

14.01.2021

Presseerklärung

2020 - Wohnungswirtschaft stabil und verlässlich in der Corona-Krise -

Magdeburg – Zu Beginn des Jahres 2021 erklären die Verbandsdirektoren Ronald Meißner (VdWg) und Jens Zillmann (VdW):

„Die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zieht für das Jahr 2020 eine insgesamt positive Bilanz. Die 191 Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten und bewirtschaften 325.000 Wohnungen (ca. 42,3 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt), in denen über 600.000 Menschen wohnen. Die Wohnungswirtschaft bleibt auch in der Corona-Krise ein verlässlicher Partner für Mieterinnen und Mieter, für die Wirtschaft und die Gesellschaft insgesamt.

I. Die wichtigsten Ergebnisse 2020 im Überblick:

1. Die Wohnungsunternehmen investierten seit 1990 ca. 20,2 Mrd. Euro. Heute sind rd. 95 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes voll- bzw. teilmodernisiert. Allein im Jahr 2020 wurden rd. 550 Mio. Euro investiert. Für 2021 sind rd. 599 Mio. Euro geplant. Hauptsächlich die Erhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, aber auch der Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten (139 Mio. Euro) bestimmt die Investitionstätigkeit. Dabei sind Formen des altersgerechten Wohnens Investitionsschwerpunkt. Trotz Corona-Krise gehen wir heute davon aus, dass dieses Investitionsziel erreicht wird.
2. Mit durchschnittlich 5,00 Euro/m² liegen die Wohnungsangebote der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen in einem sehr guten Preis-/Leistungsverhältnis. Im Wesentlichen durch Modernisierungsinvestitionen ist die Durchschnittsmiete gegenüber 2019 um ca. 1,0 Prozent gestiegen.

Mit Blick auf die öffentliche Debatte in Sachsen-Anhalt um fehlende Sozialwohnungen kann festgestellt werden, dass im gesamten Land Sachsen-Anhalt (auch in den Großstädten Magdeburg und Halle) kein Wohnungsmangel besteht. Ein vergleichsweise gut modernisierter Wohnungsbestand kann preisgünstig angemietet werden. Gerade auch für Menschen mit geringem Einkommen stehen bezahlbare und sanierte Wohnungen zur Verfügung.

II. Wohnungswirtschaft stabil in der Corona-Krise

Die Wohnungsunternehmen unseres Landes sind bislang ein stabiler Faktor in der corona-bedingten Wirtschaftskrise. Die Grundaussage betrifft nicht nur die wirtschaftliche Seite des Wohnens, sondern auch die soziale Seite. Die 191 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften bieten ihren Mitgliedern und Mietern auch in Krisenzeiten gutes und sicheres Wohnen zu günstigen Mieten.

Die Wohnung ist gerade jetzt nicht nur ein „Dach über dem Kopf“, sondern auch ein Ort der Arbeit und der Kindererziehung. In dieser Kombination und Intensität eine neue Herausforderung für Wohnungsunternehmen. Für viele Bürger unseres Landes ist gerade jetzt eine sichere gute Wohnung von zentraler Bedeutung.

Dennoch sind die Zukunftsaussichten der Branche getrübt. In diesem und in den nächsten Jahren werden uns die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise deutlich belasten. Sinkende Realeinkommen, verbunden mit Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit, führen zu einer reduzierten Kaufkraft im Bereich Wohnung und Gewerberaum. Es besteht die Gefahr steigender Mietausfälle vorrangig im Bereich der Gewerberaumvermietung.

Politische Entscheidungen wie das Kurzarbeitergeld, Umsatzsteuersenkung und das Wohngeld haben gut gewirkt und Wohnsicherheit gewährleistet. Hält jedoch die Corona-Krise weiter an, muss im Bereich Wohnen nachjustiert werden.

III. Die Angleichung der Lebensverhältnisse in Stadt und Land bleibt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Die Bevölkerung des Landes Sachsen-Anhalt wird im Zeitraum 2018 bis 2030 um weitere 218.000 Einwohner schrumpfen. Während die Prognose von einer annähernd stabilen Entwicklung in den Großstädten Magdeburg und Halle ausgeht, werden ohne Ausnahme alle Landkreise auf einen Bevölkerungsrückgang zwischen 11,2 % (Harz) und 15,7 % (Mansfeld-Südharz) Antworten finden müssen.

Die große Mehrheit der Bevölkerung unseres Landes lebt im ländlichen Raum (ca. 80 %) und ist direkt oder indirekt von den negativen Auswirkungen betroffen. Diese Auswirkungen verstärken sich durch die Corona-Krise und bleiben ein Dauerthema.

Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land wird zu einem zentralen Politikumfeld in Sachsen-Anhalt, ist zugleich Herausforderung für die Wohnungs- und Städtebaupolitik.

IV. Wohnen muss ein zentrales Politikfeld sein

Die Schaffung und Bewahrung von gutem und bezahlbarem Wohnen ist eine besondere Herausforderung unserer Zeit. Die insgesamt gute und preiswerte Wohnraumversorgung in Sachsen-Anhalt heute ist angesichts der gewaltigen Herausforderungen eine Momentaufnahme. Die Politik muss sich der Tatsache stellen, dass für die Anforderungen an das Wohnen in den Bereichen Klimaschutz und Energiewende, altersgerechten Umbau, Quartiersentwicklung, Stadtumbau, Digitalisierung, Instandsetzung und Sanierung – und das alles unter dem Gesichtspunkt der Bezahlbarkeit bis 2030 – Investitionen allein in Sachsen-Anhalt von geschätzt 20 Mrd. Euro notwendig sind und die aus eigener Kraft nicht finanziert werden können.

Was sind aus Sicht der Wohnungsunternehmen richtige Antworten?

1. Die Städtebauförderung und die soziale Wohnraumförderung leisten einen wichtigen Beitrag für die weitere Entwicklung der Städte und der Wohnungsbestände. Die notwendigen Investitionen bis 2030 können von der Wohnungswirtschaft nur dann umgesetzt werden, wenn die Städtebauförderung und die soziale Wohnraumförderung erhöht und mit marktfähigen Rahmenbedingungen ausgestattet werden.
2. Das Wohngeld und die Kriterien der Kosten der Unterkunft müssen stärker und zeitnaher als bisher an die Entwicklung der Wohnungsmärkte angepasst werden.

Das ist die Grundlage dafür, dass auch Menschen mit wenig Einkommen den Zugang zu angemessenem Wohnraum haben. Der Bund hat dafür die Voraussetzung geschaffen und seinen Anteil im Rahmen der Corona-Hilfe deutlich erhöht. Der Zugang zum Wohngeld und zu den Kosten der Unterkunft für die Berechtigten muss digitalisiert werden.
3. Wir brauchen eine gesellschaftliche Debatte zu der wichtigsten Frage, wie gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land hergestellt werden können, die den Menschen eine Lebensperspektive gibt. Seit über einem Jahr liegen die Empfehlungen einer Expertenkommission des Bundes vor. Die Wohnungswirtschaft erwartet ernsthafte Schritte zu deren Umsetzung und eine angemessene Ausstattung mit Finanzmitteln.
4. Im Jahr 2021 stehen mit der Grundsteuerreform, der geplanten Novellierung des Telekommunikationsgesetzes und der Bepreisung des CO₂-Ausstoßes wichtige politische Entscheidungen an, bei denen eine einseitige Belastung der Wohnungsunternehmen unbedingt zu vermeiden ist. Hierfür ist der Erhalt der Umlagefähigkeit der vom Gesetzgeber veranlassten Mehrkosten zwingende Voraussetzung, will man eine Reduzierung der Budgets für Investitionen in den Wohnungsunternehmen verhindern.

Für Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung:

Ronald Meißner (+49 171 2142169) und Jens Zillmann (+49 151 11135010).
