



2024 2025

JAHRESBERICHT



Inhalt

4	Vorwort
6	Wer wir sind
7	Mitglieder nach Wohneinheiten
7	Nettokaltmiete im Jahr 2024
8	Was uns bewegt
8	Demografische Entwicklung Sachsen-Anhalt
9	Leerstand nach Landkreisen
9	Kosten der Unterkunft
10	Was kommt auf uns zu
10	Demografische Differenzierung in städtischen und ländlichen Räumen
12	Energiewende und politische Herausforderungen
14	Gesetzliche Rahmenbedingungen
15	Digitalisierung und KI
16	Was wir fordern
16	Förderungen von Bund und Land an demografischen Wandel anpassen
18	Umdenken in der Energiepolitik – Paradigmenwechsel jetzt
20	Was wir leisten
20	Besondere Bauprojekte von Mitgliedern des VdW
22	Soziales und kommunales Engagement
24	Was der VdW erreicht hat
24	Mitteldeutsche Kooperationen
25	Veranstaltungen



Liebe Leser,

Das vergangene Jahr war geprägt von vielen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen und die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft in unserem Land sowie speziell in Sachsen-Anhalt haben sich weiter verschlechtert.

Die strukturellen Unterschiede zwischen Stadt und Land nehmen in Sachsen-Anhalt unverändert zu. Während die Großstädte Halle und Magdeburg langsam schrumpfen, kämpfen viele ländliche Regionen mit Abwanderung, Überalterung und damit einhergehend einen unverändert zunehmenden Leerstand. Diese demografischen Entwicklungen stellen unsere Branche vor komplexe Aufgaben. Gleichzeitig fehlt es nach wie vor an einer verlässlichen und zielgerichteten Förderung durch Bund und Land, um gerade in diesen Regionen Perspektiven zu schaffen und Wohnraum zukunftsfähig zu gestalten.

Diese Entwicklung erfordert in städtischen und ländlichen Regionen engagiertes Handeln der Wohnungsunternehmen und eine enge Zusammenarbeit auf kommunaler Ebene.

Durch ihre kontinuierliche Arbeit und ihr großes Engagement leisten die kommunalen Wohnungsgesellschaften einen wichtigen Beitrag für eine sozial gerechte, stabile und bezahlbare Wohnraumversorgung in Sachsen-Anhalt.

Seit diesem Jahr präsentiert sich der VdW in einem neuen Gewand. Gemeinsam mit dem GdW und vielen weiteren Regionalverbänden haben wir die Verbandslandschaft in neue Farben getaucht. Das neue Design spiegelt die unterschiedlichen Formen der Wohnungswirtschaft in frischen, modernen Farben wider. Wir hoffen, Ihnen gefällt das neue Erscheinungsbild genauso gut wie uns.

In diesem Bericht möchten wir Ihnen einen Überblick über unsere Arbeit im vergangenen Jahr geben und aufzeigen, wie wir auch weiterhin aktiv an Lösungen für die drängendsten Themen der Branche arbeiten.

Mit großem Engagement sichern kommunale Wohnungsgesellschaften eine soziale, stabile und bezahlbare Wohnraumversorgung.



Wer wir sind

Der Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt ist die Interessenvertretung der kommunalen Wohnungsunternehmen im Land. Mit mehr als 160.000 Wohnungen sind wir ein bedeutender Akteur im Wohnungsmarkt, Teil der Daseinsvorsorge und stehen für eine soziale und bezahlbare Wohnraumversorgung.

Die in unserem Verband organisierten 76 kommunalen Wohnungsunternehmen bewirtschaften über 151.000 eigene Wohnungen, während ein Großteil dieser sich im ländlichen Raum wiederfindet.

Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,50 €/m² werden wir unserer sozialen Aufgabe gerecht. Diese deutlich

unter dem Bundesschnitt von 6,62 €/m² liegende Miete wird sich aufgrund notwendiger Mieterhöhungen tendenziell leicht erhöhen, kann aber marktbedingt das Bundesniveau nicht annähernd erreichen.

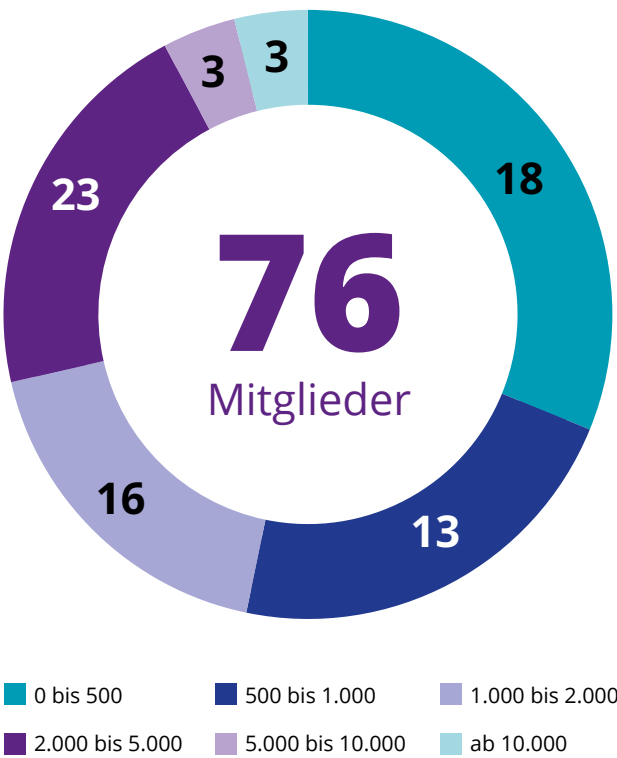
Während die höchste Gesamtdurchschnittsmiete in Halle (Saale) mit 6,28 €/m² zu verzeichnen ist, befinden wir uns mit 4,81 €/m² im Altmarkkreis Salzwedel unter dem Gesamtdurchschnitt.

In den Mitgliedsunternehmen sind insgesamt 1.783 Mitarbeiter beschäftigt, davon 302 Handwerker bzw. Hauswarte und 90 Auszubildende, wobei hiervon 76 zum Immobilienkaufmann ausgebildet werden.

Am höchsten
Halle (Saale): 6,28 €/m²

Am niedrigsten
Altmarkkreis Salzwedel: 4,81 €/m²

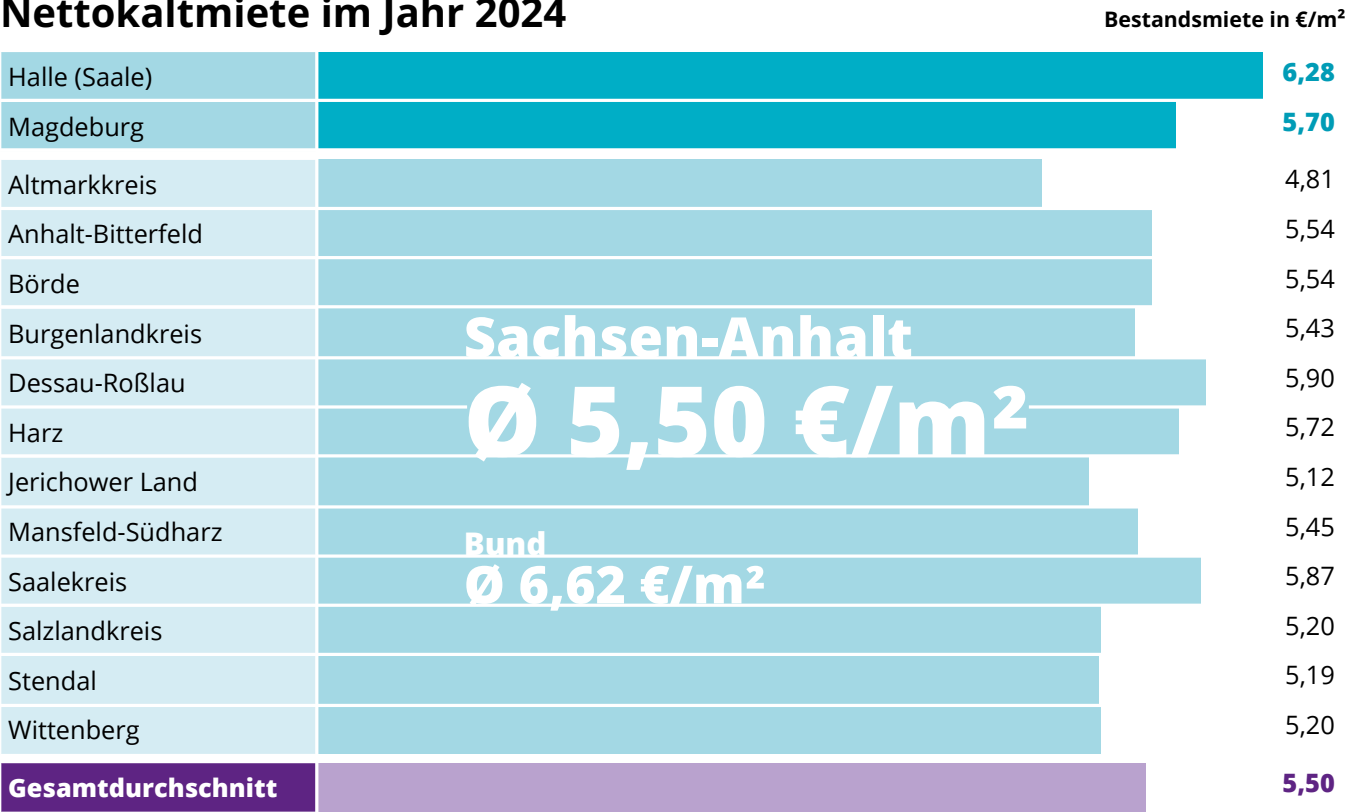
Mitglieder nach Wohneinheiten



Heterogene Mitgliederstruktur

Ein Großteil der Unternehmen (z. B. 31 unter 1000 Wohnungen) ist klein strukturiert.

Nettokaltmiete im Jahr 2024



Was uns bewegt

Demografische Entwicklung Sachsen-Anhalt

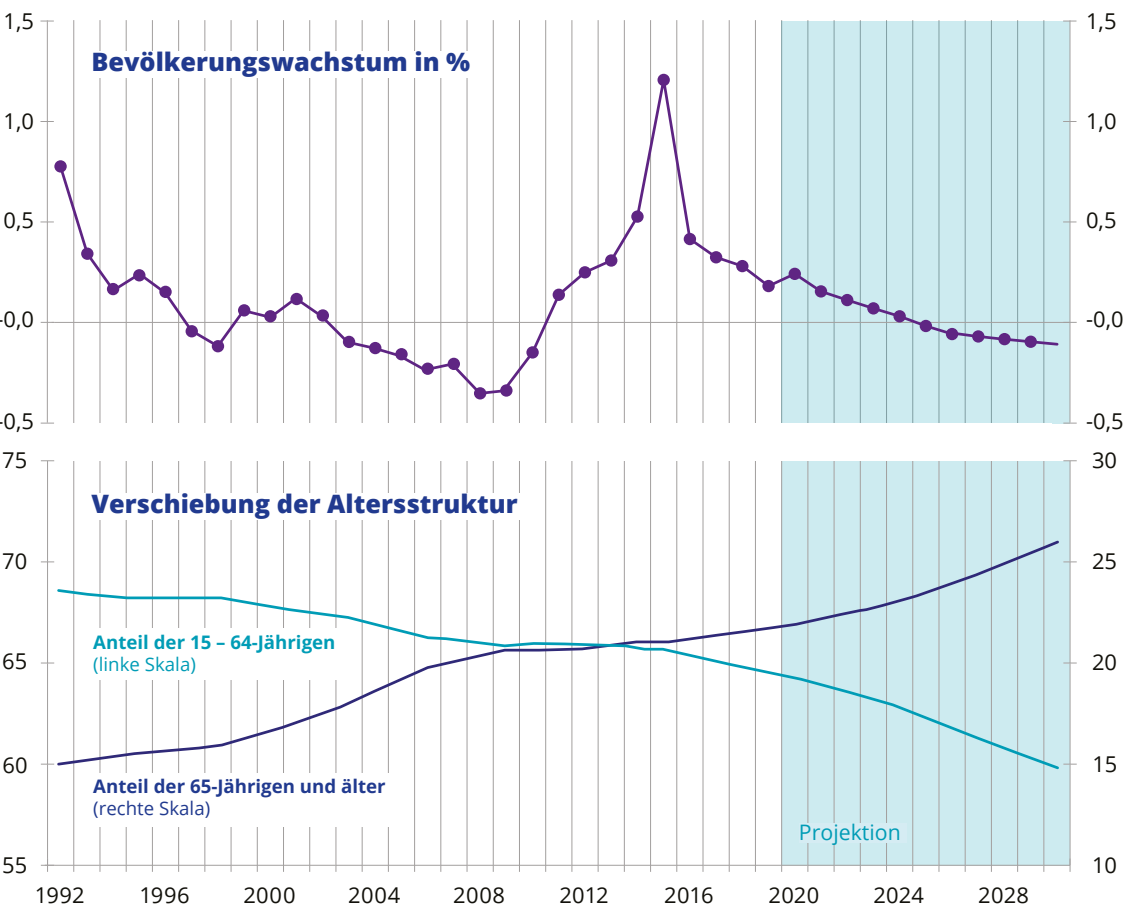
Sachsen-Anhalt sieht sich seit mehreren Jahrzehnten mit tiefgreifenden demografischen Veränderungen konfrontiert. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und historisch gewachsen. Der deutschen Wiedervereinigung folgte eine ausgeprägte Abwanderung insbesondere junger Menschen in wirtschaftlich stärkere Regionen. Diese Entwicklung führte nicht nur zu einem Bevölkerungsrückgang, sondern auch zu einer Verschiebung der Altersstruktur.

Hinzu kommt, dass die Geburtenrate im Vergleich zu anderen Bundesländern über lange Zeit hinweg niedrig war. In Kombination mit einer steigenden Lebenserwartung ergibt sich eine deutlich überdurchschnittliche Alterung. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung im ländlichen Raum, wo Bevölkerungsdichte und infrastrukturelle Versorgung zusätzlich unter Druck geraten.

Die demografische Entwicklung hat weitreichende Auswirkungen auf die wirtschaftliche und soziale Stabilität des Landes. Der Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials stellt die Unternehmen in der Fachkräftesicherung vor Herausforderungen. Gleichzeitig steigt der Bedarf an altersgerechten Wohnungen, Versorgungsstrukturen und Mobilitätslösungen.

Um diesen Entwicklungen wirkungsvoll zu begegnen, sind gezielte regionale Strategien notwendig, die sowohl strukturelle Anpassungen als auch zukunftsorientierte Investitionen in Bildung, Gesundheit, Digitalisierung und Infrastruktur umfassen. Nur durch eine vorausschauende Politik kann es gelingen, die Lebensqualität in Sachsen-Anhalt langfristig zu sichern und die demografischen Veränderungen aktiv zu gestalten.

Demografische Entwicklung in Deutschland 1992 bis 2030



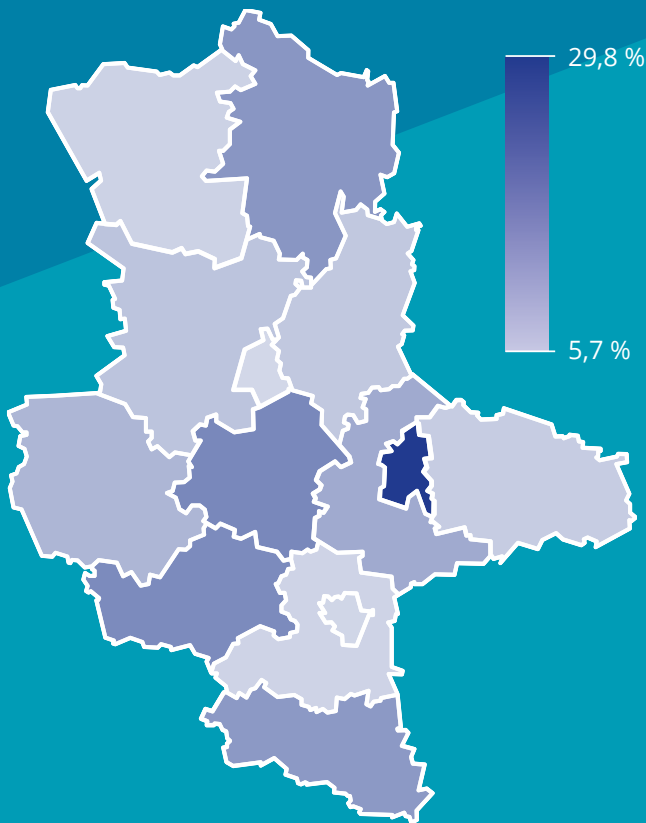
Leerstand nach Landkreisen

In Sachsen-Anhalt ist der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Während 2023 der Mittelwert bei 12,6 % lag, liegen wir mit 11,9 % im Jahr 2024 leicht darunter. Ursachen hierfür sind der Rückbau von etwa 1.000 Wohnungen und die Vermietung an ukrainische Bürger.

Nach wie vor ist besonders in den ländlichen Regionen und einigen kleineren Städten ein höherer Leerstand zu verzeichnen, da die Bevölkerungszahl dort abnimmt und die Nachfrage nach Wohnraum sinkt.

Der zuvor ausführlich beschriebene demografische Wandel, Abwanderung in größere Städte mit besserer Infrastruktur sowie der Sterbeüberschuss führen dazu, dass weniger Wohnungen nachgefragt werden. Zudem sind einige ältere Gebäude nicht mehr zeitgemäß oder energetisch effizient, was den Leerstand begünstigt.

In den größeren Städten wie Magdeburg, Halle und im Landkreis Wittenberg ist der Leerstand mit $\leq 6,0$ % relativ niedrig, da dort die Nachfrage nach Wohnraum höher ist. Dennoch gibt es auch hier Bestände, die modernisiert oder umgenutzt werden müssen, um den Leerstand weiter zu verringern.



Kosten der Unterkunft

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften sichern die Wohnraumversorgung von Menschen mit mittlerem und eher geringem Einkommen.

Im Zuge der Anpassung der Gutachten zur Feststellung der Angemessenheitskriterien wurden die KdU-Sätze dem Niveau der Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen zwar weiter angepasst, die Herausforderung jedoch bleibt, ob die festgelegten Angemessenheitswerte tatsächlich der Realität auf dem Wohnungsmarkt entsprechen.

Für viele Leistungsbeziehende bedeutet das häufig Unsicherheit und für die Politik die Aufgabe, die Angemessenheitskriterien regelmäßig und praxisnah zu überprüfen.

	KdU ¹	Bestand ²	Differenz
Halle (Saale)	7,61 €/m ²	8,03 €/m ²	0,42 €/m ²
Magdeburg	7,87 €/m ²	7,43 €/m ²	-0,44 €/m ²
Altmarkkreis	5,94 €/m ²	6,26 €/m ²	0,32 €/m ²
Anhalt-Bitterfeld	6,71 €/m ²	7,11 €/m ²	0,40 €/m ²
Börde	6,49 €/m ²	6,84 €/m ²	0,35 €/m ²
Burgenlandkreis	6,42 €/m ²	6,88 €/m ²	0,46 €/m ²
Dessau-Roßlau	7,87 €/m ²	6,92 €/m ²	-0,95 €/m ²
Harz	6,67 €/m ²	7,01 €/m ²	0,34 €/m ²
Jerichower Land	6,76 €/m ²	6,59 €/m ²	-0,17 €/m ²
Mansfeld-Südharz	6,62 €/m ²	6,93 €/m ²	0,31 €/m ²
Saalekreis	6,93 €/m ²	7,50 €/m ²	0,57 €/m ²
Salzlandkreis	6,54 €/m ²	6,28 €/m ²	-0,26 €/m ²
Stendal	6,23 €/m ²	6,61 €/m ²	0,38 €/m ²
Wittenberg	6,68 €/m ²	6,76 €/m ²	0,08 €/m ²

¹brutto kalt aus örtlichen Richtlinien

²brutto kalt aus Jahresstatistik

Was kommt auf uns zu

Demografische Differenzierung in städtischen und ländlichen Räumen

Der ländliche Raum in Sachsen-Anhalt steht in besonderem Maße unter dem Einfluss tiefgreifender demografischer Veränderungen. Seit den politischen und wirtschaftlichen Umbrüchen Anfang der 1990er Jahre ist ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang zu beobachten, der sich insbesondere in den ländlichen Regionen deutlich bemerkbar macht. Viele junge Menschen verlassen ihre Heimatorte in Richtung städtischer Zentren oder westdeutscher Ballungsräume. Dies führt nicht nur zu einer Verringerung der Gesamtbevölkerung, sondern auch zu einer spürbaren Überalterung der verbleibenden Einwohnerstruktur.

Die Wohnungswirtschaft ist hiervon in mehrfacher Hinsicht betroffen. Mit der sinkenden Nachfrage steigen die Leerstände – sowohl im Bereich der Mehrfamilienhäuser als auch bei Einfamilienhäusern. Gleichzeitig verbleiben zahlreiche ältere Bewohner in Wohnungen, die hinsichtlich Größe und Ausstattung nicht mehr ihren aktuellen Bedürfnissen entsprechen. Es entsteht ein sogenannter „struktureller Leerstand“: Wohnungen sind zwar bewohnt, gelten jedoch als nicht mehr marktfähig oder werden kaum noch nachgefragt.

Darüber hinaus leidet Sachsen-Anhalt bis heute unter den wirtschaftlichen Folgen des

tiefgreifenden Strukturwandels in der Nachwendezeit. Der Wegfall großer Industriebetriebe und der Verlust zahlreicher Arbeitsplätze haben die wirtschaftliche Entwicklung vieler Regionen nachhaltig geschwächt. Eine niedrige Kaufkraft und stagnierende Mieten erschweren es der Wohnungswirtschaft, Investitionen in Bestandserhalt, Sanierungen und energetische Modernisierungen wirtschaftlich tragfähig zu realisieren.

Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung werden in vielen Regionen wirtschaftlich zunehmend unattraktiv. Sinkende Mieteinnahmen, ein gestiegener Sanierungsbedarf und der Mangel an Förderperspektiven führen zu einem Investitionsstau.

In der Folge gerät die Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts in einen strukturellen Nachteil: Während in den Städten punktuell neuer Wohnraum geschaffen wird, steht auf dem Land häufig die Bewältigung von Rückbau, sozialem Wandel und infrastrukturellem Verfall im Vordergrund. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, bedarf es gezielter Förderinstrumente, regional abgestimmter Strategien und einer aktiven Strukturpolitik, die die Wohnqualität und Lebensfähigkeit ländlicher Räume langfristig sichert.

Entwicklung von Zahl und Struktur der Haushalte 2022 bis 2045

	Anzahl der Haushalte				Haushaltsgröße Ø		Haushalte mit 3 und mehr Personen	
	1990	2022	2024	2022–2045	2022	2022–2045	2022	2022–2045
Halle (Saale)	401,5	377,4	329,2	-12,8 %	1,84	-2,0 %	20,7 %	1,3 %
Magdeburg	479,7	474,6	407,6	-14,1 %	1,81	-2,8 %	20,0 %	-1,6 %
Altmarkkreis	104,4	97,0	80,5	-17,0 %	1,91	-4,9 %	21,6 %	-6,6 %
Anhalt-Bitterfeld Wittenberg	216,2	185,6	150,2	-19,1 %	1,90	-2,9 %	20,3 %	-0,8 %
Sachsen-Anhalt	1.201,8	1.134,5	967,4	-14,7 %	1,85	-2,8 %	20,4 %	-1,0 %
Deutschland	35.213,7	41.991,5	42.552,6	1,3 %	1,90	-3,2 %	24,4 %	-2,7 %

-14,7 %
Anzahl
Haushalte
bis 2045

Bis heute leidet Sachsen-Anhalt unter den wirtschaftlichen Folgen des tiefgreifenden Strukturwandels der Nachwendezeit.

Energiewende und politische Herausforderungen

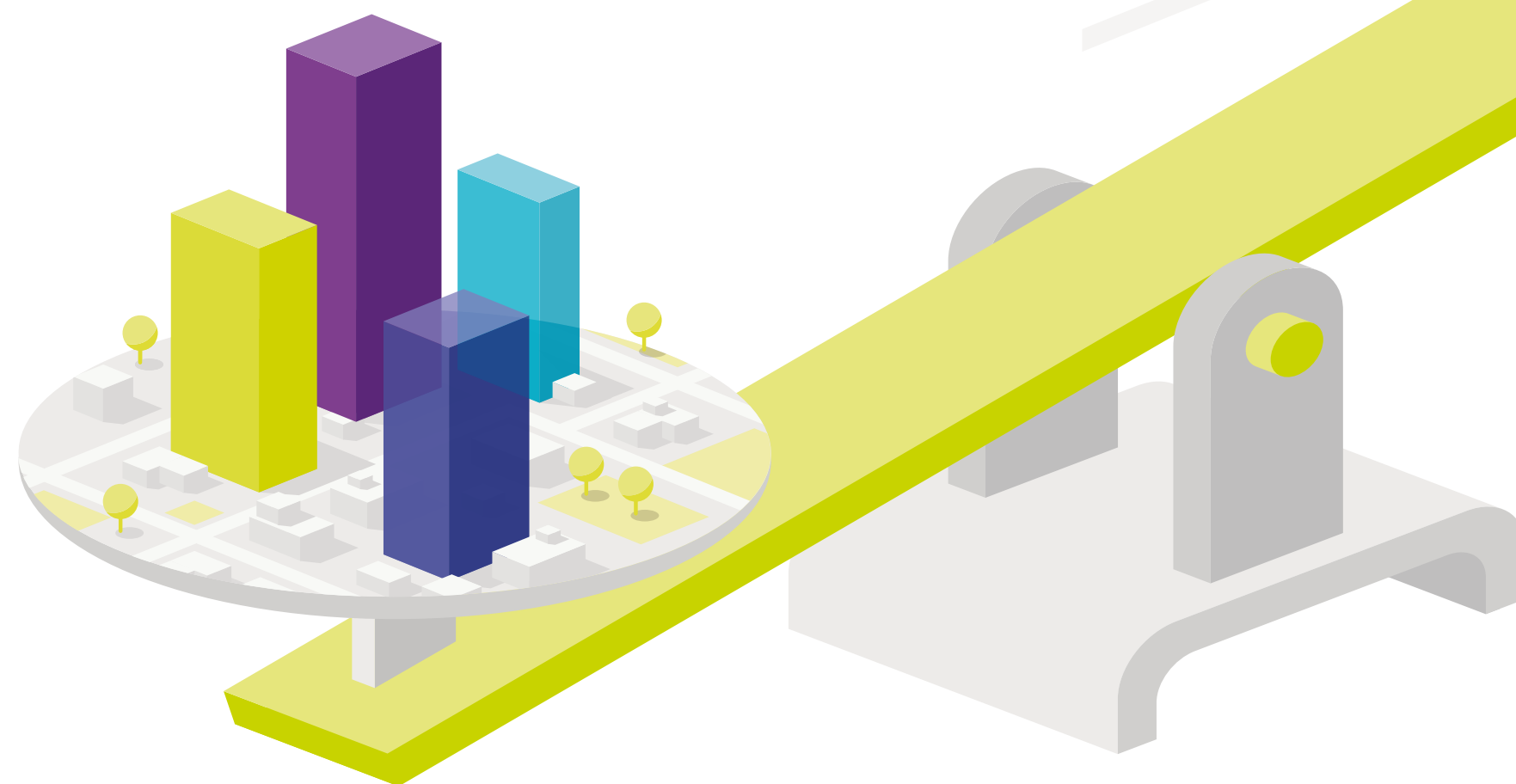
Im Rahmen der Wärmewende wird zunehmend deutlich, dass ein grundlegender Strategiewechsel notwendig ist – ein Paradigmenwechsel, der von vielen Akteuren, darunter der GdW auf Bundesebene sowie auf Landesebene in Sachsen-Anhalt, gegenüber der Politik eingefordert wird. Der Umstieg auf erneuerbare Energien erfordert erhebliche Investitionen, die in schwachen Wohnungsmärkten unmöglich zu stemmen sind. Gleichzeitig fehlt es bislang an Förderung, um diese Umstellung sozialverträglich und wirtschaftlich machbar zu gestalten.

Statt sich weiterhin primär auf die Umsetzung maximaler Effizienzstandards zu konzentrieren, sollte die politische und strategische Ausrichtung stärker auf den Austausch fossiler Energieträger durch erneuerbare Energiequellen fokussiert werden. Der alleinige Fokus auf Effizienz greift in vielen Fällen zu kurz – insbesondere im Gebäudebestand, wo technische, wirtschaftliche und soziale Grenzen eine vollständige Umsetzung höchster Effizienzstandards oftmals verhindern.

Das tatsächliche Potenzial zur Reduktion von CO₂-Emissionen liegt vielmehr in der zügigen Umstellung der Energieversorgung – etwa durch den Einsatz von Wärmepumpen, Solarthermie, Nahwärmelösungen oder Biomasse.

Kritik an der Novellierung des CO₂KostAufG ist politisch noch nicht umgesetzt. Hier kann die Wohnungswirtschaft einen bedeutenden Beitrag zur Dekarbonisierung leisten, wenn die politischen Rahmenbedingungen entsprechend angepasst und Förderinstrumente zielgerichtet ausgestaltet werden.

Gerade für die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt, die vor besonderen strukturellen und demografischen Herausforderungen steht, ist dieser Paradigmenwechsel von zentraler Bedeutung. Nur mit einem realistischen, technologieoffenen und auf erneuerbare Energieträger ausgerichteten Ansatz kann die Wärmewende sozialverträglich und wirtschaftlich tragfähig gelingen.



Die Energie- und Wärmewende muss immer auch die Bezahlbarkeit des Wohnens im Fokus haben.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Gebäudeenergiegesetz

- 2024**
 - 65 %-Regel: seit Anfang 2024 müssen neue Heizungen mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen
 - Übergangsfristen: für Bestandsgebäude gilt die 65 %-Regel erst, sobald die jeweilige Kommune eine verbindliche Wärmeplanung beschlossen hat – spätestens bis Mitte 2026 (Großstädte) bzw. Mitte 2028 (andere Kommunen)
 - Prüf- und Dämmpflichten: Heizungsanlagen müssen regelmäßig geprüft und bei Sanierungen Rohrleitungen gedämmt werden
 - Verbot fossiler Heizungen: keine reinen Öl- oder Gasheizungen mehr – nur als Hybrid oder mit erneuerbarem Anteil
- 2025**
 - keine weiteren Änderungen gesetzlich fest geplant
- Politisch**
 - Reformdiskussionen laufen, doch noch keine konkreten neuen Gesetze verabschiedet

Bundes-Klimaschutzgesetz

- 2024**
 - Einführung sektorübergreifender Jahresemissionsgesamtmenen (ohne feste Zielwerte pro Sektor), Kontrolle anhand einer gemeinsamen Gesamtbilanz
 - Nachsteuerungspflicht, sobald die Gesamtemissionen zwei Jahre in Folge über dem Zielniveau für 2021 – 2030 liegen
 - Stärkung des Expertenrates (Monitoring, Prognose, Warnungen) und besondere Berücksichtigung technischer Senken (z. B. Aufforstung, CO₂-Speicherung)
- 2025**
 - keine weiteren Änderungen gesetzlich fest geplant, die Ziele bleiben unverändert: 65 % Treibhausgas-minderung bis 2030, -88 % bis 2040 – Netto-Neutralität bis 2045
- Politisch**
 - Die politisch motivierte Gesetzgebung wird sich in der Praxis nicht realisieren lassen. Weder ist die Finanzierung der milliardenschweren Investitionsprogramme geklärt, noch ist die Antwort auf die Frage der Umlage auf die Mieten absehbar. Die Bezahlbarkeit des Wohnens muss am Ende gesichert sein und eine Überlastung der Haushalte muss verhindert werden. Aus unserer Sicht bedarf es einer Korrektur der politischen Ziele sowie einer zeitlichen Streckung über das Jahr 2050 hinaus.

Digitalisierung und KI

Perspektivisch lässt sich das Thema Künstliche Intelligenz (KI) weder aus dem Leben aller Bürger noch aus unserer Branche, der Wohnungswirtschaft, wegdenken. In der aktuellen Pionierphase, in der wir uns befinden, fällt es vielen Kollegen jedoch noch schwer, sich praktisch mit dem Thema auseinanderzusetzen. Fragen wie: Wie kann man KI rechtssicher integrieren? Was sind Haftungsfragen? Welche Bereiche könnten künftig KI übernehmen? beschäftigen viele.

Dennoch bietet die KI enorme Chancen, die es zu nutzen gilt. Ein immenser Nutzen liegt beispielsweise in der digitalen Verarbeitung spezifischer Datensammlungen. Der Verband verfügt über eine große bestehende Wissensplattform, die durch KI schneller und flexibler nutzbar gemacht werden könnte. So könnten Wohnungsunternehmen zügig und effizient Daten abrufen, um ihre Planungen, Publikationen und zukünftigen Entscheidungen zu optimieren.

Derzeit liegt der Fokus der Weiterentwicklung einer Wohwi-KI auf den Bereichen:

- **Textgestaltung**
- **Bildgenerierung**
- **Fachrecherche**
- **Unterstützung bei Seminarangeboten**
- **KI-Kompetenzschulungen für Mitglieder**

Diese Praxisprojekte, wie die WohWi-KI, ein gemeinsames Projekt des VdW Bayern mit dem GdW, liefern bereits deutliche Mehrwerte und zeigen, wie KI die Branche voranbringen kann.

In der Zukunft sollte die Wohnungswirtschaft KI nicht nur als Trend sehen, sondern aktiv in ihre strategische Planung integrieren. Die Vorteile liegen auf der Hand: Effizienzsteigerung, bessere Datenanalyse, schnellere Entscheidungsfindung und die Möglichkeit, innovative Serviceangebote zu entwickeln. Gleichzeitig gilt es, die noch zu prüfenden Herausforderungen – etwa rechtliche Fragen, Haftung und Datenschutz – sorgfältig zu adressieren.

Insgesamt ist klar: KI wird künftig eine zentrale Rolle in der Branche spielen. Sie kann helfen, Prozesse zu optimieren, die Wohnqualität zu verbessern und nachhaltige Quartiere zu gestalten. Die intelligente Nutzung dieser Technologien ist somit ein entscheidender Schritt in eine zukunftsfähige Wohnungswirtschaft.

Was wir fordern

Förderungen von Bund und Land an demografischen Wandel anpassen

In der aktuellen Legislatur der Bundesregierung fordern wir eine strategische Neuausrichtung der Fördermittelpolitik, um die ostdeutschen Belange stärker als bislang zu berücksichtigen.

1. Förderung auf den Wohnungsbestand ausrichten

Der klima- und altersgerechte Umbau im Wohnungsbestand muss auch wirtschaftlich umsetzbar sein. Hierzu fordern wir eine Neuausrichtung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), um die Treibhausgasreduzierung anstatt technischer Überoptimierung (siehe Grafik Seite 19) zu fördern und ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erreichen.

2. Neubau wieder ermöglichen

Die sozial orientierten Wohnungsgesellschaften können notwendigen Neubau nur mit praxistauglichen Standards und marktgerechtem Mietrecht realisieren. Die Planungsvereinfachung und die Novellierung des Baurechts müssen endlich umgesetzt werden.

3. Finanzierung in Bund und Land sichern

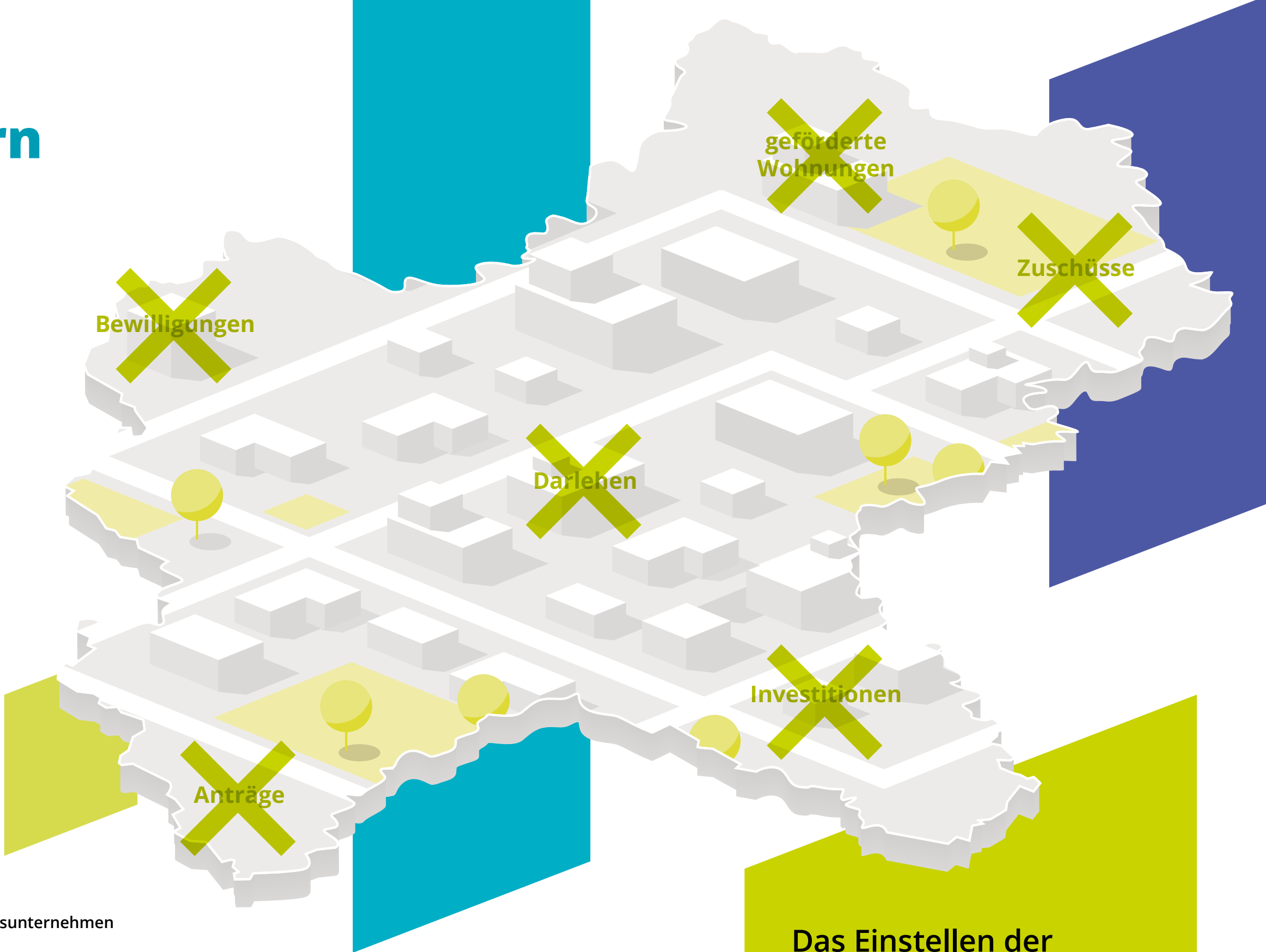
Ohne eine tragfähige Förderarchitektur in Bund und Land ist kein bezahlbarer und zukunftsfähiger Wohnraum realisierbar. Dazu gehören langfristig verlässliche Förderprogramme mit hohen Zuschusskomponenten und marktgerechten Bedingungen in der Mietpreis- und Belegungsbindung, die in Sachsen-Anhalt schlichtweg unnötig sind.

Nach Auskunft der Investitionsbank Sachsen-Anhalt wurden im Jahr 2024 keine Wohnungsgesellschaften gefördert, da keine Haushaltsmittel zur Verfügung standen. Stand Juli 2025 wird es auch in diesem Jahr keine Unterstützung seitens des Landes geben und wir werden gegen diese völlig inakzeptable Wohnungspolitik energisch vorgehen!

Antrags-/Bewilligungszahlen kommunaler Wohnungsunternehmen

Zeitraum: 01.01.2024 – 31.12.2024

	erteilte Bewilligungen	bewilligter Zuschuss	bewilligtes Darlehen	Investitionsvolumen	geförderte Wohnungen	noch offene Anträge	abgelehnte Anträge
Sachsen-Anhalt Modern	0	0	0	0	0	0	0
Mietwohnungsbau	0	0	0	0	0	0	0
Wohnraum Herrichten (ModernisierungsRL)	0	0	0	0	0	0	0



Das Einstellen der Wohnungsbauförderung in Sachsen-Anhalt ist beispiellos und inakzeptabel.

Umdenken in der Energiepolitik – Paradigmenwechsel jetzt

Gemeinsam mit fünf Wissenschaftlern hat der GdW das „Manifest der Initiative Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ formuliert und kritisiert mit klaren Worten die bisherige Klimapolitik im Gebäudebereich, die stark auf Energieeinsparung fokussiert ist. Diese Strategie sei gescheitert, ineffizient, finanziell nicht tragbar und damit sozial hochproblematisch.

Stattdessen fordert die Initiative einen Paradigmenwechsel hin zu einem Praxispfad, der die tatsächliche CO₂-Reduktion in den Mittelpunkt stellt. Dies ist nur möglich, wenn die Politik erkennt, dass die Wärmedämmung des Hauses endlich ist und stattdessen den Schwerpunkt auf die Schaffung einer klimaneutralen Energieversorgung verlagert.

Die Initiative schlägt aus unserer Perspektive vollkommen zu Recht folgende Handlungsfelder vor:

1. Konsequente Förderung emissionsfreier Wärmeversorgung

z. B. Wärmepumpen, erneuerbare Energien, Wärmenetze

2. Maßvolle Sanierung orientiert

am tatsächlichen Bedarf und an der Lebensdauer von Bauteilen

3. Effizienter Einsatz von Wärmepumpen

auch in unsanierten/moderat sanierten Gebäuden

4. Emissionsminderungspfad

als zentrales Steuerungsinstrument, anstelle vieler Detailvorschriften

5. Förderung von Bestandserhalt und Kreislaufwirtschaft

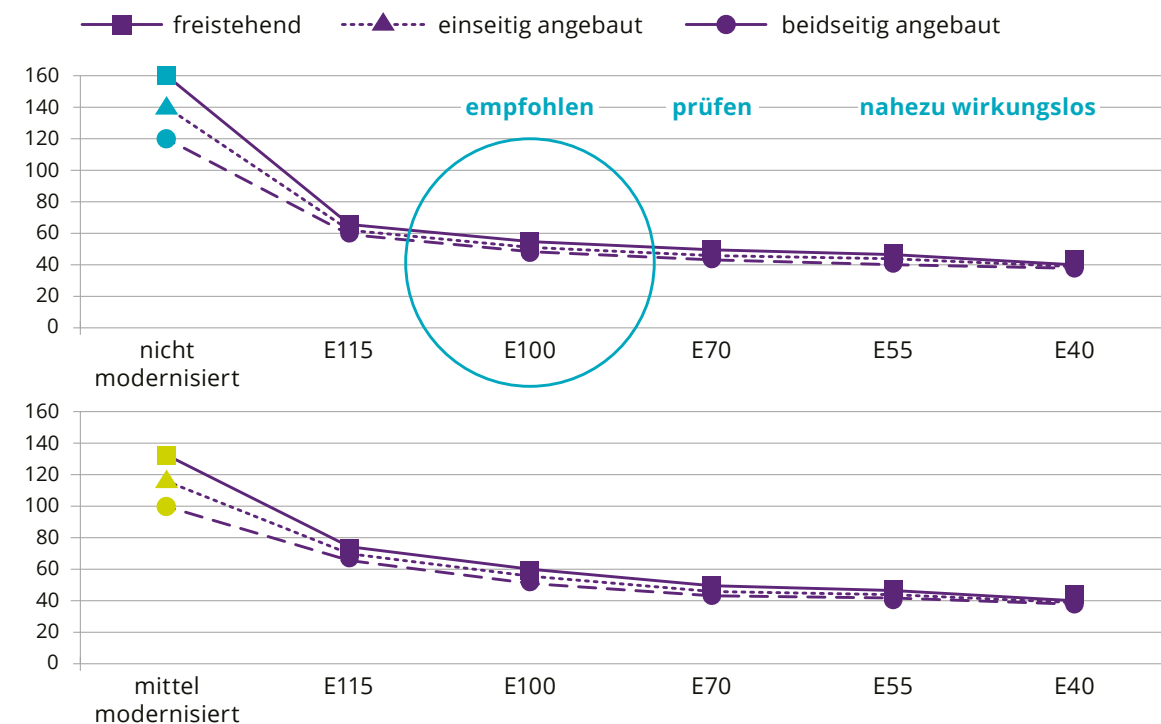
um graue Emissionen zu vermeiden

Ziel ist eine Reduktion der erforderlichen kumulierten Investitionen von 5,2 auf 1,9 Bio. Euro bis 2045 und damit auch ein geringerer jährlicher Förderbedarf (18 statt 50 Mrd. Euro).

Die Initiative ruft Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft dazu auf, den Diskurs zu führen und diesen Praxispfad gemeinsam umzusetzen, um den Gebäudesektor klimaneutral, bezahlbar und nachhaltig zu gestalten.

Maßvolle energetische Sanierung | Mehrfamilienhaus 1949 – 1978

Jahresheizwärmebedarf (kWh/(m²·a))



Wir brauchen einen Praxispfad, hin zu einer umsetzbaren CO₂-Reduktion.

Was wir leisten

Besondere Bauprojekte von Mitgliedern des VdW



Leuna

Die Sanierung des stadtbildprägenden Gebäudeensembles der Alten Post im Herzen von Leuna war das anspruchsvollste Bauprojekt in der Geschichte der Wohnungswirtschaft Leuna. Im Zeitraum von 2021 bis 2024 wurde unter Inanspruchnahme von umfangreichen Städtebaufördermitteln von Bund, Land und Kommune sowie weiterer Förderungen ein Wohn- und Geschäftshaus 100 Jahre nach seiner Erbauung für das nächste Jahrhundert fit gemacht. Die 31 Wohnungen sind über zwei Aufzüge erreichbar. Das Thema Wohnen im Alter – möglichst lange in den eigenen vier Wänden – ist für die WwL elementar.

Fünf Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bieten den Einwohnern Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten. Der gleichfalls neugestaltete Vorplatz bietet mit seiner hohen Aufenthaltsqualität Raum zur Kommunikation zwischen Jung und Alt. Highlight ist die den Bewohnern des Hauses zur Verfügung stehende begrünte Terrasse mit vielfältigen Ruhezonen.



Halle-Neustadt

Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers „Am Mühlwerder“ holt die GWG Halle-Neustadt den früheren Kaffeegarten Kurzhals aus dem Dornröschenschlaf. Für viele Hallenser war das beliebte Ausflugslokal am Böllberger Weg über Jahrzehnte eine echte Institution. Seit Mitte der 2000er Jahre lag das Grundstück brach.

Jana Kozyk, Geschäftsführerin der GWG: „Mit dem neuen Kaffeegarten schafft die GWG einen einmaligen Ort, der sowohl für Bewohner als auch für Besucher ein Anziehungspunkt sein wird. Der neue Kaffeegarten schafft einen wichtigen Beitrag zur kulturellen Belebung des ganzen Stadtviertels.“

Zeitz

Mit großem Aufwand entwickelte die Wohnungsbaugesellschaft Zeitz mbH ein Teilquartier im Innenstadtbereich in Zeitz. Nach dem Rückbau eines Bestandsgebäudes und damit verbundener Öffnung der Hinterhöfe wurden in den Objekten Kramerstr. 1, Roßmarkt 13 und Roßmarkt 13a auf ca. 1.000 m² Räumlichkeiten für ein MVZ geschaffen. Einher erfolgte eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes für die zu erwartenden Patienten. Auch die angrenzenden Gebäude in der Kramerstraße wurden mit entwickelt. Es entstand ein Kleinod, welches nicht zuletzt durch die Patientenfluktuation deutlich zur Belebung der Innenstadt von Zeitz beiträgt.

VdW-Mitglieder sind die Motoren der Stadtentwicklung.



Soziales und kommunales Engagement



Bitterfeld

Auf dem Gelände der ehemaligen Konsumbäckerei errichtet die NEUBI das Mitteldeutsche Bildungszentrum und beseitigt damit einen brachliegenden Schandfleck der Stadt. Für etwa 70 Millionen Euro, unterstützt aus dem Fonds des Strukturwandels der mitteldeutschen Kohleregion, entsteht in Wolfen-Bitterfeld ein modernes Schulungs- und Ausbildungszentrum für Zukunftsbranchen wie Wasserstoff und Photovoltaik. Gleichzeitig leistet die kommunale Wohnungs- und Baugesellschaft damit einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung von Bitterfeld-Wolfen.



Zum 70-jährige Firmenjubiläum bat die NEUBI die zahlreichen Gratulanten um eine Unterstützung des Breitensportvereins Union Sandersdorf und unterstreicht damit das große soziale und gesellschaftliche Engagement der NEUBI. Ob der Hallenzauber im Winter oder das Fußball-Ferien-Camp im Sommer: die Kinder und Jugendlichen nutzen das breite Sportangebot in Disziplinen wie Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Billard und Fußball.

Bernburg

Auf dem Gelände einer ehemaligen Druckerei errichtete die BWG Bernburg GmbH den neuen Betriebshof der Stadt Bernburg. Rund 4 Millionen Euro investierte die BWG Bernburg in die Sanierung des Gebäudes, erneuerte die Haustechnik, installierte eine PV-Anlage und schuf Wirtschafts- und Lagerräume. Im städtischen Betriebshof sind nun auch der Winterdienst und das Grünflächenamt untergebracht. Für die Stadt Bernburg hat die 100 %ige Tochter BWG einen modernen Betriebshof errichtet, moderne Arbeitsplätze geschaffen und im Vergleich zu einem Neubau, der doppelt so teuer gewesen wäre, finanzielle Ressourcen geschont.



Magdeburg

Am 20. April 2024 verwandelte sich die Avnet-Arena beim Heimspiel gegen den SSV Jahn Regensburg in ein blau-weißes Meer der Begeisterung. Über 3.000 Fans mit Handicap, darunter die Kükelhäuser-Schule, machten den größten Inklusionsspieltag im deutschen Fußball unvergesslich. Unterstützt von der WOBau Magdeburg setzte der Verein damit ein starkes Zeichen für gelebte Inklusion. „Für uns ist es eine Herzensangelegenheit, Teil dieses besonderen Tages zu sein“, betonte der Geschäftsführer der WOBau Magdeburg sowie FCM-Aufsichtsratsmitglied Peter Lackner.



Die Sommerferien beginnen und in Magdeburg hat das einen ganz eigenen Klang: das rhythmische Hüpfen auf Luftkissen und das Jubeln auf der Riesenrutsche. Wenn sich der Kleine Cracauer Anger im Magdeburger Elbauenpark in ein buntes Meer aus Hüpfburgen, Kinderlachen und fröhlichem Trubel verwandelt, dann ist eines gewiss: Der große WOBau-Ferien-spaß ist zurück und wird zum Ausflugsziel für Ferienkinder aus der ganzen Region. Mehr als 20 Attraktionen stehen vom 21. Juni bis 31. Juli 2025 täglich von 10 bis 18 Uhr bereit.



Was der VdW erreicht hat

Mitteldeutsche Kooperationen

Um den politischen Herausforderungen und den in Mitteldeutschland vorhandenen besonderen Anforderungen noch wirkungsvoller begegnen zu können, gewinnt die Zusammenarbeit innerhalb der fünf wohnungswirtschaftlichen Verbände, kommunal wie genossenschaftlich, weiter an Bedeutung. Eine engere Abstimmung auf der Ebene der Fachausschüsse sowie eine verstärkte Kooperation bei Veranstaltungen tragen maßgeblich zur inhaltlichen Stärkung und zur besseren Vernetzung der Akteure bei.

Dieses Miteinander schafft die Grundlage dafür, gemeinsame Positionen zu erarbeiten, Erfahrungen zu teilen und Lösungen für die vielfältigen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft – insbesondere in strukturschwachen Regionen – voranzubringen.

So konnten wir 2024 einen inhaltlichen Austausch auf der gemeinsamen mitteldeutschen Fachausschusssitzung zum

Thema Digitalisierung und Multimediale Innovation ermöglichen. Gerade im Bereich Unternehmenssoftware besteht ein erhöhter Kommunikations- und Abstimmungsbedarf, der über diesem Wege ermöglicht werden konnte.

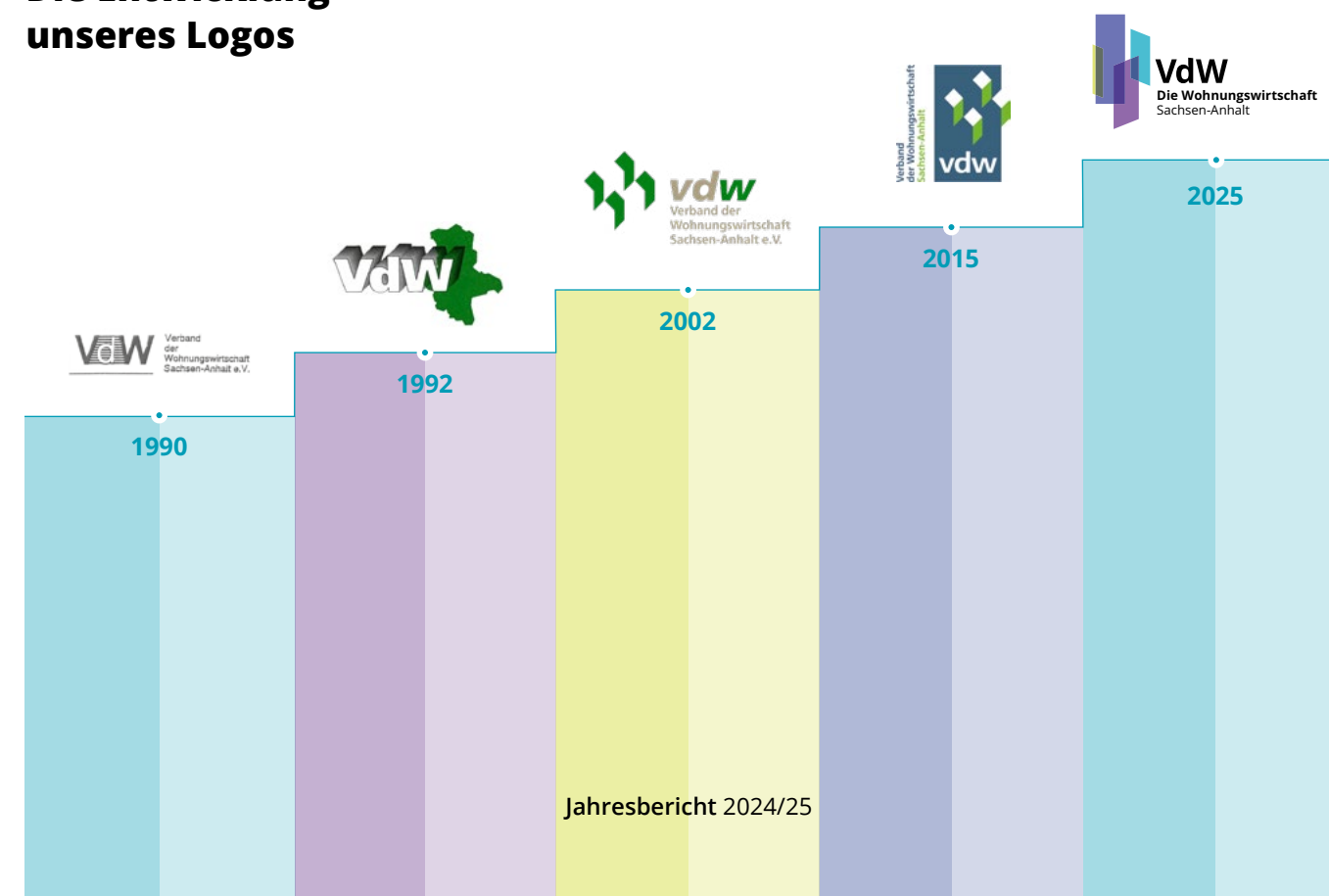
Die von den fünf Verbänden organisierte „Mitteldeutsche Zukunftstagung“ am 01./02. April 2025 war ein voller Erfolg. Mit einer durchweg positiven Gesamtbewertung und einer Teilnehmerzahl von mehr als 400 Vertretern der Wohnungswirtschaft, können wir von einer rundherum gelungenen Veranstaltung sprechen. Die Themenvielfalt mit besonderer Ausrichtung auf Klimaschutz, Nachhaltigkeit und wirtschaftlichem Bauen und Sanierung fand in Mitteldeutschland großen Anklang.



Veranstaltungen



Die Entwicklung unseres Logos



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

Ansprechpartnerinnen

Nadine Kietz und Lucia Finger

Layout und Satz

Hoffmann Kommunikation GmbH

Stand

01.08.2025

Bildquellen

[Seite 4](#) | Victoria Kühne; [Seite 20](#) | WwL Leuna; [Seite 21](#) | (oben) GWG Halle; (unten) Grit Zippel, WBG Zeitz; [Seite 22](#) | NEUBI; [Seite 23](#) | (oben) BWG Bernburg; (mitte, unten) WOBAU Magdeburg; [Seite 25](#) | (oben links) Victoria Kühne; (oben rechts) VdW Sachsen-Anhalt; (mitte links) Sachsen-Anhalt; (mitte, mitte rechts) VSWG; (links) VdW Sachsen-Anhalt; (unten rechts) VdW Sachsen

Datenquellen

[Seite 7](#) | (oben) VdW Sachsen-Anhalt; (unten) GdW Jahresstatistik; [Seite 8](#) | (oben) IWH, Oliver Holtemöller; [Seite 9](#) | örtliche Richtlinien und GdW Jahresstatistik; [Seite 10](#) | Haushaltsprognose des BBSR 2045 zensusbereinigt; [Seite 16](#) | IB Sachsen-Anhalt; [Seite 19](#) | MNF, Machbarkeitsstudie 10/2022 zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich Wohngebäude in Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen FHH

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 2024/2025 unter folgendem Link zu finden: vdw.zukunft-wohnen-lsa.de/jahresbericht2425

