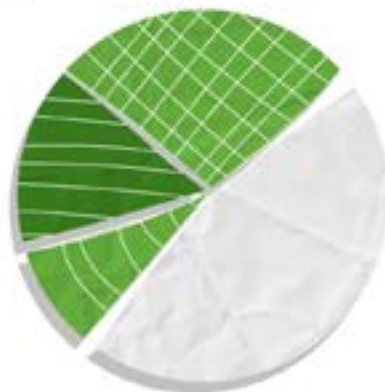


JAHRESBERICHT 2023/2024



INHALT

VORWORT	04
WER WIR SIND	06
Zuordnung der Mitglieder nach Wohneinheiten	06
WAS UNS BEWEGT	08
Demografische Entwicklung Sachsen-Anhal	08
Leerstand nach Regionen	09
WAS KOMMT AUF UNS ZU?	10
Die Wärmewende und die Wohnungswirtschaft	10
Altersgerechtes Wohnen	11
CO ₂ -Kostenaufteilungsgesetz	11
Nachhaltigkeitsberichterstattungspflicht	12
WAS WIR FORDERN	14
Förderung der Anpassung der Wohnungen an den demografischen Wandel	14
Förderung von Rückbau, insbesondere Teilrückbau	14
Gestaltung der Förderung	15
Altschuldenentlastung bei Rückbau	15
Bürokratisierungsabbau und Stärkung des ländlichen Raums	15
WAS WIR LEISTEN	16
Investitionen 2023/2024	16
Besondere Bauprojekte von Mitgliedern des VdW	18
Soziales und kommunales Engagement	20
WAS DER VDW ERREICHT HAT	22
Politische Vertretung	22
Presse	22
Veranstaltungen	24
Fort- und Weiterbildung	25



VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

unter dem Eindruck der Entwicklungen in Deutschland und der geopolitischen Lage schreiben wir unseren diesjährigen Jahresbericht. Grundsätzlich haben sich die Wohnungsgesellschaften im schwierigen Umfeld stabil entwickelt. Unsere Anstrengungen auf politischer Ebene in Bund und Land haben wir deutlich intensiviert und auf die besondere Bedeutung der sozial orientierten kommunalen Wohnungswirtschaft hingewiesen.

Die ungenügenden Rahmenbedingungen der Fördermittel in Bund und Land, eine hohe Inflation vor allem im Bereich der Energie- und Baupreise, die gestiegene Zinsbelastung sowie der dramatische demografische Wandel in Sachsen-Anhalt sind nur einige der Faktoren, die unsere Branche vor große Herausforderungen stellt. Hinzu kam vor allem im vergangenen Jahr der Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine, der zusätzliche Belastungen für die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen mit sich bringt. Gleichwohl erfüllen die kommunalen Wohnungsunternehmen weiterhin ihre soziale Verpflichtung, indem sie bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum schaffen und den Menschen in unserem Land zur Verfügung stellen.

Es freut uns sehr, auch in diesem Jahr in unserem Bericht feststellen zu können, dass unsere Mitgliedsunternehmen weit über ihre normalen Verpflichtungen soziales, kommunales und kulturelles Engagement zeigen. Stolz sind wir zudem auf die prämierten Bauprojekte unserer Mitglieder in Oschersleben, Benndorf und Wittenberg beim Stadtumbauaward 2023 sowie die Ehrungen der kommunalen Gesellschaften in Wernigerode und Aschersleben auf Bundesebene für hervorragende Bau- und Stadtumbauprojekte. Wir tragen damit zu einer deutlichen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung bei.

Auf unserer diesjährigen Frühjahrstagung haben wir die Bundesbauministerin Klara Geywitz deutlich auf unsere Rahmenbedingungen und die Herausforderungen insbesondere im ländlichen Raum hingewiesen. Zur Bewältigung der Zukunftsaufgaben bedarf es einer deutlich höheren Unterstützung durch den Bund.

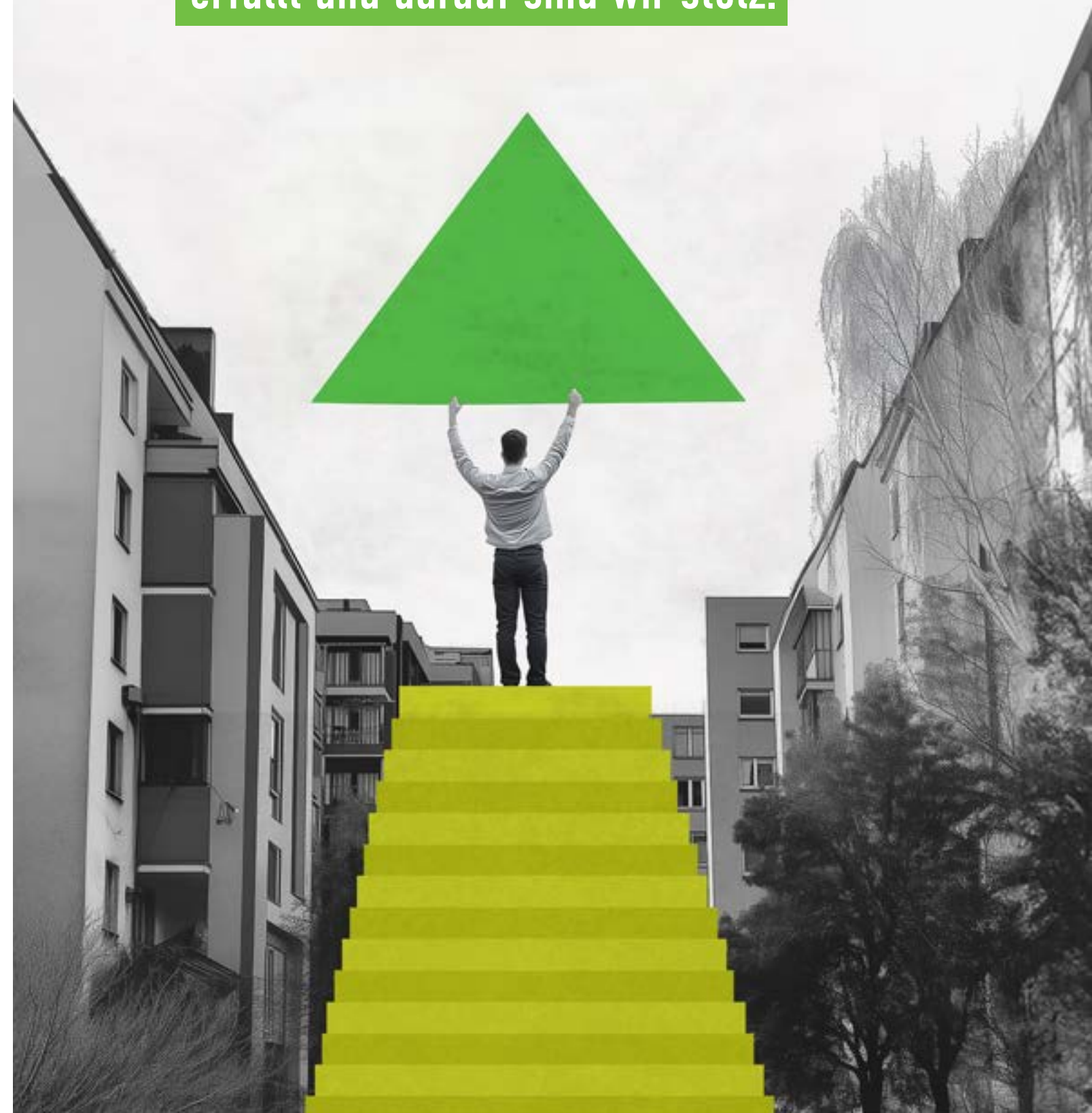
Auch unter dem Druck der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Herausforderungen werden wir unsere soziale und gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen. Durch unsere engagierte Arbeit tragen wir dazu bei, dass bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen zugänglich bleibt und unsere Städte lebens- und liebenswert bleiben.



Jens Zillmann

Jens Zillmann
Verband der Wohnungswirtschaft
Sachsen-Anhalt e.V.

**Unsere Mitgliedsunternehmen haben den
Auftrag der sozialen Wohnraumversorgung
erfüllt und darauf sind wir stolz.**



WER WIR SIND

Zuordnung der Mitglieder nach Wohneinheiten

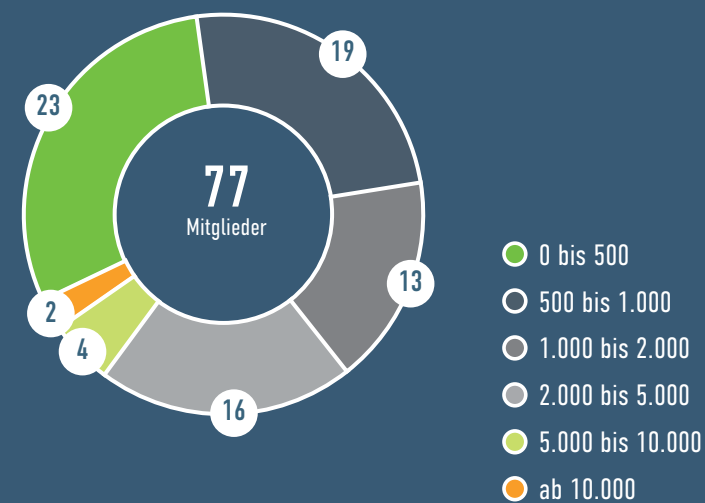
Der Verband der Wohnungswirtschaft vertritt 77 kommunale Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt. Diese bewirtschafteten 2023 mehr als 162.000 Wohnungen, davon 152.213 eigene Wohnungen. Sie sind in allen Kreisen und kreisfreien Städten des Landes vertreten und in den meisten Orten der größte Anbieter von Wohnraum.

So unterschiedlich wie die Regionen des Landes ist auch die Größe der Mitgliedsunternehmen. Diese reicht von der kleinen Verbandsgemeinde mit ca. 300 Wohnungen bis zum großstädtischen Wohnungsunternehmen mit rd. 19.000 Wohnungen. Ein Drittel des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen (rd. 47.000 Wohnungen) befindet sich in den beiden Großstädten Magdeburg und Halle, die Mehrheit jedoch im ländlichen Raum.

In den Mitgliedsunternehmen des Verbandes arbeiten insgesamt 1.726 Beschäftigte, 80 davon als Auszubildende. In den kleinen Unternehmen arbeiten im Durchschnitt 5 Mitarbeiter, während allein in den beiden größten Unternehmen mehr als 500 Personen beschäftigt sind.

Erhebliche Unterschiede sind auch in den Mieten der Mitglieder zu verzeichnen. Die höchsten Nettokaltmieten sind mit durchschnittlich 6,67 €/m² in der Landeshauptstadt Magdeburg zu verzeichnen, die niedrigsten Mieten werden im Altmarkkreis Salzwedel erzielt. Im Durchschnitt erzielen die Mitgliedsunternehmen eine Nettokaltmiete von 5,68 €/m².

Zuordnung der Mitglieder nach Wohneinheiten
155.000 Wohnungen



Unsere durchschnittliche Miete bewegt sich in einem sehr sozial verträglichen Rahmen.

Nettokaltmiete VdW im Jahr 2023
Bestandsmiete in €/m²

Magdeburg	6,67
Burgenlandkreis	6,01
Halle (Saale)	5,98
Saalekreis	5,60
Harz	5,55
Dessau-Roßlau	5,44
Mansfeld-Südharz	5,39
Anhalt-Bitterfeld	5,31
Börde	5,30
Salzlandkreis	5,22
Stendal	5,21
Jerichower Land	5,20
Wittenberg	5,07
Altmarkkreis Salzwedel	4,69
Gesamtdurchschnitt	5,68

Kommunale Wohnungswirtschaft: Modernisierung

im Bestand, Neubau, Schaffung nachhaltiger

Quartiere, der Ausbau erneuerbarer Energien und

Wohnen für Generationen, das sind wir.



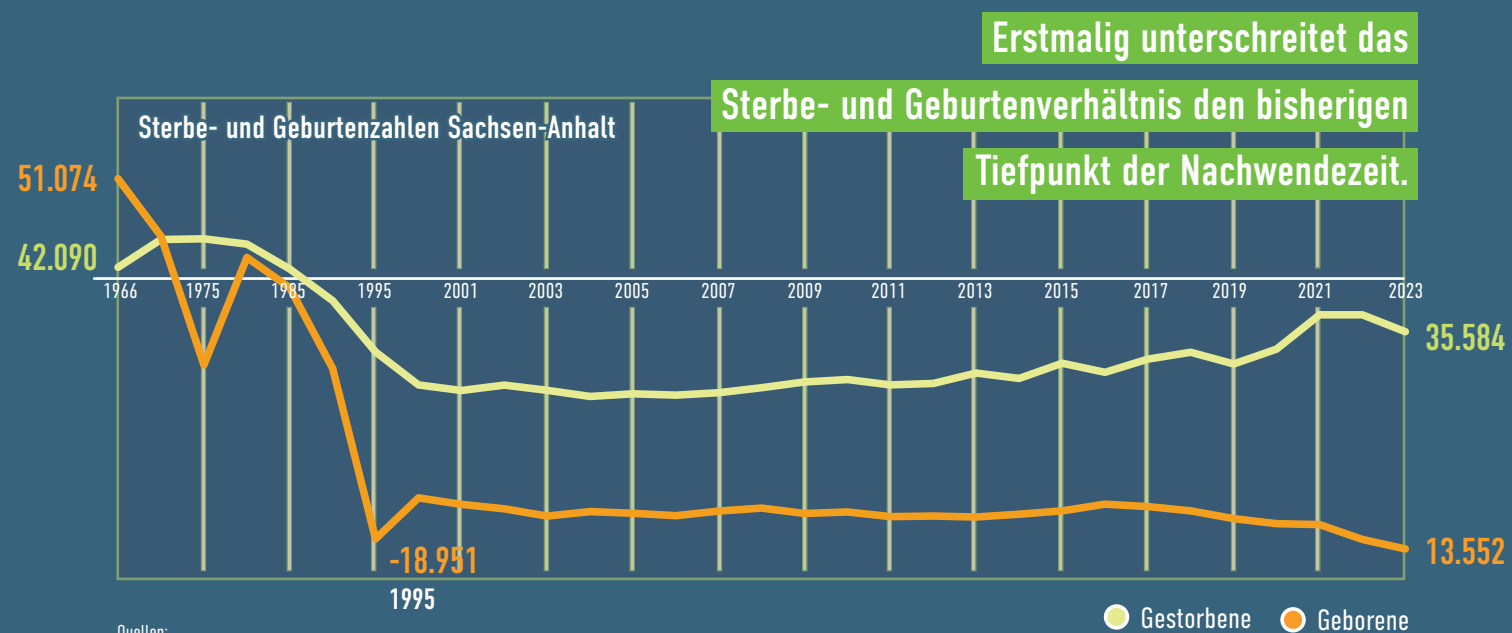
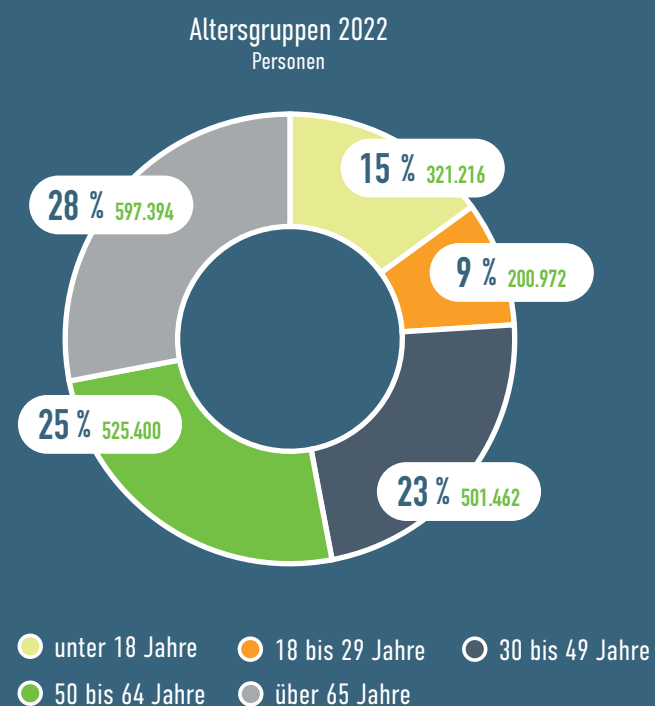
WAS UNS BEWEGT

Demografische Entwicklung Sachsen-Anhalt

Der Zuzug von Menschen mit Migrationshintergrund, speziell aus der Ukraine, hatte im Jahr 2022 einen erkennbaren Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung im Land Sachsen-Anhalt und auf die Leerstandsquoten der Mitgliedsunternehmen. Zum 31.12.2023 hatten die Mitglieder der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände VdW und VdWg 4.200 Wohnungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Geflüchteten vermietet. Es ist allerdings festzustellen, dass die Zahl der aufgenommenen Menschen in den Wohnungsunternehmen erheblich differiert. So schwankt beispielsweise der Anteil der an Geflüchtete vermietete Wohnungen bei den VdW-Mitgliedern zwischen 0,28 % und 13,85 %.

Nachdem die Bevölkerung in Sachsen-Anhalt durch Zuwanderung im Jahr 2022 leicht gestiegen war, reichte der positive Wanderungssaldo im Jahr 2023 nicht mehr aus, um die hohen Sterberaten zu kompensieren. 17.981 Gestorbene standen im ersten Halbjahr 6.598 Geborenen gegenüber.¹ Sogar in den beiden Großstädten des Landes sank die Bevölkerung. Im gesamten Jahr 2023 wurden in Sachsen-Anhalt 13.458 Kinder geboren.² Diesen Neugeborenen stehen 35.485 Verstorbene gegen-

über. Die Geburten erreichen damit einen Stand, der sogar die bisherigen Tiefpunkte der Nachwendzeit unterschreitet.³ Auch in den kommenden Jahren muss in Sachsen-Anhalt von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden. Dadurch steigen ohne Gegensteuerungsmaßnahmen auch die Leerstände.



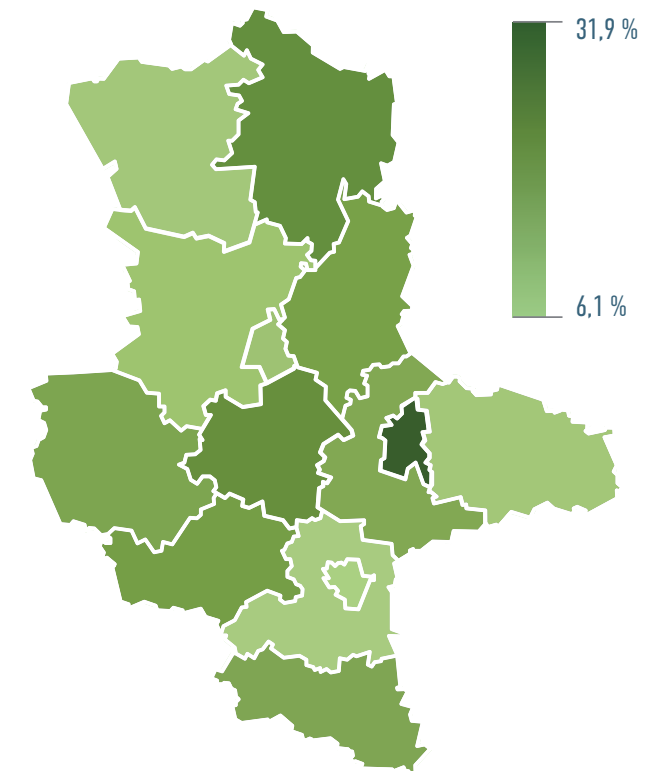
Quellen:
 1: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Bericht zur Bevölkerung 06/23
 2: Statistikportal.de
 3: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, PM Nr. 5/2024 vom 5. Januar 2024

Leerstand nach Regionen

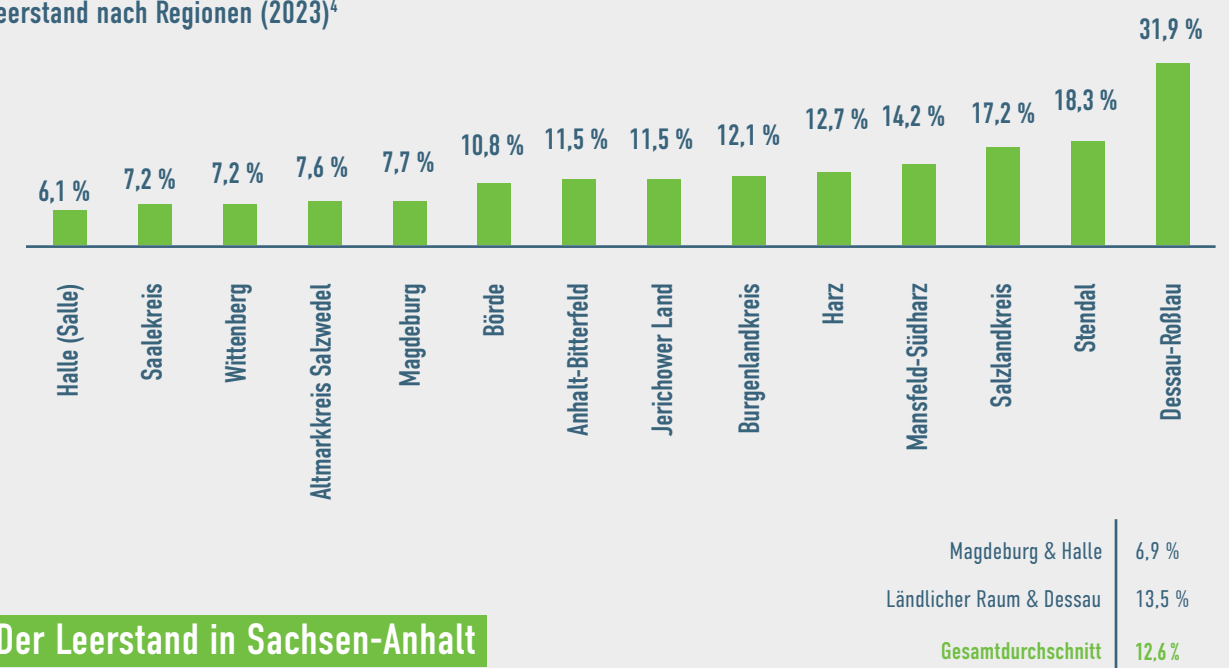
Generell herrscht in vielen Regionen Sachsen-Anhalts ein Überangebot an Wohnungen. Während in den 2000er-Jahren durch massiven Abriss der Wohnungsbestand reduziert und der Leerstand abgebaut wurde, findet Rückbau momentan eher punktuell und verhalten statt. Lediglich 16 Mitgliedsunternehmen des VdW führten im Jahr 2023 auch in Ermangelung von Fördermöglichkeiten Abrissmaßnahmen durch. Insgesamt wurden durch diese Unternehmen 725 Wohnungen vom Markt genommen.

Leerstehende Wohnungen erzeugen bei unseren Mitgliedern eine hohe finanzielle Belastung. Neben den nicht erwirtschafteten Mieten belasten hohe Ausgaben für Betriebskosten, die in den leerstehenden Wohnungen anfallen, die Unternehmen. Beispielsweise werden zwischen ca. 30 % und 50 % der anfallenden Heizkosten nach Wohnfläche und somit auch auf leerstehende Wohnungen verteilt.

Leerstand nach Landkreisen



Leerstand nach Regionen (2023)⁴



Der Leerstand in Sachsen-Anhalt ist bundesweit der höchste.

Stichtag:
 4: vom 31.12.2023

WAS KOMMT AUF UNS ZU?

Die Wärmewende und die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft sieht ihre wichtigste Aufgabe in der Bereitstellung bezahlbaren, modernen und bedarfsgerechten Wohnraumes. Diese Aufgabe haben wir trotz der aktuellen Entwicklungen in Deutschland (Corona-Pandemie, Krieg gegen die Ukraine, Inflation) erfüllt. Die Baubranche ist davon deutlich stärker betroffen als der Rest der Wirtschaft. Während die allgemeine Inflation im Jahr 2023 bei 5,9 % lag, sind die Wohnungsbaukosten in Jahresfrist um 14,3 % gestiegen. Die Erzeugerpreise für Erdgas fielen im Januar 2023 um 50,7 % höher aus als im Januar 2022, für Strom um 27,3 %, für Mineralölprodukte um 12,6 %.⁵ Zugleich stiegen die Zinsen um 300 %. Die Energiekrise zwang die Unternehmen daher, Liquidität zurückzuhalten, um gestiegene Heizkostenvorauszahlungen zu begleichen und damit das Grundbedürfnis ihrer Mieter nach einer warmen Wohnung bedienen zu können.

Diese Liquiditätsverknappung zwang die Unternehmen, in Ermangelung von Förderungen, ihre Investitionen in Modernisierung und Neubau zu reduzieren. Die Umsetzung der politisch gewollten Dekarbonisierung aller Wohngebäude bis 2045 erfordert in den kommenden 20 Jahren rd. 61 Mrd. Euro Investitionen in den Beständen der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen, um die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen.⁶ Angesichts der ohnehin schon schwierigen Rahmenbedingungen erscheint diese politische Idee ohne massive Förderung nicht umsetzbar. Die ständig steigenden Energie- und Stromkosten gefährden die Bezahlbarkeit des Wohnens. Warmmieten von aktuell deutlich über 10,00 Euro/m² Wohnfläche sind für Mietern damit nicht leistbar und nicht zumutbar.

	Nettokaltmieten	Betriebskosten	Heizkosten	Strompreise
	€/m²	€/m²	€/m²	ct/kWh
2015	4,74	1,17	1,16	27,54
2016	4,85	1,21	1,16	27,43
2017	4,91	1,22	1,16	28,2
2018	4,92	1,23	1,22	27,82
2019	5,03	1,27	1,12	29,74
2020	5,12	1,29	1,12	29,36
2021	5,22	1,31	1,12	30,73
2022	5,33	1,39	1,55	43,02
2023	5,54	1,45	1,5	41,44
Anstieg	17 %	24 %	29 %	50 %

Quellen:
5: Statistisches Bundesamt, PM vom 16. Januar 2024
6: Unternehmensberatung "eco2nomy"

Altersgerechtes Wohnen

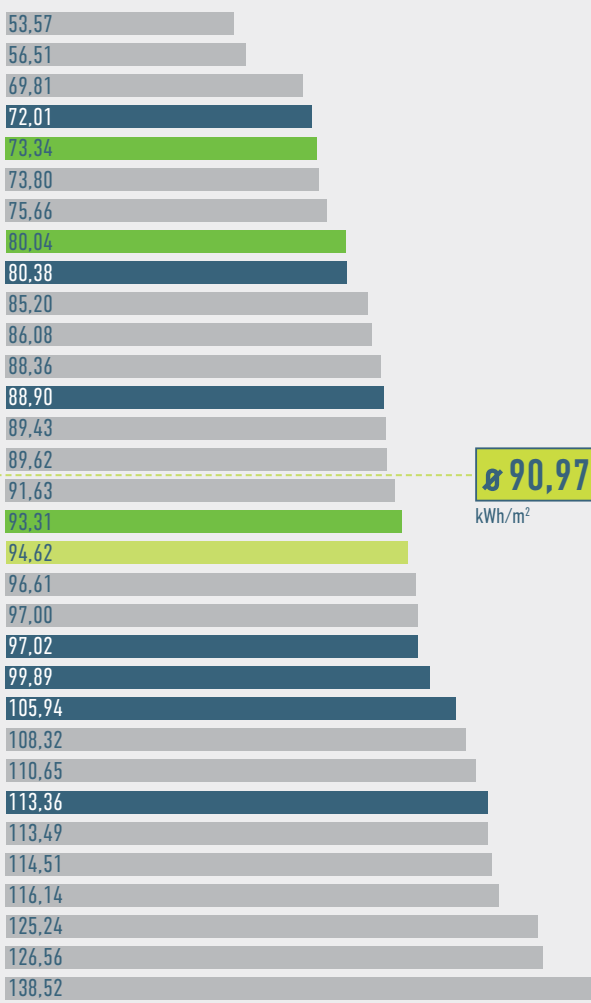
Die Überalterung der Gesellschaft erfordert in Sachsen-Anhalt eine überdurchschnittliche Erweiterung des Angebots an barrierearmem Wohnraum. Dies ermöglicht es älteren Mietern, länger in ihrem Wohnraum zu bleiben und vermeidet einen Umzug in Seniorenresidenzen oder Altenheime, was Kapazitäten schont und für die Betroffenen deutlich ökonomischer ist. Unsere Mitgliedsunternehmen reagieren darauf, indem sie Aufzüge nachrüsten, Wohnungen barrierearm umbauen und Assistenzsysteme anbieten. Sie betreiben auch Seniorenresidenzen und Begegnungsstätten.

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Die kommunalen Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt haben in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen getätigt, um den Energiebedarf ihrer Häuser und damit auch deren CO₂-Emission zu senken. Dies ging aus einer Befragung der Wohnungsunternehmen durch den VdW hervor. Der durchschnittliche Energieverbrauch der Gebäude unseres Verbandes ist vergleichbar mit dem moderner Einfamilienhäuser.

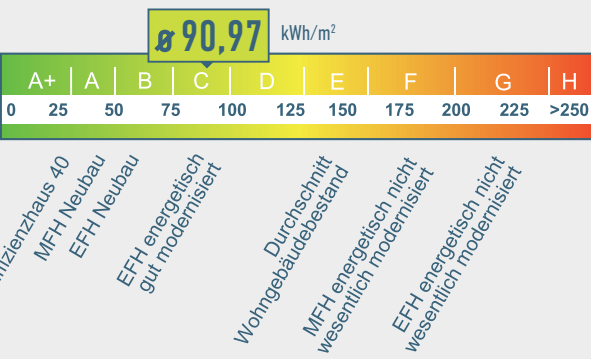
Trotz der schon guten Energieeffizienz unserer Gebäude sehen sich viele Mitgliedsunternehmen seit dem letzten Jahr mit hohen Aufwendungen für die CO₂-Umlage konfrontiert. Hintergrund dafür ist, dass unsere Mitgliedsunternehmen seit 1. Januar 2023 je nach Energieeffizienz des Gebäudes an der CO₂-Steuer beteiligt werden. Dafür wurde ein Stufenmodell entwickelt, in dem die Beteiligung des Vermieters steigt, je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes ist. In der Realität hängt die CO₂-Abgabe aber wesentlich vom Energieträger, in unserer Region mehrheitlich Erdgas und Braunkohle, ab. Darauf haben die Mitglieder aber de facto keinen Einfluss, da ihre Gebäude durch Stadtwerke und andere Versorger mit Fernwärme beliefert werden. Daher haben wir die Bundespolitik um Korrektur des entsprechenden Gesetzes aufgefordert.

Energieverbrauch von Wohngebäuden der Mitgliedsunternehmen in kWh/m²



- Fernwärmebezug durch Stadtwerke
- Wohnungsunternehmen hat eigene Heizungsanlage (Gas)
- Es besteht Contracting-Vertrag mit großem Energieversorger
- Wohnungsunternehmen hat eigene Heizungsanlage (andere Medien)

Verbrauch Heizenergie in kWh/m²



Nachhaltigkeits- berichterstattungspflicht

Die Nachhaltigkeitsberichterstattungspflicht hat das Ziel, eine nachhaltige Entwicklung zu fördern, die Rechenschaftspflicht von Unternehmen zu erhöhen und die Transparenz über ihre ökologischen und sozialen Auswirkungen zu verbessern. Langfristig soll sie dazu beitragen, dass Unternehmen verantwortungsvoller und zukunftsorientierter handeln und somit einen positiven Beitrag zur Gesellschaft und zur Umwelt leisten. Hierbei handelt es sich vorrangig um die Erfüllung einer EU-Richtlinie.

Die neue Nachhaltigkeitsberichterstattungspflicht erfordert von der kommunalen Wohnungswirtschaft erhebliche Anstrengungen und Anpassungen. In der aktuellen Belastung, besonders durch steigende Berichtspflichten und eine bedenkliche Taxonomie, ist es gerade für kleinere Unternehmen nahezu unmöglich, der Nachhaltigkeitsberichterstattungspflicht nachzukommen. Aus diesem Grund setzt sich der VdW für eine Befreiung der Pflicht ein. Gleichzeitig ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass diese Berichte in Zukunft einen Einfluss auf die Bonität der Unternehmen bei der Kreditvergabe haben werden.



Ein verantwortungsbewusster Umgang
mit Ressourcen ist wichtig. Gleichzeitig
muss dies für unsere Unternehmen auch
umsetzbar sein.

WAS WIR FORDERN

Förderung der Anpassung der Wohnungen an den demografischen Wandel

Grundsätzlich müssen Fördermittelrichtlinien an die Gegebenheiten des regionalen Marktes angepasst werden. Die Mietpreise, die durch die derzeitigen Förderrichtlinien vorgeschrieben werden, entsprechen nicht mehr den wirtschaftlich notwendigen Kostenmieten. Eine Dynamisierung der Mietpreise in den Fördermittelrichtlinien ist daher notwendig. Belegungsbindungen in den Förderrichtlinien bedeuten häufig einen aufgrund des Wohnungsüberangebotes überflüssig bürokratischen Aufwand, sowohl für die Wohnungsunternehmen als auch für die Behörden.

Aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Situation vieler Mitgliedsunternehmen ist die Förderung durch Zuschüsse, verglichen mit subventionierten Darlehen, generell zu favorisieren. Das findet allerdings nicht statt.

Förderung von Rückbau, insbesondere Teilrückbau

Rückbau ist das wichtigste Mittel zur nachhaltigen Reduzierung des Überangebotes von Wohnraum. Rückbaumaßnahmen müssen langfristig geplant werden, um städtebauliche Effekte zu erzielen, Mieter umzulenken und die Baumaßnahmen vorzubereiten. Die Wohnungsunternehmen benötigen deshalb ein langfristig angelegtes Förderprogramm, um Rückbaumaßnahmen strategisch zu planen. Die Höhe der Rückbauförderung muss sich dabei an den steigenden Kosten für Baumaßnahmen, Wohnungsvorrichtung und Leerzug orientieren.

Nach den Jahren des Totalabbruchs muss künftig auch Teilrückbau ein Bestandteil der städtebaulichen Maßnahmen werden. Dieser ist ein sinnvolles Mittel zur Quartiersgestaltung und reduziert den überproportional hohen Leerstand in oberen Geschoßlagen. Da die Wohnungen, die im Zuge von Teilrückbau bereitgestellt werden, bereits vorhanden sind, reduziert diese Maßnahme den CO₂-Fußabdruck und gleichzeitig die Kosten von Wohnraum.



Gestaltung der Förderung

Da Investitionen planungs- und zeitintensiv sind, müssen entsprechende Förderprogramme verlässlich ausgestaltet werden und einen mittelfristigen Zeitraum umfassen. Daneben ist eine Harmonisierung der Richtlinien in Bund und Land notwendig, um maximale Effekte zu erzielen.

Grundsätzlich sind Instrumente wie Belegungs- und Mietpreisbindung in einem Marktumfeld mit hohem Leerstand und Kaltmieten <6,00 Euro/m² Wohnfläche kein geeignetes Steuerungsinstrument und müssen daher an regionale Gegebenheiten angepasst werden.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, die von der Bundesregierung als bedeutsamer Schritt angepriesen werden, sind keine Lösung für kommunale Wohnungsunternehmen.

Altschuldenentlastung bei Rückbau

Wohnungsunternehmen, die Rückbaumaßnahmen durchführen, werden immer noch mit den Altschulden aus DDR-Zeiten belastet, die für die rückgebauten Immobilien bedient werden müssen. In den 2000er-Jahren hat der Erlass von Altschulden für abgerissene Gebäude den Rückbau deutlich beschleunigt. Nach dem Wegfall der Altschuldenentlastung im Jahr 2013 ist der Rückbau in den neuen Bundesländern regelrecht zusammengebrochen. Außer in Mecklenburg-Vorpommern hat seit Auslaufen des Altschuldenhilfeprogramms der Bundesregierung im Jahr 2012 kein ostdeutsches Bundesland eine Altschuldenentlastung umgesetzt.

Wir fordern den Erlass der Altschulden für dauerhaft vom Markt genommenem Wohnraum.

Bürokratisierungsabbau und Stärkung des ländlichen Raums

Die Wohnungsunternehmen klagen darüber, dass neue Gesetze und Verordnungen den Arbeitsaufwand erhöhen, Kosten verursachen und gleichzeitig kein adäquater Nutzen entsteht. Ein Beispiel ist die Heizkostenverordnung, die Wohnungseigentümer verpflichtet, ihre Mieter monatlich über ihren Heizungsverbrauch zu informieren. Die Daten müssen für jeden Mieter monatlich erzeugt und zur Verfügung gestellt werden. Dies geschieht zum Teil unter Verschwendung von Papierressourcen postalisch. Die überwiegende Mehrheit der Mieter nutzt diese Informationen aber nicht, da den Verbräuchen keine Kosten gegenübergestellt werden können. Der Wert dieser Informationen ist deshalb gering. Wir müssen daher im Zuge des Erlasses von Gesetzen und Verordnungen stärker in die praktische Umsetzung derselben eingebunden werden.

Der politische Wille zur Stärkung des ländlichen Raums und der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist zwar formuliert, wird aber in der Förderung weitestgehend ignoriert. Hier fordern wir unverändert eine stärkere wohnungspolitische Ausrichtung und werden bei der Gestaltung des Landesentwicklungsplans 2030 darauf hinwirken.



Wohnungsunternehmen beklagen zurecht, dass neue Gesetze und Verordnungen Arbeitsaufwand und Kosten erhöhen aber keinen Mehrwert oder Nutzen schaffen.

WAS WIR LEISTEN

Investitionen 2023/2024

Auch unter schwierigen Rahmenbedingungen sind die Unternehmen des VdW ein Motor der Wirtschaft in Sachsen-Anhalt. Im Jahr 2023 investierten die Mitgliedsunternehmen insgesamt 287 Mio. Euro in ihre Bestände. Mehr als ein Drittel dieser Investitionen wurden für die Modernisierung der Bestände ausgegeben. Damit wurde die Lebensqualität der Mieter verbessert und die Schaffung zukunftsfähiger Objekte und Quartiere ermöglicht. Erhebliche Anstrengungen wurden unternommen, um durch Barriere-Reduzierung

den Anforderungen des demografischen Wandels in Sachsen-Anhalt gerecht zu werden.

In den vergangenen Jahren haben unsere Mitglieder enorme Anstrengungen unternommen, um ihren Gebäudebestand energetisch zu sanieren und damit die Heizkosten ihrer Mieter und den CO₂-Ausstoß der Gebäude zu reduzieren. Der Energieverbrauch des Gebäudebestandes unserer Mitglieder entspricht mit durchschnittlich 90 KWh/m² im Jahr dem von gut sanierten Einfamilienhäusern.

Antrags-/Bewilligungszahlen kommunaler Wohnungsunternehmen

Zeitraum 01.01. - 31.12.2023 Stand 1.08.2024

Förderprogramm	erteilte Bewilligungen	bewilligter Zuschuss	bewilligtes Darlehen	Investitions-volumen	geförderte Wohnungen	noch offene Anträge	abgelehnte Anträge
Sachsen-Anhalt Modern	3	-	408.000,00	-	-	-	-
Mietwohnungsbau	1	-	1.500.000,00	-	-	-	-
Wohnraum Herrichten (ModernisierungsRL)	19	4.313.693,00	-	11.258.910,00	306	6	-

wegen Kontingentserschöpfung

Investitionen unserer Mitgliedsunternehmen 2023

Neubau

65.919.347,00 €

Instandhaltungen

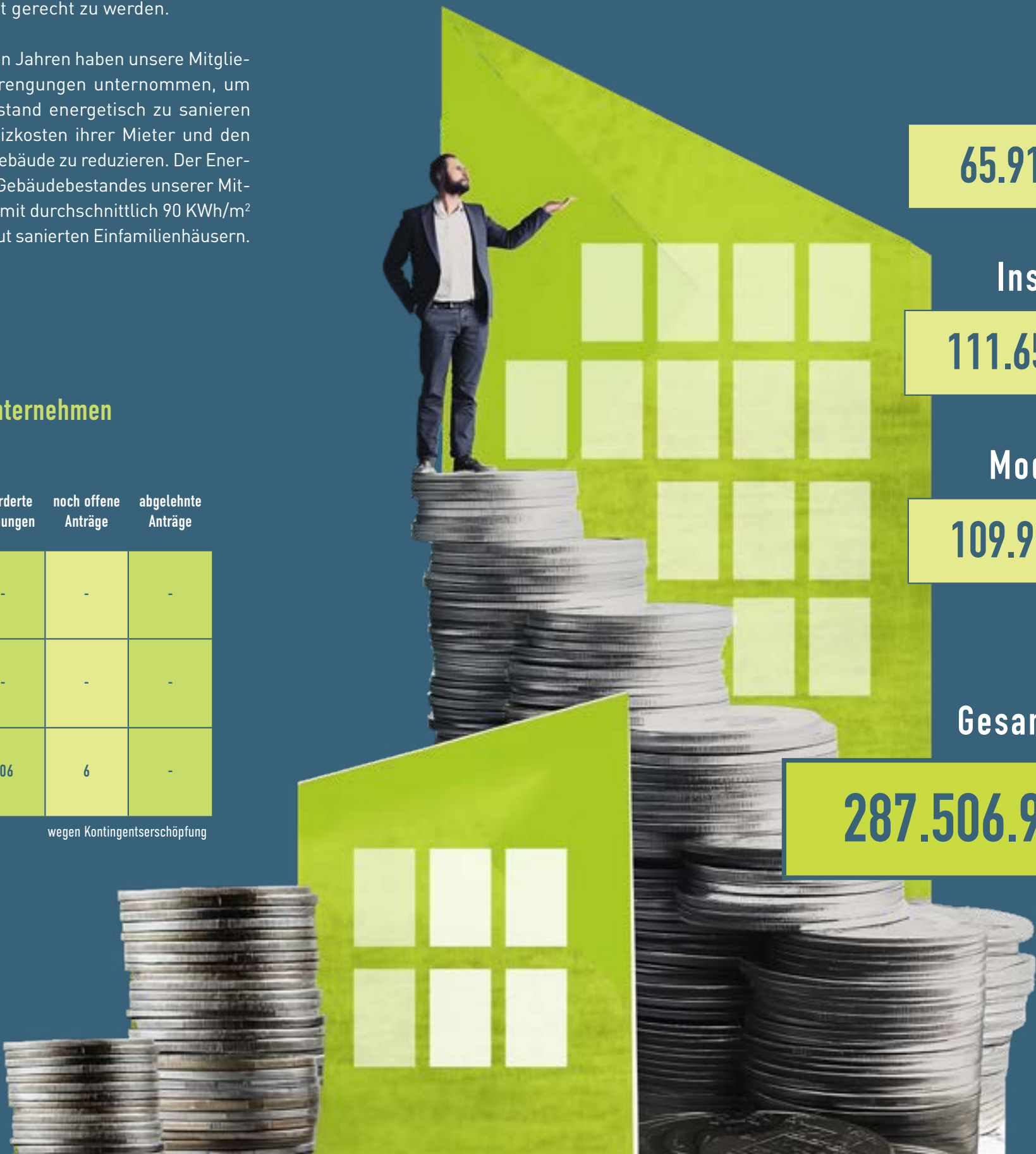
111.659.635,00 €

Modernisierungen

109.927.994,00 €

Gesamtinvestitionen

287.506.976,00 €



Besondere Bauprojekte von Mitgliedern des VdW



Wernigerode

„Es riecht gut, es sieht gut aus, es ist hell, es ist lichtdurchflutet und es ist vor allen Dingen für die Kinder gemacht.“ Gründach, Lernterrasse, eine Aula als Zentrum der Schule, dazu zehn Klassenräume und sechs Fachkabinette erstrecken sich auf 3800 m² Gesamtfläche.

Eine Schule voller attraktiven wie zweckmäßigen Lösungen mit architektonischer Raffinesse.

„Mit dem Bau der neuen August-Hermann-Francke-Grundschule als PPP-Projekt setzte die GWW einen wichtigen Schritt in die Zukunft“, so Christian Zeigermann. „Die GWW, eine Stadttochter, fungierte erstmals als „Handwerkszeug“ der Stadt für Bauen und Entwickeln auf Basis eines einzigartigen PPP-Vertrages“. Dieses Modell könnte für viele Großstädte und die Bewältigung ihrer anstehenden Projekte in schwierigen Zeiten ein Beispiel sein.

Darüber hinaus wurde die Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH für ihr Projekt „Nachhaltige Entwicklung von Plattenbauarealen am Beispiel der Sanierung des Wernigeröder Wohnkomplexes „Walther-Grosse-Ring 22-25/Dr.-Jacobs-Straße/Minslebener Straße“ mit dem „Deutschen Award für Nachhaltigkeitsprojekte 2024“ ausgezeichnet.



Oschersleben

Das Gebäude am Max-Planck-Ring 1-5 aus den 1980er-Jahren war wegen alter DDR-Standards nicht mehr vermietbar. Es wurde teilweise rückgebaut und die Fassade sowie das Dach mit Wärmedämmung aufgewertet. Neue Leitungen und ein Glasfasernetz wurden installiert. 10 von 36 Wohnungen sind nun barrierefrei zugänglich. Dank Fördermittel konnte die Miete auf 6,50 Euro pro m² gesenkt werden.

Für das kommunal wertvolle Projekt „Mitten in Oschersleben - Gestaltung und Umnutzung einer ehemaligen Bahnfläche“ erhielt die BEWOS Wobau GmbH den Stadtumbauaward 2023.



Merseburg

Das Umbau- und Modernisierungsvorhaben „An der Klia“, realisiert von der Gebäudewirtschaft GmbH Merseburg, ist ein Beispiel für ein klassisches WBS 70-Gebäude

Die Sanierung dauerte 13 Monate und umfasste ein Gesamtvolumen von 6,7 Mio. Euro. Dieses wurde von der KfW-Bank mit dem Programm BEG Wohngebäude gefördert und bezuschusst. Bei diesem revitalisierten Gebäude liegt nun ein Standard des Effizienzhauses 55 EE vor. Von vorher 40 Wohnungen stehen nun 22 zur Verfügung mit einer Gesamtfläche von 1.950 m².

**Wir investieren trotz schwerer
Rahmenbedingungen in Modernisierung
und Neubau von hochwertigem Wohnraum.**

Soziales und kommunales Engagement



GWG | Halle

Riesenseifenblasen für Brunnenfans: Bereits 2011 hatte die GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH zum ersten Mal die Patenschaft für den Tulpenbrunnen übernommen und kommt so für die jährlichen Betriebskosten auf. Dieses Engagement nimmt die Wohnungsgesellschaft jedes Jahr zum Anlass für eine kleine spaßige Aktion am Brunnen mit einer Neustädter Kita. Im Jahr 2023 schwebten hunderte kleine und große Seifenblasen rund um den Tulpenbrunnen. 2024 stand die Aktion unter dem Motto „Piraten ahoi“. Bei einer kleinen Schatzsuche rund um den Brunnen konnten die Nachwuchsseeräuber ihr Geschick und Wissen unter Beweis stellen und am Ende den Piratenschatz finden.



Bitterfeld

Der Goitzsche-Marathon brachte am 5. Mai 2024 erneut die Region zusammen und vor allem auf die Beine. In traumhafter Kulisse liefen über 2000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer die teils herausfordernde Strecke entlang von Bergbaugeschichte und Seenlandschaft. Der Dachverband Goitzsche Sport und Kultur e.V. veranstaltete das Event zum 8. Mal. Die NEUBI zählt zu den Hauptsponsoren. Die Bedingungen hätten am Sonntag kaum besser sein können. Nicht zu kalt und nicht zu heiß, nur wenig Wind – und ab und zu eine kühlende Dusche von oben. Lag es daran, dass beide Teams der NEUBI so siegreich in der Firmenstaffel des Goitzsche-Marathons waren? Mit über 100 Teilnehmern aus den eigenen Reihen gewann die NEUBI sogar mit beiden Teams Platz 1 und 2.

Engagement wie dieses fördert die Region und macht die Städte in Sachsen-Anhalt lebenswerter.



HWG | Halle

Als erstes hallesches Wohnungsunternehmen wurde die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) mit der „Grünen Hausnummer Sachsen-Anhalt“ ausgezeichnet. Eine Fachjury würdigte damit die qualitativ hochwertigen, energetischen Sanierungen in der Heideallee, Voßstraße und am Florentiner Bogen. Dank der Investitionen konnten die Wärmebedarfe in den 1963 und 1978 gebauten Mehrfamilienhäusern um über 50 Prozent gesenkt werden. Alle acht Gebäude erreichten den KfW 100-Standard.



„Mit den energetischen Sanierungen leisten wir unseren sichtbaren Beitrag zum Klimaschutz und werden zugleich unserer sozialen Verantwortung gerecht. Immerhin sparen unsere Mieterinnen und Mieter bei ihren Wärmeverbräuchen und behalten somit ihre Nebenkosten im Griff. Zudem schützt die Fassadendämmung unsere Gebäudesubstanz gegen äußere Einflüsse, wodurch wir die Lebensdauer der Gebäude verlängern. Auch das ist nachhaltiges Wirtschaften“, so HWG-Geschäftsführerin Simone Danz.

**Neben schönem und gleichzeitig
bezahlbarem Wohnraum, sorgen unsere
Mitglieder auch mit besonderem sozialem
und gesellschaftlichem Engagement für
eine höhere Lebensqualität ihrer Mieter.**

WAS WIR ERREICHT HABEN

Politische Vertretung

Die politische Wahrnehmung des VdW hat sich in diesem Jahr weiter verbessert. Dies zeigt sich besonders deutlich in den medialen Reaktionen auf die Ostdeutsche Pressekonferenz im April sowie auf die Präsenz der Bundesbauministerin Klara Geywitz auf der Frühjahrstagung des VdW. Die verstärkte Präsenz in den Medien und die Teilnahme hochrangiger politischer Vertreter signalisieren ein gesteigertes Interesse an den Anliegen und Aktivitäten des VdW auf politischer Ebene. Diese Entwicklung unterstreicht die wachsende Bedeutung des Verbandes als relevanter Akteur in politischen Diskussionen und Entscheidungsprozessen im Bereich der Wohnungswirtschaft.

Presse

Im vergangenen Geschäftsjahr verzeichnete die Medienpräsenz des VdW einen signifikanten Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren. Die verstärkte Präsenz in den Medien spiegelte sich in einer breiteren Berichterstattung und einer erhöhten Sichtbarkeit in verschiedenen Medienkanälen wider. Dieser positive Trend unterstreicht das wachsende Interesse und die gestiegene Relevanz des Verbandes in der öffentlichen Wahrnehmung. Durch gezielte Kommunikationsstrategien und eine verbesserte Medienarbeit gelang es, das Profil zu schärfen und die politischen Interessen der kommunalen Wohnungswirtschaft effektiver zu verbreiten. Diese Entwicklung ist ein ermutigendes Zeichen für die inhaltlichen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft in Hinblick auf die demografische Entwicklung mit einhergehendem Leerstand, die energetische und demografische Sanierung unserer Bestände sowie der Gestaltung der Energie- und Wärmewende unseres Landes. Auch bleibt es unser Anspruch, auf politischer Ebene bundesweit für Aufmerksamkeit zu sorgen.

Handlungsstrategie
des Bundes zur
Leerstandsaktivierung
ist angekündigt.

In Anbetracht des Leerstandes von 32.000
Wohnungen im ländlichen Raum forderten die
Spitzenverbände [...] Fokus und Förderung stärker
auf den Bestand in der Fläche auszurichten.

Offenkundig reichen die
Neubauförderprogramme nicht
aus, um die entsprechende
Nachfrage zu stimulieren.

„Die Wahrnehmung und Unterstützung unserer
ostdeutschen Belange auf Bundesebene ist aus
unserer Sicht völlig inakzeptabel.“



Veranstaltungen



Mit einem breiten Spektrum an Veranstaltungen sind wir als Verband bei unseren Mitgliedern, Verbänden, der Bauwirtschaft sowie der Bundes- und Landespolitik präsent.

Fort- und Weiterbildung

Satzungsgemäß fällt dem Bereich der Fort- und Weiterbildung eine hohe Verantwortung zu. Um zu gewährleisten, dass eine möglichst hohe Zufriedenheit mit dem Seminarangebot besteht, wurde Ende 2023 vom Verband eine Befragung der Mitgliedschaft durchgeführt.

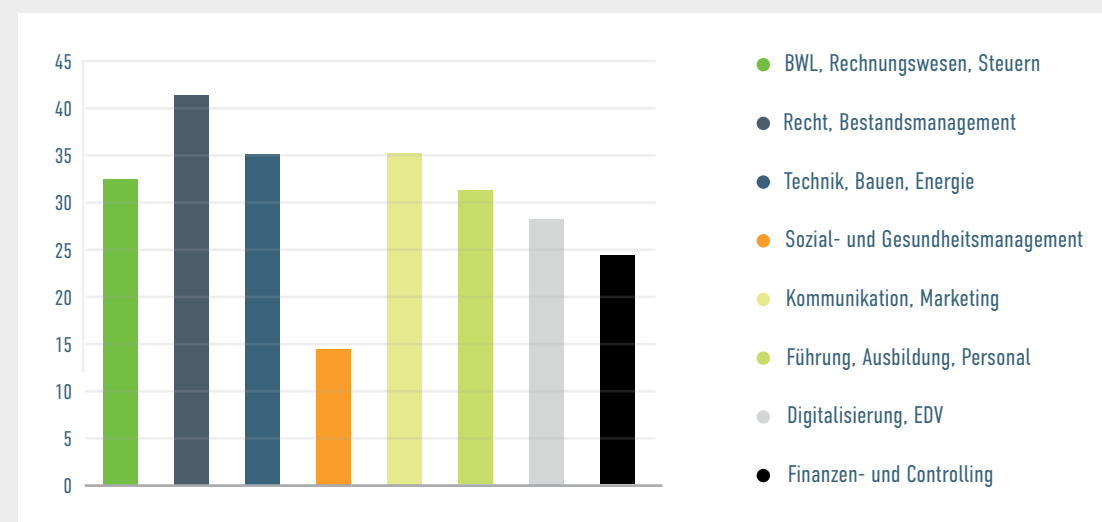
Das Ergebnis dieser Umfrage ergab eine positive Rückmeldung unserer Mitglieder. Die Gruppe der Befragten war homogen und in der Anzahl der Antworten repräsentativ. Aus der Umfrage kristallisierten sich 5 Schwerpunkte heraus:

1. Gerne weiter hybrid gestalten, sowohl online als auch Präsenz
2. Informationen über anstehende Seminare sollten weniger kurzfristig sein und langfristig planbar, 2 – 4 Monate im Voraus sind gewünscht
3. Informationen über anstehende Seminare sollten allen Mitarbeitenden zugänglich sein
4. Anmeldungen sollten online stattfinden

Es besteht eine klare Erwartungshaltung, dass Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen des Verbandes auf Schwerpunkte hinweisen, aktuelle Änderungen ansprechen und sowohl bekannte Materie festigen/vertiefen als auch neue Themen einführen. Seitens der Geschäftsführung vieler Unternehmen besteht der Wunsch, auch die großen Veranstaltungen des Verbandes, wie der Verbandstag, die Geschäftsführertagungen sowie die Frühjahrstagung, nach MaBV-Punkten zu zertifizieren.

Final lässt sich sagen, dass die Umfrage wertvolle Einblicke in die Bedürfnisse und Präferenzen der Mitarbeitenden des Verbandes bezüglich ihrer Fort- und Weiterbildung geliefert hat. Die Ergebnisse bieten eine solide Grundlage für die Verbesserung der Ausbildungsangebote des Verbandes und die Entwicklung zielgerichteter Schulungsmaßnahmen, um die berufliche Entwicklung der Mitglieder zu fördern.

5. Folgende Bereiche sollten inhaltlich abgedeckt sein:



Impressum

Herausgeber

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

Telefon: +49 391 74419-10

Internet: zukunft-wohnen-lsa.de

E-Mail: info@vdw-lsa.de

Ansprechpartnerin

Lucia Finger

Layout und Satz

Hoffmann Kommunikation GmbH

Stand

15.08.2024

Bildquellen

Seite 4 | N. Pruß; Seite 7 | WOBAU Magdeburg: Andreas Lander, Wittenberg: Carsten Stolze, Halle: HWG: HWG und GWG-Maik Preißer, Aschersleben:AGW; Seite 21 | Wernigerode: GWW/Polyluchs, Oschersleben: BEWOS Wobau GmbH, Merseburg: GBW-Merseburg, Halle: GWG Halle-Neustadt/Maik Preißer, Bitterfeld: 4und20.net; Seite 22 | HWG: HWG, Seite 22 & 23 | DW: Iris Jachertz, WI: GdW/Andreas Schichel, Osten kämpft mit Leerstand: Volksstimme, „Verbände kritisieren Förderpolitik“: Immobilienzeitung, Droht der Absturz der Baubranche: „mit freundlicher Genehmigung von AFP“; Seite 24 | Gemeinsame Ostdeutsche Pressekonferenz: VSWG, Neujahrsempfang und Parlamentarischer Abend: Victoria Kühne, Sommertour Axel Gedaschko GdW: GdW, Besichtigung Nokera Werk Fachausschuss Bau & Technik: VdW Sachsen-Anhalt, Verbandstag 23 - Victoria Kühne, Fachtagung Bau & Technik: Petra Vogt, Frühjahrstagung: VdW Sachsen-Anhalt

Datenquellen

Seite 6 | GdW Jahresstatistik; Seite 8 | (oben) Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024 (unten) Statistisches Bundesamt; Seite 9 | (oben) Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Berechnungen BiB (unten) GdW Jahresstatistik; Seite 10 | GdW Jahresstatistik; Seite 11 | VdW Mitgliederbefragung; Seite 16 & 17 | GdW Jahresstatistik

Sprachliche Gleichstellung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

In digitaler Form ist der Jahresbericht 2023/2024 unter folgendem

Link zu finden: vdw.zukunft-wohnen-lsa.de/jahresbericht2324



JAHRESBERICHT 2023/2024

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

