfordert es einen hohen Aufwand, die noch „freien“ Wohnungen instand zu setzen. Zwischen 6.000 und 14.000 Euro (andere Quellen gehen von durchschnittlich 7.000 Euro aus) kostet es, eine (unsanierte) Wohnung für Flüchtlinge zu sanieren. Müssen die Wohnungsunternehmen das Geld dazu selbst aufbringen, übersteigen die Kosten der Finanzierung die Mieterlöse der KdU-Richtlinie deutlich. Die öffentliche Hand sollte daher finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen, damit die Wohnungen hergerichtet und für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden können.

Die Unterbringung von Flüchtlingen ist für Wohnungsunternehmen differenziert zu sehen. Einerseits ist die Unterbringung finanziell eher unbefriedigend, wenn die öffentlichen Mietzahlungen (KdU) unterhalb der üblichen Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen liegen. Die Unterbringung der Flüchtlinge zu den geringeren Mietansätzen zeigt aber die gesellschaftliche Funktion der Wohnungsunternehmen (öffentliche Daseinsvorsorge). Andererseits werden aber durch die Unterbringung der Flüchtlinge überhaupt Einnahmen generiert. Bei der Alternative (Leerstand), gäbe es keine Einnahmen. So konnte durch die Unterbringung der ukrainischen

Kriegsflüchtlinge die Leerstandsquote um rund 2,0 Prozentpunkte bei den kommunalen Wohnungsunternehmen gesenkt werden.

Wenn die Wohnungswirtschaft die Potenziale nutzt, hat sie gute Chancen, aus der Flüchtlingskrise doppelt gestärkt hervorzugehen: Indem sie auf der einen Seite baulich neue Spielräume gewinnt und auf der anderen Seite zum Vorreiter für gelungene Integration wird. Aber nicht jede Immobilie ist für die Aufnahme von Flüchtlingen geeignet. Bei der Wohnungsbelegung ist auch darauf zu achten, dass die notwendige, umliegende Infrastruktur wie Kita, Schule oder öffentlicher Personennahverkehr vorhanden ist.

5.7 Arbeits- und Fachkräftemangel

Schon heute zeigt sich der Mangel an Arbeits- und Fachkräften in der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalts, da freie Stellen nicht adäquat besetzt werden können. Gerade die Wohnungsunternehmen in ländlichen Regionen haben Schwierigkeiten, qualifiziertes Personal zu finden. Dieser Mangel wird sich zukünftig noch verstärken. Die demografischen Trends zeigen erstens eine Abnahme der Bevölkerungszahl und zweitens strukturelle Effekte mit einer Abnahme von Menschen im erwerbsfähigen Alter. Für Unternehmen wird es daher zukünftig zunehmend schwieriger, ausreichend qualifiziertes Personal zu finden.

In **ländlichen Regionen** ist die rückläufige Zahl der Erwerbspersonen und deren Alterung für Unternehmen und Kommunen in mehrfacher Hinsicht herausfordernd. Zum einen sinkt das verfügbare Arbeitskräfteangebot, sodass der Fachkräftemangel bei unzureichenden Anpassungsprozessen steigen wird – unmittelbar durch die sinkende Zahl der Arbeitskräfte und mittelbar durch die rückläufige Zahl der Auszubildenden. Die Zahl der potenziell Erwerbsfähigen im Alter von 16 bis 66 Jahren wird sich bis zum Ende der Prognoseperiode um über 260.000 Personen verringern. Danach betrug die Zahl der Personen im Jahr 2020 knapp 1,1 Mio. Menschen und wird bis zum Jahr 2035 auf knapp 800.000 Menschen schrumpfen. Der Anteil wird von gut 62,2 Prozent an der Bevölkerung (2020) bis 2035 auf knapp 55 Prozent zurückgehen.

Viele ältere Beschäftigte werden in den nächsten Jahren aus dem Arbeitsleben ausscheiden, gleichzeitig werden stetig weniger Menschen auf den Arbeitsmarkt gelangen. In Sachsen-Anhalt ist derzeit rund ein Viertel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten über 55 Jahre alt. Wie die amtliche Statistik Sachsen-Anhalts zeigt, werden im ländlichen Raum mehr als 370.000 Erwerbspersonen in den kommenden 10 Jahren die Altersgrenze zur Rente überschreiten. Es gibt aber nur 180.000 Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 19 Jahre, die im gleichen Zeitraum das Erwerbsalter erreichen. Selbst wenn (theoretisch) alle Jugendliche gleich nach der Schulzeit arbeiten würden und nicht Ausbildung oder Studium den Berufsstart verzögerten, könnten sie die ausscheidenden Babyboomer also schon zahlenmäßig nicht ersetzen.

Wie sich die demografische Entwicklung in den ländlichen Regionen zukünftig darstellen wird, hängt deshalb entscheidend davon ab, wie viele Menschen aus anderen Teilen Deutschlands und aus dem Ausland zuziehen bzw. in die anderen Regionen abwandern. Der wachsende Mangel an Arbeit- und Fachkräften könnte nur durch die Zuwanderung vor allem aus dem Ausland ausgeglichen werden.

Die Erhaltung der vorhandenen und Schaffung neuer Arbeitsplätze sind wichtige Voraussetzungen, um die Wirtschaft zu verbessern und die Abwanderungsquoten jüngerer Menschen zu senken. Dabei muss auch die Herausforderung angegangen werden, dass Ausbildungsplätze und Stellen für Fachkräfte aufgrund eines unzureichenden Arbeitskräfteangebots schon derzeit häufig nicht besetzt werden können. Dieses Problem wird mit dem überproportional starken Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials zukünftig noch gravierender.

5.8 Monetäre Herausforderungen

Die Wohnungsunternehmen sind einigen Belastungen aus dem monetären bzw. finanziellen Bereich ausgesetzt. In den vergangenen zwei Jahren sind die **Inflationsraten** in Deutschland überdurchschnittlich stark angestiegen. Die Ursachen liegen in der Corona-Krise, den unterbrochenen Lieferketten und dem Ukrainekrieg, der zu exponentiell wachsenden Energiekosten und Lebensmittelpreisen geführt hat. Im Jahr 2021 und 2022 stieg die Inflationsrate um 3,1 bzw. 6,9 Prozent an.

Als Reaktion auf die deutlich gestiegenen Preise hat die EZB die **Zinsen** erhöht, um den Preisanstieg einzudämmen. Entsprechend sind die Zinsen allgemein angestiegen und auch die Banken haben als Reaktion ihre Zinsen für Fremdkapital erhöht. Für die Wohnungsunternehmen hat die Vervielfachung der Zinsen teils erhebliche Folgen. In Abhängigkeit von der Kreditlaufzeit, der Fälligkeit und der Notwendigkeit, neue Schulden zu machen, wird ihre Zinsbelastung deutlich zunehmen. In den vergangenen Jahren konnten die Wohnungsunternehmen noch von der Niedrigzinsphase profitieren – wie ihre Bilanzen ausweisen. Im Jahre 2017 betrug der Anteil der Zinszahlungen an der Istmiete noch gut 12,3 Prozent und hat sich dank der niedrigen Zinsen bis zum Jahre 2021 auf einen Anteil von gut 6,3 Prozent fast halbiert.

Die kurzfristige Entwicklung der **Inflationsrate** hat unterschiedliche Auswirkungen für Mieter und Vermieter. Für die Mieter ist real, d. h. unter Berücksichtigung der Inflationsrate, das Wohnen in den vergangenen beiden Jahren günstiger geworden. Die Mieten der Wohnungsunternehmen sind weniger schnell als die allgemeinen Lebenshaltungskosten gestiegen. Für die Wohnungsunternehmen kam es durch die steigenden Preise zu höheren Kosten und Ausgaben beim Mieter- und Immobilienmanagement, die nicht durch die höheren Mieten aufgefangen werden konnten.

Von den gestiegenen **Energiekosten** sind die Wohnungsunternehmen unmittelbar betroffen, denn sie müssen die stark gestiegenen Preise durch deutlich höhere Zahlung an die Versorger vorfinanzieren. Daher hatte sich die Liquiditätsslage bei Wohnungsunternehmen verschärft. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) hatte als Reaktion im Februar 2023 ein Härtefallprogramm aufgelegt. Wohnungsunternehmen, die wegen der Energiekosten eine akute Liquiditätslücke schließen müssen, konnten einen Antrag stellen. Gefördert wurden private, öffentliche, kommunale und gemeinnützige Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften, wenn sie wegen der hohen Energiepreise Vorauszahlungen an die Versorger leisten mussten, die Mieter aber noch geringere Abschläge zahlen und die Erstattung aus der Strom-, Gas- und Wärmepreisbremse diese Differenz nicht ausglich.

Hohe finanzielle Belastungen sind den Wohnungsunternehmen durch den Anstieg der **Baukosten** entstanden, die seit Mitte 2021 kräftig angewachsen sind. Die Baukosten sind im Vergleich zu 2020 um mehr als 30 Prozent gestiegen. Dabei sind es vor allem die Materialkosten, die für den Anstieg der gesamten Baukosten verantwortlich sind; die Arbeitskosten sind deutlich geringer gestiegen.

Die Planung von Maßnahmen der Sanierung hängt von den vorhandenen Kapazitäten im Bauhandwerk ab. Knappe Kapazitäten und eine hohe Nachfrage führten und führen zu Preissteigerungen. Mehr als ein Projekt wurde in den vergangenen Jahren bereits von Wohnungsunternehmen zurückgestellt, da die kalkulierten Kosten nach der Ausschreibung das ursprüngliche Budget überschritten. Zudem wirken sich die steigenden Baukosten auf die Ausgaben für Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen aus. Nicht zuletzt sind davon auch die Kosten für den Rückbau von Wohnungen betroffen.

Kommunale Wohnungsunternehmen stehen insbesondere bei angespannten kommunalen Haushalten vor besonderen Herausforderungen. Häufig sollen sie die Überschüsse aus der Wohnungsbewirtschaftung möglichst umfassend an den kommunalen Haushalt abführen. Gleichzeitig besteht das Bestreben der Kommunen, ihnen zusätzliche Aufgaben und die damit verbundenen finanziellen Belastungen zu übertragen. Auch dies kann die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen weiter einschränken. Bei den Wohnungsgenossenschaften sind Ausschüttung generell unüblich.

6 Handlungsalternativen

Die Wohnungsmärkte im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts drohen in einen Abwärtstrend zu geraten. Schon Ende 2022 betrug der Leerstand laut Verband VdW bei den Mitgliedsunternehmen rund 15,3 Prozent und bei den Wohnungsgenossenschaften 12,1 Prozent. Aufgrund der abnehmenden Anzahl um rund 110.000 Haushalte gegenüber 2020 und dem weiteren Bau von Wohnungen ist ohne Gegenmaßnahmen mit einem deutlichen Anstieg der Leerstände zu rechnen. Durch diese Entwicklung ist die Existenz von Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum gefährdet.

Daher steht die Wohnungswirtschaft vor einem Dilemma. Einerseits sind eigene Handlungsmöglichkeiten aufgrund der finanziellen Situation beschränkt. Zwar ist aufgrund der Niedrigzinsen die Zinsbelastung leicht gesunken, aber die Schulden belasten weiter die Unternehmen. Die zuletzt deutlich gestiegenen Zinsen werden zu einer höheren Zinsbelastung führen. Außerdem sinkt die Bereitschaft der Banken, die Wohnungswirtschaft zu finanzieren. Andererseits kommen neue Belastungen durch die vielfältigen Herausforderungen hinzu. Es gibt neue politische, gesellschaftliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen, die von den Unternehmen selbst im Wesentlichen nicht beeinflusst werden können. Für die Wohnungsunternehmen bestehen nur bedingt eigene Gestaltungsmöglichkeiten an die sich verändernden Rahmenbedingungen.

Im Folgenden soll zunächst aufgezeigt werden, welche Handlungsmöglichkeiten die Wohnungsunternehmen unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen selbst haben. Im darauffolgenden Kapitel wird auf die Rahmenbedingungen eingegangen und welche Veränderungen dort notwendig wären.

6.1 Handlungsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft

Um die im vorherigen Kapitel beschriebenen Herausforderungen zu begegnen, können die Wohnungsunternehmen selbst verschiedene Strategien verfolgen. Die ländlichen Regionen werden in einem erheblichen Maße Einwohner verloren, sodass eine ausschließliche Wachstumsstrategie nicht ausreichend ist. Mit einem gezielten Umbau und Rückbau sind Wohnungsbestände und Infrastrukturen einer sinkenden Anzahl an Bewohnern anzupassen.

6.1.1 Schaffung von konkurrenzfähigen, attraktiven Wohnungsangeboten

Die Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum stehen in Konkurrenz zum einen zu anderen Anbietern von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Zum anderen sind aber auch andere Wohnmöglichkeiten wie Eigentumswohnungen oder Ein- und Zweifamilienhäuser potentielle Konkurrenz. Die Wohnungsunternehmen sind gefordert, ein attraktives Wohnungsangebot zu schaffen, umso auf die Bedürfnisse der Mieter eingehen zu können und somit Vermietungen zu erreichen. Abrisse oder Bestandsmaßnahmen sind Optionen, um den Leerständen entgegenzuwirken.

Die Wohnungswirtschaft spielt bei der Leerstandsbekämpfung und dem Rückbau überzähliger Wohnungen eine wichtige Rolle. Durch ihre großen Wohnungsbestände waren und sind sie in besonderem Maße betroffen. Sie hatte schon während des Stadtumbaus Ost mit staatlicher Unterstützung durch Abriss dafür gesorgt, dass überzählige Wohnungen in großem Umfang vom Markt genommen wurden. Für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsunternehmen ist entscheidend, attraktive Mietangebote zu schaffen. Dies bedeutet, dass Unternehmen in der Lage sein müssen, Wohn- und Lebenslösungen anzubieten, die für ein breites Spektrum an Kunden geeignet sind. Es ist wichtig, attraktive Angebote zu schaffen, um bestehende Mieter zu behalten und neue Mieter zu gewinnen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor zwei wesentlichen Aufgaben. Zum einen ist es der **Umgang mit wachsenden Leerständen** nicht mehr benötigter bzw. nicht marktfähiger Wohnung. Im ländlichen Raum Sachsen-Anhalt ist außerhalb der beiden Großstädte kein quantitativ begründeter Neubaubedarf aufgrund der deutlich negativen Haushaltsentwicklung erforderlich. Vielmehr ist zu erwarten, dass aufgrund der schrumpfenden Haushaltszahlen die Leerstände weiter ansteigen werden. Daher ist von den Wohnungsunternehmen zu entscheiden, was mit den zunehmenden Leerständen passieren soll. Der Rückbau von Beständen ist dann sinnvoll, wenn die Wohnungen nicht mehr nachfragegerecht oder rentabel entwickelt werden können.

Neben dem gezielten Rückbau nicht mehr marktgängiger Wohnungen sind daher auch weitere Maßnahmen erforderlich, z. B. ein differenziertes und vergleichbares Leerstandsmonitoring, die Vermeidung neuer Leerstände sowie die räumliche Konzentration vorhandener Leerstände. Ein Leerstandsmonitoring wird als Entscheidungsgrundlage zum Abbau und zur Vermeidung von

Leerständen benötigt. Dazu reicht allerdings die Erhebung der Zahl der Leerstände nicht aus, sondern zusätzlich sind auch Ursachen, Dauer der Leerstände und die Qualitäten der betroffenen Immobilien zu analysieren. Nur so können die konkreten lokalen und regionalen Probleme erkannt und zielgerichtet durch die Wohnungsmarkttakteure und die Politik angegangen werden.

Zum anderen sind aber auch **bedarfsgerechte Wohnungen** zu schaffen. Ein Mangel an geeigneten Wohnraum zählt zu den Abwanderungsgründen im ländlichen Raum. Trotz teils erheblicher Leerstände ist ein qualitativ attraktives Wohnungsangebot sicherzustellen. Bei einer sinkenden Zahl an Einwohnern und Haushalten im ländlichen Raum besteht dennoch weiterhin ein Neubaubedarf. Somit sind trotz hoher und weiter anwachsender Leerstände in demographischen Schrumpfungsräumen noch Wohnungen zu bauen. Weit überwiegend ist ein Neubaubedarf aus Ersatzgründen bzw. qualitativer Änderung der Nachfrage erforderlich. Für den ländlichen Raum gibt es eine Nachfrage nach neuen und einen begrenzten Ersatzbedarf für Ein- und Zweifamilienhäusern. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf für veraltete Wohnung in Mehrfamilienhäusern. Über strukturierten Rückbau, bedarfsgerechte Modernisierung oder Neubau sowie Engagement in bislang eher untypischen Feldern wie dem betreuten Wohnen kann der Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung im Land teilweise begegnet werden. Die Wohnungswirtschaft hat auf sich ändernde Wohnansprüche zu reagieren und kann damit dazu beitragen, Einwohner in den Kommunen zu halten oder neue Nachfragegruppen zu erschließen.

Modernisierung und Sanierungen ermöglichen Wettbewerbsvorteile für die Wohnungsunternehmen. Somit kann ein qualitätsbedingter Neubau verringert werden. Für die Eigentümer sind allerdings entsprechende Investitionen eine große Herausforderung, da die Investitionsspielräume bei den in ländlichen Regionen realisierbaren Wohnungsmieten begrenzt sind.

Gesetzliche Regelung mit dem **Verbot des Baus von neuen Wohnungen** in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Mehrfamilienhäuser sind nicht zielführend. Einer der Wohnstandortvorteile der ländlichen Region ist die Aussicht auf günstiges und auch hochwertiges Wohnen. Aus regionalökonomischer Sicht würde das dazu führen, dass die Menschen in die Regionen fortziehen, in denen sie bauen dürfen. Es würde für die Unternehmen noch schwerer werden, geeignete Fachkräfte anzuwerben oder zu halten.

6.1.2 Quartiersentwicklung / Wohnumfeld verbessern

Zu einer attraktiven Wohnung gehört auch ein entsprechend anziehendes Wohnumfeld. Daher sind Wohnungsunternehmen gefordert, Maßnahmen zur Wohnumfeldentwicklung durchzuführen und zu fördern, was oftmals als Quartiersentwicklung bezeichnet wird. Eine offizielle Definition von „Quartier“ gibt es aber nicht. Allgemein definiert ist das Quartier der Lebensraum, in dem sich Wohnen vollzieht. Dabei kann es sich um einen Wohnblock oder mehrere Straßenzüge handeln, die durch räumliche Gegebenheiten begrenzt sind. Die Quartiere zeichnen u. a. sich durch eine ähnliche soziale Struktur aus.

Die Wohnungswirtschaft war und ist insofern ein wichtiger Partner der Kommunen, um von Leerständen betroffene Quartiere aufzuwerten und zugleich den restlichen Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Die durch den Rückbau entstandenen Flächen können z. B. als Grünflächen für die

lokale Bevölkerung zugänglich gemacht oder aber bei entsprechend geeigneten Lagen für den Neubau, etwa im nachgefragten Ein- und Zweifamilienhaussegment, genutzt werden.

Durch die Investitionen in die Gebäude wird zudem ein positiver Entwicklungsimpuls gesetzt, in dem das Stadtbild aufgewertet und auch anderen Eigentümern deutlich wird, dass sich Investitionen an dieser Stelle lohnen können. Wenn erneute Investitionen dagegen unterbleiben, reduzieren heruntergekommene Gebäude die Attraktivität der schrumpfenden Regionen zusätzlich. Somit ist eine Quartiersentwicklung notwendig. Bedarfsorientierte Kooperationen mit sozialen Trägern, den Akteuren auf lokaler Ebene und auch anderen Wohnungsunternehmen vor Ort sind dabei wichtige Absätze, das sich in einem ganzheitlichen Quartiersansatz widerspiegelt.

6.1.3 Steigerung der Effizienz der Wohnungsunternehmen

Auch betriebsintern haben die Wohnungsunternehmen die Anstrengungen zu verstärken, ihren finanziellen Spielraum zu erhöhen. So können sie versuchen, durch neue Geschäftsmodelle die Einnahmenpotenziale zu stärken. Die Geschäftsprozesse können durch u. a. digitale Investments effizienter gestaltet werden. Durch diese Investition kann das Immobilien- und Mietermanagement kostengünstiger erreicht werden.

Eine Möglichkeit, dies zu schaffen, sind Investitionen in die **Digitalisierung**. Dies ist zugleich Herausforderung und Chance für die Wohnungswirtschaft. Es gilt, die Chancen digitaler Prozesse unternehmensintern und mit Mietern und Dienstleistern auszuloten und gezielt zu nutzen. Das betrifft nahezu alle internen und externen Abläufe: Von interner und externer Kommunikation (Mieter-Apps), digitale Vermietungsprozesse, digitale Mieterakten bis hin zu Assistenztechnologien für ältere Menschen (Ambient Assisted Living).

Digitale Systeme ermöglichen bereits jetzt die digitale Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter. Die Wohnungsunternehmen wollen den Prozess der digitalen Transformation weiter forcieren. Grundlage für Maßnahmen sollte idealerweise eine unter Beteiligung aller Beschäftigten erarbeitete Digitalisierungsstrategie sein. Da die Digitalisierungsmaßnahmen Investitionen sind, ist zu klären, wer die Kosten dieser Maßnahmen trägt. Die Digitalisierung verbessert die Wohnungsqualität, an den Kosten sollten somit auch die Mieter beteiligt werden.

Überlegenswert ist es auch, ob durch Umstrukturierungen bei den Unternehmen **Synergieeffekte** erreicht werden können. Zum einen werden von Teilen der Wohnungswirtschaft die eigenen Wohnungen noch verwaltungsintern bewirtschaftet. Um negative Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte zu verhindern, sollten diesen Unternehmen Chancen und Möglichkeiten zur Schaffung einer zukunftsfähigen Verwaltung ausloten. Diese können etwa in der Auslagerung der Verwaltung bestehen oder durch eine effiziente Gestaltung von Geschäftsbesorgungen. Dies betrifft z. B. die Zusammenarbeit auf verschiedenen Unternehmensfeldern wie Marketing.

Zum anderen haben Wohnungsunternehmen nach der Wiedervereinigung wirtschaftlich stabile Unternehmensstrukturen und einen nachhaltig zu bewirtschaftenden Wohnungsbestand geschaffen. Dennoch gibt es aber immer noch Unternehmen mit relativ kleinen Beständen. Es ist zu überlegen, ob durch die Zusammenlegung von Unternehmen die Angebote effizienter erreicht werden können. Das kann von vertieften Kooperationen bis hin zu rechtsformübergreifende Zusammenschlüsse

reichen. In diese Überlegung ist auch der Verkauf von Unternehmensteilen oder Wohnungen einzubeziehen, die nicht zum Kerngeschäft des Unternehmens gehören. Schon in diesem Jahrtausend wurden knapp 55.000 Wohnungen veräußert und für 2023 sind Verkäufe von rund 1.600 Wohnungen geplant. Die Umsetzung der Investitionspläne ist maßgeblich von der Finanzierung abhängig und damit auch von den erzielbaren Verkaufserlösen.

6.1.4 Restriktionen: veränderte Rahmenbedingungen; Finanzierung

Die Anforderungen an die Wohnungsunternehmen und deren potenzielle Gegenmaßnahmen sind aber vor dem Hintergrund ihrer finanziellen Situation und Perspektiven zu beurteilen. Noch ist vielfach eine auskömmliche Finanzsituation auch bei Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum gegeben (z. B. relativ hohe Eigenkapitalquote; ausgewiesene Gewinne). Gleichzeitig deuten jedoch die hohen Leerstände auf (kommende) finanzielle Probleme hin. Nach dem Altschuldenhilfegesetz beginnt ab einem Wert von 15 Prozent eine denkbare Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Unternehmens. Die wirtschaftlichen Umstrukturierungen in der Vergangenheit und die bereits länger anhaltenden Bevölkerungsrückgänge haben bei den Wohnungsunternehmen in den ländlichen Regionen zu finanziellen Belastungen geführt.

Aufgrund der erheblichen Leerstände werden die Mieten auf niedrigem Niveau verharren. Diese aus Mietersicht erfreuliche Entwicklung bedeutet für die Wohnungswirtschaft, dass das Einnahmepotenzial begrenzt ist und dadurch der Aufbau von notwendigen Reserven für zukünftige Investitionen erschwert wird. Angesichts der geringen finanziellen Spielräume der Wohnungsunternehmen sind sie bei der Umsetzung von Baumaßnahmen, sei dies der Rückbau von nicht mehr nachfragegerechtem Wohnraum, die Sanierung und Modernisierung oder der Neubau, häufig auf öffentliche Fördermittel angewiesen. Eine besonders hohe Bedeutung hatten in der Vergangenheit die Altschuldenhilfe und Mittel aus der Städtebauförderung.

Erschwert wird die Situation durch die steigenden Ausgaben. Zum einen führen zunehmende Leerstände dazu, dass die Kosten für den Betrieb der Wohngebäude immer weniger durch Mieteinnahmen gedeckt werden. Zudem wirken sich die steigenden Baukosten auf die Ausgaben für Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen aus. Nicht zuletzt sind davon auch die Kosten für den Rückbau von Wohnungen betroffen.

6.2 Externe Handlungsmöglichkeiten

Die Wohnungsunternehmen stehen vor **Herausforderungen**, die sie allein nicht bewältigen können. Hierzu bedarf es staatlicher Eingriffe und Unterstützung, die durch das im Grundgesetz festgelegte Ziel der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse legitimiert sind. Dazu zählen die Sicherung der Daseinsvorsorge und die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit sowie eine räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur. Gleichwertigkeit heißt dennoch nicht überall die gleiche identische Infrastruktur. Diese soll so gestaltet sein, dass sie die räumlichen Bedingungen und den Bedürfnissen der Menschen vor Ort entspricht. Die Sicherung bzw. zunächst einmal die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse wird vor allem für die ländlichen Regionen immer schwieriger. Die Stärkung der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum hingegen ist ein Weg zu gleichwertigen Lebensverhältnissen.

Die **zentrale Problemstellung** besteht darin, auch in ländlichen Regionen die Aufgaben und Strukturen der Daseinsvorsorge zu sichern. Es soll ein angemessenes Angebot an Infrastruktur bereitzustellen, um wichtige Voraussetzungen für attraktive und lebenswerte Wohnstandorte zu schaffen. Dafür müssen die öffentlichen und privaten Angebote an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Es gibt aber keine Patentlösungen.

Die Wohnungsunternehmen können auf demografische Schrumpfung kaum Einfluss nehmen, sondern können vorwiegend nur reagieren. Sie befinden sich beim Rück- und Umbau von Leerständen in einer **Gefangenendilemma-Situation**. Kein Anbieter oder Unternehmen hat einen Anreiz, einseitig seinen Immobilienbestand zu verringern, da der Rückbau mit Kosten verbunden ist. Nur wenn sich eine hinreichend große Anzahl von Anbietern gleichzeitig für den Rückbau entscheidet und damit eine Gegend insgesamt aufwertet, können die Akteure eine positive Rendite erzielen. Es gilt daher, die staatlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungseigentümer so zu setzen, dass sie bereit sind, ungenutzte Immobilien rückzubauen oder wieder nutzbar zu machen. Zum einen sind dies ordnungsrechtliche Ansätze und zum anderen die staatliche Förderung mithilfe fiskalischer Instrumente der Subjekt- und Objektförderung.

6.2.1 Staatliche Rahmenbedingungen

Die Bevölkerung im ländlichen Raum wird nach den Prognosen weiter schrumpfen. Einzig hohe Zuwanderungen könnten die Sterbeüberschüsse dieser Regionen kompensieren, was jedoch sehr unwahrscheinlich ist. Die somit geringe Zahl an Haushalten wird zu einer kontinuierlich geringer werdenden Nachfrage nach Wohnungen führen. Es stellt sich daher die Frage, wie künftig mit schrumpfenden Regionen umgegangen werden soll. Dazu lassen sich zwei divergierende Positionen unterscheiden.

Eine Position geht davon aus, dass die prognostizierte Abnahme der Bevölkerung doch noch vermieden werden kann. Dieser dominierende Ansatz im Umgang mit Schrumpfungsprozessen ist der Versuch eines erneuten Wachstums. Die Attraktivität der Region soll durch verbesserte Verkehrsanbindung, durch Anreize für Wohnungssuchende oder durch die Stärkung weicher Standortfaktoren (u. a. Bildungseinrichtungen) erhöht werden. Es droht aber eine Überausstattung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtung, falls die Bevölkerungswende nicht gelingt.

Eine andere Position besteht darin, grundsätzlich die Schrumpfungsprozesse zu akzeptieren. Danach ist die demografische Entwicklung in den strukturschwachen ländlichen Regionen wohl unumkehrbar. Ausgehend von der Unumkehrbarkeit demografischer Schrumpfungsprozesse und deren Konzentration auf besonders strukturschwache Regionen sollten in den betreffenden Regionen künftig eher Anpassungsstrategien verfolgt werden, die von rückläufiger Bevölkerung ausgehen. Solche Strategien gibt es bislang kaum. Bei diesem Ansatz ist zu entscheiden, welche Maßnahmen angesichts der schrumpfenden Bevölkerungszahl und der entsprechend geringeren Wohnungsnachfrage zu treffen sind. Die Förderung des ländlichen Raumes sollte bei diesem Ansatz vom vergeblichen Versuch, dem Bevölkerungsrückgang flächendeckend entgegenzuwirken, abrücken. Gleichzeitig muss aber die Entwicklung in den schrumpfenden ländlichen Regionen nicht einfach hingenommen werden, sondern kann aktiv gestaltet werden.

Eine schon länger praktizierte Strategie ist der **Abriss von Wohnungen**, um das Wohnungsangebot dem geringen gewordenen Bedarf anzupassen. Ein Abrissprogramm allein kann jedoch nicht den eigentlichen Ursachen der Schrumpfungprozesse beheben. Jedoch kann damit auf die Abwärtsspirale (s. Kapitel 3.5) reagiert werden. Die Verbesserung der Attraktivität ist jedoch nicht einfach. Sie ist weder einfach durchzuführen noch kann sie von oben verordnet werden. Attraktivität erfordert die Beteiligung und das Engagement der Bürger genauso wie Flexibilität und Kreativität der Verwaltung. Im Umgang mit schrumpfenden Regionen stößt die klassische Regional- und Stadtplanung an ihre Grenzen. Pauschale Rezepte für die neuen Herausforderungen gibt es nicht.

Weiterhin ist zur Stärkung der Wohnungsmärkte und der Wohnungswirtschaft in den Schrumpfsregionen eine Konzentration der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik auf dieses Problem notwendig. Die Rahmenbedingungen sollten derartig gestaltet werden, dass Neubau nach Rückbau und Abriss oder Umnutzung innerörtlicher Leerstände gerade in diesen Schrumpfsregionen Priorität vor Neubausiedlung am Stadtrand haben sollte. Das würde entsprechend politische Rahmenbedingungen erfordern. Es ist eine Aufgabe der Verwaltung und der Politik, die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass keine Donut-Orte entstehen. Geeignete Maßnahmen wären z. B. Informationen, fachliche Begleitung oder Abriss.

Die Perspektiven auf den Wohnungsmärkten im ländlichen Raum hängen ebenfalls von den **wohnungspolitischen Aktivitäten in den Städten** ab. Eine offensive Wohnungspolitik, die zu einem attraktiven Wohnungsangebot und gleichzeitig niedrigen Preisen und Mieten in den Großstädten führt, verstärkt die Binnenwanderung. Das verschärft die Situation in den ländlichen Gebieten. Könnten jedoch die Abwanderung reduziert werden, würden die Großstädte entlastet und die ländlichen Regionen wären nicht so stark von der Abwanderung betroffen. Es muss daher hinterfragt werden, ob und welcher Einsatz von öffentlichen Mitteln zugunsten der Großstädte gerechtfertigt ist.

Das Bundesbauministerium möchte die Wohnungsknappheit in den Städten lindern, indem mehr Menschen zum Umzug aufs Land bewegt werden. Der Weg zu diesem Ziel besteht darin, das Leben auf dem Land attraktiver zu machen und als Nebeneffekt den Wohnungsmarkt in den Städten zu entlasten. Es gibt aber gravierende Mängel, die die Städter davon abhalten, in den ländlichen Raum zu ziehen. Dies ist u. a. die mangelhafte Anbindung an die Städte oder die fehlende öffentliche Infrastruktur.

Zu den öffentlichen Aufgaben gehört auch die Schaffung einer **nachhaltigen Infrastruktur**. Bei den externen Lösungsmöglichkeiten steht der Aspekt der Arbeit im Vordergrund, da die Menschen der Arbeit folgen. Die Krise des ländlichen Raums hat ihre Ursachen u. a. im Arbeitsplatzabbau der vergangenen Jahre. Eine nachhaltige Stärkung des ländlichen Raums entsteht durch die Sicherung vorhandener und die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze. Auch durch neue Arbeitsformen wie z. B. das Homeoffice gibt es Möglichkeiten, den ländlichen Raum zu stärken.

Eine weitere Möglichkeit für eine erfolgreiche Strategie gegen Leerstand liegt in der **interkommunalen Kooperation** sowie einer abgestimmten überörtlichen Planung. Viele Fragen haben über die Gemeindegrenzen hinweg Bedeutung. Übergeordnetes Ziel ist der Erhalt kompakter

und kostengünstiger Strukturen, wofür integrierte Regional- und Stadtentwicklungskonzepte erforderlich sind. Die zentrale Aufgabe von Kommunen im ländlichen Raum wird es sein, ihre Infrastruktur an die Schrumpfung und Alterung ihrer Bevölkerung anzupassen. Dies bedeutet eine nachhaltige und auf eine alternde Bevölkerung angepasste Politik, welche die Erreichbarkeit der Angebote für die Bewohner gewährleistet.

6.2.2 Staatliche Fördermaßnahmen

Aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen zeigen, dass vor allem in den Regionen, die bereits heute schrumpfen, in den kommenden Jahren mit einer quantitativ weiter zurückgehenden Wohnungsnachfrage zu rechnen ist. Der Umgang mit Leerstand, wird daher eine langfristige Herausforderung vor allem in Wohnsiedlungen strukturschwacher Räume bleiben, wobei aber die Wohnungsunternehmen nicht allein diese Aufgaben lösen können. Es bedarf vielmehr auch (weiterhin) staatlicher Unterstützung.

Die Wohnungseigentümer und zum Teil auch die Wohnungsunternehmen können von verschiedenen **Fördermaßnahmen** profitieren. Förderprogramme von Bund, Ländern und Kommunen können entsprechende Investitionsrisiken abgemildert oder Investitionen überhaupt erst ermöglicht werden. Sie konzentrieren sich teilweise auf den Wohnungsneubau (Soziale Wohnungsbau) und teilweise auf den qualitativ notwendigen Bedarf für den Umbau von Wohnungen. Diese stehen im Fokus der derzeitigen Förderprogramme und zielen i. d. R. auf angespannte Wohnungsmärkte, auf den Wohnungsknappheit herrscht. Dafür gibt es eine Vielzahl von verschiedenen Programmen. Nur selten kommen als Ziel der Abbau und der Rückbau von Wohnungen in den Programmen vor.

Ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument stellt die **Städtebauförderung** dar. Im Jahr 2002 wurden mit dem Stadtumbau Ost und später mit dem Stadtumbau West Bund-Länder-Programme eingeführt, um die Bewältigung des Strukturwandels und die städtebauliche Aufwertung in den Kommunen zu unterstützen. Ausgangspunkte waren dabei in den östlichen Ländern vor allem Herausforderungen im Umgang mit Schrumpfungprozessen. Mit dem staatlich geförderten Programm Stadtumbau Ost finanzierte der Staat seit 2002 den Abbruch von insgesamt rund 350.000 Wohneinheiten und die Aufwertung von Quartieren.

Im Jahr 2020 wurden die Programme der Städtebauförderung neu strukturiert. Das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ führt das bisherige Programm Stadtumbau fort und ergänzt es insbesondere um Handlungsoptionen in Bezug auf den Klimawandel. Es bietet aber auch Städten und Gemeinden, die ein starkes Überangebot an dauerhaft nicht mehr nachgefragten Wohnungen aufweisen, die Chance, durch den Rückbau von Wohnungen und Infrastrukturen, Leerstände abzubauen und Freiräume für neue Nutzungen zu schaffen.

Eine besondere Schwierigkeit besteht für Wohnungsunternehmen in Kommunen, die aufgrund ihrer angespannten Haushaltslage nicht den für einige Städtebaufördermaßnahmen notwendigen kommunalen Eigenanteil erbringen können. In diesen Fällen gibt es die Experimentierklausel, wonach teilweise die Wohnungsunternehmen Anteile übernehmen. Weiterhin gibt es in der Praxis aber auch zunehmend Schwierigkeiten, die vom Bund bereitgestellten Mittel zeitnah zu

verausgaben. So haben sich die nicht verausgabten Mittel (Ausgabereste) in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Diese Mittel fehlen den Kommunen für die Umsetzung ihrer städtebaulichen Maßnahmen. Ursache hierfür sind vor allem die komplexen Vergabeverfahren.

Die **KfW** bietet für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft verschiedene Förderprodukte. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) führt mehrere bestehende Förderprogramme für energetische Gebäudesanierungen und energieeffiziente Neubauten zusammen. Ebenso gibt es die KfW-Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ für besonders energieeffiziente und klimafreundliche Neubauten. Weitere Programme fördern die Investition, die den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) erfüllen oder für barrierefreie Baumaßnahmen.

In **Sachsen-Anhalt** gibt es ebenfalls Förderprogramme für Wohnungsunternehmen. Diese konzentrieren sich auf die Förderung des ökologischen Wohnungsbaus, der Sanierung von Altbauten, von Maßnahmen zur Modernisierung und Verbesserung der Wohnbedingungen oder Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus. Auch hier ist der Abriss von Wohnungen in schrumpfenden Regionen nicht das primäre Ziel, was aber insbesondere für Wohnungsunternehmen in den ländlichen Räumen im Fokus steht.

Weiterhin existieren diverse **Programme zur Leerstandsbekämpfung**, die teilweise mit staatlicher Unterstützung durchgeführt werden. Dies sind z. B. „Jung kauft Alt“-Programme, bei denen jungen Familien gezielt beim Erwerb und der Sanierung von Altbauten in Siedlungskernen unterstützt werden. Auch gibt es Wohnungstauschprogramme für ältere Personen, die ihr Haus gegen eine kleinere Wohnung tauschen möchten. Als Ansätze auf der Mikroebene sind solche Ideen keine Lösung für die grundsätzlichen Herausforderungen der regionalen Wohnungsmärkte. Ihre Erfolge werden auf kleine Fallzahlen beschränkt bleiben. Von daher ist auch eine kritische Abwägung von Kosten und Nutzen solcher Maßnahmen erforderlich.

Es besteht weiterhin ein Bedarf an Fördermitteln zum Rückbau von Immobilien neben der Unterstützung von Investitionen in Wohnungsbestände und in das Wohnumfeld zur Attraktivitätssteigerung von Objekten und Quartieren. Die ländlichen Räume mit ihren schrumpfenden Wohnungsmärkten brauchen andere Entwicklungsperspektiven und Förderungen. Die staatliche Förderung mit ihren diversen Programmen ist zu wenig differenziert für die verschiedenen Entwicklungen der Wohnungsmärkte in Deutschland. Explizit fehlt ein Konzept, wie mit den steigenden Leerständen umgegangen werden soll. Die konkrete Ausgestaltung der Förderpolitik erfolgt im Spannungsfeld von einerseits politischen und wohnungswirtschaftlichen Zielen und andererseits finanziellen Restriktionen. Bei den gerechtfertigten Forderungen nach Förderungen ist zu beachten, dass alle Fördermaßnahmen auch finanziert werden müssen. Die finanziellen Restriktionen schränken die Fördermöglichkeiten ein.

6.2.3 Schlussfolgerungen

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführung ergeben sich die beiden folgenden Schlussfolgerungen für die Wohnungsmärkte und die Wohnungswirtschaft in ländlichen und schrumpfenden Regionen Sachsen-Anhalts. Schrumpfende Regionen benötigen ebenso institutionalisierte und finanzielle Hilfe, um sich an den demografischen Wandel anpassen zu können.

Erstens ist eine **Institutionalisierung des Themas** auf der Ebene von Politik und Verwaltung erforderlich. Es bedarf einer öffentlichen Wahrnehmung der Probleme der Wohnungsmärkte und der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum. Das hat noch nicht ausreichend stattgefunden. Es ist eine institutionelle Verankerung des Themas in der Verwaltung und der Politik notwendig. Zwar ist das Problem als solches wahrgenommen worden (Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“), aber es mangelt an Konzepten und deren Umsetzung. Es wird zu wenig nach Lösung gesucht und es werden zu wenige Maßnahmen ergriffen. Die Institutionalisierung mit einer entsprechenden Organisation in Politik und Verwaltung wäre eine grundlegende Maßnahme.

Zweitens ist eine **gezielte Förderung** für die Wohnungsmärkte und die Wohnungswirtschaft in ländlichen und schrumpfenden Regionen notwendig. Es braucht ein differenziertes Förderkonzept, das sich mit dem zunehmenden Leerstand befasst. Es ist ein Umbauprogramm „Wohnen im ländlichen Raum“ zu schaffen, um die Probleme der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum zu bewältigen. Dieses gilt für die ländlichen Kreise im Cluster 2 und 3 in Sachsen-Anhalt. Zum einen ist ein quantitativ bedingter Anpassungsbedarf finanziell zu unterstützen. Aufgrund der demografischen Entwicklung entsteht eine deutlich sinkende Nachfrage nach Wohnung. Der hohe Leerstand im ländlichen Raum wird dadurch noch steigen und gefährdet so die Existenz der Wohnungsunternehmen. Zum anderen ist eine Förderung für die qualitativ notwendigen Maßnahmen des veränderten Wohnungsbedarfs notwendig. Die Schaffung klimagerechten oder altengerechten Wohnraums gelingt vielfach nur mit finanzieller Förderung des Staates.

Literatur

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Teilhabeatlas Deutschland - Ungleichwertige Lebensverhältnisse und wie die Menschen sie wahrnehmen, verfügbar unter: https://www.berlin-institut.org/fileadmin/Redaktion/Publikationen/PDF/BI_TeilhabeatlasDeutschland_2019.pdf, Juni 2023.

Bernt, Matthias, Schrumpfung, verfügbar unter: file:///C:/Users/User/Downloads/Schrumpfung_230227_112954-1.pdf, Mai 2023.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Raumabgrenzungen, verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/downloads/download-referenzen.html>, Mai 2023.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen, Berlin 2019.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Städtebauförderung (verschiedene Programme), verfügbar unter: https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Programme/programme_node.html, Mai 2023.

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Energiewende, verfügbar unter: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Textsammlungen/Energie/gesetzesentwurf-gebaeudeenergiegesetz.html>, Berlin, Mai 2023.

Bundesregierung, Klimafreundlich Heizen: Neues Gebäudeenergiegesetz kommt, verfügbar unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebaeudeenergiegesetz-2184942>, Berlin, Mai 2023.

Bundeszentrale für politische Bildung, Schrumpfende Regionen: ein ostdeutsches Schicksal? verfügbar unter: <https://www.bpb.de/themen/deutsche-einheit/lange-wege-der-deutschen-einheit/47550/schrumpfende-regionen-ein-ostdeutsches-schicksal/>, Juni 2023.

empirica ag, Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018 – Endbericht, Auftraggeber: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, Berlin 2018.

Fuchs, Johann; Söhnlein, D.; Weber, B., 2021: Projektion des Erwerbspersonenpotenzials bis 2060. Demografische Entwicklung lässt das Arbeitskräfteangebot stark schrumpfen, IAB-Kurzbericht 25/2021, Berlin 2021.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Jahresbericht 2018 der Begleitforschung Stadtumbau Land Sachsen-Anhalt, Berlin 2019.

Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Sachsen-Anhalt Mietwohnungsbau, verfügbar unter: <https://www.ib-sachsen-anhalt.de/unternehmen/wohnen-vermieten/sachsen-anhalt-mietwohnungsbau>, Juni 2023.

KfW, Förderkredite und Zuschüsse für Wohngebäude, verfügbar unter: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Wohnwirtschaft/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-\(S3\).html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Wohnwirtschaft/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-(S3).html), Juni 2023.

KfW, Förderratgeber für Wohnungsunternehmen, Förderkredite und Zuschüsse für Wohngebäude, verfügbar unter: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Wohnwirtschaft/F%C3%B6rderratgeber/index-2.html>, Juni 2023.

Küpper, Patrick, Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume, verfügbar unter:
https://literatur.thuenen.de/digbib_extern/dn057783.pdf, Mai 2023.

Maretzke, Steffen, Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse – Herausforderungen im Spiegel der Raumordnungsprognose 2050, IzR Informationen zur Raumentwicklung, Band 49, Heft 3, Seite 132-151, Berlin 2022.

Mose, Ingo, Ländliche Räume, in: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, S. 1323 – 1334, Hannover 2018.

ÖkoZentrum NRW, Neue EU-Gebäuderichtlinie, verfügbar unter:
<https://oekozentrum.nrw/aktuelles/detail/news/neue-eu-gebaeuderichtlinie/>, Mai 2023.

Sachsen-Anhalt, Wohnraumförderung, verfügbar unter: <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/bauen-und-wohnen/wohnraumfoerderung>, Juni 2023.

Statistische Bundesamt, diverse Statistiken zu Demografie, Wirtschaft und Wohnen, Juni 2023.

Statistische Bundesamt, Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete auf, verfügbar unter:
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html#:~:text=So%20betrug%20die%20Bruttokaltmiete%20je,\(7%2C50%20Euro\)](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html#:~:text=So%20betrug%20die%20Bruttokaltmiete%20je,(7%2C50%20Euro),), Juni 2023.

Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt, Regionalisierte Bevölkerungsprognose, verfügbar unter:
<https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bevoelkerung-mikrozensus-freiwillige-haushaltserhebungen/bevoelkerung/bevoelkerungsprognose-und-haushalteprognose>, Juni 2023.

Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt, 697 ganze Gebäude und 40 Gebäudeteile abgebrochen, verfügbar unter: https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Pressemitteilungen/2023/f_Juni/170-Bauabgang_2022.pdf, Juni 2023.

Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt, diverse Statistiken zu Demografie, Wirtschaft und Wohnen, Juni 2023

VdW, Aktuelle Lage der kommunalen Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt, Präsentation vom 17.01.2023.

Verbände der Wohnungswirtschaft, Wohnungswirtschaftliche Daten und Fakten 2022 für Sachsen-Anhalt, Juni 2023.

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1992 und 1994 bis 2020, Reihe 2, Kreisergebnisse, Band 1, Stuttgart 2022.

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Arbeitnehmerentgelt, Bruttolöhne und -gehälter in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000 bis 2020, Reihe 2, Kreisergebnisse, Band 2, Stuttgart 2022.

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1995 bis 2020, Reihe 2, Kreisergebnisse, Band 3, Stuttgart 2022.

Vornholz, Günter, VWL für die Immobilienwirtschaft, 2. Aufl., Berlin 2014.

Vornholz, Günter, Entwicklungen und Megatrends der Immobilienwirtschaft, München 2017.

Datenstand: Juni 2023

Auftraggeber

Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V., Olvenstedter Straße 66, 39108 Magdeburg

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V., Breiter Weg 261, 39104 Magdeburg

Autor

Günter Vornholz war 25 Jahre tätig bei der Norddeutschen Landesbank (Abt. Volkswirtschaft) und der Deutsche Hypo (Leiter Immobilien Research) sowie als Professor für Immobilienökonomie in Bochum. Er hat mehrere Lehrbücher sowie Artikel über immobilienökonomische Themen geschrieben. Prof. Vornholz ist heute Leiter der „ImmobilienResearch Vornholz GmbH“.

Impressum

ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Telgengarten 32, 59348 Lüdinghausen

Geschäftsführender Gesellschafter: Prof. Dr. Günter Vornholz

Tel.: +49 (0)151 – 5982 4662

Sitz der Gesellschaft: Lüdinghausen | Handelsregister: Amtsgericht Coesfeld HRB 20748

Steuernummer: 333 / 5969 / 1623 | Umsatz Steuer ID: DE355400031

Disclaimer

Diese Veröffentlichung enthält lediglich Informationen allgemeiner Natur. Diese Informationen wurden nach bestem Wissen auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Es werden keine Garantien, Zusicherungen oder anderweitige, rechtsverbindliche Aussagen zu den in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen gegeben bzw. getroffen.

Lüdinghausen, September 2023

© ImmobilienResearch Vornholz GmbH. Alle Rechte vorbehalten.